

## UTREDELSER TEMAER REGULERINGSENDRING FOR KÅRDAL HYTTEGREND PLANID. 12352012011

### Ny PLANID. 2021002

Under følger avklaringer og utredninger som er aktuelle for de endringer i reguleringsplanen som blir utført. Ellers viser vi til gjeldende planomtale for utfyllende informasjon som ligger i planen.

### Bygning og bygningsstruktur

#### Arkitektur, estetikk og kvalitet

Kårdal Fjellstova ble bygget på eiendommen i 1939 og har vært i drift siden. Fjellstova har blitt bygget på med jevne mellomrom i årenes løp for å kunne møte de krav og ønsker som var på tidspunktet. Karakteristisk for eksisterende bygning er de bratte takene som har litt ulik høyde og forskyvninger i forhold til når påbygget/utvidelsen ble utført. Det er gjennomgående sokkeletasje på alle påbygg og liggende enkelfals trekledning, dette lager et felles uttrykk på hele bygningsmassen og bygget fremstår som et helhetlig bygg.

Utvidelsen som det nå legges til rette for vil følge samme formspråk på volum og i materialitet. Påbygget vil ha en utvidelse av sokkeletasje som muliggjør utvidet spisesal, kjøkken og nærbutikk. Leilighet til ansatte på 1. etasje formes med samme takvinkel og forskyvning slik tradisjon for påbygg har blitt utført.

Eksisterende bygning har innslag av store vindusflater, som igjen speiler når påbygget ble utført. Det er planlagt større vindusflater i sokkel som gjenspeiler dagens utforming og som sikrer god kontakt mellom inne og ute som er mangelvare i dag og som er en stor kvalitet for fjellstova.

Takflaten over utvidet spisesal vil bli brukt som terrasse for utleierom i 1. etasje.

Tilhørende anneks plassert nordøst for fjellstova er pusset opp og gitt samme overflate og farge som fjellstova.

Butikklokaler vil bli en integrert del av utvidelse av sokkeletasjen. Butikklokalene er plassert som nærmeste funksjon mot parkeringsplass slik at det er lett tilkomst og et klart skille mellom butikklokaler og resterende lokaler for Fjellstova. Butikklokalene vil òg få store vindusåpninger mot vest i tråd med uttrykket ellers i sokkeletasjen. Dette skaper lyse og trivelige lokaler for handel, samt god lesbarhet av funksjon.

Det er stor etterspørsel etter lokal matbutikk/landhandel i området etter at den tidligere butikken på Løkjatreet la ned driften.

Butikklokalene som omreguleringen legger til rette for skal være på maksimalt 100m<sup>2</sup> BRA butikklokaler, + lager. Butikken skal ha funksjon som matvarebutikk / landhandel. Butikken skal være selvbetjent og skal drives uten betjening. På denne måten kan butikken holdes åpen 7 dager i uken, og i teorien 24 timer i døgnet. Betjeningen på Fjellstova skal stå for vask og varepåfylling i butikken. Dette vil sikre både inntjening og videre drift av fjellstova og gi sikrere og mer forutsigbare forhold for de ansatte. Butikken skal dekke hyttefolkets sitt behov for matvarer og annet. Det vil òg bli tilbudt klikk og hent, samt utkjøring av matvarer til kunder i nærområdet.

## Typologi og bygningsstruktur

Tilkomst til området er over eksisterende bro og elven Ljosåni . Bygningene i området er oppgradert de siste år og gitt en felles fargebruk. Området fremstår som helhetlig, med tun-struktur der Kårdal Fjellstove er hovedhuset i tunet.

Viser til gjeldende planomtale for utfyllende informasjon.

## Mobilitet og samferdsel

### Veg og trafikale tilhøve

Avkjøringen fra fylkesveien er oversiktlig, siktlinje etc. i henhold til Vegvesenets krav. Det blir ingen endring av trafikken på fylkesveien av denne butikken, da hele kundegrunnlaget er i hyttebrukerne på Mjølfjell.

Det må påregnes økt trafikk inn til parkeringsplassen i forbindelse med etablering av nærbutikk. Økningen vil i hovedsak foregå torsdag- og fredagskveld og helligdager, i forbindelse med bruk av hytter i området.

Parkeringsplass er planlagt sentralt og med kort avstand fra avkjørsel fra fylkesvei. Tilkomstvei og parkering er åpent og oversiktlig som tåler økt trafikk i forbindelse med butikkfunksjon.

Det vil bli tilbudt utkjørsel av varer fra nærbutikk til fritidseiendommer som vil ta ned noe av økningen av trafikk inn på området.

Den sentrale parkeringsplassen med direkte tilkomst fra fylkesvei sikrer at trafikkøkningen grunnet butikkfunksjon er begrenset til parkeringsplassen, og vil ikke påvirke omkringliggende fritidseiendommer.

### Trafikktrygghet

Tryggheten på fylkesveien vil ikke bli endret, det går mye folk langs veien i de periodene av året det ikke er farbart på stiene og turløypene, men både sommer og vinter benyttes turløypene.

Stier og turløyper går direkte til Kårdal Fjellstove.

Tryggheten på området er ivaretatt av at området er oversiktlig og det er ingen gjennomgangstrafikk.

Vegetasjon og brøytekanter blir jevnlig fjernet ved avkjørselen fra FV 307 for å opprettholde god sikt ved utkjøring fra området.

Viser til gjeldende planomtale for utfyllende informasjon.

### Parkering

Det er 31 parkeringsplasser på parkeringsplassene i dag, antallet blir økt til 32 ved utviding av bygget.

Parkeringsplass som er regulert vest for Kårdal Fjellstove i gjeldende reguleringsplan fjernes og parkeringsplass i nord utvides noe.

Parkeringsplass vest for Fjellstova er svært lite egnet plassert da den er i direkte konflikt med utomhus areal/tun og lekeområde. Denne er gjennom erfaring av drift av Kårdal Fjellstove ikke nødvendig eller ønskelig.

Fjellstova sine gjester kommer i all hovedsak med tog, parkering har til dags dato aldri utgjort noen utfordringer. Det er erfart at parkeringsdekning som er lagt inn i reguleringsplanen har vært overdimensjonert og det har derfor de siste årene vært tilbudt til dagparkering for andre som skal på dagstur i området. Dagparkering for turgåere er et tilbud Kårdal har gitt på grunn av god kapasitet for dette. Kårdal sin parkering er privat og ikke noe Kårdal er pålagt å tilby, men planen er fortsette å tilby dette såfremt dette ikke skaper konflikt Kårdal sin utvikling.

Ved bygging av butikk, kan følgelig parkeringssituasjonen endre seg noe, men Kårdal ligger veldig sentralt til nærliggende hyttefelt slik at de fleste vil gå eller bruke ski ved besøk på butikken, det er gode turløyper og preparerte skiløyper som går inn på området. Erfaringen viser at drift av fjellstova krever lite parkeringsplasser da gjester i hovedsak kommer med tog og buss. Drifta på Kårdal er i all hovedsak basert

på skoler, barnehager og leirskoler, disse bruker stedet i ukedager. Normalt mandag – onsdag, ny gruppe onsdag – fredag, alle disse kommer med tog og blir hentet og returnert med Kårdals egen buss fra Mjølfjell stasjon. I helgene er det andre mindre lag eller enkeltgjester, disse kommer vanligvis med bil, men i og med at fjellstova kun har 16 rom til disposisjon, begrenser det seg selv hvor mange biler som kommer, derfor har det vært god plass til annen gjesteparkering.

Arealet vest for fjellstova som er avsatt til parkering, P1, har i løpet av årene aldri blitt brukt som parkeringsplass. Parkeringsarealet, P2, har i seg selv hatt en overkapasitet på parkeringsareal i forhold til drift, slik at det er tilbudt dagparkering for dagsturgjester i området. Det er i revidert planforslag utvidet P2 nord for anneks (tomt 13), Leik 1 er delvis inngått som parkeringsareal og deler av areal avsatt til pumpehus er foreslått til parkeringsareal, P1. Med denne økningen og effektiviseringen av arealet vurderes det er nok parkeringskapasitet på stedet, både med økt omfang i forbindelse med butikk, samt opprettholde tilbudet om dagparkering.

Det er fjernet 10 parkeringsplasser på P1, disse er erstattes med nye 10 parkeringsplasser på omtalte areal. Det er prosjektert inn 2 HC-parkeringsplasser, en økning på 1 plass i forhold til eksisterende reguleringsplan.

Butikk-konseptet blir òg basert mye på forhåndsbestilling (klikk og hent) og med tilbud om utkjøring. Det antas at 80% av handelen vil skje torsdags- og fredagskveld, derfor blir det utkjøring disse tider som vil redusere behov for parering for butikkdrift.

Alle hyttene i området har egne oppstillingsplasser som kommer i tillegg til nevnte plasser.

Viser til gjeldende planomtale for utfyllende informasjon.

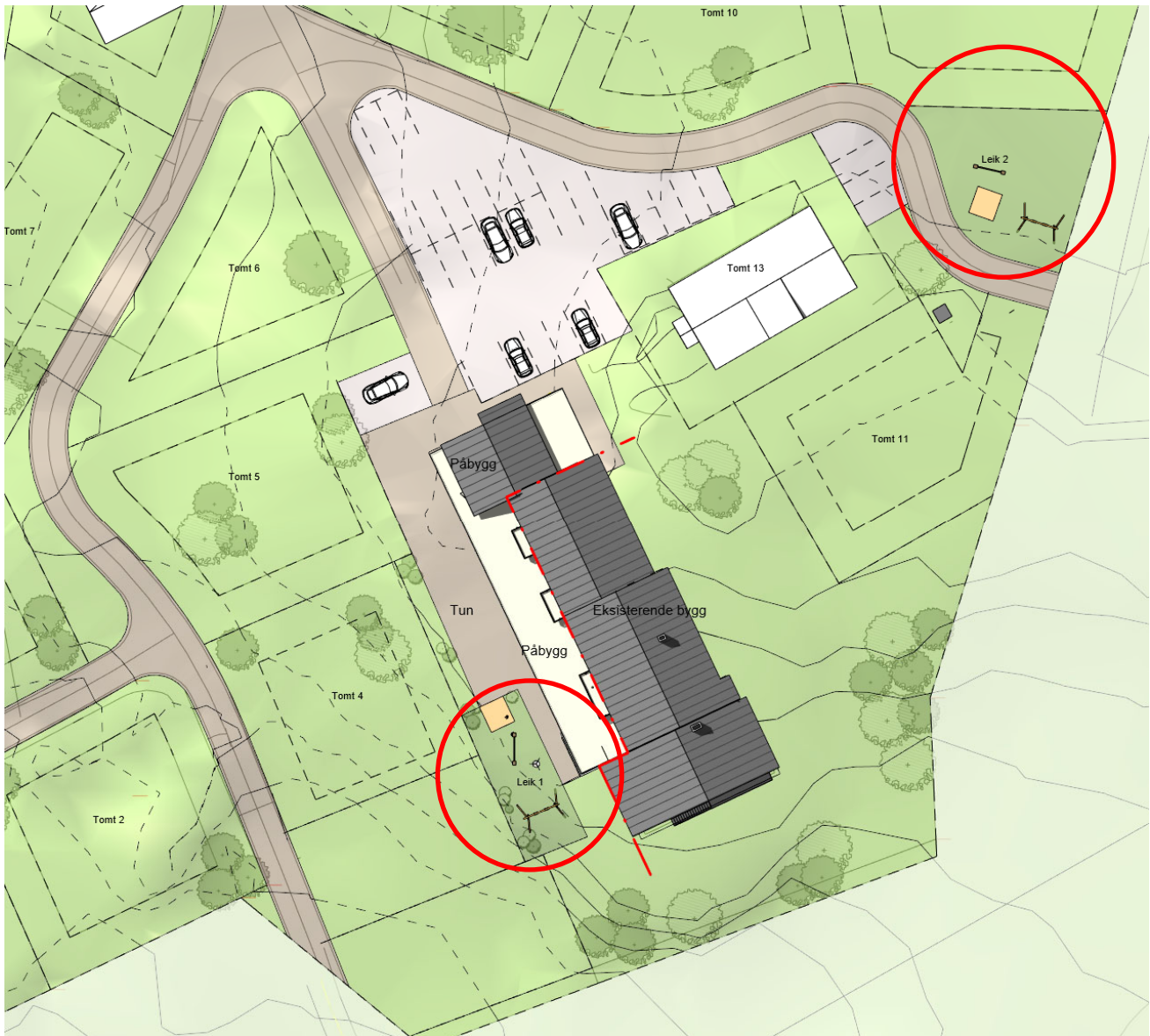
## **Barn og Unge**

### **Barn og unge sine interesser**

Leik 1 i gjeldende reguleringsplan er flyttet mer sentralt mot Kårdal Fjellstove for en mer aktiv plassering. Opprinnelig plassering var lite hensiktsmessig plassert tett opp mot trafikk og parkering. Nytt lekeareal vil med justert plassering være tryggere, mer aktiv mot fjellstove og mer oversiktlig for brukerne og foreldre. Lekearealet vil inngå som uteareal/tunet til fjellstova og er plassert på relativ flatt areal. Her kan det legges til rette for enkle lekeapparat som sandkasse/huskestativ eller lignende.

Mjølfjell og Kårdal er utgangspunkt for mange turløyper for rekreasjon og friluftsliv. Leik 2 vil bli uforandret i endret planforslag.

Viser til gjeldende planomtale for utfyllende informasjon.



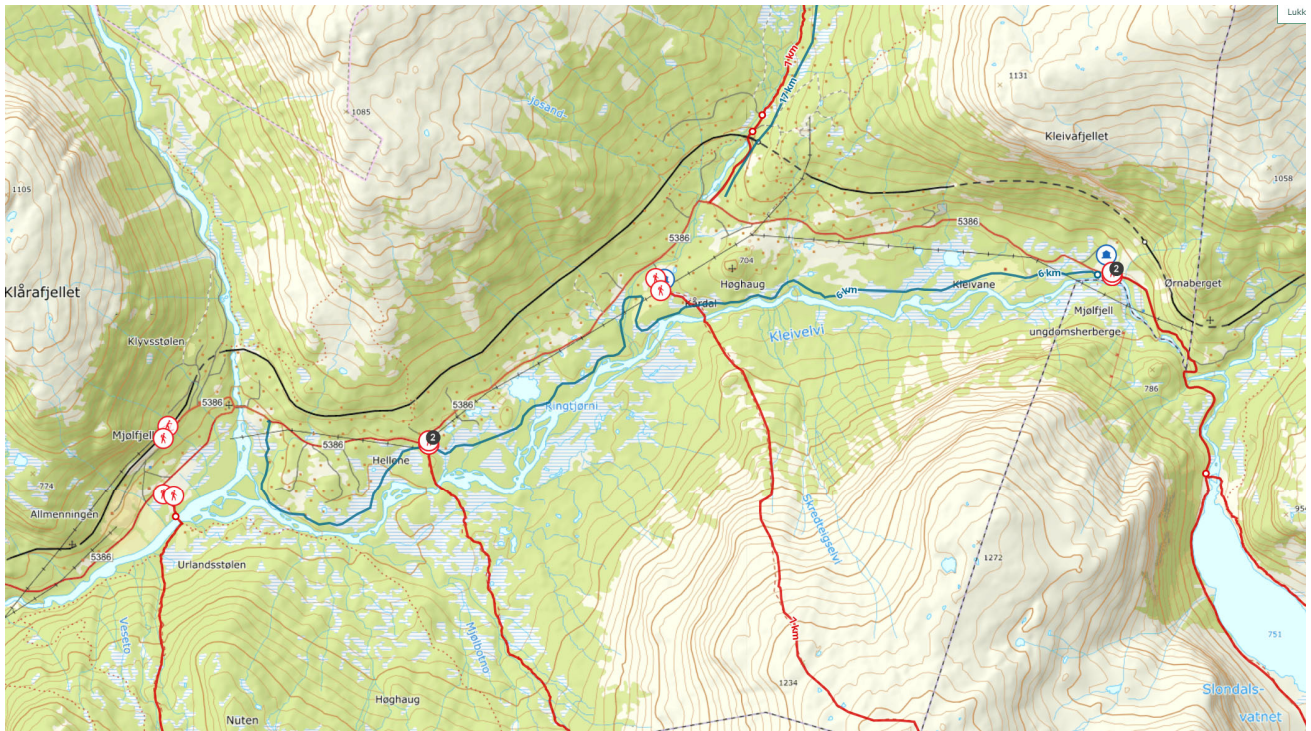
Situasjonsplan

## Folkehelse

### Friluftsliv, rekreasjon, aktivitetstilbud

Det går flere stier fra Kårdal som fører til merkede turstier i området. Det er og preparerte turløyper på vinterstid som ender opp direkte til Kårdal Fjellstove. Stier og turløyper blir mye brukt av personer som oppholder seg i området, og det er vurdert at disse tur- og skiløypene vil bli enda flittigere brukt i forbindelse med etablering av en nærbutikk.

Det er ønske og intensjon om å opprettholde tilbudet for dagparkering for å sikre tilkomst og muligheter for bruk av rekreasjonsområdene rundt Kårdal Fjellstove.



Turkart fra UT.no

Det er gode turmuligheter i området, både på vinter- og sommertid. Kårdal Fjellstove er utgangspunkt for flere av stiene som går i området.

Viser til gjeldende planomtale for utfyllende informasjon.

### **Universell utforming**

Tilkomst til Kårdal Fjellstove er enten fra tur- og skiløyper eller fra Fylkesveg 5386, da med bil eller som myk trafikant. Parkering til anlegget er på samme nivå som sokkeletasje på Kårdal Fjellstove. Her er det universelt tilgjengelig til nærbutikk og fellesfunksjoner i Kårdal Fjellstove. Det er satt av 2 HC-parkeringsplasser nær butikk og fellesfunksjoner i fjellstova.

Viser til gjeldende planomtale for utfyllende informasjon.

### **Uteoppholdsareal og grøntstruktur**

Det vil bli etablert utomhus areal/tun for Kårdal Fjellstove i vest, i forbindelse med utviding av spisesal og butikk. Her er tunet knyttet tett opp mot lekeareal. Tunet er svært egnet for opphold og aktivitet med sin flate typologi og svært gode solforhold.

Viser til gjeldende planomtale for utfyllende informasjon.

### **Kommunalteknisk anlegg**

#### **Vann og avløp**

Vann og avløp er dimensjonert for hyttene og pensjonatet, det er ikke behov for ytterligere tiltak her.

Viser til gjeldende planomtale for utfyllende informasjon.

#### **Overvannshåndtering**

Overflatevann fra parkeringsplass og veier er ført til elva.

Viser til gjeldende planomtale for utfyllende informasjon.

#### **Renovasjon**

Renovasjon, Kaardal AS har avtale med IHM som henter avfall fra drifta, mengden her vil følgelig øke noe men IHM uttaler at kapasiteten deres ikke er noe problem.

Hyttene leverer avfall til bossbodene som er etablert i området.  
Viser til gjeldende planomtale for utfyllende informasjon.