

WSP Norge AS  
Vestre Strandgate 27-29

4611 KRISTIANSAND S

Deres ref.	Arkivsakid-doknr:	2018001311 - 33	Saksbeh:	Sigrid Halldorsson	Arkivkode:	Dato:
	Journalpostid:	2019012930	Telefon:	53654666	Plan-2018007	09.09.2019

### **Vedtaksbrev 1. gongs handsaming av detaljreguleringsplan for Solfonn trinn 3**

Vedlagt følger vedtak.

Vennlig hilsen  
For Samfunnsutvikling

Kristian Bondhus-Jensen  
områdeleiar Samfunnsutvikling

Sigrid Halldorsson



Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saksnr
Utviklingskomite	04.09.2019	054/19

## 1. gongs handsaming av detaljreguleringsplan for Solfonn trinn 3

Dokumentnr	Tittel
395550	Vedlegg Situasjonsplan 1000
395551	Vedlegg Notat brann Solfonn
395552	Planskildring
395553	Plankart Solfonn
395554	Vedlegg Trafikkanalyse Solfonn
395555	Vedlegg Sol- og skyggeanalyse
395750	Reguleringsføresegner 03.07.2019

### Rådmannens forslag til

### vedtak:

I tråd med plan- og bygningslova § 12-10 legg Utviklingskomiteen detaljreguleringsplan for Solfonn trinn 3 ut på offentlig ettersyn i minimum 6 veker, med følgjande endringar:

§ 1.1 avsnitt 2 i føresegnene vert omformulert: Grøfter for teknisk anlegg, vegskråningar, fyllingar og anna areal som vert råka, skal pussast til, og revegeterast med stadleg vegetasjon.

**Rådmannen i Odda, 23.08.19**

**04.09.2019 Utviklingskomite**

**Behandling:**

## **UTK-054/19 Vedtak:**

### **Samrøystes vedtak:**

I tråd med plan- og bygningslova § 12-10 legg Utviklingskomiteen detaljreguleringsplan for Solfonn trinn 3 ut på offentlig ettersyn i minimum 6 veker, med følgjande endringar: § 1.1 avsnitt 2 i føresegnene vert omformulert: Grøfter for teknisk anlegg, vegskråningar, fyllingar og anna areal som vert råka, skal pussast til, og revegeterast med stadleg vegetasjon.

## **Saka gjeld**

### ***Bakgrunn***

HEE AS har engasjert WSP Norge AS som plankonsulent til å utarbeide forslag til detaljreguleringsplan for Solfonn trinn 3. Området er avsett til næringsverksemd i kommunedelplan for Solfonn-Langedalen.

Føremålet med detaljreguleringsplanen er å leggje til rette for å realisera byggjetrinn 3 på Solfonn. Det skal byggjast nye leilegheiter i tilknytning til eksisterande bygg trinn 1 og trinn 2. Byggetrinn 3 vert regulert med føremål fritidsbustad og kombinert føremål næring og fritidsbusetnad.

Planframlegget legg opp til 50 - 55 nye leilegheiter, som totalt vert maksimalt 147 leilegheiter i heile prosjektet, trinn 1, 2, og 3. Det skal og lagast skiløype som knyt seg på eksisterande løypenett i Langedalen.

### ***Planprosess og tilhøvet til gjeldande planar***

Det vart haldt oppstartsmøte av detaljreguleringsplanen den 13.11.18. No skal utviklingskomiteen ta stilling til om planen skal leggjast ut på offentlig ettersyn i minimum 6 veker.

Det vart avhaldt informasjonsmøte om planen i påsken 2019.

Utbygginga er i tråd med gjeldande arealføremål i kommunedelplan for Solfonn-Langedalen (2001). Området er i reguleringsplan for Løyingskrysset (1975) sett av til forretnings-, turist-, serviceverksemd m.v., og bustad og serviceverksemd. Kommunedelplanen gjeld føre reguleringsplanen.

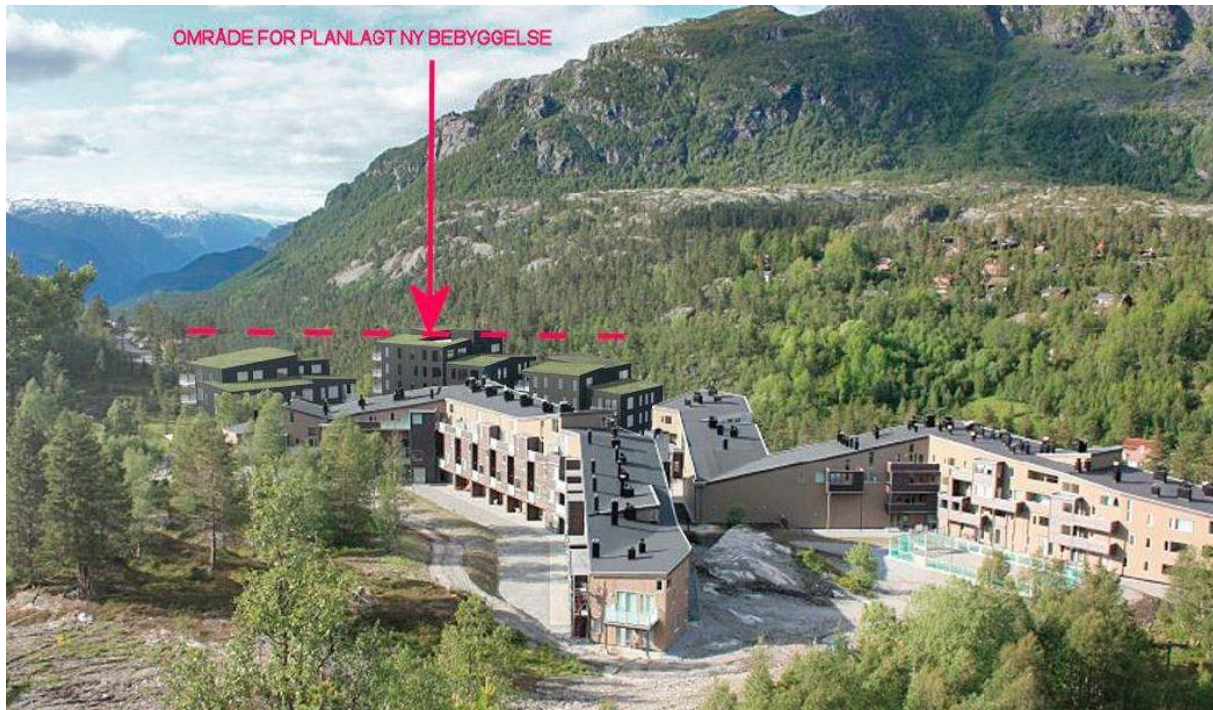
### ***Merknadar til oppstart***

Det er kome inn 30 merknadar etter varsel om oppstart. 16 av merknadane er stort sett lik merknad frå Solfonn Fritisbustadar sameie v/ Frode Haugen. Merknadane og forslagsstillar sine kommentarar er på side 31 i planskildringa.

### ***Kort om prosjektet***

Solfonn Family Resort består av to ferdige byggjetrinn med 92 seksjonar, og eit byggjetrinn tre har vore rammesøkt tidlegare. Byggjetrinn tre vil vera avslutninga på dette prosjektet, og skal i følgje forslagsstillar vera med å auka kvaliteten og attraktiviteten i området. I

utgangspunktet var planane å fortsetje lamellstrukturen slik som dei to første byggjetrinna, men blant anna grunna rasjonalitet og kvalitetar er det gjort endringar. Det skal byggjast tre separate bygg som i følgje forslagsstillar gir luft, lys og betre utsikt mellom bygga. Bygga vil skapa eit tun mot eksisterande bygningar, der det skal opparbeidast gode uteareal og sosiale møteplassar.



Illustrasjonen syner eksisterande leilegheitskompleks og ei skisse av nye bygg.

### ***Planframlegget i korte trekk***

Planen legg til rette for 50 - 55 nye leilegheiter i tre separate bygg. Aktuelle problemstillingar i planen er dagens kryss frå E-134, og naboløve internt i planområdet og til nærliggjande hyttefelt. I samband med utbygginga skal det lagast skiløyper som knyt seg på eksisterande løypenett i Langedalen, skiløypa skal og leggja til rette for framtidig utfartsområde ved nye parkeringsplassar i samband med ny E-134 og nytt Løyningskryss. Det er laga ein ROS-analyse (risiko og sårbarheit) som konkluderer med at det ikkje er fare for risiko og sårbarheit ut over det som kan forventast.

### **Rådmannen sin vurdering av planframlegget**

#### ***Fritidsleilegheiter***

I følgje forslagsstillar vil fritidsleilegheiter vera eit positivt bidrag for dei som ynskjer noko anna enn ein fritidsbustad, eit tilbod til ulike målgrupper og for ulike behov. Rådmannen meiner det er positivt med fleire leilegheiter i dette området, noko som og har vore planlagd tidlegare.

#### ***Næringsverksemd***

I følgje forslagsstillar vil utbygginga styrkje kundegrnlaget for eksisterande restaurant på Solfonn. Dette meiner rådmannen er positivt, då dette er eit naturleg senter i området.

I følgje forslagsstillar har ikkje området kapasitet, marknad eller etterspurnad etter så mykje næringsareal, som utleigeiningar. Dei har difor valt å leggje til rette for fleire fritidsbustadar,

og byggje opp om eksisterande næringsverksemd. Forslagsstillar meiner det er risikofylt å byggje eit prosjekt med føremål næring, og klausul med "sale-and-leasback". Forslagsstillar meiner at ei kombinert regulering vil leggje til rette for fleksible løysingar, og at areal kan tilpassast situasjon og etterspurnad. Rådmannen meiner dette er ei god løysing. Utleige har ikkje fungert slik ein har ynskja i nærliggjande felt, og fleire felt er difor omregulert frå næring til fritidsbustad dei siste åra, med positivt resultat.

### **Fortetting**

Det har vore mykje hytteutbygging i området Solfonn-Langedalen dei siste åra. Det er positivt at utbygginga skjer i allereie utbygde område, slik at større uberørte fjellområde vert spart.

Med utviklinga i fjellet no vil det vera naudsynt med fortetting. Rådmannen meiner at det er viktig at fortettinga skjer på rett plass. Nye leilegheitsbygg i dette området, er rett plass for denne typen fortetting. Fortettinga her skapar eit sentrum for service og aktivitet i området, og utnyttar området på ein god måte.

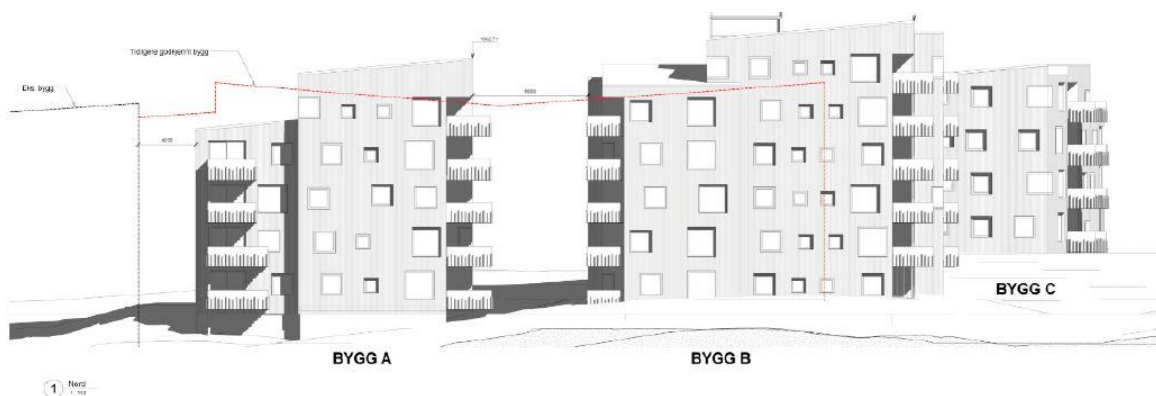
### **Stiar, skiløyper og uteområde**

Det skal byggjast tur- og skiløype frå leilegheitsblokkene og opp til eksisterande løypenett, samt ned til parkeringsplass som vil opparbeidast i samband med ny E-134, noko rådmannen er svært positiv til. Gode ski- og turløyper er viktig for rekreasjon i området. Ved framtidig utbygging av ny E-134 vil det og lagast ein ny parkeringsplass langs ved den nye vegen. Her kan det vera naturleg at det vert utfart til ski- og turløypene, og det er difor viktig at skiløypa fører ned til denne.

### **Bygningar, struktur og tiltak**

Prosjektet består av tre separate bygg som ligg fritt i landskapet. Forslagsstillar meiner bygga vil skapa luft- og utsiktskorridorar, og skapar rammer rundt gode sosiale møteplassar. Oppdeling i tre separate bygg gjer utbygginga mindre massiv, og at det samstundes kan realiserast i fleire trinn. Forslagsstillar vil i samband med dette sjå kor mange leilegheitser som vert selt og kor mange som vert for utleige.

Bygg A er planlagd i 5 etasjar, bygg B i 6 etasjar og bygg C i 4 etasjar. Dette er noko høgare enn eksisterande bygg, og kva som har vore rammesøkt tidlegare. Rådmannen meiner likevel at denne strukturen ikkje vil gjere bygga for dominerande.



Utsnitt av bygga frå nord. Raud linje syner tidlegare rammesøkt byggetrinn 3.

Rådmannen er samd i forslagsstillar om at bygga vil kunne skapa gode sosiale møteplassar. Det er viktig at utomhusareala vert opparbeidd for variert bruk, då særleg for aktivitet for barn og unge. Samstundes meiner rådmannen at det er viktig at desse møteplassane og gode



uteområde vert opparbeida i samband med utbygginga. Rådmannen er difor svært positiv til at det er sett rekkjefølgjekrav om opparbeiding av utomhusareal i samsvar med godkjent utomhusplan.



Utsnitt i frå situasjonsplan.

### **Landskapstilpassing**

Forslagsstillar meiner at byggjetrinn tre er vorte vidareutvikla for å kunne tilpasse seg landskapet og bevare kvalitetar for nye og eksisterande bygningar. Arkitekturen er tilpassa terrenget, og syner ein material- og fargebruk som dempar fjernverknaden. Rådmannen er samd i forslagsstillar si vurdering av landskapstilpassinga. Dei tre nye leiligheitsblokkene vert ikkje meir dominerande enn eksisterande bygg, sjølv om dei vert noko høgare.

Frittståande bygg skapar siktsoner, samstundes som dei følgjer strukturen til dei eksisterande bygga. Bygga vil vera godt synlege frå E-134 og frå omliggjande hyttefelt. Likevel meiner rådmannen at dei nye bygga ikkje vil skapa negative landskapsendingar, då dei vil passa godt inn med eksisterande bygg, og med omliggjande landskap.

### **Trafikk**

Statens vegvesen ynskja at det vart utført ein trafikkanalyse som vurderer konsekvensane av ei trafikkauke som følgje av det nye byggjetrinnet. Analysen konkluderer med at dei trafikale tilhøva er tilfredsstillande, og at det ikkje er behov for midlertidige, avbøtande tiltak fram til nytt kryss er på plass.

Parkering skal i hovudsak skje i parkeringsanlegg. I tillegg skal det opparbeidast ein felles parkeringsplass langs Langedalsvegen for gjester og andre besøkjande til området, noko rådmannen ser som positivt. Derimot er denne parkeringa planlagd med innkøyring og utkøyring rett i vegen, noko som kan skapa trafikkfarlege situasjonar. Samstundes skal det etablerast fortau på motsett side av vegen, slik at mjuke trafikantar ikkje vil koma i konflikt med parkeringsplassen. Rådmannen meiner at løysinga ikkje er ideell, men akseptabel grunna utfordrande terreng i området, og ein eigen løysing for mjuke trafikantar.

### ***ROS (Risiko- og sårbarheitsanalyse)***

Det er laga ein ROS-analyse i samband med planarbeidet. Analysen konkluderer med at det ikkje er hendingar som utløyser risiko og sårbarheit utover det normale. I tillegg til analysen er det laga eit brannkonsept og ein trafikkanalyse. Rådmannen meiner det gjort ein grei jobb med analysen.

### ***Tilhøvet til naboar***

Forslagsstillar skriv at det har vore ein open prosess mot naboar og andre rørte gjennom planprosessen.

Det er kome inn ein del merknadar til planen. Dei fleste kjem frå naboar i eksisterande leilegheitskompleks, der dei meiner dei vert negativt rørt av planen. Merknadane er knytt til bruk og utnytting av området, endring til sjølveigde fritidsbustadar og behovet for desse.

Ved oppføring av byggjetrinn 1 og 2 vart det og rammesøkt byggjetrinn 3. Dette bygget skulle i utgangspunktet vera ei fortsetjing av eksisterande bygningsmasse med den same langstrakte bygningskroppen. I dette prosjektet er denne strukturen endra, og det er ein av grunnane til at det vert laga ein reguleringsplan.

Rådmannen kan sjå at naboar vert rørte av nye bygg, i høve situasjonen som er no, med eit åpent landskap. Nye bygg vil hindra utsikt for ein del naboar i eksisterande bygg. Det ligg ved sol- og skyggediagram til planforslaget. Dei tre nye bygga vert liggjande nord for eksisterande bygg, og vil difor ikkje kaste skygge på eksisterande bygg.

Ved bygging av nye bygg vil det opparbeidast eit større felles uteoppholdsareal for alle leilegheitene i både trinn 1, 2, og 3. Det vil og lagast ein felles takterrasse.

Rådmannen meiner at byggjetrinn tre ikkje vil ha vesentlege verknadar for naboar, utover det som har vore rammesøkt tidlegare.

Rådmannen tilrår og at rørte partar sender inn konkrete merknadar når eit konkret planforslag ligg på offentleg ettersyn.

### ***Økonomiske konsekvensar***

Planen får ingen økonomiske konsekvensar for kommunen, men planen vil sannsynlegvis bidra til fleire tilknytingsavgifter på kort sikt. Desse inntektene vil gå til å betene låneopptak knytt til kommunen sine VA-anlegg. Dette er eit sjølvkostområde, dvs. at det ikkje direkte influerer på kommunen sitt driftsbudsjett.

Saka er vurdert etter plan- og bygningslova. Såleis er økonomisk konsekvens for kommunen i liten grad vektlagt av rådmannen. Ut i frå eit miljøomsyn kan ein likevel vektleggje at utbygginga nyttar seg av allereie utbygd infrastruktur.

### ***Uttale frå kommunale råd (Eldreråd, Råd for funksjonshemma, Ungdomsråd)***

Ikkje relevant

### ***Risikovurdering***

Konsekvensar / eventuelle konsekvensar av å ikkje gjera noko.

Ikkje relevant

### ***Saka sitt forhold til***

*Overordna planar og lovverk:*

- a. kommuneplan – samfunnsdel: Kommuneplan 2007-2019 Arealdelen
- b. aktuelle lover: Plan- og bygningslova

*Folkehelse, livskvalitet og oppvekstmiljø*

- a. klima, miljø og energi
- b. verdiskaping og næring

Ikkje relevant

### **Konklusjon**

Rådmannen er positiv til framlagt planforslag. Rådmannen tilrår at planen vert lagt ut på offentlig ettersyn i minimum 6 veker.

Saka skal ekspederast av:  
Særutskrift skal sendast til:

Sakshandsamar  
Alle relevante partar  
Arkiv