

Omregulering Finse Stasjonsbygning S1

DETALJPLAN IHHT. LOV OM PLAN- OG BYGGESAKSBEHANDLING § 12-3

PLANBESKRIVELSE

Plan id.: 2011001



Einar Jarmund & Co AS
Arkitekt M N A L

Sommerrogata 17, 0255 Oslo
+47 404 41 646
post@ejco.no

INNHOLDSFORTEGNELSE

INNHOLDSFORTEGNELSE	1
1 SAMMENDRAG	2
2 BAKGRUNN	2
2.1 Hensikten med planen	2
2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold	2
3 PLANPROSESSEN	3
3.1 varsel om oppstart	3
4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	4
4.1 Overordnede planer	4
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	5
4.3 eventuelle temaplaner	6
5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	6
5.1 Beliggenhet, avgrensning og planområdets størrelse	6
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.	7
5.3 Kulturminner og kulturmiljø	8
5.4 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	8
5.5 naturverdier	8
5.6 Trafikkforhold	9
5.7 Universell tilgjengelighet	9
5.8 Teknisk infrastruktur	9
5.9 Støy	9
5.10 Næring	9
6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	10
6.1 Planlagt arealbruk	10
6.2 Reguleringsformål	11
6.3 Trafikkløsning	12
6.3.1 Varelevering	13
6.3.2 Tilgjengelighet for gående og syklende	13
6.4 Universell utforming	13
6.5 Plan for vann og avløp samt tilknytning til offentlig nett	13
6.6 Plan for avfallshenting	14
7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	14
7.1 Overordnede planer	14
7.2 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	14
7.3 Uteområder	14
7.4 Trafikkforhold	14
7.5 Universell tilgjengelighet	14
7.6 Energibehov – energiforbruk	15
7.7 Risiko- og sårbarhet	15
7.8 teknisk infrastruktur	15
7.9 Økonomiske konsekvenser for kommunen	15
7.10 Konsekvenser for næringsinteresser	15
7.11 Avveining av virkninger	16
8 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE	16
8.1 metode	16
9 INNKOMNE INNSPILL	17
9.1 Innkomne merknader og kommentarer	17
10 AVSLUTTENDE KOMMENTAR	19
11 VEDLEGGSLISTE	20

1 SAMMENDRAG

Finse stasjon ble bygget i forbindelse med bygging av Bergensbanen som ble åpnet i 1908. Tettstedet Finse ligger i Ulvik kommune mellom Hallingskeid og Ustaoset i Vestland fylke. Stasjonsbygningen har blitt ombygget i flere omganger siden 1908, men har de seneste årene ikke blitt oppgradert til dagens standard. Bygget står store deler av året tomt. Nå ønsker Bane NOR en oppgradering av dagens bygg og en mer fleksibel bruk for fremtiden. Dagens stasjonsbygg er regulert til stasjonsformål, og det ønskes nå å endre dette til kombinert formål – *stasjonsformål/ hotellvirksomhet*, slik at det åpner opp for en større sambruk med Hotell Finse 1222 AS.

Stasjonsbygningen har i dag mye ubrukt areal. Bane NOR Eiendom AS vil fortsette å eie og drifte stasjonsbygningen og Hotel Finse 1222 AS vil gis muligheten til å leie overnattingsrom og konferanse- / aktivitetsrom i stasjonsbygningen.

Området Finse ligger nord for Hardangerjøkulen, på høyfjellet, i den nordøstre del av Ulvik kommune. For å komme seg til Finse må man benytte seg av tog, eller ta sykkel via Rallarvegen.

Det er avholdt flere møter mellom tiltakshaver og Ulvik herad, senest 18.04.24 for å bli enige om kompleksiteten og omfanget av dette planarbeidet. Det ble i møtet diskutert å holde planbeskrivelsen så enkel som mulig og anbefalt å forholde seg til dokumentfristen 21.mai før formannskapsmøte 5.juni, 2024.

2 BAKGRUNN

2.1 HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med reguleringsarbeidet er å tilrettelegge for kombinert formål for stasjonsbygningen på Finse, felt S1. Stasjonsbygningens formål foreslås endret fra *stasjonsformål* til kombinert formål – *stasjonsformål/ hotellvirksomhet*. Omreguleringen foreslår å videreføre nåværende bruk av stasjonsbygningen og legge til rette for økt fleksibilitet og utnyttelse av eksisterende bygningsmasse på Finse. Stasjonsbygningen har i dag mye ubrukt areal. Bane NOR Eiendom AS vil fortsette å eie og drifte stasjonsbygningen og Hotel Finse 1222 AS vil gis muligheten til å leie overnattingsrom og konferanse- / aktivitetsrom i stasjonsbygningen.

2.2 FORSLAGSSTILLER, PLANKONSULENT OG EIERFORHOLD

Forslagstiller er Ban Nor Eiendom

Plankonsulent er Einar Jarmund & Co AS Arkitekter MNAL

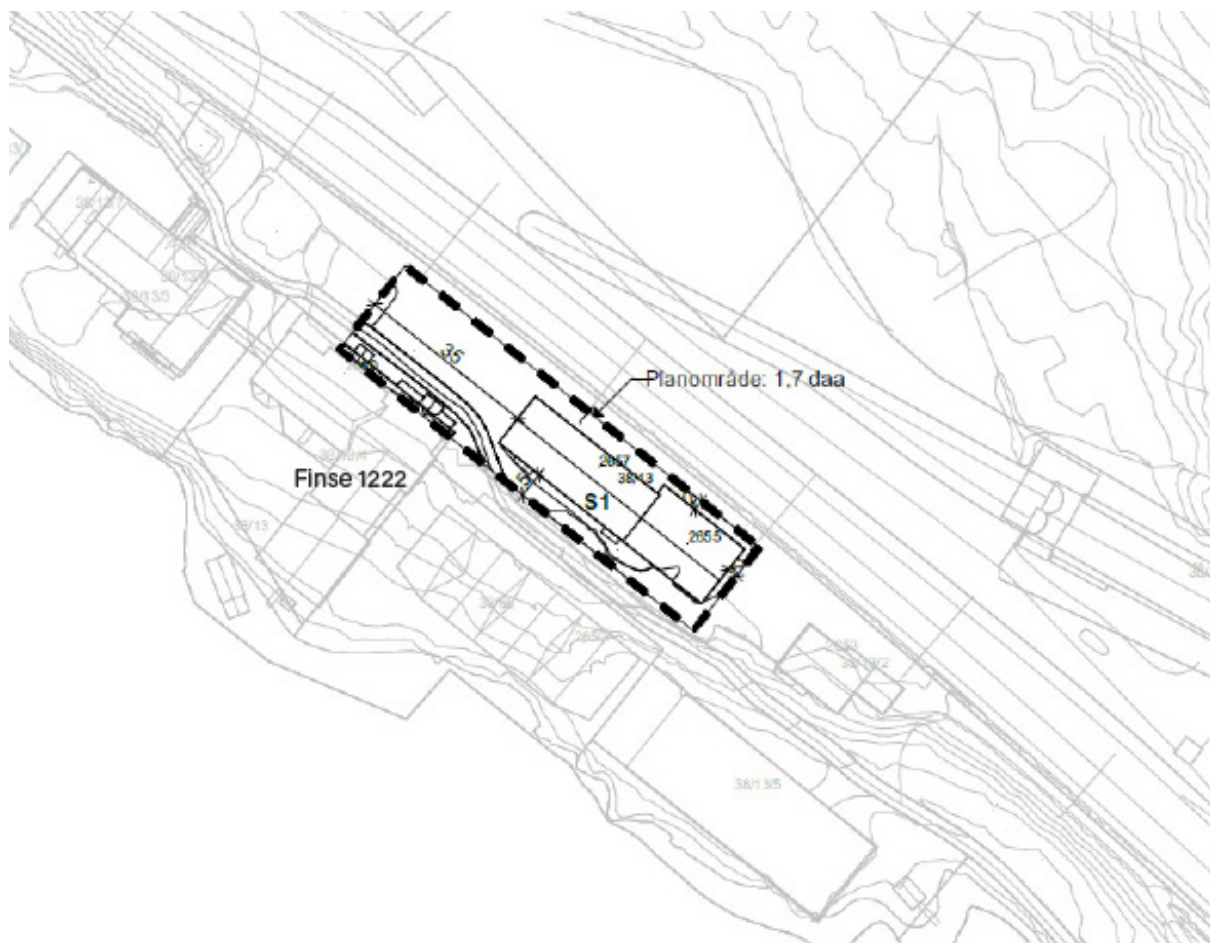
Eiendommen har gnr/brn. 38/13.

3 PLANPROSESSEN

3.1 VARSEL OM OPPSTART

Oppstartsmøte med Ulvik herad ble avholdt 04.12.2023. Referat er vedlagt, Vedlegg 3 Referat oppstartsmøte. Regionale myndigheter, naboer og øvrige parter ble varslet per e-post, brev, eller Altinn 05.02.24, Vedlegg 4 Varslingsbrev. Oppstarten ble også kunngjort i Avisa Hordaland og på kommunenes hjemmesider.

Planområdet er avgrenset og vist på kartutsnittet nedenfor, planområdet er ca. 1,7 daa.



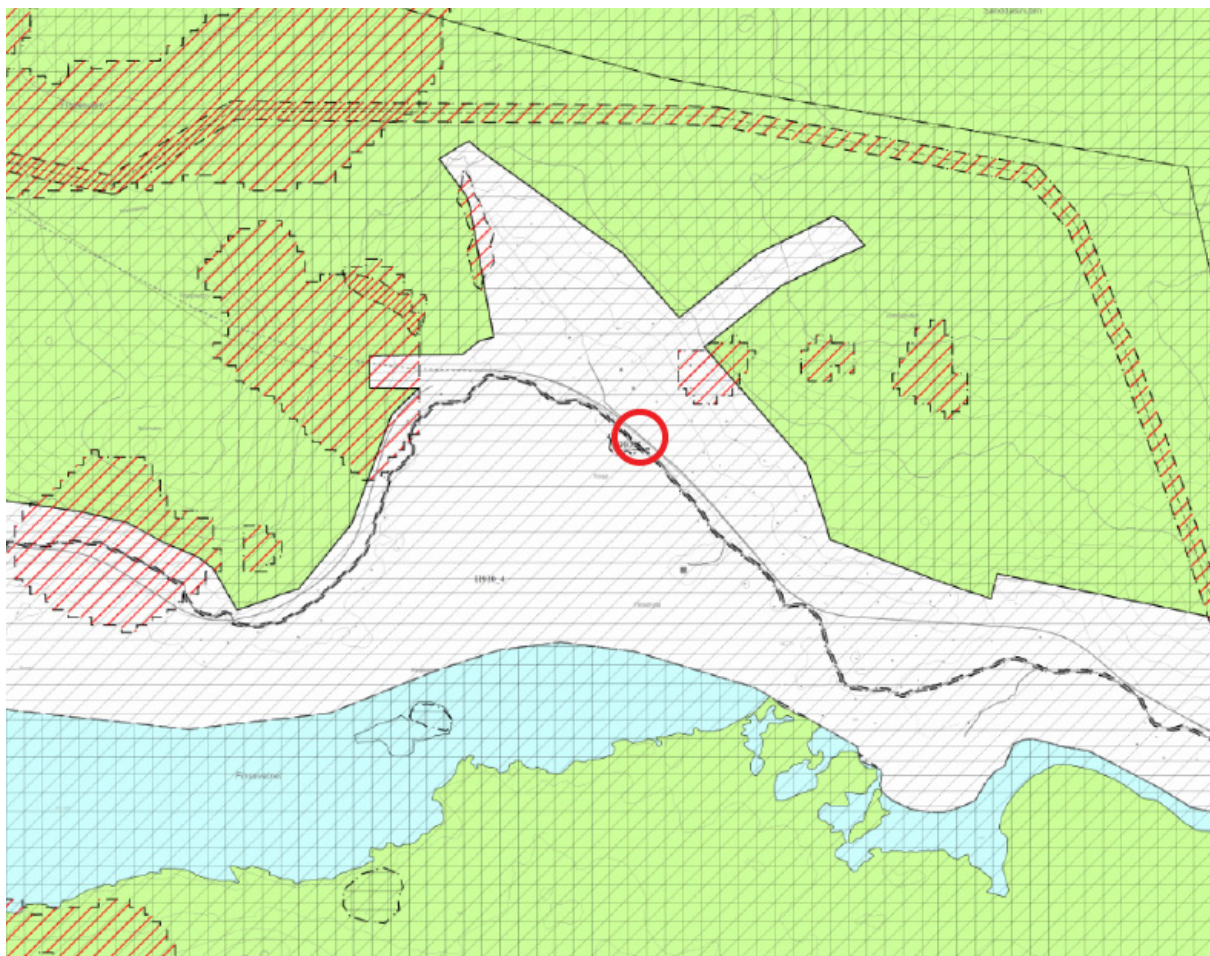
Figur 3.1, Varslingskart

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 OVERORDNEDE PLANER

- Fylkeskommunale planer

Gjeldende overordnet regulering for Finse stasjonsbygning er Kommuneplanens arealdel 2016-2028 for Ulvik herad (Planid. 4620_2012001), vedtatt 02.10.2016. Planområdet er merket som en del av Finse som omfatter Omsynssone H_910 og hvor gjeldende reguleringsplan videreføres.



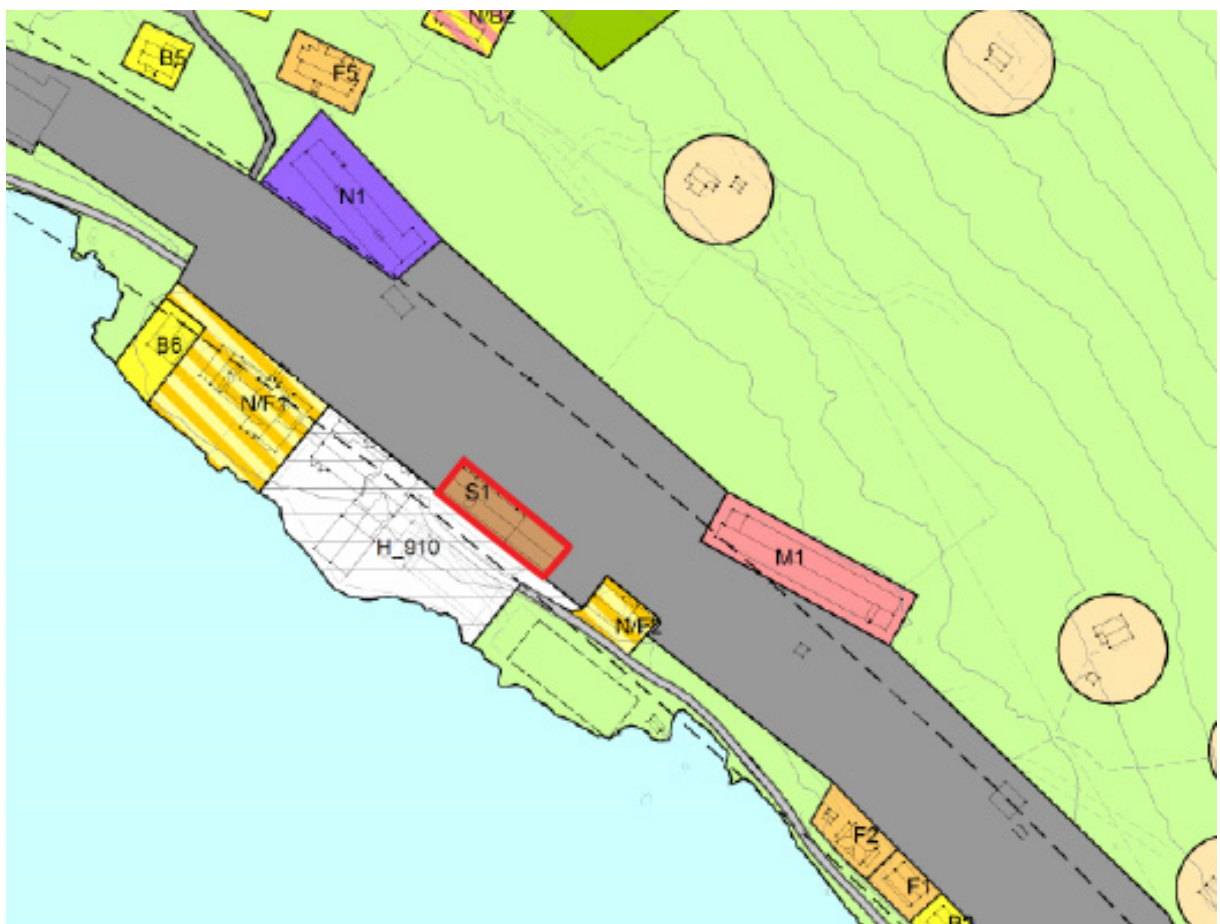
Figur 4.1, Utsnitt av Kommuneplanens arealdel 2016-2028 med merking av Finse stasjonsbygning.

I kommuneplanens samfunnsdel 2009-2020 står det under *Mål og strategier – forvaltning av høyfjellet* at kommunen ønsker å «sikre en bærekraftig utvikling på Finse og områdene rundt» og at de vil «arbeide for å opprettholde et fritidssamfunn på Finse med nødvendig infrastruktur». Det å legge til rette for at de eksisterende byggene på Finse ikke står tomme, og tas i hensiktsmessig bruk i så stor grad som mulig, bør være en del av en slik bærekraftig utvikling. Tilpasning og fleksibilitet i bruk av den eksisterende bygningsmassen er en viktig faktor i bærekraftig drift og utvikling.

Regionale planer som omfatter denne er Regionalplan for Nordfjella og regionalplan for Hardangervidda (utenfor planområde, men influensområde.) Under Stasjonssteder vises det til at ved eventuelle tiltak er det viktig at konsekvenser for villrein utredes. På Finse har Ulvik herad gjort dette gjennom en egen reguleringsplan. I Regional plan for Nordfjella §3.3 står det at *«Kommunene kan fastsette rammer for videre forsiktig fortetting og utvikling for disse områdene i sine kommuneplaner og/eller reguleringsplaner. Planene forutsettes å ivareta steds landskap, tradisjon og særpreg samt utrede virkning for, og ivareta villrein»*

4.2 GJELDENE REGULERINGSPLANER

Gjeldende overordnet regulering for planområdet ved stasjonsbygningen på Finse er Reguleringsføresegna for Finse, vedtatt 15.06.2011, sist endret 10.05.2017. Reguleringsplanen har som formål å gi en stram juridisk ramme omkring eksisterende aktiviteter på Finse.



Figur 4.1, Utsnitt av Plankartet for Finse sentrumsområde, hvor Finse stasjonsbygning, S1 er merket med rød strek..

Følgende bestemmelser i områdeplanen legger særlige føringer for vårt planforslag.

2. Bygg og anlegg (PBL 12-5-1)

Det er ikkje lagt opp til utviding eller fortetting av noverande hyttefelt, og heller ikkje utviding av den øvrige overnattingskapasiteten. Bruken av bygningane på Finse er regulert i tråd med eksisterande bruk.

Det er ikkje tillate å føre opp nye bygningar, endre eller utvide eksisterande bygg i

*reguleringsområdet utan å avklare tiltaket gjennom ei detaljregulering jf. PBL § 12-3.
Føresegna gjeld for utbygging, påbygging og oppattbygging av eksisterande bygningar.*

I reguleringsbestemmelsene står også følgende:

2.5 Andre Bygg

Stasjonsbygningen (S1) og dei tilhøyrande uthusa (U1) og (U2) har teknisk føremål knytt til jernbane. Utnyttingsgrad for (S1) er sett til 100 % BYA med maksimal byggehøgde kote +1234,50.

4.3 EVENTUELLE TEMAPLANER

Byggeskikk i Granvin og Ulvik

Fylkesplan for Hardangervidda

Hallingskarvet nasjonalpark og Finse biotopvernområde

Ulvik VA-plan

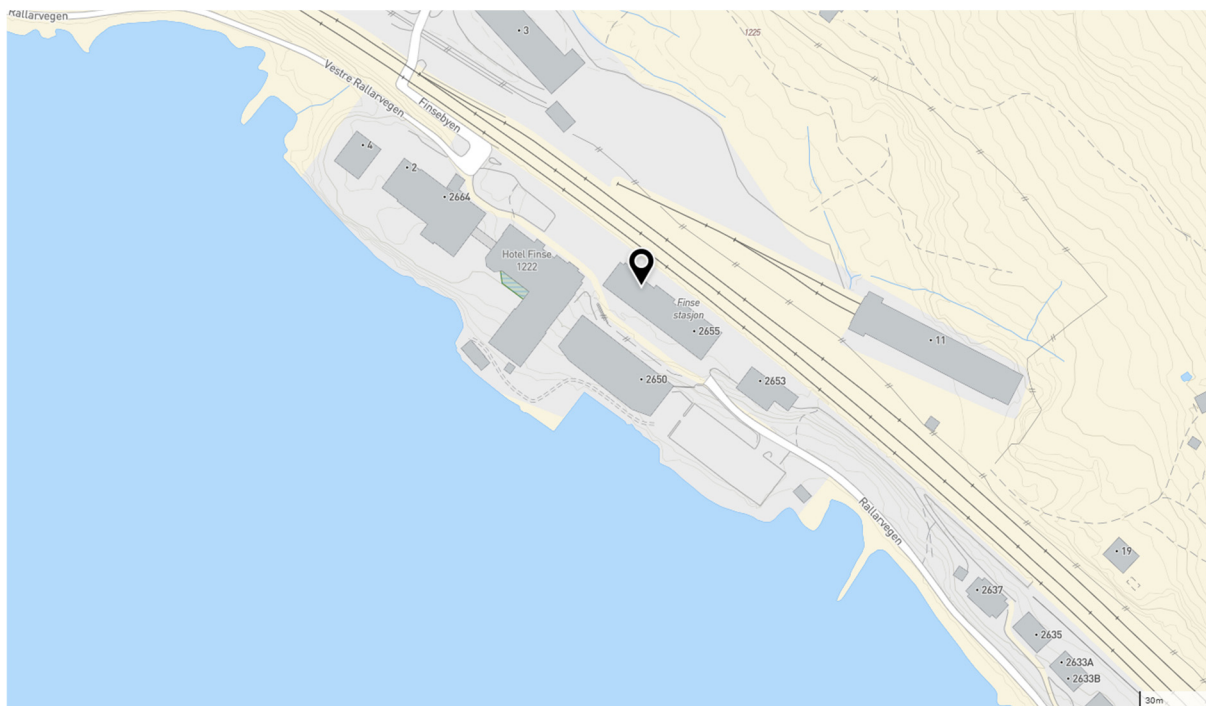
5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 BELIGGENHET, AVGRENSNING OG PLANOMRÅDETS STØRRELSE

Finse Stasjonsbygning er en del av tettstedet Finse som ligger i den østre del av Ulvik kommune i Vestland, på høyfjellet nord for Hardangerjøkulen. Bygningen grenser til jernbaneperrongen i nord/øst og Finse Hotell 1222 / leiligheter og Finsevatnet i sør/vest. Finse stasjon er den høyest beliggende stasjonen på Bergensbanen (1222 moh). Finse ligger 302 km fra Oslo og 190 km fra Bergen.



Figur 5.1 Plassering av Finse stasjonsbygning (planområdet) langs Bergensbanen. Kilde: Norkart



Figur 5.2.2 Plassering av planområdet, stasjonsbygningen på tettstedet Finse langs Bergensbanen.

Kilde: Norkart

5.2 DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK.

- Arealformål: Stasjons-/terminalbygning
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Annet trafikkområde
- Hotell

Planområdet består av eksisterende Finse stasjonsbygning og deler av tilhørende perrong rundt bygningen. Dagens bruk av Stasjonsbygningen på Finse er overnattingsleiligheter for ansatte på jernbanen, banemesterkontor og venterom for reisende. Tilstøtende jernbaneperrong, benyttes for besøkende til og fra Finse. Den østre delen av bygningen benyttes til lager og driftskontor for driftsavdelingen på Finse.

Finse er i hovedsak knytt opp mot turisme. Vy har stoppested der. DNT hytten på Finse er deres største og mest besøkte hytte. Hotel Finse 1222 er nylig blitt oppgradert og baserer mye av driften på konferansedrift. På Finse ligger også Rallarmuseet, Rallarvegen og Finse Alpine forskningsstasjon som drives i samarbeid mellom Universitetet i Oslo og Universitetet i Bergen.

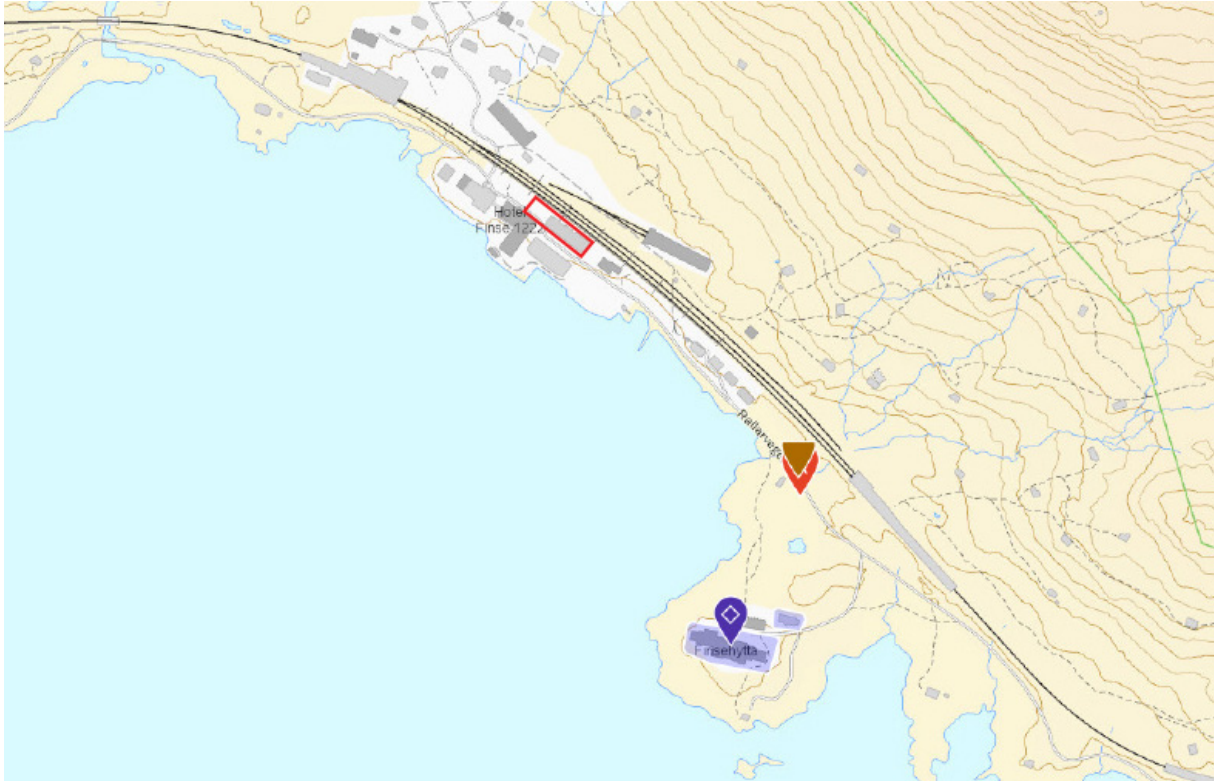
Det er ikke vanlig veiforbindelse til Finse. Alt av varer og post til og fra Finse sendes med jernbanen.

Det er kun noen få fastboende igjen på Finse.

5.3 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet, ref. Riksantikvarens Kulturminnesøk.

Rallarvegen starter sør for planområdet, men innbefatter ikke stasjonsbygningen.



Figur 5.3 Kart fra Riksantikvaren som viser at det ikke er fredede kulturminner innenfor planområdet (vist med rød strek) Kilde: Kulturminnesøk

5.4 REKREASJONSVERDI/ REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER

Planområdet ligger mellom Finsevatnet og Jomfrunuten, og er i hovedsak benyttet av folk til og fra Finse. Folk går og sykler forbi planområdet på sommerstid, og om vinteren er det ski og snøskuteraktivitet i området. Området har ingen landbruksfaglig verdi.

5.5 NATURVERDIER

I nærheten av planområdet finner man ulike typer gress som er av nasjonal forvaltningsinteresse. Områdene rundt med våtmarks—og fjellområde er viktige og særpreget. Her er det observert nipe, vadefugler som myrsnipe, rødstilk og sandlo. Her er trekkveier for villrein nord og sør for Finse, og området rundt Finse er definert som et særs viktig viltområde.

Kilde: Viltet i Ulvik 2002.

Det er ikke registret noen viktige naturtyper innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Området er heller ikke registret som dyrkbar jord.

5.6 TRAFIKKFORHOLD

Det er kun en enkel kjerreveg som er åpen sommerhalvåret som går forbi planområdet, mer kjent som Rallarvegen. På Finse er det ikke biltrafikk annet enn traktor/ truck på jernbanestasjonen for lasting/lossing av materiell fra toget. Med mindre du sykler, går på ski eller til fots er tog eneste ankomstmulighet.

Store deler av året er det totalt 8 togstopp på Finse stasjon på hverdager, 4 i hver retning. I helgene er det en ekstra avgang. Noen flere avganger på sommerstid og noen øvrige perioder.

5.7 UNIVERSELL TILGJENGELIGHET

Finse er i dag i begrenset grad tilpasset tilgjengelighet for bevegelseshemmede, svaksynte og andre grupper med behov for universelt utformede omgivelser.

Ifølge Nasjonal transportplan 2025-2036, vedlegg 8. Universell utforming står følgende;
«Det er gjort flere tiltak de siste årene for å øke andelen universelt utformede stasjoner, men det gjenstår fortsatt å utbedre store mangler for å få et universelt utformet togtilbud i Norge. Utfordringene er knyttet til manglende universell utforming og tilgjengelighet knyttet til planoverganger og manglende trinnfri adkomst, samt manglende universell utforming i gangforbindelser på stasjonsområdet.»

Det har siden 2022 pågått et arbeid i regi av Bane NOR for oppgradering rundt stasjonsområdet, hvor UU-tilpassing er en sentral del av dette arbeidet. Det fysiske arbeidet med tilpassing av perronger er allerede i gang, og resten av stasjonsområdet står nå for tur.

5.8 TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Finse vann og avløp AS står for vannforsyningen til eiendommene som har innlagt vann på Finse. Anlegget tar hånd om avløpsvann fra Hotell Finse 1222 og omkring 20-talls omkringliggende fritidsboliger.

Det er installert vannbåren varme med egen elektrokjele plassert i stasjonsbygningens kjeller.

5.9 STØY

Planområdet er ikke utredet for støy, men beliggenheten direkte ved jernbanesporene tilsier en gjennomsnittlig støy fra jernbane. Både gods- og passasjertrafikken er så sjelden at de ikke utgjør støy av betydelig grad. Godstrafikken kan allikevel gi relativ høye maksimalverdier.

5.10 NÆRING

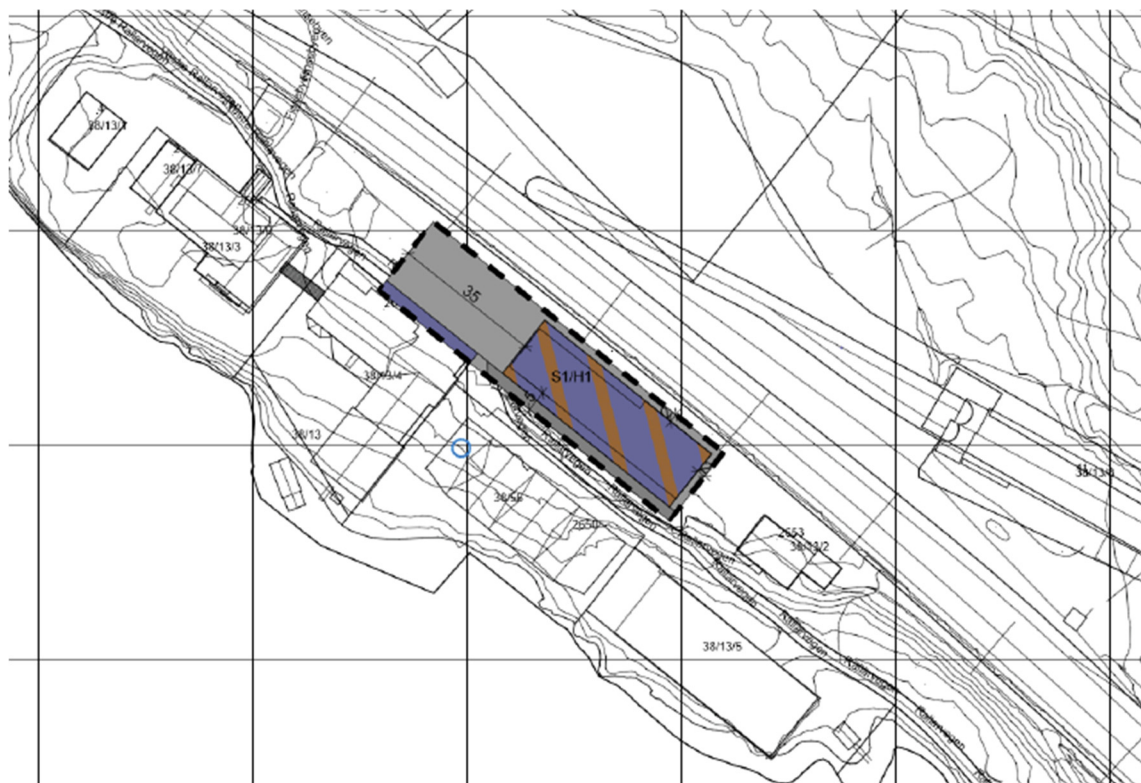
Det er museum (Rallarmuseet på sommeren), venterom og hotell og restaurantdrift på og i stasjonsområdet/hotellområdet på Finse.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 PLANLAGT AREALBRUK

Hensikten med reguleringsarbeidet er å tilrettelegge for kombinert formål for stasjonsbygningen på Finse, felt S1. Stasjonsbygningens formål foreslås endret fra *stasjonsformål* til kombinert formål – *stasjonsformål/ hotellvirksomhet*. Omreguleringen foreslår å videreføre nåværende bruk av stasjonsbygningen og legge til rette for fleksibilitet og utnyttelse av bygningsmassen på Finse. Stasjonsbygningen har i dag mye ubrukt areal. Bane NOR vil fortsette å eie og drifte stasjonsbygningen og Hotel Finse 1222 vil gis muligheten til å leie overnattingsrom og konferanselokale i stasjonsbygningen.

Satsing mot bedriftsmarkedet var en vesentlig forutsetning for ombyggingen av Finse hotell. Tidligere var hotellet preget av lav omsetning i ukedagene, noe som har vært en stor utfordring for en effektiv og lønnsom drift av hotellet. Satsningen har vist seg som et viktig grep og en forutsetning for hotellets videre drift. Hotellet er innredet med dobbeltrom og familierom med en total kapasitet på 115 personer. Endrede krav fra bedriftsmarkedet med krav om enkeltrom medfører en vesentlig reduksjon i romkapasiteten til i praksis 45 personer noe som er en stor utfordring for effektiv og lønnsom drift, og behovet for noen ekstra enkeltrom har økt de siste årene. Overnattingskapasiteten for hotellet må sees som en helhet, og vil ikke økes utover dagens 115 personer, etter innlemming av Stasjonsbygningen som planlagt. Det vil muliggjøre en mer effektiv drift av hotellet innenfor bedriftsmarkedet i ukedagene, med et utvidet tilbud med enkeltrom og en mer fleksibel konferansevirksomhet med nytt konferanse/aktivitetsrom/lekerom på bakkeplan.



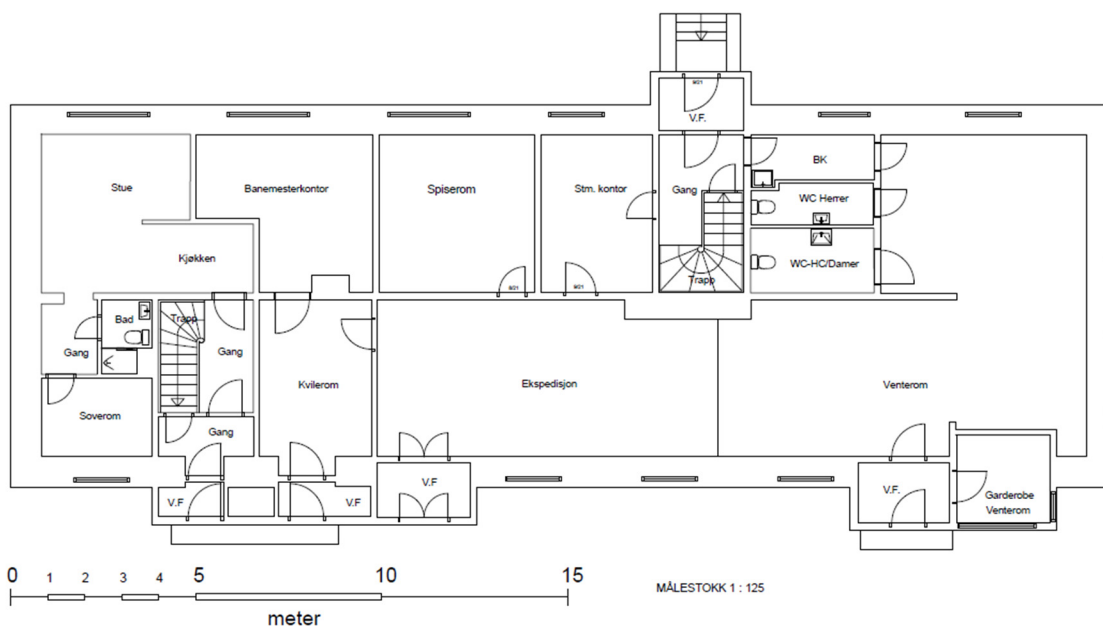
Figur 6.1 Plankartet

6.2 REGULERINGSFORMÅL

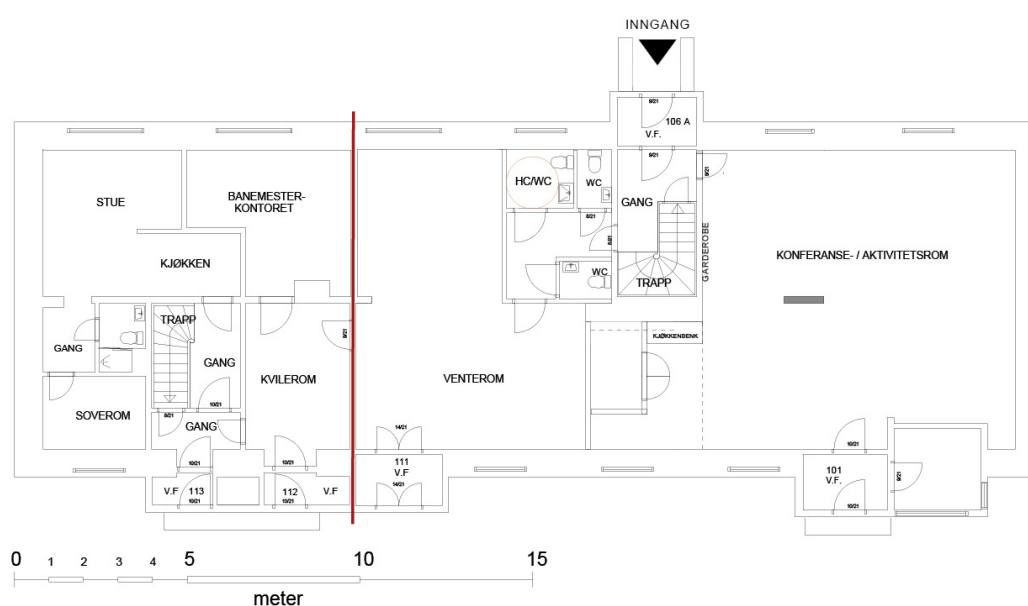
Hele planområdet har et samlet areal på 1,7 daa. Det er kun arealet innenfor stasjonsbygningen som nå ønskes å endres.

Innenfor planområdet reguleres det inn følgende arealformål:

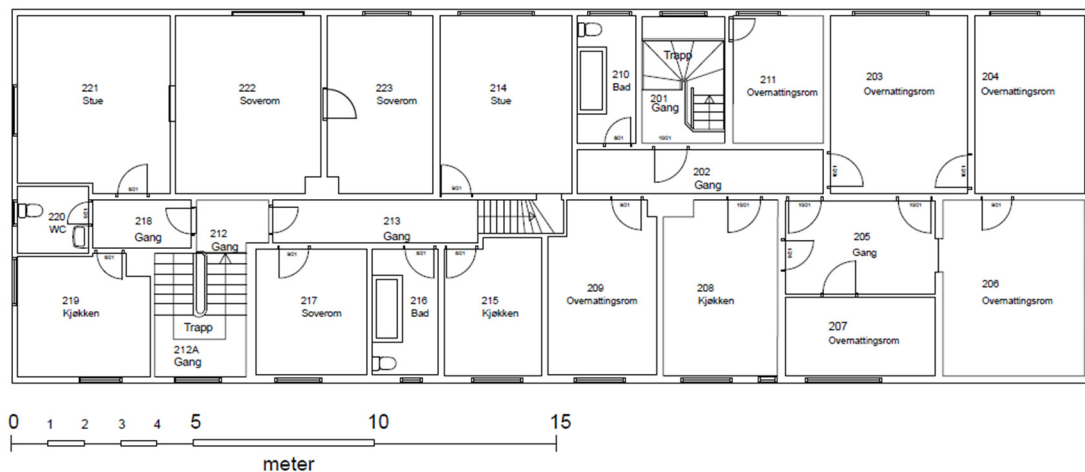
- Stasjonsformål/hotellvirksomhet
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Annet trafikkområde
- Hotell



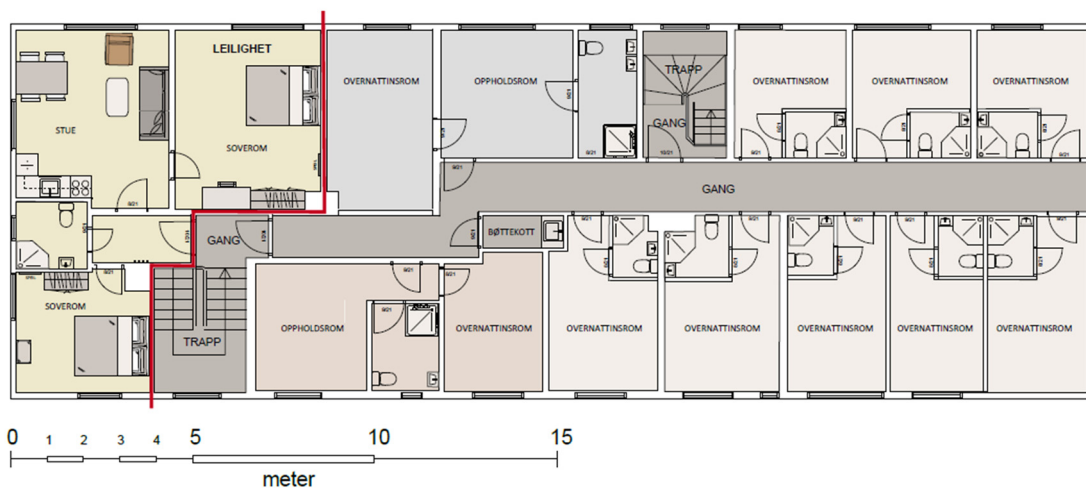
Figur 6.2 Eksisterende plan 1, Finse stasjonsbygning



Figur 6.2.1 Fremtidig plan 1, Finse stasjonsbygning (rød strek viser skillevegg), foreløpig utkast



Figur 6.2.2 Eksisterende plan 2, Finse stasjonsbygning



Figur 6.2.3 Fremtidig plan 2, Finse stasjonsbygning, foreløpig utkast

6.3 TRAFIKKLØSNING

På Finse er det ikke biltrafikk annet enn traktor/ truck på jernbanestasjonen for lasting/lossing av materiell fra toget. Med mindre du sykler, går på ski eller til fots er tog eneste ankomstmulighet. Siden planforslaget kun forholder seg til en endret bruk av stasjonsbygget vil ikke dette påvirke dagens trafikkløsning på Finse.

6.3.1 VARELEVERING

Varelevering skjer i dag via tog eller egen bestilt robel. Dette vil ikke endres etter ombygging. En sambruk med Hotel Finse 1222 vil øke frakt av utstyr som rent sengetøy, håndklær etc. mellom bygningene.

6.3.2 TILGJENGELIGHET FOR GÅENDE OG SYKLENDE

Dagens tilgjengelighet på planområdet skjer i dag via perrongen mellom stasjonsbygningen og toglinjen. Reisende med toget som tar i bruk venterommet vil fortsatt benytte inngang fra perrongområdet på nordsiden av bygget. Fremtidig persontrafikk inn til stasjonsbygningen vil flyttes til inngang fra sørsiden av bygget.

Bane NOR er i gang med en ombygging av stasjonsområdet på Finse inneværende år, og all sykling blir da ledet inn på Rallarvegen sør for stasjonsbygget. Hotellvirksomheten knyttet til stasjonsbygningen vil benytte inngang fra sør både når det gjelder overnatting og konferanser.

6.4 UNIVERSELL UTFORMING

Dagens stasjonsbygg bærer preg av at det er et over hundre år gammelt bygg. Da det var bygget, var det ikke krav til terskelfrie innganger, sideplasser ved dører og snusirkel på toaletter. Slik bygningen er i dag tilfredsstiller den ikke dagens krav til tilgjengelighet. Det samme gjelder for Hotell Finse 1222.

Den nye oppgraderingen til Bane NOR hever hele perrongen som tilsier en forbedring av dagens situasjon i forhold til inngangsdører og trapper.

I forbindelse med ombyggingen av stasjonsbygningen vil det også tilrettelegges for handicap WC i nytt venterom, terskelfrie inngangsdører og sidefelt ved dør for å ivareta krav i TEK 17. Oppgraderingen vil forbedre dagens situasjon med økt tilgjengelighet for alle besøkende.

6.5 PLAN FOR VANN OG AVLØP SAMT TILKNYTNING TIL OFFENTLIG NETT

Finse vann- og avløpsselskap AS (FVA) står for vannforsyningen til eiendommene som har innlagt vann på Finse, noe som også omfatter Stasjonsbygningen og bygningene rundt. Selskapet forvalter også utslippstillatelsen til Finsevatn som omfatter behandling av avløp fra tilknyttede fritidsboliger og bygninger i Finse sentrum, herunder Hotel Finse 1222 og Finsehytta. Anlegget driftes av Finse 1222 AS.

Utslippstillatelsen betinger regelmessige resipientundersøkelser av Finsevatn, og siste ble foretatt i 2019. Der ble det konkludert med at vannkvaliteten fremdeles er så god at det ikke trengs ytterligere rensing enn den eksisterende løsning. I følge FVA er det tilstrekkelig kapasitet i eksisterende anlegg til å håndtere en eventuell aktivitetsøkning i Stasjonsbygningen.

6.6 PLAN FOR AVFALLSHENTING

Renovasjonsordning skjer gjennom BIR (Bergen interkommunale renovasjonsselskap).
Kontainere tømmes etter frekvens og transporteres av Bane Nor.

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 OVERORDNEDE PLANER

Hensikten med reguleringsarbeidet er å tilrettelegge for kombinert formål for stasjonsbygningen på Finse, felt S1. Stasjonsbygningens formål foreslås endret fra *stasjonsformål* til kombinert formål – *stasjonsformål/ hotellvirksomhet*.

Konklusjon: *Omreguleringen foreslår å videreføre nåværende bruk av stasjonsbygningen og legge til rette for fleksibilitet og utnyttelse av eksisterende stasjonsbygning på Finse.*

Dette vil legge til rette for en gunstigere og fleksibel drift av eksisterende bygning, samt skape liv i en av de eldste bygningene som er på Finse i dag.

7.2 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ, EVT. VERNEVERDI

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Rallarvegen starter sør for planområdet, men innbefatter ikke stasjonsbygningen.

Konklusjon: *Planforslaget er iht. gjeldende bestemmelser.*

7.3 UTEOMRÅDER

Eksisterende forhold på planområdet er nærmere beskrevet i kapittel 5.4.

Konklusjon: *Planforslaget endrer ikke dagens uteområder.*

7.4 TRAFIKKFORHOLD

Eksisterende forhold på planområdet er nærmere beskrevet i kapittel 6.3.

Konklusjon: *Planforslaget påvirker ikke dagens trafikkforhold.*

7.5 UNIVERSELL TILGJENGELIGHET

Eksisterende forhold i Stasjonsbygningen er nærmere beskrevet i kapittel 6.4.

Konklusjon: *Det vil være utfordrende å tilfredsstille dagens krav til universell utforming for det nye tiltaket, men det legges opp til en forbedring av dagens situasjon med terskelfrie inngangsdører, sidefelt ved dør og HC tilpasset WC ved venterommet/konferanserommet. Vi anser ombyggingen som en mulighet til å tilrettelegge bedre enn slik det har vært og at planforslaget hensyntar universell tilgjengelighet så godt det lar seg gjennomføre.*

7.6 ENERGIBEHOV – ENERGIFORBRUK

Dagens oppvarming av stasjonsbygningen består av vannbåren varme med egen elektrokjele i stasjonsbyggets kjeller.

Konklusjon: *Dagens løsning beholdes og endres ikke.*

7.7 RISIKO- OG SÅRBARHET

- Radon er ikke kjent i området.
- Snø kan være en utfordring på Finse, men en bruksendring vil ikke endre eller påvirke fremtidig snødrift på planområdet.
- Brann: en bruksendring og oppgradering av stasjonsbygningen vil heve standarden til dagens krav og utleieenheterne vil da få det utstyr og de rutinene som et slikt anlegg er underlagt av brannrutiner og slokkeutstyr mm. Det er utarbeidet en ny brannrapport med hvilke tiltak som må til for å tilfredsstille dagens krav.
- Kulturmiljø: Rallarvegen – går rett forbi på sør/østre side av planområdet. Planforslaget påvirker ikke Rallarvegen, med sin arealendring.
- Støy: Både gods- og passasjertrafikken er så sjelden at de ikke utgjør støy av betydelig grad. Godstrafikken kan allikevel gi relativ høye maksimalverdier. Hotelldrift er ikke klassifisert som støyfølsomt virksomhetsområde, og det stilles ikke krav til støyutredning iht T-1442 punkt 3.2. Dagens bygg vil oppgraderes i iht. dagens standard, og en rekke tiltak vil bli gjennomført i ombyggingen til kombinert hotelldrift. Støyproblematikk fra byggeprosess må evt. varsles i forbindelse med byggesak.

7.8 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Eksisterende forhold på planområdet er nærmere beskrevet i kapittel 5.8.

Konklusjon: *Dagens løsning beholdes og endres ikke.*

7.9 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

En reguleringsendring av dagens stasjonsbygning vil ikke separat utløse negative økonomiske konsekvenser for kommunen, heller det motsatte. Det er naturlig å tenke at økt attraktivitet og turisme til Finse, vil også kunne påvirke tettsteder rundt som igjen kan bidra til merkevarebygging for Ulvik herad og økt grunnlag for næring i og rundt Finse.

Konklusjon: *Det vurderes at planforslaget kan bidra til økt næringsvirksomhet som igjen gir en positiv økonomisk effekt for kommunen.*

7.10 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

Det er i hovedsak Hotel Finse 1222 som har næringsinteresser for eiendommen. De er interessert i å leie deler av stasjonsbygningen til overnatting og konferansevirksomhet. Etter oppgradering av hotellet har Hotel Finse 1222 fokusert mer på bedriftsmarkedet som benytter hotellet i ukedagene, hvor etterspørselen i det vesentligste dreier seg om enkeltrom. Det oppstår i disse periodene ønske om større kapasitet enkeltrom, som kan flyttes inn i Stasjonsbygningen. I travle perioder i midtuken reduseres hotellets romkapasitet til ca. 45 personer ved krav om enkeltrom. Det er derfor et stort ønske om å øke dette med de ekstra hotellrommene i stasjonsbygningen uten at dette går ut over

dagens overnattingskapasitet. I realiteten flytter kun noen sengeplasser seg fra hotellet til Stasjonsbygningen. Hotellet består i dag av 45 rom som med unntak av noen få rom består av dobbeltrom og familierom. Endringen i byggets 1. etasje muliggjør et ekstra konferanserom /aktivitetsrom som det har vært et sårt behov for.

Satsningen på bedriftsmarkedet er helt vesentlig i forhold til overlevelsen av Hotell Finse 1222 en kulturskatt og et av de eldste hotellene vi har i Norge.

Konklusjon: *Det vurderes at planforslaget er omforent med overordnede ønsker for næringslivet rundt Finse sentrum, inkl. stasjonsbygningen, og bidrar til å bedre grunnlaget for en mer sunn og effektiv drift av hotellet.*

7.11 AVVEINING AV VIRKNINGER

Planforslaget er i henhold til reguleringsbestemmelser og utløser dermed ikke virkninger som ikke er konsekvensutredet og vedtatt på kommunenivå.

Konklusjon: *Planforslaget forholder seg til gjeldende bestemmelser og utløser dermed ikke videre konsekvenser som ikke allerede er utredet i områdereguleringen.*

8 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

8.1 METODE

Utdrag fra Bane Nor sin Risikovurdering ferdig bruksendring ved Finse stasjon; «*Analysen er gjennomført med utgangspunkt i utkast til rapport med punkter til risikovurderingen, som ble oversendt de involverte (analysegruppen). Kommentarer og innspill er tatt inn i denne rapporten, slik at analysegruppen står samlet om denne analysen og rapporten*»

Rapporten konkluderer med; «*at det er ingenting som tyder på at de endringene som er planlagt vil føre til noen økt risiko for ansatte, reisende eller togfremføring. Eiendom kan ikke se noe økt risiko mot spor eller sikkerheten generelt da vi får nye brannkrav i bygget som må tilfredsstilles*»

Viser til Vedlegg 7-ROS analyse.

9 INNKOMNE INNSPILL

9.1 INNKOMNE MERKNADER OG KOMMENTARER

Til varselet av 04.12.2023 kom det inn 4 merknader til planarbeidet. Merknadene er samlet i vedlegg 4. Oversikt over innkomne merknader er vist i tabellen under.

Nummer	Gnr/bnr.	Navn	Dato
1	-	Bane Nor	12.03.2024
2	-	Vestland Fylkeskommune	15.03.2024
3	-	Statsforvalteren Vestland	18.03.2024
4		Villreinnemda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell	15.03.2024

12.03.2024 Bane Nor

Bane Nor har følgende innspill til det videre planarbeidet:

- Bane Nor har overflødige lokaler i forhold til tidligere drift av jernbanen og ønsker en fleksibilitet i bruk og utleie, så fremt det kan foregå på en måte som ikke er til hinder for stasjonsrelaterte funksjoner. De forutsetter også at deres foreliggende risikovurdering innarbeides i planforslaget.

Kommentar:

Planforslaget svarer ut Bane Nor sine innspill. Deres overflødige lokaler på Stasjonsbygningen, kan brukes av deres nærmeste nabo Finse 1222 som gir en større rom for fleksibilitet for byggets bruk i fremtiden. Deres risikovurdering er tatt med og innarbeidet i planforslaget.

15.03.2024 Vestland Fylkeskommune

Vestland Fylkeskommune har følgende innspill til det videre planarbeidet:

- Vestland Fylkeskommune minner om regionale planer for området som legger spesielt vekt på konsekvensene for villrein skal utredes, og påse at stedet landskap, tradisjon og særpreg skal ivaretas, og Regional plan for Nordfjella og Regional plan for Hardangervidda som relevante for planarbeidet.
- Under «Stasjonssteder» vises det til at ved eventuelle tiltak er det viktig at konsekvenser for villrein utredes. Kommunene skal avklare videre utvikling på slike steder, og det spesifiseres at for Finse har Ulvik herad er dette allerede gjort dette gjennom en reguleringsplan. De ønsker derfor ikke at det åpnes opp før økt overnattingskapasitet og foreslår at man skal endre nytt formål til «stasjonsformål/konferanseverksemd»
- Fylkeskommune vurderer også saken som regional kulturminnemynde og at effekten planen for kulturminneverdiene skal utredes i planprosessen.

Kommentar:

Vedr. konsekvensene for villrein viser vi til merknaden fra Villreinnemda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell som vurderer at endring i planformål for eksisterende bygning ikke til å være konfliktfylt i forhold til villrein. Det er først og fremst ferdsel ut ifra Finse som er i konflikt for

villreinens bruk av området, og at konferansegjestene tilknyttet Finse 1222 ikke er de som benytter seg av fjellområdene rundt og som presser villreinen vekk fra området.

Fylkeskommunen vurderer saken som kulturminnemynde og mener at kulturminneverdiene skal utredes i planprosessen, men planforslaget påvirker slik vi ser det ikke noen kulturminneverdier som er registrert. Det er ikke registrert noen registrerte kulturminner innenfor planområdet og endringen innebærer kun en endring av reguleringsformål og fremtidig endring av bruk av dagens stasjonsbygning, samt kun innvendige oppgraderinger.

15.03.2024 Statsforvalteren

Statsforvalteren har følgende innspill til det videre planarbeidet:

- Påpeker viktigheten i å ta vare på statlige hensyn og peker på følgende tema; overnatting kapasiteten på Finse, Støy og ROS analyse.
- Viser til gjeldende reguleringsplan for Finse som har som formål å gi en stram kontroll med aktiviteter og utbygging i et sårbart høyfjellsområde, *§2 i bestemmelsene sier at «Det er ikke lagt opp til utviding eller fortetting av noverande hyttefelt, og heller ikke utviding av den øvrige overnattingskapasiteten»* Statsforvalteren er enig og mener at en økning i overnattingskapasiteten på Finse vil være uheldig for omsyn til miljø i biotopvernområdet.
- At det er viktig å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljøet som gjør at man unngår helsekonsekvenser av støy. Dersom planforslaget legger opp til støyfølsomme bygg nær en støykilde må det utarbeides en detaljert støyrapport etter anerkjent metode.
- Det stilles spørsmålsteget til om Bane Nor sin ROS analyse som det vises til i varslingssteksten, De ønsker at denne skal utarbeides i forhold til en endring av arealformål, enten oppdateres i henhold til endring av formål eller at det utarbeides en ny.
- Statsforvalteren fraråder en økning i overnattingskapasitet som vil føre til mer ferdsel i biotopvernområdet.
-

Kommentar:

Årsaken til Finse 1222 sitt ønske om å leie overnattingskapasitet i stasjonsbygningen beror på deres fokus på å nå bedriftsmarkedet med konferansefasiliteter og dets behov for enkeltrom. De reduserer i realiteten 45 sengeplasser på hotellet ved en slik bruk, en kapasitet som de ønsker å innhente et annet sted. Siden Stasjonsbygningen, Finse 1222 sin nærmeste nabo er i bruk og store deler av året står tom, var det naturlig å tenke å tenke en sambruk og mulighet til å leie deler av deres arealer. Dagens bygg har vært bygget om i flere omganger og består i dag i hovedsak av leiligheter og overnattingsrom for ansatte på jernbanen. Til sammen så teller man mulighet for 14 sengeplasser. Tegningene for ombyggingen av Finse Stasjonsbygg viser at det planlegges for utelukkende enkeltrom for økt komfort og for å tilfredsstille dagens krav til privatrom ved evt. jobbreiser. Dette gjelder både for hotellgjester og for Bane Nor sine underleverandører med nødvendige anleggsarbeider på Bergensbanen. Nye planløsning for tiltaket viser 13 sengeplasser. Det vil si at det i realiteten ikke vil være økning i sengeplasser på Finse, og tiltaket er i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser.

Vedr. støy så er hotelldrift ikke definert som støyfølsomt virksomhetsområde så det utløses derfor ikke krav om støyrapport iht. T-1442. Støy har heller aldri vært noe tema for Finse, siden det kun er de få periodene som toget passerer i løpet av et døgn hvor støynivåene overskrider hva som er

anbefalt. Det planlegges uansett for en utbedring av dagens standard med støyreducerende tiltak så langt dette lar seg gjennomføre.

ROS analysen som Bane Nor har utarbeidet av relevant fagmiljø hos bane NOR, knyttet til risiko ved ferdig bruksendring og utleid lokale med uteområde, før søknad om bruksendring det vil si at det er ikke behov for en oppdatering av denne.

15.03.2024 Villreinnemda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell

Statsforvalteren har følgende innspill til det videre planarbeidet:

- Det omsøkte tiltaket er ombygging av stasjonsbygningen på Finse og en omregulering fra stasjonsformål til kombinert formål- stasjonsformål/hotellvirksomhet. Bane NOR vil fortsatt holde fra med å drifte stasjonsbygningen og Hotel Finse 122 får mulighet til å leie overnattingsrom konferanselokaler i stasjonsbygningen. I seg selv er ikke tiltaket i konflikt i forhold til villrein.
- Villreinnemda vil slutte seg til uttalen til Ulvik herad som presisere at det ikke er i tråd med kommuneplanen arealdel og gjeldende reguleringsplan for området å øke overnattingskapasiteten på Finse, men at det i først om fremst er ferdselen ut i fjellområdene som påvirker villreinen og overnattingsgjester tilknyttet konferansefasiliteter til hotellet ikke er de som benytter seg av fjellområdene rundt stasjonen.
- Selve arbeidet med ombygging av stasjonsbygningen har de ingen spesielle merknader til.

Kommentar:

Innspillet svarer ut tidligere merknader, hvor Villreinnemda konkluderer med at endring av arealformål i eksisterende bygning ikke vil være i konflikt med villrein.

10 AVSLUTTENDE KOMMENTAR

I kommuneplanens samfunnsdel 2009-2020 står det under *Mål og strategier – forvaltning av høyfjellet* at kommunen ønsker å «sikre en bærekraftig utvikling på Finse og områdene rundt» og at de vil «arbeide for å opprettholde et fritidssamfunn på Finse med nødvendig infrastruktur». Det å legge til rette for at de eksisterende byggene på Finse ikke står tomme, og tas i hensiktsmessig bruk i så stor grad som mulig, bør være en del av en slik bærekraftig utvikling. Tilpasning og fleksibilitet i bruk av den eksisterende bygningsmassen er en viktig faktor i fremtidig bærekraftig drift og utvikling.

Å holde oppe driften på hotellet er viktig for Finse som destinasjon og for å skape en levedyktig plan for i dag og for fremtiden. Etter en omfattende rehabilitering i 2020 retter hotellet fokuset sitt mot bedrifts- og konferansemarkedet, som opptar det største belegget i ukedagene. Dette er avgjørende for at Finse hotell 1222, kan holdes åpen hele uken, nesten hele året. Ved konferansevirksomhet er det stor etterspørsel etter enkeltrom noe som tilsier at sengekapasiteten i realiteten reduseres ved fullt belegg. Siden stasjonsbygningen i dag har for mye ubrukt areal, ser hotellet det som en mulighet å kunne leie deler av stasjonsbygningen for hotellformål. En omregulering viderefører nåværende bruk av stasjonsbygningen og legger til rette for en fremtidig fleksibilitet og utnyttelse av eksisterende bygningsmasse på Finse. Bane NOR Eiendom as vil fortsette å eie og drifte

stasjonsbygningen og Hotel Finse 1222 vil gis muligheten til å leie overnattingsrom og konferanse-/aktivitetsrom i stasjonsbygningen.

Prosjektet vil sikre en fleksibilitet i bruk av bygget for fremtiden, og en langsiktig og levedyktig bruk for alle parter. Planene vil heller ikke vil øke den eksisterende sengekapasiteten på Finse, da de nye gjesterommene vil være enkeltrom som skal øke hotellets enkeltromskapasitet i forhold til bedriftsmarkedet.

Planforslaget er i slik henseende i samråd med alle gjeldende kommunale planer, mål og strategier for Finse.

11 VEDLEGGSLISTE

1. Plankart, datert 21.05.2024
2. Reguleringsføresegner for Finse datert 01.04.2011, sist endret 10.05.2017
3. Referat oppstartsmøte 08.01.2024
4. Varslingsbrev oppstart 05.02.2024
5. Oppstartsvedtak 30.01.2024
6. Innspill og merknader til planforslaget
7. ROS-analyse fra Bane Nor
8. Eksisterende tegninger Finse stasjon
9. Nye tegninger, Finse stasjon
10. Endret bestemmelse, §2.5 Reguleringsføresegner for Finse