



«MOTTAKERNAVN»  
«ADRESSE»  
«POSTNR» «POSTSTED»

Planavdeling

Vår ref:  
2023/125-23

Sakshandsamar:  
Anne Sæther Lislevand  
anne.saether.lislevand@bykle.kommune.no

Dato:  
05.03.2025

## Detaljregulering for Vestbakken 2 og Vestheisen. Offentleg ettersyn.

I samsvar med [plan- og bygningslova § 12-10](#) blir detaljregulering for Vestbakken 2/planID 202308 og endring av utviding av Vestheisen/201908 lagd ut til høyring og offentlig ettersyn etter første gongs handsaming i planutvalet 10.02.2025, sak 23/25.

Planområdet omfattar området som er vist på kartutsnittet. Formålet med planarbeidet er å ta bort einingar i Vestheisen for å leggje til rette for nye einingar med kombinert føremål fritids- og turistformål/fritidsbustader. Utbyggjar kallar det «tilrettelagd for utleige». Einingane vil bli selt på det opne marknaden, men vil vere knytt til fellesfunksjonar og Hovden Alpin resort sitt utleigeapparat. Det blir dermed lagt mest mogleg til rette for at eigarane leiger ut einingane når dei ikkje nyttar dei sjølv.

Planlagde reguleringsformål er kombinert formål fritids- og turistformål/fritidsbustader.

Planforslaget er ikkje i tråd med overordna kommuneplan. Den opnar for nedbygging av areal avsett til idretssformål, d.v.s. alpinanlegg. Det er utarbeidd konsekvensutgreiing etter forskrift for konsekvensutredningar for tema som landskap, friluftsliv og barn og unges interesse. Øvrige tema er omtala i planomtalen.

Vestbakken 2 ligg nord for Vestbakken hyttefelt, og tilkomsten vil bli via vegen gjennom Vestbakken hyttefelt. Vestheisen er delvis etablert og ligg lenger vest langs Hovdenutvegen. Viktige tema i planprosessen har vært konsekvenser for alpinanlegg, landskap og barn og unge. Delar av arealet ligg i sone med fare for snøskred. Det er utarbeidd ein utgreiing som gjer greie for sikringstiltak, og gjennomføring av dette er sikra i føresegner. Kommunen ønsker ei avklaring i høyringa om dette er tilstrekkeleg for å sikre mot fare i området.

Kommunen er opptatt av utbyggingsstruktur og vil før slutthandsaming vurdere å sikre maksimumsstørrelse på einingar. Trafikktryggleik har og vært eit viktig tema. Det blir ein bratt, lang og svingete veg opp gjennom Vestbakken, og kommunen ønsker at det før slutthandsaming blir sikra korridorar og snarvegar gjennom hyttefeltet for gåande.

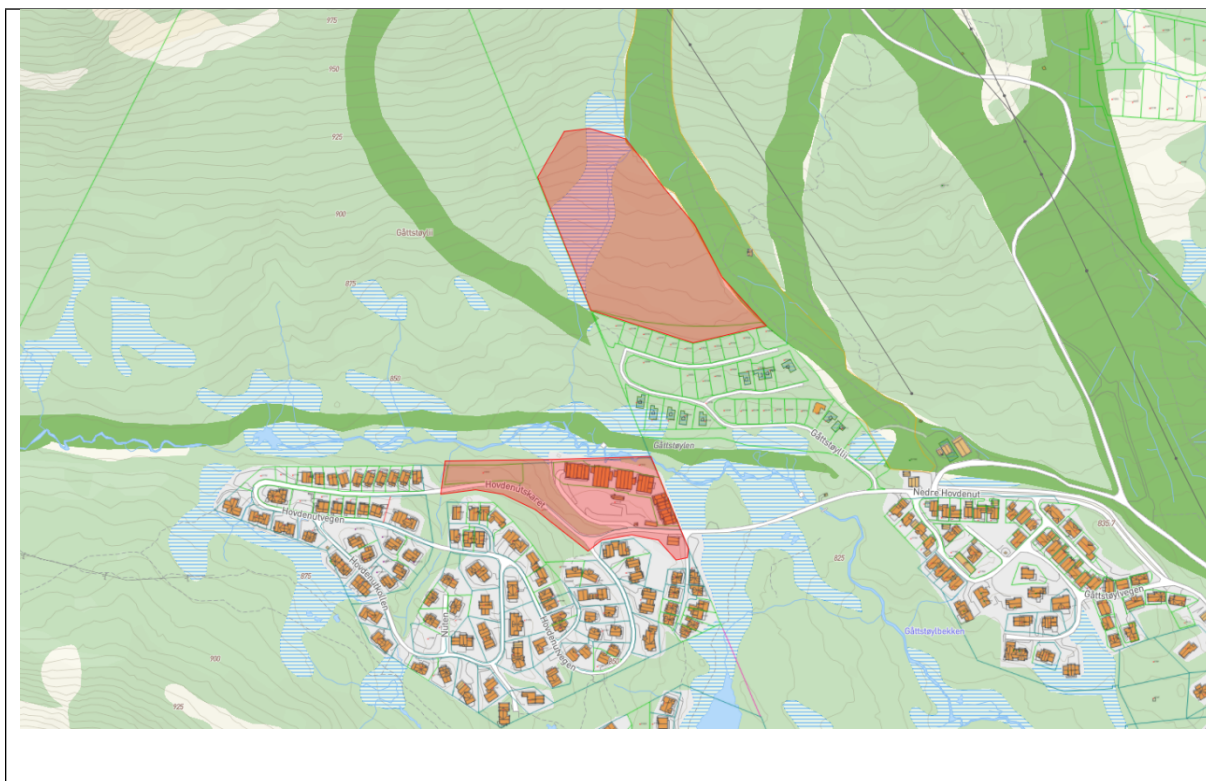
Eit gangtilbod langs Hovdenutvegen mellom avkøyring til Vestbakken og Vestheisen er ikkje sikra. Det blir tatt ut einingar frå Vestheisen som blir flytta til Vestbakken 2. I forslag til endring for Vestheisen er regulert fortau tatt ut. Kommunen ynskjer å vurdere tiltak for trafikktryggleik før slutthandsaming, og vurderer å ta inn igjen fortau, samt sikre eit tilbod på strekninga som manglar.

Planen i målestokk (1:1000) med føresegner og planbeskriving, og andre sentrale dokument i saka, er lagd ut i informasjonen/heimesida i Bykle kommune, Sarvsvegen 14.

Oversikt over saksdokumenta finst i saksframlegget.

Sjå òg heimesida <https://www.bykle.kommune.no/> ([arealplaner.no](#))

Merknader til reguleringsarbeidet kan rettast til Bykle kommune, planavdelinga, Sarvsvegen 14, 4754 Bykle, innan 11.04.2025.



Vurdering av innkomne merknader ved oppstart: Sjå saksframlegg.  
Saksbehandlar svarer gjerne på spørsmål.

Med helsing  
Bykle kommune

Signe Sollien Haugå  
Plansjef

Anne Sæther Lislevand  
Rådgjevar

Brevet er elektronisk godkjent og vert sendt utan underskrift.



Saksmappe: 2023/125  
Sakshandsamar: ALI  
Dato: 04.02.2025

## SAKSFRAMLEGG

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
23/25	Planutval	10.02.2025

### Vestbakken 2 og Vestheisen. Offentleg ettersyn.

#### Kommunedirektøren si tilråding:

Planutvalet fremjar saka og legg planforslaget for detaljregulering for Vestbakken 2/202308, samt endring av detaljregulering for Utviding av Vestheisen/201908 og Vestbakken hyttefelt/202104, ut til høyring og offentleg ettersyn etter plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10.

Kommunedirektøren skal før sluttbehandlinga i planutvalet sørge for at innhaldet i planen og framstillinga av han blir digitalisert og kvalitetssikra, og at eventuelle endringar, suppleringar og justeringar jfr. tema i saksframlegg, blir gjorde.

Ein tek sikte på å oppheve delar av følgjande gjeldande reguleringsplan for Hovden, del 2/199701, vedteken 10.09.1997, detaljregulering for Utviding av Hovden Skisenter mot Breive/200407, vedteken 18.03.2005, detaljregulering Hovdenut alpin/200502, vedteken 22.05.2014, detaljregulering for Utviding av Vestheisen/201908, vedteken 26.08.2021, detaljregulering Vestheisen alpintrase/201910, vedteken 08.12.2022, detaljregulering for Vestbakken hyttefelt/202104, vedteken 23.06.2022, inkludert alle seinare planendringar, delplanar og tilhøyrande føresegner, ved godkjenning av detaljregulering for Vestbakken 2/ 202308, og endring av detaljregulering for Utviding av Vestheisen/201908.

#### **Planutval si handsaming av sak 23/2025 i møte den 10.02.2025:**

#### **Handsaming**

Røysting: 3 - 3 for kommunedirektøren si tilråding (desse stemte imot Sigmund A. Trydal (SP), Espen Mikkelsen (V) og Nina Skiftnes (BB)).

Med leiar av planutvalet si dobbeltrøyst vart tilrådinga vedteke

## **Vedtak**

Planutvalet fremjar saka og legg planforslaget for detaljregulering for Vestbakken 2/202308, samt endring av detaljregulering for Utviding av Vestheisen/201908 og Vestbakken hyttefelt/202104, ut til høyring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10.

Kommunedirektøren skal før sluttbehandlinga i planutvalet sørge for at innhaldet i planen og framstillinga av han blir digitalisert og kvalitetssikra, og at eventuelle endringar, suppleringar og justeringar jfr. tema i saksframlegg, blir gjorde.

Ein tek sikte på å oppheve delar av følgjande gjeldande reguleringsplan for Hovden, del 2/199701, vedteken 10.09.1997, detaljregulering for Utviding av Hovden Skisenter mot Breive/200407, vedteken 18.03.2005, detaljregulering Hovdenut alpin/200502, vedteken 22.05.2014, detaljregulering for Utviding av Vestheisen/201908, vedteken 26.08.2021, detaljregulering Vestheisen alpintrase/201910, vedteken 08.12.2022, detaljregulering for Vestbakken hyttefelt/202104, vedteken 23.06.2022, inkludert alle seinare planendringar, delplanar og tilhøyrande føresegner, ved godkjenning av detaljregulering for Vestbakken 2/ 202308, og endring av detaljregulering for Utviding av Vestheisen/201908.

## **Saksutgreiing**

### **Samandrag/ konklusjon**

Prosjektgruppen AS i samarbeid med Stav AS, har på vegne av Hovden alpinsenter AS fremma forslag til detaljreguleringsplan for Vestbakken 2. I same forslag blir det og søkt om endring av vedteken detaljregulering for Utviding av Vestheisen (planID 201908), vedteken 26.08.2021.

Viktige tema i planen som kommunedirektøren ynskjer innspel på i høyringa er:

- Konsekvensar for landskap, alpinanlegget og barn og unge
- Skredfare, og ev. tiltak
- Føreslått formål
- Utbyggingsstruktur
- Trafikktryggleik

Planen er ikkje i tråd med kommuneplanens arealdel, og den utløyser difor krav om konsekvensutgreiing etter forskrifta. Det er utarbeidd ein KU som gjelde arealformål, landskap, formål

og barn og unges interesse. Det er innarbeidd krav om sikring mot snøskred i planen. Det bratte terrenget krev underetasje på bygga, og dette er sikra i planen.

Området blir regulert til kombinert formål fritids- og turistformål/fritidsbustad. Det opnar for kommersiell utleige av einingar i området. Det er ikkje satt ein minimumskrav på tal på einingar som skal vere fritids- og turistformål, og einingane vil dermed ikkje verte råka av krav om tvungen utleige i 9 mnd i året slik formålet krev. Men området vil vere «tilrettelagd for utleige» med konseptet som tidligare er framlagt for kommunen der dei som kjøpar eining må betale ein fast avgift til eit driftsselskap som tar seg av utleige for dei som ynskjer.

Bykle kommune ynskjer å legge til rette for berekraftig hyttebygging, og ein måte å gjere det på er mindre einingar. Planen legg no til rette for relativt store einingar i eit bratt terreng. Kommunedirektøren vel å innstille på å legge saka ut til høyring slik den er framlagd, men ynskjer innspel på dette tema i høyringa.

Det er ikkje regulert eller lagt inn rekkefølgekrav gang- og sykkelveg frå avkøyring til Vestbakken og opp til Vestheisen. Det er ynskjeleg med eit slikt tiltak, men kommunedirektøren er i tvil om det er denne utbygginga som skal løyse dette. Det er og viktig og vurdere fleire tiltak som å sikre trafikktryggleiken i sjølve planområdet for Vestbakken 2. Dette må bli innarbeidd før slutthandsaming.

Med bakgrunn i utgreiinga i saksframlegg tilrår kommunedirektøren å sende planforslaget detaljregulering for Vestbakken2, PlanID 202308, og endring av detaljregulering for utviding av Vestheisen, planID 201908 og Vestbakken hyttefelt, planID 202104 på høyring og leggje det ut til offentleg ettersyn

### **Bakgrunn for saka**

Prosjektgruppen AS i samarbeid med Stav AS, har på vegne av Hovden alpinsenter AS fremma forslag til detaljreguleringsplan for Vestbakken 2. I same forslag blir det og søkt om endring av vedteken detaljregulering for Utviding av Vestheisen (planID 201908), vedteken 26.08.2021, og av detaljregulering for Vestbakken hyttefelt (planID 202104, vedteken 23.06.2022).

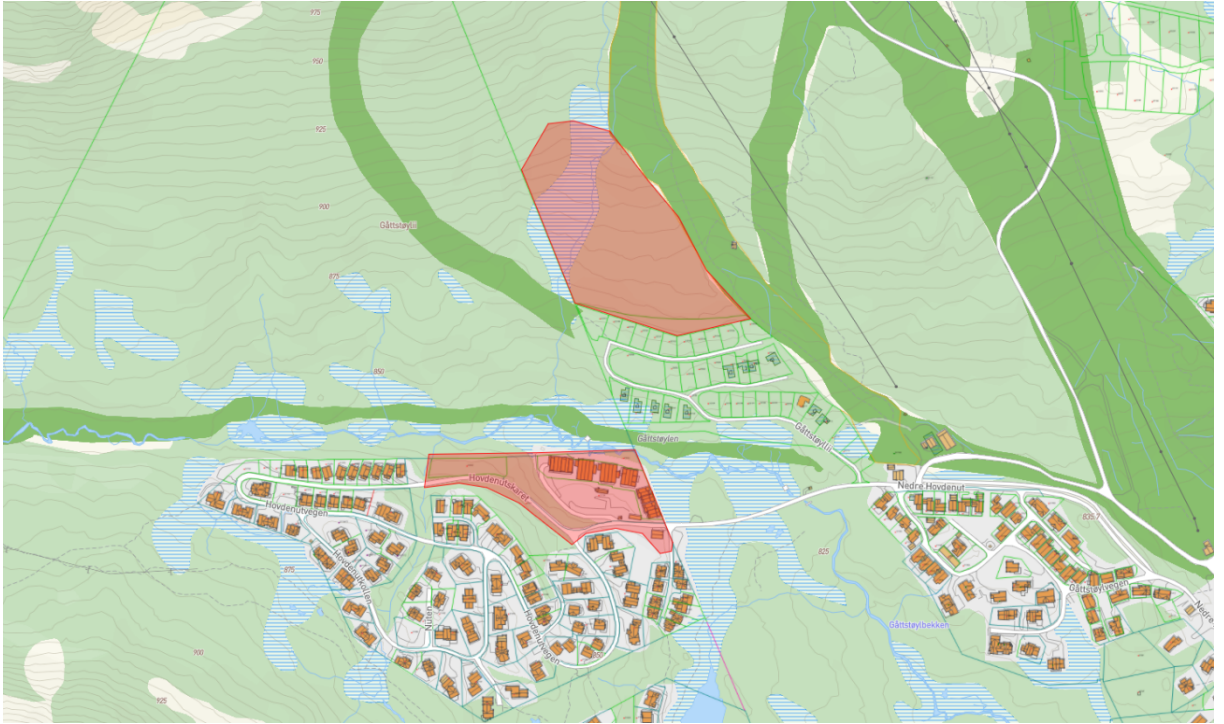
Det er heimel for å byggje fleire einingar i felt BKB1 i detaljregulering for Vestheisen. Ifølge utbygger har dei vist deg krevjande å realisere, og det er difor ynskjeleg å flytte dei til areala nord for Vestbakken hyttefelt, som er under utbygging. Det er 44 einingar opprinneleg planlagt i Vestheisen som blir flytta til Vestbakken 2. I Vestbakken hyttefelt-planen blir vegen endra slik at den blir påkopla ny plan.

### **Planforslaget**

Forslag til detaljregulering for Detaljregulering Vestbakken, byggjetrinn 2. PlanID 202308 er motteke frå Prosjektgruppen AS. Planforslaget som skal behandlast, består av

- plankart i målestokk 1:1000, datert 04.02.2025
- reguleringsføresegner datert 16.01.2025
- planbeskriving

Planavgrensing – bilde



### Formålet med reguleringa

Formålet med reguleringa og omreguleringa er å ta bort einingar i Vestheisen for å leggje til rette for nye einingar med kombinert føremål fritids- og turistformål/fritidsbustader. Utbyggjar kallar det «tilrettelagd for utleige». Einingane vil bli selt på det opne marknaden, men vil vere knytt til fellefunksjonar og Hovden Alpin resort sitt utleigeapparat. Det blir dermed lagt mest mogleg til rette for at eigarane leiger ut einingane når dei ikkje nyttar dei sjølv.

### Eigedomsforhold

Heimelshavarar i Vestbakken 2 er Kjetil Uleberg.

### **Formelt grunnlag / Saksgang**

Plan- og bygningslova [§ 5-2](#) og [§ 12-10](#).

[Delegeringsreglement](#) for Bykle kommune

Oppstartsmøte 03.05.2023

Varsel om oppstart av planarbeid 25.04.2024 - *Planoppstart blei ikkje varsla i avis.*

Planprogram vedteke i kommunestyret sak 129/24 og dato 05.12.2024

[VA-norm for Bykle kommune](#)

[Vegnorm for Bykle kommune](#)

Trafikksikringsplan for Bykle kommune

### **Tilhøve til kommuneplanen**

Tilhøve til overordna planar

Planforslaget er i ikkje tråd med arealdelen i kommuneplanen. Området er sett av til idrettsanlegg, d.v.s. alpinanlegg.

Vedteken sti og løypeplan visar skiløype på nordsida av Hovdenutvegen.

Planforslaget medfører ikkje omdisponering av dyrka areal.

#### Gjeldande reguleringsplan

Den gjeldande reguleringsplanen viser anlegg og idrett og sport.

Eventuelle avvik frå den gjeldande planen: Planforslaget opnar for nedbygging av arealet til fritidsbustader.

#### Innkomne merknader til planoppstart

I samsvar med føresegnene i plan- og bygningslova varsla Prosjektgruppen AS alle partar som planarbeidet påverkar, om oppstarten av planarbeidet i brev 24.05.2024. Oppstarten blei ikkje kunngjort i avis. Det kom inn 4 fråsegner totalt. Dei følgjer saka som utrykte vedlegg. Hovudtrekka i merknadene er refererte nedanfor i planomtalen kapittel 8.

### **Vurderingar og konsekvensar**

#### Innkomne merknader

Forslagsstillar har kommentert innkomne merknadar. Kommunen har bedt om utdjuing innan nokre tema som ikkje er tilstrekkeleg vurdert i planforslaget.

#### Barn og unge

Det er utarbeidd eigen KU som blant anna omtalar konsekvensar for barn og unge. Planen bygger ned areal avsett til alpinanlegg, men ifølge forslagsstillar vil moglegheit for å køyre på ski bli forbetra i området, då det skal bli anlagt nye tiltak som heis osv.

#### Universell utforming

Krav i TEK17 blir følgd.

#### Folkehelse

Folkehelse i dette området er knytt til trafikktryggleik og friluftsliv. Trafikktryggleik er ikkje tilstrekkeleg ivareteke og er eit tema som må forbeistrast i planforslaget før slutthandsaming. Skiløypa nord for Hovdenutvegen blir ivareteke, men må krysse i plan ved innkøyringa til Vestbakken. Kobling med bru over elva like vest for Vestheisen er sikra som rekkefølgjekrav.

#### Infrastruktur

Det er private veger i området med privat drift. Parkering blir handtert på eigen eigedom.

#### Grønstruktur

Areal avsett til alpinanlegg blir bygd ned som følge av utbygginga. Dette er eit underformål til bebyggelse og anlegg, og såleis ikkje grønstruktur i den forstand.

#### Kulturminne

Det er enkelte kulturminne i område som er avklart at kan frigjevast.

#### Naturmangfaldslova

Det er ikkje gjennomført naturkartlegging i området, men nytta kjend kunnskap. Området er prega av tiltak for alpinkøyring og utbygginga er vurdert å ikkje ha særleg konsekvensar for naturmangfald. Vurdering etter naturmangfaldlova er omtalt i planomtalen.

#### Vassmiljø

Statsforvaltar og fylkeskommune er opptekne av myrområde og bekker i området. Planområdet er prega av tiltak for alpinanlegg med drenering osv. Bekken i sør, nord for Hovdenutvegen blir ikkje påverka av utbygginga utover kryssinga av tilkomstvegen til Vestbakken som er avklart i ein annan plan.

#### Klima og berekraft

Det er i grunnkartet registrert noko små felt med myr, men dette er grunne område, som allereie er prega av tiltak, så nedbygging vil ikkje innebere vesentleg nedbygging av naturtypen myr. Det er ikkje gjennomført klimagassberekning.

#### Risiko og sårbarheit, fare

Det er utført ein risiko- og sårbarheitsanalyse som er omtala i planomtalens kapittel 6.

#### Konsekvensutgreiing

Planforslaget er vurdert i samsvar med plan- og bygningslova kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhøyrande forskrift. Tiltaket fell inn under oppfangskriteria i forskrifta og skal derfor konsekvensutgreiast. Der ligg ved ein KU for landskap, friluftsliv og barn- og unges interesse. Det er i tillegg gjennomført ein ROS-utgreiing.

#### Reguleringsføresegner og plankart

Kommunedirektøren ser trong for kvalitetssikring og gjennomgang av ordlyd i einskilde reguleringsføresegner opp mot standard-føresegner, og sikring av detaljering i plankart med tomtedeling, kotehøgder på dei byggeområda som ikkje har det i høyringsutkastet. Ein vil og sikre strukturen i reguleringsføresegnene før 2. gongs handsaming. Ein vil få innarbeidd tabell med eintydig oversikt over tal einingar, høgder osv.

#### Samla vurdering:

Dette er ein plan som opnar for nedbygging av eit areal tiltenkt alpinanlegg. Arealen er allereie prega av tiltak, men planen vil føre til nedbygging av areal som er tilnærma naturleg, sjølv om det er gjennomført diverse tiltak som drenering og etablering av anlegg for alpinanlegg tett på. Viktige tema i drøftinga, og i høyringa er:

- Konsekvensar for landskap, alpinanlegget og barn og unge
- Skredfare, og ev. tiltak
- Føreslått formål
- Utbyggingsstruktur
- Trafikktryggleik

Planen er ikkje i tråd med kommuneplanens arealdel, og den utløyser difor krav om konsekvensutgreiing etter forskrifta. Det er utarbeidd ein KU som gjelde arealformål, landskap, formål og barn og unges interesse. Det er innarbeidd krav om sikring mot snøskred i planen. Det bratte terrenget krev underetasje på bygga, og dette er sikra i planen.

Området blir regulert til kombinert formål fritids- og turistformål/fritidsbustad. Det opnar for kommersiell utleige av einingar i området. Det er ikkje satt ein minimumskrav på tal på einingar som skal vere fritids- og turistformål, og einingane vil dermed ikkje verte råka av krav om tvungen utleige i 9 mnd i året slik formålet krev. Men området vil vere «tilrettelagd for utleige» med konseptet som tidlegare er framlagt for kommunen der dei som kjøpar eining må betale ein fast avgift til eit driftsselskap som tar seg av utleige for dei som ynskjer.

Kommunen ynskjer å legge til rette for ein meir berekraftig utbygging, blant anna der ein utnyttar areal som allereie er prega av tiltak, og som ligg nær opp til annan utbygging og funksjonar. Dette kan



føre til ein meir kompakt fjellbygd der fleire let bilen stå under opphaldet, og der ein ikkje bygg ned, men sparar heilt jomfrueleg naturområde. Samstundes må risiko og sårbarheit bli ivareteke i dei aktuelle områda, som naturfare og trafikktryggleik. Dette er viktige tema for kommunen.

Eit anna tema for å sikre meir berekraftig utbygging av fritidsbustader er å legge til rette for mindre einingar der fleira kan få tilgang til å eige ein fritidsbustad. Om ein og legg til rette for at det er enkelt å leige ut, så kan aktuelle kjøparar ta det med i kostnadsberekninga, og dette kan opne for ein større kjøpargruppe for einingane. Planen legg no til rette for relativt store einingar i eit bratt terreng. Kommunedirektøren vel å innstille på å legge saka ut til høyring slik den er framlagd, men ynskjer innspel på om dette er eit område som eignar seg for mindre einingar i høyringa.

Konsekvensar for landskap, alpinanlegget og barn og unge: De er utarbeidd ein KU for landskap. Det står i denne: *«Landskapet vurderes å ikke bli negativt påvirket i særlig grad. Videre vil planene om å opparbeide regulert skiområde i influensområdet bli ivaretatt ved at nedfarter er planlagt før byggeområdet er avsatt. Arealkonsekvensen er vurdert til å grense mot positiv fordi byggeområdet vil finansiere utbyggingen med skitrek og nedfarter. For barn og unge vil konsekvensen også langt på vei være positiv fordi nytt trekk med nedfarter skal brukes til treningsanlegg for sportsklubben.»*

Området er prega av tiltak frå før, og slik sett vil ikkje utbygging gi så negative konsekvensar som i eit urørt område. Men utbygginga trekke seg opp i terrenget, og det er bratt, så tiltaket vil krevje relativt store terrenginngrep. KU konkluderer med at landskapet blir frå ubetydeleg til noko forringa. Når det gjeld konsekvensar av å endre arealformål og for barn og unge konkluderer KU med at forholda blir forbedra, og trekk blant anna fram at utbygginga vil finansiere nye tiltak i alpinanlegget. Dette er tre viktige tema i høyringa som kommunen ynskjer innspel på.

Eit tilbod for mjuke trafikantar er under bygging for nedre del av Hovdenutvegen opp til tilkomsten til Vestbakken. Strekninga frå Vestbakken til Vestheisen er utan tilbod, og kommunedirektøren meiner at utbygging av fortau eller gang- og sykkelveg bør vurderast sikra i denne planen, men er i tvil om det er grunnlag for å knytte tiltak til denne utbygginga. Trafikktryggleik innanfor planområdet er og eit tema. Dette blir etter kvart ein god del einingar i ein bratt bakke, og ein må vurdere tiltak for å auke tryggleiken for mjuke trafikantar som rører seg på vegen, særleg på vinteren. Det må og bli vurdert å laga gang-korridorar på tvers av byggeområda slik at gåande ikkje treng å gå rundt alle svingane på vegen. Dette må bli innarbeidd før slutthandsaming.

Med bakgrunn i utgreiinga ovanfor tilrår kommunedirektøren å sende planforslaget detaljregulering for Detaljregulering Vestbakken, byggjetrinn 2. PlanID 202308, og endring av detaljregulering for utviding av Vestheisen, planID 201908 og Vestbakken hyttefelt, planID 202104 på høyring og leggje det ut til offentleg ettersyn.

Bykle, 02.02.2025

Kommunedirektør

#### **Vedlegg:**

- 1 Vestbakken 2 og Vestheisen -reguleringsbestemmelser 16.01.2025 (4)
- 2 Vestbakken 2 og Vestheisen -planbeskrivelse 15.01.2025 (4)
- 3 KU -landskap (3)
- 4 Risiko- og sårbarhetsanalyse med kommentarer KL 190613 (002) (1)

- 5 1. Skred (1) (1)
- 6 2. Byggeplass og anleggstrafikk (1)
- 7 Skredrapport (1)
- 8 Notat -vurdering av skredsikringstiltak
- 9 202308\_Plankart for Vestbakken 2 og Vestheisen - Vestbakken 2\_20250204
- 1 Rapport Teknisk plan Vestbakken 2
- 0
- 1 202308\_Plankart for Vestbakken 2 og Vestheisen - Vestheisen (4)
- 1
- 1 Overvannsnotat - Vestbakken 2
- 2

**Melding om vedtak blir sendt til:**