



# Villreinnemnda for Rondane og Sølknkletten

## PROTOKOLL MØTE 13.05.2024, kl. 17.30-18.30

Møtegodtgjørelse 3 timer (2 timer forberedelse, 1 time møtetid)

### Tilstede:

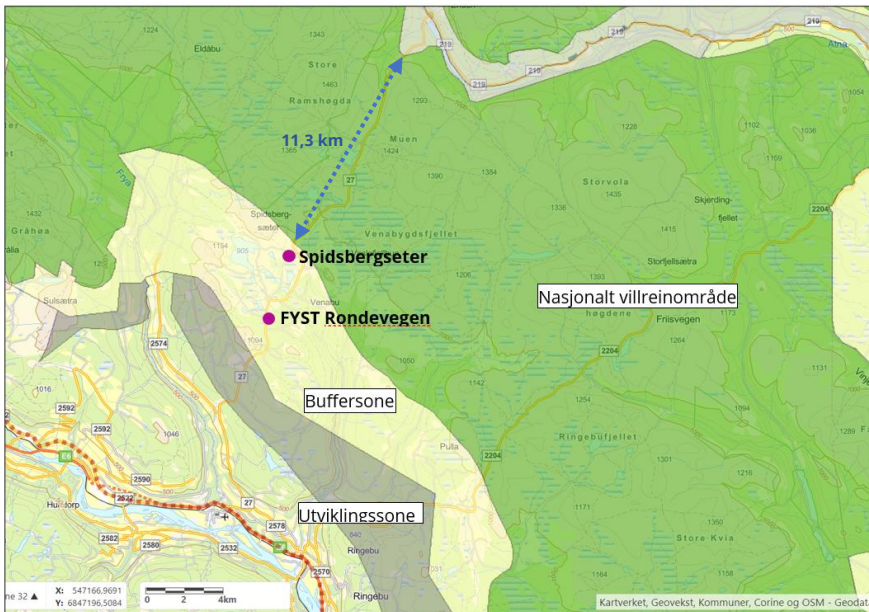
Kommune	Medlemmer	Møtt	Varamedlemmer	Møtt
Alvdal	Ingvar Martin Brohaug	X	Oda Grøtting	
Dovre	Odd Leif Angård	X	Gunvor Gauteplass	
Folldal	Solvår Brustad Lilleeng	X	Bjørn Brendbakken	
Hamar	Ivar Skramstad	X	Edel Hoelstad	
Nord-Fron	Jan Roger Bøe Øien		Marthe Dybdalen	
Rendalen	Britt Thorshaug Granrud	X	Tore Håkon Furulund	
Ringebu	Laila Bårdsløkken	X	Arne Fossmo	
Ringsaker	Kjersti Røhnebæk		Thomas Eriksen	
Sel	Solveig Nymoen	X	Erling Lusæter	
Stor-Elvdal	Kjell Ivar Lind	X	Ellen Cathrine Burchardt	
Sør-Fron	Else Mari Bjørke	X	Hans Mathias Ulberg	
Øyer	Bjørner Killi	X	Unni Staum	
Åmot	Vidar Helgesen	X	Ingebjørg Dybvin	
Sekretær	Marit Vorkinn	X		

SAKER:	
	<b>GODKJENNING AV INNKALLING OG SAKSLISTE</b>
<b>2024/32</b>	<b>RINGEBU – REGULERINGSPLAN FOR SPIDSBERGSETER</b>
<b>2024/33</b>	<b>RINGEBU – REGULERINGSPLAN «FYST RONDEVEGEN»</b>

Innkalling og saksliste godkjent.

### 2024/32-33: FELLES TEMA FOR DE TO REGULERINGSPLANENE

Ringebu kommune har lagt reguleringsplanene for Spidsbergseter og «Fyst Rondevegen» ut til første gangs høring. Begge reguleringsplaner omfatter reiselivsutbygging på Venabygdsfjellet, innenfor buffersona i regional plan for Rondane-Sølknkletten. Beskrivelsen av nasjonale og regionale mål og rammer, villreinnens arealbruk og konsekvensutredningen beskrives derfor for de to reguleringsplanene samlet.



Figur 1. Områder for reguleringsplanarbeid markert med lilla prikker

## Nasjonale mål og rammer

IUCN satte i 2016 villreinen på [den globale rødlista](#) for truede arter. I november 2021 ble villreinen plassert også på [den norske rødlista](#) i kategorien «Nær truet».

### Kvalitetsnorm for villrein 2020

Rondane villreinområde ble [klassifisert som rødt](#) (dårlig kvalitet). Det skal derfor utarbeides en tiltaksplan for å bedre tilstanden. Et [villreinfaglig innspill](#) er utarbeidet for Rondane. Det er Klima- og miljødepartementet som endelig skal fastsette tiltaksplanene, etter alminnelig høring (2024) og i samråd med andre sektordepartementer (2025).

### Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027

6 av de 10 nasjonale villreinområdene er vurdert å ha dårlig kvalitet, og ingen av områdene er vurdert å ha god kvalitet. Det er derfor nødvendig med effektive og målrettede tiltak for å sikre villreinen og villreinens leveområder. Det er viktig at fylkeskommunene og kommunene legger stor vekt på resultatene fra klassifiseringen av villreinområdene og arbeider aktivt for å oppnå kvalitetsmålene for de nasjonale villreinområdene.

### Stortingsmelding 18 (2023-2024) Ein forbetra tilstand for villrein

Ett av fem strategiske områder for å bedre tilstanden i norske villreinområder er arealforvaltning. Regjeringen varsler en høy terskel for inngrep og lav grense for innsigelse:

*«Regjeringa meiner mellom anna det er nødvendig å etablere ei heilskapleg og restriktiv arealforvaltning i villreinfjellet, det vil seie både for dei 24 villreinområda og for dei områda utanfor villreinområda som påverkar areal som blir brukt av villreinen» (s. 96).*

*Både omfanget av arealreservar og ny kunnskap om villreinen tilseier at det er behov for å revidere dei gjeldande utbyggingsplanane. Det er særleg behov for å vurdere område som er sette av til fritidsbustader, og som enno ikkje er bygde ut (s. 100).*

### **Kommuneplanens arealdel 2018-2030.**

#### **Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet (juni 2019)**

Pga. uenighet mellom kommunen og regionale myndigheter (både fylkeskommunen og daværende Fylkesmann) om rammene for utbygging av fritidshus i fjellområdene på østsida av hoveddalføret, ble planen avgjort av Kommunal- og moderniseringsdepartementet i juni 2019. Kommunen ønsket i utgangspunktet over 1200 nye hytter i disse områdene, men KMD godkjente kun 65 nye tomter:

*«Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjenner nye byggeområder for fritidsbebyggelse ved Trabelia på Venabygdsfjellet. Departementet legger vekt på at områdene ligger langt fra nasjonalt villreinområde, og at de bygger opp under en eksisterende turistdestinasjon».*

De gjeldende regulerings- og bebyggelsesplanene for Spidsbergseter og Rondevegen turistsenter var ikke gjenstand for diskusjon, og ble videreført i kommuneplanen.

#### **Regional plan for Rondane-Sølnkletten ([planbeskrivelse](#) og [plankart](#))**

Fastsatt av daværende Miljødepartement i 2013

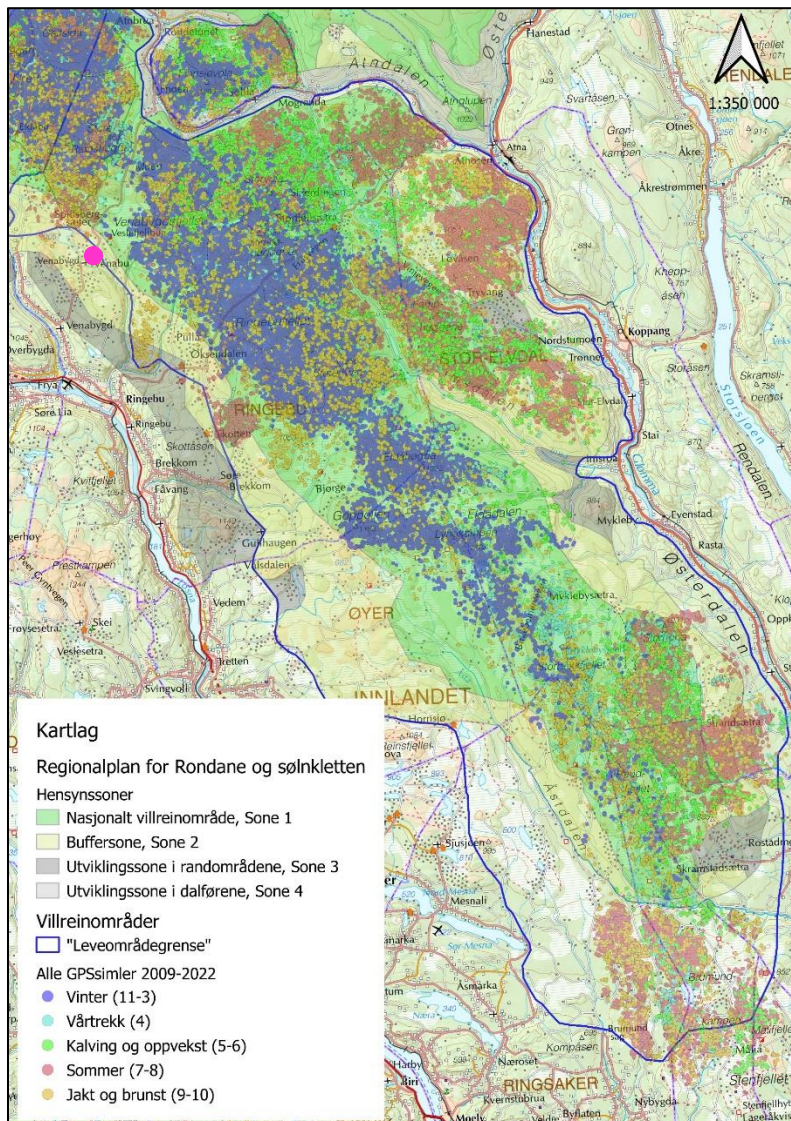
Planen har felles retningslinjer for turistvirksomhet og utmarksnæring i sone 1 og sone 2 (5.5):

*Det legges vekt på å gi mulighet til utvikling av eksisterende turistbedrifter, småskala turistvirksomhet knyttet til eksisterende setre og utvikling av utmarksnæring basert på stedegne ressurser. Dette kan være for å utvikle setra som kulturbærer, reiseliv og merkevare for å styrke næringsgrunnlag, sysselsetting og bomiljø.*

.....

*Ny virksomhet må også vurderes i forhold til sannsynlig effekt på villreinen sin arealbruk. Avbøtende tiltak for å styre ferdsel, samt begrensning i sesong skal vurderes.*

## Villreins arealbruk



Figur 2. GPS-registreringer fra merka simle 2009-2022. Lilla prikk markerer Venabygdsfjellet

Fjellområdene mellom Ringebu og Stor-Elvdal er sentrale leveområder for villreinen i Rondane Sør, særlig vinterstid, jfr. figur 2. De siste årene har reinen vinterstid i hovedsak brukt snaufjellet mellom Ringebu og Sollia og delvis Fampen. Sør for Eldådalen (Stor-Elvdal/Øyer) er det begrenset med lavbeite. Utover vinteren benyttes ikke bare snaufjellsområdene men også fjellbjørkebeltet. Sommer og høst holder reinen seg delvis i de samme områdene på østsida av villreinområdet, men trekker i betydelig grad ned i skogen. En del av stammen trekker også langt sørover til sommerbeitene i Hamar og Åmot kommuner.

Arealbruken i Rondane Sør har vært i gradvis endring de siste årene (Bestandsplan for Rondane Sør Villreinområde 2021-2025):

- I en årrekke, særlig i oppbyggingsfasen, trakk største delen av stamma sørover til kalvingsområdene og sommerbeitene. Dette trekket er betydelig redusert. Tellingene på vårsnø viser at de siste årene har bare 200-300 dyr trukket lengst sør.

- Fampenområdet er tatt i bruk i stadig større grad, både sommer og vinter. Kalving i dette området er nå dokumentert i flere år.
- Redusert trekk over fv. 27 ( se de neste avsnittene).
- Reinen har tatt skogsområdene på østsida av fjellet mer og mer i bruk. Særlig i jakta er det en merkbar forskjell fra tidligere, reinen er mer i skogen og kommer seinere opp i snaufjellet.

### **Kvalitetsnorm for villrein - Tiltak for å bedre forholdene for villreinen i Rondane Nord og Rondane Sør villreinområder - [Tilrådinge fra villreinfaglig prosjektgruppe](#)**

I arbeidet med kvalitetsnorm for villrein ble Fv. 27 over Venabygdsfjellet utpekt som et fokusområde ([delnormtrerdane | Villrein](#)). Fokusområder omfatter områder hvor det er, eller man mistenker at det kan bli, utfordringer for villreinen som skyldes arealinngrep og menneskelig aktivitet.

I tilrådingene til tiltaksplan ble det vist til at Fv. 27 er utgangspunkt bl.a. for turer på Muen, Av hensyn til villreinen er det stopp- og parkeringsforbud på deler av vegen fra ca. 20. desember fram til 1. mai. Det har hittil vært begrensa med ressurser til oppsyn av at forbudet overholdes, og ikke alle respekterer forbudet.

Forstyrrelser på og langs vegen gjør at villreinen unngår området i sommer- og høst-beiteperioden, i tillegg til at trekket over vegen nær har forsvunnet de siste årene. Fra 2006, da bestanden var på sitt største, krysset større reinflokker fv. 27 for å benytte vinterbeitene i grenseområdene mellom Sollia, Ringebu og Sør-Fron. Dyrene trakk nordover rundt juletider, for så å trekke sør for veien igjen før kalving om våren. Dette fortsatte i flere vintre, men har avtatt igjen de siste årene. I dag er det få eller ingen dyr som krysser veien. Det er flere faktorer som sannsynligvis påvirker bruken av dette trekket: Bestandsstørrelse, flokkstruktur, snødybde, vær og vind, beitetilgang, trafikk og menneskelig ferdsel.

I området sør for fv. 27 er det gjennomført flere tiltak de siste årene, som flytting av turisthytta Gråhøgdbu med tilhørende stinett, samt flytting av stolper for stolpejakt lenger fram i fjellet. I desember 2019 kjøpte Klima- og miljøverndepartementet en hytte («veibua») som lå øst for Muen i trekkområdet. Bua ble deretter revet.

For å restaurere trekket over fv. 27 foreslås det som et første trinn å sanere avkjørsler og veglommer langs fv. 27 for å hindre villcamping, samt å forlenge eksisterende stopp- og parkeringsforbud langs vegen til 18.juni. Området øst for Muen er et aktuelt område for et pilotprosjekt for viltovergang/miljøtunnel for villrein.

Innlandet fylkeskommune har tatt initiativ til et arbeid for å sanere avkjørsler og veglommer.

### **Villreinnemndas uttalelse ved planoppstart**

Ved planoppstart var omfanget av utbyggingsplanene ikke konkretisert. Villreinnemnda fattet følgende vedtak i sak 2021/49 ([se s. 39](#)):

*«Fra forløperne til regionalplanen, fylkesdelplanen for Rondane, har det vært praksis for å prioritere utbygging av reiselivsbedrifter framfor privat hytteutbygging. Dette for å sikre næringsutvikling for lokalsamfunnene rundt villreinområdet. Dette er en praksis villreinnemnda mener det er viktig å videreføre.*

Gjeldende kommuneplan fra 2019 er en helhetlig avveining av ulike samfunnsinteresser, fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet. I planen ble regulerings- og bebyggelsesplanene for Spidsbergseter og Rondevegen turistsenter videreført. Utvikling av disse områdene kan derfor skje innenfor de rammene disse planene fastsetter i forhold til utnyttingsgrad mm. En utbygging som går utover rammene i disse planene vil imidlertid kreve en grundig konsekvensvurdering, basert på gjeldende kunnskapsgrunnlag og nasjonale signaler som rødlista for truede arter og kvalitetsnormen for villrein. Etter naturmangfoldlovas §10 er det den samla belastningen av tiltak som skal vurderes. En reiselivsutbygging som går utover rammene i gjeldende planverk må derfor ses i sammenheng med andre pågående planprosesser inn mot villreinens leveområde, særlig kommunens arbeid med bestemmelser for utvidelser av eksisterende fritidsbebyggelse i bufferzona.

Det er positivt at en i planarbeidet ønsker å legge til rette for aktiviteter som kan kanalisere besøkende til sentrumsområdene på Venabygdsfjellet, vekk fra nasjonalt villreinområde. Skal tiltakene kunne bli vurdert som avbøtende tiltak for utbygging, krever imidlertid dette at opparbeidingen av aktivitetsarealene sikres gjennomføring gjennom f.eks. rekkfølge-bestemmelser».

## Felles konsekvensutredning

Det er utarbeidet en felles konsekvensutredning for de to planforslagene, med følgende hovedkonklusjoner:

Delområde	Areal <sup>1</sup> (km <sup>2</sup> )	Verdi	Påvirkning	Konsekvensgrad
Spidsbergseter nærrområde (radius 1 km)	Ca 3	Stor iht. miljødir. sin veileder, men i realiteten ikke funksjonelt villreinbeite grunnet inngrep og forstyrrelser ved hotellet og Fylkesveien, økende verdi lenger unna og spesielt nordøst for skitrekke.	En økning av menneskelig aktivitet rundt hotellet tilsvarende økt kapasitet av senger gir potensiell økt unnvikelseeffekt for rein i sjeldent brukte områder inn mot skianlegg og ned Flaksjølia. Dette gir ubetydelig til noe forringelse.	Ubetydelig miljøskade nærmest hotell og vei, ubetydelig/noe miljøskade nærmere villreinhabitater i villreinsonen
FYST Rondevegen nærrområde (radius 1 km)	Ca 3	Stor iht. miljødir. sin veileder, men i realiteten ikke funksjonelt villreinbeite grunnet inngrep og forstyrrelser	Ubetydelig forringelse fordi det ikke er sannsynlig med rein inn mot campingplassen i et område som ligger i sentrum for eksisterende bebyggelse	Ubetydelig miljøskade fordi nærområdet ikke er funksjonelt villreinhabitat
Turområder i bufferzona	>50	Stor iht. miljødir. sin veileder, men i realiteten ikke funksjonelt villreinbeite nært inn mot inngrep og forstyrrelser. Dvs. økende verdi på lenger avstand og i områder med relativt lite ferdsel	Økt kapasitet av gjester vil likevel utgjøre en svært liten prosentandel ferdselsøkning (1-3%) og derav ubetydelig forringelse	Ubetydelig miljøskade
Turområder i villreinsonen	>50	Meget stor iht miljødir sin veileder. I realiteten er verdien økende mot nordøst og inn i sentrale beite- og trekkområder sentrert rundt Muen og omegnen	Økt kapasitet av gjester vil likevel utgjøre en svært liten prosentandel ferdselsøkning (1-3%) og derav ubetydelig forringelse, men et mulig scenario der det blir populært for gjester å oppsøke viktige villreinhabitat kan gi noe forringelse i slike områder	Ubetydelig til noe miljøskade

Utredningene peker selv på usikkerhetsmomenter ved utredningen:

- Siden det ikke er mulig å gjøre presise anslag for hvordan ferdselsmønster inn i turområdene endres står vi igjen med tallene over endret kapasitet for gjestesenger (s.46)
- Ved vurderingen av konsekvens i driftsfase har vi gjort noen antakelser om hva som blir fremtidig situasjon innenfor de endringene planforslagene åpner for, og i sammenligning med 0- alternativet. Disse antakelsene er for en stor del basert på opplysninger om dagens drift og mulig fremtidig drift som er gitt av daglig leder ved Spidsbergseter (s. 45)
- Det ligger usikkerhet i antakelsene om hvordan økt ferdsel vil skje inn i fjellet fra hotell og camping i et fremtidsperspektiv, og dette gir derfor en viss usikkerhet i konsekvensvurderingen for villrein (s. 6).

- *En generell vurdering er at områder nærmest inngrep kan få økt bruk hvis villreinområdet går gjennom perioder med stort beitepress (stor populasjon), i perioder med begrenset beite i mer sentrale strøk, eventuelt i perioder med mye dårlig vær og lite folk ute, slik at forstyrrelsesgraden er redusert (s. 23).*

I utredningen er det referert til en rekke forskningsresultater:

- *I praksis kan det være vanskelig å oppnå en forflytting av folks bruk av området fra de sårbare til de mindre sårbare områdene. Økt tilrettelegging ved innfallsporter til villreinområdet kan i stedet bidra til å trekke mer turister totalt sett, og mange av disse vil uansett ønske å ferdes lenger inn i nasjonalparken (s. 41)*
- *I Panzacchi mfl. (2013) presenteres resultater fra GPS-studier i flere av villreinområdene i Sør-Norge. Der studeres reinens arealbruk i områder hvor vi finner større fangstanlegg fra tidligere. Fangstanleggene brukes som dokumentasjon på at arealene har vært mye brukt av rein før de siste århundres utbygginger. Innenfor radius rundt inngrep på 1 km, 5 km og 10 km dokumenteres sterkest redusert bruk av beiter rundt turisthytter (DNT-hytter, serveringssteder osv.), og deretter rundt veier (s.40)*

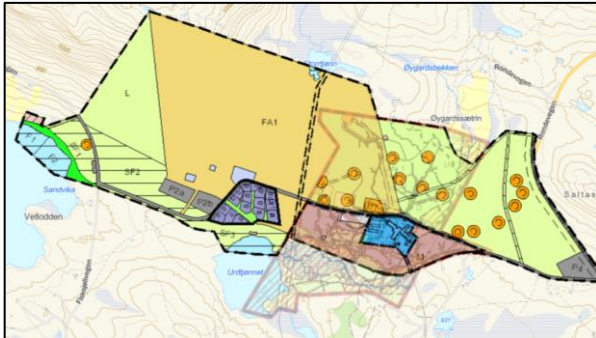
Utredningen har kun vurdert effekten av de to reguleringsplanforslagene. Det er ikke sett f.eks. på urealisert utbygging i allerede godkjente planer, jfr. Naturmangfoldlovas §10 om samla belastning. Et eksempel på slik urealisert utbygging er reguleringsplanen for område M5 som ligger i gjeldende plan for Lundesetra og Spidsbergseter. Konsekvensutredningen peker selv på dette:

- *Basert på NINA sine forskningsprosjekter, som viser at ferdsel på stier kan passere en terskel og gi barrieredannende virkning, er det teoretisk mulig at økt ferdsel i form av noen få prosent kan medføre en forringelse, men vi anser dette som usannsynlig. Imidlertid er dette utslag som kan skje hvis det er et større antall plansaker på Venabygdsfjellet som i sum gir vesentlig flere senger, turister og ferdsel ut i turområdene i fremtiden. **Dette er et samlet belastningsperspektiv som planmyndighetene må legge til grunn** og som er noe av bakgrunnen for utredningen gjort for Ringeby kommune i 2021 (Håland og Flydal, 2021). (s.46-47) (vår utheving).*

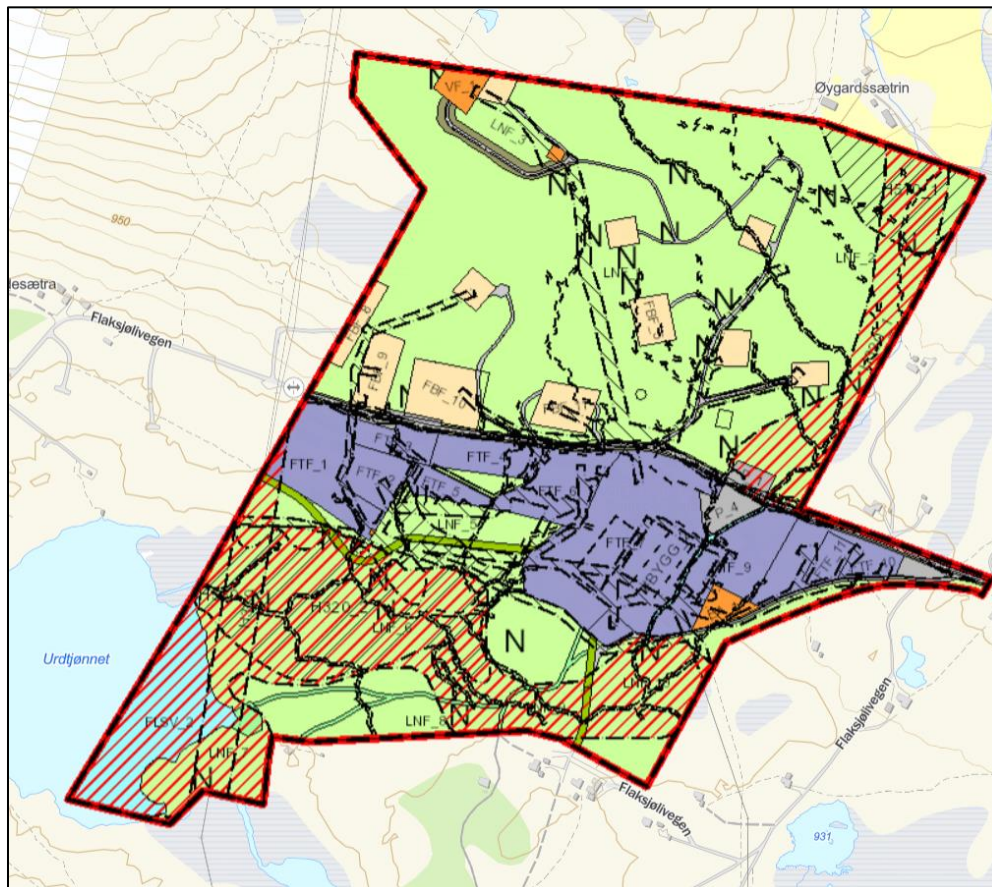
## 2024/32 RINGEBU – REGULERINGSPLAN FOR SPIDSBERGSETER

### SAKSOPPLYSNINGER

Reguleringsplanen for Spidsbergseter omfatter deler av gjeldende reguleringsplan for «Lundesetra og Spidsbergseter» fra 1998. Området er bygd ut i flere omganger, bla. er det utarbeidet to bebyggelsesplaner. Formålet med ny plan er videreutvikling av Spidsbergseter Resort. «Kapasiteten er sprengt, og dreining i gjesters ønsker og behov presser fram en nødvendig oppgradering av resorten» (planbeskrivelsen s. 45)



Figur 3  
a. Gjeldende plan med omriss av ny plan under  
b. Plankart for ny plan





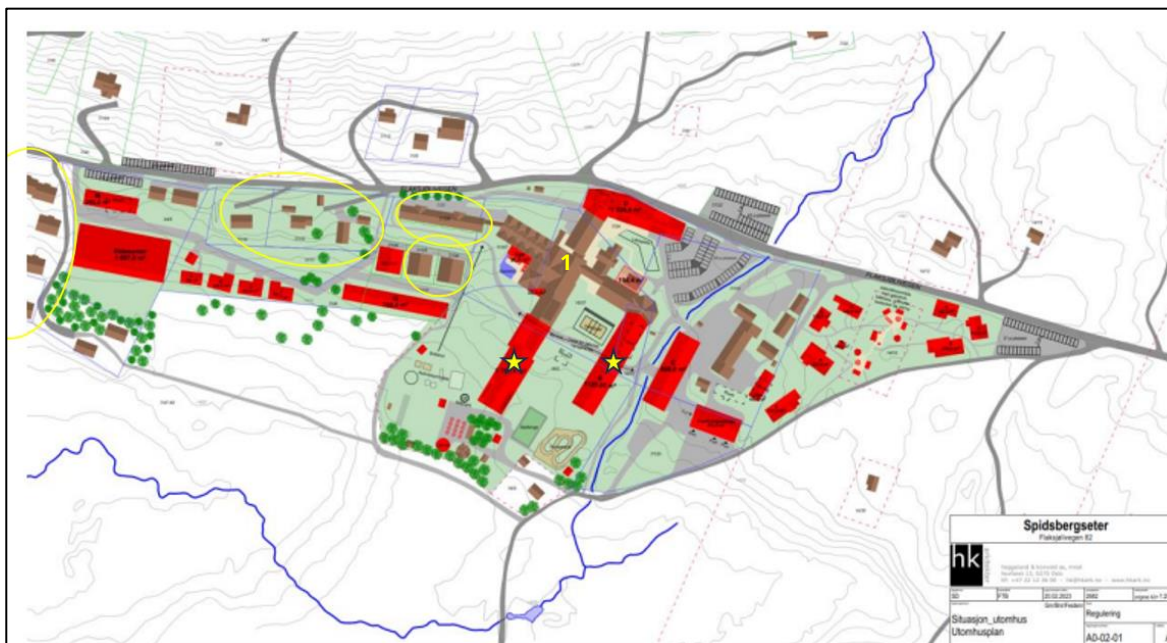
Området på oversida av Flaksjølivegen omfatter eksisterende fritidshus. Planforslaget innebærer ikke reelle endringer for disse fritidshusene (maks. størrelse 120 m<sup>2</sup> i gjeldende plan, 150 m<sup>2</sup> i ny plan, inkl. 30 m<sup>2</sup> parkering). Denne delen av planen er derfor ikke nærmere omtalt/vurdert.

Endringene i ny plan er knyttet til næringsarealene. I gjeldende plan er område M regulert til «Turistanlegg» med TU=10,4% (tillatt utnyttning). I ny plan er det meste av området regulert til «Fritids- og turistformål», fordelt på 11 delområder.

### Eksisterende utbygging - næringsareal

Spidsbergseter har som nevnt vært bygd ut over flere år. Brune bygg i figur 4 viser eksisterende bygg. Ett-tallet markerer selve hotellkomplekset (290 senger). Brune bygg øst for hotellet/bekk er personalboliger og anlegg/riggområde for hotellet. Vestover er det i tilknytning til hotellet et seksjonert leilighetsbygg med 10 leiligheter (3-4 senger i hver) som er solgt/til salgs ut fra «sale- and leaseback-konseptet» (se avsnitt under). Sør for dette leilighetsbygget er det bygd to såkalte lodge'r med 4 leiligheter i hver (hver leilighet har 7 senger). Også disse er seksjonert og solgt/selges ut fra «sale- and leaseback-konseptet». Videre vestover er det tre hytteeiendommer. Disse er ifølge planbeskrivelsen i privat eie og ikke en del av Spidsbergseter Resort (regulert til «Fritidsbebyggelse/Turistbebyggelse»). Helt i vest er det et utbyggingsområde (FTF\_1 i nytt planforslag) som bare delvis vises i figur 4. På området er det 29 enheter innenfor det området som er regulert til «Turistanlegg» i gjeldende plan. Men ifølge planbeskrivelsen er disse ikke lenger en del av Spidsbergseter Resort. Utleieenheterne er, ifølge opplysninger gitt fra Ringebu kommune, hytter/leiligheter som har vært solgt fra Spidsbergseter Hotell til et annet driftsselskap.

I alt 50 enheter i planområdet er solgt/til salgs, minimum 47 av disse er solgt etter «sale and leaseback-konseptet» (de tre hytteeiendommene i området regulert til «Fritidsbebyggelse/Turistbebyggelse» trenger ikke leies ut etter gjeldende reguleringsformål). 29 av enhetene er ikke lenger tilgjengelige for utleie for hotellet.



Figur 4 Eksisterende og planlagte bygg. Brune bygg er eksisterende bygg, rødt er planlagte nybygg. Gule stjerner markerer planlagte nye hotellfløyer. Gule sirkler markerer bygg som er solgt/drives etter prinsippet «sale and leaseback»

## «Sale and leaseback»

Ordningen er omtalt på følgende måte i [Prop. 39 L \(2016–2017\) - regjeringen.no](#) Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven):

*Dersom et område er regulert til næringsformål/turistanlegg etter plan- og bygningsloven, vil det gi en plikt til å bruke området til næring og i praksis innebære en forutsetning om utleie. Spørsmålet om salg og tilbakeleie blir aktuelt når en privatperson kjøper en fritidsbolig eller leilighet som er tilknyttet et hotell eller turistbedrift. Fritidsboligen er seksjonert, og kjøperen er den formelle og reelle eieren, men med på kjøpet følger en heftelse i form av en utleieklausul. Klausulen regulerer utleie av fritidsboligen til det tilknyttede hotellet, og hotellet kan leie ut videre til sine gjester i den perioden ikke eier selv har rett til å disponere den.*

*Departementet er kjent med at flere kommuner opplever det som et problem at attraktive fritidsboliger i områder som kommunen har avsatt til næringsformål, er utilgjengelige for kommunens turister i høysesongen. Kommunen går derved glipp av inntekter som følger med turismen. Ordningen med salg og tilbakeleie er også blitt kritisert som et forsøk på rettsstridig privatisering av strandsonen.*

Veilederen fra Kommunal- og distriktsdepartementet om [Kommuneplanens arealdel](#) (Avsnitt 4.5.2.2.7 s. 72) viser til at:

*Det er en grense for hva som tillates av privat bruk blant annet som salg og tilbakeleie før det kommer i strid med formålet. I praksis har departementet lagt til grunn at en enhet må brukes til næringsmessig utleie minst 9 måneder av året, og at det dessuten er en forutsetning at utleievirksomheten skjer som næringsvirksomhet i fellesdrift.*

Enheter som selges skal med andre ord være disponible for utleie i 9 av årets 12 måneder. Men dersom det ikke settes krav om at enheter skal være tilgjengelige i visse perioder på året, kan eier selv benytte leiligheter/hytter i høysesongen (sommer, høstferie, vinterferie, påske). I så fall er ikke turistbedriftene sikret at leilighetene/hyttene er tilgjengelige for utleie i den perioden turistbedriftene trenger dem mest.

Gjennom salg av leiligheter/hytter vil imidlertid turistbedriftene kunne frigjøre kapital for å drifte/utvikle den resterende del av turistanlegget.

## Nytt reguleringsplanforslag - utbyggingsareal

Det nye reguleringsplanforslaget innebærer en omfattende utbygging av næringsarealene utover det som gjeldende reguleringsplan tillater:

### *Gjeldende plan*

Maksimal ramme for utbygging av næringsarealet:	15.846 m <sup>2</sup>
<u>Bebygd areal pr. i dag</u>	<u>12.464 m<sup>2</sup></u>
<u>Disponibelt utbyggingsareal i hht. gjeldende plan</u>	<u>3.382 m<sup>2</sup></u>

## Nytt reguleringsplanforslag

Næringsarealet er i nytt planforslag delt i 11 mindre områder, der rammene for utbygging dels er satt som BRA, dels som BYA. Størrelsen på eksisterende bygningsmasse innenfor hvert av disse områdene er ikke oppgitt, slik at planforslaget ikke viser potensielt utbyggingsomfang (hva som kan bygges ut dersom BRA/BYA for hvert av de 11 områdene utnyttes maksimalt) men hvilke bygg som er planlagt nå.

I det nye planforslaget legges det opp til å bygge totalt 14.686 m<sup>2</sup> BRA (hytter 2714 m<sup>2</sup>, leilighetsbygg/rom 7785 m<sup>2</sup> og andre bygg (ridehall, lager etc.) med ca. 4.200 kvm.)

«Ledig» etter gjeldende plan	Planlagte bygg i ny reguleringsplan*	Økning BRA utover godkjent plan
3.382 m <sup>2</sup>	14.686 m <sup>2</sup>	10.288 m <sup>2</sup>

\*«Det er viktig å understreke at tallene er grove, og endelige detaljer må avklares i byggesak» (planbeskrivelsen)

Overnattingskapasiteten på selve hotellet (290 sengeplasser i dag) skal økes med inntil 100 nye rom/leiligheter ifølge reguleringsplanbestemmelsene). Planbeskrivelsen anslår en total økning med 550 sengeplasser, men det er ikke spesifisert hvordan disse sengeplassene er fordelt på hotell/leiligheter.

Totalt ser det ut til at ca. 60 nye leiligheter/hytter er beregnet på utleie<sup>1</sup>. Reguleringsbestemmelsene 4.12 «Utleie av fritidsboliger» sier at «Fritidsboliger som bygges til utleieformål skal være tilgjengelig for utleie i minst 9 av 12 måneder». Dvs. at det her legges opp til «sale-and-leaseback». De nye hotellfløyene skal inneholde både rom og leiligheter. Også leilighetene her kan i prinsippet selges etter sale and leaseback-konseptet.

Inkludert i planene er utbygging av et omfattende aktivitetstilbud, med innendørs ridehall, Spa-anlegg, aktivitetsbygg (mulig innhold bowling, kino og lignende aktiviteter) og uteområde (muligheter for lavvo, akebakke, bål/grillplass og servering).

I rekkefølgebestemmelsene gjelder følgende FTF\_7 (selv hotellkomplekset):

- Før det gis midlertidig brukstillatelse på siste oppførte bygning innenfor bestemmelsesområde #BYGG\_1 eller #BYGG\_2 skal aktivitetsområder innenfor FTF\_7 være etablert i tråd med utomhusplan.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor FTF\_7 skal FRI\_1 være ferdigstilt.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse skal aktivitetsbygget være ferdig

Disse rekkefølgebestemmelsene gjelder kun bygging av de to nye hotellfløyene. Dvs. at det kan bygges 60 nye leiligheter/hytter for utleie, uten krav om avbøtende tiltak.

<sup>1</sup> For ett av leilighetsbyggene (FTF\_9) er antall leiligheter ikke spesifisert, men sammenlignet med utnyttelsen av Bygg G (FTF\_6) vil bygget kunne romme 13 leiligheter.

## VURDERING

### Utbyggingsomfang

Det er som nevnt ikke avklart i planforslaget om de bygg som er planlagt utgjør maksimalgrensen for BRA/BYA i reguleringsbestemmelsene. Dette må avklares. De bygg som er planlagt utgjør imidlertid et stort utbyggingsomfang, med om lag 10.500 m<sup>2</sup> BRA nye hytter/leilighetsbygg/rom.

Kommuneplanens arealdel for Ringebu ble som nevnt fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet i 2019. Reguleringsplanene for gjeldende næringsarealer på Venabygdsfjellet ble videreført. Av private fritidshus ble det åpnet for 65 nye hytter på Trabelia. Med maks. 120 m<sup>2</sup> boareal (parkeringsareal unntatt) utgjør dette totalt 7.800 m<sup>2</sup>. Planforslaget overskrider med andre ord den utbyggingsrammen som Kommunal- og moderniseringsdepartementet fastsatte i 2019, for et område i betydelig lengre avstand fra villreinens leveområder.

### Praksis for å prioritere utbygging av reiselivsbedrifter framfor privat hytteutbygging – Regional plan

Ved oppstart av planarbeidet i 2021 viste villreinnemnda til at det både ved behandling etter fylkesdelplanene for Rondane og seinere Regional plan for Rondane-Sølnkletten har vært praksis fra regionale myndigheter for å prioritere utbygging av reiselivsbedrifter framfor privat hytteutbygging. Dette for å sikre arbeidsplasser og næringsutvikling for lokalsamfunnene rundt villreinområdet.

Med «Sale and lease-back»- ordningen har dette blitt et prinsipp det er blitt vanskeligere å videreføre. Når det ikke settes krav om når utleieenheter skal være tilgjengelige, så vil utleieenheter som nevnt kunne brukes av eierne i høysesong, og dermed ikke være tilgjengelig for utleie i den perioden turistbedriftene trenger det mest. Selv om disse eierne benytter seg av turistbedriftens tilbud som servering, blir ordningen i første rekke et middel for å frigjøre kapital for eierne av turistbedriften. Dette kan være nødvendig for turistbedriftene for videre drift, i et presset marked for mange tradisjonelle overnattingsbedrifter. Det er likevel et spørsmål om det rettfærdiggjør et prinsipp om å tilgodese eiere av turistbedrifter framfor grunneiere som ønsker å bygge private fritidshus. Også private grunneiere kan benytte inntektene til næringsutvikling, eksempelvis egne gardsbruk.

Ca. 60 enheter i planforslaget er tenkt for utleie. I reguleringsbestemmelsene står det (4.12) at fritidsboliger som bygges til utleieformål skal være tilgjengelig for utleie i minst 9 av 12 måneder. Dvs. at det åpnes for en sale-and-leaseback-ordning for svært mange enheter, uten at en er sikret at hotellvirksomheten har tilgang til disse utleieenheterne i høysesong når behovet er størst. Det bør her også tas med i betraktning at det i planområdet allerede er solgt et tilsvarende antall utleieenheter på denne måten. Den utbyggingsrammen som ligger i gjeldende plan er dermed ikke brukt for å sikre tilstrekkelig antall «varme rom» for hoteldriften.

Med en stadig større gråsoner mellom kommersiell reiselivsvirksomhet og private fritidshus, kan det ikke tilrås å videreføre praksisen med å prioritere turistbedrifters utbygging framfor utbygging av private fritidshus, dersom utbyggingen omfatter «sale and leaseback».

## Økning av ferdsel inn i villreinens leveområder

Konsekvensutredningen konkluderer med at utbygging etter de to reguleringsplanene som er på høring, ikke vil ha betydning for villreinen siden den *prosentvise* økningen av ferdsel inn i villreinens leveområder blir liten. (Den prosentvise økningen er også basert på økning av antall overnattingsenheter, ikke vurdering av det faktiske ferdselsomfanget). Denne måten å vurdere konsekvenser på medfører at en i områder som i utgangspunktet har stor trafikk kan øke den faktiske trafikken vesentlig, fordi den prosentvise økningen blir liten. Dette er ikke en holdbar vurdering i forhold til påvirkning på villrein, siden forskning<sup>2</sup> har vist at økende ferdsel medfører økende barriere-effekter. Konsekvensutredningen viser selv (s. 40) til forskning som viser at «*Innenfor radius rundt inngrep på 1 km, 5 km og 10 km dokumenteres sterkest redusert bruk av beiter rundt turisthytter (DNT-hytter, serveringssteder osv.), og deretter rundt veier*».

For Rondane villreinområde viser nå vurderingene etter kvalitetsnormen at tilstanden er så dårlig at det må iverksettes tiltak for å bedre forholdene for villreinen, og at ferdsel er en hovedutfordring. Fokus er derfor på å redusere ferdselen inn i områdene, ikke øke den. Ett av de kritiske områdene i Rondane er som nevnt aksens langs fv. 27 over Venabygdsfjellet, som brukes som utgangspunkt for turer nordover og sørover fra veien.

Som konsekvensutredningen viser (tabell 7 s.50) er det gjennomført en rekke avbøtende tiltak for å kanalisere ferdselen i Ringebu-fjellet de siste årene, til dels med betydelige offentlige tilskudd (flytting av hytte i trekkområde ved Muen ble betalt av daværende Miljøverndepartement, flytting av DNT-hytta Gråhøgdbu ble finansiert dels med midler fra verdiskapingsprogrammet for villrein og daværende Oppland fylkeskommune). Et arbeid er nå igangsatt for å stenge avkjørsler og veglommer langs fv. 27, og det er søkt midler fra Miljødirektoratet til naturrestaurering. Innlandet fylkeskommune arbeider også med å fjerne flyvraket ved Øverlihøgda som har blitt et turmål som genererer betydelig trafikk. Ringebu kommune og fjellstyre har vært en pådriver/deltaker for flere av tiltakene som har vært gjennomført, noe som er svært positivt.

Men med en tilstand i villreinområdet som er for dårlig i utgangspunktet, må avbøtende/ restaurerende tiltak bidra til å redusere ferdselsbelastningen inn i villreinområdene. Det er lite hensiktsmessig fra et samfunnsperspektiv at det på den ene siden brukes betydelige offentlige midler på å redusere ferdselen inn i villreinområdene, samtidig med at det åpnes for utbygginger som vil øke ferdselen inn i de samme områdene.

I reguleringsplanforslaget for Spidsbergseter er det lagt inn avbøtende tiltak i form av et aktivitetsbygg, ridehall og opparbeiding av utearealer med ulike aktiviteter.

**Rekkefølgebestemmelsene er imidlertid utformet slik at alle utleieleiligheter samt deler av hotellutvidelsen kan bygges før de avbøtende tiltakene kommer på plass.**

## Samla belastning – revisjon av Kommuneplanens arealdel

Etter naturmangfoldloven § 10 skal «*påvirkning av et økosystem ... vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for*». Det er med andre ord ikke tilstrekkelig å vurdere skadevirkningene isolert og kun ut fra et nåtidsperspektiv. Denne bestemmelsen skal

---

<sup>2</sup> Vitenskapelig artikkel: [Full article: Spatiotemporal tourism pattern in a large reindeer \(Rangifer tarandus tarandus\) range as an important factor in disturbance research and management \(tandfonline.com\)](https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/17447757.2017.1375000)  
Populærvitenskapelig foredrag, norsk: [Microsoft PowerPoint - Vegard Gundersen Seminar Ås Vegard \(villrein.no\)](https://www.villrein.no/utvalgte-foredrag/microsoft-powerpoint-vegard-gundersen-seminar-as-vegard)

blant annet forhindre en gradvis forvitring av leveområder hvor inngrepene gjerne finner sted «bit for bit, over tid, til den samlede belastningen er så stor at leveområder, arter eller genetisk mangfold kan gå tapt» (Jfr. Ot.prp. nr. 52 (2008-2009) s. 104).

Også konsekvensutredningen viser til at en forringelse av villreinens leveområder kan skje «hvis det er et større antall plansaker på Venabygdsfjellet som i sum gir vesentlig flere senger, turister og ferdsel ut i turområdene i fremtiden. Dette er et samlet belastningsperspektiv som planmyndighetene må legge til grunn.

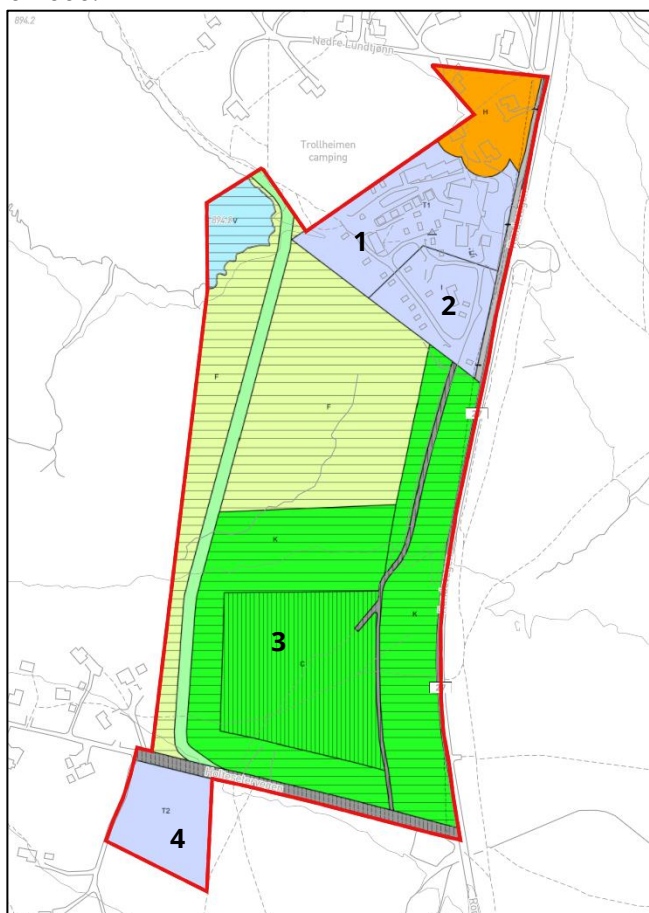
Ringebu kommune har signalisert at de vil starte opp arbeidet med å revidere kommuneplanens arealdel i 2024. Videre behandling av de to reguleringsplanforslagene bør derfor inngå som del av de helhetlige vurderingene som skal gjøres for Venabygdsfjellet og fjellområdene på østsida av hoveddalføret.

## 2024/33 RINGEBU – REGULERINGSPLAN FOR «FYST RONDEVEGEN»

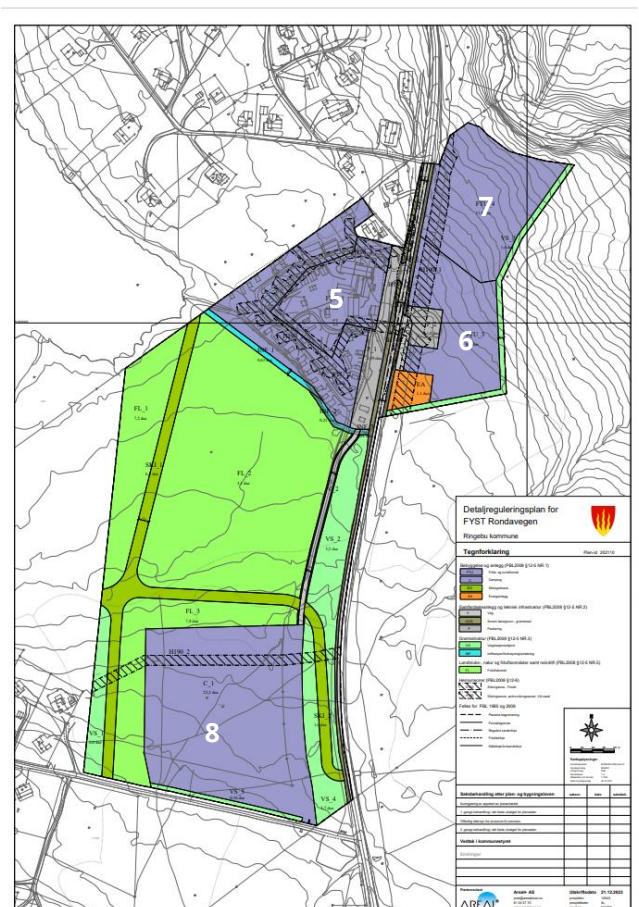
### SAKSOPPLYSNINGER

Reguleringsplanen for FYST Rondevegen er lokalisert lenger fram på Venabygdsfjellet, jfr. figur 1. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for å fornye og modernisere campingområdet med butikk/kafeteria.

Den nye reguleringsplanen skal erstatte eksisterende reguleringsplan «Rondevegen turistsenter» fra 2000.



Figur 5a Eksisterende reguleringsplan



5b Nytt planforslag

## Eksisterende utbygging/reguleringsplan

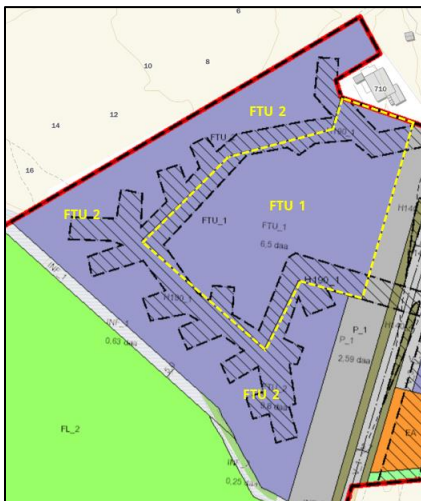
Ifølge planbeskrivelsen for «FYST Rondevegen» består planområdet av en eldre campingplass med serviceanlegg og hytter. Det er 20 utleieenheter i dag. 9 utleieenheter er revet pga. alderen.

- *Område 1* i figur 5a er regulert til turistområde med TU=15 %. Utbygging for overnatting skal skje enten som campinghytter eller som utleierom i 2. etasje på servicebygg. Bebyggelsen kan oppføres i to etasjer.
- *Område 2* er avsatt til informasjonscenter, og her kan det ifølge reguleringsbestemmelsene føres opp bygg og anlegg som har tilknytning til turistnæringen så som anlegg for informasjon, service, servering og utsalgssteder. TU=15% med bygg i én etasje. Dvs. at det ikke er åpnet for overnattingsvirksomhet.
- *Område 3* er regulert til campingformål i gjeldende plan, men er ikke benyttet til dette formålet enda.
- *Område 4* er regulert til 5 utleiehytter. Dette området er tatt ut av det nye planforslaget.

## Nytt reguleringsplanforslag - utbyggingsareal

Det nye planforslaget innebærer å flytte eksisterende campingvirksomhet fra dagens område og til område 8 i det nye planforslaget, der det opprinnelig var planlagt camping (område C i gammel plan).

Det nåværende campingområdet (*område 5 i ny plan*) skal reguleres til servicebygg, utleieleiligheter og aktivitetsområder. Områdene øst for fv. 27 (område 6 og 7 i ny plan) planlegges opparbeidet som aktivitetsområder med aktivitetspark, flerbrukshall, serviceanlegg, zip-line og uteservering. Område 5 er i planen delt i to delområder, se figur 6.



Figur 6 Område for til servicebygg, utleieleiligheter og aktivitetsområder (område 5 i figur 5b)

FTU\_1 (6,5 daa) skal benyttes til servicebygg, utleieenheter og aktivitetsarealer. Maksimal BRA= 70% (maks. utbygging 4550 m<sup>2</sup> BRA). Reguleringsbestemmelsene regulerer ikke størrelsen på utleiebygget eller antall enheter.

FTU\_2 (9,8 daa) skal benyttes til utleiehytter og aktivitetsarealer, med maksimal BRA=45%. Maksimal størrelse på enkelthytte=65 m<sup>2</sup> BRA. Det tillates maksimalt 40 nye utleiehytter.

Område 6 (FTU\_3) skal benyttes som aktivitetsarealer som er allment tilgjengelig. I reguleringsbestemmelsene heter det at områdene skal benyttes til aktivitetspark, flerbrukshall, serviceanlegg, zip-line og uteservering, med maksimal BRA=20%. Det tillates ikke nye boenheter innenfor arealformålet.

Område 7 (FTU\_4) er avsatt til klatrepark.

På nytt område for camping (område 8 i figur 5b) tillater reguleringsbestemmelsene maksimalt 90 plasser.

Planen har følgende rekkefølgebestemmelser for ferdigstilling av aktivitetsområdene (3.1.3) i forhold til utbygging av utleiehyttene:

- A. Før igangsettingstillatelse på utleiehytte nr. 15 skal aktivitetsinfrastruktur innenfor FTU\_1 være ferdig etablert
- B. Før igangsettingstillatelse på utleiehytte nr. 30 skal aktivitetsinfrastruktur innenfor FTU\_3 (4) være ferdig etablert.

Dvs. at det kan bygges 14 utleiehytter (og selges som sale-and-leaseback) før aktivitetstilbudene i område 5 er opparbeidet (bestemmelsene spesifiserer for øvrig ikke hva som menes med aktivitetsinfrastruktur) og det kan bygges 29 utleiehytter før aktivitetsområdet øst for fv. 27 blir opparbeidet. Utleieleiligheter i FTU\_1 kan også bygges før det etableres servicebygg og aktivitetsanlegg.

Det er ingen rekkefølgekrav om når servicebygg og campingplass skal etableres.

Reguleringsbestemmelsene sier at «Fritidsboliger som bygges til utleieformål skal være tilgjengelig for utleie i minst 9 av 12 måneder». Dvs. at «Sale-and leaseback» er aktuelt.



Figur 7 Illustrasjonsskisse fra planbeskrivelsen





Figur 8 Illustrasjon av utleieenheter (fra planbeskrivelsen)

## VURDERING

### Utbyggingsomfang

Det nye planforslaget legger til rette for et betydelig antall store utleiehytter (40 hytter), og det åpnes for «sale-and leaseback». Reguleringsbestemmelsene åpner også for bygging av utleieleiligheter uten at antall leiligheter eller størrelse er spesifisert, innenfor et areal der det tillates bygd totalt 4550 m<sup>2</sup> BRA (det planlegges å bygge servicebygg og aktivitetsanlegg på det samme området).

Området som skal benyttes for utleiehytter/-leiligheter inkluderer område 2 i figur 5a der det i dag ikke er tillatt å bygge utleiehytter/-leiligheter.

Gjeldende plan tillater bygging av campinghytter mens det nye planforslaget åpner for bygging av utleiehytter. Gjeldende plan tillater rom for utleie i andre etasje på servicebygget, mens ny plan åpner for utleieleiligheter, uten at det er spesifisert nærmere om leilighetene skal være i et eget bygg eller i tilknytning til servicebygget.

Reiselivsmarkedet har endret seg siden 2000. Etterspørselen etter små campinghytter med lav standard er sterkt redusert, slik at det er behov for oppgradering. Det nye planforslaget legger imidlertid opp til en omfattende utbygging med bygningstyper som avviker betydelig fra gjeldende plan.

Å etablere et aktivitetsanlegg, åpnet for allmenheten, for å kanalisere ferdsel bort fra villreinens leveområder, er svært positivt. Bestemmelsene i reguleringsplanforslaget åpner imidlertid for en betydelig utbygging (29 utleiehytter og et ikke spesifisert antall utleieleiligheter) før aktivitetsanlegget på østsida av fv. 27 etableres. Hva et aktivitetsarealene innenfor FTU-1 skal omfatte er ikke spesifisert i reguleringsbestemmelsene, og åpner derfor for at opparbeidingen/tilretteleggingen kan bli begrenset.

Det er gode intensjoner bak forslaget om et aktivitetsanlegg, men det er stor usikkerhet knyttet til utviklingen innen reiselivet, og det har skjedd en rekke eierskifter innen reiselivet de siste årene. Skal aktivitetstilbudene kunne vurderes som et avbøtende tiltak, må det sikres i rekkefølgebestemmelsene at disse skal bygges på et tidligere tidspunkt sammenlignet med utbygging av utleieenheter.

## **FORSLAG TIL SAMLA VEDTAK FOR REGULERINGSPLANENE FOR SPIDSBERGSETER OG «FYST RONDEVEGEN»**

Villreinnemnda for Rondane og Sølknletten viser til vurderingene foran.

Villreinnemnda mener at den utbyggingen som reguleringsplanene for Spidsbergseter og reguleringsplanen for «FYST Rondevegen» legger opp til, vil bety en ikke ubetydelig økning av ferdsele inn i villreinområder der ferdselspresset allerede er stort.

Utbyggingsplanene vurderes derfor å bryte med følgende nasjonale mål og rammer;

- Kvalitetsnormen for villrein 2020.
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027.
- Stortingsmelding 18 (2023-2024) Ein forbetra tilstand for villrein.
- Utbyggingsrammer lagt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet (juni 2019) ved fastsetting av kommuneplanens arealdel 2018-2030.

En så omfattende utbygging som særlig reguleringsplanen for Spidsbergseter legger opp til nær villreinenes leveområder og trekkområdet mellom Rondane Nord og Sør, vil ha stor negativ presedensvirkning for hele regionalplanområdet.

Å etablere aktivitetsanlegg for å kanalisere ferdsel bort fra villreinenes leveområder er positivt, selv om det ikke vil redusere all ferdsel inn i villreinenes leveområder, og den avbøtende effekten vil være begrenset i vinterhalvåret. Skal aktivitetstilbudene kunne vurderes som et avbøtende tiltak, må det sikres i rekkefølgebestemmelsene at disse skal bygges på et tidligere tidspunkt sammenlignet med utbygging av overnattingsenheter.

I begge planområder ligger det en utbyggingsramme i gjeldende planer som ikke er utnyttet fullt ut. Villreinnemnda for Rondane og Sølknletten mener at utbygging utover dette bør vurderes i en helhetlig sammenheng med eventuelle andre utbyggingsforslag ved revisjon av kommuneplanens arealdel. Dette er nødvendig for å kunne vurdere den samla belastningen for villreinenes leveområder, jfr. Naturmangfoldlovas § 10.

Villreinnemnda ber om å få kommunens vedtak tilsendt.

### **NEMNDAS BEHANDLING**

Det er foreslått en omfattende utbygging i de to planforslagene. Dette må ses i forhold til de mange mindre utbyggingssakene villreinnemnda har behandlet, og der nemnda har hatt en restriktiv praksis. Omfanget er også så stort at det kan ha konsekvenser for viljen og mulighetene nabokommunene har for å ivareta fjellområdene for tradisjonell bruk.

Fra andre destinasjoner har en erfaring med at «sale and leaseback» er vanskelig å håndtere for kommunene.

Avbøtende tiltak er viktig, men det vil ikke forhindre ferdsel inn i villreinenes leveområder. De aller fleste besøkende til Ringebu fjellet vil ønske å utøve friluftsliv. Det er også for liten sikkerhet i planforslagene for at de avbøtende tiltakene faktisk blir gjennomført.

Den lokaløkonomiske gevinsten ved en utbygging vurderes ikke å være større enn belastningen den vil medføre for villreinbestanden.

## VEDTAK

Villreinnemnda for Rondane og Sølknletten viser til vurderingene foran.

Villreinnemnda mener at den utbyggingen som reguleringsplanene for Spidsbergseter og reguleringsplanen for «FYST Rondevegen» legger opp til, vil bety en ikke ubetydelig økning av ferdselen inn i villreinområder der ferdselspresset allerede er stort.

Utbyggingsplanene vurderes derfor å bryte med følgende nasjonale mål og rammer;

- Kvalitetsnormen for villrein 2020.
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027.
- Stortingsmelding 18 (2023-2024) Ein forbetra tilstand for villrein.
- Utbyggingsrammer lagt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet (juni 2019) ved fastsetting av kommuneplanens arealdel 2018-2030.

En så omfattende utbygging som særlig reguleringsplanen for Spidsbergseter legger opp til nær villreinenes leveområder og trekkområdet mellom Rondane Nord og Sør, vil ha stor negativ presedensvirkning for hele regionalplanområdet.

Å etablere aktivitetsanlegg for å kanalisere ferdsel bort fra villreinenes leveområder er positivt, selv om det ikke vil redusere all ferdsel inn i villreinenes leveområder, og den avbøtende effekten vil være begrenset i vinterhalvåret. Skal aktivitetstilbudene kunne vurderes som et avbøtende tiltak, må det sikres i rekkefølgebestemmelsene at disse skal bygges på et tidligere tidspunkt sammenlignet med utbygging av overnattingsenheter.

I begge planområder ligger det en utbyggingsramme i gjeldende planer som ikke er utnyttet fullt ut. Villreinnemnda for Rondane og Sølknletten mener at utbygging utover dette bør vurderes i en helhetlig sammenheng med eventuelle andre utbyggingsforslag ved revisjon av kommuneplanens arealdel. Dette er nødvendig for å kunne vurdere den samla belastningen for villreinenes leveområder, jfr. Naturmangfoldlovas § 10.

Villreinnemnda ber om å få kommunens vedtak tilsendt.