



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 20/00846-23
Saksbehandler Mark Christopher O Hare

Revidering av detaljregulering Bardøla Høyfjellshotell - 1.gangsbehandling

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og utvikling	12.05.2021	30/21

Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 12.05.2021 sak 30/21

Behandling

Inger- Brit Vindegg (H) fremmet følgende endringsforslag:

Endringsforslag – Bestemmelse

Ny fellesbestemmelse for bebyggelse og anlegg 3.1.4.4 Nærlekeplass *Det skal etableres flere nærlekeplasser. Disse skal samlet sett være minimum 1500 kvadrat meter. Plassene skal tegnes inn på plankartet.*

Runar Tufto (Sp) ba om gruppemøte. Møte ble hevet kl. 15:40. Møte ble satt kl. 15:48.

Runar Tufto (Sp) fremmet forslag om utsetting med følgende begrunnelse:

Hol senterparti ber administrasjonen utrede muligheten for å legge inn i forbud mot seksjonering på næringsseiendom inn i reguleringsbestemmelsen.

Runar Tufto (Sp) fremmet forslag:

Før det gis igangsettingstillatelse, skal dei mjuke trafikantene ivaretas fra planområdet gjennom Timrehaugvegen. Det innebærer kryssing av Nye Havsdalsvegen og Timrehaugvegen, samt etablert sikker framkommelighet for mjuke trafikanter fra planområdet fram til Dr. Holms hotell.

Votering

Utsettingsforslaget fremmet av Hol Senterparti falt med 4 mot 3(Sp).

Plankart:

Det ble stemt over kulepunktene først.

Rådmannens innstilling første kulepunkt under plankart ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling andre kulepunkt under plankart ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling tredje kulepunkt under plankart ble enstemmig vedtatt.

Bestemmelser:

Det ble stemt over kulepunktene først.

Rådmannens innstilling første kulepunkt under bestemmelser ble endret med forslag fra Hol Høyre og enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling andre kulepunkt under bestemmelser ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling tredje kulepunkt under bestemmelser ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling fjerde kulepunkt under bestemmelser ble enstemmig vedtatt.

Rekkefølgekrav, pkt.6:

Rådmannens innstilling første kulepunkt under Rekkefølgekrav pkt6 ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling andre kulepunkt under Rekkefølgekrav pkt6 ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling tredje kulepunkt under Rekkefølgekrav pkt6 ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling fjerde kulepunkt under Rekkefølgekrav pkt6 ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling femte kulepunkt under Rekkefølgekrav ble vedtatt med endring.

Rådmannens innstilling sjette kulepunkt under Rekkefølgekrav pkt6 ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling syvende kulepunkt under Rekkefølgekrav pkt6 ble enstemmig vedtatt.

Tilleggspunkt fremmet fra Hol senterparti falt med 4 mot 3 (Sp).

Planbeskrivelse:

Rådmannens innstilling kulepunkt under Planbeskrivelse ble enstemmig vedtatt

Rådmannens innstilling med vedtatte endringer ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å legge forslag til detaljregulering for Bardøla Høyfjellshotell ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Plankart

- Bestemmelsesområde #11 skal omfatte midlertidig skitrasé gjennom område BFS1, BFT1-3, samt LNF-formål. Denne er midlertidig fram til turdrag / skiløype nordover mot Havsdalen og Budalen er etablert.
- Bestemmelsesområde #12 skal omfatte en helårsløsning.
- Planområdet skal ikke disponere areal avsatt til LNF-formål i kommunedelplan.

Bestemmelse

- Ny fellesbestemmelse for bebyggelse og anlegg 3.1.4.4 Nærlekeplass *Det skal etableres flere nærlekeplasser. Disse skal samlet sett være minimum 1500 kvadrat meter. Plassene skal tegnes inn på plankartet*
- Bestemmelse pkt. 3.1.6.2 gis følgende tillegg: *'Frihøyde over kjøreveg SKV2 skal være minst 4,7m innvendig.'*
- Ny bestemmelse for felt BKB: *'3.1.9.4 Teknisk infrastruktur. Ved utbygging må det sikres at overflatevann behandles slik at det ikke er fare for at utvasking og eller andre endringer påvirker jernbanen negativt. Eventuelle endringer i grunnvannet må ikke medføre negative virkninger for jernbanen.'*

- Bestemmelse pkt. 5.2 gis følgende tillegg: *‘For eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen bør flomforebyggende tiltak vurderes.’*

Rekkefølgekrav, pkt.6

- Andre avsnitt endres til: *‘Midlertidig skiløype innenfor bestemmelsesområde #11 kan ikke tas bort før ny turdrag/skiløype nordover mot Havsdalen og Budalen er etablert.’*
- Syvende avsnitt endres til: *‘Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor område BFT1-3 skal turdrag/skiløype mot nord mot Havsdalen og Budalen være etablert. Igangsettingstillatelse kan imidlertid gis før turdrag/ skiløype mot nord mot Havsdalen og Budalen er etablert hvis det kan dokumenteres at nye tiltak ikke vil påvirke midlertidig skiløype innenfor bestemmelsesområde #11.’*
- Niende avsnitt endres til: *‘Infrastruktur som veg, vann og avløp og overvannshåndtering skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse på bygninger.’*
- Ny ellefte avsnitt: *‘Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor område BKB1 skal eksisterende avkjøring i sørvest stenges og erstattes av gangveg SGS4.’*
- Ny tolvte avsnitt: *‘Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområde skal nærlekeplasser være etablert.’*
- Ny trettende avsnitt: *‘Uteoppholdsareal skal være etablert før det gis brukstillatelse.’*
- Ny fjortende avsnitt: *‘Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor flomfaresone H320 skal det dokumenteres at kravene i forhold til sikkerhetsklasse mot flom gitt i TEK 17 eller senere forskrift er ivaretatt.’*

Planbeskrivelsen

- Det skal redegjøres for hvordan parkering for område BFK3-5 skal løses.

Gjeldende detaljreguleringsplan for Bardøla Høyfjellshotell (PlanID 620_4192), godkjent 24.02.16, oppheves fra det tidspunkt den nye planen godkjennes av kommunestyret.

REVIDERING AV DETALJREGULERING BARDØLA HØYFJELLSHOTELL - 1.GANGSBEHANDLING

Saken avgjøres av:

Utvalg for plan og utvikling vedtar å legge forslaget ut til offentlig ettersyn.
Kommunestyret fatter endelig vedtak.

Vedlegg:

Reguleringskart, 09.04.21
Reguleringsbestemmelser, 13.04.21
Planbeskrivelsen, 13.04.21
Oversendelse av oppdatert materiale, 13.04.21
Oversendelse av oppdatert materiale, 15.03.21
'Skiglede for alle' kart.
ROS-analyse, 13.04.21
Flomfarevurdering, 11.03.21
VA-plan, 09.04.21
Oversiktstegning, VA-plan, 09.04.21
Plan og profil, flomgrøft #10, 09.04.21
Prinsipptegning, plastring av overvannsgrøft, 08.04.21
Plan og profil, skiløype, 09.04.21
Snitt, SKV2/felt_BFT3/grøft/skiløype, 13.04.21
Plan og profil, veger, 18.02.21
Snitt, mulig hotellfløy over vegen, 12.02.21
Arkeologisk registreringsrapport, 24.02.21
Støyvurdering, 09.12.20
Innkomne merknader – samlet
Planbeskrivelsen, gjeldende reguleringsplan, 13.05.15

Dokument i saken:

Se dokumentoversikt i 360.

Saksopplysninger:

Plantype: Detaljregulering
Forslagsstiller: Bardøla Høyfjellshotell AS
Plankonsulent: Asplan Viak AS
Beliggenhet: G/bnr. 59/28, 62/29, 59/41 m.fl. sentralt på Geilo ved Bardøla Høyfjellshotell.
Planareal: Ca. 70 daa.
Prøveinnsendelse planforslag: 29.01.21.
Komplett planforslag: 13.04.21.

Hovedinnhold: Planforslaget legger til rette for videreutvikling av Bardøla Høyfjellshotell med tilhørende områder, inkludert fritidsbebyggelse og et boligområde. Planen legger også til rette for etablering av en skolebygg og annen næring/tjenesteyting. Det legges også for rette til ny skiløype mot nord mot Havsdalen og Budalen etter omlegging av dagens trasé. Planområdet er flomutsatt og det foreslås avbøtende tiltak.

Forhold til overordnet plan:

Planområdet er i gjeldende kommunedelplan for Geilo avsatt til tettstedsbebyggelse, fritidsbebyggelse, og forslaget er i tråd med dette unntatt en del av område BFT1 som omdisponeres areal avsatt til LNF. Planområdet omfatter arealet i eksisterende reguleringsplan for Bardøla Høyfjellshotell, PlanID 620_4192, vedtatt i 2016.

Merknader ved varsling:

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut til berørte grunneiere, naboer og offentlige instanser den 04.05.18. Av ulike grunner ble planarbeidet etter varslingen satt på vent til arbeidet igjen ble tatt opp igjen i 2020. Ny varsling ble derfor sendt ut 06.05.20. Til sammen har det kommet inn 10 merknader, og disse er oppsummert og kommentert av planfremmer i planbeskrivelsen som er vedlagt.

Siden planområdet er flomutsatt har administrasjonen diskutert saken med NVE som en del av komplettvurdering. Planforslaget er endret basert på NVEs sitt innspill.

Miljøkonsekvenser:

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven § 8-12 er lagt til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet, og det vises til planbeskrivelse 4.14. Det er to punktregistrering innenfor området. Den ene viser *stær* og den er registrert i aktivitetskategorien «forflytting», nær truet. Ettersom registreringen er registrert i et allerede utbygd område argumenterer planfremmer at registreringen vil ikke direkte berøres av nye tiltak innenfor planområdet. Den andre er gjort i Vesleåne og viser *alger*, kategorisert som livskraftig. Planen legger opp til et 20 meters bredt grøntområde langs Vesleåne, men også framføring av flomgrøfter med utløp i Vesleåni. Flomsituasjoner oppstår sjeldent og planfremmer argumenterer at planen vil derfor i liten grad påvirke vanntilstanden eller berøre registreringen.

Helse-/miljø og beredskapsforhold:

Det vises til vedlagt ROS-analysen som identifiserer 7 mulige uønskede hendelser/forhold.

Flomfare: Det er i planprosessen gjennomført en flomvurdering og risikoreduserende tiltak sikret basert på notat utarbeidet av Skred AS. Det bør kreves særlig dokumentasjon på at kravene i forhold til sikkerhetsklasse mot flom er ivaretatt før ny bebyggelse kan tillates. For eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen bør flomforebyggende tiltak også vurderes.

Overvann: For å ivareta beregnet 200-årsflom har planforslaget sikret overvannssystem gjennom nordre del av hotelltomten (BH1) og videre nordover langs omlagt skiløype med utløp i elva Bardøla. Dette overvannssystemet vil kunne kobles videre mot sørvest slik at deler av dagens hotellområde kan knytte seg inn på samme grøftesystem. I tråd med gjeldende reguleringsplan bør planen sikre at overflatevann behandles slik at det ikke er fare for at endringer påvirker jernbanen negativt. Planen bør også sikre at overvannshåndtering er etablert før det gis igangsettingstillatelse.

Støy: Hensyn til støy er ivaretatt gjennom forslag til bestemmelser. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse før det er dokumentert tilfredsstillende støynivå. Lekeplassen bør også ha tilfredsstillende støy- og lysforhold.

Vannforsyning til forbruk, sprinkelanlegg og slokkevann: Hovedvannledningen forutsettes lagt om i planområdet som vist på vedlagt tegning HB101. I detaljprosjektering må man ta stilling til hvor

mange ledninger som er nødvendig for å legge opp tilstrekkelig dekning for brann, sprinkel og forbruksvann i planområdet, basert på endelig omfang / type utbygging.

Høyspent: Det går i dag en høyspent kable igjennom deler av planområde. Høyspentkablene med tilhørende sikringszone er vist med hensynszone i plankartet, og bestemmelsene sikrer videre at det ikke er tillatt med ny bebyggelse før høyspentkabelen er lagt i bakken.

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget er ikke vurdert å ha noen vesentlige økonomiske konsekvenser for Hol kommune på nåværende tidspunkt. Det forutsettes en gjennomføringsavtale med kommunen ettersom vannledninger skal legges om.

Vurdering:

Forhold til kommunedelplan

Planfremmer argumenter at grensen mellom areal avsatt til LNF og areal avsatt til byggeområde er grovt tegnet og det er i reguleringsplanen gjort en konkret vurdering.

Rådmannen vurderer at areal avsatt til LNF-formål i kommunedelplan Geilo langs Vesleåne bør ikke omdisponeres.

Forhold til gjeldende detaljreguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan er nylig vedtatt, som erstatning for opprinnelig plan fra 2003. Forslag til detaljreguleringsplan er da tredje forsøk å regulere området rundt Bardøla Høyfjellshotell.

Reguleringsplan fra 2003 hadde et boligområde, som ble tatt ut i 2016, og nå reguleres inn igjen i et utvidet planområde mot nord.

Parkering: Parkeringskravet for hotellrom er videreført fra gjeldende plan, dvs. at det er krav om 1 plass per hotellrom. Når det gjelder parkeringskrav ifm. nytt skolebygg er det i reguleringsbestemmelsene satt krav til 0.5 plass per ansatt og 0,3 plass per elev. Kravet for fritidsboliger er justert ned etter erfaringer fra reguleringsplanene for Highland og Geilo sentrum, og planen vil også omregulere en felles parkeringsplass i sørvest. Gjeldende reguleringsplan sikres 2 parkeringsplass pr. fritidsbolig over 65m² BRA, men det foreslås nå:

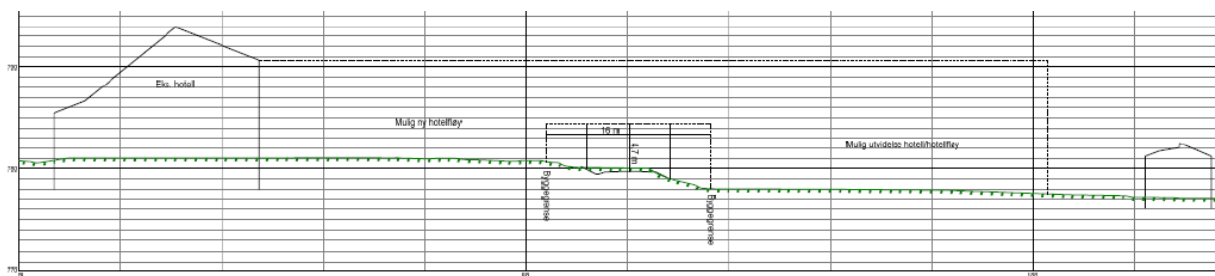
- Enheter mindre enn 75 m² T-BRA: 1 biloppstillingsplass pr. enhet
- Enheter mellom 75-90 m² T-BRA: 1,5 biloppstillingsplasser pr. enhet
- Enheter over 90 m² T-BRA: 2 biloppstillingsplasser pr. enhet.

Rådmannen vurderer at planforslaget bør redegjøres for hvordan parkering er tenkt løst innenfor område BFK3-5 da felles parkeringsareal i sørvest tas bort.

Lekeplass: Hotellområdet er utvidet med 1,3 daa på øst siden av privat vei SKV2 (se under), som vil da omregulere areal avsatt til lekeplass i gjeldende reguleringsplan. Rådmannen vurderer at planforslaget bør sikre erstatningsareal.

Mulig ny hotellfløy

Planen legger til rette for videreføring og videreutvikling av hotellet innenfor felt BH1, men regulert hotelltomt er utvidet noe. I utvidelsesområdet ser planfremmer for seg at hotellet kan utvides med en fløy som går over SKV2 og videre ned på BH1 (1,3 daa). Prinsippnittet under illustrer hvordan dette er tenkt, og rådmannen anbefaler at frihøyde over kjørevegen bør sikres som en del av reguleringsbestemmelser (Brannvesen har bekreftet frihøyde).



Ivaretagelse av dagens skitrasé gjennom ny utbyggingsområde.

Planen vil erstatte dagens skitrasé (se under) med en ny turdrag/skiløype som går videre nordover på den andre siden av Vesleåne. Planfremmer nevner at ettersom man på nåværende tidspunkt ikke er helt i mål med avtaler med grunneiere om realisering av skiløypa slik den ideelt sett skulle gått er eksisterende løype tatt inn i planen som en midlertidig løype. Bestemmelsesområde #11 har derfor et mål å omfatte eksisterende skitrasé, men det som foreslås imidlertid ivaretas ikke dagens *sammenhengende* skiløype.



Rådmannen vurderer at forslaget er i strid med kommunedelplanens intensjon at stier og løyper skal legges til grunn i behandling av reguleringsplaner. Bestemmelsesområde #11 bør ivareta eksisterende trasé også gjennom LNF-formål, område BFT1 og BFT3.

Opparbeidelse av turdrag/skitrasé gjennom planområdet (dvs. langs østlige grense).

Planforslaget sikrer at det kan innenfor området avsatt til turdrag/skitrasé ikke gjøres tiltak som hindrer framkommeligheten for allmenheten. I tillegg sikres planforslaget at før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor område BFT 1-3 skal regulert skiløype innenfor planområdet være etablert. Rådmannen vurderer det som rimelig å kreve opparbeidelse av den regulerte turdraget (ikke bare skitraséen) før ny bebyggelse også tillattes innenfor område BFS1, da prosjektering av en utbedret turdrag/skitrasé, samt tilkobling videre nordover, bør skje samtidig.

Rådmannen viser til vedlagt snitt datert 13.04.21 (SKV2/felt_BFT3/grøft/skiløype). Det argumenteres at etablering av en flomgrøft som går langs turdraget vil ikke krever en sikkerhetsone mellom grøften og turdraget. Kommunen bør ha som utgangspunkt at denne traséen vil bli eller kan bli brukt som både skiløype om vinteren og tursti/turdrag ellers i året. Turdraget bør derfor være godt framkommelig sommertid også ved flomepisoder, men rådmannen aksepterer at flomsituasjoner oppstår sjeldent. Løsningen er da akseptabel siden turdrag skal bli opparbeidet/utvidet som et rekkefølgekrav til utbygging.

Kryssepunkt, bestemmelsesområde #12

Det foreslås etablering av en snøbru over Vesleåne, og planfremmer nevner at «Sti- og løypelaget har god erfaring med etablering, drift og vedlikehold av snøbruer over bekkeløp ifm drift av løypenettet». Planfremmer argumenterer at planområdet befinner seg midt på Geilo noe som gjør at snøbruen vi smelte/fjernes før smeltevann fra fjellet kommer, og en snøbru vil dermed ikke utgjøre noe risiko ifm. flom.

Rådmannen vurderer at en snøbru vil være en dårligere løsning enn den som allerede ligger der i dag, og kommunen har en rekke dårlige erfaringer med snøbruer i løypesystemet. Planforslaget bør søke å heve kvaliteten, ikke forringe den ytterligere. En snøbru er også ingen helårsløsning, og rådmannen vurderer at foreslått kryssløsning er i strid med kommunedelplanen. Bestemmelsesområde #12 bør omfatte en helårsløsning.

Turdrag/skiløype videre nordover mot nord mot Havsdalen og Budalen.

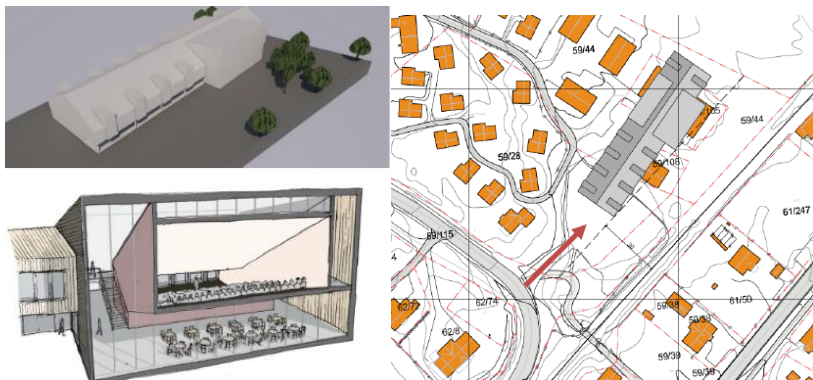
Vedtatt handlingsplan for stier og løyper har en henvisning til tidligere prosjekter, bl.a. 'skiglede for alle' (se vedlagt kart). Planforslaget innebærer at før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse skal en ny skiløype mot nord mot Havsdalen og Budalen være etablert. Planfremmer argumenterer (se vedlagt oversendelse brev 13.04.21) at spørsmål om finansiering ligger utenfor denne planen, det er av privatrettslig art, og at planen har ivaretatt alle mulige situasjoner angående skiløypene i område.

Kommunen er nødt til å vurdere om planen er gjennomførbar, og rådmannen mener at reguleringsplanen er avhengig av konkrete traséer og holdbare private avtaler for bruk av disse traséene. Det vises bl.a. til vedlagt oversendelse brev datert 15.03.21 da planfremmer nevner at grunnen til at løypa er lagt på østsiden av bekken er at eier av Gnbr 62/78 har signalisert til løypekjører at de ikke vil godta skiløype vest for bekken, men er positiv til å legge den på østsiden. Da eier av naboeiendommen mot nord har signalisert at de ikke vil godta en skiløype i tråd med figur 10 i planbeskrivelsen og vedlagt kart fra 'skiglede for alle' belyser utfordringen da det finnes flere grunneier fram til Havsdalen og Budalen.

Rådmannen kan ikke se at etablering av skiløype til Havsdalen og Budalen er gjennomførbar per i dag. Ansvar for løype nordover skal uansett ligge hos utbygger da igangsettingstillatelse i område BFS1 eller BFT1-3 skal ikke gis før etablering. Rådmannen vurderer at rekkefølgebestemmelser bør sikre etablering av et turdrag, ikke bare en skiløype.

Ny fagskole for reiseliv

Da planarbeidet startet i 2018 var hovedformålet å tilrettelegge for etablering av en fagskole for reiseliv, og rådmannen viser til skisse under samt tenkt mulig plassering. Planfremmer informerer om at skolevirksomheten ble startet opp august 2020, og undervisningen foregår i dag i lokaler i hotellet. Planfremmer nå argumenterer at for den videre utviklingen av fagskolen er det flere lokaliseringer som er aktuelle - et av de er å etablere et nytt skolebygg innenfor planområdet, eller videreutvikle skoleaktiviteten innenfor eksisterende hotell. Andre lokaliteter sentralt på Geilo kan også være aktuelt. Planfremmer sees det som mest hensiktsmessig å åpne opp for etablering av et nytt skolebygg innenfor planområdet, samtidig som planen åpner opp for videre utvikling med fritidsboliger tilrettelagt for utleie.



Område BKB1 har et kombinert formål. Planen derfor tilrettelegges for at en skolebygg kan etableres innenfor område BKB1, men ikke at etablering skal faktisk gjennomføres. Arealbehovet for en skolebygg er uklart per i dag, men også av privatrettslig art. Rådmannen har ikke hjemmel til å stille krav om en privat skolebygg, men vil synliggjøre faren for at ingen skole realiseres innenfor planområdet.

Barn- og unges interesser

Planfremmer anser at hensynet til barn- og unges interesser for å være ivaretatt, selv om regulert lekeplass i gjeldende plan er tatt bort. Planbeskrivelsen argumenterer at lekeplassen *'har aldri vært opparbeidet, og det er i det aktuelle området i dag en tennisbane som er svært lite brukt'*. Rådmannen viser til vedlagt planbeskrivelsen fra gjeldende reguleringsplan datert 13.10.2015 (s.8): «Området er avsatt som leikeareal for områdene FT. I dag består deler av området av en tennisbane. Denne blir også brukt som leikeplass.».

Rådmannen kan ikke se at behov for lekeplassen har endret siden 2016, og vurderer at krav om en fellekleplass bør innarbeides i planforslaget. Rådmannen anbefaler plassering innenfor BFK1-5 grunnen tilrettelegging for et bilfritt miljø. Kommunedelplan har en forutsetning at utbygging kan ikke gjennomføres før det er etablert areal og anlegg for barn, og nylig vedtatt reguleringsplan sikret en lekeplass på 2078m². Rådmannen anser kommunedelplanens krav til nærlekeplass på 1500m² som tilstrekkelig erstatningsareal. Det bør også sikres at uteoppholdsareal er etablert før det gis brukstillatelse.

Trafikale forhold

Trafikken fra krysset Rv7/Nye Havsdalsvegen gir atkomst til ca. 1150 boenheter, i tillegg til nærings- og dagstrafikk til hotell, alpinanlegg og fjellområdet mot Prestholt mm. Det gir en eksisterende ÅDT på inntil 1000. Mertrafikken som planforslaget legger til rette for omfatter en trafikkøkning på inntil 100 ÅDT. Planbeskrivelsen nevner også at eksisterende avkjøring sørvest i planområdet vil stenges og kun benyttes som gangveg, men har ikke sikret det i forslag til reguleringsbestemmelser. Rådmannen vurderer at trafikale konsekvenser er akseptabel, og stenging av eksisterende avkjøring i sørvest bør sikres.

Avløp

Det vises til vedlagt VA-plan. Eksisterende og planlagt ledningsnett for avløpsvann fremgår av vedlagt tegning HB-101. I forbindelse med rehabilitering av hovedledningsanlegget i Nye Havsdalsvegene er hovedløp fra Havsdalen ledet i spillvannsledning i Havsdalsvegen. Spillvannsledningen ned mot Bardøla er kun som et overløp, og det er derfor kun

eksisterende boliger og liten del av Havsdalen som belaster eksisterende hovedledning gjennom planområdet. Planen sikrer at infrastruktur som veg, vann og avløp skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse på bygninger.

Kulturminner

Viken fylkeskommune har gjennomført en kulturminneregistrering i området, og under registreringen ble det funnet til sammen 6 kulturminnelokaliteter. Det ble funnet 6 kullgroper og et jernvinneanlegg i vollen på den ene kullgropa. Viken fylkeskommune har uttalt at dersom det er nødvendig for en utbygging, kan det søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for de kulturminnene som blir berørt. Før det gis igangsettingstillatelse må de automatisk fredete kulturminnene være frigitt.

Konklusjon

Med hensyn til gjeldende detaljreguleringsplan, bør planen erstatte lekeklassen, og i tråd med kommunedelplan bør planforslaget ivareta dagens sammenhengende skiløype.

Reguleringsbestemmelser bør ellers være i tråd med kommunedelplanen, og planen må stå på egne ben mht. etablering av turdrag/skiløype nordover.

Rådmannen har ikke kunnskapsgrunnlag til å konkludere på skolebygg element på dette tidspunktet. Realisering av en fagskole for reiseliv var en viktig forutsetning til oppstart av planarbeidet, men kommunen har ikke hjemmel til å bestemme arealbehov.

Rådmannens innstilling:

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å legge forslag til detaljregulering for Bardøla Høyfjellshotell ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Plankart

- Bestemmelsesområde #11 skal omfatte midlertidig skitrasé gjennom område BFS1, BFT1-3, samt LNF-formål. Denne er midlertidig fram til turdrag / skiløype nordover mot Havsdalen og Budalen er etablert.
- Bestemmelsesområde #12 skal omfatte en helårsløsning.
- Planområdet skal ikke disponere areal avsatt til LNF-formål i kommunedelplan.

Bestemmelse

- Ny fellesbestemmelse for bebyggelse og anlegg: *'3.1.4.4 Nærlekeplass. Det skal etableres en nærlekeplass innenfor område BFK1-5. Arealet skal være minimum 1500m², tilrettelagt for aldersgruppen 5-13 år, og ha tilfredsstillende støy- og lysforhold.'*
- Bestemmelse pkt. 3.1.6.2 gis følgende tillegg: *'Frihøyde over kjøreveg SKV2 skal være minst 4,7m innvendig.'*
- Ny bestemmelse for felt BKB: *'3.1.9.4 Teknisk infrastruktur. Ved utbygging må det sikres at overflatevann behandles slik at det ikke er fare for at utvasking og eller andre endringer påvirker jernbanen negativt. Eventuelle endringer i grunnvannet må ikke medføre negative virkninger for jernbanen.'*
- Bestemmelse pkt. 5.2 gis følgende tillegg: *'For eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen bør flomforebyggende tiltak vurderes.'*

Rekkefølgekrav, pkt.6

- Andre avsnitt endres til: *'Midlertidig skiløype innenfor bestemmelsesområde #11 kan ikke tas bort før ny turdrag/skiløype nordover mot Havsdalen og Budalen er etablert.'*
- Syvende avsnitt endres til: *'Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor område BFT1-3 skal turdrag/skiløype mot nord mot Havsdalen og Budalen være etablert. Igangsettingstillatelse kan imidlertid gis før turdrag/ skiløype mot nord mot Havsdalen og*

Budalen er etablert hvis det kan dokumenteres at nye tiltak ikke vil påvirke midlertidig skiløype innenfor bestemmelsesområde #11.'

- *Niende avsnitt endres til: 'Infrastruktur som veg, vann og avløp og overvannshåndtering skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse på bygninger.'*
- *Ny ellefte avsnitt: 'Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor område BKB1 skal eksisterende avkjøring i sørvest stenges og erstattes av gangveg SGS4.'*
- *Ny tolvte avsnitt: 'Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor område BFK1-5 skal en nærlekeplass være etablert.'*
- *Ny trettende avsnitt: 'Uteoppholdsareal skal være etablert før det gis brukstillatelse.'*
- *Ny fjortende avsnitt: 'Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor flomfaresone H320 skal det dokumenteres at kravene i forhold til sikkerhetsklasse mot flom gitt i TEK 17 eller senere forskrift er ivaretatt.'*

Planbeskrivelsen

- Det skal redegjøres for hvordan parkering for område BFK3-5 skal løses.

Gjeldende detaljreguleringsplan for Bardøla Høyfjellshotell (PlanID 620_4192), godkjent 24.02.16, oppheves fra det tidspunkt den nye planen godkjennes av kommunestyret.

RETT UTSKRIFT

DATO 12.mai.2021