

Prinsippnotat om fritidsbustad- og fritids- og turistformål

(«varme og kalde» senger)



Høyringsdokument - Dato: 12.10.2021

Innhold

1. Innleiing/Bakgrunn	3
1.1. Prosess.....	4
2. «Varme og kalde» senger i reiselivssamanheng.....	4
3. Plan- og bygningslovas moglegheiter som verktøy	5
3.1. Nærings/Fritids- og turistformål	5
3.3. Fritidsbustader	5
3.4. Kombinert formål	5
4. Utfordringar og moglegheiter	6
4.1. Utfordringar i Bykle med dagens situasjon:	6
4.3. Fritidsbustader tilrettelagd for utleige	7
4.2. Turistverksemder/Overnattingsresorter	7
5. Vidare arbeid/Anbefaling	7
5.1. Destinasjonsutvikling er meir en planlegging etter PBL	8
5.2. Utbyggingsavtaler/utviklingsavtaler	8
5.3. Fritids- og turistformål/nærings.....	9
5.4. Omdisponering frå «blått» til andre formål	9
6. Intensjonsavtaler	10
7. Oppfølging av bruk i strid med plan	10
8. Status for områda.....	10
Vedlegg 1 - Status på Hovden:.....	11

1. Innleiing/Bakgrunn

Dette notatet er ein oppfølging av Temadag for «varme og kalde senger» som blei heldt 26. august 2021. Deltakarar var politikarar i planutval og kommunestyret. Notatet har til hensikt å sette søkelys på problemstillinga rundt «varme og kalde» senger på Hovden, og gi ei anbefaling for vidare arbeid med dette tema i arbeid med strategisk næringsplan, kommuneplan og dei enkelte detaljreguleringsplanar.

I Kommuneplanens arealdel frå 2019 skriv kommunen følgande:

«Den viktigaste utfordringa i planperioden er å skape heilårlege arbeidsplassar i privat sektor og å auke folketalet. Desse to heng nøye saman. Næringsutvikling for å skape og utvikle arbeidsplassar, saman med å vidareutvikle Hovden som reiselivsdestinasjon vil ha fokus dei neste 10 åra.»

Kommunen skal vere ein tilretteleggjar og på best mogleg vis gjere rammevilkåra for å drive næring i Bykle så gode som mogleg. Som ein reiselivsdestinasjon seier det seg sjølv at eit viktig mål er å få høg aktivitet på Hovden gjennom heile året. Dette vil gje effekt på omsetting, arbeidsplassar osv. I dette ligg og eit ønske om at tilgjengelege senger på Hovden er så «varme» som mogleg, altså at mange av dei er i bruk kvar einaste helg, alle feriar, og gjerne og elles.

Dei private hyttane i Bykle skapar eit viktig grunnlag for aktiviteten. Mange hytte-byklarar er trufaste brukarar av Hovdens fasilitetar som butikkar, restaurantar og alpinanlegget. Men få hyttebyklarar er på hytta heile tida, og det må vere eit mål at det også for besøkande skal vere lett å skaffe seg ei seng for å opphalde seg på Hovden.

Det er ca. 2700 private fritidsbustader i Bykle i dag, og dermed ca. 22 000 hyttebyklarar. I dag er det ca. 1420 varme senger på Hovden.

Asplan Viak utarbeida ein rapport i 2013 på oppdrag for Hol, Ål og Hemsedal kommunar, samt Buskerud fylkeskommune; «Arealpolitikk for «varme og kalde senger» på reisemål». Følgande viktige innspel er henta frå rapporten:

Kommunar som ønskjer å utvikle seg til å vere ein heilårs kommersiell destinasjon må forhalda seg til følgjande samanhengar;

- *Reiselivsverksemndene (næring) bidreg til å skape større breidde i det lokale og regionale næringslivet.*
- *Dei ulike reiselivsverksemndene i kommunen gir lokalsamfunnet viktige bidrag i form av aktivitetstilbod, «urbane tilbod og tenester», tenester og infrastruktur. Dette aukar attraksjonskrafta, bulyst og kommunen si evne til å trekke til seg arbeidskraft*
- *For å konkurrere i marknaden som ein attraktiv kommersiell destinasjon er reisemålet avhengig av å ha tilstrekkeleg tall kommersielle senger med sentral og god plassering, samt kort avstand til alpinanlegg, aktivitetstilbod, bevertning m.m.*
- *Verksemder som leverer aktivitetstilbod, til dømes skisentra er avhengig av tilgang på kommersielle senger for å kunne tilby sine gjester bustad, særleg for å ha god drift i vekedagane.*
- *Større reiselivsaktørar, som f.eks. Color Line, vektlegg satsing på destinasjonar som har ein kritisk masse av senger som går i næring, og som tenker langsiktig i si utvikling av desse.*
- *Ved sal av fritidsbustader vert også nærleiken til servicetilbod framheva, - variert varehandel, tilgang til hotella sine SPA- og bassengtilbod, restaurantar/- afterski, alpintilbod og ikkje minst eit løpenett av høg kvalitet.*

For at Bykle skal fortsette å utvikle seg som kommersiell destinasjon, må kommunen drive ein aktiv næringspolitikk, og arealpolitikken må følgje opp og leggje til rette. Ein kan ikkje forvente same servicenivå og tenestetilbod i ein kommune med overvekt av fritidsbustader som i kommunar med ein balansert kombinasjon av senger i næring og fritid. Det er ei utfordring å basere aktivitetstilbod berre på weekend- og ferieperiodar. Om ein kommune veljar å leggje meir til rette for fritidsbustader i sin arealpolitikk, og ein samstundes manglar areal for kommersielle senger vil truleg arbeidsmarknaden endre seg, med større vekt på bygg og anlegg, og mindre på service. Dette kan og påverke busettinga og lokalsamfunnet.

1.1. Prosess

Notatet leggast fram for planutval og kommunestyret før det sendast på høyring til aktørar som saka vedkjem. På bakgrunn av innkomne innspel vil saka bli fremma for ei endeleg avgjerd i kommunestyret.

2. «Varme og kalde» senger i reiselivssamanheng

Definisjonen av varme og kalde senger i reiselivet er som følger:

«Varme» senger er overnatting ein destinasjon kan tilby personar som ønsker å besøke staden utan å ha eige overnattingsstad. Målet er at sengene til ein kvar tid er i bruk, altså mye besøk til destinasjonen, derav omtalen som «varme». Kjenneteikn på «varme» senger:

- Kan pakkast, marknadsførast og seljast for å halde den kommersielle aktiviteten oppe heile sesongen.
- Finnes på hotell og pensjonat, samt i leilegheiter og hytter som er gjort tilgjengelege for utleigemarknaden – kommersielle senger
- Ofte ferdig oppreidd med tilbod om reingjering og annan service
- Tilgjengeleg for sal gjennom bookingsystem o.l.
- I område regulert til næring: Kommunen kan ikkje krevje kommersiell utleige, men kan nekte annan bruk, og det er krav om næringsmessig utleige

«Kalde» senger er private fritidsbustader som eiges av privatpersonar, og som i utgangspunktet ikkje er tilgjengelege i utleigemarknaden. Bruken styres heilt og holdet av eigaren sjølv. Dei kan leiges ut, men det er heilt opp til eigaren kor mykje og når. Dei står dermed ofte tomme når eigaren sjølv ikkje er der, og derav namnet «kald». Dei fleste hytteeigarar bruker hyttane sine i ferier og helger, og resten av tida blir denne sengekapasitet dermed ståande tom, og er ikkje tilgjengeleg for dei kommersielle aktørane. Næringsmessig utleige i område avsett til fritidsbustader (gule områder) er ikkje tillate, og krev bruksendring. Dette omfattar ikkje hobbyutleige.

Asplan Viak har i sin rapport frå 2013 følgande omtala av skilnaden mellom «varme og kalde» senger når det gjeld verdiskaping og næringsverksemd:

Varme senger (*driftsorientert - kommersielle gjester - fellesgoder må ivaretas - planlegging av destinasjonen viktig*): Bor og spiser kommersielt, kjøper skiskole, heiskort, aktiviteter, guiding, leier sykler, kanoer, handler i butikken, går på museet, deltar på kulturarrangementer, etterspør atmosfære, kvalitet og god tilrettelegging.

Kalde senger (*utbyggingsorientert – "evige" gjester – helt annet forbruksmønster på destinasjonen*): Bor i egen seng, lager maten selv, har årskort i heisen, har egen sykkel og kano, kan kjøre på ski, har egne ski, handler i butikken, kjøper sportsutstyr, møbler og byggevarer, kjøper vedlikehold og vaktmestertjenester, teletjenester/nett mv.

3. Plan- og bygningslovas moglegheiter som verktøy

3.1. Næring/Fritids- og turistformål

Gjennom plan- og bygningslova kan kommunen avsette areal til turistbedrift/næring, altså «fritids- og turistformål» i kommuneplan eller kommunedelplan. Dette kan detaljerast til meir spesifikt formål i reguleringsplanar, som hotell, bevertning, utleigehytter, campingsplass m.m.

Det er viktig at bygg som ligg i område avsett til fritids- og turistformål faktisk brukast til formålet. Lova regulerer ikkje eigarskap. Departementet har presisert at område regulert til fritids- og turistformål må brukast til næringsmessig utleige av kvar enkelt eining i minst ni månader av året, og det er faktisk bruk, ikkje eigarform, som er avgjerande. Om ein ikkje får leigd ut kan areala ikkje nyttast til noko anna. Kommunen kan ikkje pålegge faktisk drift, men kan nekte anna bruk.

Sal/tilbakeleige

Sal-og tilbakeleigemodellen inneber at det vert skyta inn kapital til å byggje anlegga frå dei som kjøpar eininga (hytter/leilegheiter) i form av næringsandelar slik at kapitalkostnadane for verksemda vert redusert. Dette er eit konsept som inneber at bygningane regulert til turistverksem – næringsformål vert seksjonert og selt som private næringsseksjonar med avtale om tilbakeleige til verksemda. Seksjonane skal brukast i tråd med reguleringsføresegna, og i medhald av lova knytast til kommersiell utleige, uavhengig av eigaartilhøve. Desse ulike modellane for sal/tilbakeleige er konsept som ikkje er tilpassa plan- og bygningslova. Det har vore mykje usikkerheit om korleis kommunar skal følgje opp og praktisere plan- og bygningslova for bygg med avtaler om sal-/tilbakeleige. Departementet legg til grunn følgjande føringar; sidan det skjer eit sal til private vert det lagt til grunn ei streng fortolking der vilkår om at utleigeperioda minst må vere på 9 månadar, og at utleigeverksemda skjer som næringsverksem i fellesdrift.

3.3. Fritidsbustader

Fritidsbebyggelse omfattar ordinære fritidsbustader med tilhøyrande anlegg, og formålet kan på same måte som bolig presiserast ytterlegare som: frittliggjande, konsentrert bebyggelse, blokk og kolonihage. Fritidsbebyggelse er bebyggelse som er berekna til å bo i kortare tidsrom til fritidsformål ved privat bruk, med varierande størrelse og standard. Formålet kan omfatte ulike typar fritidsbygg, men ein føresetnad er at dei er oppført som, eller bruksendra til fritidsbebyggelse.

Fritidsbustader kan leiges ut, men dette er frivillig.

3.4. Kombinert formål

I plansamanheng finn ein ofte areal regulert til kombinasjonsformål (fritid/næring), for å balansere utviklinga av «varme og kalde» senger ved f.eks. å krevje at arealet i ein detaljreguleringsplan skal vere minst 70 % utleige. Det er sjeldan vist tydeleg kvar det skal vere fritid og kvar det skal vere næring, og det kan vere vanskeleg å styre innanfor ein slikt formål. Samstundes kan dette formålet opne for både kommersiell utleige og meir frivillig utleige, noko som kan vere aktuelt i fleire område. Erfaringar frå andre kommunar visar at det er viktig å vere konkrete når ein regulerer til eit slikt formål, og at planane gir tydelege føringar for omfang, kvar dei ulike formåla skal vere, ansvar for bygging av teknisk infrastruktur og liknande.

4. Utfordringar og mogleheter

Bykle er ein relativt stor reiselivskommune og Hovden som reiselivsdestinasjon er viktig for kommunen. Reiselivsnæringa består av fleire bransjar – overnatting, servering, service, transport, formidling og attraksjonar/opplevelingar. Saman leverer dei eit meir eller mindre komplett reiselivstilbod. Det er ein marknad med tøff konkurranse. Som planmynde legg Bykle kommune premissar for framtidig arealbruk. Når marknaden er i endring (svingar) vert også kommunen som planmynde utfordra til å tilpasse, eller endre arealpolitikken slik at næringsinteressene sine behov vert tilfredsstilt.

Tal frå Hovden resort visar at det i dag er i overkant av 1400 «varme» senger på Hovden. Da er hotell, hytter og leilegheiter rekna med. På lengre sikt er det blant anna planar om å bygge fleire «varme» senger ved Hovden Alpinsenter. Ein analyse Telemarksforsking har gjort for Bykle kommune visar at det har vore vekst i alle kategoriar innan besøksnæring (overnatting, aktivitetar, servering og butikkhandel). Analysen finn ein her: [Regional analyse](#)

4.1. Utfordringar i Bykle med dagens situasjon:

- Reiselivsnæringa er utsett for konkurranse, og dei må heile tiden tilpasse produktet til kjøpsvanar og marknaden.
- Det er viktig å få auka heilårsaktivitet på destinasjonen fordi dette gir meir stabil drift og fleire heilårs arbeidsplassar.
- Utbygging av aktivitetstilbod/attraksjonar krev kapital. Mange ønsker å bidra, men er avhengig av egedomsutvikling for å skaffe kapital til slike tiltak.
- Tradisjonelle turistverksemder er tunge å drive. Fleire tidlegare hotell og liknande er lagt ned og bygningsmassen er selt ut som private næringsseksjonar.
- Kommunen har avsett ein del område til turist- og fritidsformål og opplev fleire førespurnader om omregulering frå næring til fritidsbustad eller kombinert formål.
- Ein del område som er avsett til fritids- og turistformål er bygd ut med fritidsbustader og oppfyller ikkje krava til utleige. Kommunen har plikt til følgje opp bruken som er i strid med arealformåla, men har ikkje prioritert dette.

Kommunens intensjon med å avsette areal til fritids- og turistformål/næring (blått) er at det her skal byggast anlegg for kommersiell utleige av hotellrom, leilegheiter eller liknande for fritidsbruk. Skal einingane fungere som fritids- og turistformål/næring slik det er tenkt, med kommersiell utleige, visar erfaring frå fleire liknande stader at det krev at einingane ligg tett på fasilitetar som alpinanlegg, sentrumsfunksjonar og liknande. Folk som leiger kommersiell utleigeeilegheit vil ha ei pakke der alt er lett tilgjengeleg for dei. Det er dermed ikkje alle stader som egnar seg til turist- og fritidsformål/næring. Det betyr ikkje at det ikkje kan fungere med utleige av private fritidsbustader på dei same stadene. I ein marknad som Hovden vil ein kombinasjon av kommersielle utleigeeiningar (blå) og private einingar (gule) komplettere kvarandre og gje eit godt tilbod.

Det er avsett fleire område i kommuneplanen til blå område, og kommunen opplever eit press på at nokon av desse skal omdisponerast til fritidsbustader, utan krav om kommersiell utleige 9 månader i året. Det viktigaste for kommunen, og dei som driv aktivitetsbasert næring på Hovden, er at sengene er så «varme» som mogleg, uavhengig om dei er blå eller gule. Så korleis kan kommunen sikre høg andel utleigeeiningar på Hovden om ikkje ein vil halde på næringsformål på alle områda? Ei løysing som mange meiner kan vere del av ei løysing er å bygge fritidsbustader tilrettelagd for utleige. Denne modellen er omtala nedanfor.

4.3. Fritidsbustader tilrettelagd for utleige

Den seinare tid er lagt opp til ein modell for nokon utbyggingsområde som ein kan kalle «fritidsbustader tilrettelagd for utleige». Formelt reguleringsformål kan vere fritidsbustader eller kombinert formål fritidsbustad/fritids- og turistformål. Heilt ideelt skulle dei som drifta kommersiell utleige ha eigt einingane sjølv. Men det vil ofte vere behov for å investere i til dømes infrastruktur, og då vil sal av einingar skaffe denne kapitalen. Nokon av aktørane ønsker og sjølv å investere i aktivitet som gjer Hovden attraktivt på heilårsbasis.

Mange av dagens hytteeigarar ser på hytta som eit investeringsobjekt som kan generere inntekter, for å betale renter og avdrag på kjøpesummen. Dermed oppnår dei fleste ein verdistigning samtidig som utleige av hytta dekker kostnadene og gir eigaren «gratis» bruk av eigen hytte. Seljar av eininga kan sikre at kjøparen leiger ut gjennom ein etablert resort, dvs. booking, marknadsføring, reingjering, vedlikehald, etc. via privatrettsleg avtale.

Utleige vil vere frivillig, men tanken er at om det leggast til rette for det, med fysisk utforming av einingane, og med tett kopling til overnattingsresorter/turistverksemder med eit komplett servicetilbod for booking, reingjering osv, så vil mange velje å leige ut einingane sine.

4.2. Turistverksemder/Overnattingsresorter

Som nemnt er det viktig med eit profesjonelt system som kan handtere utleige av kommersielle «varme» senger. Dette vil som regel vere knytt til etablerte turistverksemder og overnattingsresorter. Tidlegare var det fleire slike resorter på Hovden, men fleire har vore gjennom ein utvikling der dei er seksjonert opp i private einingar og selt ut. Dette gjeld til dømes Høgfjellshotellet og Appartementshotellet. Hovden høyfjellsenter har nyleg vedtatt en detaljregulering som opnar for nokon private fritidsbustader, mens dei meste sentrale delane vidareutviklast som næring. Hovden Fjellstoge har også ein nyleg vedtatt detaljregulering der sjølve fjellstoga og bygningsmassen som er knytt til denne, er turist- og fritidsformål, mens omkringliggende areal fritidsbustader.

Hovdestøylen er det einaste gjenverande hotellet på Hovden. Drivarane av alpinsenteret er inne på egersida, og dei ønsker å behalde sjølve hotellet som næring og ein resort, mens areala tett på blir kombinert formål med fritidsbustader tilrettelagd for utleige. Det er og tankar om utvikling av Hovden Alpin Lodge, der sjølve lodgen utvidast med hotell, men der større areal omkring blir kombinert formål fritidsbustader tilrettelagd for utleige.

Eit viktig aspekt for eigarane av resortane er at ein tilrettelegging der einingar kan seljast på det opne marknaden, med privatrettslege avtaler om ev. utleige gjennom den etablerte resorter, gjer at det kan skaffast kapital til vidare utvikling av Hovden som destinasjon med auka tilbod på aktivitetar gjennom heile året.

5. Vidare arbeid/Anbefaling

Kommunen arbeider med ein strategisk næringsplan, og skal snart i gang med revisjon av kommuneplanens samfunnsdel. Aspektane rundt destinasjonsutvikling og føringer for dette blir viktige tema i disse prosessane. Samtidig kjem det heile tiden initiativ til planendringar som omhandlar denne problemstillinga.

Kommunens intensjon med å avsette areal til fritids- og turistformål er å legge til rette for næringsverksemd. Utviklinga går mot at det blir mindre «blå» areal og fleire «gule»/kombinert formål. Ved å omdisponere areal til fritidsbustader eller kombinert formål er det alltid ein fare for at områda blir reine område med fritidsbustader med tida, sjølv om dei er tilrettelagd for utleige, og at dei dermed ikkje vil bidra til eit tilstrekkeleg omfang kommersielle senger som destinasjonen er avhengig av. Men det er ein kjensgjerning at kommunen ikkje har ressursar til å følgje opp vedtak som fører med seg krav om kommersiell utleige minst 9 månader i året, og slik sett er det ikkje sikkert kommunen skal legge opp til sterk styring gjennom plan- og bygningslova.

Om kommunen held på alle sine blå område, og ikkje opnar for omdisponering i det heile, er det mindre sannsynleg at alle områda blir bygd ut no, og dei blir liggande som ein arealreserve for framtida. Men det kan og føre med seg at investeringane på Hovden vil reduserast, då det vil vere vanskelegare å skaffe kapital til vidare utvikling for reiselivs- og utviklingsaktørar.

Om ein på den annan side slepp heilt laus, og «frigir» alle dei resterande blå område til fritidsbustader, vil sannsynlegvis talet på kommersielle einingar reduserast, resorter kan bli oppstykka, og over tid kan dette påverke Hovdens konkurranseevne.

5.1. Destinasjonsutvikling er meir en planlegging etter PBL

Det er heilt klart at plan- og bygningslova ikkje er nok aleine for å sikre ønska utvikling for reiselivsdestinasjonar. Både offentlegrettslege- og privatrettslege forhold må underbygge destinasjonsutviklinga. Når det gjeldt privatrettslege forhold har kommunen eit større spelerom. Er det f.eks. synergiar i eit område som støttar opp om ei ønska utvikling i rett retning? F.eks. same eigar for utleigeeiningar som og har servicefunksjonar som servering eller skiheis? Er det ein eller fleire eigna driftarar av utleige i kommunen? Kva kan kommunen gjøre for å legge til rette for å skape attraktivitet heile året? Kommunen har fleire rollar i ei slik utvikling:

- Planmyndighet
- Avtalepart utbyggingsavtaler
- Koordinator og gjennomfører - finansiering og utbygging av felles offentleg infrastruktur
- Forskotterer felles offentleg infrastruktur
- Grunneigar

5.2. Utbyggingsavtaler/utviklingsavtaler

Det å sjå større areal og tilhøyrande behov for infrastruktur i samanheng er ofte en føresetnad for å få til ønska arealutvikling. Fleir og fleir kommunar gjer no bruk av områdemodellar for å lage eit opplegg for finansiering av tiltak. Det er no ute eit forslag om endring av plan- og bygningslova der dette med områdemodellar er omtala. Les meir om det her: [Alminnelig høring av forslag til endringer i plan- og bygningsloven \(fortetting, transformasjon, utbyggingsavtaler mv\) - regjeringen.no](#)

Kommunen har sidan prinsippvedtak frå kommunestyret 26.05.2016 lagt som hovudprinsipp at friviljuge utviklingsavtaler skal nyttast. Samstundes som ein nytter rekkefølgjekrav til å sikre gjennomført infrastrukturtiltak innanfor utbyggingsområda. Kommunen har i stor grad sytt for hovudinfrastruktur på Hovden. Administrasjonen har sett i gong eit arbeid med gjennomgang av avtaleformulara med sideblikk på endra utfordringsbilete. Dette for m.a. i vere i tråd med endra

regelverk, og for å sikre relevante infrastrukturtiltak knytt til større delområder i område med miks av gamle og nye felt.

Ein har og ein intensjon om å kunne legge rammer for å sikre andre typar reiselivsmessig infrastruktur/aktivitetsområde som aukar attraktiviteten for destinasjonen. Ein bør og vurdere nye grep/meir aktiv måte å sikre medfinansiering frå nye utbyggingar framover, i takt med at pådraget av auka driftskostnader og at kommunen sitt handlingsrom til store nye infrastrukturinvesteringa truleg blir redusert i åra som kjem. Ein må og sjå på måtar å synkronisere privat og offentlege investeringar (anleggsbidrag) og prioritering i lag med andre eksterne bidragsytarar – t.d. for realisering av kostbare fellestiltak) som har fleire motiv; folkehelse, friluftsliv, reiseliv osb.

5.3. Fritids- og turistformål/næring

Kommunen må bestemme seg for kor dei viktigaste areala for turist- og næringssformål skal vere. Turistverksemder er avhengig av at det er samla nokon funksjonar i nærliggande område. Slik sett er det naturleg at areal tett på der det er konsentrasjon av aktivitetar, servering og liknande avsettast som fritids- og turistformål og utviklast vidare som turistverksemder, overnatningsresorter m.m.

Følgande område peiker seg ut som stader der det må vere eit visst innslag av areal avsett til fritids- og turistformål:

- Hovden sentrum, inkludert Hovdestøylen
- Hovden Fjellstoge
- Hovden Alpinsenter
- Hovden Høyfjellsenter

Det bør og vurderast om areal på vestsida av alpinbakken, til tilknyting til Vestheisen, skal avsettast til fritids- og turistformål. Det same med areal i nærleiken av tidlegare Hovden Høyfjellshotell, der særleg Flatastøylen kan vurderast i samband med areala rundt Hovden badeland.

5.4. Omdisponering frå «blått» til andre formål

Ein ev. omdisponering frå fritids- og turistformål/næring til fritidsbustader eller kombinert formål bør drøftast i lys av kva prosjektet kan bidra med til å auke verdiskapinga og næringssaktivitet i Bykle. Dette vil variere mellom dei ulike områda, både avhengig av eigarstruktur, nærheit til resortar, sentrumsfunksjonar og aktivitetar og driftsopplegg. For å vurdere omregulering bør følgande kriteria leggast til grunn:

- Prosjektet er tett knytt opp til ein resort eller turistverksemde som kan ta seg av utleige.
- Prosjektet er utforma på ein måte som legg til rette for utleige.
- Ved kombinert formål må det avklarast ein fordeling av fritidsbustader og fritids- og turistformål.
- Prosjektet kan sannsynleggjere reelt bidra til auka verdiskaping på Hovden.
- Ein ev. omdisponering må sjåast i samanheng med bruk av utbyggingsavtaler, eller det som kjem som ein moglegheit for å etablere områdemodellar.

6. Intensjonsavtaler

Suksessfull og berekraftig destinasjonsutvikling er avhengig av at kommunen koordinerer innsats og ressursar med private aktørar. For en destinasjonsutviklar/driftsoperatør er det viktig å søkje forutsigbarheit og størst mogleg sikkerheit for sine investeringar, som ofte er kapitalkrevjande. Kommunen skal på sin side oppnå fastsette næringspolitiske mål. Ofte er interessene samanfallande, men ulike roller bidrar likevel til å komplisere samarbeidet. For å motvirke dette kan kommunen og utviklar/driftsoperatør inngå ein intensjonsavtale som regulerer felles mål, samarbeidsform og tiltak/verkemiddelbruk. Ein slik intensjonsavtale kan seinare avløysast av konkrete avtaler (utbyggingsavtaler eller privatrettslege avtaler) når rammene er fastsett av kommunen som forvaltningsmynde. Det sentrale er at endringar gjennomførast som reelle planprosessar etter dei fastsette prosessreglane i plan- og bygningslova, og at slike avtaler ikkje utgjer ein binding av kommunenes forvaltningsmynde.

7. Oppfølging av bruk i strid med plan

Kommunen har ein plikt til å følge opp vedtak den sjølv har gjort etter plan- og bygningslova. Sanksjonssystemet i PBL (pålegg og tvangsmulkt) er svært ressurskrevjande om kommunen skal følge opp til dømes regulerte næringsområde. Det vil vere viktig at plangrunnlaget er tydeleg.

I område som i utgangspunktet var tiltenkt eit næringsformål, men som no fungerer som reint fritidsbustad-område, bør kommunen vurdere om det skal gjennomførast ein prosess der omdisponering og omregulering til passande formål avklarast. I ein slik prosess kan ein sette vilkår og krav for å godkjenne omdisponeringa.

8. Status for områda

Vedlegg 1 inneheld to tabellar med områda som er avsett til ein eller annan form for næring i overordna kommuneplan eller reguleringsplan, og som er tema for vidare drøfting.

I tabell 1 er dei områda kommunen må gjere ein vurdering av framover, enten i samband med reguleringsprosessar eller ved rullering av kommuneplanen.

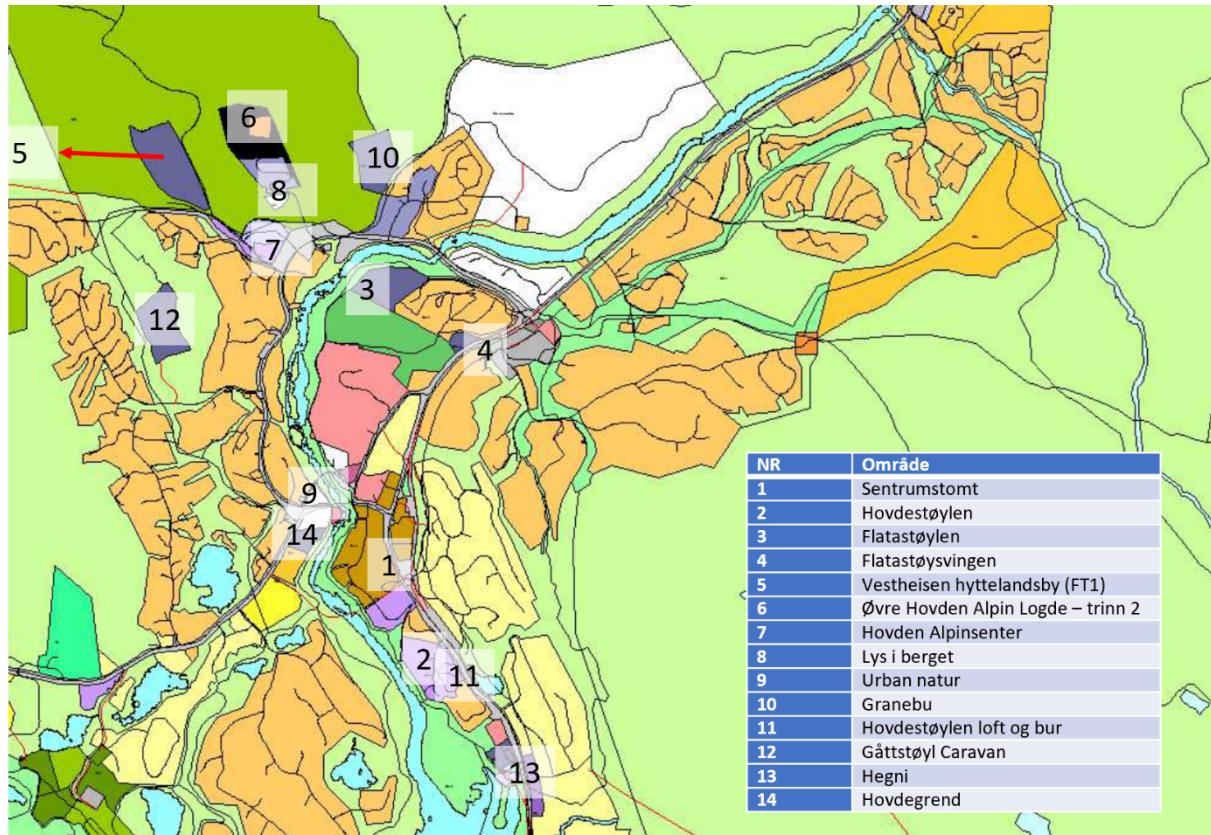
I tabell 2 er felt som er ferdig regulert. Nokon av områda følg ikkje reguleringa fullt ut og fungerer som reine område for fritidsbustader. Kommunen bør vurdere korleis desse områda skal følgast opp, jfr. Kapittel 7.

Vedlegg 1 - Status på Hovden:

Tabell 1

NR	Område	Formål i Kplan	Reguleringsstatus	Kommentar
1	Sentrumstomt	Sentrumsformål	Regulert til sentrumsformål i områdereguleringsplan for Hovden, planID 201407 (felt BS7)	Føresegna opnar for hotell med både blå og gule leilegheiter
2	Hovdestøylen	Næringsvirksomhet – H4	Regulert til hotell i reguleringsplan for Hovdestøylen, planID 200719 – B1	Ny reguleringsplan er på gang
3	Flatastøylen	Fritids- og turistformål	Regulert til hotell i reguleringsplan for Hovden, planID 199701 – B5.	Rest av det store feltet B5 som inkluderer det gamle Hovden høyfjellshotell
4	Flatastøysvingen	Fritids- og turistformål/friområde	Eit større område er regulert i reguleringsplan for Hovden, planID 199701, til Hotell – B5	«Blått» areal er redusert frå det opphavlege. Elles same som pkt. 3.
5	Vestbakken hyttefelt (FT1)	Idrettsanlegg (feil i kplan – se raud pil – felt FT1 i kplan er truleg plassert på feil sted og skal vere der felt B8 var i reguleringsplan frå 1997)	Regulert til hotell i reguleringsplan for Hovden, planID 199701 – B8	Igangsett planarbeid med sikte på kombinert formål, som Vestheisen.
6	Øvre Hovden Alpin Logde – trinn 2	Kombinert formål – KF3	Igangsatt planarbeid med ønske om en kombinasjon av hotell/utleige-einingar og fritidsbustader med privatrettslige avtaler.	
7	Hovden Alpinsenter	Næringsvirksomhet – FT6	Regulert til fritids- og turistformål i reguleringsplan for Hovdenut Alpint og FT6, planID 201401 – D3.	Krav om trinnvis utbygging av varme og kalde senger.
8	Lys i berget	Kombinert formål – D3	Regulert til kombinert formål i reguleringsplan for Lys i berget, planID 201503.	Ikkje bygd ut.
9	Urban natur	Kombinert formål – KF8	Regulert til kombinert formål i reguleringsplan for Urban natur, planID 201501 – F1.	Ikkje bygd ut.

10	Granebu	Fritids- og turistformål	Regulert til idrettsanlegg i reguleringsplan for Hovden – planID 199701. Må omregulerast.	Vært fleire førespurnader om regulering.
11	Hovdestøylen loft og bur	Næringsvirksomhet	Regulert til hotell i reguleringsplan for Hovdestøylen, planID 200719, som del av B3 (Hovdestøylen – pkt 2) – B3	Eigarane ønsker omdisponering til fritidsbustader
12	Gåttstøyl Caravan	Fritids- og turistformål – FT4	Regulert til fritidsformål i reguleringsplan for Hovden – planID 199701. Må omregulerast.	
13	Hegni	Fritids- og turistformål på vestsida av rv9, og Næringsvirksomhet på austsida av rv9	Regulert til offentleg friområde på vestsida av rv. 9 og delvis til same formål på austsida.	Mogleghetsstudie er utarbeida og planarbeidet skal settast i gang no.
14	Hovdegrend	Fritids- og turistformål – F1	Regulert til Herberge og bevertning – H3 i reguleringsplan for Hovden sentrum, planID 200602.	



Tabell 2

NR	Område	Formål i Kplan	Reguleringsstatus	Kommentar
15	Hovdehytta resort	Kombinert bebyggelse og anlegg	Regulert til hotell i reguleringsplan for Hovdehytta, planID 200204 – B2	Sjølveigar, fungerer som gult/kombinert
16	Hovden Høyfjellshotell	Fritidsbebyggelse – Del av område FB8	Regulert til fritidsbustad i reguleringsplan for Hovden høyfjellshotell, planID 201502 – B5	Fungerer som fritidsbustad tilrettelagd for utleige
17	Gåttstøyl	Fritidsbebyggelse og kombinert formål	Regulert til fritidsbustad og kombinert formål i detaljregulering for del av Gåttstøyl, planID 200711 og reguleringsplan for Gåttestøyl, planID 199702. B6 i reg. plan for Hovden fra 1997.	I praksis som eit reint område med fritidsbustader.
18	Nystøyl	2 deler: Fritidsbebyggelse og Fritids- og turistformål	Austleg del regulering i reguleringsplan for Nystøyl, planID 199802 – fritidsbebyggelse. Nordvestleg del i reguleringsplan for Nystøyl Vest, planID 200508 – fritidsbebyggelse og beverting. Resten i reguleringsplan for Hovden, planID 199701 (B7).	Låg opphaveleg heilt blått. Er i praksis nå som reint område for fritidsbustader.
19	Hovden Alpin Lodge	Fritids- og turistformål	Regulert til utleigehytter i reguleringsplan for Hovden Alpin Lodge, planID 201001. B9 i regplan for Hovden fra 1997.	Fungerer i praksis som private fritidsbustader.
20	Hovden høyfjellsenter	Kombinert formål	Nyleg vedtatt reguleringsplan for Hovden høyfjellsenter med både fritidsboliger og næring/tjenesteyting. B10 i reguleringsplan for Hovden fra 1997.	Fungerer delvis som opphaveleg tenkt. Nokon areal er reine fritidsbustader, resten blir utvikla med henblikk på utleige med tilhøyrande funksjoner.
21	Hovden Fjellstoge	Kombinert formål	Regulert til fritids- og turistformål og konsentrert fritidsbebyggelse i reguleringsplan for Hovden fjellstoge, planID 201410. B12 i den gamle reguleringsplanen for Hovden.	Det har vært krav om trinnvis utbygging av varme og kalde senger

