

PLANBESKRIVELSE

ENDRING ETTER FORENKLET PROSESS

Datert: 11.08.2020



Eidfjord kommune
Del av gnr. 17, bnr. 208.
Maursetparken
Arealplan-ID XXXXXXXX

INNHold:

1	Sammendrag	3
2	Nøkkelopplysinger.....	3
3	Bakgrunn og hensikt med planendringen	3
4	Planområdet – dagens situasjon	5
5	Planstatus og prosess	6
6	Beskrivelse av planforslaget	9
7	Virkninger og konsekvenser av planforslaget	15
8	Oppsummering og konklusjon	18
9	Vedlegg	19

Oppdragsnavn	Maurset-parken	Oppdragsgiver	Maursetparken AS
Dato	Type plan	Utarbeidet av	Kontrollert av
11.08.2020	Endring etter forenklet prosess	Mats A. Mastervik	Mona Mortensen

1 Sammendrag

Saken gjelder del av område gnr/bnr 17/208 innenfor gjeldende reguleringsplan Maursæth Hardanger Fjellpark, heretter kalt Maursetparken.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en mer bærekraftig og fremtidsrettet utbygging av den delen som ligger mellom de eksisterende hyttene og rv. 7, ca. 25 daa. Dette gjøres ved å dele opp formålet slik at servicesenter med ladestasjon, miljøstasjon, etc. kommer nærmest vei (er under ferdigstillelse), mens det legges til rette for 10 bygg med totalt 60 enheter på området som ligger innenfor (det som denne endringen gjelder). I tillegg er det mellom disse to «funksjonene» lagt til rette for at det kan anlegges en skiløype gjennom området i tråd med kommunens mål for et sammenhengende løypenett gjennom Sysendalen.

Målet er at endringen kan gjøres etter forenklet prosess jfr pbl § 12-14 andre ledd. Gjeldende plan for Maursetparken er fra 1998 og det aktuelle området viser bla. Hotel, leiligheter, heliport m.v. Etter at Maursetparken AS ble eier av området i 2018 er det i samarbeid med Eidfjord kommune jobbet suksessivt med å realisere og bygge ut de gjenstående områdene innenfor planen.

Det er vurdert hvilken virkning og konsekvenser endringsforslaget gir for ulike tema sammenliknet med det gjeldende plan allerede gir av muligheter til å bygge. En sammenlikning viser at forslaget legger opp til en lavere utnyttelse, reduksjon fra 3 til 2 etasjer (lavere byggehøyde) og mindre omfattende bebyggelse (i størrelse og utstrekning) enn gjeldende plan fra 1998 gir mulighet for å bygge. Ny bebyggelse har fått en mykere og bedre terrengtilpassing og antall parkeringsplasser er betydelig redusert.

I tillegg ser man at denne detaljeringen vil bidra til å «rydde» i området. Næringsbebyggelsen blir nå liggende ute ved riksveien. Så kommer det et friluftsområde m/skiløype før man kommer inn til et moderne og effektivt utbygget leilighetsområde (på gnr/bnr 207 og 208). Deretter kommer man inn til enkelthytteområdet. Dette vil gi oversiktlige delområder som vil redusere de potensielle konfliktene som den blandete arealbruken i gjeldende plan la opp til.

Totalt sett vurderes endringen som foreslås å i liten grad påvirke gjennomføringen eller gå utover hoveddrammene i gjeldende plan. Endringen berører heller ikke hensynet til viktige natur- eller friluftsområder.

2 Nøkkelopplysninger

Gnr./bnr.	Del av gnr. 17, bnr. 208
Gjeldende planstatus	Reguleringsplan planID 1232_1996001 og bebyggelsesplan planID 1232_1998001.
Forslagsstiller	Maursetparken AS
Plankonsulent	Vill Plan AS
Antall enheter	60 enheter fordelt på 10 bygg
Oppstartsmøte for endring	02.10.2018

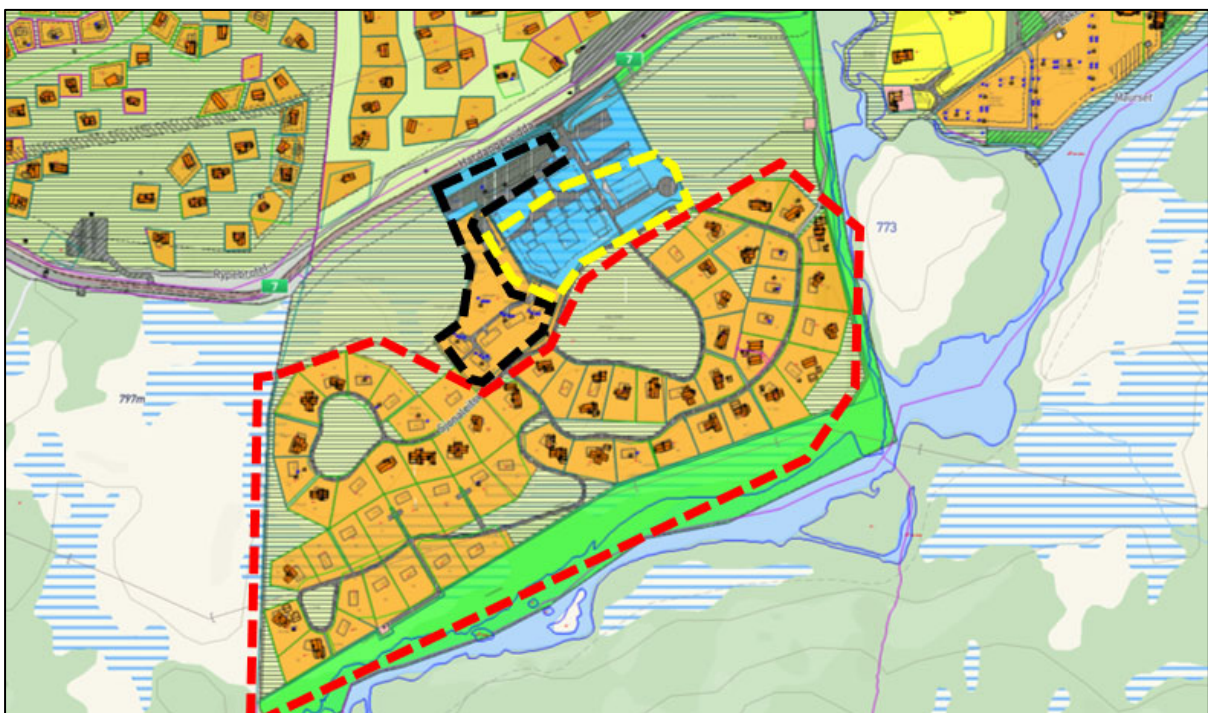
3 Bakgrunn og hensikt med planendringen

Hensikten med planendringen er å gjøre en tilpassing og modernisering av gjeldende plan til dagens ønsker og behov. Gjeldende plan er bebyggelsesplanen for Maursetparken er fra 1998 og viser bla Hotel, leiligheter, heliport m.v. Siden har det gått over 20 år uten at dette har blitt bygget ut. Etter at Maursetparken AS ble eier av området i 2018 er det i samarbeid med Eidfjord kommune jobbet suksessivt med å realisere og bygge ut de gjenstående områdene innenfor planen.

Utbyggingen av Maurset-planen kan deles inn i følgende faser og vises i figur 1 nedenfor:

- Fase 1 gjelder utbygging av enkelthytter og startet opp seint på 90-tallet og pågår delvis enda (rød stiplestrek)

- Fase 2 ble påbegynt i 2018 og inneholder 5 leilighetsbygg med total 20 enheter (gnr/bnr 17/207) og et service-senter (del av gnr/bnr 17/208), se sort stiplet strek på kart nedenfor. Status i skrivende stund er at tre av de 5 byggene er innflyttet, mens de to siste leilighetsbyggene er under bygging. Servicebygget med døgnåpen butikk, ladestasjon for elbiler, miljøstasjon m.v. er under ferdigstilling. I forbindelse med fase 2 det også etablert ny strømforsyning til området og bygget nytt VA-anlegg i samarbeid med kommunen. Underveis i denne prosessen har tiltakshaver blitt enige med Eidsfjord kommune om å dimensjonere VA-anlegg for den planendringen som nå kommer. I forbindelse med fase 2 fikk Maurset-parken dispensasjon (sak 2018-/666) fra rekkefølgekravet i planen som sier at servicesenteret på bnr 208 skal være etablert før leilighetene på bnr 207 kan bygges. Dispensasjonen ble gitt på følgende vilkår: Servicesenteret kan føres opp samtidig med leiligheter på bnr. 207, men får ikke ferdigattest før servicesenteret har fått ferdigattest.
- Fase 3 gjelder denne planendringen (del av gnr 17/208), med 10 bygg og totalt 60 enheter (gul stiplet strek på kart nedenfor). Endringen kan sees på som en ytterligere detaljering, modernisering, og tilpassing til dagens krav/samfunn. Bakgrunn og plan for denne endringen ble sist gjennomgått med kommunen i møte 26.02.2020.



Figur 1 Oversikt over byggefasene innenfor området, se omtale av disse ovenfor.

4 Planområdet – dagens situasjon

Området (heretter kalt Maursetparken) ligger på Maurset sentralt i Sysendalen, ca. 870 moh. Området ligger like ved rv.7, en halv times kjøring fra Eidfjord sentrum og 2,5 timers kjøring fra Bergen. Maursetparken ligger vest for/nedenfor bommen til Hardangervidda, mellom rv. 7 i nord og elva Bjoreia i sør. Området ble regulert og detaljert i 1996/1998 og har siden blitt bygget ut suksessivt i flere etapper.



Figur 2 Planområdet vist med rød strek ligger sør for rv. 7, ca 25 km fra Eidfjord.

Maursetparken ligger i et attraktivt område for fritidsboliger med nærhet til både ski- og turaktiviteter. Sysendalen skisenter ligger i 500 m gangavstand like øst for området. Rundt området ligger det også et større turløypenett for både sommer- og vinteraktiviteter

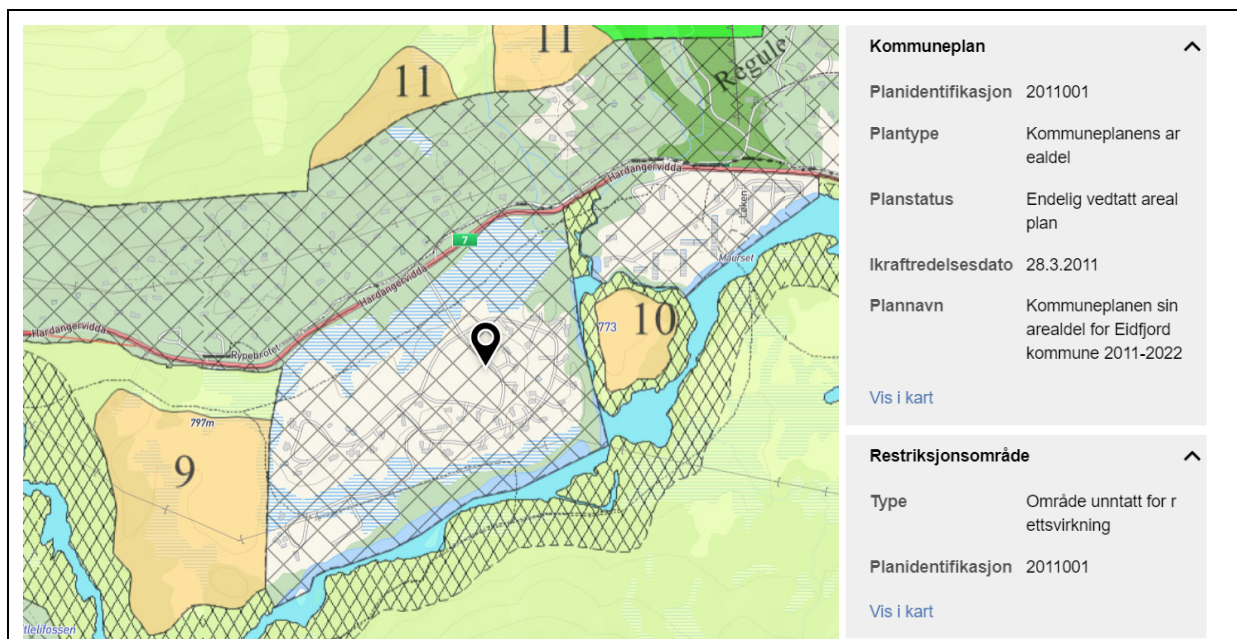


Figur 3 Bildet viser eksisterende innkjøring fra rv 7.

5 Planstatus og prosess

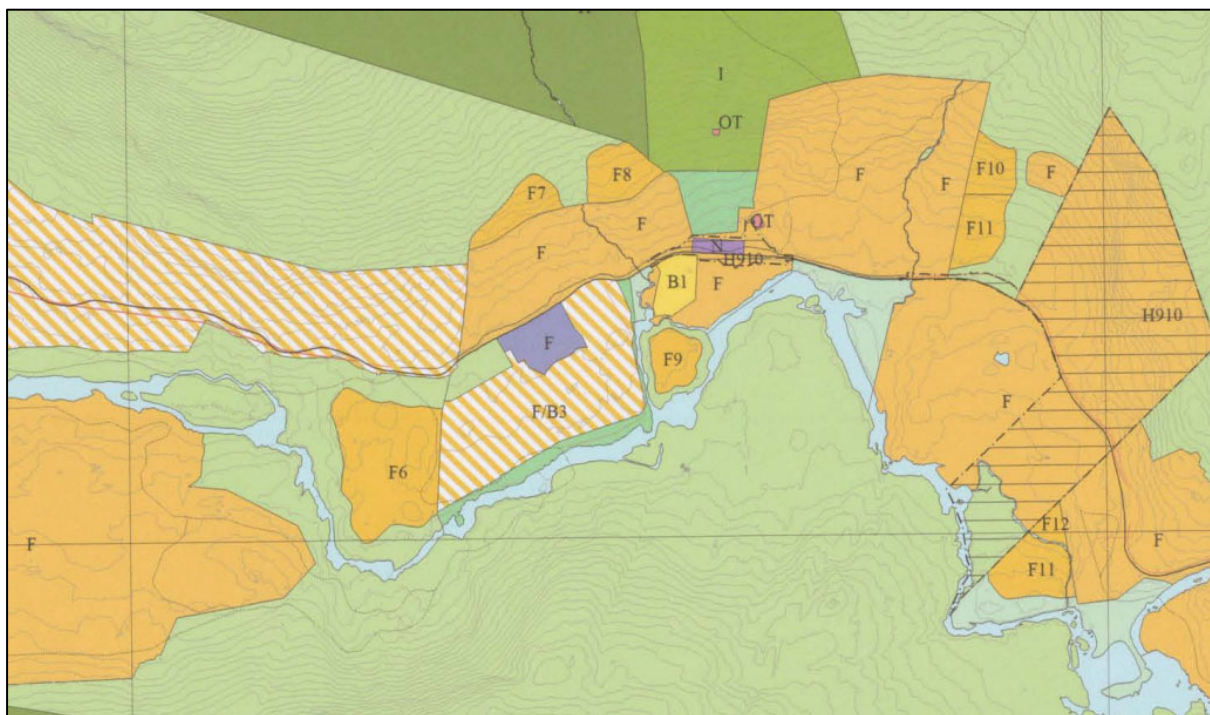
5.1 Overordna planar

I kommuneplan for Eidfjord fra 2011 er området merket som område unntatt fra rettsverknad fordi tidligere planer skal gjelde (se figur under).



Figur 4 Utsnitt fra kommuneplan for Eidfjord. Kilde: Eidfjord kommune

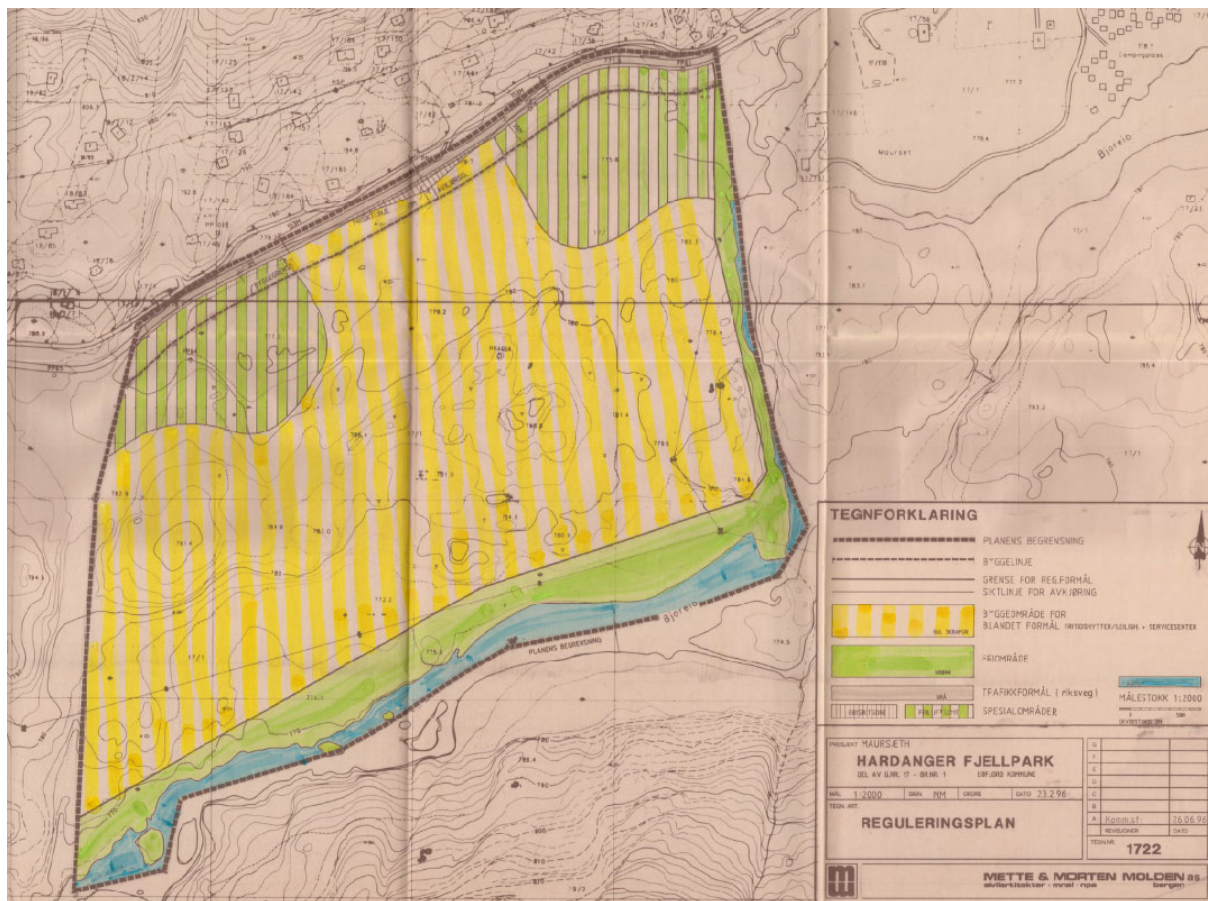
I kommunedelplan for Sysendalen 2016-2026, er området i hovedsak sett av til kombinert fritidsbustad/bustadformål (F/B3). I nord er et mindre område satt av til fritids- og turistformål (F) og i sør, langs Bjoreia, er det vist et friområde.



Figur 5 Utsnitt fra plankart kommunedelplan for Sysendalen 2016-2026. Kilde: Eidfjord kommune

5.2 Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for Hardanger Fjellpark består av en såkalt "flatereguleringsplan" (planID1996001 vedtatt i 1996) og en mer utfyllende bebyggelsesplan (planID1998001 vedtatt i 1998), se figur under. Begge planer er vedtatt etter pbl av 1985. Det aktuelle området er i bebyggelsesplanen vist som «byggeområde for blandet formål (fritidshytter/leiligheter+servicesenter)» og dette er å forstå som gjeldende reguleringsformål. Reguleringsbestemmelsene tillater spisesteder, leiligheter, hotell, svømmehall, bensinstasjon og liknende fasiliteter.



Figur 6 Gjeldende reguleringsplan. Kilde: fonnakart.no



Figur 7 Bebyggelsesplan fra 1998. Kilde: fonnakart.no



Figur 8 Gjeldende plansituasjon med omsøkte plangrense i rødt, kilde: fonnkart.no.

5.4 Møter og prosess

Møter med kommunen

02.10.2018 ble det gjennomført et oppstartsmøte med Eidfjord kommune. I forkant av møtet ble det sendt inn et planinitiativ som grunnlag for møtet. Dokumentet presenterte kort formålet med planarbeidet og planlagt bebyggelse, anlegg m.v.

26.02.2018 ble det gjennomført et nytt møte med kommunen. Her ble det presentert mer konkret hvilke endringer som ønskes, viket var mindre omfattende enn planinitiativet fra 2018 la opp til. Kommunen skriver følgende i sitt referat fra møtet:

«Kommunen meiner ei omregulering av delar av området til eit reint byggjeformål knytt til leilegheiter, i liten grad vil påverka gjennomføringa av planen forøvrig. Bebyggelses- og reguleringsplanen som er gjeldande i dag, er over 20 år gammal og på mange måtar utdatert. Ved oppføring av servicesenter med tilhøyrande miljøstasjon og el-ladestasjonar, meiner kommunen at servicetenestene i gjeldande plan er tilpassa dagens behov og i tilfredsstillande grad imøtekomme. Kommunen vurderer også at planendringa ikkje går utover hovudråmene i planen, då dagens formål også opnar for leilegheiter. Vidare vil ei omregulering av området ikkje røra ved omsynet til viktige natur- og friluftsområder, då området allereie er lagt ut til byggjeformål».

Møte med Statens Vegvesen

29.11.2018 ble det avholdt et orienteringsmøte mellom Maursetparken AS og Statens Vegvesen. Her var også Eidfjord kommune representert ved Gunnar Elnan. Møtet hadde en overordnet og orienterende karakter.

Møte med velforeningen på Maurset

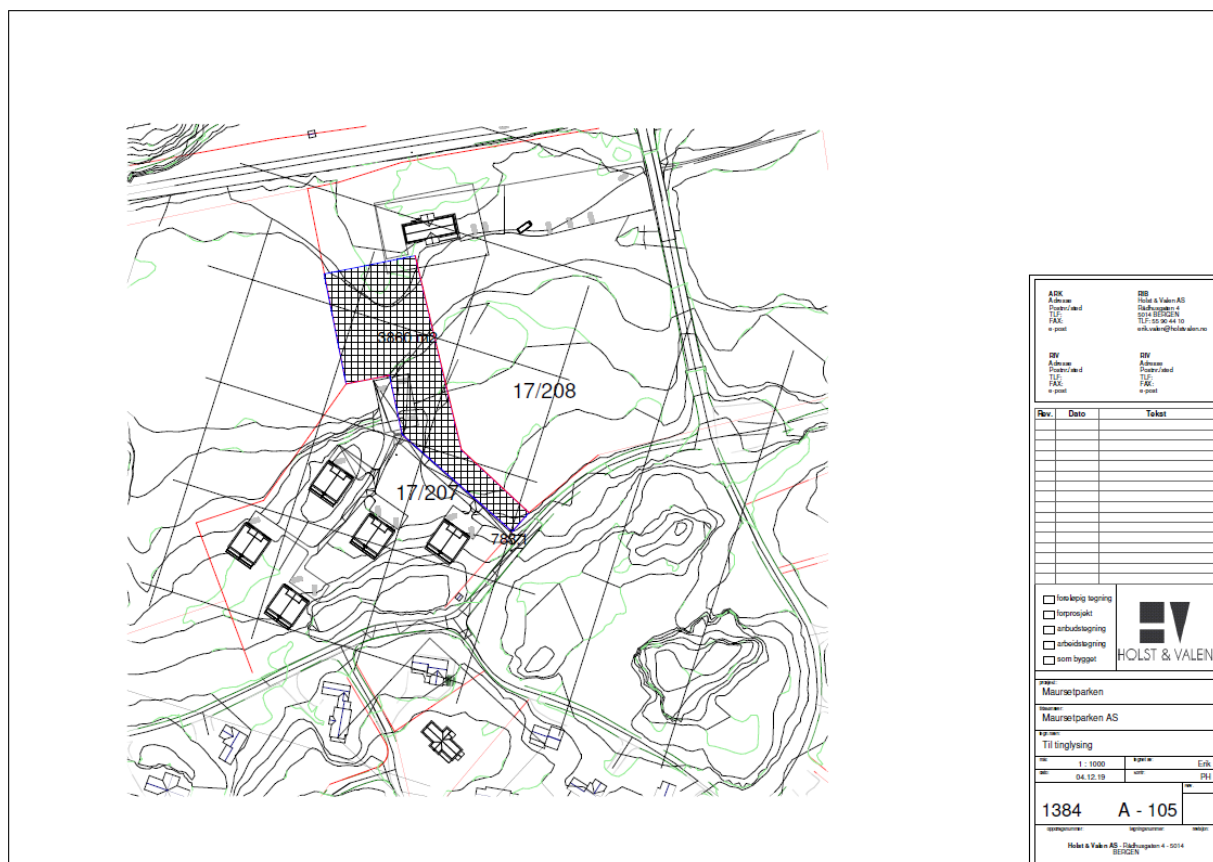
24.06.2020 ble det i forbindelse med den årlig generalforsamling, fra Maursetparken AS gitt en orientering om de planer om endring som foreligger for del av bnr. 208. Skisser ble vist og tilbakemeldingene fra møtet var gode.

5.4 Krav om konsekvensutredning

Området er allerede regulert. Tiltaket vurderes å være innenfor rammene til gjeldende reguleringsplan og tiltaket vurderes derfor å ikke være omfattet av forskrift om konsekvensutredning

5.5 Søknad om grensejustering

Maursetparken AS har tidligere sendt inn søknad om en grensejustering mellom bnr 207 og 208. Dette ligger til grunn for de formålsgrenser som omsøkt planendring omfatter, se figur under.



Figur 9 Kartet viser tidligere omsøkt grensejustering mellom bnr 207 og 208. Skravert areal tillegges bnr 208.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Overordnet plangrep

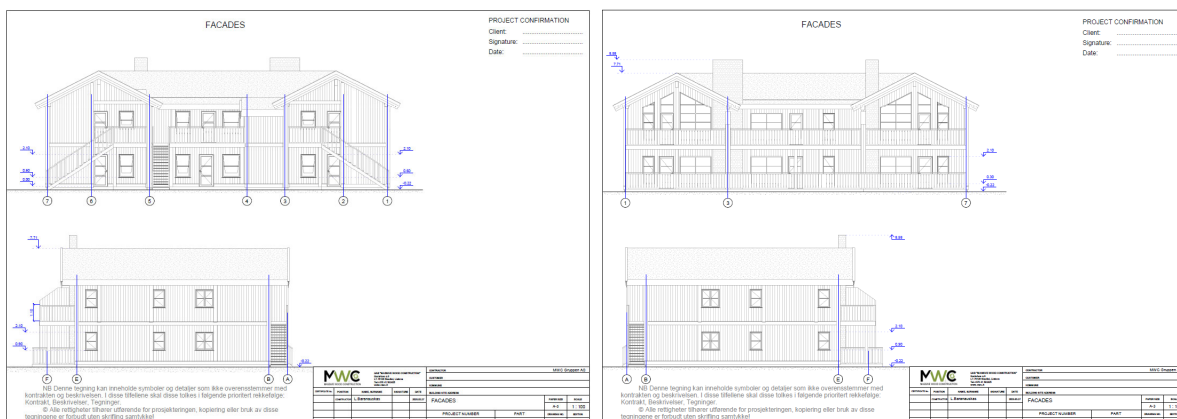
Som del av drøftingene knyttet til oppstartsmøtet med kommunen og senere byggesak, har området rent praktisk blitt delt i 2 deler. Den delen som ligger nærmest veien er avsatt til nærings- og servicefunksjoner som reflekterer dagens behov, mens den resterende delen blir fritidsleiligheter. Bakgrunnen for denne justeringen er at en slik inndeling vil fungere bedre både miljømessig og praktisk. Både for brukerne av næringsområdet og for brukerne av leilighetene vil det være mest hensiktsmessig at «bosoner» og «næringssoner» er delt opp. Dette vil redusere konfliktnivå og konsekvenser knyttet til besøkende til butikk/servicesenter med ladestasjon og renovasjon, internttrafikk, brøyting, støy etc. Samtidig har denne to-delingen gjort det mulig å ta mer hensyn til de eksisterende terreng og kvaliteter enn gjeldene reguleringsplan legger opp til. Som man ser av kartet nedenfor, har man lagt terreng og markslag til grunn for det overordnede grepet. Alle leilighetsbyggene er lagt sør for myrdraget som strekker seg øst-vest gjennom området.



Figur 10 Markslagskart med plangrense

6.2 Bebyggelsens utforming og plassering

Valgte bygningstype er leilighetsbygg med 6 enheter over to etasjer. Tre leiligheter i hver etasje. Alle leilighetene er gjennomgående, har inngang på den ene siden og oppholdsrom og veranda på motsatt side. Byggenes høyde er 8 meter (7,93) målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggene vil få en kledning, farge og torvtak i tråd med gjeldende planbestemmelser, tett på den stil som bygges på bnr. 207 nå.



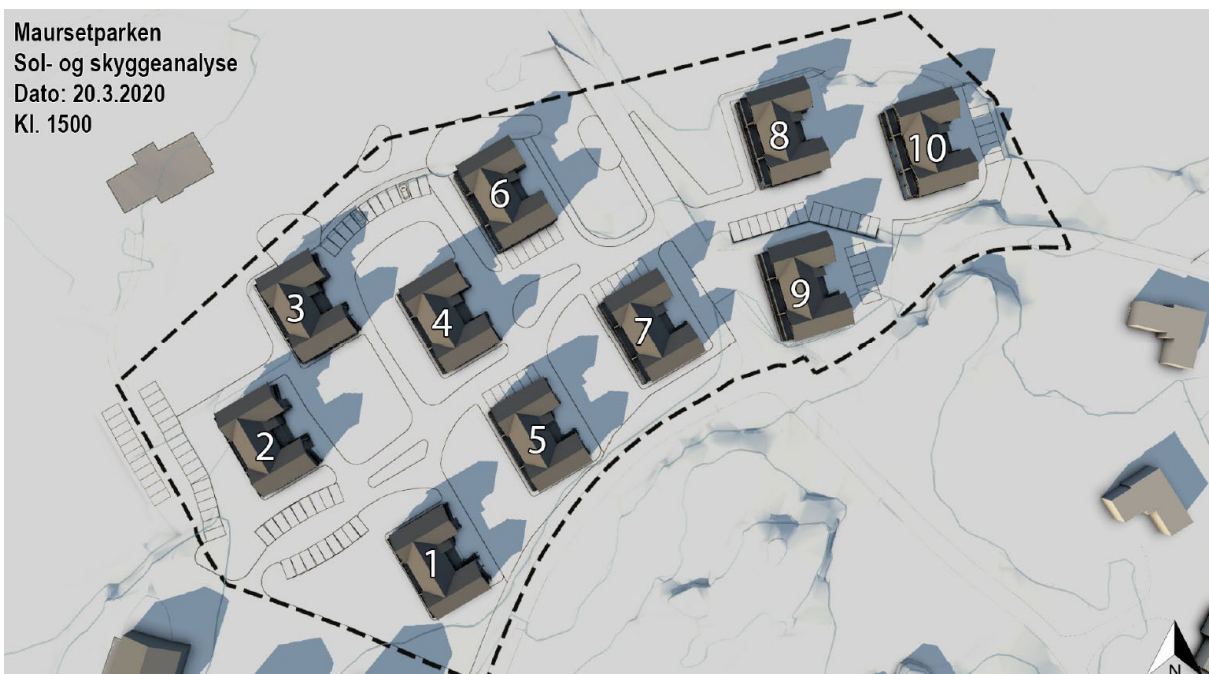
Figur 11 Fasadetegninger av byggene som planlegges

Illustrasjonsplanen nedenfor viser planlagt plassering av bygg, tilkomst, byggehøyder og parkeringsplasser. Byggene er plassert slik at inngangssiden ligger mot øst og stue og altan mot vest. Dette er gjort for at all kjøring til og inn i feltet skal bli minimert, at hvert bygg og hver boenhet skal få optimale forhold knyttet til utsikt, sol, vindforhold, samt at en fornuftig snøbrøyting skal la seg gjennomføre. Det er vurdert ulike løsninger underveis, men totalt sett er det disse plasseringen som gir best løsning. Figuren under viser solforholdene i mars og juni.

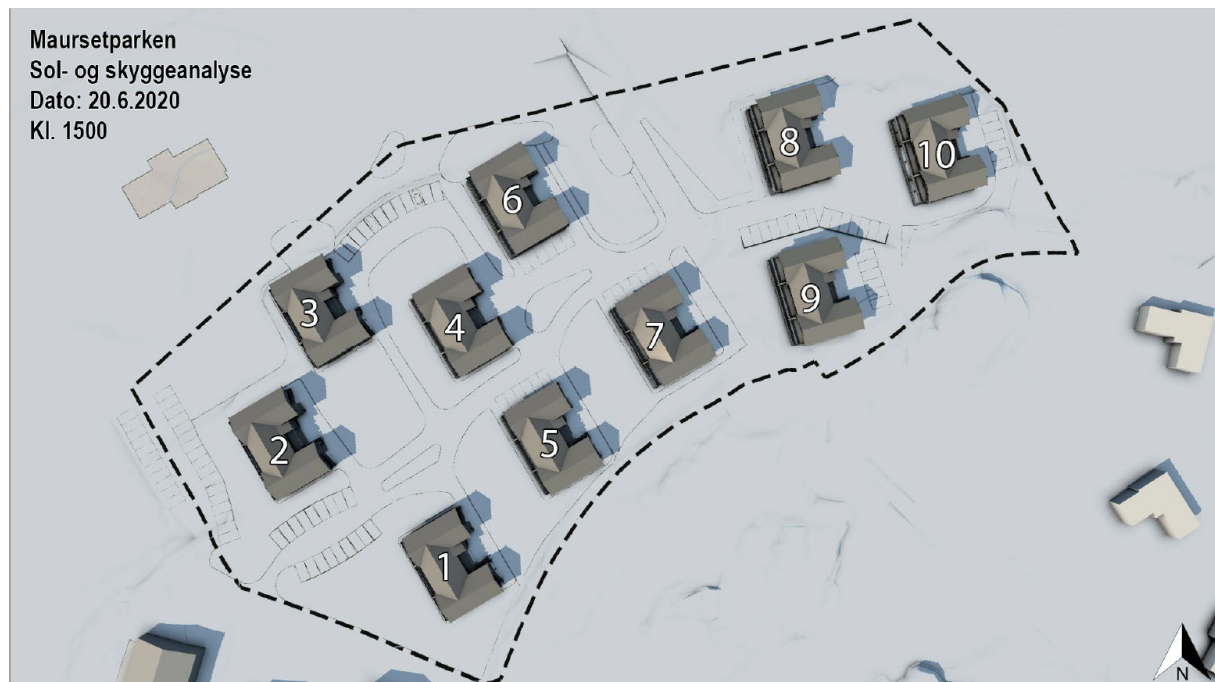
Hver enhet har 1,5 plass pr enhet. Parkeringsplassene er delt opp både for å unngå større parkeringsflater, men også sikre at de fleste byggene har en p-plass pr enhet i umiddelbar nærhet. Den siste halve plassen pr enhet er for besøkende og vil typisk være plassert litt lengre unna. Ved flere av byggene er parkeringsplassene bevisst trukket vekk fra byggets inngangssoner. Hvert bygg har likevel tilkomst til inngang med bil for varelevering og syketransport.



Figur 12 Illustrasjonsplan, Smedsvig Landskapsarkitekter AS



Figur 13 Solanalyse viser gode solforhold henholdsvis 20 mars (jenvndøgn) kl 15.



Figur 14 Solanalyse viser gode solforhold 20 juni kl 15.

6.3 Utnyttelse og byggehøyder

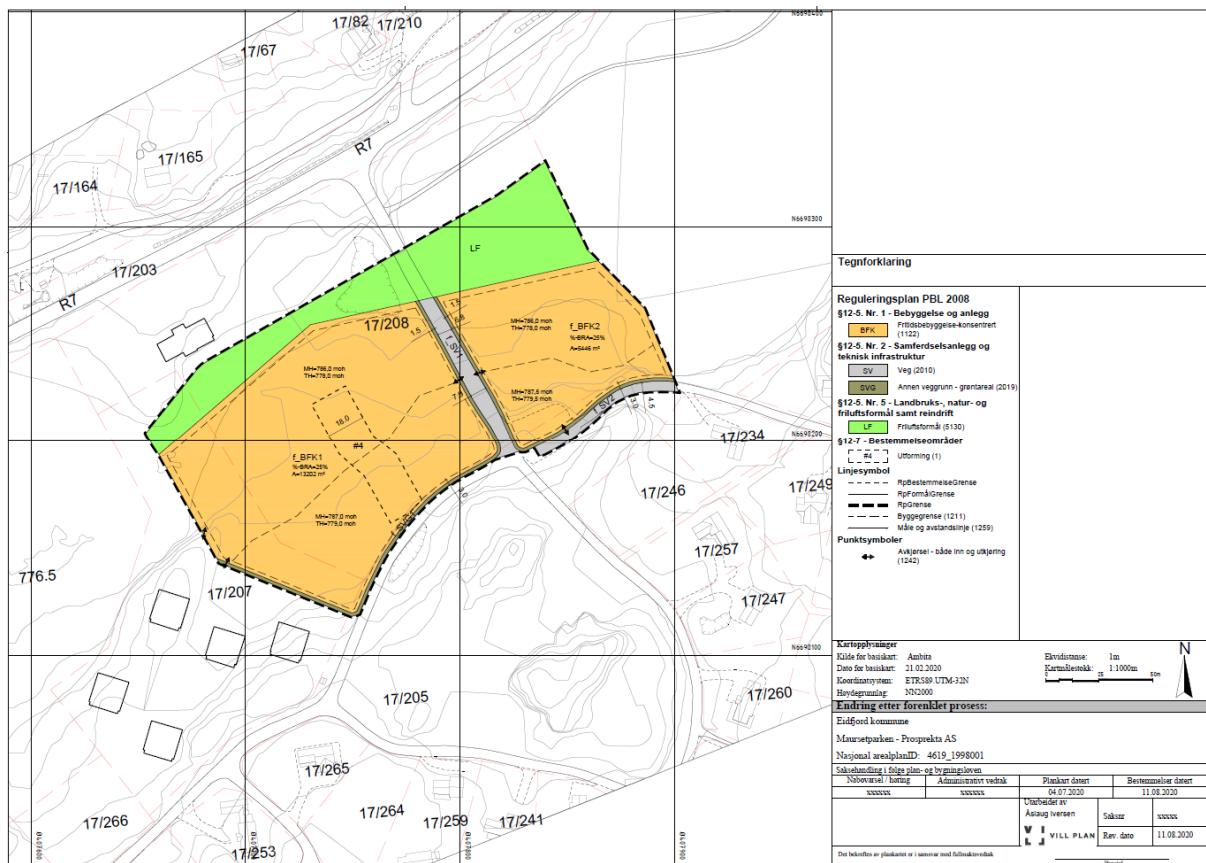
Grad av utnyttning - %BRA

Tabellen nedenfor viser hva som planlegges pr. delområde; areal, antall bygg, BRA/BTA pr bygg, antall enheter, antall p-plasser, samlet BRA og utnyttelse (%BRA).

	Areal m ²	Antall bygg	BRA pr bygg	BTA pr bygg	Antall enheter pr bygg	Antall enheter	Antall p-plasser (1,5 pr enhet)	Samlet BRA	% BRA
Område f_BKF1	13202	7	426	507	6	42	63	2982	23 %
Område f_BKF2	5449	3	426	507	6	18	27	1278	23 %
Total	18651	10				60	90	4260	23 %
I plankartet									25 %

Ved beregning av BRA og % BRA er all parkering holdt utenfor. I plankart og bestemmelser er %BRA i tillegg justert noe opp - til 25 %BRA - for å ivareta en viss fleksibilitet.

Iht. reguleringsbestemmelsene er illustrasjonsplanen veiledende. Plankartet nedenfor viser tilkomster m/ piler, maks byggehøyde møne og terreng, samt % BRA. Byggegrenser i plankartet er satt for å sikre en minimumsavstand mot vei på 3 m. I tillegg er hvert delområde delt i to med byggegrense for å sikre krav til ulike byggehøyder innenfor feltet. Plankartet viser maks mønehøyde (MH) og gjennomsnittlig planert terreng (TH).



Figur 15 Plankart

Figur 16 under viser terrengsnitt gjennom henholdsvis bygg 4 og 5 (snitt AA) og 8 og 9 (snitt BB), med aktuelle byggehøyder iht illustrasjonsplan og reguleringsplan.

Plankartet viser også et bestemmelsesområde, #4. Dette angir en mulighet for å vurdere bygging av en sammenhengende p-kjeller under bygg 4 og 5 i forbindelse med byggesaken. Hvordan dette da kan løses er vist i et eget terrengsnitt, se figur 17 under.

Fordelen med en slik løsning er at man da kan anlegge ca 40 p-plasser under terreng og frigjøre mer areal oppå bakken til grønt.



Figur 16 Terrangsnitt AA og BB



Figur 17 Terrangsnitt AA (med mulig p-kjeller under bygg 4 og 5) og BB

6.4 Miljøtiltak

Som illustrasjonsplanen viser, er det i planleggingen foreslått hensyntatt og ivaretatt eksisterende vegetasjon og noe fjell i dagen.

6.5 Gangtraseer/snarveger og turløype

Illustrasjonsplanen viser at det i de to delfeltene er lagt til rette for god kommunikasjon for gående og syklende. I tillegg er det vist en gangvei/snarvei over til servicebygget.

Etter ønske fra kommunen er det også vist og hensyntatt mulighet for å anlegge en skiløype mellom serviceområdet og den konsentrerte hyttebebyggelsen. Dette for å binde sammen eksisterende løypenett (som i dag går langs Bjoreia i sør) og sånn sett legge til rette for en snarvei øst-vest. Fordelen med denne snarveien er også at man leder turgåere fra dagens trafikkfarlige plan-kryssing av RV 7 vest for området, til å benytte eksisterende skibru øst for planområdet.

For å sikre muligheten for skiløypen er det satt av et eget område til friluft-formål her.

6.6 Universell utforming

Alle bygg, utearealer og gangveger i planområdet vil så langt det lar seg gjøre bli universelt utformet.

6.7 Vannforsyning- og avløp

I forbindelse med utbygging av de 5 leilighetsbyggene på bnr. 207 ble det bygget et VA-anlegg som er godkjent av Eidfjord kommune. Anlegget er dimensjonert for 80 enheter, hvilket tilsvarer de 20 i fase 2 og de 60 som denne planendringen omhandler.

6.8 Renovasjon

I forbindelse med bygging av servicebygget ved rv 7 er det i tett samarbeid med Indre Hordaland Miljøverk etablert en renovasjonsløsning for dette byggetrinnet, hyttefeltet for øvrig og som kan bygges ut til miljøstasjon for øvre del av Sysendalen.

6.9 Energiløsninger

I forbindelse med andre etappe er det etablert ny strømforsyning til området.

6.10 Risiko og sårbarhet (ROS)

Området er allerede regulert. Da endringen vurderes å være innenfor og iht gjeldende plans rammer er det ikke vurdert som nødvendig å gjennomføre en egen ROS-vurdering.

7 Virkninger og konsekvenser av planforslaget

Det er vurdert hvilken virkning og konsekvenser endringsforslaget gir for ulike tema sammenliknet med det gjeldende plan allerede gir av muligheter til å bygge.

7.1 Gjeldende planer

Overordnede planer

Tiltaket gjelder endring av en eldre reguleringsplan som har vært en del av og utgjør grunnlaget for kommunens overordnede planer, både kommunedelplan for Sysendalen og kommuneplanens arealdel. Siktemålet med planendringen er å sikre en utforming og plassering av den påtenkte bygningsmassen som i større grad reflekterer de overordnede planers gjeldende føringer om bebyggelse tilpasset tradisjonell byggeform i fjellet.

Tiltaket vurderes derfor å være i tråd med overordnede planer.

Eksisterende reguleringsplaner

I gjeldende plan er bnr. 208 avsatt til servicesenter, hotell, idrettsanlegg, heliport, leiligheter m.v. Utfordringen er at planen gir få praktiske føringer for hvordan dette skal løses. I det opprinnelig planarbeid er det heller ikke noen vurdering av driftsgrunnlag eller nytteverdi av et så stort hotell- og serviceanlegg, hverken for Maurset eller Sysendalen.

Siden 2018 er det 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

Konklusjonen er at opprinnelig planinnhold og plangrep ikke er økonomisk eller miljømessig bærekraftig. Det er derfor ønske om å redusere og begrense omfanget i næringsformålet til fordel for et mindre serviceanlegg (allerede behandlet og godkjent av kommunen) og reindyrke et eget felt for leiligheter (denne endringen).

Forutsetningen for denne endringen har hele tiden vært at den er innenfor gjeldende plans rammer og formål. Det ble derfor tidlig sett at denne justeringen kan gjennomføres som en endring etter forenklet prosess, jfr plan- og bygningslovens § 12-14 med tilhørende forskrift. Pbl § 12-14 andre ledd gir muligheten til å vedta endring av reguleringsplan etter en forenklet prosess *«når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.»* For øvrig følger reguleringsendringer i utgangspunktet samme regler som ved utarbeidelse av detaljregulering, jf. pbl § 12-14 første ledd.

Endringen viser en detaljering av et ca. 25 daa stort område innenfor gjeldende plans grenser, mellom det nye servicebygget og allerede utbygget hytteområde. Forslaget viser 10 bygg med totalt 60 enheter. En sammenlikning viser at forslaget legger opp til en lavere utnyttelse, en reduksjon fra 3 til 2 etasjer (lavere byggehøyde) og mindre omfattende bebyggelse (i størrelse og utstrekning) enn gjeldende plan gir mulighet for å bygge. Ny bebyggelse har fått en mykere og bedre terrengtilpassing og antall parkeringsplasser er betydelig redusert.

I tillegg ser man at denne detaljeringen vil bidra til å «rydde» i området. Nærings/service-bebyggelsen blir nå liggende ute ved riksveien. Så kommer skiløypen (sikret i friluft-formålet), et moderne og effektivt utbygget leilighetsområde (på gnr/bnr 207 og 208), før man kommer inn til enkelthytteområdet. En slik oppbygging av et hytte- og turistområde er helt i tråd med nasjonale føringer for slike områder. Dette vil gi et mer oversiktlig område som vil redusere de potensielle konflikter som den blandede arealbruken i gjeldende plan la opp til.

Totalt sett vurderes endringen som foreslås å ikke påvirke gjennomføringen av gjeldende plan eller gå utover hoveddrammene i gjeldende plan. Endringen berører heller ikke hensynet til viktige natur- eller friluftsområder.

7.2 Naturressurser og naturmangfold

Ifølge Artsdatabanken er det registrert forekomst av fiskemåke, gråtrost, tårnfalk og veps i området. Av disse er det fiskemåken som er kategorisert som nært trua. Sammenliknet med det gjeldende plan tillater bygget, vurderes det som at det justerte endringsforslaget vil ta mer hensyn også til naturmangfoldet i området. Med bakgrunn i dette er det vurdert å ikke være nødvendig å gjøre ytterligere vurderinger iht nml §9-12.

Den planlagte utbyggingen vil ikke berøre sårbare vannforekomster eller medføre fysiske inngrep i bekker med verdi for fisk. Utbyggingen vurderes sånn sett ikke å medføre forringelse av vannforekomstene i området. Planen vurderes dermed å være i tråd med vannforskriftens § 4.

7.3 Terreng og landskap

Sammen med det allerede godkjente servicebygget vil de foreslått endringene på del av bnr 208 gi et vesentlig mindre fotavtrykk enn gjeldende plan fra 1998. Byggene er mindre og mer oppdelte, antall parkeringsplasser er vesentlig redusert og byggene får redusert mønehøyde. Kombinert med stadtilpassa byggeskikk og materialer bidrar dette til at inngrep i terreng og landskap blir mindre synlig. I tillegg har utbygging til intensjon om å vurdere et mulig p-anlegg under to av byggene på et senere tidspunkt, som planendringen åpner for. Dette vil ytterligere redusere arealbruk til fordel for å kunne ivareta mer natur/grønt.

Totalt sett vurderes endringene å være positive for terreng og landskap, samt å være innenfor rammene til gjeldende plan.

7.4 Rekreasjon og friluftsliv

Planen legger ikke opp til inngrep eller tiltak i eksisterende friluftsområder. Det legges derimot opp til å utvide friluftsområdet for å sikre en etablering av ski/turmuligheter gjennom området. Det vurderes som positivt for rekreasjon og friluftsliv at skiløypa/turnettet blir lagt gjennom området slik at det oppstår en ny «snarvei» øst-vest.

7.5 Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Nærmeste automatisk freda kulturminne, en kullgrop, ligger på nordsida av rv. 7 (Askeladden ID 110925). Også øst for planområdet, langs Bjoreia, er det registrert strukturer knyttet til jernframstilling. Dette «funnbildet» tilsier at endringen i tiltaket ikke vil påvirke kjente kulturminner i området.

7.6 Barn og unges interesser

Med de justeringene som endringa legger opp til vil barn og unge kunne ferdes tryggere internt i området. Samtidig vil den nye skiløypen gjennom området bidra til at ferdsel mellom Garen og Sysendalen Skisenter bli mer oversiktlig og tydelig. Se ellers punkt 7.7 om trafiksikkerhet.

7.7 Samferdsel og mobilitet

Veg, adkomst og parkering

Hovedadkomst fra rv. 7 samt eksisterende veisystem inne i området er ikke omfattet av denne planendringen. Dette blir liggende slik det er i dag. Det legges derimot opp til en mindre justering på en av tilkomstvegene inne i feltet. I plankartet er denne merket som f_SV1. På et kort strekk øst for krysset inne på området vil det bli gjort en ren tilpassing til eksisterende terreng og forhold på stedet slik det ligger i dag. Etter at vinterparkeringsplassene og gjenbruksstasjon nå er flyttet ut til parkeringsplass ute ved riksvegen er dette naturlig å gjøre. Da dette området allerede er planert gir det ingen praktiske eller miljømessige konsekvenser.

Inne i de to hyttefeltene er gjeldende normer lag til grunn for utforming av vei og parkering. Kravene til parkering pr. enhet er redusert fra 2 til 1,5. Dette utgjør en reduksjon av arealer avsatt til overflateparkering med 25 %. Dette er gjort for å imøtekomme dagens krav til mer bærekraftige løsninger.

Trafiksikkerhet

Da både omfanget av serviceanlegget (i tidligere sak), den totale bygningsmassen innenfor næringsformålet er redusert i BRA og p-plassene er redusert med 25 %, er vår vurdering at tiltaket ikke vil skape mer trafikk enn gjeldende plan legger opp til.

Anleggelse av skiløype gjennom området vil være med å bidra til at den trafikkfarlige kryssingen av rv.7 i plan vest for planområdet blir redusert til fordel for økt bruk av eksisterende skibru øst for planområdet.

Trafiksikkerheten for gående og syklende internt i planområdet er ellers godt ivaretatt ved at vinterparkeringsplassene nå er flyttet ut til p-plassen ute ved rv. 7 og det i tillegg vil bli etablert en snarvei/gangvei vest i området fra bnr. 207/208 og rett bort til servicebygget.

7.8 Vannforsyning og avløp

Det er allerede godkjent og bygget et anlegg for vann- og avløp som er dimensjonert for det omfang som denne endringen legger opp til.

7.9 Risiko og sårbarhet – konsekvenser

Det er ikke gjort en full ROS-vurdering i forbindelse med planendringen da området allerede er regulert i gjeldende plan. Det er likevel gjort en enkel gjennomgang. Konklusjonen er at tiltaket ikke vurderes å gi negative konsekvenser for typiske tema som rasfare, flomfare, vind, trafikkstøy, forurensning i grunnen beredskap eller ulykkesrisiko.

7.10 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Det ikke påvist at endringen vil medføre juridiske eller økonomiske konsekvenser for kommunen.

7.11 Konsekvenser for naboer

En vurdering av konsekvenser for naboer, må som for de andre tema, vurdere det endringen nå legger opp til sammenliknet med det gjeldende plan allerede gir av muligheter til å bygge. Det legges her til grunn at et lavere fotavtrykk/mindre bygg, en reduksjon fra 3 til 2 etasjer (lavere byggehøyde) vil gi et mindre massivt område. Dette vil være positivt for nabobebyggelsen. Videre vil et redusert antall parkeringsplasser og dermed potensielt mindre trafikk, mer oversiktlig område (grense mellom næring og leiligheter) og en snarvei til servicebygget være positivt for hvordan naboene opplever hvordan det er å bevege seg og gå tur i området. Til slutt kan det trekkes fram at en tilrettelegging av skiløypen gjennom planområdet vil være positivt for naboene.

8 Oppsummering og konklusjon

Samlet er det gjennom de siste årene tatt bevisste grep som oppgraderer og gir Maurset- parken en mer tidsriktig utforming og utnyttelse, men som likevel er innenfor planens hovedføringer. Det er etablert servicesenter med døgnåpen butikk, ladeplasser for elbil, miljøstasjon, gjort store investeringer innenfor energitilknytning, vann- og avløpssystemer og fiber. Alt dette har skjedd gjennom en prosess i forståelse med Eidfjord Kommune.

Nye bestemmelser for hytteformatet er politisk behandlet. Det samme er justeringen av planens rekkefølgekrav. Antall leiligheter er redusert gjennom godkjent rammetillatelse, nye tekniske anlegg er dimensjonert og godkjent ut fra det som er hensiktsmessig for de tiltakene som nå fremmes i denne planendringen. Rammetillatelsen for servicesenteret definerer i praksis hvordan bruken av hele det «gamle næringsarealet» skal defineres.

Tidlig i prosessen ble det etter initiativ fra Eidfjord kommune avholdt møte med Statens Vegvesen og orientert om prosessen. Velforeningen på Maurset ble så seint som 24.06.2020 orientert i møte om den planendringen som nå kommer.

Endringen viser en detaljering av et ca. 25 daa stort område innenfor del av bnr 208 innenfor gjeldende plans grenser, mellom det nye servicebygget og allerede utbygget hytteområde. Forslaget viser 10 bygg med totalt 60 enheter. En sammenlikning viser at forslaget legger opp til en lavere utnyttelse, en reduksjon fra 3 til 2 etasjer (lavere byggehøyde) og mindre omfattende bebyggelse (i størrelse og utstrekning) enn gjeldende plan gir mulighet for å bygge. Ny bebyggelse har fått en mykere og bedre terrengtilpassing og antall parkeringsplasser er betydelig redusert. I tillegg ser man at denne detaljeringen vil bidra til å «rydde» i området. Næringsbebyggelsen blir nå liggende ute ved riksveien, så kommer friluftsområdet m/ skiløype, et moderne og effektivt utbygget leilighetsområde, før man kommer inn til enkelthytteområdet. En slik oppbygging og inndeling av et hytte- og turistområde er helt i tråd med nasjonale føringer for slike områder. Dette vil gi et mer oversiktlig område og redusere de potensielle konflikter som den blandede arealbruken i gjeldende plan la opp til.

Totalt sett vurderes endringen som foreslås å ikke påvirke gjennomføringen av gjeldende plan eller gå utover hoveddrammene i gjeldende plan. Endringen berører heller ikke hensynet til viktige natur- eller friluftsområder.

9 Vedlegg

- Plankart datert 11.08.2020
- Bestemmelser datert 11.08.2020
- Illustrasjonsplan med profiler datert 03.07.2020
- Sol- og skyggeanalyse datert 03.07.2020