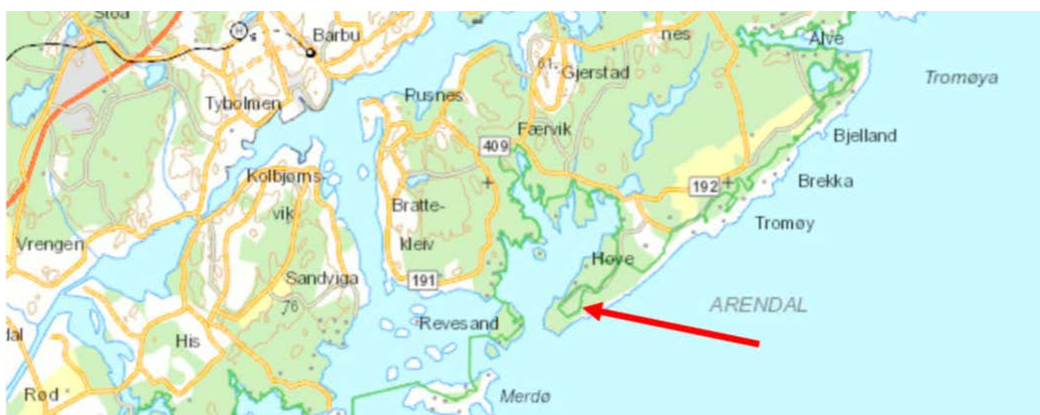




Prosjektplan for REGULERINGSPLAN FOR DEL AV HOVEDODDEN



Prosjektnummer:	Saksnummer: 19/5218	Behandlet dato: Bystyret 02.05.2019
Behandlet av:	Prosjekteier: Geir Skjæveland	Utarbeidet av: Gidske Houge
Beslutning: Godkjenning av prosjektforslag Igangsetting av prosjekt for utarbeiding av detaljreguleringsplan for Del av Hovedodden		
Bemanning av neste fase (gjennomføring) <ul style="list-style-type: none"> • Prosjektgruppe • Faggrupper • Konsulent 		Neste fase ferdig: Ved førstegangsbehandling jan/feb 2020 <dato>
Signatur ved godkjenning (BP2): (prosjekteier)		

Prosjektplan for Del av Hovedodden – detaljregulering

ENDRINGSLOGG

[Ved større endringer i prosjektforslaget som krever godkjenning fra prosjekteier, skal prosjektlederen oppdatere endringsloggen. Her skal det angis hvilke endringer som er gjort, hvem som har gjort endringen, og hvem som har godkjent at endringen blir foretatt. Prosjektforslaget oppdateres med eventuelle endringer i henhold til behandlingen ved BP2, men skal normalt ikke oppdateres etter dette.]

Versjon	Dato	Endring	Produsent	Godkjent
1.0	25.2.2019		gh	
1.1	04.04.2019	Justering av forslag	Gh	
1.2	06.05.2019	Justering iht. bystyrets vedtak	Gh	

DISTRIBUSJONSLOGG

[For å sikre at alle relevante interessenter har mottatt siste versjon av prosjektforslaget, må distribusjonsloggen oppdateres i tråd med versjonshåndteringen.]

Versjon distribuert	Dato	Navn
Geir Skjæveland	13.2.2019	
Geir Skjæveland	19.3.2019	
Geir Skjæveland	03.4.2019	
Geir Skjæveland	11.04.2019	Gidske Houge

Innhold

1. Bakgrunn og begrunnelse for prosjektet.....	4
2. Valg av konsept	5
2.1. Nullalternativet.....	5
3. Prosjektets hovedprodukter	6
4. Interessenter.....	8
4.1. Medvirkning/Informasjon/kommunikasjon.....	9
5. Rammebetingelser	10
5.1. Mulige føringer for prosjektet	10
5.2. Prosjektets avgrensninger.....	10
5.3. Rettslige rammer og føringer	11
5.4. Prinsipielle spørsmål	12
6. Prosjektets forventede gevinster	13
7. organisering, roller og ansvar	14
7.1. Forutsetninger for en vellykket gjennomføring.....	15
7.2. Fremdrift.....	16
7.3. Prosjektets kostnader	17
7.4. Kritiske suksessfaktorer	18
7.5. Relevant informasjon og erfaringer fra tidligere prosjekter.....	19

1. BAKGRUNN OG BEGRUNNELSE FOR PROSJEKTET

Ved opprettelsen av Raet nasjonalpark i desember 2016 ble Raet landskapsvernområde opphevet og området Hove Camping ble stående igjen uten eget landskapsvern. Den nye nasjonalparken ble vedtatt lagt rundt og utenom campingplassen. Vern av natur og landskap i campingområdet ble forutsatt ivaretatt av kommunen gjennom planlegging etter Plan- og bygningsloven (kommuneplanens arealdel og reguleringsplan).

Det nystiftede selskapet Canvas Hove leverte formelt reguleringsplaninitiativ for Hove camping den 29. oktober 2018. Oppstartsmøte ble avholdt den 13. desember 2018 etter administrativ rådføring med eksterne myndigheter.

Planinitiativet gikk ut på å regulere til fortsatt campingvirksomhet med noe mer bygningsmasse/konstruksjoner og noe mer tilrettelegging enn i dag. Samtidig ble det signalisert et konsept som skal berøre bakken i mindre grad enn vi er vant til. Forslagsstiller ønsket mest mulig gress og minst mulig asfalt. Man tenkte seg såkalte yurter (telt), hytter og stier løftet opp på påler og broer, som vil avlaste skogbunnen. Noen hytter var ønsket oppført i tretopp høyde og tanken var sikre vann og avløp til både hytter og yurter. Eksisterende hytter var ønsket fjernet.

I planene inngikk også renovering av servicebygg og kafé. Alle areal i reguleringsplanen var forutsatt avsatt til offentlig formål. Forslagsstiller hadde til hensikt å utvikle området til et attraktivt reisemål for turister, og et tilgjengelig rekreasjonsområde for lokalbefolkningen. En sentral målsetting for prosjektet var å sette Canvas Hove, Raet nasjonalpark og Arendal by på reiselivskartet lokalt, nasjonalt og globalt.

Oppstarts-initiativet ble behandlet i Arendal Kommuneplanutvalg 9. januar 2019. De ønsket å avvise reguleringsplaninitiativet. Saken ble så sendt videre for behandling i Arendal Bystyre med følgende anbefaling:

«Arendal kommune avviser oppstart av planarbeid for del av Hoveodden ihht pbl § 12.8. Kommunen vil ikke gi klarsignal til å gå i gang med en reguleringsplan for området slik det er beskrevet i denne saken. Det er ikke sannsynlig at en slik regulering vil være i samsvar med bystyrets ønsker for Hoveområdet. En reguleringsplan påbegynnes i kommunal regi når bystyret ha gjennomført en åpen og inkluderende prosess for å vurdere hva Hoveodden bør inneholde i fremtiden, og hvor bruken av hele Hoveområdet er avklart. Her må naturverdiene i området stå sentralt. I en slik prosess inngår også en vurdering av hvordan ulike camping-alternativer vil påvirke miljøet, friluftslivet og landskapet på Hove.»

Bystyret vedtok kommuneplanutvalgets anbefaling i sak PS 19/12 den 24. januar 2019.

Som en oppfølging av dette vedtaket ba Kommuneplanutvalget i sitt møte den 30. januar 2019 rådmannen om å igangsette arbeid med en prosjektplan for hvordan planprosessen skal gjennomføres. Prosjektplanen er utarbeidet med utgangspunkt i kommunens standard prosjektplan for planprosjekter.

Prosjektplan for Del av Hoveodden – detaljregulering

2. VALG AV KONSEPT

- Det skal vurderes om området som omfatter Hove camping fortsatt skal være campingområde eller om det skal tilbakeføres til naturområde.
- Dersom konklusjonen blir fortsatt camping skal det utredes ulike alternativer for campingløsninger i planarbeidet. Alternative camping-løsninger konkretiseres først når fagutredninger på natur, kultur og friluftsliv foreligger.

Dersom konklusjonen blir at det skal tilbakeføres til naturområde må det fastlegges en avviklingsplan for dagens virksomhet, og avgjøres hva som skal fjernes av installasjoner og anlegg.

Dersom konklusjonen blir fortsatt campingdrift skal ulike alternativer av døgnplasser og sesongplasser inngå i vurderingen. Man må i så fall vurdere muligheter for prosentvis inndeling av eksempelvis sonedeling av ulike type plasser (eks, telt, villavogner o.l.)

Man kan tenke seg ulike campingformer innenfor og utenfor 100 m belte (som markert på kart)

For de ulike alternativene bør det settes bestemmelser for hva som tillates og iht. de ulike typer for Camping, og en klar definisjon av de ulike campingbegrepene. Dette kan eksempelvis være:

«Campingvogn er en tilhenger som benyttes som mobilt oppholds- og overnattingssted. Den skal være registrerbar og ha en slik dimensjon at det er lovlig å transportere den bak vanlig bil på offentlig vei, uten at det gjøres særskilte tiltak/innhentes særskilt tillatelse fra veimyndighetene».

2.1. Nullalternativet

0 - alternativet er dagens løsning i området.

Dagens campingplass er preget av en løsning hvor campinggjestene har faste plasser og langtidsleie. Det er også Campinghytter innenfor området. Dagens løsning er i tråd med avsatt formål i gjeldende kommuneplan.

[Nullalternativet brukes som sammenlikningsgrunnlag når virkningene av de alternative konseptene skal vurderes. Angi hvilke konsekvenser dette vil ha, og hvorfor nullalternativet ikke er ønskelig.]

3. PROSJEKTETS HOVEDPRODUKTER

Prosjektet skal levere forslag til reguleringsplan for det nåværende campingområdet på Hove, som ikke ligger inn under Raet nasjonalpark.

Hovedprodukter	Beskrivelse
Planbeskrivelse	Planbeskrivelsen beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området. Denne skal ved evt. uklarheter i kart og bestemmelser være veiledende i forhold til intensjonene til planen.
Plankart	Arealplankart
Reguleringsbestemmelser	Bestemmelser som utfyller plankartet der dette ansees som nødvendig for å gi rammer for de ulike formålene o.l.
ROS	Risiko og sårbarhetsanalyse
Utredninger, analyser og konsekvensutredninger	Naturmangfold, kulturmiljø- og minner, friluftsliv, barn og unge, universell utforming, infrastruktur, næring v/ cafe/restaurant konsepter

For temaene natur/biologisk mangfold, kulturmiljø- og minner, friluftsliv skal utredningene ha som mål å øke kunnskapsgrunnet slik at en god forvaltning av området kan sikres.

De ulike konseptene skal vurderes opp mot dagens situasjon med tanke på konsekvenser for barn og unge, universell utforming og infrastruktur.

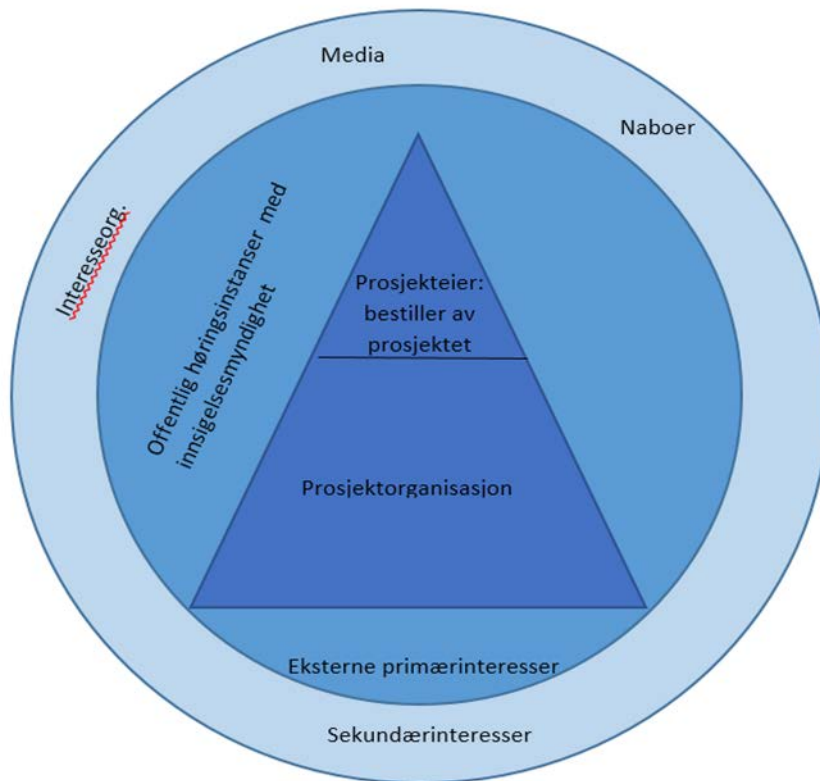
Det skal også gjøres en næringslivs og besøksanalyse for hele Hoveområdet. Herunder inngår blant annet:

- Markedsvurdering
- Konkurransforhold:
 - Arendal Herregård
 - Studio Spornes
 - Bjellandstrand/Alveberget
 - Leirsenterets cafe
 - Primærnæringene (landbruk pluss)
- Supplerende reiselivsdestinasjon
 - Regionalt, i Arendal, på Tromøya
 - Hove Leir
 - Hovefestivalen
 - Leirskolen

Prosjektplan for Del av Hoveodden – detaljregulering

- Nasjonalparksenter
- Bobilpakering
- Andre arrangement

4. INTERESSEENTER



Navn og linjerolle	Rolle	Påvirket av /påvirkning på prosjektet
Fylkesmannen i Agder	Høringsinstans	Miljøverninteresser i området
Aust-Agder Fylkeskommune	Høringsinstans	
Canvas Hove	Opprinnelig forslagstiller	Utfall/konklusjon på løsning avgjørende
HDU		Utfall/konklusjon på løsning avgjørende
Nasjonalparkstyret/ Nasjonalparkforvalter	Berørt part	Sterke interesser i området rundt planområdet
Brukere av Hove v/interessegrupper	Berørt part	Sterke interesser/følelser for området

Prosjektplan for Del av Hoveodden – detaljregulering

Ungdommens bystyre	Referanse i prosjektet	Referanse i forhold til ungdommens interesser i området
Barn og unges representant	Ressurs i prosjektet	Referanse i forhold til barn og unges interesser i området
Interne		
Infrastruktur	Ressurs i prosjektet	Ivareta infrastruktur i området
Friluftsliv, park	Ressurs i prosjektet	Ivareta offentlig arealer i området – friluftsliv/grønnstruktur/Park
Reiseliv/turisme	Ressurs i prosjektet	Sammenhenger med Raet nasjonalpark
Næring	Ressurs i prosjektet	Sammenhenger med Raet nasjonalpark
Skole		
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne	Høring og referanse	Referanse i forhold til løsninger - tilgjengelighet
Arendal eiendom, KF	Forvalter kommunale eiendommer	Forvalter kommunale eiendommer

For å sikre en oversikt, analyse og informasjon og involvering fra interessentene skal de gjennomføres en interessentanalyse under planleggingsfasen.

Ulike interessenter i prosjektet vil naturlig kreve ulik informasjon, kommunikasjon og deltakelse. Det skal etableres en kommunikasjonsstrategi som skal bidra til god og riktig kommunikasjon som møter behovene til de ulike interessentene.

4.1. Medvirkning/Informasjon/kommunikasjon

- Det legges opp til en åpen planprosess utover minimumskravene i plan- og bygningsloven.
- Det foreslås å utarbeide nettside på kommunens hjemmeside med informasjon om planprosessen.
- I tillegg foreslås å etablere prosjektside på Facebook.
- Det planlegges for åpne informasjonsmøter, møter rettet mot interesseorganisasjoner mv.
- Planforum skal benyttes som arena for medvirkning for offentlige instanser.
- Politikere v/kommuneplanutvalg informeres under hele prosessen med en fast infopost i deres møter.

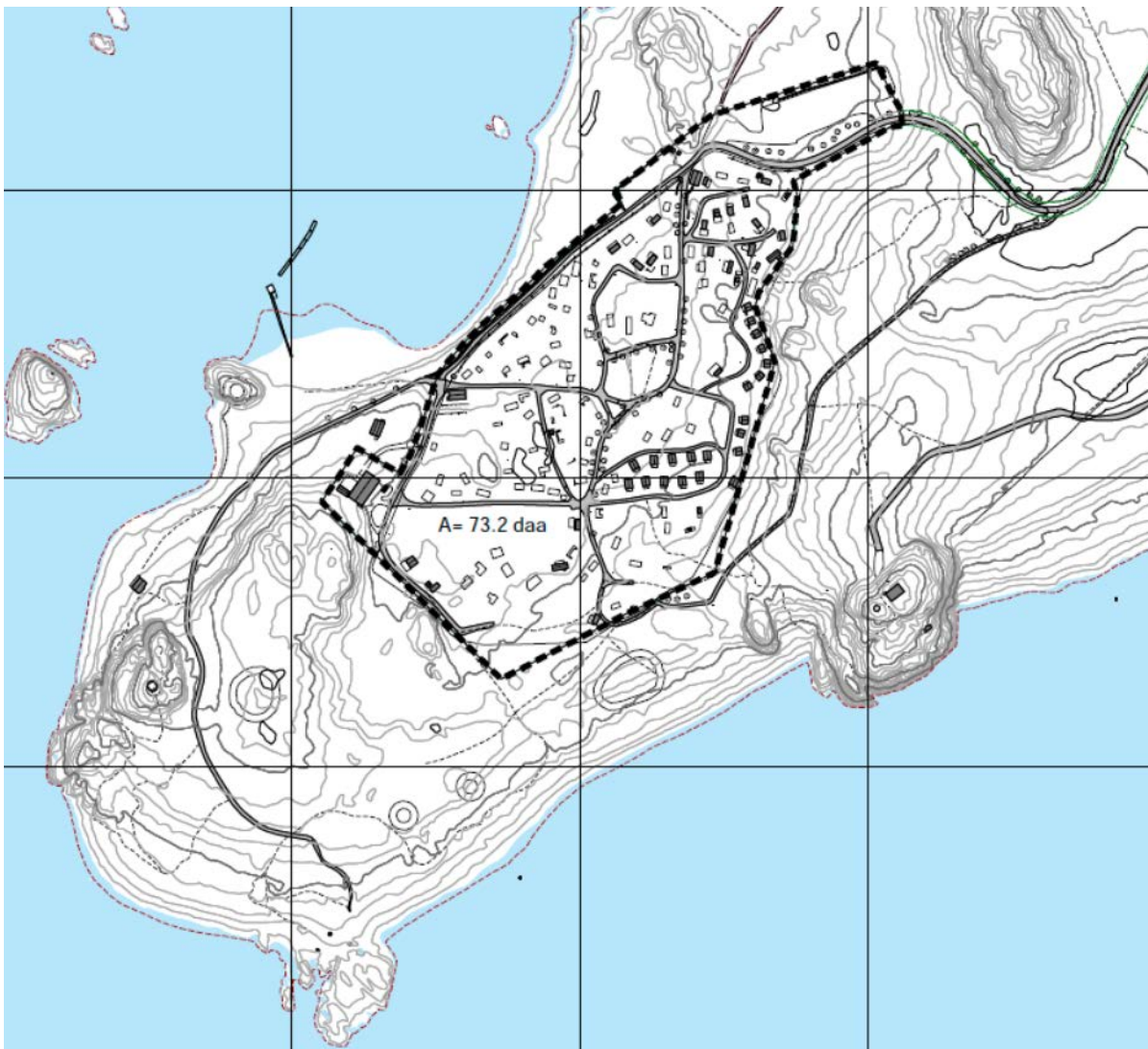
Kommunikasjonsstrategien vil konkretisere opplegget for medvirkning.

5. RAMMEBETINGELSER

5.1. Mulige føringer for prosjektet

- Vedtak fra Arendal Bystyre
- Nasjonalparkens rammer og føringer
- Kommuneplanens arealdel
- Økonomi/Budsjett
- Tilgjengelige ressurser
- Gjeldende kjøpsavtale fra 1998 kommune/stat - Avtale ved Arendal kommunes kjøp av området
- Nasjonalparkstyret har bestilt en rapport om naturens tålegrense i nasjonalparken som ventes levert høsten 2019. Denne er en del av besøksstrategien for Nasjonalparken og vil få betydning for bruk av campingplassen.

5.2. Prosjektets avgrensninger



Prosjektet skal konsentreres innenfor grenser som vist på kartet.

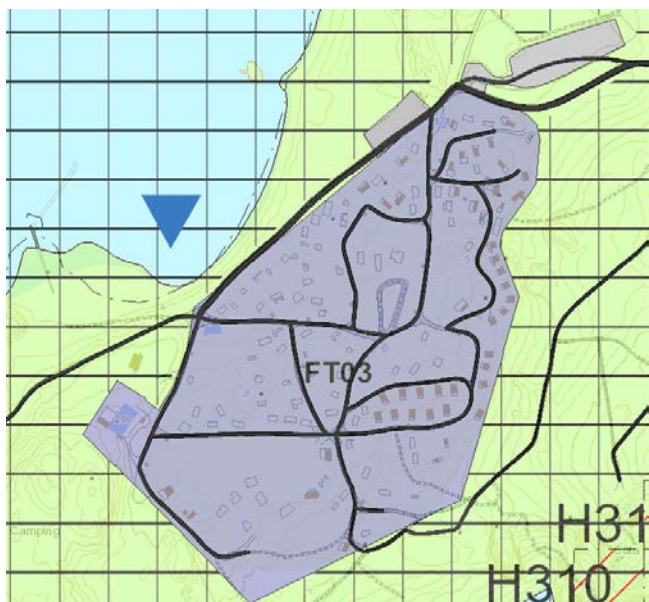
Prosjektplan for Del av Hoveodden – detaljregulering

Innenfor området vist på kartet skal det lages reguleringsplan som regulerer området i samsvar med valgt konsept. Dersom det ikke blir campingdrift kan det vurderes å kun omgjøre området til LNF i kommuneplanen.

5.3. Rettslige rammer og føringer

- Nasjonalparkens (forskrift og forvaltningsplan)
- Kommuneplan for Arendal Kommune. I kommuneplanen er området avsatt til Fritids- og turistformål. Rundt dette formålet er det også avsatt noe til LNF; landbruks-, natur- og friluftformål.
- Siden campingområdet i dag er uregulert er det knyttet et plankrav til området. Dette innebærer at det må lages en reguleringsplan før det kan gjennomføres nye byggetiltak.

Nasjonalparken ble vedtatt etter at gjeldende kommuneplan ble vedtatt i bystyret i 2014. Grensene for formålet «fritids- og turistformål» går i gjeldende kommuneplan inn i nasjonalparken. I forslag til ny kommuneplan er dette rettet opp, slik at ingenting av dette formålet er i strid med nasjonalparkgrensene. Eksisterende parkeringsplasser er også tegnet opp med eget formål i forslag til ny kommuneplan:



Kartutsnitt fra kommuneplanens arealdel som er under revisjon. Blått område viser «fritids- og turistformål» Grå områder i nordvest er parkeringsplasser. Grønne areal er LNF (landbruks- natur- og friluftsområde) og rutemønsteret viser at LNF-områdene er båndlagt som nasjonalpark etter eget lovverk.

Deler av området ligger i 100-metersbeltet, se kartet nedenfor.



Kartutsnitt med inntegnet 100 - meters belte

5.4. Prinsipielle spørsmål

Prosjektet skal blant annet avklare følgende spørsmål:

- Hva skal forstås med hensyn til natur og friluftslivsverdier?
- Skal det fortsatt drives camping eller annen næring innenfor planområdet?
- Camping – hva er camping?
- Balansering av camping mot ivaretagelse av natur og friluftslivsverdier
- Åpen og inkluderende prosess
- Alternativer (døgn, sesong)

6. PROSJEKTETS FORVENTEDE GEVINSTER

Gevinster	For hvem, og hvordan, fremkommer gevinsten?	Forutsetninger for at gevinsten skal kunne realiseres
Avklaring av arealbruk for del av Hoveodden	Allmennheten Campingdrivere Arendal Bystyre Arendal kommunes byggesaksavdeling Naturgrunnlaget	Vedtak og eventuelt realisering av arealplan

7. ORGANISERING, ROLLER OG ANSVAR

Arbeidet skal organiseres som et prosjekt etter kommunens standart med klare roller og ansvar.



Prosjekteier

Arendal bystyre er overordnet ansvarlig for at prosjektet når sine mål. Prosjektet er forankret i rådmannens stab Samfunnsutvikling, delstab plan og utvikling.

Kommunalsjef Geir Skjæveland representerer prosjekteier for prosjektet.

Kommunalsjefen skal jevnlig orientere bystyret underveis i prosessen (f.eks. i tilknytning til framlegging av tertialrapport).

Prosjektleder

Prosjektlederen har myndighet og ansvar til å lede prosjektet og levere de nødvendige produktene innenfor de rammer og begrensninger som er definert av styringsgruppen.

Prosjektledelse ligger hos stab samfunnsutvikling, Gidske Houge (naturforvalter).

Prosjektgruppe

Prosjektgruppa skal bistå prosjektleder med arbeidet med prosjektet.

Prosjektgruppa består av kommunalsjef kultur, infrastruktur og utvikling, kommunikasjonsrådgiver, arealplanlegger og prosjektleder.

Styringsgruppe

Kommuneplanutvalget skal være styringsgruppe.

Det skal avsettes tid i hvert utvalgsmøte til informasjon om saken.

Styringsgruppen skal dels ta ansvar for at prosjektet går i riktig retning, dels bistå med fagkunnskap på overordnet nivå.

Styringsgruppen skal drøfte alle spørsmål av prinsipiell betydning samt engasjere seg i utforming av styrende prosjektdokumenter og løsninger på et overordnet nivå.

Den skal godkjenne budsjett, ressurser og tidsplaner og være engasjert i oppfølging av prosjektet.

Prosjektplan for Del av Hoveodden – detaljregulering

Prosjektgruppa skal sørge for ressurser for følgende fag:

De ulike fagtemaene under ivaretas av administrative faggrupper bestående av kommunens egne fagpersoner.

Denne innsatsen er estimert til å være ca. 350 timer.

- Landskap/Friluftsliv
- Kulturminner / kulturmiljø
- Naturvern/biologisk mangfold
- Barn og Unge
- Infrastruktur
- Kommunikasjon/Medvirkning
- Næring/Turisme

7.1. Forutsetninger for en vellykket gjennomføring

- God styring av prosjektet
- Riktig organisering av prosjektet med tanke på kompetanse, ledige ressurser osv.
- Klare roller og ansvarsforhold
- tilgang til ressurser/kompetanse
- God og riktig informasjonsflyt
- Sterk ledelsesforankring
- Økonomi
- Tett samarbeid med offentlige etater
- God kommunikasjon innad og ut
- Medvirkning

7.2. Fremdrift

	Feb.-April 19	April-Juni 19	Juni- August 19	August- Okt. 19	Okt.-Des 19	Des 19- Feb. 20	Feb.- Mars 20	April-Mai 20
Planleggingsfase								
Etablering av prosjektorganisasjon								
Avklaring av interessenter								
Etablering av kommunikasjonsstrategi								
Prosjektbudsjett								
Ressursallokering								
Gjennomføringsfase								
Offentlige anskaffelser								
Kunngjøring								
Medvirkning (infomøte planprosess / innspill)								
Gjennomføre utredninger og arbeid med alternativer								
Medvirkning (infomøte om utredningene / innspill)								
Utarbeide konkret reguleringsplanforslag								
Politisk planbehandling								
Førstegang behandling i KPU								
Offentlig ettersyn								
Medvirkning / folkemøte (info planforslag / innspill)								
Evt Justeringer av forslag etter høring								
Endelig behandling i Bystyret								

Grovestimert fremdrift er basert på at styringsgruppa avsetter tilstrekkelige ressurser i tråd med prosjektplanen. Det er også forutsatt at innleide konsulenter har tilgjengelig ressurser og tid.

Prosjektplan for Del av Hoveodden – detaljregulering

7.3. Prosjektets kostnader

Under følger grovestimert anslag på kostnader. Det må legges inn en margin på estimert budsjett på +/- 25 %.

Estimatet er basert på et erfaringsgrunnlag fra andre planprosjekter.

Fase	Produkter	Interne Ressurser	Eksterne anskaffelser	Estimert timeantall for utførelse	Estimert kostnad basert på estimert timeantall
Planleggingsfase Planlegging av prosjekt	<ul style="list-style-type: none"> • Prosjektforslag • Kostnadsberegning/Grovt budsjett • Organisering av prosjekt • Fremdriftsplan 	✓		80 t	80t x 670,- 54.000, -
Gjennomføringsfase	Kunngjøring om oppstart av plan: <ul style="list-style-type: none"> • Utarbeidelse • Møter • Utsendelse 	✓		150 t	150 x 670,- 102.000, -
	Offentlige anskaffelser	✓		25 t	25t x 670 17.000, -
	Utredninger, analyser og konsekvensvurderinger		✓	320t;	320t x 1100,- 352.000.
	Planbeskrivelse med sammenstilling av KU		✓	100 t	100t x 1100,- 110.000, -
	Illustrasjoner		✓	80 t	80t x 1100,- 88.000, -
	Plankart		✓	80 t	80t x 1100,- 88.000, -
	Planbestemmelser		✓	40 t	40t x 1100,- 44.000, -

Prosjektplan for Del av Hoveodden – detaljregulering

	ROS		✓	40 t	40t x 1100,- 44.000, -
	Møter/avklaringer med for- og etterarbeid - internt			150 t	150t x 670,- 100.500, -
	Prosjektledelse	✓		80 t	80t x 670,- 53.600, -
	Samlet antatt (Både interne og eksterne ressurser)			1145 t	1.118.000,-
	Interne timer			335t	227.000, -
	Eksterne timer			810 t	891.000, -

7.4. Kritiske suksessfaktorer

KRITISKE SUKSESSFaktorER	TILTAK FOR Å REDUSERE RISIKO
Sikring prosjektets prioritet - ledelsesforankring	Ansvarliggjøre styringsgruppe og ledere. Alle ressurser skal innhentes og godkjennes via aktuelle ledere. Styringsgruppen skal godkjenne og signere dokumentasjon ved minimum hver milepæl og har hovedansvar for prosjektets fremdrift
Prosjektgruppens kompetanse og kapasitet	Bruke riktige ressurser til fagspesifikke oppgaver/temaer. Kapasitetsavklaring og dedikerte ressurser må inn i prosjektet. Det må lages tidsestimat for arbeidsomfang
Fremdrift i prosjektet	Kontinuerlig følge opp fremdriftsplanlegging. Effektiv avviks- og endringshåndtering.
Medvirkning innad og ut	Prosjektmedarbeidernes rolle må avklares og følges opp. Kontinuerlig kommunikasjon må følges opp og gjennomføres.
Tilstrekkelig og godt allokerede ressurser	Sette en klar ressursplan som oppdateres i tilfelle endringer i plan som krever ytterligere/andre ressurser. Ressursplan må godkjennes av leder og allokerede ressurser hentes inn via leder
Effekthåndtering av endringer underveis	Kontinuerlig fremdriftsoppfølging for å være i stand til å håndtere uforutsette ting og på den måten håndtere usikkerhet. Endrings- og avviksrapportering

Stabil og kompetent prosjektgruppe	Sikre ressurser ved forankring hos ledelse. Sikre at avsatte ressurser er tilgjengelig til rett tid med rett kompetanse
Klare realistiske mål	Godt definerte mål, som er målbare og konkrete
God kommunikasjon og riktig	Bestrebe effektiv kommunikasjon innen prosjektmedarbeiderne, interessenter og styringsgruppe Klare ansvarsforhold er avgjørende for god kommunikasjon.
Økonomi	Tidlig avklaring av evt budsjett. Estimat og oppfølging av interne timer. Estimat av kostnader – behov for innkjøp av tjenester

7.5. Relevant informasjon og erfaringer fra tidligere prosjekter

I tidligere prosjekter erfares at man er avhengig at prosjektet er godt forankret politisk og hos administrativ ledelse for å sikre fremdrift og de nødvendige ressurser.

Det er i planprosjekter som regel ikke avsatt midler i forkant av oppstart, noe som kan hindre fremdrift og skape usikkerhet rundt prioriteringen av arbeidet.

En erfaring er også at reguleringsplanprosesser alltid tar lengre tid enn forventet. Innspill og medvirkning i prosessen krever tid som kan være vanskelig å estimere.