



SAKSFRAMLEGG

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
23/20	Planutval	03.02.2020

Detaljregulering for Hovden høyfjellsenter – planid 201805. Offentleg ettersyn.

Planutvals behandling av sak 23/2020 i møte den 03.02.2020:

Behandling:

Tilleggsframlegg frå administrasjonen:

Nytt pkt 2.c:

Tabellen i § 3.6 supplerast med følgande:

For område N/T tillatast (Næring/tjenesteyting) maks 45 brukseiningar totalt.

For område F1, F2, F3, F4 og F5 tillatast maks 32 brukseiningar totalt.

For område F/K/T tillatast maks 10 einingar totalt

Pkt 2e:

Før slutthandsaming skal det innarbeidast føresegner som sikrar at ein trinnvis utbygging av både brukseiningar i felt N/T og fritidsbustadene F1-F5

Planutvalet forutsett at areal avsett til skiløype langs fylkesvegen er tilstrekkeleg for å oppretthalde skiløypa.

Saka vart drøfta og tilrådinga samrøystes vedteke med desse framlegga

Vedtak:

1. Med heimel i plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10 vert detaljregulering for Hovden høyfjellsenter lagt ut til høyring og offentlig ettersyn, med følgande tillegg:
2. Før planen leggest ut på høyring må følgande endringar gjerast:
 - a. Rekkefølgjekrav i § 3.3, 3.4, samt eigne krav til teknisk plan og til etablering av teknisk infrastruktur og grønstruktur samlast i eigen paragraf.
 - b. For å heimle bidrag til opparbeiding av skibru og rundkøyring innarbeidast rekkefølgjekrav for tiltaka som formulerast med «sikrast gjennomført»
 - c. Det innarbeidast maksimalt tal på einingar for alle felt i § 3.6.
 - d. Utgreiing for flaum skal leggest ved til offentlig ettersyn.

- Ein tek sikte på å oppheve delar av følgjande gjeldande reguleringsplan for Hovden del 2, planid 199701, vedteken 10.09.1997, inkludert alle seinare planendringar, og tilhøyrande føresegner, ved godkjenning av detaljregulering for Hovden høvfjellsenter med planid 201805.

Nytt pkt 2.c:

Tabellen i § 3.6 supplerast med følgande:

For område N/T tillatast (Næring/tjenesteyting) maks 45 brukseiningar totalt.

For område F1, F2, F3, F4 og F5 tillatast maks 32 brukseiningar totalt.

For område F/K/T tillatast maks 10 einingar totalt

Pkt 2e:

Før slutthandsaming skal det innarbeidast føresegner som sikrar at ein trinnvis utbygging av både brukseiningar i felt N/T og fritidsbustadene F1-F5

Planutvalet forutsett at areal avsett til skiløype langs fylkesvegen er tilstrekkeleg for å oppretthalde skiløypa.

Plansjefen si tilråding:

- Med heimel i plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10 vert detaljregulering for Hovden høvfjellsenter lagt ut til høyring og offentleg ettersyn, med følgande tillegg:
- Før planen leggest ut på høyring må følgande endringar gjerast:
 - Rekkefølgjekrav i § 3.3, 3.4, samt egne krav til teknisk plan og til etablering av teknisk infrastruktur og grønstruktur samlast i eigen paragraf.
 - For å heimle bidrag til opparbeiding av skibru og rundkøyring innarbeidast rekkefølgjekrav for tiltaka som formulerast med «sikrast gjennomført»
 - Det innarbeidast maksimalt tal på einingar for alle felt i § 3.6.
 - Utgreiing for flaum skal leggest ved til offentleg ettersyn.
- Ein tek sikte på å oppheve delar av følgjande gjeldande reguleringsplan for Hovden del 2, planid 199701, vedteken 10.09.1997, inkludert alle seinare planendringar, og tilhøyrande føresegner, ved godkjenning av detaljregulering for Hovden høvfjellsenter med planid 201805.

SAKSUTGREIING

Samandrag/ konklusjon

Cowi har på vegne av grunneigarane utarbeida forslag til detaljregulering for Hovden høvfjellsenter. Formålet med reguleringa er auke utnyttinga, regulera om delar av området til private fritidsbustader og vidareføre næringsformål med utleigehytter på resten av området. I tillegg avsettast areal til skiløype langs Skisentervegen, samt park og leikeplass innanfor området. Skiløypa kan fungere som turveg på barmark.

Detaljreguleringa er i tråd med overordna planverk. Den gjeldande reguleringsplanen i området er Hovden del II (199701), og delar av denne blir oppheva ved vedtak av detaljregulering for Hovden høvfjellsenter. Planforslaget er vurdert i samsvar med plan- og bygningslova kapittel VII «Konsekvensutredningar», med tilhøyrande forskrift. Tiltaket fell ikkje inn under oppfangskriteria i forskrifta og skal derfor ikkje konsekvensutgreiast.

Det blei meldt oppstart av planarbeidet i september 2019, og som følgje av merknader motteke til oppstarten er følgjande tilpassingar gjort i planforslaget:

- Det er gjort ein kulturhistorisk registrering i området, og det er avsett fredningssone og hensynssone i samarbeid med fylkeskommunen.
- Det er avsett hensynssone for høyspentanlegg i plankartet.
- Flaum er spesielt vurdert i planforslaget. Ein eigen rapport er utarbeida, og skal leggest ved til offentleg ettersyn.

Området er i dag eit næringsområde med utleigehytter. Planforslaget utviklar dette konseptet med ein høgare utnytting, men legg i tillegg til rette for vanlege fritidsbustader i utkanten av området, ned mot elva. Friluftsområdet langs Otra i overordna plan er vidareført i detaljreguleringa. Skiløype over Otra i eigen bru er regulert inn i tråd med overordna plan. Gjennomføringa av denne er ikkje sikra som rekkefølgjekrav. I tillegg etablerast ny leikeplass og parkområde innanfor området.

Planforslaget følger opp overordna føringar for utbygging og grønstruktur/skiløypar. Det er drift i området i dag, men ein oppgradering er påkravd. Å opne for fritidsbustader innanfor planområdet er i tråd med politiske signal, og kan auke attraktiviteten i området. Gjennomføring av grønstrukturiltak og infrastruktur må sikrast som rekkefølgjekrav. Eit krav som sikrar ev. forholdsmessig bidrag til hovudskiløype og skibro må og vurderast før slutthandsaming. Det vil og vere aktuelt å vurdere krav til bidrag for utbygging av ny rundkøyring i krysset rikveg 9/Skisentervegen.

Det har tidlegare vore praksis med frivillig «utviklingsavtale» der utbyggarar blant anna har gjeve eit bidrag til etablering, drift og vedlikehald av hovudskiløypar innanfor og utanfor utbyggingsområda. Det er ikkje anledning til å krevje ei slik utviklingsavtale eller eit konkret kronebidrag som rekkefølgjekrav i ein reguleringsplan. Rekkefølgjekrav skal knytast til konkrete tiltak som følger av utbygginga og bidrag skal vere forholdsmessig, d.v.s. vere rimelig i forhold til omfanget av utbygginga. Det kan vere krevjande å sikre at eit bidrag til etablering, drift og vedlikehald av løypenettet blir eit tema i utbyggingsavtale. Ein kan vurdere å leggje inn eit generelt rekkefølgjekrav som følger: «Før utbygging av området må oppgradering av løypenettet i nærområdet vere sikra gjennomført», men det er ikkje klart om ein slik formulering vil halde juridisk. Den beste løysinga vil vere å følgje opp ski- og løypeplanen med ein konkret handlingsplan el.l. og knytte rekkefølgjekrav til denne for konkrete løypestrekingar.

Med bakgrunn i utgreiinga ovanfor tilrår rådmannen å sende planforslaget detaljregulering for Hovden Høvfjellsenter, planid 201805, på høyring og leggje det ut til offentleg ettersyn.

Bakgrunn for saka

Cowi har på vegne av grunneigarane utarbeida forslag til detaljregulering for Hovden høvfjellsenter. Området er lokalisera nord for Hovden sentrum, langs nordsida av Skisentervegen, og vest for riksveg 9. Det er i dag utleiehytter og hostel, samt servicebygg med bl.a. skuttleige i området. Formålet med planen er å legge til rette for ein betre utnytting av eigedomen på grunn av området sentrale plassering i nærleiken av skisenter, skiløypar, veg og sentrum.



Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Hovden høvfjellsenter er motteke frå Cowi. Planforslaget som skal behandlast, består av

- plankart i målestokk 1:1000 (A1), datert 15.11.2019
- reguleringsføresegner datert 15.11.2019
- planomtale, datert 15.11.2019

Formålet med reguleringa

Formålet med reguleringa er auke utnyttinga, regulera om delar av området til private fritidsbustader og vidareføre næringsformål med utleiehytter på resten av området. I tillegg avsettast areal til skiløype langs Skisentervegen, samt park og leikeplass innanfor området. Skiløypa kan fungere som turveg på barmark.

Eigedomsforhold

Planområdet inkluderer G/Bnr: 2/158 og 601/341 Heimelshavarar i området er Hovden Eigedom AS.

Forhold til overordna planar

Planforslaget er i tråd med arealdelen i kommuneplanen. Området er sett av til bygging med arealformål kombinert bebyggelse og anlegg, Landbruks- natur og friluftsmål, samt reindrift (LNFR) og vegformål. Heile område er omfatta av hensynssone flaumfare (H320_1) og eit mindre område er omfatta av hensynssone bevaring av kulturminne (H730).

Då oppstartsmøtet blei avhalde var det kommunedelplan for Hovden frå 2014 som var gjeldande i området, og denne skal følgast. Her er området avsett til kombinert utbyggingsformål fritidsbustader/næring, hovudskiløype noverande og framtidig kryssing av Otra, friluftsområde langs Otra og bandlagt kulturminnefelt. Det har tidlegare vore praksis at område med kombinert formål skal ha ca. 50/50 fordeling av fritidsbustader og næring (utleiehytter).

Detaljreguleringa er i tråd med overordna planverk.

Gjeldande reguleringsplan

Den gjeldande reguleringsplanen i området er Hovden del II (199701), og denne viser hovudformål «blått» - hotell og turistformål, samt friluftsområde langs Otra.

Innkommne merknader til planoppstart

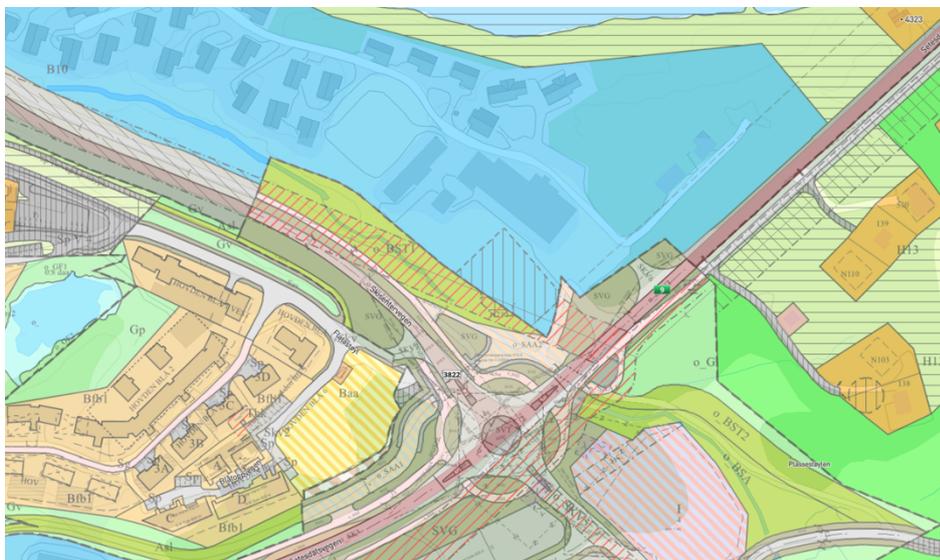
I samsvar med føresegnene i plan- og bygningslova varsla Cowi alle partar som planarbeidet påverkar, om oppstarten av planarbeidet den 12.09.2019. Det kom inn 4 fråsegner totalt. Dei følgjer saka som utrykte vedlegg. Hovudtrekka i merknadene er refererte og kommenterte i vedlagte planomtale.

For å ivareta merknadene er følgande tilpassingar gjort i planforslaget:

- Det er gjort ein kulturhistorisk registrering i området, og det er avsett fredningssone og hensynssone i samarbeid med fylkeskommunen.
- Det er avsett hensynssone for høyspentanlegg i plankartet.
- Flom er spesielt vurdert i planforslaget. Ein eigen rapport er utarbeida, og skal leggest ved til offentleg ettersyn.

Andre aktuelle saker i området:

Det er nyleg vedteke ein detaljregulering av rundkøyring og fjellredningssenter (planid 201707, vedteke 27.06.2019) som grensar til planen for høyfjellsenteret og blant anna regulerer inn ein rundkøyring i krysset mellom riksveg 9 og Skisentervegen.



Vurdering:

Byggetiltak

Området er i dag eit næringsområde med utleiehytter. Planforslaget utviklar dette konseptet med ein høgare utnytting, men legg i tillegg til rette for vanlege fritidsbustader i utkanten av området, ned mot elva. I tråd med signal gitt i oppstartsmøtet er næringsdelen vidareført, og det er i tillegg lagt til rette for fritidsbustader. Feltene med fritidsbustader nærmast elva (F1-4) er gitt ein maks mønehøgde på 5,5 m og skal haldast til ein etasje. Feltet nærmast riksvegen opnar for å gå opp i 2 etasjar med maksimal mønehøgde på 7m. Det opnar for totalt 32 fritidsbustader innanfor planområdet. I felt N/T kan det etablerast 15 hytte. Dei kan byggast med maksimalt 8 m mønehøgde. Det kan i tillegg etablerast utleigeleilegheiter i næringsdelen F/K/T, og der kan ein bygge med maksimal mønehøgde på 9 m.

Det er laga ein 3D-modell som syner dei nye bygga: <https://autode.sk/2RbdQjl>

Grønstruktur og tekniske infrastruktur

Friluftsområdet langs Otra i overordna plan er vidareført i detaljreguleringa. Skiløype over Otra i eigen bru er regulert inn i tråd med overordna plan. Gjennomføringa av denne er ikkje sikra som rekkefølgekrav. Det er eit lite leikeareal i nærleiken av skiløypa i dag. Denne flyttast inn i området og oppgraderast. Det er i tillegg avsett areal til park og eit grøntareal der det er funne fornminne. Planen må ha føresegner som sikrar at leikeplassen, og ev parken, blir opparbeidd, og dette er tatt med som eit vedtakspunkt i innstillinga.

Eit stykke av Skisentervegen er med i planområdet. Dette er offentleg veg, og gang- og sykkelveg er regulert inn. Dagens situasjon er forankra i planen. Det er elles berre privat veg og parkering innanfor planområdet. Tilkomst til området er regulert i detaljregulering for rundkøyring og fjellredningscenter som nyleg er vedteke.

Konsekvensutgreiing

Planforslaget er vurdert i samsvar med plan- og bygningslova kapittel VII «Konsekvensutredningar», med tilhøyrande forskrift. Tiltaket fell ikkje inn under oppfangskriteria i forskrifta og skal derfor ikkje konsekvensutgreiast.

Naturmangfald

Planforslaget er vurdert i forhold til kapittel 2 i naturmangfaldslova i kapittel 6.3 i planomtalen.

Risiko- og sårbarheit

Heile planområdet ligg innanfor aktsomheitssona for flaum i kommuneplanen. Det er utført ein utgreiing på flaum som tek omsyn til faktisk situasjon, blant anna at vassdraget er regulert. Denne er drøfta med Cowi, men ikkje motteke enda. Denne må leggast ved når saken sendast ut på offentleg ettersyn.

Kulturminne

Det finnst fornminne innanfor planområdet, og desse er sikra med arealformål grønstruktur, og hensynssone.

Landskap

Det er eit relativt sårbart landskap i dette området, i øvre del av Hovden og tett innpå Otra. Området er nedbygd frå før, og sjølv om ein opnar for noko tettare utnytting og høgare mønehøgder, så vurderast det slik at området vil tole dette, særleg når det ligg så tett på Hovden høgjellshotell med svært høge bygg.

Konsekvensar for folkehelse

Planforslaget foreslår auka utnytting i eit allereie etablert område, og vil ikkje ha vesentlege negative verknader for folkehelsa. Ein oppgradering av skiløypetraseen i området vil vere positivt for folkehelsa, då strekninga blir betre å ferdast på for alle mjuke trafikantar.

Samla vurdering:

Dette er eit område som allereie er bygd ut, og området treng ein oppgradering. Det er positivt med ein høgare utnytting i så sentrale område. Det å opne for at ein del av hyttane er fritidsbustader kan vere med på å auke attraktiviteten, men det er viktig at ein vesentleg del vidareførast som næringsdel og utleige på eit område som ligg så sentralt. Det er ønskeleg at føresegnene angjev maksimalt tal på einingar for dei ulike felta. Fritidsbustadene bør ha maksimalt ein eining pr. tomt, mens i felt N/T kan det opnast for 2 einingar i kvart bygg. Det må og settast eit maksimalt tal på einingar for felt F/K/T då hovudformålet i dette feltet er fellesfunksjonar og servicebygg for felt N/T.

Nærleiken til Otra kan vere ein utfordring i forhold til flaum, men sidan elva er regulert vurderast faren for å vere liten.

Planforslaget følger opp overordna føringar for utbygging og grønstruktur/skiløypar. Det er drift i området i dag, men ein oppgradering er påkravd. Å opne for fritidsbustader innanfor planområdet er i tråd med politiske signal, og kan auke attraktiviteten i området. Gjennomføring av grønstrukturiltak og infrastruktur må sikrast som rekkefølgjekrav. Eit krav som sikrar ev. forholdsmessig bidrag til hovudskiløype og skibro må og vurderast før slutthandsaming. Det vil og vere aktuelt å vurdere krav til bidrag for utbygging av ny rundkøyring i krysset rikveg 9/Skisentervegen.

Det har tidlegare vore praksis med frivillig «utviklingsavtale» der utbyggarar blant anna har gjeve eit bidrag til etablering, drift og vedlikehald av hovudskiløypar innanfor og utanfor utbyggingsområda. Det er ikkje anledning til å krevje ei slik utviklingsavtale eller eit konkret kronebidrag som rekkefølgjekrav i ein reguleringsplan. Rekkefølgjekrav skal knytast til konkrete tiltak som følger av utbygginga og bidrag skal vere forholdsmessig, d.v.s. vere rimelig i forhold til omfanget av utbygginga. Det kan vere krevjande å sikre at eit bidrag til etablering, drift og vedlikehald av løypenettet blir eit tema i

utbyggingsavtale. Ein kan vurdere å leggje inn eit generelt rekkefølgjekrav som følger: «Før utbygging av området må oppgradering av løypenettet i nærområdet vere sikra gjennomført», men det er ikkje klart om ein slik formulering vil halde juridisk. Den beste løysinga vil vere å følgje opp ski- og løypeplanen med ein konkret handlingsplan el.l. og knytte rekkefølgjekrav til denne for konkrete løypestrekningar.

Endringar/justeringar som må gjerast før saka kan leggest ut på offentleg ettersyn:

- Rekkefølgjekrav i § 3.3, 3.4, samt eigne krav til teknisk plan og til etablering av teknisk infrastruktur og grønstruktur samlast i eigen paragraf.
- For å heimle bidrag til opparbeiding av skibru og rundkøyring innarbeidast rekkefølgjekrav for tiltaka som formulerast med «sikrast gjennomført»
- Det innarbeidast maksimalt tal på einingar for alle felt i § 3.6.
- Utgreiing for flaum skal leggest ved til offentleg ettersyn.

Med bakgrunn i utgreiinga ovanfor tilrår plansjefen å sende planforslaget detaljregulering for Hovden Høyfjellsenter, planid 201805, på høyring og leggje det ut til offentleg ettersyn.

Bykle, 23.01.2020

Plansjef

Signe Sollien Haugå

Vedlegg:

- 1 Plankart for detaljregulering Hovden Høyfjellsenter, datert 15.11.2019
- 2 Planføresegner for detaljregulering Hovden Høyfjellsenter, datert 15.11.2019
- 3 Planomtale for detaljregulering for Hovden Høyfjellsenter, datert 15.11.2019
- 4 ROS-analyse
- 5 Rapport kulturhistorisk registrering
- 6 Innkomne merknadar til varsel om oppstart

Melding om vedtak blir sendt til:

Grunneigarar innanfor og tilgrensande til planområdet

Regionale myndigheiter:

Fylkesmannen i Aust-Agder og Vest-Agder
Aust-Agder fylkeskommune
Statens Vegvesen, region sør
NVE
Agder Energi nett
Direktoratet for mineralforvaltning

Barnas representant

Kommuneoverlegen

Setesdal Miljø- og gjenvinning

Setesdal brannvesen

Velforeiningar i området