



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 20/05817-1
Sakshandsamar Berit Marie Galaaen

DETALJREGULERINGSPLAN BAVALLEN SENTER PLANID.2020003-SØKNAD OM OPPSTART

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet, Plan og økonomi 2019 - 2023	20.08.2020	78/20

Møtehandsaming

Votering

Samrøystes.

Vedtak

1. Med heimel i plan- og bygningslova § 12-3 vedtek FPL oppstart av privat detaljreguleringsplan for Bavallen senter planid. 2020003
2. Oppstart av planarbeidet skal kunngjerast og varslast i samsvar med krava i plan- og bygningslova § 12-8

Møtehandsaming

Votering

Samrøystes.

Vedtak

3. Med heimel i plan- og bygningslova § 12-3 vedtek FPL oppstart av privat detaljreguleringsplan for Bavallen senter planid. 2020003
 4. Oppstart av planarbeidet skal kunngjerast og varslast i samsvar med krava i plan- og bygningslova § 12-8
-

Saksframlegg

1. Med heimel i plan- og bygningslova § 12-3 vedtek FPL oppstart av privat detaljreguleringsplan for Bavallen senter planid. 2020003
2. Oppstart av planarbeidet skal kunngjerast og varslast i samsvar med krava i plan- og bygningslova § 12-8

Vedlegg:

1. Søknad- oppstart detaljregulering
2. Forslag plangrense -Bavallen senter
3. Illustrasjonsplan- Bavallen senter
4. Skisse områdeutviklingsplan

Samandrag:

Saka gjeld vedtak om oppstart av privat detaljreguleringsplan for Bavallen senter. Voss Resort as søker om oppstart av detaljreguleringsplanarbeid for å leggja til rette for vidare utvikling av senterområde knytt til hyttebygging og skianlegg i Bavallen.

Området ligg innanfor kommunedelplanen i Bavallen, og er i dag senterområdet for skianlegget i Bavallen.

Saksopplysningar:

Eigedomstilhøve, tiltakshavar og planleggjar

Tiltakshavarar for planarbeidet er Voss Resort as. HLM arkitektur er engasjert som planfagleg konsulent for arbeidet.

Planområdet omfattar gbnr 51/1, 51/3, 51/29, 51/55, 51/102, 51/107, og tek med seg kringliggjande vegareal.

Føremål med planarbeidet

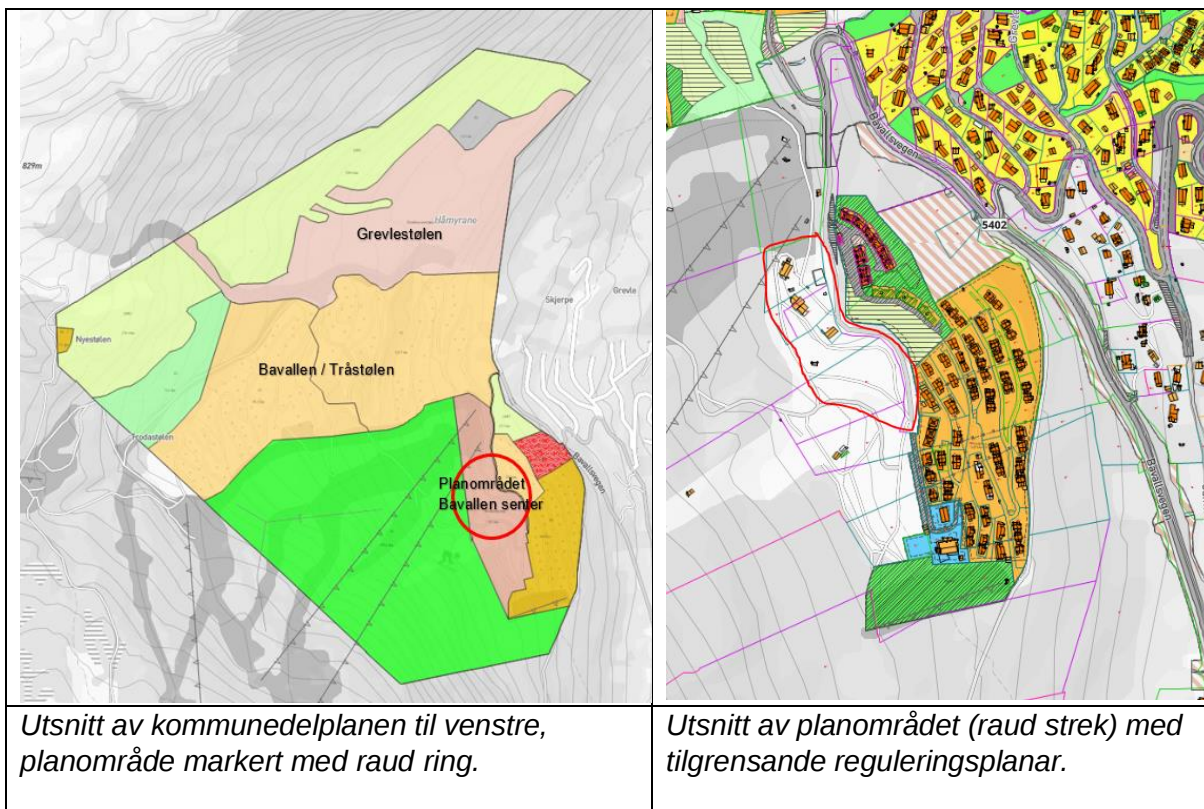
Føremålet er å vidareutvikle senterfunksjonane til skianlegget rundt varmestovo i Bavallen. Det har lenge vore arbeid med å utvikle nytt senterområde i Grevlestølen, lenger nord i området. Men senterfunksjonar i Grevlestølen er utfordrande å få til på grunn av skredfare. Dette gjer at Voss Resort ynskjer å starta eit planarbeid for utvikling av senterfunksjonar ved varmestovo og skiheisane i Bavallen. Området treng oppgradering og meir profesjonelle løysingar i dag. Varmestovo vart bygd i samband med junior-VM i 1995.

Planlagde funksjonar er servicefunksjonar som billettkontor, skiskule og kafé, samt 50 leilegheiter av mindre storleik, omlag 50 m². Leilegheitene skal nytta tilgrensande parkeringsareal, men det er ynskjeleg med innkøyring og av- og på stigning inne i området. HC-parkering og varelevering m.m. må løysast inne på området. Naturleg tilkomst til senterområdet er i enden av Bavallsvegen, ved dei store parkeringsplassane. Dei store opne parkeringsplassane kan vere område som på sikt kan vurderast som utviklingsareal og samankopling mot Bavallstunet.

Planstatus

Området er i gjeldande kommunedelplan avsett til anna byggeområde (parkering/arena). Området er pr. i dag ikkje regulert. Bavallstunet fritidssenter planid. 2004017 og Bavallslia appartement planid. 2008004 er tilgrensande reguleringsplanar i aust.

Kommunedelplanen opnar for totalt 600 fritidseiningar. Det er fordelt med 300 i Bavallen/ Tråstølen og 300 i Grevlestølen.

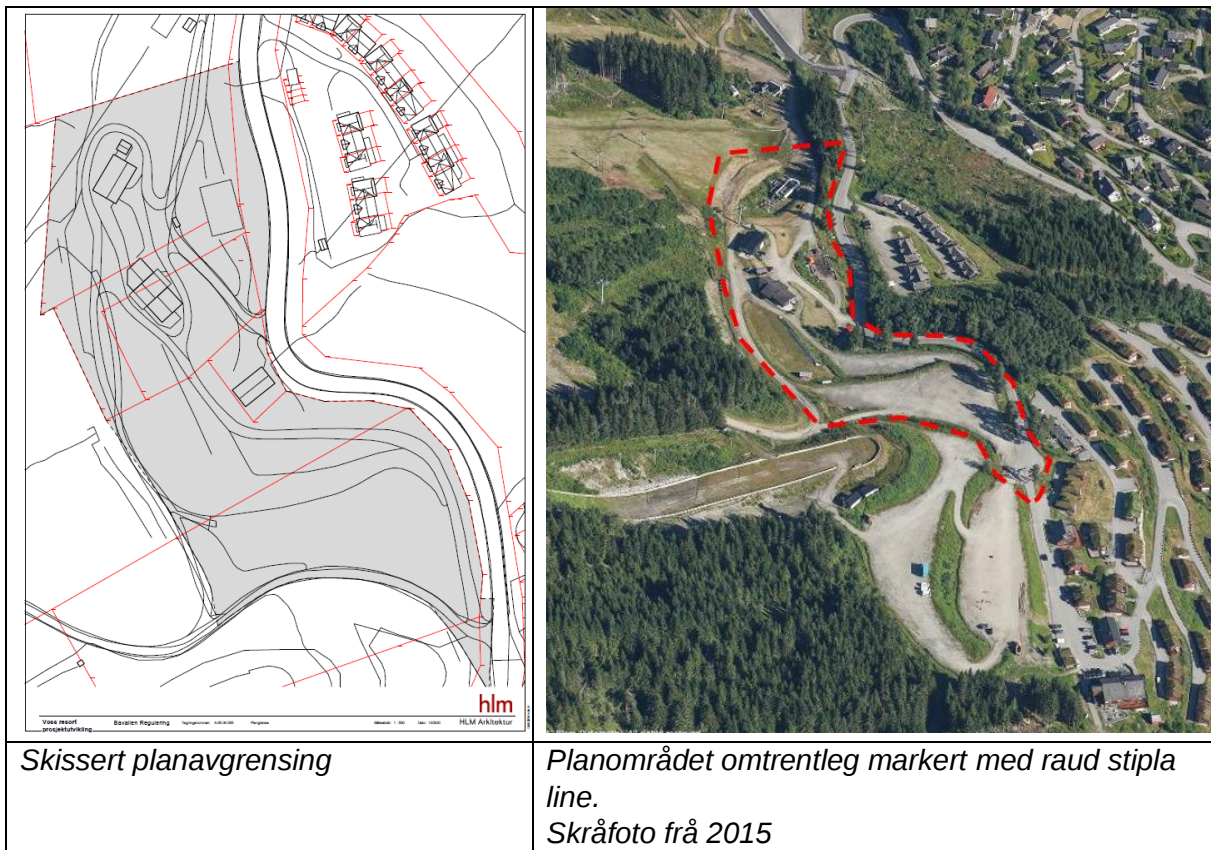


Planområdet

Planområdet ligg sørvest i skianlegget i Bavallen, og omfattar område med heishus, skiskule, varmestove, Grebbesbakken (barneskianlegg), tilgrensande parkering og tilkomstvegar. Arealet er på omlag 15 – 20 daa.

Voss Resort har billettsal og kafédrift i varmestova, og idretten har lagerfunksjonar i underetasjen. I tillegg ligg skiskule og lagerfunksjonar i nabobygg. Bygget vart bygd med spelemidlar, men 30-årsperioden nærmar seg slutten. Storslalåmløypa kjem ned i Bavallen. Dette er eit fylkesanlegg som og treng oppgradering.

Bavallsvegen er fylkesveg 5402. Bavallsvegen startar ved Ringheimsvegen, sør aust for planområdet og endar opp ved planområdet. Bavallsvegen er på omlag 2,2 km. Bavallsvegen har eigen reguleringsplan, planid. 2007017, men reguleringsplanen sluttar ved Tråstølen. Voss Resort har hatt innleiande dialog med Statens vegvesen/Fylkeskommunen vedkomande Bavallsvegen. Etter at gondolen vart opna har det trafikale mønsteret endra seg. På normale dagar har trafikken fordelt seg 50/50 mellom Bavallen og gondolen. På dagar med mykje folk har det vore 60/40. Gondolen har tatt meir trafikk enn forventa. Det vil bli gjennomført ei ny trafikkanalyse som skal leggast til grunn for vidare planlegging.



Historikk

Bavallen har stått sentralt i alpintilbodet på Voss sidan etablering av det første skitrekket i 1947. På 60-talet vart eit pensjonat med kafé og omlag 100 senger etablert. Pensjonatet brann ned til grunnen i 1979. Området blei etter dette overteken av idretten. Varmestova med kafé, lagerrom og kontor blei ferdigstilt til junior VM i alpint i 1995. Bygget er eigd av Voss idrettslag og Ørnar idrettslag gjennom selskapet Varmestova AS. Varmestova vert nytta som garasje og kontor for idretten. Voss Resort Fjellheisar AS leiger resterande areal.

Storslalåmløypa har internasjonale mål for slalåm og storslalåm. I 1982 blei avtale om leige av areal for storslalåmløypa inngått med idretten gjennom Voss kommune. Løypa er ljossett etter krav frå FIS og har snøproduksjonsutstyr. Storslalåmløypa er viktig for rekruttering til alpinidretten og for gjennomføring av konkurransar på alle nivå.

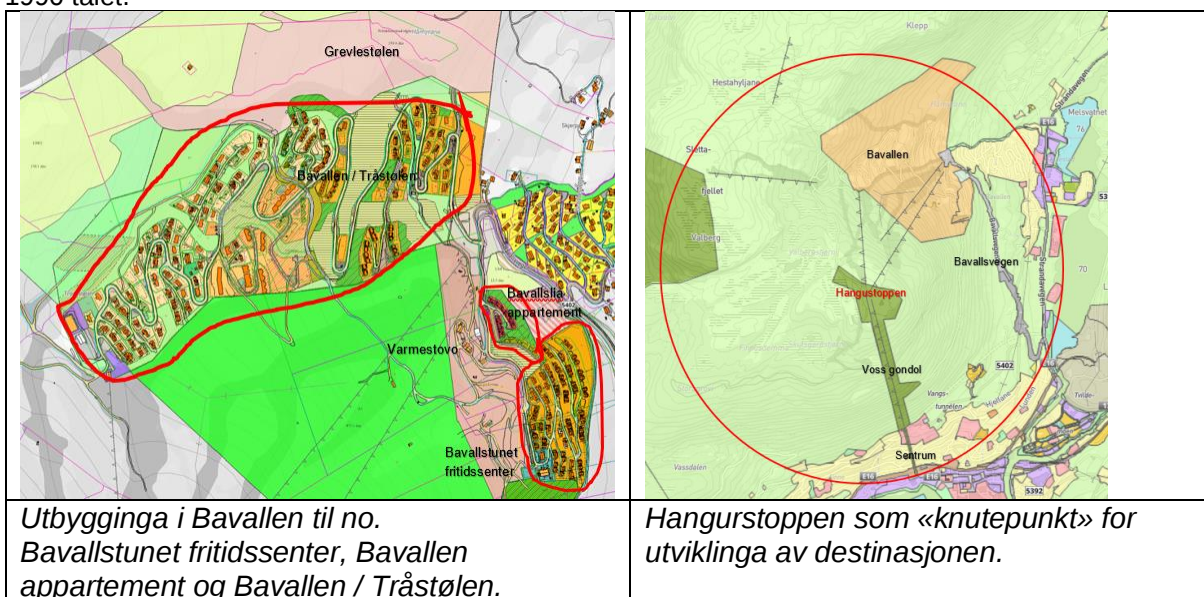
Storslalåmløypa er under oppgradering. Voss Resort har inngått avtale med idretten for å bistå til ei oppgradering av skianlegget. Tiltaket er godkjent for spelemidlar. Voss Resort vil kjøpa Varmestova AS for å utvikla området med meir moderne senterfunksjonar og fritidsbustader. Kjøpesummen vil idretten bruka for å stilla eigenkapital til investeringa av skianlegget. Det er avtale om at Voss Resort skal erstatta arealet idretten har i dag i varmessova noko som vil skje ved å etablere nye, tilsvarende lokalitetar i ny utbygging i Bavallen senter eller på Tråstølen.

Rådmannen si vurdering:

Bavallen har no vore under utvikling over lang tid. Hytteutbygginga i Bavallen/Tråstølen har snart nådd målet om 300 einingar innanfor området. Voss Resort har vore, og er ein stor pådrivar saman med Myrkdalen fjellandsby, for å utvikla Voss som ein attraktiv heilårs reiselivsdestinasjon på Vestlandet. Det har store positive ringverknadar for kommunen. Bavallen er og viktig for alpinidretten og Voss som idrettsbygd.

Utviklinga i Bavallen har vore planlagt gjennom kommunedelplan og påfølgjande reguleringsplanar. Det har vore kontinuerleg bygging av fritidshusvære i Bavallen/Tråstølen sidan rundt 2009, både

frittliggjande og konsentrert utbygging. Fritidshusvære ved Bavallstunet og i Bavallslia vart bygt ut på 1990 talet.



Voss Resort har i tillegg til Bavallen/Tråstølen bygd ny gondol frå Voss sentrum til Hangurstoppen. Voss gondol opna i 2019. Hangurstoppen når ein både frå gondolen og frå ekspressheisen i Bavallen. Hangurstoppen blir eit viktig knutepunkt i destinasjonsutviklinga, både på sommaren og vinteren. Hangurstoppen er bygd ut med restaurant, skiutleige, barneskitrekk, turveg med meir. Dette har store ringverknader for Voss sentrum og for logistikken og infrastrukturen. Det er positivt at bruken av skianlegget kan nåast utan bil. Trafikken frå Voss sentrum til Bavallen er ei stor utfordring, og det viser seg no at gondolen tek unna mykje trafikk.

Realisering av Hangurstoppen som eit «knutepunkt» har endra visjonen om å byggja ut eit større senterområde i Grevlestølen. I tillegg til at dei allereie har fått eit viktig knutepunkt har det og vist seg at Grevlestølen er særleg utsett for ras. Det gjer at det blir mindre areal tilgjengeleg for utbyggingsføremål enn avsett i kommunedelplanen. Desse to faktorane er no bakgrunn for å sjå på moglegheit for å oppgradera og byggja vidare på dagens senterfunksjonar ved varместova. Det er positivt at Voss Resort samarbeider med idretten for å kunna utvikla området vidare.

Rådmannen meiner området ved varместovo eignar seg like bra til senterområde som området i Grevlestølen. Det er sett på at det allereie er etablerte funksjonar som høyrer til eit senterområde, slik som Bavallstunet og store parkeringsplassar. Om området mellom Bavallstunet og varместovo skal utviklast vidare må det avklarast på eit overordna plannivå. Det er positivt at det er laga ei overordna skisse som syner moglegheiter.

Kor mange fritidsbustader kommunen skal ha og kor dei skal etablerast må sjåast på i eit overordna perspektiv. Det vert gjort gjennom kommuneplanen og kommunedelplanar. Føringer i pågåande rullering av kommuneplanen 2020-2032 er at kommunen har stor reserve på fritidsbustadar, spreidd over heile kommunen. Det vert ikkje opna for nye utbyggingar i denne planperioden. Når det gjeld kommunedelplanen for Bavallen er det fastsett totalt 600 einingar. Rådmannen meiner at det totale talet ikkje kan endrast på, men at ein gjennom detaljert planlegging kan justera på tal innanfor kvart delområde.

Voss Resort vil jobba parallelt med detaljreguleringsplan for Grevlestølen og Bavallen senter. Om det vert gitt løyve til å starta opp arbeid med reguleringsplan for Bavallen senter, vil begge planane bli sett i gang hausten 2020.

Viktige tema for dette planarbeidet vil vera:

- Kvalitetar i området, senterfunksjonar, trafikale tilhøve, parkering.

- Idretten sine fasilitetar og behov.
- Tilgang på skianlegg, aktivitetstilbod og turmoglegheiter både sommar og vinter.
- Skissera langsiktige planar, og vurderer tiltaket i samheng med dette. Tilretteleggja for god samankopling og tilgang på fasilitetar, både mot Bavallstunet og Grevlestølen.

Det er viktig at det vert sett klare og tydelege føringar i planen, for å sikra at gode intensjonar og løysingar faktisk vert gjennomført. Føresetnader for gjennomføring av planen må sikrast gjennom plankart, føresegner og illustrasjonar.

Økonomiske konsekvensar:

Den planlagde utbygginga vil ikkje få økonomiske konsekvensar for heradet.

Miljø og klimakonsekvensar:

I eit miljø- og klimaperspektiv er det positivt å leggja til rette for ei effektiv arealutnytting og utnytting av allereie eksisterande infrastruktur. Tenkt senterutbygging i Grevlestølen har for store miljøkonsekvensar med omsyn til rasfare.

Folkehelsekonsekvensar:

Ingen negative konsekvensar. Det planlagde nye senterområdet gir lett tilgang til skianlegg og flotte turområde både sommar og vinter. Det er gode koplingar med stiar, sykkelløyper, skiløyper og gondolen som bind saman dei attraktive områda og gjev god tilgang frå fleire av områda i Bavallen. Det er gode moglegheiter for rekreasjon i området.

Konklusjon

Rådmannen legg fram ei oppstartssak for å få avklart at arealet ved eksisterande varmestove i Bavallen kan vidareutviklast til eit meir moderne og framtidretta senterområde. For å få ei god og kompakt senterutvikling er det tenleg å utvikla fritidshusvære saman med senterfunksjonar. Fritidshusvære i dette området er ikkje i tråd med gjeldande kommunedelplan, og må derfor fremjast som ei oppstartssak. Det vert søkt om å flytta nokre fritidshusvære einingar som er avsett i Grevlestølen til Bavallen senter. Totaltalet fritidsbustader vert derfor som i gjeldande kommunedelplan. Rådmannen er positiv til at det kan arbeidast parallelt med plan både for Bavallen senter og Grevlestølen. Det kan ikkje leggjast til rette for meir enn totalt 300 nye einingar innanfor Grevlestølen og Bavallen senter, men fordelinga mellom områda kan sjåast på gjennom detaljreguleringsplanane.

Rådmannen tilrår oppstart av detaljreguleringsplan for Bavallen senter.