



HOVDEN FJELLSTOGE AS  
Postboks 73  
4756 HOVDEN I SETESDAL

Vår ref.:  
2017/369-3

Sakshandsamar:  
Ingunn Hellerdal  
ingunn.hellerdal@bykle.kommune.no

Dato  
23.06.2017

## Melding om vedtak

Hovden Fjellstoge - 2. gongs handsaming og endeleg vedtak

*Vedtaket kan påklagast til Bykle kommune. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen brevet kom fram til påført adressat. Det er nok at klaga er postlagt innafør denne fristen.*

*Klaga skal sendast skriftleg til den som har gjort vedtaket. Oppgjev kva for eitt vedtak det vert klaga på, gjerne med saksnummer, den eller dei endringar De ynskjer, og grunnen til at De meiner klaga må takast til fylgje.*

Med helsing  
Bykle kommune

Ingunn Hellerdal  
rådgjevar areal og plan

Brevet er elektronisk godkjent og sendast utan underskrift.

PLANKONTORET HALLVARD HOMME AS

Postboks 95

## SAKSFRAMLEGG

Saksmappe: 2017/369  
Sakshandsamar: CHR SAM  
Dato: 31.05.2017

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
65/17	Planutval	12.06.2017
80/17	Kommunestyre	22.06.2017

### Hovden Fjellstoge - 2. gongs handsaming og endeleg vedtak

#### Saksprotokoll i Kommunestyre - 22.06.2017

Saka vart drøfta og samrøystes vedteke.

Med heimel i PBL §12-3, 12-10 og 12-11 vedtek kommunestyret forslag til detaljreguleringsplan for Hovden Fjellstoge datert 21. april 2017.

#### Saksprotokoll i Planutval - 12.06.2017

Saka vart drøfta og samrøystes vedteke.

Med heimel i PBL §12-3, 12-10 og 12-11 vedtek planutvalet forslag til detaljreguleringsplan for Hovden Fjellstoge datert 21. april 2017.

#### Rådmannen si tilråding:

Med heimel i PBL §12-3, 12-10 og 12-11 vedtek kommunestyret forslag til detaljreguleringsplan for Hovden Fjellstoge datert 21. april 2017.

#### SAKSUTGREIING

##### Samandrag og bakgrunn for saka

Kommunedelplan Hovden frå 2014 regulerer området Hovden Fjellstoge med tilhøyrande areal til kombinert område for fritidsbustad og fritids- og turistformål. Området skal utnyttast høgt og kombinerast med både eige og utleige senger, med ein 50/50 fordeling. Planforslaget legg opp til utbygging av 79 kalde einingar og 60 nye samt 15 eksisterande varme eininga. Total utbygging av Hovden Fjellstoge vil gi 154 nye einingar fordelt på 32 bygg. Utbygginga skal skje trinnvis.

Detaljreguleringsplan for Hovden Fjellstoge blei 1. gongs handsama 16. februar 2015. Planen vart vedteken av kommunestyret i Bykle 27. august 2015. Vedtaket vart deretter klaga på av grannar sør for planområdet. Klage vart handsama av kommunestyret 18. november 2015. Klage på vedtak vart ikkje tatt til følge og derfor sendt til

Fylkesmannen i Aust-Agder for avgjersle. Grunna sakshandsamingsfeil vart kommunen sitt vedtak oppheva av Fylkesmannen i vedtak av 26.05.2016. Saka vart sendt tilbake til kommunen for ny handsaming.

Kommunen har handsama planforslaget på ny med utg pkt i merknadar frå Fylkesmannen sitt kontor. Plandokumenta har vore revidert og er nå meir føreseieleg. Det har blitt lagt til tomteliner som deler bygga frå kvarandre. I tillegg er det blitt sett kotehøgde for å regulere tiltaka i vertikalplanet. Planforslaget følgjer opp intensjonar og plankrav slik det går fram av kommunedelplan Hovden.

Revidert planforslag vart vedteken sendt på høyring og offentleg ettersyn i vedtak av 06.02.2017. Saka har vore på høyring frå 25.02.2017 til 01. april 2017. Det er komen merknadar til planforslaget.

For nærare opplysing av saka vert det vist til dokument send planutvalet i samband med 1. gongs handsaming av saka. Det vert og vist til saksframlegg til planutvalet i møte 24. august 2015 – saksnr.: 75/15

### **Høyring og offentleg ettersyn**

I samband med at saka har vore på høyring/offentleg ettersyn er det komen inn merknadar til planforslaget. Følgjande instansar / heimelshavarar har sendt uttale i saka:

1. Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder
2. Aust-Agder fylkeskommune
3. Heimelshavar til gnr 1 bnr 123
4. Heimelshavar til gnr 1 bnr 124
5. Festar til gnr 1 bnr 128
6. Lundane Hyttegrend Velforening

#### Merknad frå Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder har i brev av 31.mars 2017 komen med fylgjande uttale: <<Fylkesmannens miljøvernavdeling vurderer at dei innspel vi tidlegare har hatt til planarbeidet har blitt teke omsyn til og har ingen kommentarar til planforslaget.>>

#### Merknad frå Aust-Agder fylkeskommune

Aust-Agder fylkeskommune har i brev av 29. mars 2017 komen med fylgjande uttale: <<Plan- og naturseksjonen og kulturminnevernseksjonen i Aust-Agder fylkeskommune har vurdert planforslaget, og har ingen merknader.>>

#### Merknad frå heimelshavar til gnr 1 bnr 123, 124 og festar på bnr 128

Heimelshavar til gnr 1 bnr 123, 124 og festar på bnr 128 har sendt felles merknadsskriv til kommunen. Oppsummert vert er det gjort gjeldande at planforslaget strir mot gjeldande reguleringsplan for Bøtemannsbekken Nord. Det vert gjort merknadar til arealdisponeringa i delområde Bu1 G5, utnyttingsgrad, mønehøgde, og det vert gjort merknadar til type bygg med mønehøgde i delområde A. Det vert og gjort merknadar til plankartet kor tilkomstveg til Lundane Hyttegrend inngår som del av gangvegssystemet til Hovden Fjellstoge, utan at det ligg føre avtale om bruk av gangveg med eigar av vegen.

I samband med innkomne merknadar har forslagsstillar vore i dialog med avsendarane. Det har vore ynskje om å finna ei løysing. Partane er nå samde om at delområde Bu1 G5 vert endra frå næring (blå) til sjølveigande (gul). I staden for eit stort bygg med «varme einingar», vert det regulert inn 2 bygg med «kalde einingar». Samstundes vert maks mønehøgde redusert frå 12 til 8,5 meter. For å innfri krava om at det skal førast opp ein «varm eining» for kvar «kald eining», er dei «varme einingane» som vart tiltenkt Bu1 G5 flytta og fordelt på bygg G1, G2 og G4. Vidare er partane samde om at maks mønehøgde til bygg A1 og A3 vert redusert frå hhv 9 og 10 meter til 8,5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget.

Administrasjonen i kommunen stillar seg bak dei forslag til endring som er sendt inn. På bakgrunn av dei endringane som nå er skisserte, har heimelshavar til gnr 1 bnr 123, 124 og festar på bnr 128 skriftleg trekt merknadane sine mot planforslaget. Forslagsstillar og grannar med merknad er med andre ord samd i det reviderte planforslaget som nå vert sendt planutvalet for vurdering.

På bakgrunn av at grannar med merknad nå har trekt merknadane mot planforslaget, finn ikkje administrasjonen det formålstenleg å gå nærare inn på ei vurdering av dei merknadar som nå er trekt tilbake.

#### Merknad frå Lundane Hyttegrend Velforening

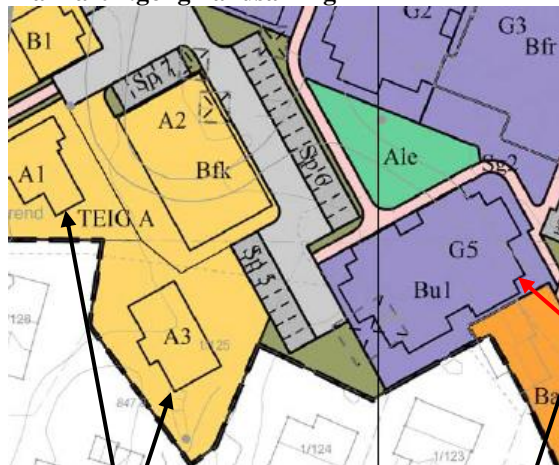
Merknad frå Lundane Hyttegrend Velforening er i det vesentlege samanfallande med merknadane frå heimelshavar av gnr 1 bnr 123, 124 og festar på bnr 128. I likskap med heimelshavar av gnr 1 bnr 123, 124 og festar på bnr 128 har også Lundane Hyttegrend Velforening trekt tilbake merknadane sine mot planforslaget, etter at det vart gjort endringar i delområde A og G slik det går fram over. Som over finn ikkje administrasjonen det formålstenleg å gå nærare inn på ei vurdering av dei merknadar som nå er trekt tilbake.

#### **Vurdering av planforslaget**

Som oppgitt over har kommunen motteke merknadar til forslag til detaljreguleringsplan for Hovden Fjellstoge. Men merknadane vart seinare trekt tilbake. Planforslaget vert derfor sendt planutvalet utan merknad frå uttaleinstans og grannar.

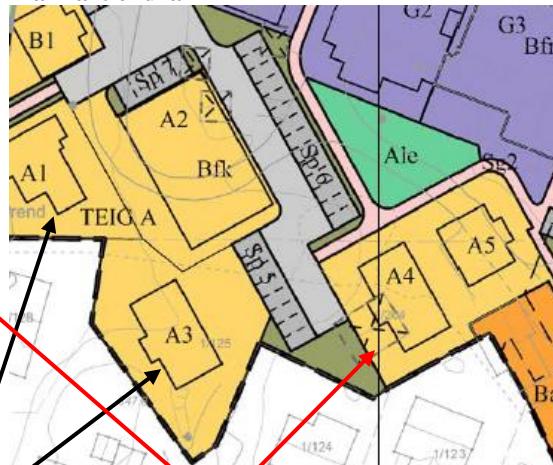
Etter at saka var til 1. gongs handsaming i planutvalet, er det nå gjort fylgjande endringar i planforslaget:

#### **Plankart 1.gong handsaming**



Mønehøgde redusert frå hhv 9,5 og 10 til 8,5 meter

#### **Plankart endra**



Areal omdisponert frå blå til gul, og frå eit til 2 bygg. Maks mønehøgde vert redusert frå 12 til 8,5

Føresegna er oppdatert ihht endringar i plankart. I tillegg er det presisert at mønehøgda skal målast ihht reglane i forskrift om tekniske krav til byggverk § 6-2

#### **Føresegner 1.gong handsaming**

#### **Føresegner endra**

1.3.6 Planerings- og byggehøgder for alle teigar A-G: (Gule og blå område) , jfr. Pbl §12-7 nr. 1

Teig/ bygg	O.K. golv moh.	Møne- høgde m	Teig/ bygg	O.K. golv moh.	Møne- høgde m
A1	846,7	9,0	D1	851,0	8,5
A2	848,2	10,0	D2	851,0	8,5
A3	846,9	10,0	D3	851,0	8,5
B1	847,7	10,0	D4	850,5	10,0
B2	847,9	10,0	D5	851,0	10,0
B3	847,9	10,0	D6	851,0	10,0
B4	848,0	10,0	E1	850,6	10,0
B5	848,3	10,0	E2	850,7	10,0
B6	848,2	10,0	F1	850,5	10,0
C1	850,6	10,0	F2	850,4	10,0
C2	850,1	10,0	F3	850,1	10,0
C3	849,2	10,0	F4	849,1	10,0
C4	848,1	10,0	F5	849,9	10,0
C5	850,5	10,0	G1	848,5	12,0
			G2	848,5	12,0
			G3	848,5	12,0
			G4	848,5	12,0
			G5	848,5	12,0

NB! Alle oppgitte planerings-/golvhøgder har toleranse på +/- 0,5 m

1.3.6 Planerings- og byggehøgder for alle teigar A-G: (Gule og blå område), jfr. Pbl §12-7 nr. 1

Teig/ bygg	O.K. golv moh.	Møne- høgde m	Teig/ bygg	O.K. golv moh.	Møne- høgde m
A1	846,7	8,5	D1 Brv	851,0	8,0
A2	848,2	10,0	D2	851,0	8,0
A3	846,9	8,5	D3 Brv	851,0	8,0
A4	848,5	8,5			
A5	848,5	8,5			
B1	847,7	10,0	D4	850,5	10,0
B2	847,9	10,0	D5	851,0	10,0
B3	847,9	10,0	D6	851,0	10,0
B4	848,0	10,0	E1	850,6	10,0
B5 Brv	848,3	10,0	E2	850,7	10,0
B6	848,2	10,0	F1	850,5	10,0
C1	850,6	10,0	F2	850,4	10,0
C2 Brv	850,1	10,0	F3 Brv	850,1	10,0
C3	849,2	10,0	F4	849,1	10,0
C4	848,1	10,0	F5	849,9	10,0
C5	850,5	10,0	G1	848,5	12,0
			G2	848,5	12,0
			G3	848,5	12,0
			G4	848,5	12,0

NB! Alle oppgitte planerings-/golvhøgder har toleranse på +/- 0,5 m  
Bygning merkt Brv har krav om brannvegg.  
Oppgitte høgder er maksimalhøgder. Mønehøgde målast frå gjennomsnittleg planert terreng/TEK10.

I samband med handsaming av saka har administrasjonen i kommunen vurdert om dei endringar som nå er gjort krev at planforslaget på ny må sendast på høyring / offentlig ettersyn.

Endringar som er gjort er i samråd med grannar med merknad mot planforslaget. Forslagsstillar har i samråd med klagande partar og administrasjonen endra plankart med tilhøyrande føresegner, slik at planforslaget nå vert sendt planutvalet utan nabomerknadar. Administrasjonen har på dette grunnlag vurdert saka godt nok opplyst, men har likevel kontakta Fylkesmannen sitt kontor med spørsmål om dei ynskje saka oversendt for ny vurdering. Fylkesmannen sitt kontor ynskje ikkje saka oversendt for ny vurdering. Administrasjonen i kommunen har på dette grunnlag komen fram til at det ikkje vil være naudsynt å sende saka på ny høyring og/eller offentlig ettersyn, men kan sendast planutvalet for vedtak. Som det går fram av Rådmannen sin tilråding er administrasjonen positiv til planforslaget og dei endringane som nå er gjort.

### Naturmangfaldslova §§ 8 – 12

Planen er vurdert etter naturmangfaldslova §§8 -12. Av planomtalen går det fram at det ikkje er registrert verdifulle naturtypar eller raudlista artar i planområdet. Hovden landskapsvernområde ligg aust for riksvegen, mens Vidmyr naturreservat ligg vest for Otra. Vegetasjonen i planområdet er i det vesentlege prega av menneskelege inngrep. Det meste av planområdet bygd ut. Avstanden frå Otra til tiltak i planområdet vert som i dag, men det vert ein fortetting. Administrasjonen har vurdert planen for ikkje å få negativ innverknad på naturmangfaldet på staden. Rådmannens vurdering er at kunnskapsgrunnlaget (§8) er tilstrekkeleg og samla belastning (§10) er liten.

### Konsekvensar for folkehelse

Ingen kjente

### Formelt grunnlag

Plan- og bygningslova 2008 § 12-12  
Kommuneplan Bykle 2010 – 2022  
Kommunedelplan Hovden 2013 – 2025

Bykle, 29.05.2017

Tallak Hoslemo  
Rådmann

**Vedlegg:**

Saksframlegg til planutvalet i samband med 1. gongs handsaming av saka

Revidert plankart – Revisjon I – dato 21.04.2017

Reviderte føresegner – Revisjon I – dato 21.04.2017

**Melding om vedtak vert sendt:**

Sakas partar