

# SAMLET SAKSFRAMSTILLING

## MØTEBOK

**Saksnr. 52/09**

Arkivsaksnr.: 07/1613

Arkivkode:PLAN PLAN 44

Sakshandsamar: Lina Sannes Eskerud

<b>Saksnummer</b>	<b>Utval</b>	<b>Møtedato</b>
102/08	Hovudutval Plan og Ressurs	20.11.2008
63/09	Hovudutval Plan og Ressurs	25.06.2009
52/09	Kommunestyret	02.07.2009

### **REGULERINGSPLAN FOR HEMSEDAL HYTTE- OG FERIEPARK, ENDRING AV GJELDANDE PLAN**

#### ***Saka blir avgjort av:***

Hovudutvalet for plan og ressurs

#### ***Vedlegg:***

Plankart  
Planføresegn  
Høringsuttaler

#### ***Dokument i saka:***

12.11.2007 REGULERINGSPLAN / REGULERINGSENDRING HEMSEDAL HYTTE- OG FERIEPARK,  
ENDRING AV GJELDANDE PLAN

29.11.2007 REGULERINGSPLAN / REGULERINGSENDRING HEMSEDAL HYTTE- OG FERIEPARK -  
STATENS VEGVESEN SINE KOMMENTAR

08.08.2008 FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN / REGULERINGSENDRING- HEMSEDAL HYTTE- OG  
FERIEPARK

08.08.2008 OVERSENDELSE FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING HEMSEDAL HYTTE- OG  
FERIEPARK

04.12.2008 REGULERINGSPLAN / REGULERINGSENDRING HEMSEDAL HYTTE- OG FERIEPARK

26.11.2008 OFF ETTERSYN- REGULERINGSENDRING HEMSEDAL HYTTE- OG FERIEPARK

26.11.2008 OFF ETTERSYN- REGULERINGSENDRING HEMSEDAL HYTTE- OG FERIEPARK

02.12.2008 MELDING OM POLITISK VEDTAK - REGULERINGSPLAN HEMSEDAL HYTTE- OG FERIEPARK

09.03.2009 REGULERINGSENDRING HEMSEDAL HYTTE- OG FERIEPARK

09.03.2009 OFFENTLEG ETTERSYN FOR REGULERINGSENDRING AV HEMSEDAL HYTTE- OG FERIEPARK

09.03.2009 OFFENTLEG ETTERSYN REGULERINGSENDRING HEMSEDAL HYTTE- OG FERIEPARK

04.05.2009 UTTALE - HEMSEDAL HYTTE- OG FERIEPARK - ENDRING AV REGULERINGSPLAN TIL OFFENTLEG ETTERSYN

29.04.2009 INGEN MERKNAD - REGULERINGSPLAN / REGULERINGSENDRING HEMSEDAL HYTTE- OG FERIEPARK

30.04.2009 UTTREGUTTALE - REGULERINGSPLAN/REGULERINGSENDRING HEMSEDAL HYTTE- OG FERIEPARK

### **Saksopplysninger:**

Saka gjeld 2. gongshandsaming av reguleringsplan for Hemsedal Hytte- og Feriepark, endring av gjeldande plan. Hovudutvalet for plan og ressurs gjorde i sak 102/08 den 20.11.2008 vedtak om å legge reguleringsplan for Hemsedal Hytte- og Feriepark ut til offentlig ettersyn. Gjeldande plan for området har namnet Mythe hyttefelt. Ved vedtak om reguleringsplan/reguleringsendring av Hemsedal hytte- og feriepark vil gjeldande bebyggelsesplan for området vedtatt den 04.07.1996, FUP-sak 29/96 bli oppheva og planstatusen for området vert reguleringsplan

Føremålet med planframlegget er å endre gjeldande plan, der deler av eksisterande fritidsbustader (hyttene) blir regulert frå næringsverksemd (utleigehytter) til fritidsbygg som kan delast frå/ seljast. Planen gjev eit tydeleg skilje på næring/utleigehytter (blått) og fritidsbustader – salgsobjekt (gult).

Planendringa omhandlar også regulering av eit eige område for næringsverksemd og eit aktivitetsområde, samt etablering av to nye fritidseiningar. Dei to nye fritidseiningane er ei ny fritidstomt (fortetting) og at eksisterande næringsareal for resepsjon er endra til fritidsbygg / utleige.

Endringa omfattar og Mythevegen som blei lagt om i 2007. Denne omlegginga er regulert på kartet etter oppmåling av vegtraseen slik den er bygd med kurvaturer etc. Det er valt gjennom planendringa å omgjere planstatus frå bebyggelsesplan til reguleringsplan. Dette med bl.a. bakgrunn i bruk av jordlova, der kommunestyret er vedtaksmynde. Hovudprinsippa i gjeldande plan er vidareført i framlegget til endring, der felles friareal og landbruksareal med unntak av byggjeområda er regulert som i tidlegare plan.

Bakgrunnen for planendringa fremgår av tidlegare saksutgreiing:

Saksnummer	Utval	Møtedato
102/08	Hovudutvalet for plan og ressurs	20.11.2008

Reguleringsframlegget/endinga låg ute til offentlig ettersyn i perioden 21.03.2009-30.04.2009.

Oppsummering av merknadene til planframlegget:

Det er i høyringsperioden kome inn merknader til planendinga. For nærare gjennomgang av merknadene vert det vist til dokumenta i saka.

Fylkesmannen i Buskerud

Fylkesmannen ber om at det blir fastsatt føresegn om byggegrense på 20m mot vassdrag i reguleringsplanen, fordi det er fleire mindre bekker innafor planområdet. Fylkesmannen viser til at vassdrag og kantsoner har stor verdi for landskapopplevinga og biologisk mangfald.

Landbruksavdelinga meiner det er uheldig å dele frå areal med og utan bygningar, da dette vil svekke landbrukseigedomane ressursgrunnlag og potensielle inntektsmoglegheiter på lengre sikt. Samstundes opplysast det at dei ikkje har god nok kunnskap om den faktiske økonomiske verdien hyttane har for landbrukseigedomane, og kva for moglegheiter som i dag eksisterar for å få auka inntjening frå utleigeverksemden. Dei ber om at det blir lagt vekt på dei langsiktige næringsmessige konsekvensane ved vidare handsaming av saka.

Buskerud Fylkeskommune

Dei påpeiker at ei omregulering frå næring til fritid på sikt kan få uheldige konsekvensar for landbrukseigedomane. Samt at ei slik bruksending kan skape presedens når andre søker om det same. Dei oppfordrar kommunen til å ta eit standpunkt om kva for praksis/kva for nivå dei vil legge seg på. Vidare anbefaler dei at Mythevegen entan visast i full eller halv breidde, i staden for ei blanding som er tilfelle i dag. Felles friareal blir anbefalt regulert til område for jord- og skogbruk eller friluftsområde. Spesialområde lek blir anbefalt regulert til felles lekeareal for barn.

Statens vegvesen

Har ingen merknader til planframlegget.

***Forhold til overordna plan:***

Det vert vist til tidlegare saksutgreiing for 1. gongshandsaming, sak 102/08.

***Miljøkonsekvensar:***

Det går fleire små bekker gjennom planområdet og desse kan bli drenert i forbindelse med oppføringa av nye bygg dersom det ikkje er krav om byggegrense frå bekker i planføresegna.

***Økonomiske konsekvensar:***

Ikkje vurdert.

***Vurdering:***

I høve til endring av arealkategorier som foreslått av Buskerud fylkeskommune vil disse ikkje bli endra. Grunnen er at ein ynskjer å følgje prinsippa i gjeldande plan. I planføresegna er det oppgitt kva for eigedomar formålet ”felles friareal” gjeld for, og sakshandsamar ser difor ikkje

at det er naudsynt å endre dette formålet. Jord- og skogbruksområde i nordvest er med i reguleringa fordi fleire grunneigarar har gått saman om å regulere området og bygge ut uavhengig av eigedomsgrensane. I gjeldande plan er Mythevegen regulert til senterlinje veg. Den nye avkøyringa til Rv52 blei lagt om etter at gjeldande plan blei vedtatt. Difor har ein valt å vise avkøyringa frå Rv52 og den nye vegtraseen i full bredde. Fylkesmannen i Buskerud ynskjer å ha ei byggegrense til bekkar. Desse er små og utan vassføring mykje av året. Ein vel difor å ikkje regulere byggegrenser langs desse. Bygg er og på enkelte stader allereie oppført nær bekkedrag.

Kommunen arbeider med ein klarlegging rundt ABC – område i arbeidet med kommuneplan. I dag er det ikkje klar politikk på fordelinga av varme og kalde senger i slike områder. Hemsedal Hytte- og Feriepark ligg eit stykke unna aktivitetstilbod og servicetilbod som alpinanlegg, golfbane, ridesenter, butikker og restaurant/cafe, men har nærleik til langrennsløype. I Hemsedal Skisenter har praksisen vore ei fordeling mellom varme og kalde senger på 70/30 medan det rundt alpinanlegget i Grøndalen har vore 60/40. Sidan Hemsedal Hytte- og Feriepark ligg meir usentralt til i høve til ovafornevnte tilbod er det naturleg med ei anna fordeling mellom varme og kalde senger her enn for dei nevnte andre områda, til dømes 50/50 eller 40/50. Reguleringsendringa medfører ei fordeling av varme og kalde senger på ca. 50/50 (14 einingar er regulert til fritidsbebyggelse og 15 einingar er regulert til næring/utleige).

### **Nye næringsfaglege opplysningar**

Det er grunn til å utdjupe saksunderlaget kva gjeld næringsfaglege opplysningar i høve til det som vart lagt til grunn i 2007. Hemsedal Hytte- og Feriepark har sin rot i eit samarbeid mellom 6 gardbrukarar som utvikla hytte- og ferieparken som ledd i å sikre framtidige inntekter til gardane. I følgje søker vart dette gjort ved at dei etablerte eit felles utbyggingsselskap som har stått for all utvikling i området. Selskapet leigar grunn for heile området av kvar enkelt av dei 6 landbrukseigedommane, basert på ein kvm- pris fastsett av Hallingdal Jordskifterett. Uansett drift og eigarsits vil gardane vere sikra leigeinntekter frå selskapet. Det er samstundes etablert ei aksjonæravtale mellom dei 6 gardbrukarane og respektive landbrukseigedommar, der det kjem fram at det er gardane og eigar av desse som er sikra forkjøpsrett om nokon av aksjonærane ønskjer å trekkje seg ut frå selskapet. Aksjonæravtala gir iflg søker også moglegheit til å oppjustere leigesummen for aktuelt leigeareal.

Selskapet har ei omsetnad på om lag kr. 4,3 mill og har ei gjeld på ca. 16 mill. Økonomien i selskapet var pressa, spesielt for 1-1,5 år sidan m.t.p. rentekostnadane. I dag, med dagens rentenivå går drifta greit. Det er normal booking for kommande sommar, og utsiktane for vinteren er så langt også normale. Sommarmarknaden ligg på 50 % norske, og noko høgare andel norske om vinteren.

Ved førstegongs handsaming av reguleringsplan / reguleringsendring av Hemsedal Hytte- og Feriepark vart det lagt til grunn eit ynskje om å frådele til festetomter. I dag vert det poengtert frå søker at dei har testa festetomter i marknaden, med negativt resultat. Sal av festetomter er naturleg nok ikkje attraktivt. Bakgrunnen for reguleringsendringa er mellom anna at grunneigarane ynskjer å vidareutvikle området og kunne reinvestere. Den langsiktige visjon om at tiltaket skal støtte opp under den enkelte landbrukseigedom står framleis fast, men dei ynskjer å sikre seg noko større handlefridom økonomisk i høve til å realisere kapital for å heve kvaliteten i området. Det er og å merke at dei tidlegare frådelte tomtene godkjent i 2007/ 2008 ikkje realisert solgt.

Jordlova bør gjerast gjeldane for alt område med unntak område regulert til byggeområde gult T3, T7, T8, T9-18 og T19 for fritidsbygg. Bakgrunnen for dette ligg ikkje minst i

kombinasjonen i ei vidareutvikling av området parallelt med framleis sterk binding og varige inntekter for gardane.

### ***Konklusjon:***

Reguleringsendringa medfører ei fordeling mellom næringsformål/utleige (blått) og fritidsbebyggelse (gult) på 50/50. Denne fordelinga kan forsvarast ut i frå vurdering i høve til ABC-modellen og fordelinga mellom varme og kalde senger i andre område av kommunen. Samstundes bør jordlova gjerast gjeldande for heile planområdet med unntak av byggeområda T3, T7, T8 T9-18 og T19 for fritidsbygg. Slik ivaretek ein landbrukseigedomanes ressursgrunnlag og potensielle inntektsmoglegheiter på sikt samt moglegheita for vidare utvikling av området som kan styrke landbrukseigedomane.

### **Rådmannen si tilråding:**

A) Hemsedal kommunestyre godkjenner i samsvar med § 27-2 i plan- og bygningslova *Reguleringsplan for Hemsedal Hytte- og Feriepark, endring av gjeldande plan* i tråd med planføresegn datert 07.08.2008 og plankart datert 22.01.2008.

B) Hemsedal kommunestyre gjer i samsvar med § 2 i jordlova, § 12 i jordlova gjeldande for heile planområdet med unntak av byggeområda (gult) T3, T7, T8, T9-18 og T19 for fritidsbygg.

C) Hemsedal kommunestyre opphevar i samsvar med § 28-1 i plan- og bygningslova *Bebyggelseplan for Mythe Hyttefelt* godkjent av Hovudutvalet Plan og Ressurs den 04.07.1996 i sak 29/96.

**Hovudutval Plan og Ressurs behandlet saken den 25.06.2009, saksnr. 63/09**

### **Behandling:**

Jan Egil Halbjørhus ugild. Ingen varamedlem møtte.

Innstillinga vedteke. Samrøystes.

### **Vedtak:**

Hovudutvalet Plan og Ressurs si innstilling til kommunestyret:

A) Hemsedal kommunestyre godkjenner i samsvar med § 27-2 i plan- og bygningslova *Reguleringsplan for Hemsedal Hytte- og Feriepark, endring av gjeldande plan* i tråd med planføresegn datert 07.08.2008 og plankart datert 22.01.2008.

B) Hemsedal kommunestyre gjer i samsvar med § 2 i jordlova, § 12 i jordlova gjeldande for heile planområdet med unntak av byggeområda (gult) T3, T7, T8, T9-18 og T19 for fritidsbygg.

C) Hemsedal kommunestyre opphevar i samsvar med § 28-1 i plan- og bygningslova *Bebyggelseplan for Mythe Hyttefelt* godkjent av Hovudutvalet Plan og Ressurs den 04.07.1996 i sak 29/96.

### **Kommunestyret behandlet saken den 02.07.2009, saksnr. 52/09**

#### **Behandling:**

Jan Egil Halbjørhus ugild. Ingen vara møtte.

Leiar i hovudutval for Plan og Ressurs Håvard Venås orienterte om saka.

Innstilling vedteken. Samrøystes.

#### **Vedtak:**

A) Hemsedal kommunestyre godkjenner i samsvar med § 27-2 i plan- og bygningslova *Reguleringsplan for Hemsedal Hytte- og Feriepark, endring av gjeldande plan* i tråd med planføresegn datert 07.08.2008 og plankart datert 22.01.2008.

B) Hemsedal kommunestyre gjer i samsvar med § 2 i jordlova, § 12 i jordlova gjeldande for heile planområdet med unntak av byggeområda (gult) T3, T7, T8, T9-18 og T19 for fritidsbygg.

C) Hemsedal kommunestyre opphevar i samsvar med § 28-1 i plan- og bygningslova *Bebyggelseplan for Mythe Hyttefelt* godkjent av Hovudutvalet Plan og Ressurs den 04.07.1996 i sak 29/96.