

SAKSGANG

Utval	Møtedato	Saksnr. i utval
Utval for samfunn, plan og næring	22.06.2022	064/22

Saksbehandlar:	Arkivsak – dok.nr	20/7865 – 95
Kristian Bondhus-Jensen	Journalpostnr.	22/14865

Detaljreguleringsplan for Hardanger Lift. 1.gongs handsaming.

Saka blir avgjort av:

Utval for samfunn, plan og næring

Aktuelle lover, forskrifter, avtalar m.m.

Plan og bygningslova, med tilhøyrande forskrifter.

Tilråding frå rådmann:

1. I tråd med plan- og bygningslova § 12–10 legg Utval for samfunn, plan og næring detaljreguleringsplan for Hardanger Lift ut på offentleg ettersyn i minst 8 veker.
2. Førre offentleg ettersyn får rådmannen fullmakt til å utforme følgjande justeringar i føresegnene.
 - a. Under “Styring av ferdsel”, skal det opnast for at kommunen kan stenge banen i inntil 7 døgn dersom ein vurderer at det er uakseptabel konflikt mellom banedrift, ferdsel og registrerte reinsdyr i nærområdet til Rossnos.
 - b. Krav om detaljregulering for utbyggingsområdet BKB .
 - c. Rekkjefølgjekrav på opparbeiding av parkområda GKG1–GKG3.

22.06.2022 Utval for samfunn, plan og næring

Behandling

Framlegg, foreslått av Jørund Kvestad, Senterpartiet

Høyringsfrist vert 15. sept. 2022.

Framlegg, foreslått av Hildegunn Espe, Senterpartiet
Presisering i pkt 2a
7 døgn i strekk / samanheng

Habilitet:

Utvalsleiar tok opp spørsmål om habilitet for Inger Synnøve Vestrheim og informerte om bakgrunnen for dette (styremedlem i Hardanger Lift AS). Utvalet vedtok samrøystes at ho var inhabil jfr. fvl. §6e. Anne Grete Lien–Eikeland møtte som vara under behandling av saka.

Røysting:

Framlegget frå Jørund Kvestad vart samrøystes vedteke.

Framlegget frå Hildegunn Espe fekk 5 røyster og vart ikkje vedteke.

Tilrådinga frå rådmannen, med tillegg i framlegget frå Jørund Kvestad, vart samrøystes vedteke.

USPN – 064/22 Vedtak

1. I tråd med plan- og bygningslova § 12–10 legg Utval for samfunn, plan og næring detaljreguleringsplan for Hardanger Lift ut på offentleg ettersyn i minst 8 veker.
2. Førre offentleg ettersyn får rådmannen fullmakt til å utforme følgjande justeringar i føresegnene.
 - a. Under “Styring av ferdsel”, skal det opnast for at kommunen kan stenge banen i inntil 7 døgn dersom ein vurderer at det er uakseptabel konflikt mellom banedrift, ferdsel og registrerte reinsdyr i nærområdet til Rossnos.
 - b. Krav om detaljregulering for utbyggingsområdet BKB .
 - c. Rekkjefølgjekrav på opparbeiding av parkområda GKG1–GKG3.

Høyringsfrist vert 15. sept. 2022.

Kort om saka:

På vegne av Hardanger Lift AS har Nordplan AS utarbeida framlegg til reguleringsplanen som no ligg føre. Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av ein pendelbane til Rossnos (1407 moh.). Som ein del av prosjektet skal arealet under Skalltaket utviklast, i tillegg til restaurant, opplevingssenter og ei kort rundløype på fjellet.

Utval for samfunn– plan og næring skal i denne saka ta stilling til om planen er god nok til at den kan leggjast ut på offentleg ettersyn. I dette ligg det at dei planfaglege grepa er gode i høve ynskeleg samfunnsutvikling, samt at planen er tilstrekkeleg utgreidd for å synleggjere konsekvensane.

Om saksdokumenta og oppbygging av saksframlegget:

Planprogrammet, som kommunestyret har vedteke, har sett krav til prosess og utgreiingsnivå. Dette er såleis eit omfattande planframlegg.

Som i andre plansaker er det planomtalen som gjev best oversikt for beslutningstakarane i prosessen. Plankart og føresegner er dei juridiske dokumenta som evt. vil bli styrande for dei konkrete tiltaka. Dei ulike tema som er konsekvensutgreidd ligg som eigne vedlegg. Det gjer òg ulike rapportar og anna informasjon som er relevant for saka.

Saksframlegget du no les er vidare bygd opp som følgjer:

- **Prosess fram til no**
- **Saksopplysningar**
 - Skildring av tiltaket
 - Utgreiingar
 - Attendemeldingar gjeve frå administrasjonen
- **Rådmannen si vurdering**
 - Rådmannen si vurdering av konsekvensutgreiing
 - Rådmannen sine øvrige planfaglege vurderingar
- **Rådmannen sin konklusjon**

Planprosessen fram til no:

Planprosessen starta med oppstartsmøte mellom planfremjar og kommunen 09.10.20. Vidare vart det meldt oppstart av arbeidet til alle berørte partar 23.11.20. Planprogram vart fastsatt første gang 10.03.21. Dette vart seinare justert og fastsett på nytt 06.10.21. Dei siste månadane har administrasjonen og planfremjar vore i dialog rundt anbefalte justeringar og endringar. Meir om dette under. Komplette planframlegg vart motteke av kommunen 09.06.22.

Saksopplysningar – skildring av tiltaket

Reguleringsplanen dekkjer eit stort areal, omlag 1128 daa. Dette då trasear for infrastruktur og bane inngår i plankartet. Omlag 1053 daa av det regulerte arealet er LNF-område (landbruk, natur og friluftsliv).

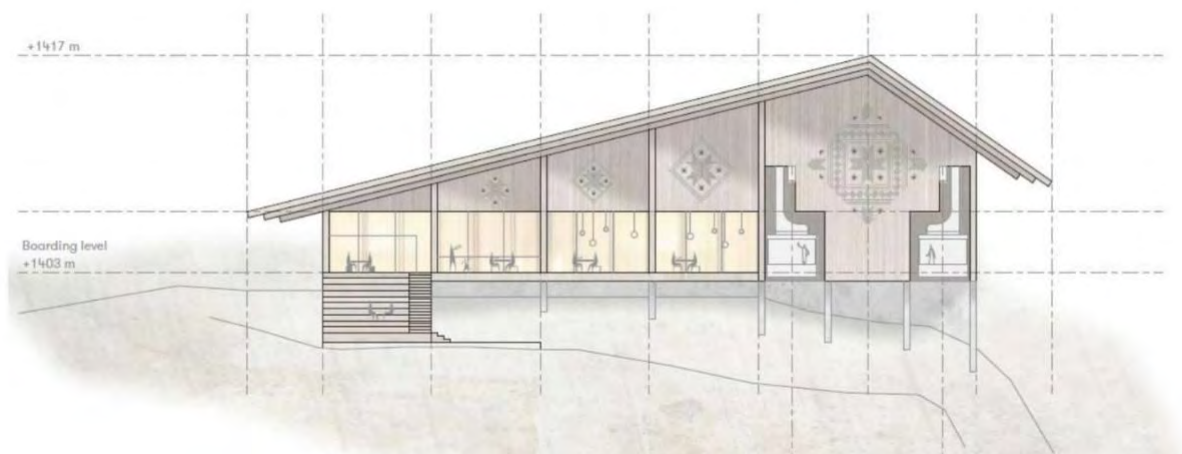
Heile Skalltaket er regulert til byggeområde. I gjeldande reguleringsplan er det fredningsvedtaket som gjev føringar for bruken. Planframlegget vidarefører i stor grad denne løysinga og gjev såleis utbyggjar ein stor fridom til å kunne nytte bygget innanfor fredningsløyvet. I Skalltaket er det såleis opna for publikumsretta funksjonar som ei vidareutvikling av Odda sentrum. Planen legg opp til oppgradering av området i og rundt skalltaket med byggeareal, gangareal, grøntareal, veg og parkering. Det er gjeve dispensasjon frå kulturminnelova for naudsynte tiltak i grunnen under Skalltaket. I føresegnene til planen er det forøvrig lagt inn fleire rekkjefølgje-, form- og funksjonskrav som må svarast ut i ei evt. byggesak.



Prinsippskisse av Skalltaket, som følger planframlegget.

Taubanetrasèen er avhengig av ei mast mellom Skalltaket og Rossnos. Dette vert ein markant konstruksjon med høgde opp til 70 meter. Masta vil liggje søraust for Ragde, med ein midlertidig anleggsveg frå Ragdevegen.

Planen legg vidare legge til rette for etablering av stasjon på Rossnos med heilårstilbod som omfattar restaurant, leike- og aktivitetsareal (kortare stinett), samt anna næring- og turistverksemd som naturleg er tilknytt stasjonen. Maks byggehøgde på stasjonsbygg er 25 meter (1429 moh). Forventa byggehøgde er 19 meter. Maksimal utnytting på toppstasjon er 4,5 daa. Dette inkluderer beredskapsbygg for gjester og tilsette.



Prinsippskisse/snitt av toppstasjon. Detaljutforming er ikkje låst i reguleringsplanforslaget.

Forøvrig er dagens regulering av av bygg sør for Ovn 3 vidareført frå gjeldande reguleringsplan. Nokre mindre bustadareal langs Ragdevegen er òg omfatta, då midlertidig anleggsveg er regulert.

Saksopplysningar – Utgreiingar

Det føreligg eit omfattande utgreiingsmateriell til saka. Utgreiingane er målt opp mot eit såkalla 0-alternativ, altså ei forventa utvikling utan at planen vert gjennomført. Følgjande tema utgreidd (hovudkonklusjon i kursiv):

- Naturmangfald, eksklusiv villrein – *Stor negativ konsekvens*
- Villrein – *Svært stor negativ konsekvens*

- Kulturmiljø – *Positiv konsekvens*
- Naturressursar – *Noko negativ konsekvens*
- Landskap – *Stor negativ konsekvens*
- Friluftsliv – *Noko negativ konsekvens*
- Ringverknader – *Stor positiv konsekvens*

I tillegg er det laga ein overordna alternativanalyse. Planomtalen summerer kort opp konklusjonane frå dei ulike tema, medan dei vedlagte konsekvensutgreiingane går i dybden. Rådmannen sine vurderingar av utgreiingane følgjer lengre nede i saka.

Attendemeldingar gjeve frå administrasjonen i prosessen

Undervegs i planprosessen har administrasjonen rettleia søkjar etter beste evne. Ei fylldig attendemelding med 38 punkt vart oversendt 28.04.22. Denne, og planfremjar si vurdering, ligg ved saka (oversendingsnotat). Punkta omhandlar nokre klåre manglar og fleire tilrådingar til justeringar. Manglane er utbetra, og ein del av tilrådingane har utbygger innarbeida i planen. Mellom anna er omsynet til flodbølge innarbeida, og det er utarbeidd overordna alternativanalyse.

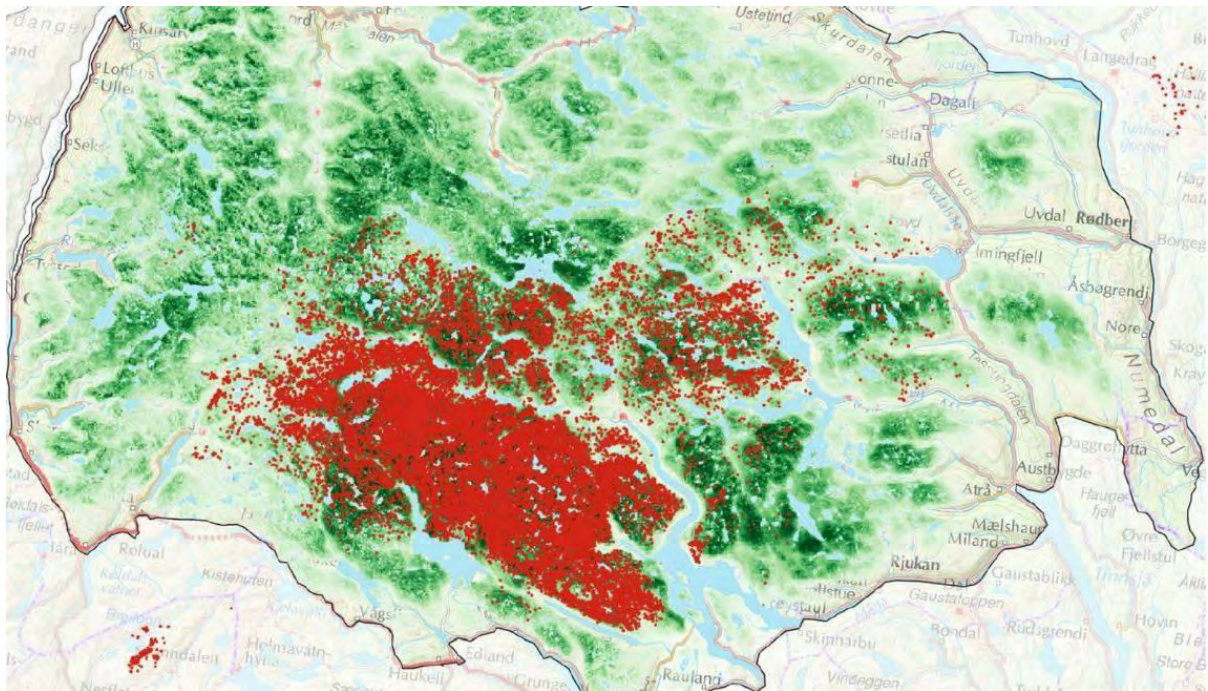
Rådmannen si vurdering – konsekvensutgreiing

Generelt meiner rådmannen at planen er godt utgreidd. Vurderingane er gjort av ulike fagmiljø med høg kompetanse. Gjennomføring av planen medføre ein heil del negative konsekvensar, mellom anna for landskapsoppleving, naturmiljø og villrein. Samstundes syner analysane at det vil vere positive konsekvensar knytt til kulturmiljø og ringverknader. Særskilt vil rådmannen syne til at planen legg opp til ei positiv sentrumsutvikling som er i tråd med fredninga og utviklingsplanane for Smelteverket bydel. Samla sett meiner rådmannen at det føreligg eit godt kunnskapsgrunnlag for å kunne ta stilling til om dette er ei ynskja samfunnsutvikling.

Konsekvensutgreiingane syner stor negativ konsekvens for landskap. Det er mastepunkt og toppstasjon som vert særleg synlege frå fleire hald. Spesielt vil bebuarar på Mannsåker og Hjøllo bli berørt visuelt. Mastepunktet vert noko tona ned på grunn av det bratte landskapet, men storleiken gjer samstundes at den vil skape silhuettverknad og kunne framstå som dominerande. Ved utforming av toppstasjonen skal teikningar i forprosjektet leggast til grunn. Dette bør sikre ein nedtona arkitektur i utforming og fargebruk. Det er sett krav om særskilt fokus på bruk av lys på toppstasjonen. Rådmannen ser dette som viktige tiltak.

Store deler av planområdet er urørt, og tiltaket kjem såleis i konflikt med naturverdiane ein har funne der. Av naturtypar er kalkfattig snøleire og fjellhei dominerande. Store deler av desse areala er vurdert til å ha stor verdi. Ein del av areala vert påverka av tiltaka og noko areal vert direkte råka gjennom omdisponering/nedbygging. Samla sett er konklusjonen at tiltaket vil ha stor negativ konsekvens for naturmiljøet i området. Rådmannen vurderer dette som realistisk.

Analysane syner at den største negative konsekvensen av planen vil vere knytt til villrein. Bakgrunnen for at vurderinga vert slik er den heilt spesielle verdien og statusen villreinen på Hardangervidda har. Dette sjølv om villreinen i liten grad nyttar området rundt Rossnos i dag. Toppstasjon og turområder på toppen vil liggje innanfor nasjonalt villreinområde og verdien på temaet "villrein" vert såleis sett til "svært stor".



Modellprediksjon over foretrukne habitat hos villrein på Hardangervidda under sommersesongen (1. juli – 15. august).

Rådmannen vurderer villrein til å vere den viktigaste enkeltinteressa/verdien i konsekvensutgreiinga. Sjølve nærområdet til toppstasjonen ligg i randsona til villreinområdet. Dette er areal som vil bli tapt som habitat for villrein, då det er anslått at omlag 110.000 menneske vil nytte banen i året. Dette arealet er omlag 0,5 km² stort. Arealet har ikkje vore eit mykje nytta område for reinsdyra dei siste tiåra, men utgreiinga peiker på at det er usikkerheit knytt til kor mange av dei besøkjande som vil nytte toppstasjonen som utgangspunkt for dagsturar og ikkje minst turar med overnatting/telt (langtursona). Dagstursona er anslått til å vere 40–50 km² stor og er vurdert til å bli forringa som leveområde for villrein. Langtursona frå Rossnos er vurdert til å vere inntil 500 km². Langtursona er vurdert til å bli noko påverka i retning Tyssevassbu, og i mindre grad lengre unna. Av konsekvensutgreiinga framgår det at enkel tilkomst til Rossnos lite truleg vil føre til meir ferdsel lengre inn på vidda, då folk like gjerne kan bruke andre lokalitetar som utgangspunkt for fleirdagsturar.



Influensområde; Nærområde Rossnos med mørk farge, dagstursone med lys raud farge. Piler indikerer stiar ut i langtursone. Illustrasjonen er henta frå KU for Villrein.

Rådmannen har gjennom prosessen vore tydeleg på at planen bør utforske alle potensielle avbøtande tiltak for dei negative konsekvensane som ein pendelbane vil kunne gi, særskilt med fokus på villrein. Rådmannen opplever at dette er blitt seriøst vurdert. Planfremjar har jobba med korleis ein kan styre ferdsel langs randsona av villreinområdet og såleis hindre stor grad av menneskeleg påverknad inn i villreinområdet. Det vert mellom anna synt til tilleggsutgreiing frå Naturrestaurering As og juridisk utgreiing frå Holth & Winge As. Målet har vore å finne det juridiske handlingsrommet til ferdselsstyring i utmark. Eit av resultatane er vedlagt "plan for styring av ferdsel". Planen fokuserer hovudsakleg på å tilrettelegge og kommunisere nærløype på Rossnos, utbetre sti til Odda via Kinn, samt nedprioritere stiar som leder inn mot meir sårbare område. Verdien av å ikkje påverke villreinområdet skal marknadsførast mot gjestene. Det er ikkje sett konkrete gjennomføringskrav i planen til at dette vert utført.

I tillegg stiller planen krav til at bane eigar gjennomfører eit regelmessig program for miljøovervakning. Dette for å kunne måle gjestene sin ferdsel i området opp mot påverknaden på villreinhabitatet. Forslagsstillar har i føresegnene opna for at kommunen, basert på vurderingane frå miljøovervakninga og i samarbeid med villreinnemnda, kan setje inn tiltak for å begrense ferdsel. Desse tiltaka kan vere forsterka informasjon til reisande, forbod mot telting og forbod mot å medbringe utstyr for langtur på banen (telt, kite ski osv.)

Ei slik miljøovervakning, heimla i plan- og bygningslova, er upløyd mark og reiser nokre juridiske spørsmål. Rådmannen meiner at intensjonen er god og at det kan ha avbøtande effekt på konsekvensane for villreinen. Rådmannen meiner samstundes at det bør opnast for at kommunen kan stenge banen midlertidig, dersom det er openbart at banedrifta er i direkte konflikt med villreinflokkar nær Rossnos. Dette vert såleis foreslått som eit plankrav i føresegnene til planen.

Rådmannen sine øvrige planfaglege vurderingar

Fleire av rådmannen sine konkrete innspel er teke høgde for og innarbeidd i planen, jf. vedlegget "oversendingsnotat". Under følgjer utvalgt tematikkar som er viktige i vurderinga.

Infrastruktur er sentrale punkt i saka. For å kunne betene eit relativt stort antall personar på toppstasjonen er god kapasitet på straum, vatn og avløp avgjerande. Planfremjar har greie ut ulike alternativ for dette. Det er ikkje konkludert på val av løysing, men dei ulike alternativa er vurdert til å vere gjennomførbare. Det er aktuelt med både frittstående løysingar på toppstasjonen (reinsing av avløp, produksjon av straum og brenning av hydrogen/diesel), samt tilkopling mot offentleg infrastruktur. Dei ulike alternativa er skildra i VA-plan som ligg vedlagt. Rådmannen vurderer løysingane som realistiske.

I høve trafikkavvikling og parkerings situasjon rundt Skalltaket er dette vurdert gjennom vedlagt trafikk- og parkeringsanalyse. Analysen er gjort ut frå forventa besøk og tellingar av trafikk i Odda sentrum sommaren 2021. Det vert konkludert med at det er behov for 106 parkeringsplassar for bil og tre oppstillingsplassar for buss. Rådmannen fester lit til denne vurderinga. Planfremjar har synt til areal der ein kan etablere desse areala, men administrasjonen har i prosessen rådd til at det i planen ikkje vert endeleg konkludert med kvar parkeringsplassane skal etablerast. Dette då sentrumsutviklinga er dynamisk og nye moglegheiter opnar seg jamnleg. Eigne parkeringsplassar for tiltaket skal såleis først dokumenterast i ei eventuell byggesak. Desse skal liggje maksimalt 400 meter frå Skalltaket. Trafikkavviklinga ut frå Smelteverket er berekna ut frå år 2041, med full utbygging av gjeldande reguleringsplan i tillegg til Hardanger Lift. Konklusjonen er at krysset er akseptabelt dimensjonert til å handtere trafikkmengden.

Reguleringsplanen omfattar ein del sentrumsareal som ikkje inngår i sjølve prosjektet. Dette gjeld mellom anna byggjetomt sør for Ovn 3, samt aktivitetspark som er under planlegging. Rådmannen meiner at planen ikkje er detaljert nok i høve næringsbygget, og at det her må setjast krav om detaljreguleringsplan. Til høve for trafikk, utforming og innhald i bygget er mellom anna ikkje skildra i planframlegget. Aktivitetsparken føre skalltaket er regulert i gjeldande plan og er eit prosjekt som kommunen jobbar med å realisere i skrivande stund. Parken er viktig både i form av funksjon og som ein del av heilskapen i området. Rådmannen ser det difor som naturleg at det er knytt rekkjefølgjekrav til opparbeiding av denne, slik at ein sikrar ei heilskapeleg sentrumsutvikling.

Rådmannen vurderer at det er gjort gode arkitektoniske grep i skisseprosjekta knytt til arkitektonisk utforming både på toppstasjon og botnstasjon. Føresegnene til planen sikrar at dette vert lagt til grunn for eventuell vidare detaljprosjektering.

ROS-analyse syner i utgangspunktet uakseptabel risiko for steinsprang ved mastepunkt over Ragde. Det er sett krav om sikring for at tiltaket skal kunne gjennomførast. I høve potensiell flodbølgje er dette òg skildra. Slik som situasjonen og kunnskapen er no vil botnstasjonen liggje i sona med byggjeforbod for S3-tiltak. Det er lagt inn faresone knytt til dette i plankartet. Planen heimlar slik sett tiltak som er i strid med teknisk forskrift. Rådmannen meiner likevel det er riktig å gå vidare i prosessen, då det er pågåande arbeid og informasjonsinnhenting rundt flodbølgjesituasjonen i Sørfjorden. Dette må i alle høve vere avklart før ei eventuell byggesak.

Opphald på Rossnos krev sikring god informasjon for å motverke fare for fallulykker. Eventuell bruk av hydrogen krev òg tiltak for å vere forsvarleg. Det vil vere krav til evakueringsbygg på Rossnos i høve evt. brann/straumsvikt/uver eller andre hendingar. ROS-analysen gjev eit godt oversiktsbilete på risikoane knytt til ein taubane til Rossnos.

Rådmannen sin konklusjon

Rådmannen meiner at konsekvensane av ein eventuelle bane til Rossnos er godt utgreidd i saka som ligg føre. Utgreiingane er tydelege på at det vil vere vesentlege negative konsekvensar av tiltaket. Særskilt gjeld dette omsynet til villreinstamma på Hardangervidda. Samstundes er det positive sider som vert synleggjort i planen og nokre av dei negative konsekvensane kan avbøtast gjennom ulike tiltak. Før det vert tatt endeleg stilling til om Hardanger Lift er del av den samfunnsutviklinga som kommunen ynskjer, bør innbyggjarar, interessepartar og andre offentlege mynde høyrast.

Rådmannen tilrår såleis at planen vert lagt på høyring i minst 8 veker, men med nokre mindre justeringar slik det framgår av saka.