

## Planinitiativ – ENDRING AV REGULERINGSPLAN LIFJELL – S1-2 OG H7

Viser til innledende møte 3.9.2018.

### Formålet med planen

Endre deler av område BU-3, som i dagens reguleringsplan er regulert til byggeområde, «Herberge, bevertning og kommersiell fritidsbebyggelse» til «fritidsbebyggelse».

Det har de siste 2- 3 årene vært stor aktivitet med salg av tomter og oppføring av hytter på Lifjell.

Det er oppført ca. 45 hytter, de fleste i Solskinnsdalen. I tillegg ca. 25 på Høgefjell. Markedet etterspør hytter på selveiertomter og det er denne type utbygging som har skutt i været de siste årene. For å kunne bygge opp en destinasjon som Lifjell er denne utbyggingsformen viktig for å raskt kunne få større aktivitet i området og ikke minst i alpinanlegget.

En stor del av hyttene blir også leid ut i perioder, bl.a. er sommersesongen med kort avstand fra Bø. - Bø Sommarland et vesentlig bidrag i denne sammenhengen. Det blir også bygd nye hytter med tanke på utleie.

Alle disse hyttene ligger i områder som er regulert til ordinære fritidstomter, slik at den utleievirksomheten som foregår er frivillig.

For videre utvikling av Lifjell er det viktig å ha tilgang på tomter.

En del av området ved Lifjellstua er i kommunedelplanen avsatt til «sentrumsformål» med «varme senger», dvs. kommersiell utleie. Det har foreløpig ikke vært marked for oppføring av denne type bebyggelse på Lifjell. Det kan imidlertid være aktuelt når utviklingen av generell hyttebebyggelse og alpinanlegg er på et nivå som markedet er interessert i. For å komme dit er det avgjørende at den gode utviklingen som er i gang med hyttebygging fortsetter i samme tempo, slik at det på et tidspunkt kan føre til større kommersiell interesse for næringsutvikling på Lifjell.

Fra Kommunedelplanen:

For å møte utfordringane i marknaden med stagnasjon i utvikling av varme senger, og samstundes legge til rette for mest mogleg utleige, følgjer planen anbefalingane om å fase inn ein ny type arealsonering; fritidsbustader lagt til rette for utleige, men utan plikt til utleige. (Ref. rapporten «Arealpolitikk for «varme og kalde» senger på reisemål».) I alternativ 1 i planen er den øvste delen av senterområdet (H15), Lifjelltunet (H17), Solstua (H14), Jønnbu seter (H16) og H13 ved Lifjellstua difor endra til denne arealkategorien. Etter reglane i plan- og bygningslova skal bygga brukast til fritidsbustader i minst 6 månader i året. Det betyr at det kan vere ein utleigeperiode på inntil 6 månader utan at bruken er i strid med formålet. Arealane har god lokalisering, men ligg ikkje innafor, eller i konkurranse med kjerneområda for turistnæring. Dei skal byggjast ut med bygg som eignar seg for sjølvhushald i ikkje for store einingar (inntil 100 m<sup>2</sup> BRA), og med uteområde som ligg til rette for å fungere godt som felles uteareal.

Kjøper vil i desse områda ha moglegeheit til å stille eigen hytte / leilegheit til disposisjon for bookingselskap eller tilsvarande etter eige ønske. Utbygging i desse områda vil rette seg mot ein marknad som har eiga motivasjon for å stille fritidsbustad til rådighet for utleige. Kjøper i desse områda må vere klar over at dei bur i eit område der det er utleige og at naboskapet vil vere prega av dette.

---

- Det har vist seg svært vanskeleg å bygge ut S1 i tråd med vedtatt reguleringsplan på grunn av:
  - Finanskrisa endra marknaden fundamentalt. Fritidsobjekt over ein viss pris er nesten umogleg å selje.
  - Leiligheter er ikkje lenger interessante for marknaden, uavhengig av pris.
  - Byggekostnadene har auka kraftig samstundes som tilgang til kapital er redusert.
- Reguleringsplanen er ikkje tilpassa dagens marknad og utbyggingstakta har difor vore mykje lågare en planlagt. Dette har gitt betydelege negative ringverknader for utbygging av skiaktivitetar, som igjen har ført til at fleire andre utbyggingsområde ikkje har kome i utbyggingsposisjon. Manglande heisar fører og til laber interesse for kjøparar og investorar.
- Det er mogleg å snu den negative trenden, men det krev nytt konsept for S1. Dette inneber å selje byggeklare tomter i staden for å bygge sjølv. Slik kan utbyggingsselskapet raskare generere kapital som kan investerast i produktutvikling og anna infrastruktur.

Med bakgrunn i dette foreslås en bit av BU-3, på samme måte omregulert.

#### Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Området som ønskes omregulert er vist på vedlagt kart. Den resterende del av BU-3 beholder dagens formål. Omreguleringen vil ikke ha noen vesentlig betydning for området rundt, da bebyggelsen blir tilsvarende det opprinnelige formålet.

#### Planlagt bebyggelse, volum, høyder, landskap mm

Fritidsbebyggelse i tråd med dagens formål og dagens bestemmelser.

#### Forholdet til kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner

I gjeldende kommunedelplan for del av Lifjellområdet er området avsatt til «sentrumsformål» med bl.a. «kommersiell fritidsbebyggelse». I gjeldende reguleringsplan er området avsatt til «kommersiell fritidsbebyggelse». Foreslått omregulering er ikke i tråd med kommunedelplanen.

#### Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Ingen spesielle utover interne i området.

#### Hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Gjennom reguleringsplanarbeidet utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse.

#### Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

De vanlige instanser i plansaker i tillegg til naboendommer.

#### Prosser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Berørte parter varsles på ordinær måte i hht. Plan- og bygningsloven. Det kan gjennomføres møter ved behov.

Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Da arealet er avsatt til byggeformål i gjeldende planer er det ikke krav om konsekvensutredning etter egen forskrift, men hvert enkelt berørt tema blir utredet gjennom reguleringsplanen, ved beskrivelse.

Navn på forslagsstiller/plankonsulent og tiltakshaver/utbygger.

Plankonsulent:

Tor Ivar Gullord - Gullord GeoService AS

[torivar@gullordgeoservice.no](mailto:torivar@gullordgeoservice.no) - tlf. 90860841

Tiltakshaver:

Buen Original AS

Vedlegg: Kartskisse