



Planinitiativ

Maurset

Grunnlag for oppstartmøte 02.10.2018

V I VILL URBANISME

Forord

Maursetparken AS, eier av gnr. 17, bnr 207/208 ønsker å starte opp et planarbeid for Maurset. Vill Urbanisme har i samarbeid med Maursetparken AS bistått i utarbeidelse med planinitiativ for området.

Bergen, 27.09.2018

Mats A. Mastervik
Arealplanlegger
Vill Urbanisme AS

Formålet med planarbeidet

Maursetparken AS, eier av gnr. 17, bnr 207/208 ønsker å starte opp et planarbeid for Maurset.

Målet er at planarbeidet kan gjennomføres som en endring etter forenklet prosess, jfr plan- og bygningslovens § 12-14 med tilhørende forskrift.

Området dette gjelder er omfattet av gjeldende reguleringsplan fra 1996 med Plan-ID 1232_1996001, utarbeidet i medhold av gammel planlov (1985), med bestemmelser senere endret i 2002, Plan-ID 2002001.

I gjeldende bebyggelsesplan fra 1998 med Plan-ID 1232_1998001 er det detaljert ut i hovedsak 5 planformål:

- Felles friområder for hytter og leiligheter
- Område for leilighetsbygg
- Område for servicesenter, leiligheter
- Område for hytter
- Område for internveier, skiløyper og gangbro over RV 7

Dette planinitiativet gjelder ønske om å starte opp en planendring/justering av formålene leilighetsbygg, servicesenter og leiligheter, samt område for internveier.

Formålet med endringen er todelt. Delvis legge opp til en mykere terrengbehandling, lavere utnyttelsesgrad og mindre bygg enn det som er fremgår av gjeldende plan. Både definert ut fra %BYA, % BRA, gesimshøyde, mønehøyde og antall etasjer medfører endringen en vesentlig reduksjon.

Videre er siktemålet å sikre en utforming og plassering av den påtenkte bygningsmassen som i større grad reflekterer gjeldende plans føringer om bebyggelse tilpasset tradisjonell byggeform i fjellet.

I gjeldende plan er bnr. 208 avsatt til servicesenter, hotell, idrettsanlegg, heliport og hytter. Planen gir få praktiske føringer for hvordan dette skal løses. I det opprinnelig planarbeid er det heller ikke noen vurdering av driftsgrunnlag eller nytteverdi for Maurset og Sysendalen av et stort serviceanlegg.

Det er nå gjort et betydelig arbeid rundt disse spørsmålene:

- Hvilke servicetilbud er hensiktsmessig og relevant for Maurset og resten av Sysendalen
- Hvilken driftsform kan antas å være økonomisk bærekraftig
- Hvilke ringvirkninger for området og Eidfjord kommune vil en slik etablering medføre
- Hvilken etablering av servicesenter kan antas å være økonomisk realiserbar



Skisse som viser omfang og avgrensing av endringen

Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Området ligger sentralt i Sysendal, med god helårlig adkomst. Det er opparbeidet veier, elforsyning og VA - anlegg tilkoblet områdets hovedanlegg er overtatt av Eidfjord Kommune. Alle hytteeiere innen området er kontraktsmessig forpliktet til medlemskap i områdets velforening som står for drift, vedlikehold og brøyting av veinettet. Blant annet er alle internveier åpne hele året. Nye kjøpere av hytter og leiligheter vil bli forpliktet til medlemskap i velforeningen på lik linje med dagens medlemmer. Dette vil styrke grunnlaget for brøyting og annet vedlikehold samt inntektsgrunnlaget for service og vedlikeholdstjenester.

Planforslaget har vesentlig betydning utenfor planområdet. I første rekke medfører planen at det etableres turvei fra Garen opp til området ved gangbroen over RV 7. Denne turveien kobles på eksisterende turvei fra feltets avkjørselsvei og videre til bro og lysløype. Dette sikrer trafikkforholdene for gående, skiløpere og syklister fra Garen og opp mot Maurset, og gir en grei tilgang til løypenett og lysløype i resten av Sysendalen.

Etablering av servicesenter med helårlig dagligvaresalg, ladestasjon for el - biler og automatstasjon for flaskegass gir et bedre tilbud til lokalbefolkning, hytteboere og turister. I dag er det 24 km til nærmeste helårsåpne butikk, og det er ingen ladestasjoner mellom Eidfjord og Geilo. Planforslaget omfatter bygging av 3 utleieleiligheter i forbindelse med servicesenteret som også skal drifte utleieenhetene. Denne etableringen er ment som en styrking av driftsgrunnlaget for senteret. Den valgte servicesentermodellen blir etablert i samarbeid med eksisterende kjede for tilsvarende virksomhet. Med kombinasjon av vanlige matvarer, lokalmat fra området, stoppeeffekten av en ladestasjon med god kapasitet, salg av gass og annen hytteservice samt overnattingstilbud vurderes driftsgrunnlaget som forsvarlig for helårlig drift. Prosjektet antas å gi 2 faste arbeidsplasser, med ytterligere behov for ekstrahjelp i perioder.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Innen planområdet planlegges 20 leilighetsbygg med til sammen 80 leiligheter i en utbygging delt i 3 delområder hvor utbyggingen skjer over tid og slik at hvert delfelt ferdigstilles før neste delfelt påbegynnes. Alle leilighetsbyggene vil få samme utforming.

I tillegg bygges servicesenter og 3 utleieleiligheter, ladestasjon og automatisk gasslager. Andre servicetiltak vil bli vurdert etter hvert.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Alle planlagte tiltak innebærer reduserte volumer, reduserte mønehøyder, reduserte gesimshøyder og redusert utnyttelse i forhold til gjeldende plan.

Da gjeldende bebyggelsesplan for bnr. 208 angir få detaljer er det vanskelig å angi eksakt hvor stor forskjellen er mellom de 2 alternativene, men utnyttelsen i planforslaget vurderes som vesentlig lavere enn gjeldende plan.

For bnr. 207 er det ingen vesentlig forskjell mellom plan og planforslag. Den viktigste forskjellen ligger i en lavere, mer oppdelt og terrengtilpasset bebyggelse.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Alle leiligheter bygges iht. TEK 17. Byggene gis et formspråk som er tilpasser tradisjonell byggestil i fjellet, med torvtak, gråsteinsmurte utvendige pipeløp, bredt utvendig panel som behandles med jernoksid slik at byggene etter hvert får en naturlig gråbrun farge. Alle leveres med skjermet utebelysning, og gråmalte vindusrammer. Innvendig utforming er i tradisjonsrik, men moderne hyttestil av høy kvalitet.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

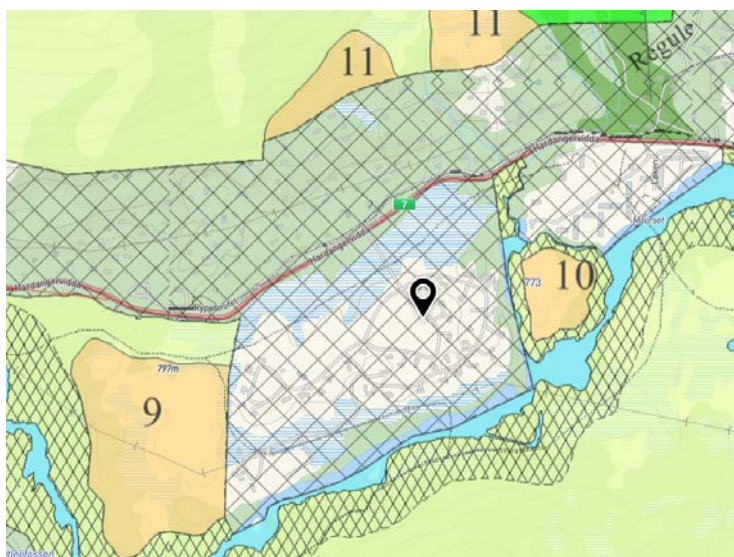
Ved å redusere størrelser, høyder og volumer får man en lettere og mer tilpasningsdyktig bebyggelse. Endelig plassering av hvert enkelt leilighetsbygg fastsettes etter en grundig vurdering av solforhold, begrensede terrenginngrep, utsiktsforhold og for å forsterke inntrykket av et naturlig hytteområde og ikke en fastlåst form med leilighetsbygg. For omliggende bebyggelse vil dette være en åpenbar forbedring i forhold til gjeldende plan.

Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående

Iht. gjeldene kommuneplan er området unntatt fra rettsvirkning.

Området er omfattet av gjeldene reguleringsplan fra 1996 med tilhørende utfyllende bebyggelsesplan fra 1998.

I følge Fonnakart er det arbeider på gang for Plan-ID 1232_2005011 på nordsida av Rv7, vest for Maurset.



Kommuneplan

Planidentifikasjon	2011001
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Planstatus	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelsesdato	28.3.2011
Plannavn	Kommuneplanen sin arealdel for Eidfjord kommune 2011-2022

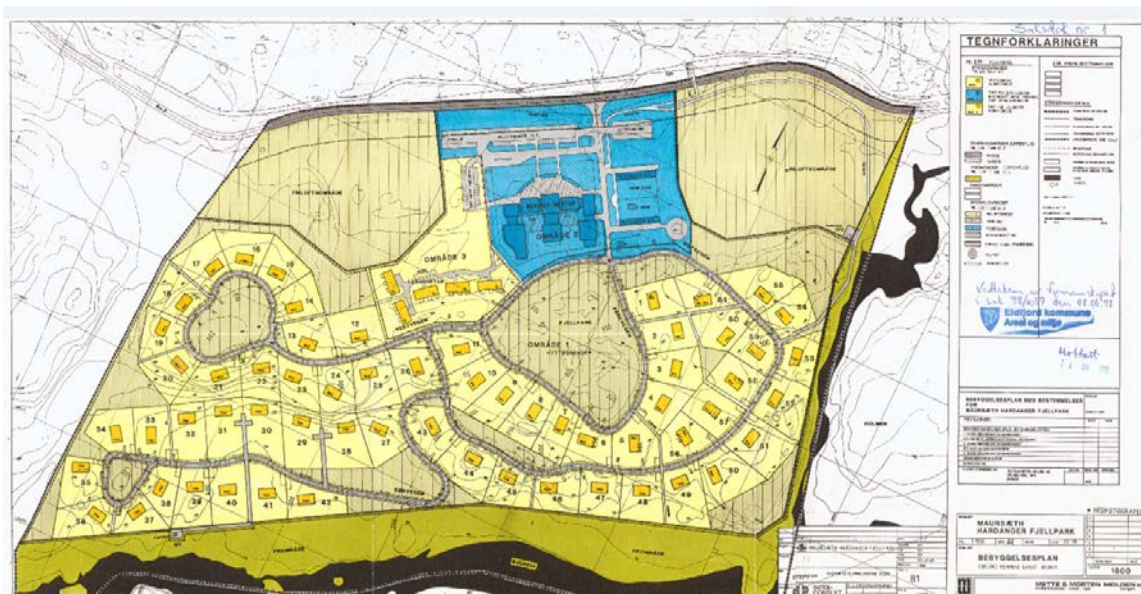
[Vis i kart](#)

Restriksjonsområde

Type	Område unntatt for rettsvirkning
Planidentifikasjon	2011001

[Vis i kart](#)

Kartet viser utsnitt av kommuneplanen fra 2011 der området er unntatt fra rettsvirkning



Kartet viser bebyggelsesplanen slik den ble utformet i 1998



Kartet viser utsnitt fra bebyggelsesplanen slik den ligger i Fonnkart

Planforslaget tar utgangspunkt i gjeldende plan, men med en nedskalering og oppmykning til en mer landskapstilpasset og naturlig utbygging. Samtidig beholdes alle sentrale elementer i gjeldende plan.

I gjeldende plan sier rekkefølgebestemmelsen at etablering av servicesenter skal skje før oppstart av bygging på bnr. 207. Det arbeides med detaljprosjektering, driftsavtaler og finansiering av servicesenteret. Målet med planendringen er at rekkefølgebestemmelser kan endres slik at utbygging av bnr. 207 og bygging av servicesenter kan skje parallelt. Begrunnelsen er at dagens rekkefølgebestemmelse vil medføre en tapt byggesesong for bnr. 207. Ved felles oppstart sikres både fremdrift og realisering av prosjektet.

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Våre innledende vurderinger tilsier at denne endringen ikke vil berører vesentlige interesser.

Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Våre innledende vurderinger tilsier at dette er ivaretatt i gjeldene reguleringsplan m/tilhørende bebyggelsesplan.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Våre innledende vurderinger her tilsier at endringen av rekkefølge i utgangspunktet ikke berører noen interesser spesielt. Varslingen må derfor ta for seg berørte naboer og grunneiere, i tillegg til offentlige instanser og berørte parter.

Prossesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer

Våre innledende vurderinger tilsier at det ikke vil være behov for noen spesielle tiltak her.

Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Endringen gjelder kun rekkefølge av utbyggingstiltak som er i tråd med gjeldene reguleringsplan m/tilhørende bebyggelsesplan. Endringen vil derfor ikke være omfattet av forskrift om konsekvensutredning.