

FIGURLISTE:

- Figur 4.1: Varselkartet
- Figur 5.1: Utsnitt av kommuneplanen for Ulvik Herad
- Figur 5.2: Utsnitt over gjeldande reguleringsplan for Finse sentrum
- Figur 6.1: Planområdet plassert i Ulvik Herad.
- Figur 6.2: Planområdet si plassering
- Figur 6.3: Hotellet med stasjonsbygning, og kjerreveg i framgrunn
- Figur 6.4: Utbyggingsområde med restane av ishallen i bakgrunn
- Figur 6.5: Vegane mellom stasjonsbygningen og planlagt ny hotelldel
- Figur 8.1: Plankartet
- Figur 8.2: Bilete over syner korleis snøen har lagt seg.
- Figur 9.1: Finse 1222 sett frå sør mot nord
- Figur 9.2: Nytt bygg plassert inn i området
- Figur 9.3: A og B: opning mellom gammalt og nytt bygg
- Figur 9.4: Snitt A syner kvar løypa mellom husa skal gå
- Figur 9.5: Finse med tipp
- Figur 9.6: Ferdselsårer etter utbygging

VEDLEGG:

- Vedlegg 1: Plankart datert 05.11.08
- Vedlegg 2: Reguleringsføresegner datert 24.04.09
- Vedlegg 3: Kopi av merknadar frå varsling
- Vedlegg 4: Kopi av varselannonse og varslingsbrev
- Vedlegg 5: Kopi av varslingsliste
- Vedlegg 6: Illustrasjonar

INNHALD

1	SAMANDRAG.....	5
2	NØKKELOPPLYSNINGAR.....	6
3	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET.....	7
3.1	BAKGRUNN.....	7
3.2	INTENSJONEN MED PLANFORSLAGET.....	7
4	PLANPROSESSEN.....	8
4.1	VARSLING.....	8
4.2	MERKNADER I SAMBAND MED PLANSTART.....	8
5	GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER.....	9
5.1	FYLKES(DEL)PLAN.....	9
5.2	KOMMUNEPLAN/ KOMMUNEDELPLAN.....	9
5.3	REGULERINGSPLAN(AR).....	9
5.4	EVENTUELLE TEMAPLANAR.....	10
5.5	RIKSPOLITISKE RETNINGSLINER.....	10
6	SKILDING AV PLANOMRÅDET.....	11
6.1	LOKALISERING.....	11
6.2	AVGRENSING.....	12
6.3	TILSTØYTANDE AREAL SITT BRUK/ STATUS.....	12
6.4	EKSISTERANDE Busetnad.....	12
6.5	TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK.....	13
6.6	SOLTILHØVE.....	13
6.7	VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURFORHOLD.....	13
6.8	GRØNE INTERESSER.....	13
6.9	KULTURMINNE.....	14
6.10	VEG OG TRAFIKKTILHØVE.....	14
6.11	STØY.....	14
6.12	OFFENTLEG KOMMUNIKASJON/ KOLLEKTIVDEKNING.....	14
6.13	VATN OG AVLAUP.....	15
6.14	ENERGI.....	15
6.15	PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD.....	15
6.16	RISIKO.....	15
6.17	PRIVATRETTSLEGE BINDINGAR.....	15
7	UTREIING IHHT FØRESKRIFT OM KONSEKVENsutREIINGAR.....	16
8	SKILDING AV PLANFORSLAGET.....	17
8.1	INNLEIING.....	17
8.2	REGULERINGSFØREMÅL.....	17
8.3	BYGGEFØREMÅL.....	17
8.4	LEIK/ UTEOPPHALDSAREAL.....	18
8.5	PARKERING/ GARASJE(R).....	18
8.6	TRAFIKKAREAL.....	18
8.7	ANNA TRAFIKKOMRÅDE.....	18
8.8	STØYTILTAK.....	18
8.9	AVFALLSHANDTERING/ MILJØSTASJON.....	18
8.10	RISIKO.....	18
8.11	ANNA.....	18
9	KONSEKVENsar AV PLANFORSLAGET.....	19
9.1	OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK.....	19
9.2	EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR.....	19
9.3	ESTETIKK.....	19
9.4	KONSEKVENsar FOR NABOAR.....	19
9.5	TRAFIKK- OG PARKERINGSFORHOLD.....	21
9.6	KULTURMINNE.....	21
9.7	FRILUFTSAKTIVITET, NATUROMRÅDE, BARN OG UNGES INTERESSE I NÆRMILJØET.....	21
9.8	PRIVAT OG OFFENTLIG SERVICETILBOD.....	22
9.9	RISIKO OG SÅRBARHEIT.....	22
9.10	ROS-ANALYSE.....	22
9.11	INFRASTRUKTUR.....	23
9.12	KONSEKVENsar FOR NÆRINGSINTERESSER.....	24
9.13	JURIDISKE/ ØKONOMISKE KONSEKVENsar FOR KOMMUNEN.....	24
10	MERKNADAR.....	25
10.1	SAMLA MERKNADAR VED VARSLING.....	25
11	FORSALGSSTILLAR SIN AVSLUTTANDE KOMMENTAR.....	26

1 SAMANDRAG

Planområdet ligg på tettstaden Finse i Ulvik herad og omfattar hotellet Finse 1222 og eit ubygd område aust for hotellet. Nærområdet er ei mindre klynge med ulike hus knytt til stasjonsområdet på Finse stasjon, den høgast liggande stoppstaden på Bergensbana.

P. t er det 5 fastbuande på staden.

Føremålet med planframlegget er å få til ei reguleringsendringa frå eksisterande plan. Tiltakshavar Finse 1222 ynskjer med reguleringsplanen med tilhøyrande reguleringsføresegner å leggje til rette for oppgradering av eksisterande hotell. Hotellrom som i dag er i bruk vil endre formål i samband med oppgradering av hotellet. Som ei lekk i oppgraderinga vert det planlagt eit tilbygg mot aust med konferansefasilitetar, sykkelbutikk og 15 eigarseksjonsbustader tilrettelagt for tilbakeleige til hotellverksemda.

Støyanalyse frå jernbanedrifta syner at stasjonsbyggnaden tek unna støy frå togtrafikken.

Landskaps- og kulturanalysen syner at ei fortetting av bygningsmiljøet ikkje vil få noko å sei for staden som historieforteljande og identitetsskapande element. Eit påbygg vil ligge lågare enn eksisterande bygg i området og soleis ikkje verta framheva i landskapet. Påbygget vil ligge i ei husklynge i sentrum av Finse, og føye seg inn i rekka av bygg på staden.

Snøanalysen som er gjennomført konkluderar med at eit nybygg ikkje fører til nye problem med fonndanning mot stasjonsbyggnaden. "Gata" mellom nytt tilbygg og eksisterande hotell vil kunne haldast ope ved dei vanlegaste vind- og snødriftsretningar. Eit tilbygg endrar ikkje tilhøva i større grad frå tilhøva i dag.

Talet på overnattingsplassar vil ikkje gå noko særleg opp då ein tek sikte på at overnattingsrom som i dag har lågare standard vert tatt vekk i samband med utvidinga og vil verta nytta til andre føremål i samband med drifta. Dei 15 eigarseksjonane i det planlagde tilbygget vil vere dobbeltrom. Om det likevel ikkje vert tatt vekk sengekapasitet i det gamle hotellet kan netto tilskot med desse 15 nye romma føre med seg ei utviding for Finse 1222 med 25% sengekapasitet. Resultatet kan også verte at det ikkje vert kapasitetsutviding i det heile, då ein tek vekk rom i hovudhuset og erstattar desse med nye moderne rom. Det er framleis ei rekkje moment som skal på plass før ein veit det endelege resultatet om det vert ei auke eller ei. Uansett scenario ynskjer ein å bygge eit tilbygg av mindre storleik.

Området på Finse ligg nord for Hardangarjøkulen, på høgfjellet, i den nordaustre delen av Ulvik Herad . For å kome seg til Finse må ein nytte tog - eller som mange gjer kvar sommar – ta sykkelen fatt på Rallarvegen.

Støy, snø og landskaps- og kulturanalyse ligg ved.

2 NØKKELOPPLYSNINGAR

Kommune	Ulvik Herad
Gardsnamn (adresse i sentrum)	Finse stasjonsområde
Gardsnr./bruksnr.	38/13
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Regulert
Forslagstillar	Finse 1222 As 5719 Finse
Grunneigarar (sentrale)	Jernbaneverket
Plankonsulent	Plan Vest Bergen As
Ny plans hovudføremål	Reguleringsendring for utviding av eksisterande hotell
Planområdets areal i daa	4,7
Tal på nye bueiningar/ nytt næringsareal (BRA)	1 eining på ca 1 daa
Aktuelle problemstillingar (støy, byggehøgder, o. l.)	Støy frå godstog, snødrift og kultur på staden
Føreligg det varsel om innsigelse (j/n)	N
Konsekvensutreiingsplikt (j/n)	N
Kunngjøring oppstart, dato	09.10.08
Fullstendig planforslag mottatt, dato	
Informasjonsmøte haldt.(j/n)	

3 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 BAKGRUNN

Planen er utarbeidd av Plan Vest Bergen As på oppdrag frå Lund & partnere arkitekter As og hotellet Finse1222 As.

Det har vore tett kontakt med kommunen før oppstartsmelding vart sendt ut.

3.2 INTENSJONEN MED PLANFORSLAGET

Intensjonen er å bygge på og rusta opp det eksisterande hotell Finse 1222. Føremålet med reguleringsplanen med tilhøyrande reguleringsføresegner er å leggje til rette for oppgradering av eksisterande hotell (noko som fører med seg endring av bruken av eksisterande rom i hotellet slik det ligg føre i dag) . I tillegg vert det ført opp eit tilbygg mot aust med konferansefasilitetar, sykkelbutikk og 15 eigarseksjonsbustader tilrettelagt for tilbakeleige til hotellverksemda.

Dei 15 eigarseksjonane i det planlagde tilbygget vil vere dobbeltrom. Om det likevel ikkje vert tatt vekk sengekapasitet i det gamle hotellet kan netto tilskot med desse 15 nye romma føre med seg ei utviding for Finse 1222 med 25% sengekapasitet. Resultatet kan også verte at det ikkje vert kapasitetsutviding i det heile, då ein tek vekk rom i hovudhuset og erstattar desse med nye moderne rom. Det er framleis ei rekkje moment som skal på plass før ein veit det endelege resultatet om det vert ei auke eller ei. Uansett scenario ynskjer ein å bygge eit tilbygg av mindre storleik.

Ein er kjent med dei spesielle føresetnadene som ligg føre for vidare drift og opphald på Finse og vil i planframlegget vise at desse er tatt omsyn til.

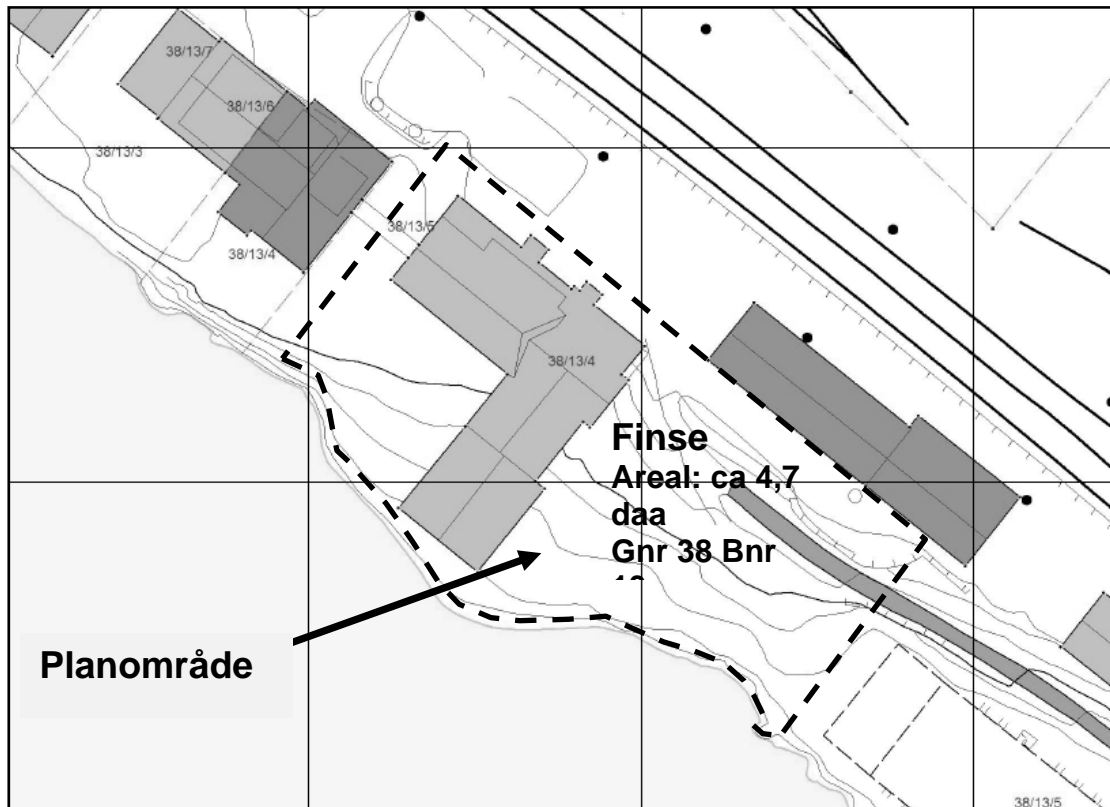
4 PLANPROSESSEN

4.1 VARSLING

Formell kunngjering vart gjeve i avisene Bergens Tidende og Hordland 09.10.08.

Naboar og grunneigarar, offentlege og private høyringsinstansar vart varsla på same tid om oppstart av planarbeid med varslingsfrist sett til 09.11.08.

Planområdet er avgrensa som vist på kartutsnittet nedanfor, og planområdet er ca 4,7 daa.



Figur: 4-1: Varslingskart

4.2 MERKNADER I SAMBAND MED PLANSTART

Det kom inn 3 merknader i samband med planstart. Alle frå offentlege instansar. Samla oversikt over merknadar frå varling av planstart finn ein under punkt 10.1.

4.3 OPPFYLGJING I SAMBAND MED MERKNADAR ETTER VARSLING OM PLANSTART

Det vart gjennomført støyanalyse av Kilde Akustikk As. Ligg vedlagt.
Det vart gjennomført møte med Jernbaneverket.

4.4 MERKNADER I SAMBAND MED 1. GONGS HØYRING

Det kom inn 6 merknader i samband med 1.gongs høyring. Alle frå offentlege instansar.

4.5 OPPFYLGJING UNDERVEGS ETTER 1.GONGS HØYRING

Det er gjennomført snøanalyse og landskaps/kulturminneundersøking. Begge ligg vedlagt.
Det er gjennomført nytt møte med Jernbaneverket der snøanalysa vart lagt fram.

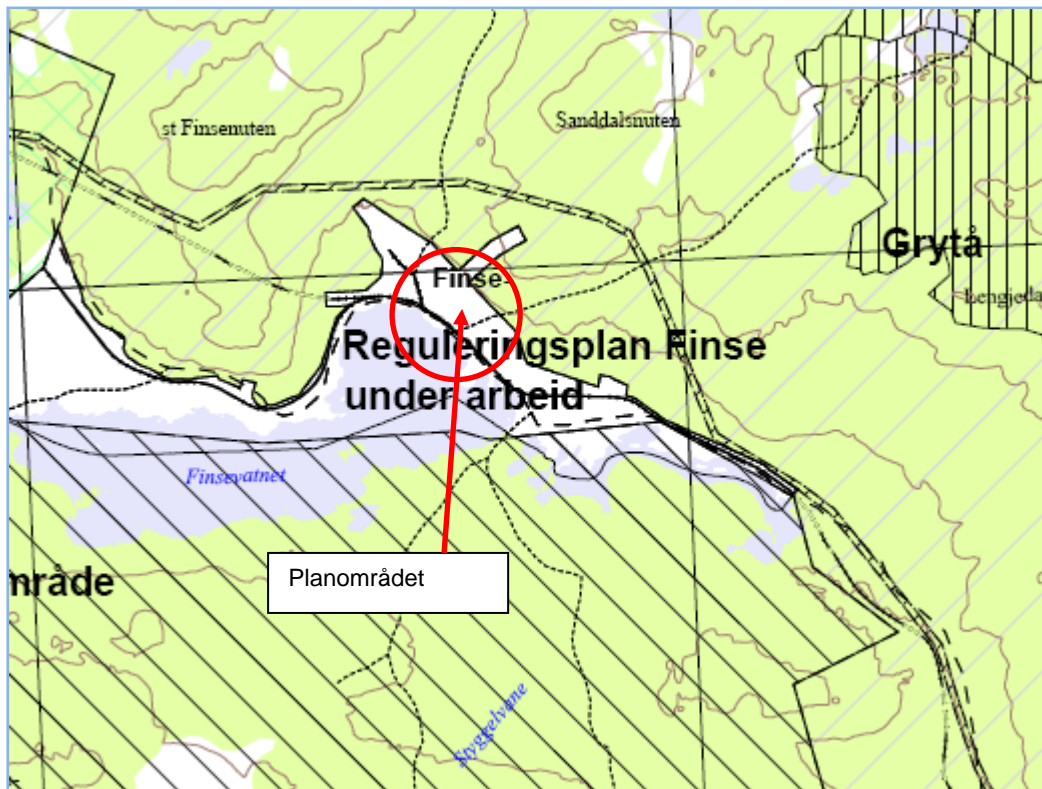
5 GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER

5.1 FYLKES(DEL)PLAN

I fylkesplanen for 2005 – 2008 står det at Hordaland skal ha best moglege rammevilkår for framvekst av næringsliv, som kompetanse, kapital og infrastruktur. Lokalsamfunna skal ha livskraftig næringsliv, basert på eigne føremoner og særtrekk, og som grunnlag for gode arbeidsplassar. Desse ynskja vil vere i samsvar med aktiviteten som er planlagt innanfor gjeldande planområde.

5.2 KOMMUNEPLAN/ KOMMUNEDELPLAN

Planområdet er i dag regulert til landbruk/spesialområde friluftsliv. Sjå figur 5 -1.



Figur 5-1: Utsnitt av kommuneplanen for Ulvik Herad. Område for Finse er under arbeid.

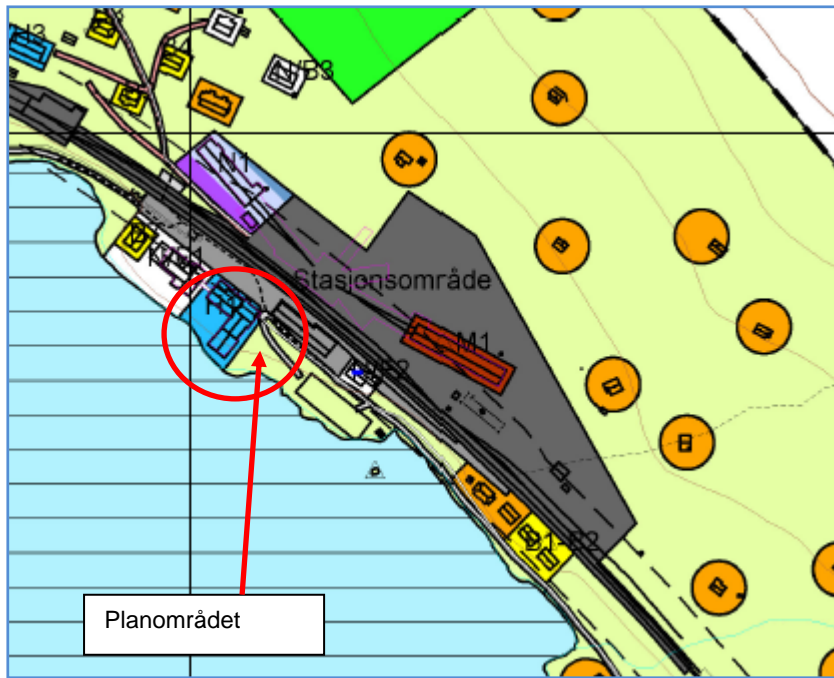
I tekstdelen til kommuneplanen kan ein lese at det er områda på og ved Finse som er viktig for Ulvik i planarbeidet knytt til Hardangervidda. Området har dei siste åra endra karakter frå å være eit minisamfunn med fastbuande familiar og en viss infrastruktur, til å verte eit samfunn med periodisk ferie og fritidsprega aktivitetar. Om Finse seies det i kommuneplanen at det er eit mål :

- å halde oppe eit fritidssamfunn med nødvendig infrastruktur
- å sikre ein bærekraftig utvikling på Finse og i høgfjellet gjennom å leggje til rette og organisere aktivitet, på ein måte som gjer at folk også i framtida kan oppleve fred og ro i fjellet.

5.3 REGULERINGSPLAN(AR)

Det vert arbeid med rullering av to reguleringsplanar ved Finse:

- Finse (som er den vi her søkjer omregulert)
- Finse - Lågheller (som ligg nordvest for planområdet)



Figur 5-2: Gjeldande reguleringsplan på Finse.

5.4 EVENTUELLE TEMAPLANAR

Byggeskikk i Granvin og Ulvik
 Fylkesdelplan for Hardangervidda
 Hallingskarvet nasjonalpark og Finse biotopvernområde
 Ulvik VA-plan

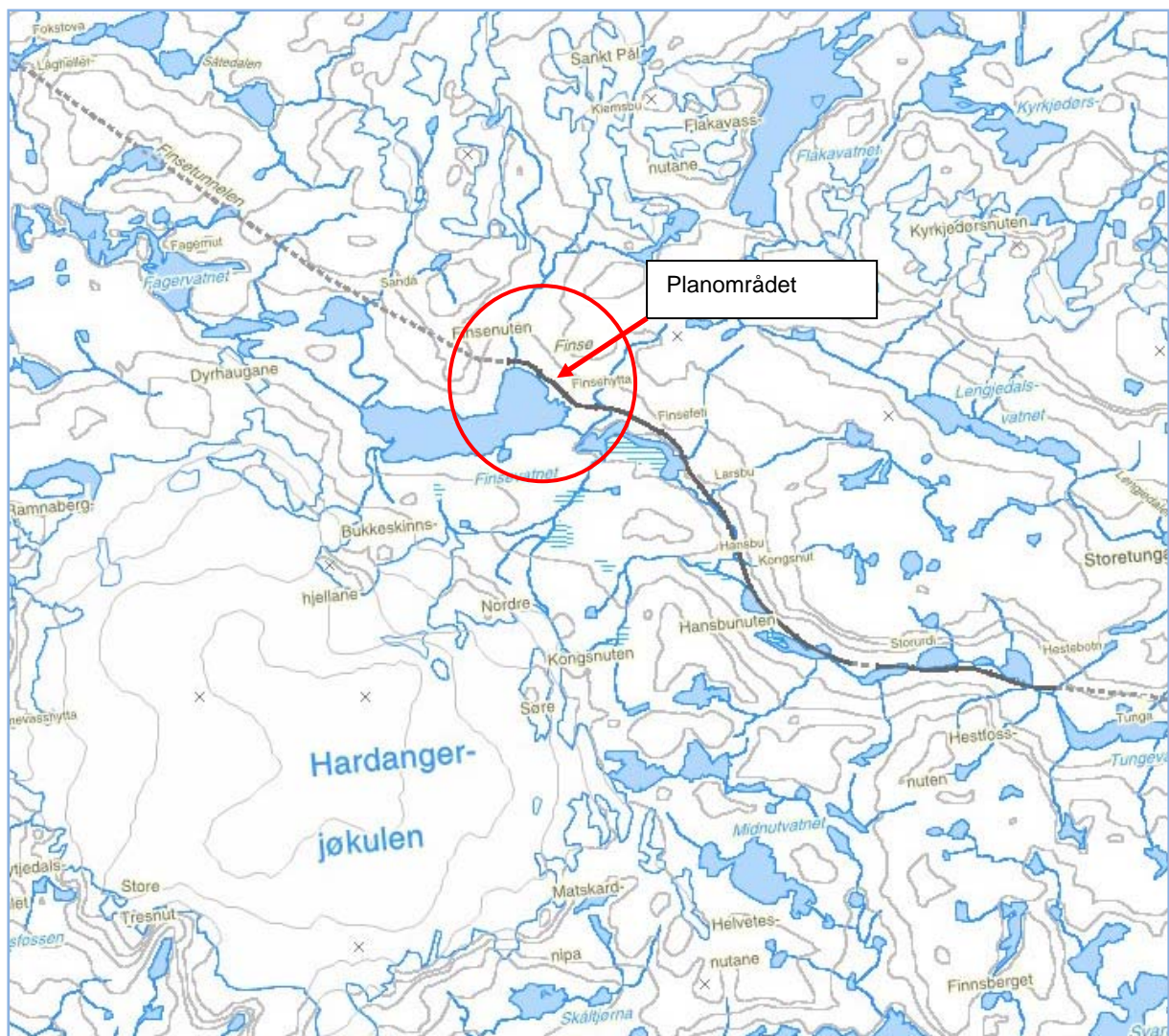
5.5 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINER

Dei rikspolitiske retningslinene for barn og planlegging har som mål og sikre eit oppvekstmiljø som gir barn og unge tryggleik mot fysiske og psykiske skadeverknadar. Det skal sikrast at oppvekstmiljøet har dei fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetar som til ei kvar tid samsvarar med eksisterande kunnskap om barn og unge sine behov.

Dei rikspolitiske retningslinene for samordna areal- og transportplanlegging har som mål at transportsystem skal utviklast slik at dei fremmar samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, med miljømessige gode løysingar, trygge lokalsamfunn og bumiljø, god trafikktryggleik og effektiv trafikkavvikling. Det skal leggjast til grunn eit langsiktig, berekraftig perspektiv i planlegginga.

6 SKILDRING AV PLANOMRÅDET

6.1 LOKALISERING



Figur 6-1: Planområdet plassert i Ulvik Herad 1:150000 Kjelde: GisLine



Figur 6-2: Planområdet si plassering 1: 15000 Kjelde: GisLine

6.2 AVGRENSING

Området for reguleringsplanen ligg på Finse i den austre delen av Ulvik Herad – på høgjellet nord for Hardangerjøkulen. Sjølve planområdet ligg tett ved jernbanelina som går frå vest til aust og knyt dei to landsdelane saman – Bergensbana. Finse stasjon er den høgastliggande stasjonen på Bergensbana (1222moh.) Planområdet ligg på sørsida av jernbana ned mot Finsevatnet.

6.3 TILSTØYTANDE AREAL SITT BRUK/ STATUS

Planområdet ligg på Finse, og grensar mot Finsevatnet i vest, til frområde i søraust, til jernbane i aust og hotell i nordvest.

6.4 EKSISTERANDE BUSETNAD

På staden Finse finn ein busetnad langs etter jernbanelina der det meste av busetnaden er konsentrert rundt stasjonsområdet. P.t. er det 5 fastbuande på staden.

Finse er i dag hovudsakleg knytt opp mot turisme. NSB har stoppestad her og har stasjonsbetjening. Tilboda på Finse ligg tett i tett og er lista opp under:

- Finse 1222: Hotell med kjøkken og bar.
- Den Norske turistforeining DNT har si største og mest besøkte hytte.

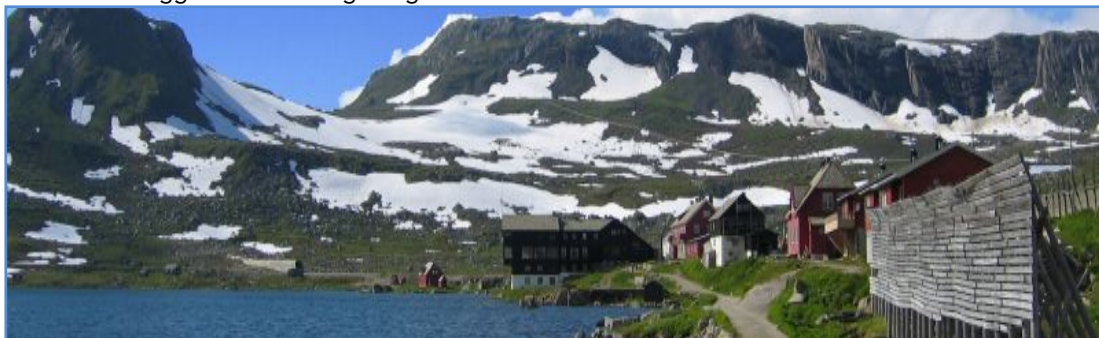
- Appartement 1222: Bygg med 33 sjølveigarleilegheiter som er knytt til Finse 1222 med ein jernbanevagn.
- NSB sin stoppstad som sel billettar. Her er også postkontor.
- Handelsbu: Butikk med alt frå mat, skiutstyr, klede og suvenirar.
- Galleri Finse: Utstillingar og sal av kunst.
- Rallarmuseum: Dokumentasjonssenter og museum over bygginga av Bergensbana.
- Forskingsstasjon: Universiteta i Bergen og Oslo har forskingsstasjon aust for Finse.
- Skitrekk: Skitrekk som endar mellom husa på Finse.
- Jøklagutane: Firma med tilbod om breføring, utleige av utstyr, hyttetransport og tilbod til næringslivet på tur med tilsette.
- Skulebygg med kapell.
(Kjelde: nettsidene til Finse 1222)

6.5 TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK

Finse ligg på høgjellet på Hardangervidda. Grunnplatået består av prekambrisk grunnfjell som hovudsakleg består av gneis og granitt. Området er prega av høge fjell og store dalparti. Landskapet er karrig som elles i høgjellet, og gjev eit storslagent og ope inntrykk. Opplevinga av staden er mykje knytt til det store rommet i landskapet som gjev utsikt i vid omkrets.

6.6 SOLTILHØVE

Planområdet ligg mot sørvest og har gode soltilhøve.



Figur 6-3: Hotellet med stasjonsbygning, og kjerreveg i framgrunn.

6.7 VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURFORHOLD

Innanfor sjølve planområdet finn ein ulike typar gras. Sjølve planområdet er lite og er utsett for ein god del trakk og anna aktivitet frå folk og tamdyr, noko som gjer at her ikkje veks mykje, eller er noko aktivt dyreliv av typen fjellrev. Området rundt med våtmarks – og fjellområda er viktige og særprega. Her er observert nipe, vadefuglar som myrsnipe, rausstilk og sandlo.

Her er trekkeveggar for villrein nord og sør for Finse og er definert som eit sær viktig viltområde i heraden.
Kjelde: Viltet i Ulvik frå 2002.

6.8 GRØNE INTERESSER

Området ligg tett opp til det mest trafikkerte området på Finse og er mykje nytta av folk til og frå Finse. Folk går eller sykklar gjennom området på sumarstid. Om vinteren er det ski og snøskuteraktivitet i området. Det er ikkje spor etter born si leik innanfor planområdet. Området har ingen landbruksfagleg verdi.



Figur 6-4: Utbyggingsområde med restane av ishallen i bakgrunn.

6.9 KULTURMINNE

Ved søk i Askeladden kulturminnebase den 20.10.08 er det ikkje påvist automatisk freda kulturminne innanfor planområdet. Restar etter Noregs første innandørs ishalla ligg til aust for planområdet.

6.10 VEG OG TRAFIKKTIHØVE

Det er berre ei enkel kjerreveg som er open i sumarhalvåret som går forbi planområdet, meir kjent som Rallarvegen. Her er ikkje biltrafikk anna enn traktor/truck på jernbanestasjonen for lasting/lossing av materiell frå toget. Nyttetransport kan førekomme etter løyve.



Figur 6-5: Vegane mellom stasjonsbygningen og planlagt ny hotelldel.

6.11 STØY

Ikkje aktuelt.

6.12 OFFENTLEG KOMMUNIKASJON/ KOLLEKTIVDEKNING

Toget har totalt 8 stopp på Finse stasjon på kvardagar. 4 i kvar retning. I helgene er det ein avgang meir.

6.13 VATN OG AVLAUP

Finse vatn og avløp AS står for vassforsyninga til eigedommane med innlagt vatn på Finse, noko som også omfattar hotellet Finse 1222. Anlegget tar hand om avløpsvatn frå Finse 1222 samt om lag eit 20-tals omkringliggende fritidsbustader.

6.14 ENERGI

Ein vil nytta fornybar energi i den grad det let seg gjere. Ein ser for seg å nytte varmepumpe frå vatten eller brønn.

6.15 PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD

Her er butikk, museum, venterom med billettsal , post, spisestad m. m på og i stasjonsområdet/hotellområdet.

6.16 RISIKO

Ingen kjente.

6.17 PRIVATRETTSLEGE BINDINGAR

Ingen kjente.

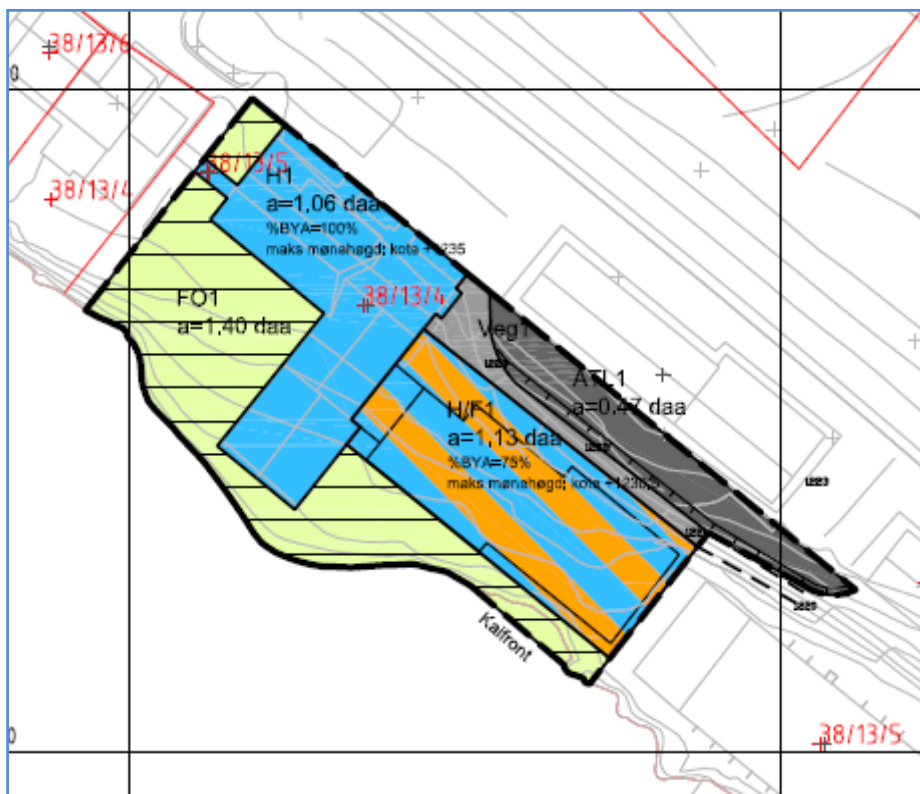
7 UTREIING IHHT FØRESKRIFT OM KONSEKVENSUTREIINGAR

Ikkje aktuelt.

8 SKILDRING AV PLANFORSLAGET

8.1 INNLEIING

Planområdet er avgrensa som vist på kartutsnittet nedanfor. Planområdet er på 4,7 daa.



Figur 8-1: Plankartet

8.2 REGULERINGSFØREMÅL

Føremål	Totalt areal
Byggeområde	
Hotell med tilhøyrande anlegg H1	1 daa
Offentlege trafikkområde	
Veg 1	-
Anna trafikkområde ATL1	0,4 daa
Spesialområde	
Friluftsområde FO	1,4 daa
Kombinert føremål	
Hotell/Fritidsbustad 1	1,1 daa
Totalt	≈ 3,9 daa

8.3 BYGGEFØREMÅL

Byggeføremål	
Reguleringsføremål	Hotell med fritidsbustad og tilhøyrande infrastruktur
Areal	1,1 daa
Tal på sjølvstendige fritidsleilegheiter	15

Maks mønehøgde	kote+ 1230,5
BYA	75 %
Parkeringsplassar	Ikkje aktuelt

8.4 LEIK/ UTEOPPHALDSAREAL

Leik for barn og unge skal gå føre seg i naturområda.

8.5 PARKERING/ GARASJE(R)

Ikkje aktuelt.

8.6 TRAFIKKAREAL

Det er berre ei enkel kjerreveg som er open i sumarhalvåret som går forbi planområdet, meir kjent som Rallarvegen. Her er ikkje anna biltrafikk enn traktor/truck på jernbanestasjonen for lasting/lossing av materiell frå toget. Her er ikkje biltrafikk anna enn traktor/truck på jernbanestasjonen for lasting/lossing av materiell frå toget. Nyttetransport kan førekomme etter løyve.

8.7 ANNA TRAFIKKOMRÅDE

Område mellom Rallarvegen og stasjonsbygningen skal nyttast vinterstid som område der NSB kan køyre for å få fjerna snømassar som legg seg. Det er nødvendig å ha ulike vegar for å få fatt i snøen og få den unna sånn at ein kan røre seg i området mellom husa.

Planområdet er noko utvida etter samråd med Jernbaneverket. Ved å utvide ATL1 i aust med å tilretteleggje terrenget får Jernbaneverket lettare arbeidstilhøve for å fjerne snøen frå stasjonsområdet.

8.8 STØYTILTAK

Støy frå tog vert dempa av stasjonsbyggnaden. Sjå støyrapport.

8.9 AVFALLSHANDTERING/ MILJØSTASJON

Det er felles miljøstasjon på stasjonsområdet i dag og denne kan nyttast av gjestane i leilegheitsbygget.

8.10 RISIKO

Vind: Staden Finse er vindutsett og bygnader difor planleggast i høve til det.

Snø: Store mengder med snø over kort tid kombinert med mykje vind er ei utfordring. Kvar snøen legg seg vil også variere etter kvar vindane fyk. Noko som vil variere år i mellom. Sjå elles ROS-analysen punkt 9.9 og 9.10.



Figur 8-2. Biletet over syner korleis snøen har lagt seg. Denne gang mest i søraust.

8.11 ANNA

Utfordringane med plassering av snø i vinterhalvåret. Vert omtalt under "Konsekvensar av planforslaget".

9 KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET

9.1 OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK

Planområdet er i kommuneplanen for Ulvik Head regulert til landbruk/spesialområde friluftsliv. Sjå figur 5 -1.

9.2 EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR

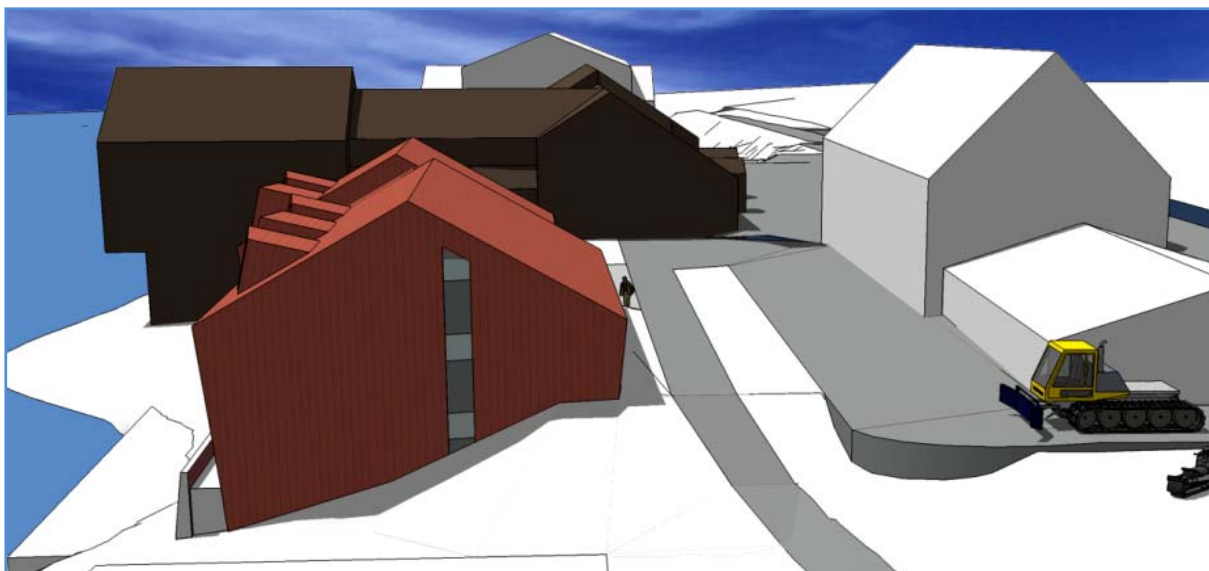
Det er ei reguleringsplan i området som det vert søkt om reguleringsendring frå. Sjå figur 5-2.

9.3 ESTETIKK

Det vert nytta arkitekt for at tilbygget skal få best mogleg utforming slik at gamal og ny del skal harmonere saman og i samband med utbygginga rundt. Hotellet skal byggast i moderne og miljøvenlege materialar. Universell utforming vil verte ein del av planlegginga av tilbygget. I tilbygget vil det vere mogleg å gje rørslehemma og andre med særleg trong for det eit tilbod som i dag ikkje er på staden. Det utbygde området er i dag prega av enkle hus som er plassert i forhold til vær og vind på staden. Ein vil ta omsyn til retningslinene for "Byggeskikk i Granvin og Ulvik".



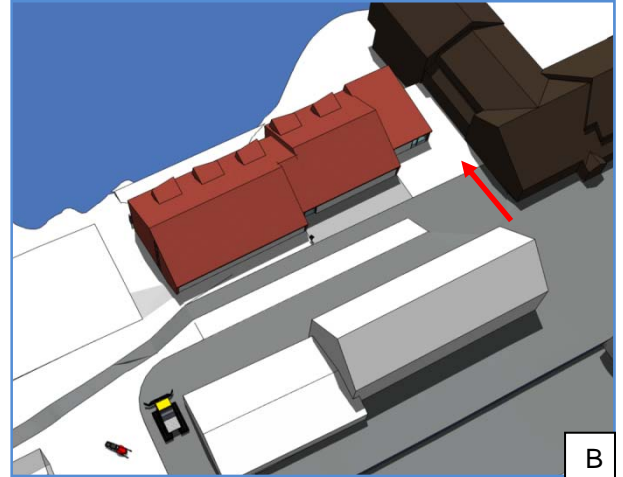
Figur 9-1: Finse 1222 sett frå sør mot nord.



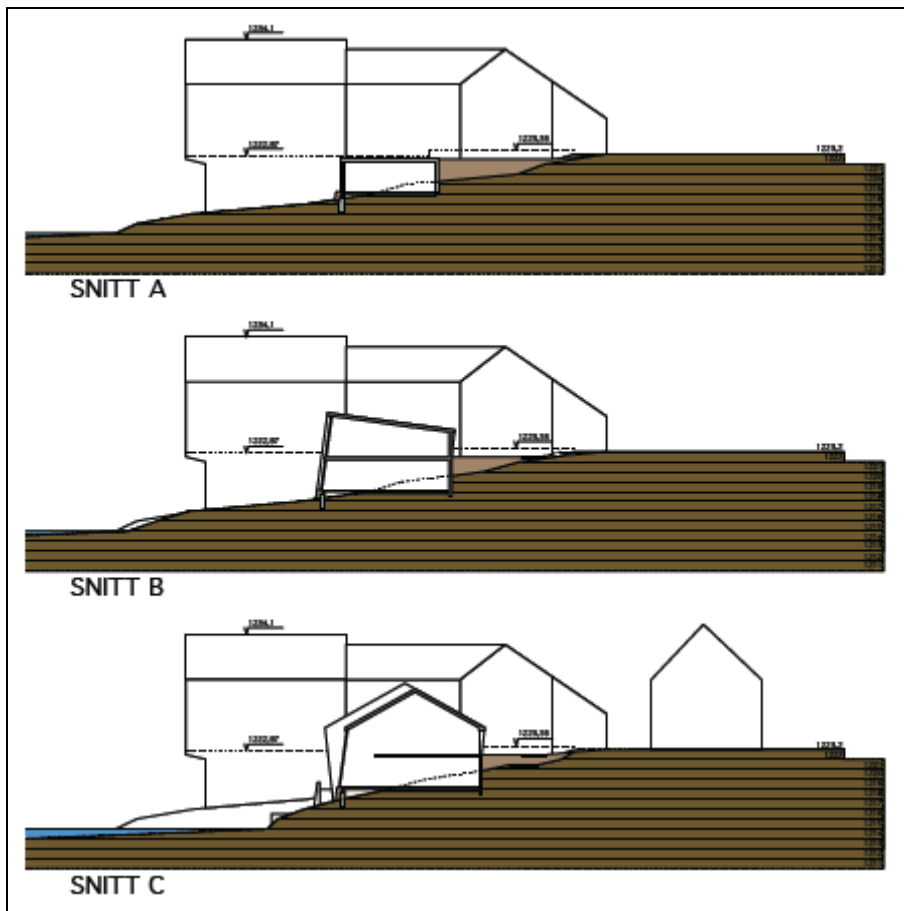
Figur 9-2: Nytt bygg plassert inn i området.

9.4 KONSEKVENSAV FOR NABOAR

Det vert behalde ei lita opning mellom gammalt og nytt hus. Sjå figur 9-3. Opninga vert laga slik for at skigåande frå sør lett kan kome seg til stasjonsbygningen og passasjerar på toget kan sjå utover Finsevatn. Kjem dei frå sørvest vil dei oppleve nybygget som eit område som gjev livd. Ferdselsårene i området vert berre i mindre grad endra då nybygget vil liggje der det i dag er snøtipp på vinterstid. Det rommet som skapast mellom nybygget og stasjon vil gje livd for vind og soleis avlaste perrongområdet i dei mest trafikkerte periodane. Leik på snøtipp og tilgang til Finsevatn vil ikkje vesentleg gjerast ringare, men skyvast noko mot aust for dei som ikkje nyttar korridoren mellom hotell og nybygg.



Figur 9-3 A og B : Opning mellom gamalt og nytt bygg



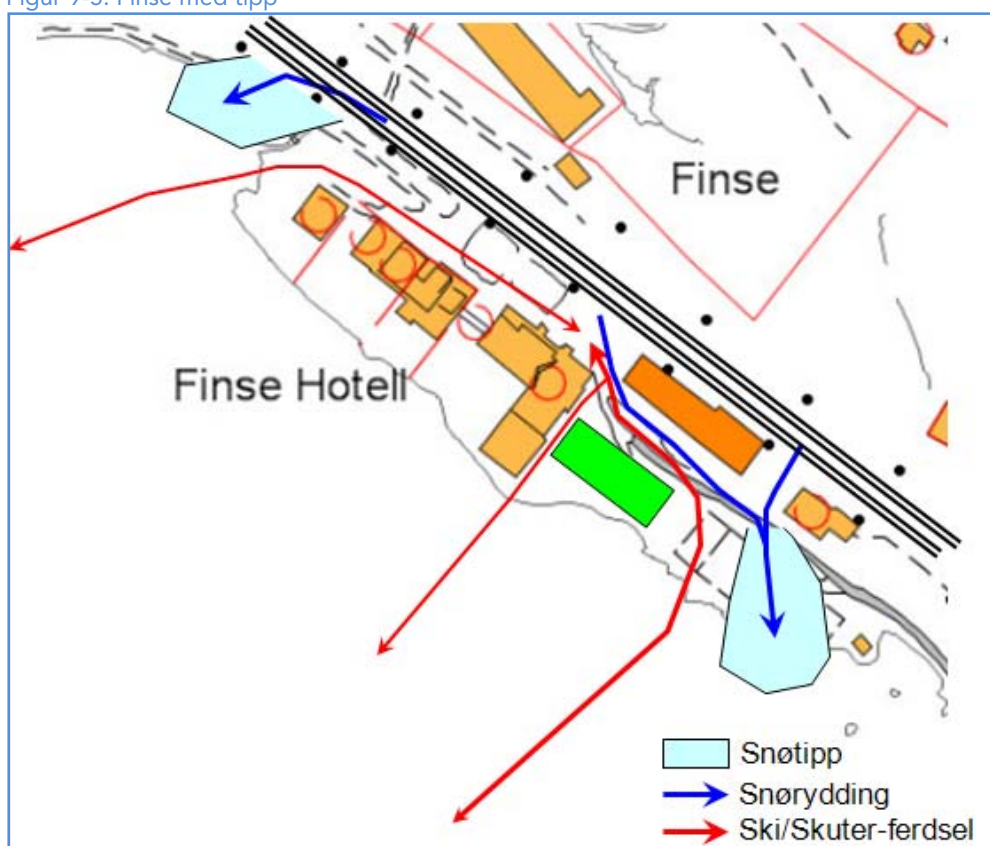
Figur 9-4: Snitt A syner kvar løypa mellom husa skal gå.

For at ikkje høve til utsikt skal reduserast for naboar på andre sida av togkana og for passasjerar som sit på toget på veg over fjellet, har ein laga til ei siktline mellom gamalt og nytt bygg. Siktlinja vil gje høve for alle partar på bana eller på oppsida av bana, å sjå ned mot Finsevatn og området rundt. Når det gjeld ferdsel i området mellom nybygg og stasjonsbyggnad er det planlagt at skigåande skal få løype gjennom hotellet over samanbyggnaden mellom gamalt og nytt bygg. Snøscooterkøring vil gå føre seg mellom tipp og tilbygg. NSB som er ein av naboane, vil leggje snømassane sine lenger bort etter utbygging og utvide den tippet som vert lagt der i dag. Sjå figur 9-3, og 9-4. Det vert høve til å køyre mellom tippet og hotellet etter utbygging for skigåande. Sjå figur 9-6. Figuren syner også korleis traseane vil verte etter utbygging.

Ei utbygging/omdisponering av areala i hotellet vil vonleg også opne for at sykkelutleige kan flytte ned i underetasjen av hotellet. Ei konsekvens av det vil vere at ein fjernar syklande og gåande frå baneområdet – noko som er eit problem i dag.



Figur 9-5: Finse med tipp



Figur 9-6: Ferdselsårer etter utbygging. Nybygg som grøn firkant.

9.5 TRAFIKK- OG PARKERINGSFORHOLD

Det er berre ei enkel kjerreveg som er open i sumarhalvåret som går forbi planområdet, meir kjent som Rallarvegen. Her er ikkje biltrafikk anna enn traktor/truck på jernbanestasjonen for lastning/lossing av materiell frå toget. Nyttetransport kan førekomme etter løyve frå tid om anna.

9.6 KULTURMINNE

Ved søk i Askeladden kulturminnebase den 20.10.08 er det ikkje påvist automatisk freda kulturminne innanfor planområdet. Restar etter Noregs første innandørs ishall ligg til høgre for planområdet.

9.7 FRILUFTSAKTIVITET, NATUROMRÅDE, BARN OG UNGES INTERESSE I NÆRMILJØET

Sjølve planområdet er nytta som friluftsområde.

9.8 PRIVAT OG OFFENTLIG SERVICETILBOD

Her er butikk, museum, venterom med billettsal , post, spisestad m.m på og i stasjonsområdet/hotellområdet.

9.9 RISIKO OG SÅRBARHEIT

- Radon er ikkje eit kjent problem i området.
- Ein planlegg tilbygget kopla på opphavleg bygg og i same retning og størrelse som eksisterande bygg (sjå illustrasjonar og snitt figur 9-3 og 9-4).
- Snø: Med varierende vindretningar og store snømengder kan snøsamlingar verte eit problem. Nybygg vert konstruert for å hindre opphoping av snø. Dørar og glas skal plasserast slik at rømningsveggar ikkje vert blokkert av snø.
- Brann: hotellet og utleieeininingane vil ha det utstyr og dei rutinar som eit slikt anlegg er underlagt av brannrutinar og sløkkeutstyr m. v.
- Kulturmiljø: Gamal ishall – restar etter grunnmur sør for planområdet.
- Kulturmiljø: Rallarvegen – går rett forbi på austre side av planområdet. For begge desse miljøa vert tiltaket å ta omsyn til dei og halde avstand.
- Støy : Tog og spesielt godstog lager en del støy. Stasjonsbyggnaden tek unna for støy.

9.10 ROS-ANALYSE

Bakgrunn

I tilknytning til reguleringsplanarbeidet er det utført ein analyse av risiko og sårbarheitsforhold. ROS-analysa byggjer på føreliggjande kunnskap om planområdet og arealbruken der.

Metode

Analysen er gjennomført i høve til rundskriv Gs-1/01 frå Direktoratet for Brann og Eksplosjonsvern. Analysen er basert på føreliggjande planforslag med tilhøyrande illustrasjonar og løysingar som der er gitt. Moglege uønska hendingar som kan påverke planområdets funksjon som bustadområde og opphaldsplass, er vurderte jf. vedlagt sjekkliste. Forhold som ikkje er vurderte i sjekklista er ikkje merka.

Vurdering av fare for uønska hendingar er delt i:

Grad av fare	Markering av grad	Kommentar
Svært sannsynleg	(4)	Kan skje regelmessig
Sannsynleg	(3)	Kan skje av og til
Lite sannsynleg	(2)	Kan skje
Usannsynleg	(1)	Hendinga er ikkje kjend frå tilsvarande situasjonar

Vurdering av konsekvens for uønska hendingar er delt i:

Grad av konsekvens		Kommentar
1.Ubetydeleg	1	Ingen person eller miljøsadar
2.Mindre alvorleg	2	Få/små personskadar eller miljøsadar
3.Alvorleg	3	Person eller miljøsadar som krev behandling
4. Svær alvorleg	4	Personskadar som medfører død eller varige mèn, - Langvarige miljøsadar.

Skildring av tiltaket/situasjon:

UØNSKA HENDINGAR, KONSEKVENSA OG TILTAK

Moglege hendingar, risikovurdering og moglege tiltak er samanfatta i same tabell

Hendingar/situasjon	Konsekvens for planen	Konsekvens av planen	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/tiltak
Natur og miljøforhold						
Ras/Skred/flom/grunn						
1. Masseras/Skred						
2. Snø		x	2	3		Store snømengder på staden kan verte eit problem. Nybygg vert konstruert for å hindre opphoping av snø bak nybygg. Nybygg vert plassert slik at det vert rom for å kome til med brøyteutstyr. Ny plass for deponi vert tilrettelagt.
3. Flaum						
4. Elveflom						
5. Tidevassflaum						
6. Radongass	x		1	1		Ikkje eit kjend problem
Vær og vindeksponering						
7. Vindutsette områder	x		4	2		Påbygget vert prosjektert i høve til

8. Nedbørutsette områder						at området er vindutsett.
Natur og kulturområde						
9. Sårbar flora						
10. Sårbar fauna/fisk						
11. Verneområde						
12. Vassdragsområde						
13. Fornminne						
14. Kulturminne/miljø	x		1	1		På naboeigedomen står det restar av grunnmur til en ishall. Rallarvegen går forbi rett ved planområdet og må takast omsyn til.
15. Område for idrett/leik						
16. Park rekreasjonsområde						
17. Vatnomr. for friluftsliv						
Menneskeskapte forhold						
18. Vei, bru knutepunkt						
19. Hamn kaianlegg						
20. Sjukelhus/-heim, kyrkje						
21. Brann/politi/SF		x	2	3		Brann kan førekomme. Tiltak sjå i tekstdel pkt 9.9
22. Forsyning kraft, vann						
23. Tilfluktsrom						
Forureiningskjelder						
24. Industri						
25. Bustad/fritid						
26. Landbruk						
27. Akutt forureining						
28. Støv og støy; industri						
29. Støv og støy; trafikk		x	3	2		Støy frå passerande tog Pkt.9.9
30. Støy						
31. Støy andre kjelder						
32. Forureining i sjø						
33. Forureina grunn						
34. Elforsyning						
Andre farlege/spesielle områder/forhold						
35. Industriområde						
36. Høgspennelinje						
37. Risikofylt industri mm (kjemikalie/eksplosiv, olje/gass, radioaktiv)						
38. Avfallsbehandling						
39. Oljekatastrofeområde						
40. Spesielle forhold ved utbygging gjennomføring						
Transport						
41. Ulykker med farlig gods						
42. Vær/føre avgrensar til gjenge til området						
43. Ulykker i avkjørsler						
44. Ulykke med gåande /syklende						
45. Andre ulykkespunkt						

Risikoen av hendingane er her framstilt i

Konsekvens: Fare:	1. Ubetydeleg	2. Mindre alvorleg	3. Alvorleg	4. Svært alvorleg
4. Svært sannsynleg		7		
3. Sannsynleg		2,21,29		
2. Lite sannsynleg				
1. Usannsynleg	6,14			

- ✓ Hendingar i raudt felt: Tiltak nødvendig
- ✓ Hendingar i gult felt: Tiltak skal vurderast ut frå kostnad med omsyn til nytte
- ✓ Hendingar i grøne felt: Billege tiltak bør gjennomførast

9.11 INFRASTRUKTUR

Finse vatn og avløp AS står for vassforsyninga til eigedommane med innlagt vatn på Finse, noko som også omfattar hotellet Finse 1222. Anlegget tar hand om avløpsvatn frå Finse 1222 samt om lag eit 20-tals omkringliggende fritidsbustader.

Ved undersøkingar av Finsevatnet sumaren 2007 vart det frå NNI si side konkludert med at vasskvaliteten i vatnet framleis var god og at det ikkje var trong for ytterlegare biologisk reinsing. Det vart konkludert med at det er ledig resipientkapasitet i vatnet. Kopi av rapporten ligg også hjå heraden.

9.12 KONSEKVENSAAR FOR NÆRINGSINTERESSER

Det vil få positive konsekvensar for næringsinteresser i området at hotellet Finse1222 vertr utvide og får betre grunnlag for si drift. Særs mange av tilboda på staden er knytt opp mot aktivitet i hotellet Finse 1222. Tiltaket vil støtte det lokale næringslivet og styrke aktivitet på staden.

9.13 JURIDISKE/ ØKONOMISKE KONSEKVENSAAR FOR KOMMUNEN

Reguleringsendringa vil ikkje få økonomiske konsekvensar for kommunen.

10 MERKNADAR

Det har kome inn 3 merknadar i samband med varsling.

10.1 SAMLA MERKNADAR VED VARSLING

Nr	Avsendar	Dato
	Offentlege instansar – statleg	
1.	Fylkesmannen i Hordaland – miljøvernavdelinga	Brev 24.10.08
2.	Fylkesmannen i Hordaland - Landbruksavdelinga	Brev 27.10.08
3.	Jernbaneverket	Brev 07.11.08
	Kommunal etatar	
	Ingen	
	Private	
	Ingen	

1. Fylkesmannen i Hordaland – miljøvernsvdelinga i brev av 24.10.08:

I kommuneplanen sin arealdel er området vist som "under regulering". Vestre del av planområdet er regulert til næring, mens austre del er regulert til spesialområde friluftsliv. Reguleringsplanen har som hovudføremål å konservere Finse-samfunnet, og opnar ikkje for utviding av hotellet eller nyetablering av overnattingskapasitet eller vassklosett og liknande som "*fører til større mengder ureina vatn*".

Fylkesmannen er kritisk til at det kan sjå ut til at omsøkte plan opnar for utbygging i område regulert for friluftsføremål og private fritidsleilegheiter, og ser dette som problematisk. Planen er også i strid med byggeforbod i kommuneplanen i samband med Finsevatn.

Ferdsselsåre for skiløparar frå stasjon og ned til vatnet må sikrast. Plassering av tiltak må vurderast i samband med terreng og landskap.

Universell utforming må takast inn utan at desse kjem i motstrid til standsone, landskap, miljøverdiar og vassdrag.

Byggverket må planleggast energieffektivt og Ros- analyse må gjennomførast.

Fylkesmannen kan komme til å fremja motsegn mot planframlegget om ikkje utfordringane vert løyst på ein tilfredsstillande måte.

Planleggjar sitt svar:

Å halde oppe og halde fram aktivitet på Finse er bakgrunnen for planframlegget. Som ei lekk i dette arbeidet har ein vurdert ulike alternativ.

Ein har sett på kva grupper som har interesse i dag og i framtida for å nytte seg av dei tilbod som er i Finsesamfunnet. Sams for dei med interesse for staden er å ta vare på samfunnet som det er i dag utan store inngrep. Besøkande til området kjem for å sjå det spesielle samfunnet og nytta seg av dei tilbod som er der. Men alt har si tid og tida er no kome for å ruste opp og heve standarden innanfor veggane til hotellet. Utbygginga vil ikkje føre med seg noko vesentleg endring i talet på rom, då rom som i dag har låg standard inne i eksisterande hotell vert gjort om til andre bruksområde for hotellet.

Opprustinga skal ta omsyn til dei krav til miljø som staden sett. Det er i hotellet si interesse å ta dei naudsynte miljøomsyn som staden krev, noko som er ein føresetnad for framtidig bedrift og framtidig besøkande.

Tanken bak er å leggje til rette for fritidsleilegheiter er at hotellet kan nytte desse når dei har trong for det og folk kan leige desse når det er kapasitet for det. Det er ikkje alle som har trong for eller økonomi til å nytta seg av hotellfasilitetane på staden – dei kan her få stetta sin trong for ein stad å sove.

Det skal ikkje gjerast noko større inngrep i samband med strandlina. Tanken er å leggje til rette for ei lita brygge som dei som fiskar i vatnet lettare kan kome seg ned til vatnet. Sjå figur 9-3 B. Her kan ein sjå bryggja i illustrasjonen framfor nybygget.

Ferdelsåre for skiløparar frå stasjon og ned til vatnet vil verta sikra med ei "gate" mellom gamalt hotell og nytt tilbygg. Sjå figur 9-3 A og B.

Ein nyttar arkitekt for å få fram ei god løysing for påbygget, og universell utforming vil takast inn i planen. Energi effektivt bygg vil vere viktig på Finse som er ein stad med mykje hardt/kaldt vær året rundt. Varmepumpe vil venteleg vere eit godt alternativ.

ROS-analyse vert gjennomført i planskildringa, denne finn ein under punkt 9.10.

Planframlegget vil prøve å finne gode løysingar for Finse. Føremålet er å taka vare på alle interesser for framhald av drift og det unike på staden.

Finse utan hotellet Finse 1222 vil sakte dø ut, då Finse 1222 er bærebjelken i samfunnet. Det er rundt hotellet og dei tilbod som her er bygd opp at staden lever. Å halde oppe aktivitet

2. Fylkesmannen i Hordaland – landbruksavdelinga i brev av 27.10.08:

Reguleringsføremålet i planområdet er ikkje i samsvar med dei føremåla området er sett av til i arealdelen i gjeldande kommuneplan. Fylkesmannen er i utgangspunktet kritisk til reguleringsplanar som er i strid med overordna plan.

Fylkesmannens landbruksavdeling har førebels ingen landbruksfaglege merknader til planen.

Planleggjar sitt svar:

Overordna plan vil verta endra i samband med rullering av kommuneplanen i samsvar med planframlegget.

3. Jernbaneverket i brev av 07.11.08:

Aktuell eigedom for tilbygg er det viktigaste området for snødeponering på Finse. Det er store snømengder som må ryddes vekk frå stasjonsområdet på ei sikker og effektiv måte. Hensikta er å sikre god sikkerheit for togreisande og hotellet på stasjonsområdet. Det kan sjå ut til at med dei vindforholda ein har på Finse er det fare for at det kan verte stor snøoppnopning mellom tiltenkte tilbygg og stasjonsbygget. Det må gjerast ein analyse av risiko og sårbarheit.

Jernbaneverket har følgjande forhold som må sjåast på i planprosessen:

- Simulering/modell analyse av snøavleiring med tilhøyrande analyse.
- Sjå på moglegheit for snørydding og snødeponering bør visast og sikrast i planen.
- Det bør vurderast ei omlegging av rallarvegen i austre del av planområdet for å forenkle nytten av nytt areal. Kostnadene kan ikkje påreknast at dei vert tatt av Jernbaneverket. Dette inkludert ev. endringar av andre eksisterande bygg som vil hindre enkel tilgjenge til nytt deponeringsområdet.
- Planen si avgrensing bør vurderast på nytt for å sikre jernbanemessige omsyn.

Planleggjar sitt svar:

- ROS-analyse er tatt med i planskildringa.
- I dokumentasjonen til byggemelding skal det vere gjennomført simulering/modell av snøavleiring. Er omtalt under paragraf 2.2 i planføresegnene.
- Illustrasjon av stad for deponering er synt i planskildringa, og omtalt under paragraf 2.2.
- Det er tatt omsyn til ei utviding av planområdet i aust. Sjå figur. 8-1 og sjølv plankartet.
- Planen tek omsyn til jernbana si trong i framtida.

11 FORSLAGSTILLAR SIN AVSLUTTANDE KOMMENTAR

Planområdet ligg på tettstaden Finse i Ulvik herad og omfattar hotellet Finse 1222 og eit ubygd område aust for hotellet. Nærområdet er ei mindre klynge med ulike hus knytt til stasjonsområdet på Finse stasjon, den høgast liggande stoppstaden på Bergensbana.

P. t er det 5 fastbuande på staden.

Tiltakshavar ynskjer ei reguleringsendring frå eksisterande reguleringsplan. Hensikta er å få til ei oppgradering av eksisterande hotell.

Å halde oppe drifta i hotellet og på den måten skape ei levedyktig arbeidsplass i dag og i tida frametter, er hovudfokus for tiltakshavar. Tid om anna er det trong for å oppgradere eksisterande bygningar med dei fasilitetar som høyrer til i dag. I tillegg er det trong for å sjå om det er andre måtar å løyse drifta på for å sikre vidare aktivitet. Det er desse vurderingane som ligg bak dei val ein no presenterar i planframlegget.

Talet på overnattingsplassar vil ikkje gå noko særleg opp då ein tek sikte på at overnattingsrom som i dag har lågare standard vert tatt vekk i samband med utvidinga og vil verta nytta til andre føremål i samband med drifta. Dei 15 eigarseksjonane i det planlagde tilbygget vil vere dobbeltrom. Om det likevel ikkje vert tatt vekk sengekapasitet i det gamle hotellet kan netto tilskot med desse 15 nye romma føre med seg ei utviding for Finse 1222 med 25% sengekapasitet. Resultatet kan også verte at det ikkje vert kapasitetsutviding i det heile, då ein tek vekk rom i hovudhuset og erstattar desse med nye moderne rom. Det er framleis ei rekkje moment som skal på plass før ein veit det endelege resultatet om det vert ei auke eller ei. Uansett scenario ynskjer ein å bygge eit tilbygg av mindre storleik.

Snøanalysen som er gjennomført konkluderar med at eit nybygg ikkje fører til nye problem med fonndanning mot stasjonsbyggnaden. "Gata" mellom nytt tilbygg og eksisterande hotell vil kunne haldast ope ved dei vanlegaste vind- og snødriftsretningar. Eit tilbygg endrar ikkje tilhøva i større grad frå tilhøva i dag.

Løysingane som er valt for å sikre aktivitet og løyper i uteområda rundt hotellet vil stetta trongen til dei som nyttar området til og frå hytta og dei som skal rydde stasjonsområdet for å halde drifta oppe på Bergensbana.

Støyanalyse frå jernbanedrifta syner at stasjonsbyggnaden tek unna støy frå togtrafikken.

Landskaps- og kulturanalysen syner at ei fortetting av bygningsmiljøet ikkje vil få noko å sei for staden som historieforteljande og identitetsskapande element. Eit påbygg vil ligge lågare enn eksisterande bygg i området og soleis ikkje verta framheva i landskapet. Påbygget vil ligge i ei husklyngje i sentrum av Finse, og føye seg inn i rekka av bygg på staden.

Finse er ei spesiell stad sett i norsk samanheng. Finse kan ein nå ved å ta toget – eller å sykle hit sumarsdagen. Finse er eit lite og sårbart samfunn med ei rekkje verdiar som må forvaltas i fellesskap av dei som driv aktivitet på staden, og dei som kjem på besøk. Skal staden overleve saman med naturen rundt må alle ha kunnskap om livet og aktivitetar som vil påverke utvikling på staden. Noko som er naudsynt for at alle skal kunne ta dei nødvendige omsyn for fortsett god og riktig aktivitet for staden.

Støy, snø og landskaps- og kulturanalyse ligg ved.