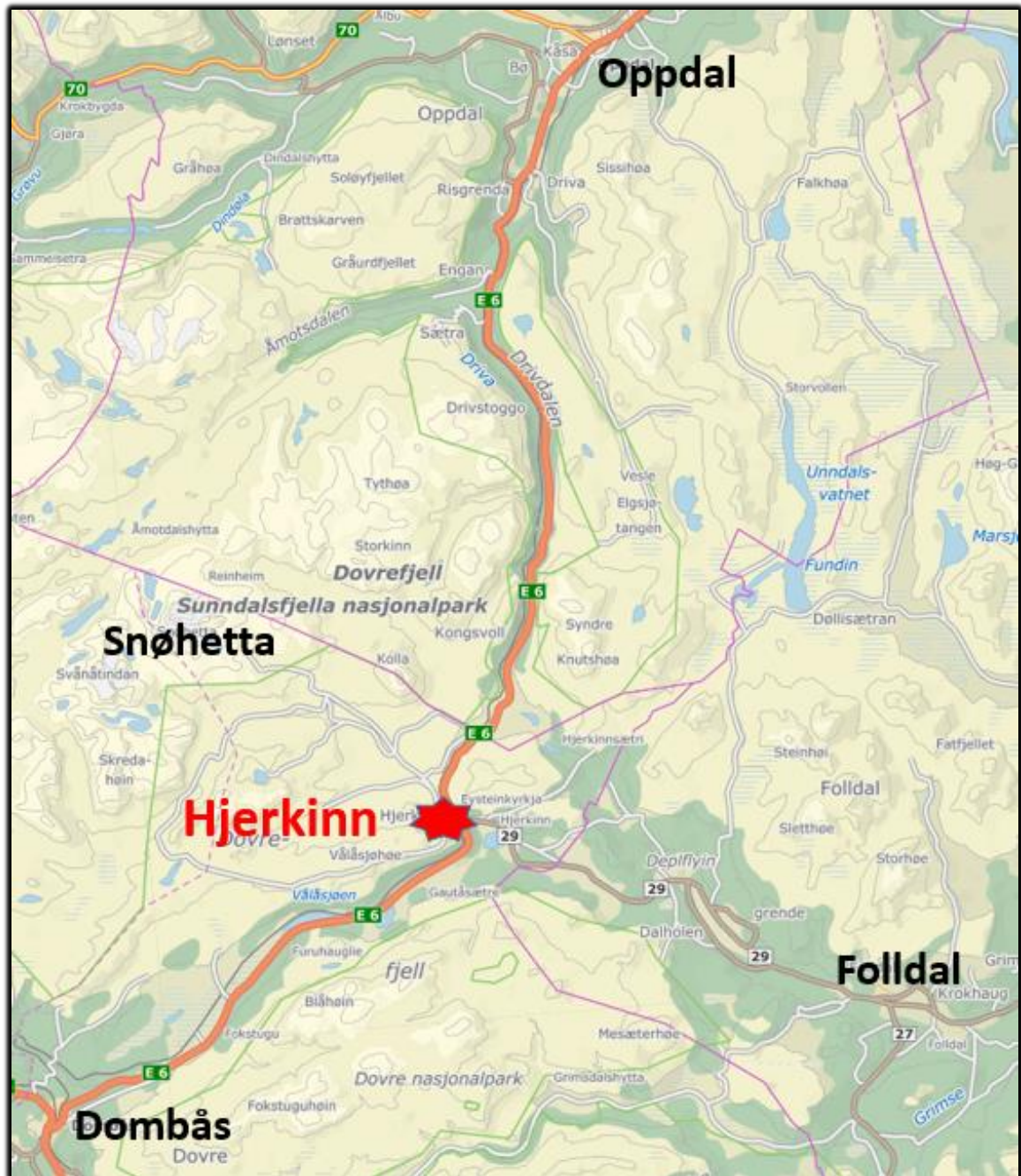




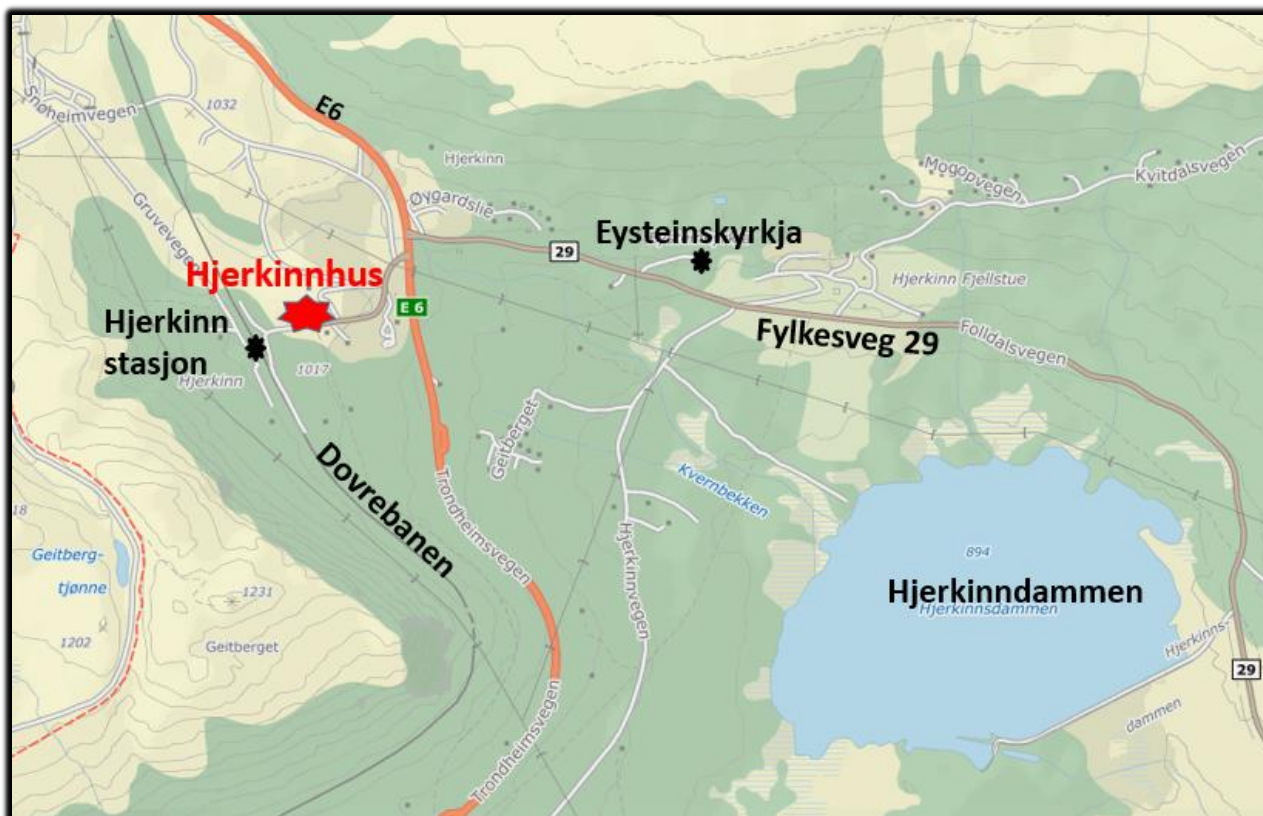
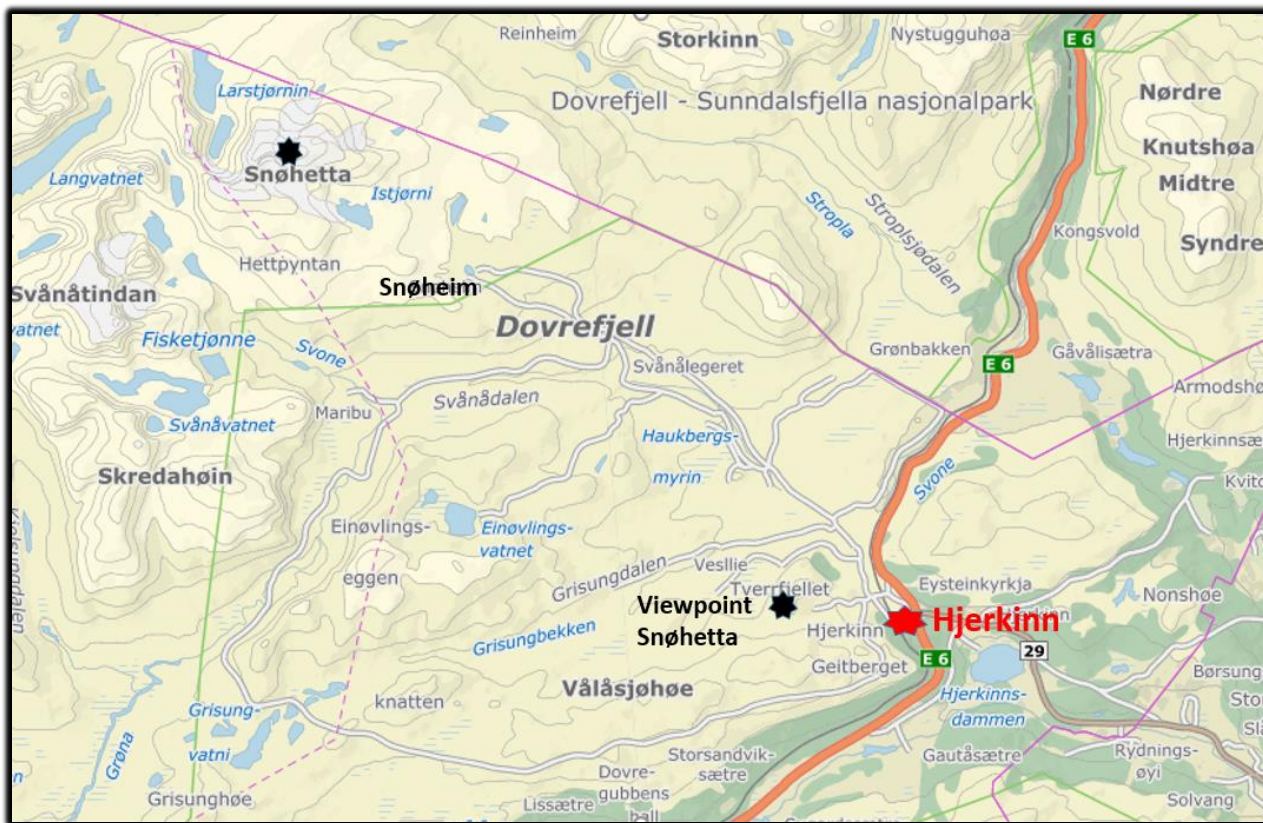
## Detaljreguleringsplan Hjerkinnhus

### Planbeskrivelse



## Hjerkinnhus Hotell AS

1. juni 2017



## INNHOOLD

1.	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET .....	4
2.	PLANOMRÅDET .....	7
3.	RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR PLANARBEIDET .....	9
4.	KRAV OM KONSEKVENsutREDNING .....	13
5.	REGULERINGSPLAN – ORGANISERING OG PROSESS .....	14
6.	PLANFORSLAGET .....	18
7.	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET .....	20



# 1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

## 1.1 Hjerkinnhus i dag



Hjerkinnhus er en tettbebyggelse i Dovre kommune, beliggende i nærhet til E6, fylkesveg 29, og Dovrebanen. Hjerkinnhus stasjon er Dovrebanens høyest liggende jernbanestasjon, 1017 meter over havet. Hjerkinnhus er et av Norges tørreste steder med gjennomsnittlig 222 mm nedbør i året.

Hjerkinnhus er en tidligere militærforlegning som i dag drives som hotell/vandrerhjem. Her tilbys rimelige 4-8 mannsrom, en stor familiehytte og 2 utleieleiligheter, til sammen over 100 sengeplasser, med stor spisesal (110 personer), undervisningslokale (20-100 personer), badstue, tv-stue etc. Gjester er i hovedsak mennesker som bruker naturen; dvs pilgrimer, deltakere på moskussafarier, fotturister til Snøhetta eller Viewpoint Snøhetta, lavinehundeførere og fuglehundeiere som trener i området, samt besøkende til Norsk Villreinsenter og Pilegrimsenter Dovrefjell.

Norsk Villreinsenter Nord og Pilegrimsenter Dovrefjell er lokalisert på nabotomta. Stiftelsen Norsk Villreinsenter ble opprettet i september 2006 og har som hovedformål å fremme bevaring og bærekraftig forvaltning av villreinbestandene og villrein fjellene i Norge. Stiftelsen har to driftsenheter: Norsk Villreinsenter Sør i Tinn kommune, og Norsk Villreinsenter Nord på Hjerkinnhus i Dovre kommune.

I de siste sommersesongene har det gått skyttelbuss med 5 daglig avganger mellom Hjerkinnhus og Snøheim, med parkering og avgang fra plassen ved Hjerkinnhus og Norsk Villreinsenter. Snøheim turisthytte er åpen i samme periode.

Det er etablert to ladestasjoner for elbiler ved Hjerkinnhus.

## 1.2 Hjerkinnhus – historie fra 1922 (fra [www.hjerkinnhus.no](http://www.hjerkinnhus.no))



Da Dovrebanen åpnet i 1921, økte turisttrafikken inn mot Dovrefjell, turisthytta Reinheim og Snøhetta (2286 moh). For å møte behovet for overnatting utover det Hjerkin Fjellstue kunne tilby, bygde Ingvald og Anna Hjerkin «Hjerkin Hotell» i 1922. Grunnmur og kjeller er av stein fra tunnelsprengningen like sør for Hjerkin Stasjon.

Forsvaret startet sin forsøksvirksomhet på Hjerkin i 1923. Det var lite aktivitet i årene som fulgte, og i 1933 reduserte hæren virksomheten ytterligere, da «faren for krig, omenn ikke er utelukket, – i vesentlig grad er blitt forminsket». I korrespondansen mellom departementene om kanonplass ved Svaanaa, anføres det at det generelt sett er lite nytte av disse fjellområdene.

Turismen, basert på jernbanetransport, opphold på Hjerkin med turer til Snøhetta via Gamle Reinheim, var omfattende. Ingvald og Anna drev derfor også landhandel (ca 1925-52). En periode før krigen drev de butikken i jernbanens venteværelse.

Det var betjenter med familier på alle stasjonene og vokterboligene langs banen. Det ble mange unger, så kommunen leide klasserom på Hjerkinnhus i 1922-27, før de bygde eget skolehus nede i svingen der det nå drives kennel og camp. Skolen var i drift fram til 1955.

Under krigen var det stor militær aktivitet på Hjerkin. 13. april 1940 fikk stasjonsmester Knudsen melding om å gjøre i stand servering for 7 personer som skulle videre med tog til Otta. Det viste seg å være Kongen, Kronprinsen, ministrene Lie og Wold. De kom fra Rendalen over Tynset og Foldal.

Under senere flyangrep fra tysk side, kan det virke som om det var lagt planer for videre bruk av Hjerkinområdet. Det meste av bygninger ble bevisst spart, så som Fjellstua og Hjerkinnhus, mens stasjonen og togene der ble kraftig bombet.

I 1949 bygget Den Norske Turistforening (DNT) veg inn til Snøheim, den gang kalt "Nye Reinheim", og hytta sto ferdig i 1952. Dette var flaggskipet til DNT flaggskip inntil forsvaret overtok i 1959, og døpte den om til «Snøheim».

I 1957 ble det inngått en avtale med Ingvald og Anna om leie av hele Hjerkinnhus, inkludert annekset, til ren militær bruk. I 1980 gikk leieavtalen ut og forsvaret kjøpte anlegget av familien. Huset ble strippet og restaurert, det ble bygd på nytt kjøkken, spisesal, romfløy og kjeller med tørkerom, dusj, toaletter og messe («Skarstua»), som stod ferdig i 1983. Annekset ble kondemnert i september 1987.

Hjerkin skytefelt ble tatt ut av bruk i 2008, og Forsvaret hadde da ikke bruk for Hjerkinnhus for sin virksomhet på Hjerkin.

Våren 2009 ble Hjerkinnhus igjen sivilt eiet, og drives nå som hotell/vandrerhjem. Frem til 2020 er det avtale om å innkvartere forsvarets 120 soldater i sommermånedene, i forbindelse med rydding og tilbakeføring av Hjerkin skytefelt til sivile formål.

### 1.3 Videre utvikling av Hjerkinnhus Hotell (HHH)

Pr i dag er Forsvarets virksomhet på Hjerkinnhus en betydelig bidragsyter til driften av Hjerkinnhus. Forsvarets aktivitet skal avsluttes i 2020, ifølge gjeldende planer. Dette stiller nye krav til driften, og det er ønskelig å legge til rette for en videre utvikling av Hjerkinnhus.

I foreliggende, men foreløpig ikke godkjent kommuneplan, er det lagt mulighet for å skille ut enkelttomter og etablere 5 fritidseiendommer innenfor området, uten arealbegrensninger. Dette gir imidlertid et relativt lite bidrag til driften, utover inntektene ved tomtosalget.

HHH ønsker i stedet å legge til rette for en utvikling som i større grad bidrar til å styrke nåværende virksomhet, og ønsker å bygge inntil 20 relativt små leiligheter, nær inntil HHH. I et tidligere innspill til ny kommuneplan er det blant annet fremført følgende argumenter for en slik løsning:

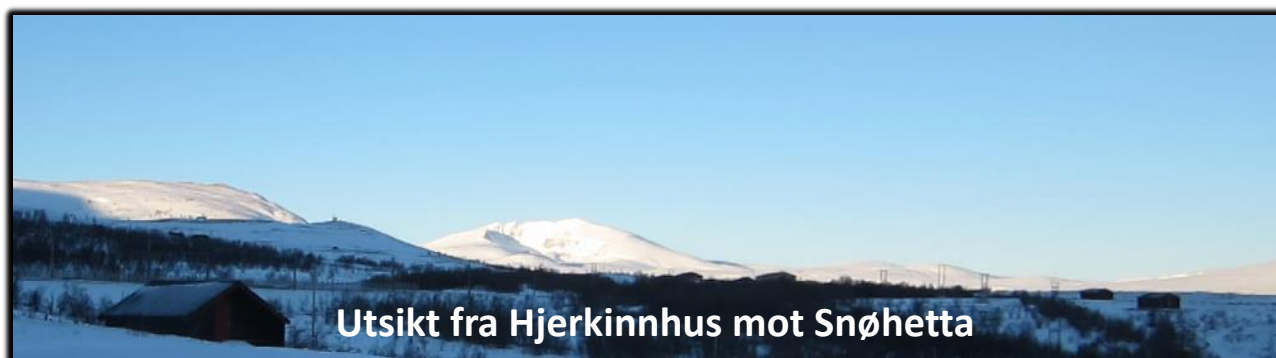
- Dette er en type fritidseiendommer som ikke finnes i området fra før
- Beliggenhet nær inntil Hjerkinnhus stasjon, betyr lett tilgang med tog
- Små og relativt rimelige leiligheter, og lett adkomst med tog, kan bidra til at nye grupper kommer til området
- Små leiligheter gir tett utnyttelse og effektiv utnyttelse av arealer
- Bruk av fasiliteter og servering i Hjerkinnhus vil styrke driften her og bidra til mulighet for lengre sesong, med drift også utenom sommersesongene
- Salg av leiligheter, og økt aktivitet, vil gi bedre økonomi og dermed større utviklingsmuligheter for nåværende anlegg ved Hjerkinnhus
- Økt aktivitet vil gi nye besøkende både på Villreinsenteret, Viewpoint Snøhetta og Snøheim/Snøhetta, og styrke Hjerkinnhus ytterligere, som et attraktivt ferieområde.
- Størrelse, plassering på tomte etc, er avklart gjennom dette planarbeidet.

En utbygging som skissert ovenfor er ikke i samsvar med overordnede planer for området. Det ble derfor, i samråd med Dovre kommune, konkludert med at det bør utarbeides en reguleringsplan for området.

I oppstartmøte med Dovre kommune ble det avtalt at planarbeidet startes opp, og at dette utløser krav om planprogram og eventuelle konsekvensutredninger, se kap 4 om dette. Planprogrammet har vært ute til offentlig høring, og er godkjent av plan-, nærings- og utviklingsstyret (PNU).

Planarbeidet gjennomføres av Structor Lillehammer AS på vegne av Hjerkinnhus Hotell AS, i nært samarbeid med Dovre kommune. Følgende er kontaktpersoner:

- **Dovre kommune**  
Bernhard Svendsgard      Telefon 900 49 359      Mail: bernhard.svendsgard@dovre.kommune.no
- **Hjerkinnhus Hotell AS**  
Roar Øien      Telefon 928 56 443      Mail: roar@frich.no
- **Structor Lillehammer AS**  
Harald Snippen      Telefon 932 43 076      Mail: harald.snippen@structor.no

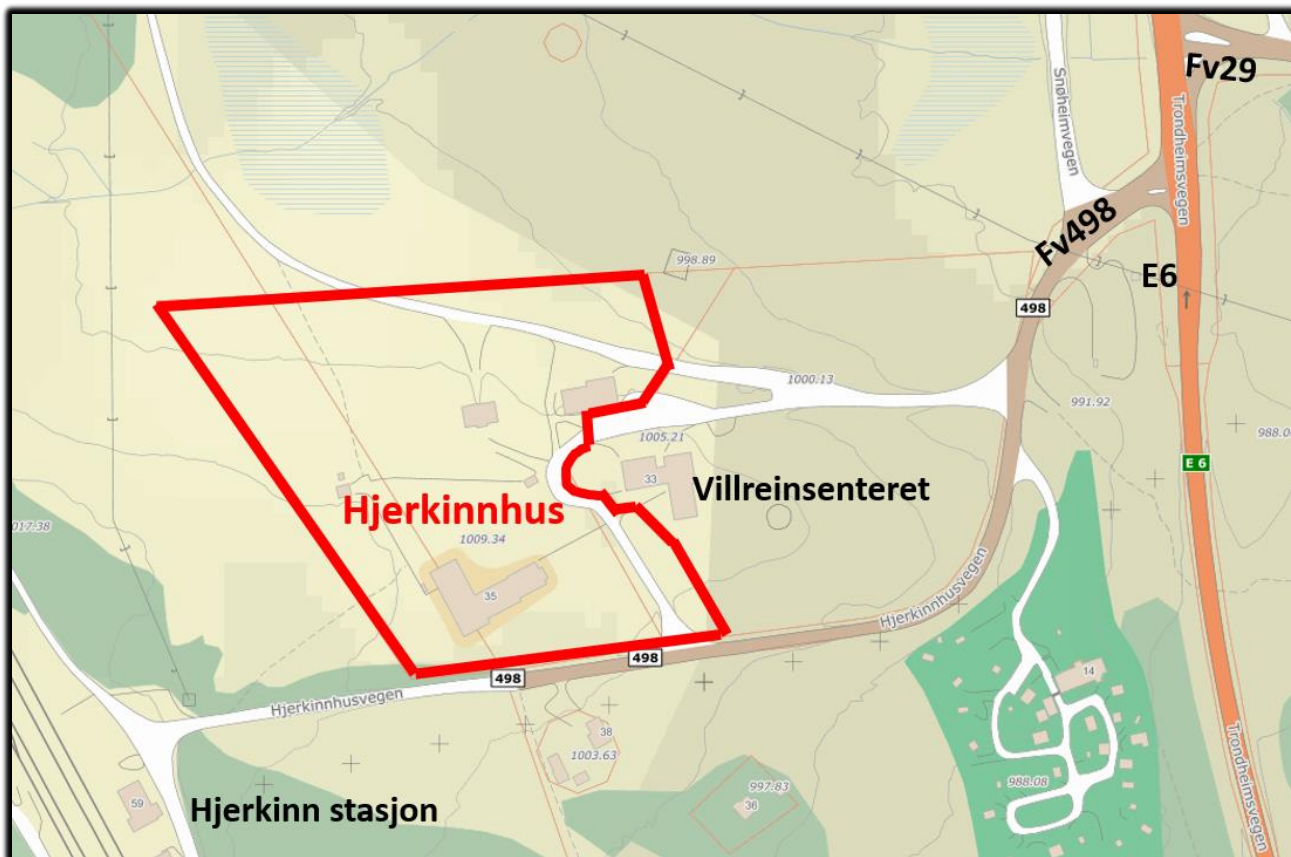


## 2. PLANOMRÅDET

Ca avgrensning av planområdet ved oppstart fremgår av kartutsnittet nedenfor. Området er på ca. 29 daa., og ligger fra ca 996 moh til ca 1.012 moh.

Området ligger i et skålformet landskapsrom, med gress, lyng og vier som vegetasjon, samt noe fjellbjørk.

Bygningene på stasjonsområdet er vernet, men det er ingen kjente kulturminner eller forekomster av betydning for naturmangfold innenfor planområdet.



Hjerkinnhus er en innfallsport til Dovrefell, med Villreinsenteret, Pilegrimsenter, jernbanestasjon og E6 i nærheten. Adkomst til planområdet skjer via fylkesveg 498, som også er adkomstvegen til Hjerkinnhus stasjon.

Trafikken på eksisterende veger er i følge vegvesenets statistikker (år 2015):

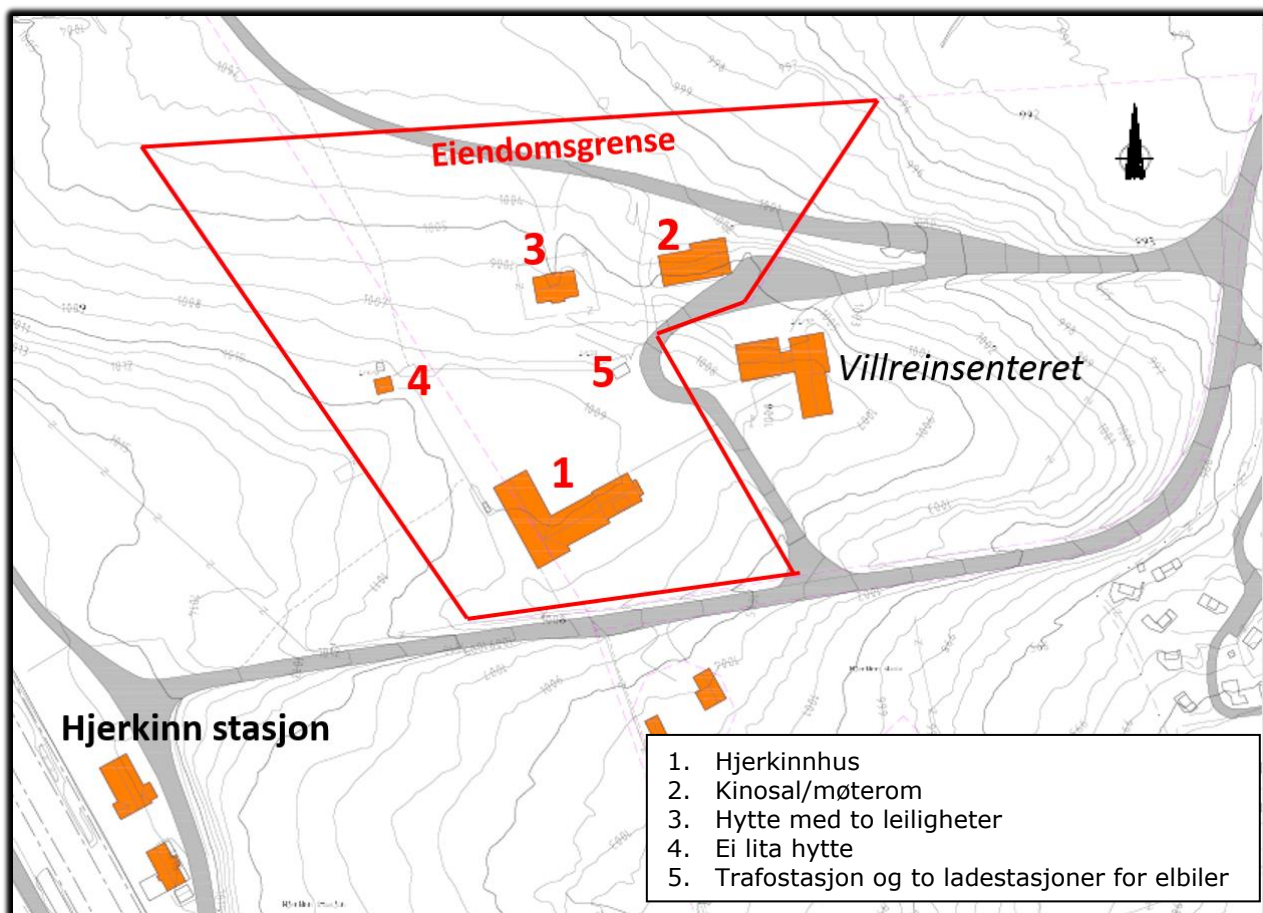
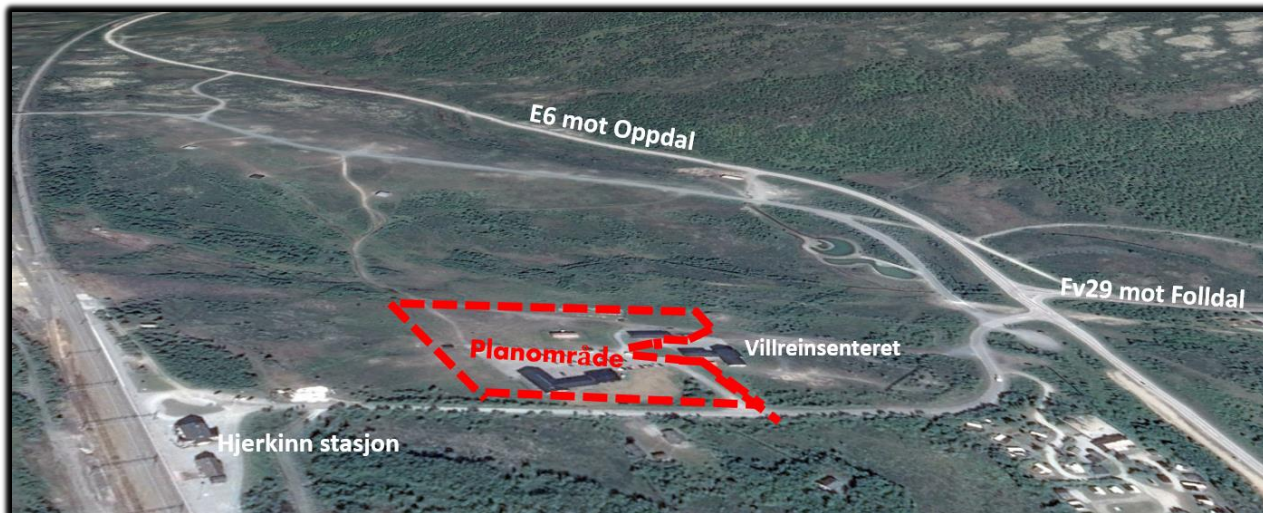
- E6                                      Årsdøgntrafikk på ca 2.000 kjøretøyer/døgn
- Fv 29 mot Folldal                    Årsdøgntrafikk på ca 625 kjøretøyer/døgn
- Fv 498                                    Årsdøgntrafikk på ca 270 kjøretøyer/døgn

Det er betydelig aktivitet i området pr i dag, i særlig grad knyttet til Viewpoint Snøhetta og skyttelbuss til/fra Snøheim.

Viewpoint Snøhetta hadde ca 35.000 registrerte besøkende i 2016.

Skyttelbuss til/fra Snøheim starter ved Villreinsenteret, og hadde i 2016 ca 19.000 passasjerer, sum begge veger.

Det er videre mye aktivitet knyttet til pilgrimer, deltakere på moskussafarier, trening for lavinehundeførere og fuglehundeiere, jaktprøver, fuglehundprøver, samt besøkende til Norsk Villreinsenter og Pilegrimsenter Dovrefjell. Forsvarets aktivitet i forbindelse med tilbakeføring av Hjerkinnhus skytefelt er også betydelig, og antas å vare frem til 2020.





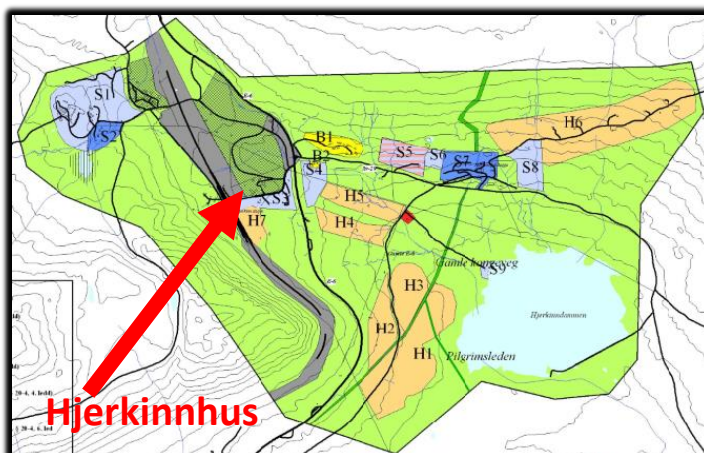
### 3. RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR PLANARBEIDET

#### 3.1 Kommunedelplan for Hjerkin fra 1999

Kommunedelplanen for Hjerkin er fra en tid da Forsvaret disponerte Hjerkinhus, og planen viser at både Hjerkinhus og Villreinsenteret er områder for bruk av Forsvaret, med følgende bestemmelse:

«Eventuelle utbygginger på forsvarets områder etter nedleggningen av Hjerkin skytefelt skal bare skje etter godkjente reguleringsplaner.»

Ettersom Hjerkin skytefelt er nedlagt, er det i samsvar med denne kommunedelplanen, som fortsatt er gjeldende, at det nå startes et planarbeid for Hjerkinhus.



#### 3.2 Kommuneplan 2012-2022

I denne planens arealkart er det vist til kommunedelplanen fra 1999, dvs at denne fortsatt er formelt gjeldende.

#### 3.3 Forslag til ny kommuneplan

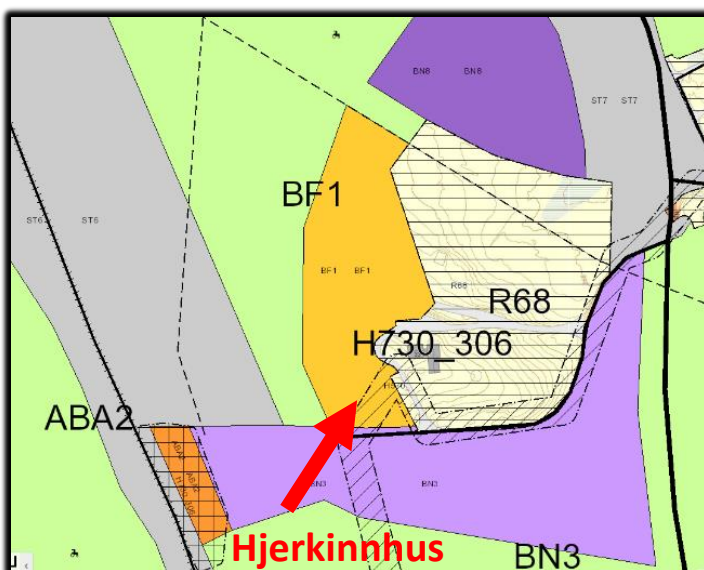
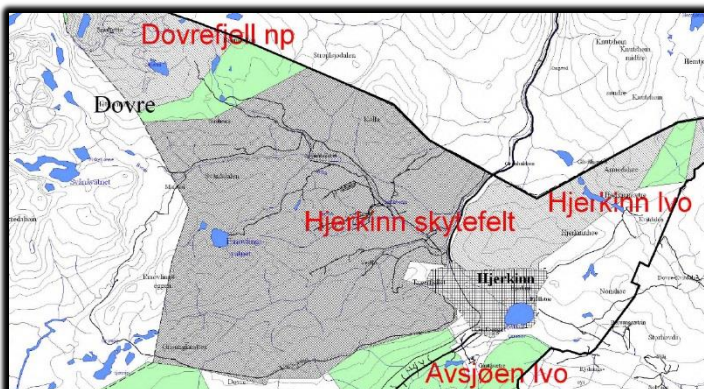
Forslag til ny kommuneplan er utarbeidet av Dovre kommune, og var på offentlig høring i 2015-2106. Planen er foreløpig ikke godkjent.

I kommunedelplanen fra 1999 det lagt opp til hyttebebyggelse sør for Hjerkinhus, opp mot Hjerkin stasjon. I forslag til ny plan er dette tatt ut, og erstattet av et utbyggingsområde BF1 knyttet til Hjerkinhus, og arealer nord for Hjerkinhus.

Området er på ca 28 daa, og det er i planforslaget lagt opp til at dette kan gi tomter for fem fritidsboliger.

Det er i planforslaget gjort en konsekvensvurdering av en slik arealbruk, og konklusjonen er at arealet er godt egnet for utbygging, og at det styrker driftsgrunnlaget for Hjerkinhus. Samtidig er det vurdert som positivt at en med dette unngår ny hyttebebyggelse inntil de verneverdige bygningene på Hjerkin stasjon.

Ny kommuneplan er ikke formelt godkjent, men det har ikke kommet innvendinger mot denne arealbruken i høringsrunden.



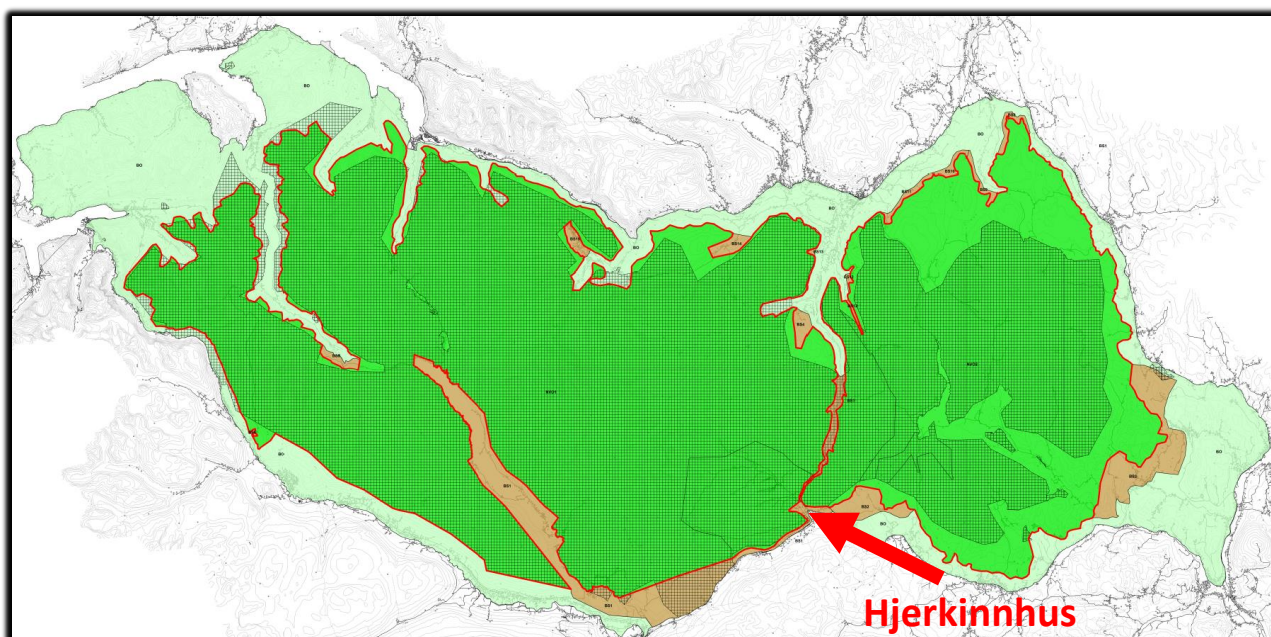
### 3.4 Regional plan for Dovrefjell

På hjemmesiden til Oppland foreligger et planforslag fra 2015, som ser ut til ikke å være godkjent.

I planens mål og retningslinjer er angitt overordna mål for arealbruken:

«Målet med den regionale planen for Dovrefjellområdet er å sikre ei bærekraftig og langsiktig areal- og ressursforvaltning i planområdet. Dette innebærer å ivareta fjelløkosystemet med villreinen som nykkjelart, sikre inngrepsfrie natur område, sikre kulturminne og kulturlandskap og legge til rette for eit aktivt friluftsliv.

Det skal kunne leggest til rette for bærekraftig næringsutvikling i planområdet som bidrag til å sikre livskraftige bygdesamfunn. Dette skal skje på ein slik måte at det ikkje reduserer verneverdiane.»



Det aktuelle planområdet ligger i den såkalte buffersone BS1, med blant annet følgende retningslinjer:

«Områda BS1-BS7 har stor samfunnsmessig betydning, samtidig som delar av desse er biologisk leveområde for villrein. Det blir her lagt stor vekt på samfunnsmessig utvikling, samtidig som det blir teke om syn til villreinen ved at det er krav om avbøtande tiltak og kanalisering av ferdsel og annen aktivitet for å redusere ferdsel og aktivitetar inn i NVO. Fortetting og utviding av eksisterande byggeområde blir prioritert.

Området BS1 har stor samfunnsmessig betydning. Det legges vekt på å prioritere eksisterende bedrifter og virksomheter framfor å etablere nye. Det skal ikke etableres ny fritidsbebyggelse/fritidseiendommer utover det som allerede er godkjent gjennom reguleringsplan eller kommuneplan. Det kan gis rom for tilbygg, uthus og anneks på eksisterende fritidsbebyggelse innenfor en øvre ramme på 120m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Parkeringsareal kommer i tillegg. Lokale rammer for bebyggelsen må konkretiseres i kommunale planer og fastsettes ut fra hensynet til villrein, bebyggelsens synbarhet og beliggenhet (snaufjell/skog), terreng, nærhet til vann og vassdrag og tilpasning til omkringliggende bebyggelse.»

Som det fremgår legges det vekt på å prioritere eksisterende bedrifter, framfor å etablere nye.

En videreutvikling av Hjerkinnhus må anses å være i tråd med dette, og samtidig være av relativt liten betydning for villreinstammen på Dovrefjell.

### 3.5 Verneplan for Hjerkinnskytefelt

Bakgrunnen for verneplanprosessen er at Stortinget i 1999 vedtok å legge ned Hjerkinnskytefelt, tilbakeføre det til naturlig tilstand, og innlemme skytefeltet i tiliggende verneområder. Vedtaket ble gjort i forbindelse med opprettelsen av Regionfelt Østlandet, og var et viktig "avbøtende tiltak".

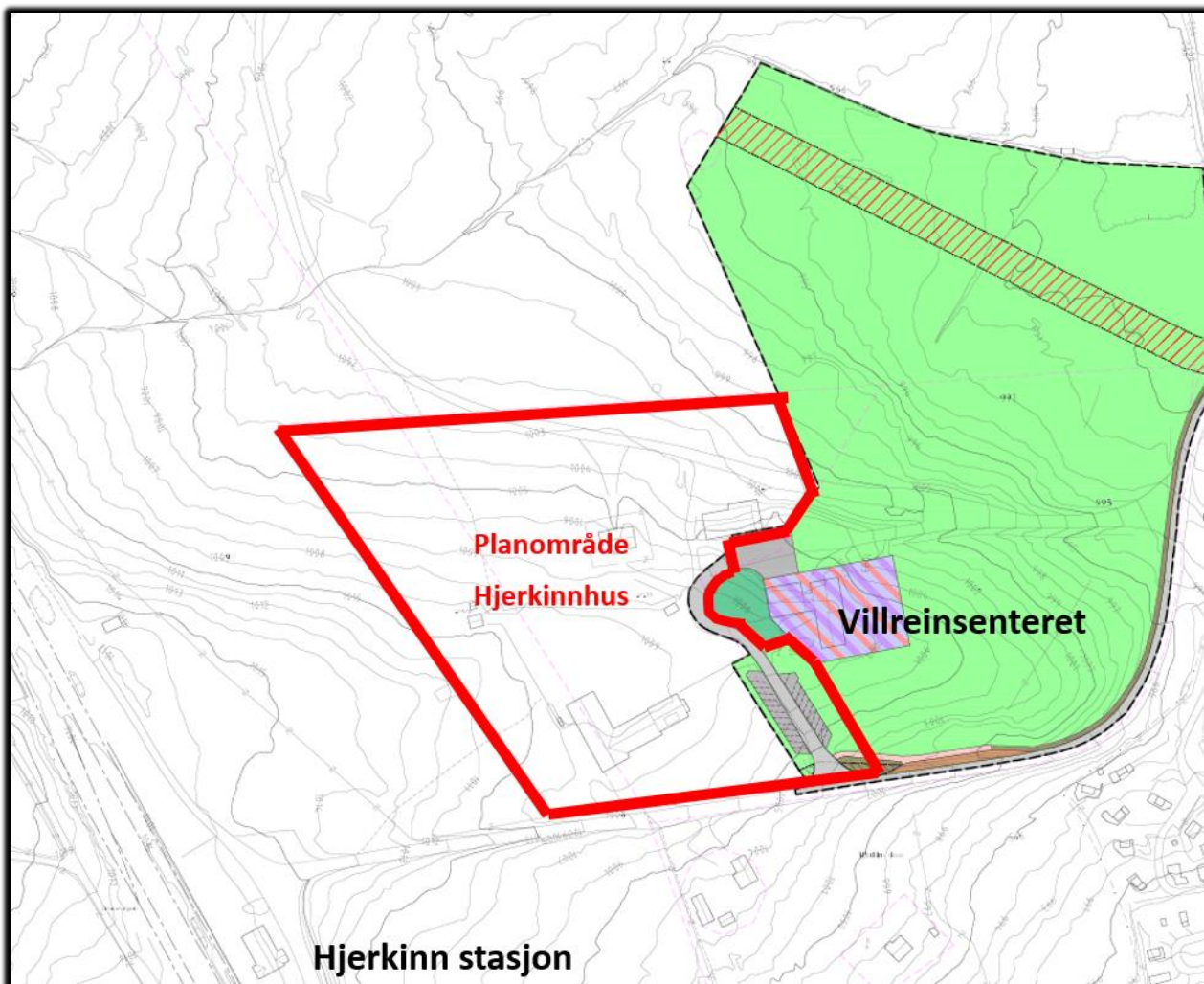
Opprettelsen av regionfeltet innebar et svært stort naturinngrep. Tapet av naturverdier i det nye øvingsfeltet skulle kompenseres med gjenvinning av naturverdier på Dovrefjell. Fylkesmannen fikk derfor i 2013 i oppdrag fra Miljøverndepartementet å sette i gang verneplanarbeid for Hjerkinnskytefelt. Planforslag er utarbeidet og var ute på høring i perioden 1. februar til 7. april 2017. Etter høring vil Fylkesmannen oppsummere høringsuttalelsene og utforme sin tilråkning om vern av tidligere Hjerkinnskytefelt. Dette vil bli gjennomgått i møter med både kontaktutvalget og referansegruppa før Fylkesmannen skal sende sin tilråkning til Miljødirektoratet.

Direktoratet vil sende sin tilråkning til Klima- og miljødepartementet som legger saken fram for Kongen i Statsråd. Et eventuelt vernevedtak skjer i form av en Kongelig resolusjon og kan ventes i løpet av 2018.

Hjerkinnskytefelt ligger utenfor området som dekkes av verneplanen.

### 3.6 Reguleringsplan for fangstminnepark på Hjerkinnskytefelt

Kommunestyret godkjente 19. mars 2012 en plan for villreinsenteret (planId 05110068), kalt Reguleringsplan for fangstminnepark på Hjerkinnskytefelt. Planen ble godkjent med to endringer, knyttet til utforming av parkeringsplassene langs vegen opp til senteret, samt flytting av busslommen langs fylkesvegen opp til stasjonen. Planen for villreinsenteret er vist til høyre, sammen med en ca-avgrensning av planområde ved oppstart for ny plan for Hjerkinnskytefelt (rød, strek).



### 3.7 Nasjonale mål og retningslinjer

For fritidsbebyggelse er det gitt arealpolitiske føringer i ST.meld.nr 26 (2006-2007), Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand, blant annet: «Fritidsbebyggelse skal lokaliseres og utformes med vekt på landskap, miljøverdier, ressursbruk og estetikk». Videre angis at «Prinsippene for en bærekraftig fritidsbebyggelse er konkretisert i Miljøverndepartementets veileder "Planlegging av fritidsbebyggelse" (T-1450), og det forventes at prinsippene følges opp».

To retningslinjer fra Miljøverndepartementet kan komme til anvendelse i planarbeidet:

- **Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen**  
angir krav til hvordan støyforhold skal behandles i ulike arealplaner.
- **Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal – og transportplanlegging.**  
Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen. Det skal legges vekt på å oppnå gode regionale helhetsløsninger på tvers av kommunegrensene.

### 3.8 Forholdet til annet lovverk

**Jord- og skogbrukslovgivningen:** Reguleringsplan blir utarbeidet i henhold til plan – og bygningslovens bestemmelser, blant annet basert på planprogrammet og høringen av dette. Forholdet til jord- og skogbrukslovgivningen blir avklart gjennom behandlingen etter plan- og bygningsloven.

**Forurensningsloven:** All bebyggelse knyttes til offentlig vann og avløp, og det legges ikke opp til etablering av anlegg som medfører fare for forurensning. Det anses ikke at den aktuelle utbyggingen gir krav om utslippstillatelse etter forurensningsloven.

**Naturmangfoldloven:** Loven gir regler om bærekraftig bruk og vern av naturen. Tiltaket berører ikke områder som er vernet etter naturmangfoldloven eller områder som er foreslått vernet med hjemmel i naturmangfoldloven. Virkninger av planen i henhold til lovens bestemmelser (§§ 8 - 12) skal vurderes i planbeskrivelsen.

**Kulturminneloven:** Konsekvensutredningen tar utgangspunkt i kulturminnelovens definisjon av kulturminner og kulturmiljøer. Konsekvensutredningen forutsetter å avklare eventuelle konflikter med kulturminner og kulturmiljøer. Dersom tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredede kulturminner, må kulturminnemyndighetene ta stilling til eventuell dispensasjon fra den automatiske fredningen. Oppland fylkeskommune må ta stilling til om undersøkelsesplikten i henhold til § 9 er ivaretatt og eventuelt utføre supplerende undersøkelser. Forholdene vil bli avklart med kulturminnemyndighetene gjennom planprosessen.

**Vannressursloven:** Det vurderes at det aktuelle tiltaket ikke vil påvirke forhold til vassdrag i en slik grad at det må søkes om tillatelse fra Norges vassdrags – og energidirektorat (NVE) med hjemmel i vannressursloven.

**Øvrig lovverk:** Det er ikke kjent at tiltaket må belyses i forhold til, eller vil kreve tillatelse etter annet lovverk. Det antas at sektormyndighetene i forbindelse med høringen av konsekvensutredningen i så fall vil informere tiltakshaver om dette.

### 3.9 Oppstart regulering for Hjerkinnhus

Reguleringsplan for Hjerkinnhus, startes opp i samsvar med kommunedelplan fra 1999 og i samsvar med intensjoner i ny kommuneplan som er under utarbeidelse/prosess. Utbygging av leiligheter på Hjerkinnhus anses også å være i samsvar med intensjonene i Regional plan for Dovrefjell.

## 4. KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

Krav om planprogram og konsekvensutredning (KU) fremgår av plan- og bygningslovens § 4. I plan- og bygningslovens §4 står blant annet om planprogram:

### § 4-1. Planprogram

For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten.

Dersom berørte regionale og statlige myndigheter på grunnlag av forslag til planprogram vurderer at planen kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale hensyn, skal dette framgå av uttalelsen til forslaget til planprogram.

Det foreligger en egen forskrift - *Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven* – som inneholder plan- og bygningslovens bestemmelser om konsekvensutredninger, og presiserer og utfyller disse.

I § 2 er opplistet hvilke tiltak som alltid skal behandles etter forskriften:

### § 2. Planer som alltid skal behandles etter forskriften

Følgende planer skal alltid behandles etter forskriften;

- a) regionale planer med rammer for utbygging,
- b) kommuneplanens arealdel,
- c) kommunedelplaner med områder for utbyggingsformål,
- d) områdereguleringer, og detaljreguleringer på mer enn 15 dekar, som omfatter nye områder til utbyggingsformål,
- e) områdereguleringer som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og vedlegg II,
- f) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I.

Reguleringsplan for Hjerkinnhus faller inn under punkt d, detaljregulering på mer enn 15 dekar, og omfatter nye utbyggingsområder, som ikke er konsekvensutredet og godkjent som del av overordnet plan. Det er derfor krav om utarbeidelse av planprogram og eventuelle videre utredninger.

Forslag til planprogram ble utarbeidet i samsvar med forskrift om konsekvensutredninger og sendt på høring til berørte myndigheter, grunneiere og andre berørte, med høringsfrist 10. mars 2017.

Planprogrammet ble godkjent av plan-, nærings- og utviklingsstyret (PNU) i møte 4. april 2017 (sak 2017/51-8).

## 5. REGULERINGSPLAN – ORGANISERING OG PROSESS

### 5.1 Organisering – oppstart av planarbeid

Hjerkinnhus Hotell AS har engasjert Structor til å utarbeide reguleringsplan for tiltaket. Arbeidet skjer i nært samarbeid med Dovre kommune.

Det ble avholdt oppstartmøte med kommunen den 14. desember 2016. Drøftinger i møtet, knyttet til planarbeidet og videre prosess og framdrift, er lagt til grunn for videre arbeider. Av spesielle punkter som er nevnt i referat fra møtet, er hensyn til villreinen på Dovrefjell.

### 5.2 Planprosess

Reguleringsplanen utarbeides i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Det er lagt opp til følgende prosess:

1. Oppstart av planarbeidet ble varslet 31. januar 2017 i avisa GD og på kommunens hjemmeside. Aktuelle offentlige etater, grunneiere og andre berørte ble varslet direkte.
2. Frist for innspill til planarbeidet var satt til 10. mars 2017.
3. Samtidig med varsel om oppstart, ble forslag til planprogram sendt ut, med samme frist for høringsuttalelse.
4. Høringsuttalelser til planprogrammet er vurdert i samråd mellom tiltakshaver og kommunen, og mindre justeringer ble utført.
5. PNU fastsatte planprogrammet i møte 4. april 2017 (sak 2017/51-8).
6. Eventuelle konsekvensutredninger gjennomføres i samsvar med godkjent planprogram.
7. Innspill til planarbeidet er vurdert i samarbeid mellom Dovre kommune og tiltakshaver.
8. Structor, på vegne av Hjerkinnhus Hotell AS, har utarbeidet forslag til reguleringsplan i nært samarbeid med Dovre kommune.
9. Første gangs behandling i PNU: Dovre kommune ved PNU vedtar å sende planen til berørte parter med mulighet for å uttale seg innen en gitt frist, normalt minst 6 uker.
10. Det kan i denne fasen være aktuelt med kontakter og/eller møter med berørte grunneiere eller andre med interesser i området.
11. Dovre kommune og tiltakshaver vurderer om det har kommet merknader til planforslaget som medfører behov for endringer i planen.
12. Et endelig planforslag utarbeides.
13. Andre gangs behandling i PNU, som vedtar å sende planen til Kommunestyret for endelig vedtak.
14. Kommunestyret vedtar planen og Dovre kommune sender ut melding om dette, med klagefrist.

### 5.3 Medvirkning

Berørte naboer og grunneiere blir tilskrevet om planforslaget både ved varsling av oppstart og ved utlegging til offentlig ettersyn, og vil slik bli gitt anledning til å stille spørsmål og å uttale seg om planforslaget. Det antas at kommunen informerer alle relevante kommunale råd og instanser.

Det er avholdt møte med Norsk Villreinsenter og Pilegrimsenter Dovrefjell, hvor det ble informert om planarbeidet. Det var på møtet enighet om at videre utvikling av Hjerkinnhus er til gjensidig nytte, og at det ligger godt til rette for samarbeid mellom partene.

### 5.4 Framdrift

Tiltakshaver og Dovre kommune håper at reguleringsplanen kan andregangs-behandles i formannskapet og godkjennes av kommunestyret i tredje kvartal 2017.

## 5.5 Innspill til planprogrammet

Oppstartvarsel og forslag til planprogram ble sendt ut 31. januar 2017. Frist for innspill og kommentarer var satt til 10. mars 2017, senere utsatt til 17. mars for en av de offentlige høringspartene.

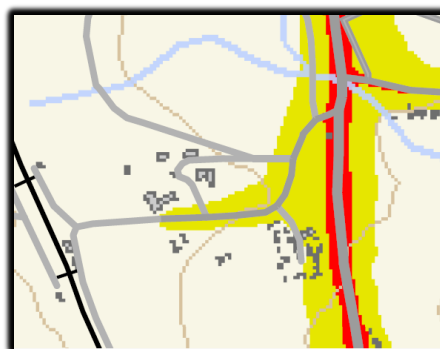
Det har kommet innspill både til planprogrammet og selve planarbeidet. Innspill til *planprogrammet* er referert og kommentert nedenfor, mens innspill til *planarbeidet* er vurdert og kommentert i punkt 5.6.

**NVE, Bane Nor og Mattilsynet** har ingen konkrete innspill til planprogrammet.

### 5.5.1 Statens vegvesen (SVV)

Statens vegvesen påpeker at deler av planområdet ligger i gul støysone, jfr støyvarelskart fra vegvesenet, og at eventuelle behov for støytiltak må avklares.

**Kommentar fra tiltakshaver:** Området som ligger i gul støysone fremgår av figuren til høyre, et utsnitt fra vegvesenets støyvarelskart. Det er ikke aktuelt med ny, støyømfintlig bebyggelse i dette området. Videre utredning av dette tema anses derfor ikke som nødvendig.



### 5.5.2 Fylkesmannen i Oppland (FM)

I innspillet fra FM forutsettes at aktuelle leiligheter skal benyttes til utleie, og reguleres til næringsformål, ikke selges som fritidsbebyggelse, slik det er foreslått i kommunens arealdel, som har vært på første gangs høring.

Videre sies at dersom utbygger velger å bygge leiligheter for salg til private utover de 5 enhetene som ligger inne i gjeldende kommunedelplan, og som er akseptert flyttet til Hjerkinnhus, vil dette kunne være i strid med nasjonale interesser, jfr. retningslinjene i regional plan for Dovrefjellområdet. Dersom utbyggingen ved Hjerkinnhus medfører at overnattingskapasiteten i området blir betydelig utvidet, må virksomhetens konsekvens for villreinens arealbruk vurderes, jf. gjeldende fylkesdelplan, forslag til ny regional plan, samt bestemmelser i naturmangfoldlovens § 8 om effekten av planlagte tiltak.

I en senere dialog med FM er det klargjort at tiltakshaver ønsker å regulere for inntil 20 leiligheter, hver på ca 35 m<sup>2</sup>, med ett soverom. Disse vil være både for salg og utleie.

Til dette svarte FM:

*«I forhold til regionalplanen blir det et vesentlig poeng hvor mange leiligheter som legges ut for salg til private («gult område») og hvor mange som legges ut til næringsformål (utleie).»*

*«Utbyggingen som helhet bør vurderes i forhold til mulig økt trafikk av gående og syklende på Snøheimvegen, sett i forhold til villreininteressene, jfr. NINA-rapport 1313.»*

**Kommentar fra tiltakshaver:** Tiltakshaver er innforstått med at utbygging av leiligheter ved Hjerkinnhus må vurderes i forhold til villreininteressene, men antar at det foreligger nok utredninger og faktagrunnlag for en slik vurdering, og at det ikke er behov for nye utredninger eller registreringer knyttet til villrein, som del av dette planarbeidet. Innspillene tas med videre i planarbeidet, men det er ikke behov for endring av planprogrammet som følge av dette.

### 5.5.3 Oppland fylkeskommune (OFK)

OFK ser positivt på at det legges opp til styrking av eksisterende næringsliv gjennom utbygging av leiligheter, fortrinnsvis utleieenheter. Når det gjelder villrein er innspillene fra OFK i stor grad sammenfallende med innspillene fra Fylkesmannen.

**Kommentar fra tiltakshaver:** Innspillene tas med videre i planarbeidet, men det er ikke behov for endring av planprogrammet som følge av dette.

## 5.6 Innspill til planarbeidet

**Bane Nor og Mattilsynet** har ingen konkrete innspill til planprogrammet.

**NVE** har ingen konkrete innspill til planarbeidet, men anbefaler at vedlagt sjekklister benyttes. Sjekklister er benyttet i planarbeidet.

### 5.6.1 Statens vegvesen (SVV)

Planen overlapper en del av Reguleringsplan for fangstminnepark på Hjerkin. Det er viktig å ivareta de avklaringer som var gjort i forbindelse med denne planen, for kryss med fylkesveg 498, busslomme og gang- og sykkelveg fram til dette krysset.

Avkjøringen fra fylkesvegen til Villreinsenteret må være dimensjonert for buss. Krav til frisiktsoner i dette krysset er 4 x 100 meter. Disse skal tegnes inn på plankartet.

I reguleringsplanen for fangstminneparken er det plassert for parkering langs adkomstvegen fra fv. 498. I vedtaket av planen ble det bestemt at disse skal være vinkelrett på adkomstvegen. Det er en bedre løsning enn skråparkering, men vi vil likevel tilrå at en i arbeidet med reguleringsplanen for Hjerkin, vurderer om disse parkeringsplassene kan flyttes. Å parkere slik at en må rygge ut på adkomstvegen, kan være farlig for fotgjengere og komme i konflikt med biler og busser.

Det bør reguleres inn areal til snuplass og oppstilling for busser, dersom området mellom villreinsenteret og Hjerkin fortsatt skal brukes til bl.a. skyttelbusser til Snøheim.

Byggegrense langs fv. 498 er 15 m fra vegens senterlinje. Denne må avmerkes og målsettes på plankartet og omtales i bestemmelsene.

#### Kommentar fra tiltakshaver:

Denne planen gjelder i utgangspunktet kun for Hjerkin, men elementer fra planen for villreinsenteret er i ivaretatt i den grad de er relevante og innenfor planområdet.

Krysset med fv498 er vist som i planen for villreinsenteret, denne er dimensjonert for store kjøretøyer. Frisiktzone 4m x 100m er vist i planforslaget.

Parkeringsplassene langs adkomstvegen er knyttet til villreinsenteret, og dette kan ikke løses inne på Hjerkin. Plassene er i ny plan vist med vinkelrett utforming, slik det er forutsatt i vedtaket for planen for villreinsenteret.

Snuplass for busser knyttet til villreinsenterets drift må løses i samarbeid, men det anses ikke nødvendig å regulere dette i denne planen. Byggegrense langs fv498 er vist i planen.

### 5.6.2 Fylkesmannen i Oppland (FM)

I innspill til planprogrammet, se pkt 5.5.2, og påfølgende dialog, konkluderer FM slik:

«I forhold til regionalplanen blir det et vesentlig poeng hvor mange leiligheter som legges ut for salg til private («gult område») og hvor mange som legges ut til næringsformål (utleie).

Utbyggingen som helhet bør vurderes i forhold til mulig økt trafikk av gående og syklende på Snøheimvegen, sett i forhold til villreininteressene, jfr. NINA-rapport 1313.»

#### Kommentar fra tiltakshaver:

Tiltakshaver er innforstått med at utbygging av leiligheter ved Hjerkin må vurderes i forhold til villreininteressene, jfr senere vurdering av dette.



### 5.6.3 Oppland fylkeskommune (OFK)

Fylkeskommunen ser positivt på at det legges opp til styrking av eksisterende næringsliv gjennom utbygging av leiligheter som kan styrke driften på Hjerkinnhus, heller enn utbygging av fritidsboliger i området. Oppstartvarselet til reguleringsplanen viser at det legges opp til en konsekvensutredning, og planprogrammet gir en god oversikt og vurdering knyttet til videre utredningsbehov.

Av høringsbrevet går det fram at det ønskes å bygge fritidsleiligheter. Av epost sendt 8. mars 2017 av forslagsstiller, går det imidlertid fram at det ønskes en blanding av nærings- og fritidsleiligheter. Etter det vi forstår, vil da noen leiligheter være til salgs og noen til leie. Det går også fram at antallet leiligheter vil vurderes i planarbeidet. Ifølge retningslinjene i regional plan for Dovrefjellområdet, skal det i område BS1 legges vekt på muligheter for utvikling av eksisterende turistbedrifter, men det skal som hovedregel ikke etableres nye fritidsboliger utover det som allerede er godkjent gjennom reguleringsplan eller gjennom områder avsatt som fritidsboliger i kommuneplanens arealdel. I forslag til ny kommuneplan er ikke bestemmelsen om fem fritidsboliger for det aktuelle arealet videreført. Denne planen er ikke enda godkjent. Derfor kan det ikke legges til grunn i dette planarbeidet at det er mulighet for flere enheter enn fem, men konsekvensutredningen vil belyse dette handlingsrommet.

Det går fram av regional plan for Dovrefjellområdet at eksisterende næringsliv prioriteres og ny fritidsbebyggelse begrenses. Utleieenheter fører til større verdiskaping og kan bygge opp under driften av hotellet på en mye bedre måte enn privateide fritidsboliger. Planforslaget er på den måten et godt grep. De sier at det vurderes å bygges flere enn fem enheter. Dette kan føre til økt ferdsel inn i de sårbare fjellområdene. Snøheim og Snøhetta er det store "trekkplasteret", men eksisterende veier inn i det gamle skytefeltet vil også bety en del for ferdselen dersom disse blir liggende. I dag er det et strengt regime for ferdsel inn til Snøheim med skyttelbuss. Hva som skal skje med Snøheimvegen og de andre vegene i skytefeltet blir avklart dette året. Følges restaureringsplanen til Forsvaret, skal vegene tilbakeføres og en økning i antall fritids- eller utleieenheter på Hjerkinnhus vil ha mindre betydning for ferdselen enn dersom vegene opprettholdes. Det går fram at villreinensyn ikke trenger videre registrering eller utredning. Vi vil påpeke at det er viktig at det fortsatt gjøres en vurdering av hvilke konsekvenser tiltaket vil få for villrein gjennom for eksempel ferdsel, jf. både fylkesdelplan og Regional plan for Dovrefjellområdet. Planprogrammet gir en god oversikt over hva som bør utredes videre, og vi understreker betydningen av at dette gjøres.

Regional plan for Dovrefjellområdet vektlegger prioritering av utvikling av eksisterende bedrifter og en tilrettelegging for utleieleiligheter vil ha en større samfunnsmessig betydning enn private fritidsleiligheter. Planarbeidet bør være tydelig på at det er dette som prioriteres. Det er viktig at leilighetene bygges som, og fremstår som, utleieenheter med god tilknytning til hotellet. Med dette menes utforming og plassering av leilighetene. Fylkeskommunen forutsetter at omfanget av utbyggingen er begrenset og at konsekvensutredningen gir nærmere grunnlag for å vurdere antall enheter og volum.

Vi kjenner ikke til fredede eller verneverdige kulturminner som vil bli berørt av tiltak i planområdet. Potensialet for funn av uregistrerte kulturminner vurderes som lavt, og det vil ikke være behov for å gjennomføre registreringer jfr. Kulturminnelovens § 9.

#### Kommentar fra tiltakshaver

Innspillene er vurdert i planarbeidet.

## 6. PLANFORSLAGET

### 6.1 Illustrasjonsplan – løsninger

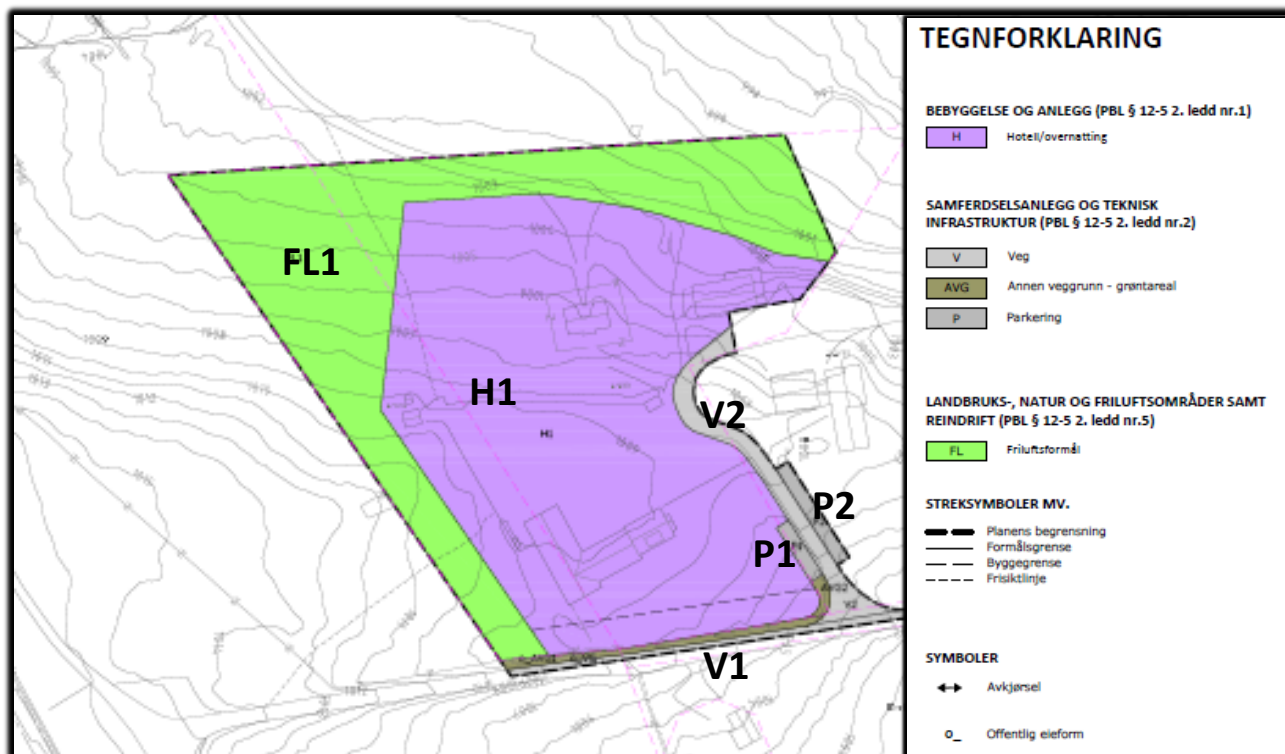


Utgangspunkt for plan-arbeidet er et ønske om å etablere leiligheter, utleie og selveier, i tilknytning til Hjerkinnhus, for å styrke driftsgrunnlaget for bedriften. I skissene ovenfor er vist skisseforslag til et nytt bygg, 20 leiligheter, fordelt på to etasjer, hver på inntil 50-55 m<sup>2</sup> bruksareal, eller totalt ca 650 m<sup>2</sup> BYA.

På sørsiden av Hjerkinnhus er det ønske om å etablere en ny varelevering, for å unngå denne trafikken ved hovedinngangen. Her er derfor vist en vegsløyfe med avkjørsel fra fylkesvegen i sør, og fra adkomstvegen til Hjerkinnhus/Villreinseteret i øst. I tillegg kan det være aktuelt å etablere noen parkeringsplasser i dette området.

Parkeringsplassene langs adkomstvegen er regulert i tidligere plan for villreinsenteret, men er her endret til vinkelrett parkering i stedet for skårparkering, i samsvar med vedtaket for denne planen.

## 6.2 Reguleringsplan



Planen dekker et samlet areal på ca 29 daa, fordelt på formål som vist i tabellen til høyre.

I forhold til oppstartvarselet er plangrensen mot øst justert til å være sammenfallende med en formålsgrense i planen for villreinsenteret.

### Bygeområde H1

Området kan brukes til kombinasjon av formålene hotell, hytter og leiligheter.

I tillegg til dagens bebyggelse tillates bygget inntil 20 nye leiligheter i området. Inntil 10 leiligheter kan være selveierleiligheter.

Det foreslås at en eventuell videre utbygging vurderes i ny kommuneplan, og at det senere kan tillates utbygging av flere leiligheter, dersom ny kommuneplan tillater dette.

Tillatt bebygd areal (BYA) for nye leiligheter er inntil 700 m<sup>2</sup>, eksklusive parkeringsplasser. Nye bygninger kan ha en mønehøyde på inntil 11 meter og en gesimshøyde på inntil 7 over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

### Veger og parkering

Veg 1 er fylkesveg 498, som går inn til Hjerkinnhus stasjon. Langs fylkesvegen er det en byggegrense på 15 meter fra senterlinje. I krysset mellom V1 og V2 skal det være frisktsoner på minimum 4m x 100m.

Veg V1 er privat felles veg til Villreinsenteret og Hjerkinnhus. Fra denne kan det legges nødvendige innkjøringer til villreinsenteret, Hjerkinnhus etc.

P1 og P2 er felles parkeringsplasser for Hjerkinnhus og Villreinsenteret. Veg V2 og P1 og P2 er regulert i overlapp med, og i samsvar med vedtak i PNU av reguleringsplanen for villreinsenteret.

FORMÅL	Areal i daa
<b>Bygge- og anleggsområde</b>	
Hotell/overnatting	17,58
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	
Kjøreveger, V1 og V2	1,25
Parkering, P1 og P2	0,31
Annen veggrunn, AVG	0,35
<b>Landbruk-, natur- og friluftsområde</b>	
Friluftsområde, FL1	9,46
<b>SUM</b>	<b>28,95</b>

## 7. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

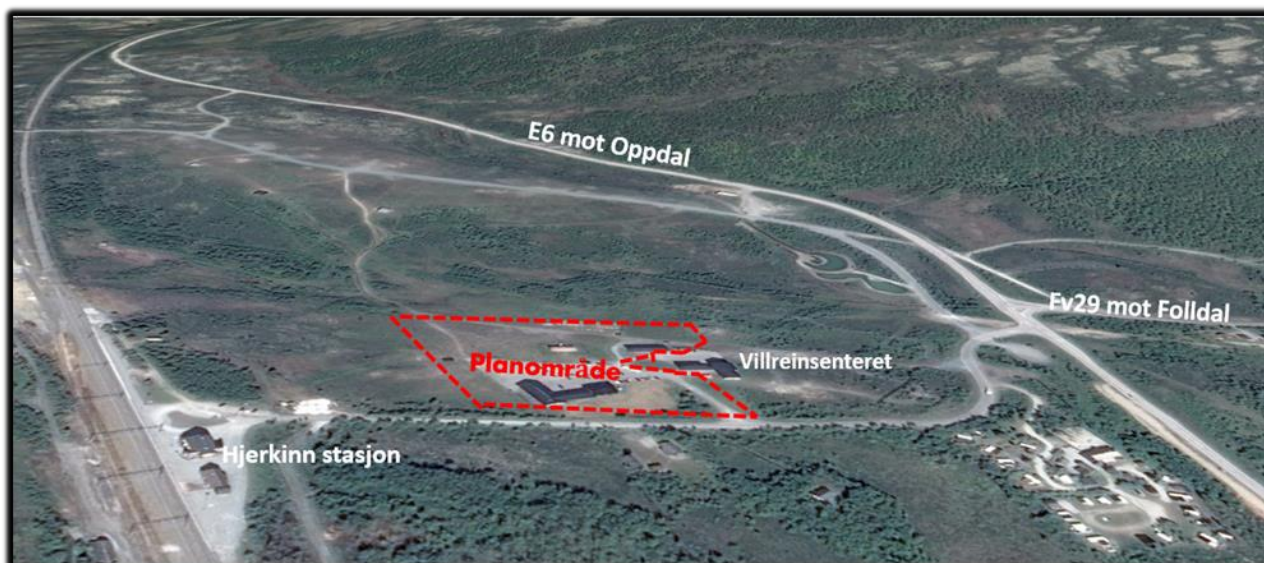
### 7.1 Utredningsbehov i henhold til godkjent planprogram

Utredningsbehov er definert i godkjent planprogram, og fremgår i grå felt nedenfor. Vurderinger i planarbeidet er begrenset til forhold som er viktige i forhold til godkjenning av reguleringsplanen.

### 7.2 Landskap

Tiltaket vil bli visualisert i en 3D-modell. I planbeskrivelsen gis en beskrivelse av tiltakets landskapsvirkning og beskrivelse ift miljøhensyn.

Området ligger relativt lavt i terrenget, og er lite eksponert i landskapet. Eksisterende bruk og anlegg er knyttet til Hjerkinnhus og Villreinsenteret.



Landskapet blir noe påvirket ved at det etableres nye leiligheter i området. Innsyn til disse i nærvirkning blir fra eksisterende bebyggelse, i noe grad fra E6 og Dovrebanen, samt eventuelle turgåere i området.

En enkel illustrasjon av det nye bygget, med foreløpig plassering og utforming, samt den nye vareleveringen, er vist i de neste figurene.

Ny bebyggelse, slik den foreslås plassert og utformet, blir ikke fremtredende i forhold til eksisterende bebyggelse, som har tilsvarende volum og høyder, og blir lite synlig i omgivelsene, både i nær- og fjernvirkning.





Sett fra sørøst



Sett fra nordøst

### 7.3 Bekker og håndtering av overvann

I forbindelse med reguleringsplanen gjøres vurderinger av avrenning og eventuelle følger for overvannshåndtering i området. Det må vurderes tiltak som tar hånd om overvannet og leder det sikkert ut i terreng eller til eksisterende bekker.

Det er ikke større bekker eller drengrofter innen området, eller kjente problemer i forhold til flom. Ved utbygging av leiligheter og trafikkarealer blir det noe raskere avrenning av overflatevann. Omfanget av nye anlegg er imidlertid marginalt i forhold til totalarealet, og det anses kurant å løse dette på senere plannivå.

Det er lagt inn krav i reguleringsbestemmelsene om at håndtering av overflatevann skal dokumenteres i forbindelse med fremtidig søknad om tillatelse til tiltak.

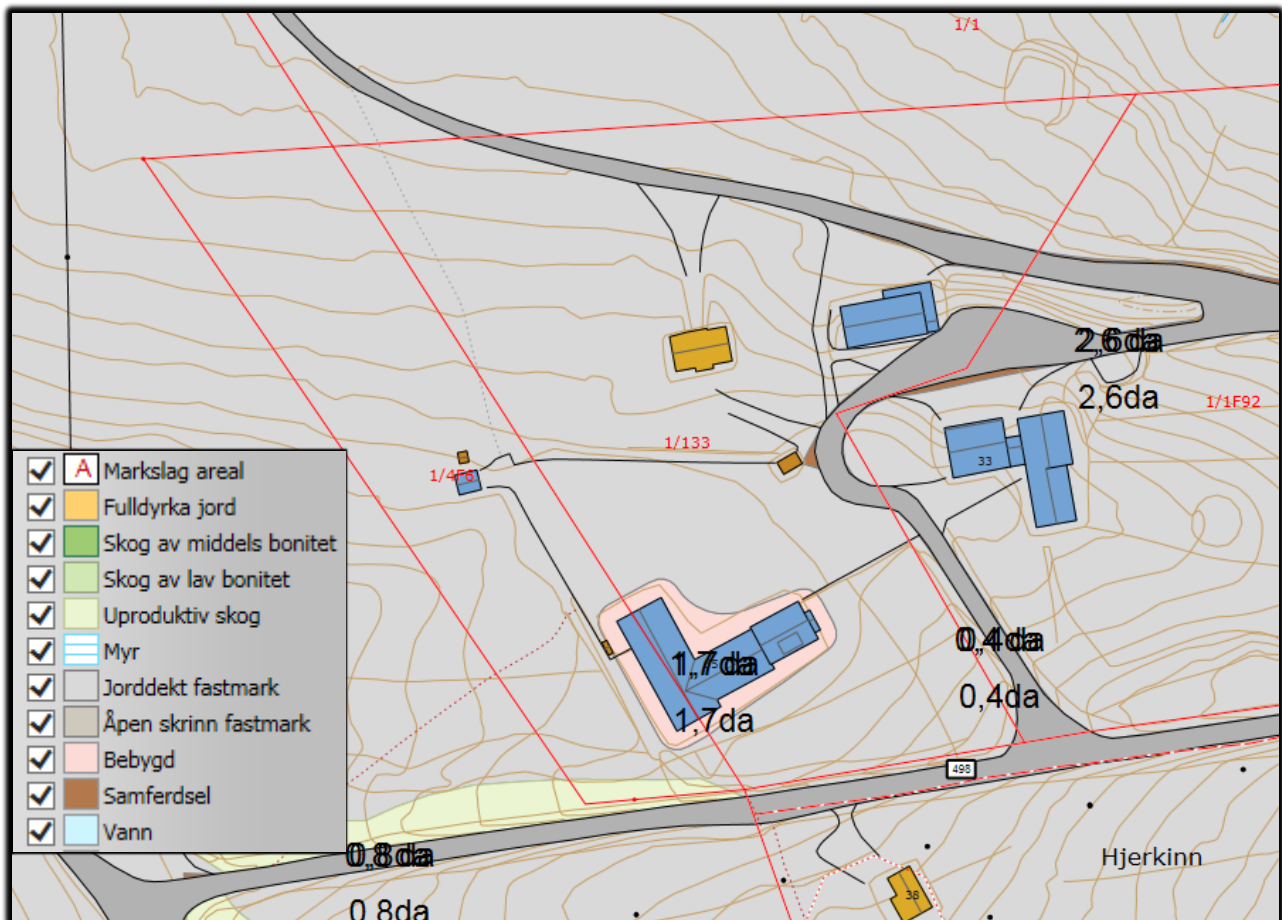
### 7.4 Landbruk – jakt – fiske

Det skal i planbeskrivelsen gis en oversikt (AR5) over beslaglagte arealer.

Utsnitt fra AR5-registeret er vist nedenfor.

Nesten hele planområdet er angitt som jorddekt fastmark. Det er ikke dyrka mark i planområdet. Området brukes ikke til jakt og fiske.

Tiltaket vil ikke medføre negative virkninger i forhold til landbruk eller jakt og fiske.



## 7.5 Samfunnssikkerhet og beredskap

Det blir gjort en avklaring mot Lesja og Dovre Brannvesen for å få en vurdering av Hjerkinnhus som et mulig særskilt brannobjekt.

Det skal som del av planarbeidet utarbeides Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) etter plan- og bygningslovens § 4-3. Denne vil ligge som vedlegg til reguleringsplanen.

Det har vært kontakt med Lesja og Dovre brannvesen. Det kan være aktuelt å definere Hjerkinnhus, dvs selve hotellbygningen, som et særskilt brannobjekt, men dette er ikke avhengig av reguleringsplanen. For de nye leilighetene er det viktig å sørge for god adkomst, veg med tilstrekkelig bredde, god snuplass etc. Dette er ivare tatt i planarbeidet.

ROS-analyse er vedlagt planforslaget, med følgende oppsummering:

Planområdet er preget av relativt «snilt» terreng og lite spesielle forhold. Ingen spesielle risikofaktorer er avdekket i forhold til gjennomføring av planen. Det er ikke avdekket hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser.

## 7.6 Hensynet til villrein

En videreutvikling av Hjerkinnhus må anses å være i tråd med retningslinjene i den regionale planen, og av relativt liten betydning for villreinstammen på Dovrefjell, men det må gjøres en vurdering av dette i planarbeidet.

### 7.6.1 Utvikling på Hjerkin

Det er naturlig med sterkt fokus på villrein når det gjelder utviklingstiltak på Hjerkin. Her må positive effekter for lokalt næringsliv balanseres mot mulige negative virkninger for villreinen.

På Hjerkin har det skjedd mye det siste tiåret, blant annet:

- Hjerkin skytefelt ble nedlagt i 2008, og Forsvarsbygg gjennomfører et unikt restaureringsprosjekt knyttet til fjerning av veger og anlegg, og rydding av blindgjengere. Prosjektet skal etter planen være ferdig i 2020.
- Villreinsenteret har etablert sin virksomhet med et økende besøkstall
- Snøheim ble gjenåpnet i 2012.
- I 2012 ble det innført skyttelbuss mellom Villreinsenteret og Snøheim, med en stabil trafikk, årlig 18-19.000 passasjerer, sum begge retninger, dvs 9-10.000 besøkende.
- Viewpoint Snøhetta er ble åpnet i 2011, med 35.000 besøkende i 2016.

### 7.6.2 Tiltaket - Nye leiligheter ved Hjerkinnhus

Tiltakshaver ønsker å bygge 20 leiligheter med totalt 40 senger på Hjerkinnhus. Dette vil forhåpentlig gi flere overnattinger på Hjerkinnhus, men omfang er vanskelig å anslå. I forhold til eksisterende overnattingsbedrifter og private hytter i området, må en likevel kunne anta at økningen blir relativt marginal.

Hvilke aktiviteter som genereres som følge av de nye leilighetene, vil også i noe grad kunne avhenge av fordelingen mellom private hytter og utleiehytter.

Fylkesmannen ønsker at det skal være utleiehytter, ut fra et resonnement om at besøkende i denne type leiligheter skaper mest aktivitet, men i randsonen. Eventuelle eierleiligheter, med gjentagende besøk, sies å innebære en sannsynlighet for at brukerne etter hvert oppsøker større områder, med større sannsynlighet for trafikk i villreinens trekkområder.

Tiltakshaver ønsker ut fra sitt opplegg for finansiering og drift, en deling, dvs at ca halvparten av leilighetene driftes som utleieleiligheter, og inntil 10 leiligheter kan fradeles som selveierleiligheter. Begge deler antas å gi gode bidrag til driften av Hjerkinnhus hotell.

### 7.6.3 Andre tiltak ved Hjerkinnhus

I dag har Hjerkinnhus mulighet for overnatting av 160 personer, i forhold til Forsvarets krav, med relativt mange senger pr rom. Det skal gjennomføres en renovering/ombygging av hotellet, hvor rommene bygges om til 2-4-sengers rom. Dette gir en kapasitet på ca 80 senger, dvs en vesentlig reduksjon.

### 7.6.4 NINA-rapport 1313

NINA-rapport 1313 gir et godt kunnskapsgrunnlag om Snøheimvegen, dvs i hvilken grad trafikk her påvirker villreinstammen.

I rapporten sies at konflikten mellom villreinen og trafikk langs Snøheimvegen i hovedsak er knyttet til strekningen fra Svånålegeret, 8-9 km fra Hjerkinnhus, og innover til nasjonalparkgrensa, ca 1 km øst for Snøheim, eller 12-13 km fra Hjerkinnhus.

Av NINA-rapport 1313 fremgår at trafikken til/fra Snøheim har vært stabil i perioden 2009-2016, til tross for store endringer i aktivitetene i området. Det ser også ut til at dette i relativt liten grad har påvirket villreinsens bevegelsesmønster og omfang av trekk i området, selv om det er noe variasjon over tid og sted.

I NINA-rapporten anbefales å:

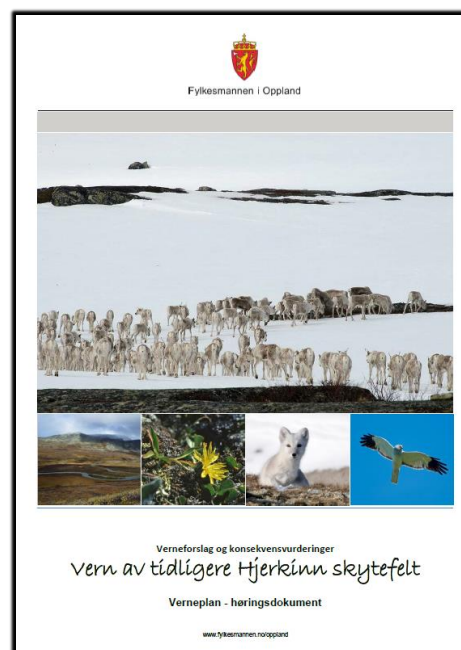
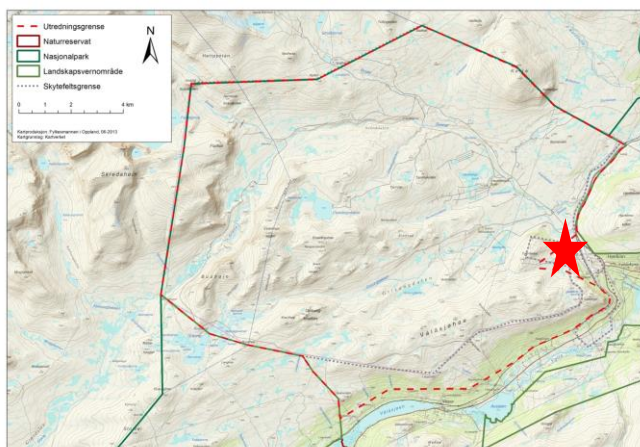
1. Kanalisere folk med å legge til rette for gode turer og attraksjoner i rand-sonen (f.eks. ViewPoint Snøhetta, Moskusstien, Pilegrimsleden)
2. Frakte de som skal langt inn i fjellet (les Snøhetta) med buss forbi den problematiske trekkvegen.

På denne måten kan forvaltningen kontrollere en stor del av den totale ferdselen i området, og løsningen forventes også å være robust i forhold til fremtidige endringer i ferdsel (både økt bruk og nye brukere).

De foreslåtte forvaltningstiltakene bygger på prinsippet om å legge til rette for attraksjoner og turer som folk etterspør i randområdene, kanalisere og konsentrere de besøkende til de minst problematiske områder for villreinen, og skjerme helt de viktigste funksjonsområdene for villrein. Trafikk og ferdsel inn i området fra E6 vil alltid være stor og kan øke betraktelig i framtiden. Det er derfor viktig at forvaltningstiltakene evner å ta høyde for både økt bruk og nye brukerformer i framtiden.

### 7.6.5 Verneplan for Hjerkin

Utredningsområdet for verneplanen er på ca. 179 km<sup>2</sup> og ligger i Lesja og Dovre kommuner. Hjerkinnhus ligger utenfor planområdet, og det ikke funnet forhold i verneplanen av konkret betydning for reguleringsplan for Hjerkinnhus.





### 7.6.6 Konsekvenser ved etablering av leiligheter på Hjerkin

Bruksmønsteret i skytefeltet er ifølge verneplanen ustabil etter at Snøheim åpnet og skyttelbusregimet ble innført. Fortsatt er det restriksjoner på ferdsel i skytefeltet i lengre perioder om sommeren pga. Forsvarets opprydding.

Overnattingstall fra DNT Oslo og omegn viser jevnt synkende tendens for Snøheim, fra ca 5.800 overnattinger i 2012 til ca 4.800 overnattinger i 2015. Det var i 2016 ca 35.000 besøkende til Viewpoint Snøhetta, og nesten 10.000 brukere av skyttelbussen. Besøkstall på villreinsenteret er ikke kjent.

Nye besøkende vil kunne gi noe økt ferdsel i området, også gjennom villreinens trekkzone. Trekksonen ligger imidlertid 8-12 km fra Hjerkinhus, og det må derfor kunne antas at de langt fleste som skal innover til Snøheim og Snøhetta velger å ta skyttelbussen.

Det er begrenset kunnskap om hvilken effekt besøk på ulike turistattraksjoner har for reiselivsbedriftene i området (Vorkinn, 2015). Blant de som benyttet skyttelbusstilbudet sommeren 2013, var det nesten halvparten som var på dagstur fra hjemmet. 20 % overnattet på en privat hytte. Vel en fjerdedel hadde benyttet seg av et kommersielt overnattingstilbud. Brukere av de nye leilighetene kan således like gjerne være besøkende som i dag kommer til Hjerkinområdet, uten å overnatte, som at det kommer i form av nye besøkende.

Tiltakshaver ønsker å bygge 20 leiligheter på Hjerkinhus, fordelt på utleie- og selveierleiligheter. En slik utvikling av en eksisterende bedrift er i samsvar med intensjonene i Regional plan for Dovrefjell. Samtidig med dette, reduseres antall senger ved hotellet vesentlig.

Det ville være svært dårlig samfunnsøkonomi dersom de offentlige investeringer som er gjort i området, på Viewpoint, Villreinsenteret og ved drift av skyttelbussen, ikke skal kunne utnyttes for en utvikling av det lokale næringslivet, dvs en eksisterende lokal bedrift.

Foreliggende utredninger gir, som rimelig er, ikke svar på konkrete problemstillinger som for eksempel konsekvenser for villreinen ved etablering av leiligheter på Hjerkinhus. Dette må derfor baseres på skjønnsmessige vurderinger.

Etter tiltakshavers vurderinger vil 20 nye leiligheter, kombinert med en reduksjon av antall senger ved hotellet, medføre en marginal økning av antall besøkende i området, og dermed marginale konsekvenser for villreinen.



## 7.7 Andre konsekvenser

Tiltakshaver er ikke kjent med, eller kan se at det foreligger andre konsekvenser av betydning for godkjenning av planforslaget.

# Detaljreguleringsplan for Hjerkinnhus i Dovre kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER sist revidert 18-05-2017

PlanID 05110082

Saksbehandling	Dato	Sak nr	Saksbehandler
Oppstartmøte	14.12.2016		Structor/HS
Varsel om oppstart og planprogram	31.01.2017		Structor/HS
Godkjenning av planprogram	04.04.2017	2017/51	Bernhard Svendsgard
Reguleringsplan, PNU 1. gang			
Reguleringsplan, offentlig ettersyn			
Reguleringsplan, PNU 2. gang			
Reguleringsplan, vedtak i kommunestyret			

## 0. GENERELT

Regulert område er vist med reguleringsgrense på reguleringskartet, sist revidert 16.05.2017. Deler av planområdet, i østre del, inngår i gjeldende reguleringsplan 0511008268, Reguleringsplan for fangstminnepark på Hjerkin. Ny plan erstatter tidligere plan for de aktuelle arealene.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensene.

Planmaterialet består av reguleringsplankart i målestokk 1:1.000, disse reguleringsbestemmelsene, planbeskrivelse, illustrasjonsplan og ROS-analyse. Planområdet blir regulert til disse formål:

### Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, 2. ledd, nr 1)

- Hotell/overnatting

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, 2. ledd, nr 2)

- Kjøreveg (V)
- Parkering (GS)
- Annen veggrunn, grøntareal (AVG)

### Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL §12-5, 2. ledd, nr 5)

- Friluftsmål (FL)

## 1. FELLESBESTEMMELSER

### 1.1 Krav til situasjonsplan

Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde en situasjonsplan i målestokk 1:500, der det som et minimum blir gjort rede for:

1. Bebyggelsens plassering, form og dimensjoner
2. Atkomst og parkering
3. Håndtering av overflatevann
4. Arealer for utendørs opphold
5. Områder og anlegg for lagring, avfallsoppbevaring og –behandling.
6. Snitt som viser sammenhengen mellom terreng og ny bebyggelse, herunder støttemurer og gjerder.

I henhold til pbl § 29-1 og 29-2 skal søknad om byggetillatelse medfølge redegjørelse for arkitektonisk kvalitet og tilpassing til landskap og bygde omgivelser. Det skal særlig vektlegges en god orientering av bebyggelsen i landskapet og terrengtilpasning.

## **1.2 Tekniske fellesanlegg**

Innenfor alle formål kan det tillates plassert små, tekniske fellesanlegg som nettstasjoner, trafoer, kabelskap, kabler og ledninger osv. Anleggene må plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk er til minst mulig sjenanse. Byggeavstand til kommunal VA-ledning skal være minimum 4,0 meter.

## **1.3 Universell utforming**

For planområdet gjelder generelle krav for tilgjengelighet iht. teknisk forskrift. Universell utforming skal legges til grunn ved opparbeiding av innom- og utomhusarealer, slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte, også de med nedsatt bevegelsesevne, orienteringsevne eller miljøhemning.

## **2. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **2.1 Hotell (FKI)**

- a) Området merket H1 kan brukes til kombinasjon av formålene hotell, hytter og leiligheter.
- b) I tillegg til dagens bebyggelse tillates bygget inntil 20 nye leiligheter i området.  
Det kan senere tillates utbygging av flere leiligheter, dersom ny kommuneplan tillater dette.
- c) Inntil 10 leiligheter kan fradeles som selveierleiligheter.
- d) Tillatt bebygd areal (BYA) for nye leiligheter er inntil 700 m<sup>2</sup>, eksklusive parkeringsplasser.
- e) Bygninger med saltak kan ha en mønehøyde på inntil 11 meter og en gesimshøyde på inntil 7 over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

## **3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

I områdene kan det anlegges kjøreveger, gang-sykkelveger og fortau, med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer. Intern fordeling av arealer mellom formålene kjøreveger, gangs-sykkelveger, fortau og annen veggrunn kan endres, uten at dette utløser krav om reguleringsendring.

### **3.1 Kjøreveger (V)**

Veg 1 er fylkesveg 498 til Hjerkinns stasjon. Langs V1 er det en byggegrense på 15 meter fra senterlinje. Veg V2 er privat felles veg til Villreinsenteret og Hjerkinnhus. I krysset mellom V1 og PV1 skal det være frisisiktsoner på minimum 4m x 100m.

### **3.2 Parkering (P)**

PP1 og PP2 er felles parkeringsplasser for Hjerkinnhus og Villreinsenteret.

### **3.3 Annen veggrunn (AVG)**

Områdene skal benyttes til nødvendig annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer med stabiliserende tiltak, kabel- og ledningstraséer.

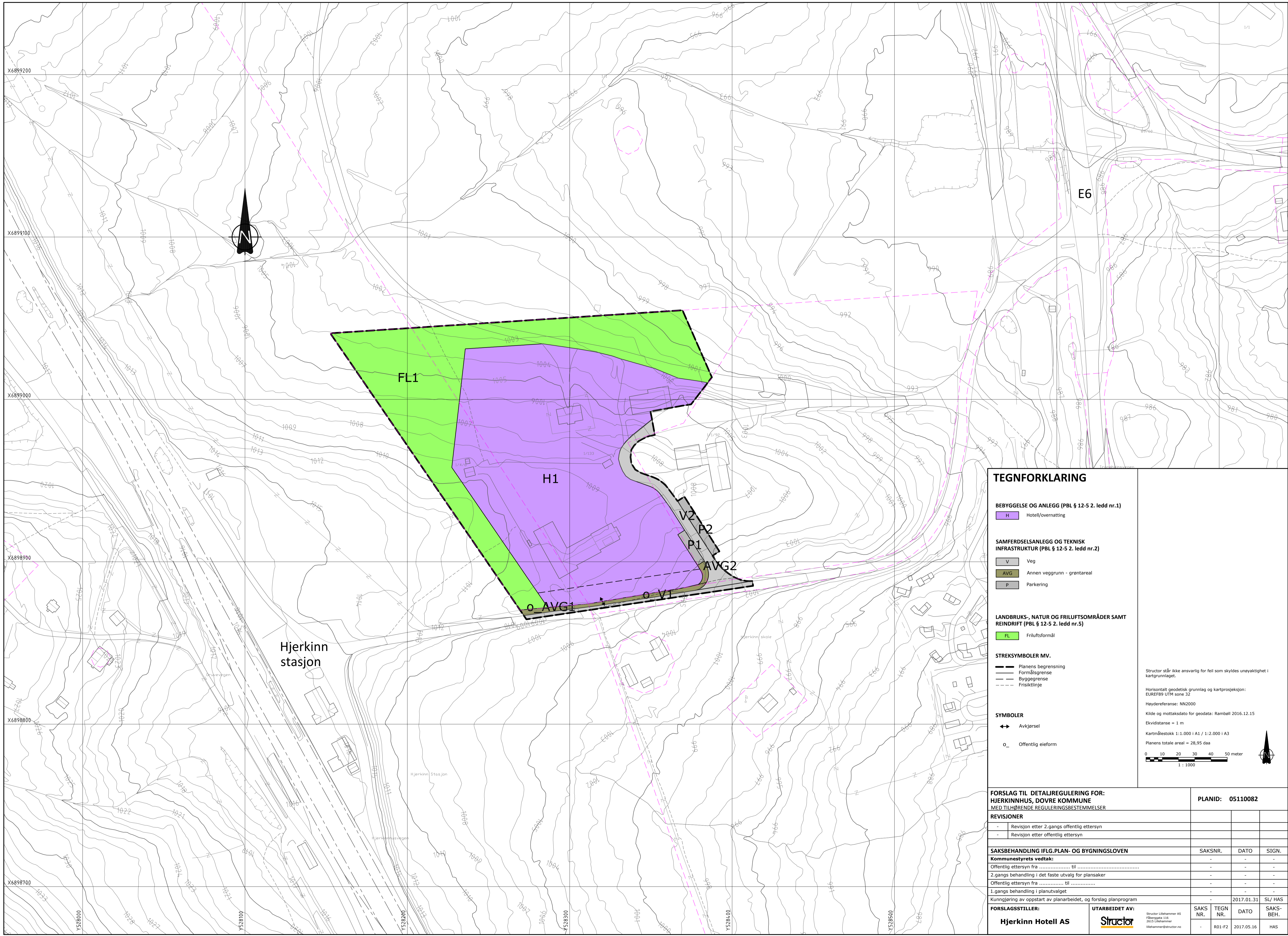
## **4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

### **4.1 Friluftsområde**

Området merket FL er friluftsområde.

## **5. RETNINGSLINJER FOR PLANEN**

Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding om funn skal straks sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres, og eventuelt vilkårene for dette.



**TEGNFORKLARING**

**BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 2. ledd nr.1)**

- H Hotell/overnatting

**SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 2. ledd nr.2)**

- V Veg
- AVG Annen veggrunn - grøntareal
- P Parkering

**LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5 2. ledd nr.5)**

- FL Friluftsmål

**STREKSYSMBOLER MV.**

- Planens begrensning
- Formålsgrænse
- Byggegrænse
- Friskiltlinje

**SYMBOLER**

- Avkjørsel
- Offentlig eiendom

Structor står ikke ansvarlig for feil som skyldes uøyaktighet i kartgrunnlaget.

Horisontalt geodetisk grunnlag og kartprojeksjon: EUREF89 UTM sone 32

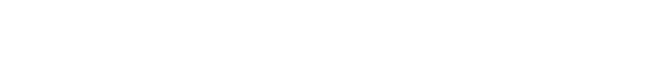
Høydereferanse: NN2000

Kilde og mottaksdato for geodata: Rambøll 2016.12.15

Ekvivalens = 1 m

Kartmålestokk 1:1.000 i A1 / 1:2.000 i A3

Planens totale areal = 28,95 daa



**FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR: HJERKINNHUS, DOVRE KOMMUNE** **PLANID: 05110082**

REVISJONER

-	Revisjon etter 2.gangs offentlig ettersyn			
-	Revisjon etter offentlig ettersyn			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Kommunestyrets vedtak:	-	-	-
Offentlig ettersyn fra .....	-	-	-
2.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	-	-	-
Offentlig ettersyn fra .....	-	-	-
1.gangs behandling i planutvalget	-	-	-
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet, og forslag planprogram		2017.01.31	SL/ HAS

FORSLAGSSTILLER: Hjerkin Hotel AS

UTARBEIDET AV: **Structor**

Structor Lillehammer AS  
Rådgata 116  
2633 Lillehammer  
lillehammer@structor.no

SAKS NR.	TEGN NR.	DATO	SAKS-BEH.
-	R01-F2	2017.05.16	HAS



F1	Foreløpig	DAG	2017.05.16
Rev.	Endring/ erstatning	Tegn.	Kontr.
<b>Hjerkinns hotell AS</b>			
Reguleringsplan for Hjerkinns hus		Tegn.	Kontr.
Illustrasjonsplan		Ansv.	
		Dato:	
		Oppdragsnr.: 16069	
		Kart og høydereferanse: UTM32/NN2000	
		Målestokk: 1:500 (A1)	
		Vertikal: C01 F1	
		Structor Lillehammer AS Fåberggata 116 2615 Lillehammer lillehammer@structor.no	

C:\16069 Hjerkinns hus\4-Prod\43-Reg\Lay\_C.dwg