

HOVDEN ALPINE LODGE - REVISJON AV REGULERINGSPLAN

Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn / Grunnlag	2
2	Planforslag	2
2.1	Dagens situasjon	2
2.2	Planstatus	2
2.3	Planforslag	2
2.3.1	Felles- og friområder	2
2.3.2	Bebyggelse	3
2.3.3	Trafikk	3
2.3.4	Universell utforming	3
2.3.5	Barn og unges interesser	3
2.3.6	Risiko og sårbarhetsundersøkelse	3
2.3.7	Miljøkonsekvenser	3
2.3.8	Konsekvenser for kommunen	3
3	Forslagsstillers vurdering	4
4	Planprosess og medvirkning	4
5	Reguleringsplan	6
6	Reguleringsbestemmelser	7

Vedlegg:

- Vedlegg 1:** Risiko og sårbarhetsundersøkelse
Vedlegg 2: Varsling: innkomne merknader til varslet, kopi av annonse og varslingsbrev
Vedlegg 3 - 5: Illustrasjoner i 3D

Dokumentnr.
Versjon
Utgivelsesdato 07.04.10, rev 29.06.10

Utarbeidet: TSSI
Kontrollert
Godkjent

1 Bakgrunn / Grunnlag

COWI AS fremmer på vegne av Hovden Lodge AS forslag til detaljregulering av Hovden Alpine Lodge (HAL) på Hovden i Bykle kommune. Gjeldende plan for området ble vedtatt 06.07.07 i formannskapet på delegert myndighet fra kommunestyret. Ved realisering av planen har det vært søkt om flere dispensasjoner hvorav det er gitt medhold til to søknader, referanse nummer 2007/421-18 og 2007/421-27. Søknadene har gått på endring av plassering av hytte og/eller garasje og/eller nye kotehøyder. Tomt 14 er i gjeldende plan regulert til hotellbygg. Da det så på henvendelse fra utbygger ble ytret ønske om å heve høyden og utnyttingen på tomt 14 samt endre formålet til utleiehytter satte kommunen krav om ny regulering av hele området.

Hensikten med planen er å gjøre endringer for tomt 14 med tanke på formål og høydebegrensning samt en liten utvidelse av formålet mot øst. I tillegg ønsker kommunen ryddet opp i de dispensasjoner som er gitt, finne ny plassering for søppelbu og legge inn ski-in/ski-out.

2 Planbeskrivelse

2.1 Dagens situasjon

Planområdet er beliggende midt i skibakken på Hovden. Det er etablert vei inn i området med avkjørsel fra fv 341. Fra avkjørselen kjører man over parkeringsplassen til skisenteret opp og over en bro for å komme inn i området. Broen krysser en av ski-nedfartene. Eksisterende bebyggelse innenfor området utgjør leiligheter som forutsettes å bestå. Infrastruktur er opparbeidet fram til tomt 14.

2.2 Planstatus

Hele området omfattes av reguleringsplan for Hovden Alpine Lodge, datert 06.07.07.

I reguleringsplan for Hovden del II, datert 10.09.1997 er tilliggende arealer i nord /øst/vest og sør regulert til alpinanlegg og forretning/service.

2.3 Planforslag og alternativer

Planområdet er på ca 58 daa.

2.3.1 Felles- og friområder

Det er avsatt eget område for lekeplass. Lekeplassens skal opparbeides. Store deler av området i nord er avsatt til friluftsområde. Det er lagt inn traseer for ski-in/ski-out.

2.3.2 Bebyggelse

Det åpnes ikke opp for ytterligere bebyggelse i planområdet. Det er kun endringer rundt tomt 14 som går på å øke BYA og høyden samt utvide formålet mot øst.

Nødvendige bygninger og anlegg for høydebassenget skal nedfelles i terrenget.

2.3.3 Trafikk

Det gjøres ingen endringer på infrastrukturen. Veien i gjeldende reguleringsplan er utbygd og vei opp til høydebasseng er så vidt påbegynt. Det tillates kun en avkjørsel fra fv 341 og denne skal betjene både parkeringsplassen til skisenteret og planområdet.

2.3.4 Universell utforming

Universell utforming vil følge krav satt i teknisk forskrift, plan- og bygningsloven, tilgjengelighetsloven og arbeidsmiljøloven.

2.3.5 Barn og unges interesser

Det er avsatt eget areal til lekeplass. Lekeplassen er felles for alle boenhetene innforbi planområdet. Barn og unges interesser ansees som godt ivaretatt.

2.3.6 Risiko og sårbarhetsundersøkelse (se egen sjekklister)

Det er ingen kjente forhold som tilsier særlige hensyn med tanke på risiko og sårbarhet. Det er ved sjekk av www.skrednett.no, www.ngu.no og www.sft.no ikke funnet registreringer eller annet som gjør at det er behov for en utvidet analyse av punktene i ROS-undersøkelsen.

2.3.7 Miljøkonsekvenser

Reguleringen kan ikke sees å medføre ytterligere konsekvenser med tanke på miljøet.

2.3.8 Konsekvenser for kommunen

Planen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

3 Forslagsstillers vurdering

Reguleringsplanen er en oppgradering i forhold til ny PBL. Det ryddes opp i dispensasjoner som er gitt, man får en avklaring på levering av søppel.

Det er ønskelig med en høyere utnyttning av tomt 14. Dette for at det skal være økonomi i prosjektet. Dette medfører en høyere BYA og et høyere bygg. Kotehøyden for mønet endres fra 10,1 m til 12,5 m. Området har allerede bebyggelse som ruver i terrenget. 3D-presentasjonen viser at tomt 14 vil ligge ytterligere litt høyere enn eksisterende bebyggelse. Området slik det ligger i dag gir et pent og godt inntrykk og vi kan ikke se at utvidelse av BYA og høyde på tomt 14 forringer dette.

4 Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte dato: 29.01.10

Forhåndsvarsling dato: 08.02.10

Frist for uttalelse dato: 23.03.10

Oppsummering av innkomne merknader med kommentarer.

Innkomne merknader:	Merknad:	Kommentarer:
Statens vegvesen/ 08.03.10	Planområdet fikk i forrige runde tilkomst i fra fv 341 under forutsetning av at eksisterende avkjørsel til parkeringsplassen for skisenteret skulle stenges. Dette er ikke fulgt opp av kommunen og pr i dag er avkjørsel som ble krevd stengt i forrige runde fortsatt i bruk. Dette må det ordnes opp i.	Bykle kommune er informert og vil ordne opp i dette.
Fylkesmannen i Aust-Agder/ 23.03.10	Viser til nasjonale føringer som er gitt for hyttebygging gjennom St.meld. nr. 26(2006-2007) "Regjeringens miljøpolitikk og rikets tilstand" samt T-1450 "Planlegging av fritidsbebyggelse". Anbefaler å utarbeide landskapsskisser som viser planlagte endringer i utnyttning av eiendommen. Minner om gjennomføring av ROS-analyse.	Det er utarbeidet 3D-skisser som viser hvordan tomt 14 vil ta seg ut. ROS-undersøkelse er utført og følger vedlagt.
Aust-Agder fylkeskommune / 25.03.10	Registrert flere kullgroper i området som bes hensyn-tatt. Minner om universell utforming.	Kullgroper er lagt til bevaring. Det er ikke gjort spesielle hensyn

<p>Erik Tønnesen/ 01.02.10</p>	<p>Kritisk til endring av tilkomst til parkeringsanlegget. Motsetter seg å flytte innkjøring samt etablering av overflateparkeringsplasser rett utenfor leilighet 8 A og B. Etterlyser søknader angående reguleringsendring. Viser til privatrettslig avtale med Tom Vatslid med hensyn til bredde på vei inn til garasjeanlegg for leilighetene. Ønske å komme tidlig inn i prosessen og at synspunktene blir ivaretatt.</p>	<p>med tanke på universell utforming.</p> <p>Innkjøring til parkeringskjeller legges til kortvegg i vest for å hensynta mest mulig. Overflateparkering vil foregå foran inngangsparti til Hovden Lodge. Berørte parter mottar komplette papirer ang. reguleringen når kommunen vedtar planen lagt ut.</p>
<p>Åge Hausvik / 08.03.10</p>	<p>-Tegne inn pumpestasjon -Tegne inn avfallsbu. -Juster eiendomsgrense på hovedplan -Nye godkjente høyder på bygg 4, 5 og 6 samt bygg 6 flyttet. -Ta bort enkelte murer på plankartet. -Justere innkjørsel nr. 8 - tilleggsareal.</p>	<p>Alle punkter ivaretatt utenom det siste. Tomtegrensene i planen ligger som ved forrige plan og ihht midlertidige målebrev utstedt av kommunen.</p>

5 Reguleringsplan

6 Reguleringsbestemmelser

Hovden Alpine Lodge i Bykle kommune

Reguleringsbestemmelser datert 06.04.2010, sist revidert 29.06.10.

1. FELLES BESTEMMELSER

1.1 Infrastruktur strøm / vann / avløp

Vann og avløp for ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig kommunalt nett. Alle typer kabler skal legges i bakken. Separate parabolantenner for leilighetene er ikke tillatt.

1.2 Renovasjon

Avfallsordninger skal følge de til enhver tid gjeldende kommunale regler for innsamling av avfall/kildesortert materiale.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG, pbl. § 12-5. ledd nr 1

2.1 Utleiehytter, generelt

Grunnmurene skal være i naturstein eller forblendes med naturstein. Det er ikke tillatt å sette opp gjerder eller annen form for stengsel. Er det av sikkerhetsmessige årsaker behov for gjerder, må dette søkes om. Flaggstenger tillates ikke. Utomhusplan skal legges ved byggesøknad og skal vise le-vegger, terrenginn-grep og forslag til beplantning. Det legges opp til 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Dette gjelder tomt 1-13. Alt utelys skal være festet til et bygg slik som leilighetene, garasje el. lign. Universell utforming vil følge krav satt i teknisk forskrift, plan- og bygningsloven, tilgjengelighetsloven og arbeidsmiljøloven.

2.1.1 Tomt 1, 3, 4, 5, 6 og 8 9x14,6 m

- Bebygd areal/grunnflate med garasje og mellombygg skal ikke overstige BYA=206 m².
- Takvinkel = 30 grader
- Maks mønehøyde settes til 10,1 m fra ferdig gulv i underetasje.
- Ferdig gulv hovedetasje legges på ca kote:

Tomt 1	+841,50
Tomt 3	+851,10

Tomt 4	+852,80
Tomt 5	+855,00
Tomt 6	+858,60
Tomt 8	+855,00

- Det kan være maks tre boenheter/leiligheter pr. tomt

2.1.2 Tomt 2, 7, 9, 10, 11, 12 og 13 9x14,6 m

- Bebygd areal/grunnflate med garasje og mellombygg skal ikke overstige BYA=196 m².
- Takvinkel = 30 grader
- Maks mønehøyde settes til 10,1 m fra ferdig gulv i underetasje.
- Ferdig gulv hovedetasje legges på ca kote:

Tomt 2	+855,00
Tomt 7	+856,00
Tomt 9	+849,50
Tomt 10	+848,40
Tomt 11	+848,70
Tomt 12	+842,30
Tomt 13	+844,00

- Det kan være maks tre boenheter/leiligheter pr. tomt

2.1.3 Garasje/uthus 6x6,2 m

- Etablering av garasje tillates på tomt 1-13.
- Bebygd areal/grunnflate for garasjen skal ikke overstige BYA=54 m².
- Takvinkel = 30 grader
- Maks mønehøyde settes til 6,1 m fra ferdig planert terreng.

2.1.4 Tomt 14

- Bebygd areal/grunnflate på underetasje/parkeringskjeller skal ikke overstige BYA = 1660 m². Etasjen skal være tilbakefylt i nord.
- Bebygd areal over bakken skal ikke overstige BYA = 800 m²
- Takvinkel = 30 grader
- Maks mønehøyde settes til 12,5 m fra ferdig gulv i underetasje/parkeringskjeller. Ferdig gulv underetasje legges på ca kote +855.
- Det kan være maks 16 boenheter.

- Det legges opp til en parkeringskjeller som rommer 35 p-plasser

2.2 Forretninger, D3

Området skal nyttes til bygg og anlegg som er nødvendige for drift av skisenteret medregnet tekniske installasjoner for heiser, service, salg, kafeteria og restaurantdrift samt nødvendige bygninger for driftsmateriell.

Før tiltak kan igangsettes skal det utarbeides detaljplan for området som viser tilkomst, utforming av de forskjellige anlegg, fasader, høyder, materialvalg og farger.

Utearealene skal ha en naturlig og helhetlig opparbeiding.

Sektorutvalg for plan og utvikling kan tillate boenhet / bygninger knyttet til drift på arealer.

2.3 Idrettsanlegg, Q

Området skal nyttes til alpinbakker, heiser og skitrekk. Området skal kunne nyttes til andre sommer- og vinteraktiviteter som er naturlig å legge til et slikt aktivitetsanlegg.

2.4 Vannforsyning, HB1

Det skal etableres høydebasseng / vannbehandlingsanlegg nedfelt i bakken. Før arbeidene igangsettes skal det ved søknad utarbeides en situasjonsplan for området. Situasjonsplanen skal godkjennes av kommunen.

2.5 Øvrige kommunaltekniske anlegg, OT1, OT2 og OT3

På området OT1 kan det oppføre tekniske anlegg, pumpestasjon eller lignende. OT2 settes av til område for renovasjonsbod. OT3 settes av til område for nettstasjon.

2.6 Lekeplass, FL1

Lekeplassen er felles for alle boenhetene. Utformingen skal legges slik at det er god tilgjengelighet og trafiksikkerhet.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR, pbl. § 12-5. ledd nr 2

3.1 Kjøreveg

3.1.1 Kjøreveg privat, PV1

- PV1 omfatter veien over eksisterende parkeringsområde. Fra veien skal det etableres tilstrekkelig avkjørsel til begge sider til parkeringsarealene til ski-

senteret. Ved bygging av tilkomstveg skal man samtidig opparbeide nye parkeringsplasser tilsvarende det som går tapt. Før ny tilkomstveg blir tatt i bruk skal østlig avkjøring fra fv341 til parkeringsplassen fysisk stenges.

- Kulvert og bru etableres ihht til plankart. Kulvert skal ha en åpning på 10x3 m. Broen skal ha et spenn på 30 meter.

3.1.2 Kjøreveg privat, PV2 og PV3

- PV2 omfatter kjøreveg fra byggeområdet og frem til høydebasseng, HB. veien skal ha enkel standard (grusvei) med en samlet bredde på 5 meter.
- PV3 omfatter kjøreveg fram til byggeområde for forretning.

3.1.3 Felles gangveg, FG1

- Gangvegen er felles for hele området og skal opparbeides med enkel standard.

4. FARESONER, pbl. § 12-6

- Under høyspentlinjen gjelder byggeforbud i en bredde på 20 meter i henhold til gjeldende forskrift. Felt med byggeforbud er avmerket på plankartet.
- Høyspent som krysser parkeringsplassen og veien foreslås å legge som jordkabel

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Adkomst, konstruksjoner som kulvert og bro, nødvendig parkering og område for teknisk anlegg skal være etablert før brukstillatelse kan gis.
- Tekniske anlegg for vann og avløp, energiforsyning og renovasjon skal være etablert eller sal være gjort avtale med kommunen om hvordan dette skal bringes i orden før igangsettingstillatelse gis.
- Utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen skal foreligge før det kan søkes om tiltak.
- Felles lekeplass skal være etablert før det gis brukstillatelse.
- Fra veien skal det etableres tilstrekkelig avkjørsel til begge sider til parkeringsarealene til skisenteret. Ved bygging av tilkomstveg skal man samtidig opparbeide nye parkeringsplasser tilsvarende det som går tapt. Før ny tilkomstveg blir tatt i bruk skal østlig avkjøring fra fv341 til parkeringsplassen fysisk stenges.

- Eksisterende nettstasjon skal erstattes med brannsikker stasjon.