

Masterplan for utvikling av Nesfjellet Alpin

1. Om arbeidet med alpin masterplan

Ecosign Mountain Resort Planners har siden 2021 vært engasjert av Nesfjellet Alpin. De har vært en tett sparringspartner og vært på flere besøk i Nesfjellet de senere årene. Vinteren 2025 besøkte Nesfjellet Ecosign i Canada på studietur i de to verdensledende destinasjonene Whistler og Sun Peaks.

Om Ecosign:

«Over the past half-century, Ecosign has earned the reputation of being one of the most innovative and experienced mountain resort planning companies in the world. We have completed over 1,000 projects in 46 countries, gaining recognition not only for the design of new resorts in North America and Asia, but also for the redesign and renovation of some of Europe's most iconic resorts.

[...]» - <https://www.ecosign.com/about>

Ecosign bidrar med unik kompetanse, kreativitet og innsikt til utviklingen av Nesfjellet. I en alpinverden som er i kontinuerlig utvikling bidrar Ecosign til å gjøre Nesfjellet til en aktør som kan møte et internasjonalt alpinmarked.

I de senere årene er det utarbeidet flere konseptskisser for både Nesfjellet Village og Nesfjellet Alpin. Vi anser alpinsenteret er den mest sentrale og viktigste aktøren i utviklingen av Nesbyen som reiselivskommune.

2. Alpinsenterets utviklingsmuligheter

På 1980-tallet ble det igangsatt et arbeid med å etablere et alpinsenter i Nesfjellet. Ideen om et alpinanlegg av nasjonal størrelse ble lansert og som en konsekvens av dette ble det avsatt og regulert et større område til dette formålet.

I 1990 ble det inngått en festeavtale med 50 års varighet med flere grunneiere. Avtalen kan deretter fornyes med 20 år av gangen. Formålet med festeavtalen var å sikre nødvendig grunn til etablering og utvidelse av alpinvirksomheten etter hvert som det var tilstrekkelig kundegrunnlag og behovet for flere heiser og løyper. Avtalens virkeområde er tidligere sendt kommunen.

Mot å stille sin grunn til disposisjon for utvikling av alpinsenteret har grunneierne fått tilbake et alpinsenter som de nyter godt av når de utvikler hytter, tomter og leiligheter.

3. Alpinsenterets fremtidige arealbehov

I tråd med festeavtalen fra 1990 ble det avsatt et betydelig areal til utvikling av alpinsenteret i en langsiktig perspektiv på 50 år og mer. Arealer som var særlig egnet til alpinformål ble avsatt og båndlagt via avtale til fordel for alpinsenteret. Grunneierne

rundt alpinsenteret kan i dag glede seg over eiendomsutvikling på sine restarealer utenfor rettighetsområde til alpinsenteret.

Alpinsenterets ambisjon og strategi er å videreutvikle anlegget med fokus på utvidelse mot Rukkedalen, samt tilrettelegge for integrering med den planlagte gondolen fra Nesbyen sentrum. Ecosign har også vært engasjert av Gondolprosjektet og forestått deres planlegging.

For å kunne lykkes med den planlagte utviklingen er det avgjørende med en langsiktighet og forutsigbarhet.

I arbeidet med å belyse muligheten for den alpine utviklingen har Ecosign i samarbeid med Nesfjellet Alpin utarbeidet to alternative masterplanforslag.

- Vedlegg 5 Mountain Master Plan Alternative A
- Vedlegg 6 Mountain Master Plan Alternative B

Det er viktig å presisere at en masterplan for alpinutvikling er i kontinuerlig utvikling. Fra 1990 og frem til i dag har det vært flerfoldige forskjellige løsninger på nedfarter og heissystemer. Valg av endelig løsning vil først kunne tas når de faktiske byggetrinnene skal gjennomføres. Masterplanene er imidlertid viktige for å forstå mulighetsrommet og ivareta en helhet.

Et konkret eksempel på at mulighetsrommet og løsningene kontinuerlig er under utvikling fremkommer i Masterplan Alternativ A og B. Som følge av Ecosign sitt arbeid i sommer og høst 2025, lanserte de nå et Alternativ B til heisløsning ned mot Rukkedalen. Ved relokalisering av heis K, vil det kunne spare en heis i heissystemet. Løsningen ble lansert med begrunnelse om en mer rasjonell og økonomisk drift, samt et mer spektakulært produkt.

Alpinsenteret vet ikke pr i dag om løsningene i Alternativ A eller B er den mest foretrukne.

Vi kan imidlertid konstatere at Alternativ A viser en større grad av utvikling av fritidsboliger inne i alpinsenteret. Alternativ B viser en løsning med et mer ambisiøst alpinpotensial.

Valg av løsning vil imidlertid få en konsekvens for arealdisponering.

Ved rullering av KDP i 2015 ble det bl.a. omdisponert tre arealer fra alpinformål til utviklingsformål. Disse er benevnt som F10, F13 og F14.

Områdene har ligget uregulert i 10 år. Siden 2015 har alpinsenterets behov endret seg og det har skjedd en vesentlig utvikling av alpinsenteret. Det har samtidig blitt etablert et Gondolprosjekt som er tenkt integrert med alpinsenteret.

Nesfjellet Alpin ber kommunen vurdere hvorvidt de nevnte områdene bør tilbakeføres som alpinformål eller bestå som utviklingsområder. Felles for områdene er at de ligger

tett opp til kritiske knutepunkter/toppstasjoner i dagens og fremtidens alpinsenter. Det er pr i dag svært vanskelig å forutse fremtidige behov i og rundt toppstasjonene.

For å imøtekomme et økt kundegrunnlag ved utvikling av Nesfjellet som destinasjon og en etablering av Gondolen, vil det være avgjørende å ha tilstrekkelig kapasitet i og rundt toppstasjonene og knutepunkter. Det vil potensielt være mange tusen mennesker som skal fordeles ut i et løypenett hver time. Det vil være viktig at de har et tilstrekkelig område og utfolde seg fra og rent praktisk, men også for å lykkes kommersielt.

De forskjellige masterplanalternativene viser også at en fremtidig fleksibilitet er viktig ettersom en i dag ikke vet hvilke løsninger som er riktig å lande på i fremtiden.

På en annen side vil utvikling av F10, F13 og F14 være av økonomisk betydning for den enkelte grunneier og flere hytter/leiligheter i Nesfjellet vil være positivt for alpinsenteret.

Det er også inngitt arealinnspill til KDP i september 2024 som griper inn i alpinsenterets avsatte festeområde fra 90-tallet. Innspillene er gitt på tross av alpinsenterets uttrykkelige protester og beskjed om at arealene er nødvendig for en fremtidig utvikling. Etter alpinsenterets vurdering er det etter festeavtalen fra 1990 ikke anledning til å gjøre dette (privatrettslig), og det bør være førende for den kommunale behandlingen av innspillene. Arealinnspillene vedørende F10 bryter også mot det nylig inngåtte rettsforliket.

4. Alpinsenterets fremtidige omfang og kapasitet

Ved en fullstendig utvikling av Mountain Master Plan Alternativ B vil anlegget være blant de større i Norge. Planen viser antall løypekilometer på ca. 33,5 km og en heiskapasitet på ca. 16 500 mennesker pr time.

Det er svært viktig å merke seg at dagens Master Plan kun viser et mulighetsrom. Det er ikke mulig å detaljert i dag å planlegge hvor en nedfart eller heis skal bygges om f eks 10 eller 20 år. Utvikling av behov, teknologi og marked endrer seg år for år.

Fra 90-tallet og frem til i dag har det eksister mange masterplaner og utviklingen viser at disse må oppdateres og utvikles for å være tidsriktige og aktuelle.