Detaljregulering for Bislingen, Lunner kommune

gnr. 116, bnr. 6, festenr. 5 og 14

Planbeskrivelse med konsekvensutredning

MULTICONSULT

SNØHETTA

Juni 2013

Forside: Illustrasjon av Bislingen naturhotell Kartgrunnlag: Statens kartverk og Lunner kommune Illustrasjoner: Snøhetta Oslo AS

Foto: Multiconsult AS (om annet ikke er oppgitt)

Forord

Bislingen Eiendom AS ønsker å bygge hotell på Bislingen i Lunner kommune. Tiltaket er utredningspliktig i henhold til forskrift om konsekvensutredninger.

Snøhetta Oslo AS og Multiconsult AS har på oppdrag fra Bislingen Eiendom utarbeidet planbeskrivelse med konsekvensutredning.

Planen lå ute til offentlig ettersyn i perioden 10. juli til 20. august 2012. Fylkesmannen og Fylkeskommunen varslet innsigelse til planen. Den er nå revidert, og legges nå ut til nytt offentlig ettersyn. Uttalelser til planen kan sendes til:

Bislingen Eiendom AS
v/ Leif Einar Bae Mysen
Grøndalen Søndre Gård
2429 Tørberget

mail: leif.mysen@gmail.com

Kontaktperson i Lunner kommune er:

Ingun B. Juul-Hansen
Telefon: 61 32 41 08
Sentralb: 61 32 40 00

ingun.bjorgli.juul.hansen@lunner.kommune.no

Oppdatert informasjon om prosjektet finnes på Internett: http://www.bislingen.no/.

Oslo, juni 2013

Innholdsfortegnelse

Forord 3
Innholdsfortegnelse 4
1 Innledning 5
1.1 Bakgrunn 5
1.2 Hensikten med planen 5
1.3 Beliggenhet 5
1.4 Dagens arealbruk 7
1.5 Avtale 8
1.6 Forslagsstiller 8
1.7 Eiendomsforhold 8
1.8 Krav om konsekvensutredning 8
2 Planprosess og medvirkning 9
2.1 Forhåndsvarsling 9
2.2 Planprogram 10
2.3 Detaljregulering 15
2.4 Informasjon og medvirkning 23
3 Planforslaget 25
3.1 Planprogram 26
3.2 Arkitektur 26
3.3 Program utendørs 31
3.4 Miljøstrategi 34
3.5 Energiproduksjon 35
3.6 Alpinanlegget 36
3.7 Vann og avløp 36
3.8 Alternativ utforming 36
4 Overordnede rammer og føringer 38
4.1 Planprogrammet 38
4.2 Lover 38
4.3 Den europeiske landskapskonvensjonen 41
4.4 Kommunale planer 42
4.5 Klima- og energiplan 43
5 Konsekvenser av planforslaget 44
5.1 Avgrensning av planområdet 44
5.2 Vindturbin 44
5.3 Metodikk 45
5.4 0-alternativet 45
5.5 Trafikk 45
5.6 Landskapsbilde 52
5.7 Støy 74
5.8 Friluftsliv 75
5.9 Naturmiljø 82
5.10 Naturressurser 89
5.11 Lokale/regionale virkninger 93
5.12 Kulturmiljø 99
5.13 ROS-analyse 101
5.14 Oppfølgende undersøkelser 103
5.15 Avbøtende tiltak 104
5.16 Konsekvenser i anleggsfasen 104
6 Sammenstilling 106
6.1 Hotell på tolv etasjer 106
6.2 Lavere hotell 107
7 Referanser 108

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Bislingen fjellstue ble bygd i 1967. Den hadde 28 sengeplasser og vintercampingplass. I tilknytting til fjellstua ble det også anlagt en alpin familiebakke og en barnebakke. Parkering og utearealer ble brukt av allmennheten. Etter at fjellstua ble nedlagt i 2008 har området forfalt, og fremstår i dag som lite innbydende. Det har også vært flere episoder med hærverk på Bislingen etter stenging. Veien fra Myllsdammen og opp til Bislingen er nå stengt.

Forslagsstiller har som målsetting at Bislingen naturhotell skal være et prosjekt med nyskapende arkitektur og ambisiøse miljøløsninger, samtidig som naturen og landskapet er de viktigste elementene i utformingen av hotellet. Ut fra miljøhensyn som grunnlag er hotellet bevisst planlagt slik at formen i seg selv tilrettelegger for energieffektive løsninger. Bygget har et lite fotavtrykk med en enkel plan i mange etasjer. Dette gir arealeffektive løsninger, varme fordeles lettere i bygget og det blir kortere føringsveier. Uttrykk og materialer er preget av naturen hvor tanken er at Bislingen skal leve opp til begrepet ”Naturhotell”.

Forslagsstiller ønsker kun å fremme dette alternativet i tillegg til 0-alternativet, som er å la Bislingen fjellstue forbli slik den er i dag. Begrunnelsen for dette er at man ønsker et nytt konsept som viser et djervt grep hvor arkitekturen i seg selv uttrykker ambisjonene om et miljøbygg. Det er lagt mye arbeid i å finne en optimal løsning som ivaretar både de tekniske utfordringene så vel som de opplevelsesmessige utfordringene. Man er vant til å tenke at et høyt bygg er dominerende, men dette relativt høye bygget tar liten plass og gir desto større plass for landskapet og naturen rundt. Man forsøker å definere en landskapsskala og en menneskelig skala og sette disse to dimensjonene opp mot hverandre.

Ved et alternativ med et lavere bygg, ville man måttet tenke helt annerledes og ta i bruk en vesentlig større del av tomta for å oppnå de samme antall m^2. Forslagstiller ønsker med dette prosjektet å vise at ved å tenke nytt og annerledes, vil man kunne oppnå kvaliteter og arkitektur som viser at man mener alvor med et absolutt energieffektivt, miljøvennlig og banebrytende hotell. Prosjektet er foreslått som ”case” for det nasjonale satsingsprosjektet Zero Emission Buildings (ZEB), se avsnitt 3.4 på side 34. En større grunnflate vil trolig gjøre hotellet lite aktuelt for ZEB. Videre mener forslagstiller at hotellet fremstår som et vakkert landemerke for Nordmarkas tak, og er ikke redd for synligheten av stedet. Et annet prosjekt vil ikke synliggjøre dette på samme djerve måte.

1.2 Hensikten med planen

Forslagsstiller har festet tomta med tanke på å utvikle området til et hotell med hovedvekt på ferie- /fritidsmarkedet og kurs-/konferansemarkedet. Hotellet vil dermed være et tilbud til turister fra inn- og utland, familier, markabrukere og andre som ønsker å komme seg ut i naturen, samt å gi kurs- og konferansegjester et tilbud om naturopplevelser i kombinasjon med gode kurs- og konferansefasiliteter. Beliggenheten med kort avstand til Oslo og Gardermoen/OSL og ikke minst Nordmarka, gir særlige gode muligheter for å utvikle et prosjekt i samsvar med forslagsstillers visjoner og ambisjoner for turist- og næringsutvikling i Lunner kommune.

1.3 Beliggenhet

Bislingen ligger lengst nord i Nordmarka, i Lunner kommune på Hadeland (se figur 1-1). Området ligger mellom 600 og 700 moh. Nordmarka er et skogsområde som strekker seg fra tettbebyggelsen i Oslo og helt opp til Hadeland. Marka bindes sammen med flere andre store naturområder som Krokskogen, Vestmarka, Østmarka, Lillomarka, Romeriksåsene og Hadeland. I prinsippet kan man bevege seg i skog fra Oslo og helt opp til Gjøvik og Lillehammerområdet med korte passeringer av dalføret mellom Nittedal og Roa.

Bislingen naturhotell
Kartgrunnlag: N50 Raster © Statens kartverk
Ekvidistanse: 20 m
Målestokk :1: 50 000
0 250 500 750 1 000 m
N
Bislingen fjellstue
Bislingsætra
Bislingflaka
Gjerdingen
Mylla
Grua
Klattertjernberget
Svaraberge
Fjellsjøhøgda
Vene-haugane
Ås-brenna
Ås-sjøen
Ås-sjøsætra
Svartjernet
Svartbekkhytta
Svartbekken
Myllselva
Gjerdingselva
Almedals-hogda
Almedals-putten
Knippe hogda
Knippa
Ristirauvfjellet
Svea
Belteren
Viggeren
Svarttangen
Skrikeitangen
Assjøvika
Floyta
Bjørneputten
Heimputten
Auretjernsætra
Auretjernet
Storfløyta
Folaputten
Bonntjernet
Toputtmyra
Fuglemyra
Stormyra
Masse
Sylju-sæter-kollen
Sylju-sæter-myra
Sylju-sæter
Grontjernet
Svartbekktjernet
Mariputten
Gudbrandstjernet
Sylvestdalen
Belgen
Sandvika
Rajebråtahytta
Storøya
Hollendertangen
Kaldputtangen
Kaldputten
Vangs-haugen
Elgstoa
Fyllingen
Grimvass-putten
Båhusmyra
Svarttjernet
Grontjernet
Grimsvatnet
Båhussætra
Svarnvatn
Londals-hogda
Londalstjernet
Sæterputten
Karusputten
Fjellsjøen
Fonntjerna
Gagnumsætra
Engebråtan
Fuglemyra
Kalven
Røysa
Høgli
Friland
Blyverket
Tomasgjerdet
Mergapt
Klattertjernet
Randen
Øgarden
Austhagan
Grua
Larshus
Godli
Øvre Godli
Larmerud
Muttabråtan
Mutta
Mutta-tjernet
Vollstad
Ols-knappen
Tveitma
Tvei
Røste
Stålitt
Bilitt
Rya
Ryenga
vestre
østre
Skjeggerud
Holmen
Moldstad
Panka
Inngjerdinga
Omdalsvatnet
Vollen
Small-tjernet
Kalven
Karls-tjernet
Svesvollen
Putthaug
Skaurud
Volla
Stormyra
Oppentjernet
Brattvoll
Brattholt
Myllsbråtan
Belteren
Svea
Svaselva
Roensætra
Masse-brenna
Ås-brenna
Ås-sjøen
Ås-sjø-brenna
Vene-haugane
Fjellsjøhøgda
Sørli-hogda
Øvre Sørli
Nedre Sørli
Holoa
Lunner-putten
Almedals-putten
Almedals-hogda
Gjerdingselva
Svarnvatn
Grimsvatnet
Båhussætra
Grontjernet
Svarttjernet
Grimvass-putten
Elgstoa
Fyllingen
Kaldputten
Vangs-haugen
Kald-putten
Belgen
Gjerdingen
Storøya
Hollendertangen
Rajebråtahytta
Sandvika
Roensætra
Svartbekkhytta
Svartbekktjernet
Mariputten
Grontjernet
Sylju-sæter-myra
Sylju-sæter
Sylju-sæter-kollen
Svartjernet
Svartbekken
Myllselva
Tomasgjerdet
Blyverket
Friland
Røysa
Høgli
Engebråtan
Gagnumsætra
Fonntjerna
Fjellsjøen
Karusputten
Sæterputten
Londals-hogda
Londalstjernet
Almedals-putten
Almedals-hogda
Lunner-putten
Holoa
Sørli-hogda
Øvre Sørli
Nedre Sørli
Fuglemyra
Kalven
Floyta
Bjørneputten
Heimputten
Auretjernsætra
Auretjernet
Storfløyta
Folaputten
Bonntjernet
Toputtmyra
Fuglemyra
Stormyra
Masse
Skrikeitangen
Svarttangen
Assjøvika
Mylla
Belteren
Viggeren
Svea
Svea-
Knippe
Knippa
hogda
Ristirauvfjellet
Muttabråtan
Mutta
Mutta-tjernet
Vollstad
Ols-knappen
Tveitma
Tvei
Røste
Stålitt
Bilitt
Rya
Ryenga
vestre
østre
Skjeggerud
Holmen
Moldstad
Panka
Inngjerdinga
Omdalsvatnet
Vollen
Small-tjernet
Kalven
Karls-tjernet
Svesvollen
Putthaug
Skaurud
Volla
Stormyra
Oppentjernet
Brattvoll
Brattholt
Myllsbråtan
Belteren
Svea
Svaselva
Randen
Øgarden
Austhagan
Grua
Larshus
Godli
Øvre Godli
Larmerud
Muttabråtan
Mutta
Mutta-tjernet
Vollstad
Ols-knappen
Tveitma
Tvei
Røste
Stålitt
Bilitt
Rya
Ryenga
vestre
østre
Skjeggerud
Holmen
Moldstad
Panka
Inngjerdinga
Omdalsvatnet
Vollen
Small-tjernet
Kalven
Karls-tjernet
Svesvollen
Putthaug
Skaurud
Volla
Stormyra
Oppentjernet
Brattvoll
Brattholt
Myllsbråtan
Belteren
Svea
Svaselva
Randen
Øgarden
Austhagan
Grua
Larshus
Godli
Øvre Godli
Larmerud
Muttabråtan
Mutta
Mutta-tjernet
Vollstad
Ols-knappen
Tveitma
Tvei
Røste
Stålitt
Bilitt
Rya
Ryenga
vestre
østre
Skjeggerud
Holmen
Moldstad
Panka
Inngjerdinga
Omdalsvatnet
Vollen
Small-tjernet
Kalven
Karls-tjernet
Svesvollen
Putthaug
Skaurud
Volla
Stormyra
Oppentjernet
Brattvoll
Brattholt
Myllsbråtan
Belteren
Svea
Svaselva
Randen
Øgarden
Austhagan
Grua
Larshus
Godli
Øvre Godli
Larmerud
Muttabråtan
Mutta
Mutta-tjernet
Vollstad
Ols-knappen
Tveitma
Tvei
Røste
Stålitt
Bilitt
Rya
Ryenga
vestre
østre
Skjeggerud
Holmen
Moldstad
Panka
Inngjerdinga
Omdalsvatnet
Vollen
Small-tjernet
Kalven
Karls-tjernet
Svesvollen
Putthaug
Skaurud
Volla
Stormyra
Oppentjernet
Brattvoll
Brattholt
Myllsbråtan
Belteren
Svea
Svaselva
Randen
Øgarden
Austhagan
Grua
Larshus
Godli
Øvre Godli
Larmerud
Muttabråtan
Mutta
Mutta-tjernet
Vollstad
Ols-knappen
Tveitma
Tvei
Røste
Stålitt
Bilitt
Rya
Ryenga
vestre
østre
Skjeggerud
Holmen
Moldstad
Panka
Inngjerdinga
Omdalsvatnet
Vollen
Small-tjernet
Kalven
Karls-tjernet
Svesvollen
Putthaug
Skaurud
Volla
Stormyra
Oppentjernet
Brattvoll
Brattholt
Myllsbråtan
Belteren
Svea
Svaselva
Randen
Øgarden
Austhagan
Grua
Larshus
Godli
Øvre Godli
Larmerud
Muttabråtan
Mutta
Mutta-tjernet
Vollstad
Ols-knappen
Tveitma
Tvei
Røste
Stålitt
Bilitt
Rya
Ryenga
vestre
østre
Skjeggerud
Holmen
Moldstad
Panka
Inngjerdinga
Omdalsvatnet
Vollen
Small-tjernet
Kalven
Karls-tjernet
Svesvollen
Putthaug
Skaurud
Volla
Stormyra
Oppentjernet

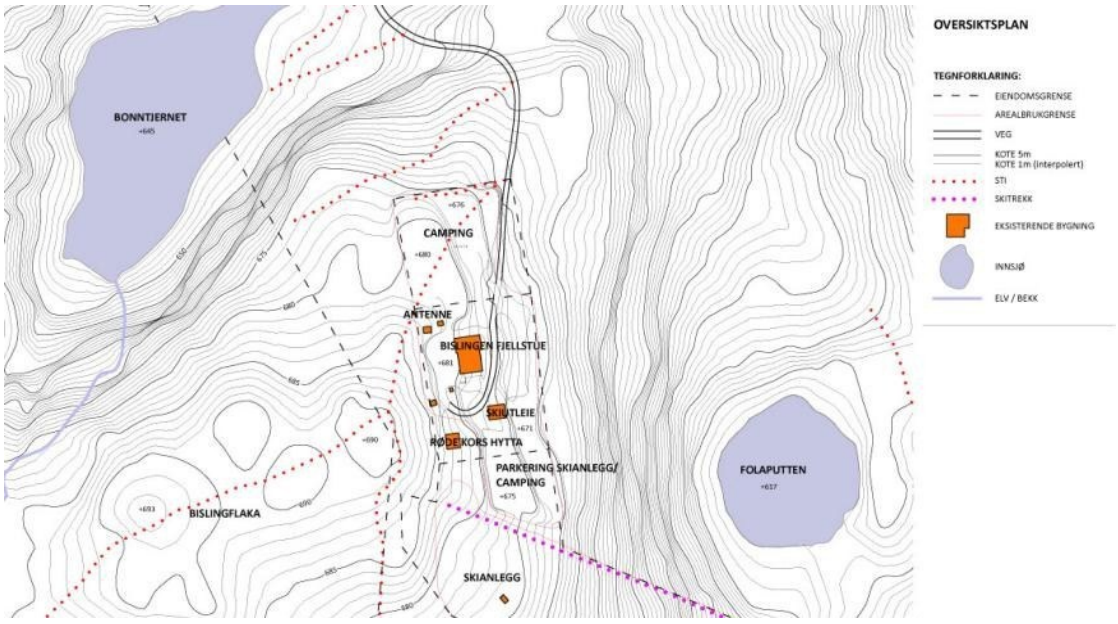
Figur 1-1: Oversiktskart. Bislingen er markert med en fiolett sirkel

1.4 Dagens arealbruk

Dagens anlegg på Bislingen består av fjellstua, en større garasje for preppemaskin, et lite teknisk bygg, servicebygg/kiosk tilknyttet alpinbakken, en enebolig (omtalt som Røde Kors-hytta), mobilmast med teknisk bygg og parkeringsplass/oppstillingsplass for campingvogner. Hele anlegget er preget av hærverk og forfall. I tilknytning til fjellstua ligger en 600 meter lang alpinbakke og en barnebakke på 100 meter. Alpinanlegget er ikke i bruk i dag.

Det er tilrettelagt areal til 110 campingplasser på Bislingen og det er opparbeidet parkeringsplasser for ca. 320 biler.

Eneboligen på Bislingen ble brukt av driver av Bislingen Fjellstue. De siste årene har Røde Kors disponert boligen. Røde Kors har hatt en sambandsantenne på Bislingen, og vært tilstede ved ulike arrangementer som skirenn.



Figur 1-2: Kart og ortofoto over Bislingen viser dagens arealdisponering. Mesteparten av arealene er brukt til parkering og vintercampingplass for campingvogner. Alpinbakken ligger på sørsiden av tomta

1.5 Avtale

Bislingen Eiendom AS fester tomta som eies av Lunner Almenning. Det er i en privatrettslig avtale/grunnleiekontrakt av 21.5.1992 lagt begrensninger i forhold til arealbruk og utbygging. Iht. avtalen skal maksimum grunnflate (BYA) ikke overstige 1500 m^2. Det er ikke satt begrensninger mht. etasjeantall.

1.6 Forslagsstiller

Bislingen Eiendom AS ønsker å utvikle området, og fremmer her et privat reguleringsforslag. Det planlegges et hotell med tilhørende parkering og utearealer. Bedriften ble stiftet i 2006 og er registrert som AS under bransjen "utleie av egen eller leid fast eiendom ellers".

1.7 Eiendomsforhold

Tomta består av deler festet fra gnr./bnr. 116/6. Parkeringsplassen og alpinbakken har festenummer 14, mens tomta til fjellstua har festenummer 5. Dette ble etablert i 1967. Lunner Almenning er grunneier til 116/6, mens grensen til Jevnaker Almenning (117/1) går rett vest for planområdet. Allmenn bruk av veien opp til Bislingen er betinget av samtykke fra eieren av veien. Det er fester (dvs. Bislingen Eiendom AS) som er den som er eier av veien. Lunner Almenning har etter grunnleiekontrakt fra 1992 rett til å bruke veien, inklusive til tømmertransport. Også andre tomteleiere som er bruksberettiget til Lunner Almenning har rett til å benytte veien (mot avgift).

1.8 Krav om konsekvensutredning

Det er foretatt en vurdering av konsekvensutredningspliktig iht. plan- og bygningslovens § 4-2 med tilhørende forskrift[/1/]. Forskriftens § 3 lister opp hvilke tiltak som skal konsekvensutredes dersom de kommer i konflikt med kriteriene i § 4. På listen i § 3, punkt 1a, nevnes:

> *nærings-, lager- og kontorbygg, samt offentlige bygg og bygg til allmennyttige formål, med et bruksareal på mer enn 5 000 m^2*

Hotellet vil ha et bruksareal som overstiger 5 000 m^2.

Dersom et tiltak som er nevnt i § 3 er lokalisert innenfor eller kommer i konflikt med et av de områdene/kriteriene som nevnes i § 4, skal tiltaket konsekvensutredes. I § 4 heter det at tiltak etter § 3 skal behandles etter forskriften dersom de:

> *c) er lokalisert i større naturområder som er særlig viktige for utøvelse av friluftsliv, herunder markaområder, samt i viktige vassdragsnære områder som ikke er avsatt til utbyggingsformål og i overordnede grønnstrukturer og viktige friområder i byer og tettsteder, og hvor planen eller tiltaket kommer i konflikt med friluftslivsinteresser.*
>
> *d) omfattes av virkeområdet for Rikspolitiske retningslinjer (RPR) […] for vernede vassdrag […] og samtidig kommer i konflikt med disse retningslinjenes formål […].*

Tiltaket ligger like utenfor markagrensen (se figur 4-1 og figur 4-2 på side 39), men inngår likevel i et større naturområde som er viktig for utøvelsen av friluftsliv. Det fanges derfor opp av § 4 punkt c. I tillegg kan punkt d slå inn. Planområdet ligger innenfor virkeområdet for rikspolitiske retningslinjer for vassdrag siden det omfattes av Oslomarkvassdragene som ble inkludert i den første verneplanen for vassdrag i 1973[/33/]. Tiltaket skal med andre ord konsekvensutredes. Denne plikten er også slått fast av Lunner kommune som ansvarlig myndighet for tiltaket[/22/,/23/].

Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer eller tiltak, og når det tas stilling til om, og eventuelt på hvilke vilkår, planer eller tiltak kan gjennomføres.

2 Planprosess og medvirkning

Forskriften om konsekvensutredninger legger opp til full integrering mellom plan og konsekvensutredning. Planen er gjenstand for offentlig høring, og blir deretter endelig fastsatt gjennom politisk vedtak i Lunner kommune.

Prosessen fram til framlegging av planen er beskrevet her.

2.1 Forhåndsvarsling

2.1.1 Forhåndskonferanse

Det ble avholdt forhåndskonferanse 2.6.2008 i Lunner rådhus med arkitektene Mod-Lab Norway AS og den gang prosjektansvarlig Arkitektkontoret NOWA AS. Det var imidlertid med et annet konsept enn det som er presentert her. Forhåndskonferanse med ny prosjektansvarlig Snøhetta Oslo AS ble avholdt 12.10.2010[/23/].

Forhåndsvarsling ble annonsert i avisene Hadeland og Oppland Arbeiderblad 20.11.2008. Det ble ikke sendt ut ny varsling for reguleringsarbeidet utført av Snøhetta siden formål og avgrensning av området var uendret.

2.1.2 Innkomne forhåndsmerknader

Det kom inn sju merknader til forhåndsvarselet. Det var da varslet ny alpinbakke utover dagens plangrense. Dette er nå tatt ut av planen.

Oppland fylkeskommune, regional utvikling, 11.12.2008

Forutsetter at planen utarbeides i tråd med overordnet plan, om ikke bes kommunen å vurdere planen ved rullering av kommuneplanens arealdel.

Tilrår at kommunen ser nærmere på konsekvenser i forhold til andre brukerinteresser i de berørte LFN-områdene før en ev. utvidelse av byggeområdet.

Behovet for nye hyttetomter og oversikt over restareal til fritidsboliger i området bør også vurderes i forbindelse med planarbeidet.

Konklusjon: Dersom det planlegges utvidelse av byggeområdet til fritidsbebyggelse innenfor angitt planavgrensning, vil fagenheten for regional utvikling med dette tilrå kommunen å avvente planen til rullering av kommuneplanens arealdel for Lunner.

Forslagsstillers kommentar: Det planlegges ikke for fritidsbebyggelse i planområdet.

Fylkesmannen i Oppland, 9.12.2008

Det aktuelle planområdet ligger i et utfarts- og friluftsområde. Det grenser inntil markagrensen noe som gir grunnlag for å legge særlig vekt på friluftsinteressene i området.

- Fylkesmannen forventer at regulering av området har som målsetting å bevare områdets kvaliteter som friluftsområde for allmennheten.
- Tilretteleggelse for fritidsbebyggelse i planområdet vil bidra til privatisering av deler av området, noe som kan få uheldige konsekvenser for friluftsinteressene.

Konklusjon: Ny arealbruk i området bør avklares gjennom en kommuneplanprosess, gjennom revisjon eller endring av overordnet plan. De viser til forskrift om KU og minner om at dersom det allikevel fremmes forslag om reguleringsplan, skal det gjøres en konkret vurdering av om en regulering utløser krav om KU.

Forslagsstillers kommentar: tas til etterretning. Det utarbeides reguleringsplan med konsekvensutredning.

Statens vegvesen, 17.11.2008

Området har privat atkomst fra kommunal vei. Statens vegvesen forvalter europa-, riks- og fylkesveinettet, og deres interesser knytter seg til arealbruken langs disse veiene.

Konklusjon: Statens vegvesen har ingen innvendinger mot planarbeidet.

Oslo og omland friluftsråd (OOF), 27.11.2008

Videre planlegging må ta hensyn til planlagt lov for Marka og Rikspolitiske bestemmelser for Marka (RPM, vedtatt 20.06.2007).

En omregulering av området til også å omfatte fritidsbebyggelse er i strid med gjeldene kommuneplan (kap. 1.2.2 og 1.2.3). OOF fraråder en slik endring da det vil føre til forringelse av friluftstilbudet.

En høyning av alpinanleggets standard vil innebære betydelige inngrep i naturen og kan forringe naturens kvaliteter. Større installasjoner vil virke skjemmende. OOF stiller spørsmål ved om fortsatt alpindrift er det optimale for område.

OOF anbefaler at campingplassen avvikles.

Konklusjon: Fraråder at det tillates omregulering av området til fritidsbebyggelse. Ser gjerne at fjellstuen og området legges til rette for det enkle friluftsliv og at fjellstuen opprettholdes som et serveringssted. Ev. oppgradering av alpinanlegget må plasseres mest mulig skånsomt. Plasseringen og estetikken for anlegget må veie tungt.

Forslagsstillers kommentar: Området skal ikke omreguleres til fritidsbebyggelse. Hotellet med tilhørende fasiliteter skal være et tilbud til overnattingsgjester så vel som dagsturister og generell utfart i området. Planen vil bli vurdert mot markaloven som nå har erstattet rikspolitiske bestemmelser for Marka. Campingplassen avvikles.

Lunner kommune, arealforvaltning 28.11.2008

Kommunen ber om en nærmere og konkret redegjørelse for hva områdene som ligger som LNF-område i dagens kommuneplan er tenkt brukt til gjennom en ny reguleringsplan. Om det er det avvik mellom kommuneplanen og den ønskede regulering skal dette tas opp i ny forhånds-konferanse før man går videre med planarbeidet.

Konklusjon: Dersom det er avvik mellom overordnet plan og reguleringsplan vil kommunen sterkt anbefale at spørsmålet forelegges Utviklingsutvalget (planutvalget) slik som beskrevet i PBE § 30 om private reguleringsplaner.

Forslagsstillers kommentar: Planforslaget er i samsvar med overordnet plan. Planområdet er avgrenset iht. gjeldende kommuneplan.

Jevnaker-Lunner almenninger, 18.11.2008

Overrasket over områdets omfang, at det strekker seg utover det leide arealet uten forvarsel.

Forslagsstillers kommentar: Områdets omfang går i dette forslaget ikke ut over det leide areal, da utvidelse av alpinbakken utgår.

Oppland fylkeskommune, kulturvern, 6.1.2009

Fylkeskommunen har ingen kjennskap til at planlagt tiltak vil komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner. De vil foreta en befaring før en uttalelse til planforslaget.

2.2 Planprogram

2.2.1 Høring

Forslag til planprogram lå ute til høring våren 2011. Det kom inn åtte uttalelser til planprogrammet. I dette avsnittet følger sammendrag av hvert høringssvar, samt forslagsstilers kommentar til hver merknad skrevet i kursiv.

Oppland fylkeskommune, datert 28.4.2011

Regionalenheten påpeker at det er henvist til feil lovhenvisning. Henvisningen til PBL Kap VII-a skal erstattes med PBL 4-2. De ønsker også en supplering av planprosessen med frister og deltagelse.

Fylkeskommunen vurderer en innsigelse til byggehøyden og presiserer at lavere bygningshøyder bør vurderes som et alternativ.

Reguleringsforslaget er bygget på ønske om et passivhus/nullutslippshus som har fått den foreslåtte høyden for best mulig å ivareta en ambisiøs miljøstrategi. Husets høyde er en del av denne strategien, både fordi den gir prosjektet et lite fotavtrykk og gir mange fordeler i forhold til føringer og avtrekk. Denne argumentasjonen er grundig redegjort for i skisseprosjektet som følger planforslaget.

Kulturarvenheten trekker tilbake et tidligere varslet krav om arkeologisk befaring.

De vil vurdere å foreta en befaring for å lokalisere et gammelt vardested og evt. avklare vernestatusen til dette.

Hvis vardestedet blir lokalisert, vil det være interessant for prosjektet og samarbeide med fylkeskommunen om hvordan dette kan bli et positivt tilskudd til prosjektet.

Det er foretatt en befaring med fylkesutvalget til Bislingen med deltakelse fra Snøhetta, fylkesmannen og Bislingen Eiendom.

Fylkesmannen i Oppland, datert 27.4.2011

Fylkesmannen ser det som uheldig hvis etableringer nær markagrensen svekker markalovens formål.

Det uttrykkes en bekymring for at både hotellet og vindturbinen kan ha en uheldig visuell effekt langt inne i Marka og være i konflikt med nasjonale mål om å sikre landskapskvaliteter og forringe områdets verdi for friluftsliv og naturopplevelse. Fylkesmannen anbefaler at det vurderes andre utbyggingsløsninger hvor hotellbygget ligger lavere i landskapet.

De ser at et høyt kompakt bygg gir energieffektive løsninger, men mener dette må veies opp mot øvrige miljø- og landskapshensyn.

Det bes om at det redegjøres for hvilken betydning vindturbinen vil ha for den totale energiforsyningen og hvordan dette evt. kan dekkes av andre energikilder.

Markalovens formål er å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett. Loven skal sikre Markas grenser og bevare et rikt og variert landskap og natur- og kulturmiljø med kulturminner. Det skal samtidig tas hensyn til bærekraftig bruk til andre formål.

Forslaget om hotell på Bislingen vil etter forslagsstillers syn ikke svekke men tvert i mot styrke markalovens formål. Bislingen vil kunne ta i mot besøkende som søker naturopplevelser og aktiviteter. Det legges opp til en kombinert drift med besøkende til kurs- og konferanse i ukedagene og familiegjester og andre turister i helger og ferier. Man tenker også at hotellet skal ha et tilbud i tråd med en tradisjonell markahytte for dagsturister. Etableringen av hotellet vektlegger en bærekraftig utvikling og istandsetting av områdene rundt eksisterende anlegg. Dagens situasjon består av store utfylte områder med grus og stygge skjæringer. Prosjektet foreslår at landskapet skal tilbakeføres stedegen vegetasjon. Hotellets fotavtrykk er relativt lite, også bl.a. for å få så store grønne arealer som mulig rundt anlegget. Bislingen naturhotell skal ha en miljøprofil hvor alt fra materialvalg og utforming til hva slags mat som serveres og aktiviteter som tilbys skal forankres i den kulturen man har i området. På denne måten kan Bislingen åpne døren til Marka og Hadelandsregionen for mange flere enn de som vanligvis bruker Marka. Med universell tilgjengelighet vil hotellet også kunne tilby naturopplevelser for eldre, for bevegelseshemmede og for familier med små barn.

Forslaget vil i konsekvensutredningen vise synligheten av hotellet på utvalgte steder i Marka. Valg av form og materiale skal være med på å gi bygget et visuelt uttrykk som spiller med landskapet i stedet for og spille opp mot landskapet. Dette er grundig redegjort for i skisseprosjektet som følger planforslaget.

Forslagsstiller mener at hotellets høyde gir store miljømessige gevinster og at anlegget som helhet ikke vil forringe landskapet, men heller synliggjøre landskapet og markere stedet Bislingen som Nordmarkas tak.

Det vil ikke bli bygd vindturbin. Andre aktuelle energikilder vurderes.

Overordna rammer og føringer

Fylkesmannen ber om at det blir redegjort for bebygd areal i planbeskrivelsen fordelt på ulike kategorier og gjør oppmerksom på at parkeringsareal skal inngå i beregningen av BYA.

Reguleringsforslaget vil forholde seg til den privatrettslige avtalen om en grunnflate ikke større enn 1500 m^2. Denne avtalen tar ikke parkeringsarealet med i beregningen, men gjelder for bygninger.

I reguleringsforslaget vil parkeringsarealet legges ut med eget formål parkering. Parkeringen skal dekke hotellets behov i tillegg til parkering for utfartstrafikk. Således vil beregningen av BYA gjelde for området avsatt til hotellet og det som er forelagt i planforslaget vil være bestemmende.

Fylkesmannen gjør oppmerksom på nasjonale føringer på flere temaer enn de som er nevnt i planprogrammet og ønsker at listen suppleres med nevnte stortingsmeldinger.

De nevnte stortingsmeldinger omhandler temaer på et overordnet og generelt nivå. Forslagsstiller mener disse overordna føringer ikke vil være relevante å nevne i et så vidt detaljert prosjekt, da prosjektet ivaretar de føringene på en langt mer detaljert grunnlag som det er redegjort for i planprogrammet og i skisseprosjektet som vil følge planen.

Avgrensing av planområdet

Det står i planprogrammet at plangrensene ikke er absolutte. Fylkesmannen gjør oppmerksom på at planområdets avgrensning skal fremkomme av oppstartvarselet og ikke kan endres. Fylkesmannen foreslår at planområdet utvides og at adkomstveien fra Mylla til Bislingen inngår i planområdet.

Planens avgrensning forholder seg til avgrensingen i kommuneplanen. Det vil nødvendigvis være mindre justeringer, da kommuneplanen er vist i en målestokk som ikke gir absolutte grenser. Reguleringsplanen vil ha en planavgrensning som følger eiendommens grense, og denne er absolutt. Innenfor planområdet kan det være aktuelt med mindre justeringer av formålsgrensene, hvis for eksempel planbehandlingen resulterer i flere eller færre p-plasser. Lunner kommune har gitt helt klare signaler på at adkomstveien fra Mylla ikke behøver å inngå i planområdet. Dette signalet ønsker planforslaget å forholde seg til.

Alternativvurderinger

Fylkesmannen savner vurderinger av andre alternativer enn 0-alternativet og det foreslåtte alternativ. De ønsker et alternativ med en annen utforming og lavere høyde enn foreslåtte konsept.

Det foreslåtte konseptet er et privat initiativ for å utvikle Bislingen til et drivverdig hotell med fasiliteter for gjester, dagsturister og markafolk. Prosjektet er gjennomarbeidet og dokumentert og presentert for Lunner kommune ved flere anledninger også underveis i prosessen. Det er gode argumenter for høyder og valg av arkitektonisk uttrykk. Forslagstiller ønsker ikke å foreslå et annet konsept for å underbygge det foreslåtte konsept. Videre er man bundet opp av en privatrettslig avtale hvor grunnflaten er begrenset til 1500 m^2. KU-forskriften menes å være tilfredsstilt ved at det foreslåtte forslaget beskrives mot et 0-alternativ. En grunnflate maks 1500 m^2 og med en lav høyde vil ikke kunne vise seg som et drivverdig, realistisk forretningskonsept

på Bislingen, og det ønskes ikke å bruke ressurser på dette. En mulig utforming av alternativt bygg er for øvrig beskrevet i kap. 3.8 på side 36.

Merknader til utredningstema

Fylkesmannen etterlyser hvilke konkrete forhold som skal utredes og hvilke metoder som skal brukes.

Planprogrammet beskriver de utredningstemaer man anser for viktige for dette prosjektet i en KU. Hvilke metoder og konkret hva dette omhandler vil det arbeides med i selve KU-prosessen og vil fremkomme i selve dokumentet som KU skal resultere i. Det vil være mange ulike

konsulenter som skal involveres i denne prosessen. For enkelte temaer vil metode og nærmere konkretisering være avhengig av de funn og resultater man finner i KU-prosessen.

5.5.1.Trafikk

Fylkesmannen ber om at det beregnes utslipp fra klimagasser fra trafikken til Bislingen.

Det vil være lite hensiktsmessig med en beregning av klimagasser til hotellet. Variablene er for store og vil ikke gi noe relevant informasjon i forhold til trafikkbelastningen til hotellet. Det er vanskelig å etablere sammenligningsgrunnlag (hvor ville kundene dratt hvis de ikke velger Bislingen og ville transportmåter endres?) Trafikkbelastningen vil heller gå på beregning av antall og type kjøretøy pr. døgn, pr. år, gjennom ulike sesonger osv.

5.5.2.Landskapsbilde

Fylkesmannen ber om at markagrensen samt sti og løypenett legges inn i kartet for å få en oversikt over hvordan disse blir berørt. Det ønskes en utredning av synligheten av vindturbinen og det stilles spørsmålstegn ved om de fire valgte stedene er tilstrekkelig for å illustrere fjernvirkning. Det bes om en vurdering av lysvirkning fra hotellet.

Reguleringskartet er tegnet på et grunnlag som skal inneholde bestemte opplysninger. I skisseprosjektet som følger planen er Markagrensen og hovedstier/løypenett inntegnet og vist. Løypenett og stier vil for øvrig ikke bli berørt av tiltaket, men ligge der de ligger i dag.

Fire steder er valgt for å illustrere fjernvirkning ut i fra at det er herifra Bislingen anses å gi størst fjernvirkning. Flere aktuelle høyder ble befart vinteren 2011 og det er ikke mange steder man vil kunne se Bislingen. Lysvirkningen vil også bli vurdert under temaet Landskap i konsekvensutredningen.

5.5.3.Støy

Fylkesmannen forutsetter at utredningen skjer iht. Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442. Des bes om at støypåvirkning visualiseres gjennom støykart.

Temaet støy vil utredes som eget tema.

5.5.4.Friluftsliv

Fylkesmannen ber om at spørsmålsstillinger og metodikk konkretiseres og påpeker at det må angis sone for ferdselsbegrensning rundt vindturbinen.

Dette utredningstema er beskrevet i planprogrammet og vil bli ivaretatt. Det vil bli lagt vekt på å utrede muligheter også for brukergrupper som kanskje vanligvis ikke har så enkel tilgang til Marka, som eldre, bevegelseshemmede og folk med små barn. Bruk for vanlige markabrukere og potensielle gjester til hotellet med tilhørende fasiliteter vil også bli utredet. Utredningene vil basere seg på eksisterende situasjon sett i forhold til et markedspotensiale for hotellet og de aktivitetene som tilbys og prosjektet evne til å tilby flest mulig type brukere et utgangspunkt for et variert friluftsliv og gode naturopplevelser. Det vil ikke bli gjennomført brukerundersøkelser.

Vindturbinen er tatt ut av planene, ferdselsbegrensninger er derfor ikke relevant.

5.5.5 Naturmiljø

Fylkesmannen etterlyser utredningsbehov og metodikk for dette temaet. Det gjøres oppmerksom på at naturmangfoldlovens prinsipper skal legges til grunn i offentlige beslutninger og ber om at en konkret vurdering iht. til disse prinsippene innarbeides i KU.

KU vil basere sine utredninger på standard metodikk med kartlegging av biologisk mangfold ved hjelp av fagpersoner. Forholdet til naturmangfoldloven vil bli beskrevet.

Oslo og omland friluftsråd, datert 27.4.2011

Oslo og omland friluftsråd mener prosjektet ikke er forenlig med markalovens formål og mener bygget vil være synlig som et landemerke fra store deler av Marka.

Videre pekes det på at hotellet skal basere sin virksomhet på kurs og konferanser, et rent kommersielt prosjekt som dermed ikke vil tilføre friluftslivet i området noen positiv verdi. OOF vil arbeide for at det foreslåtte forslag til planprogram ikke tillates realisert.

Hotellet er utenfor markalovens virkeområde. Det er for øvrig flere måter å tolke markalovens formål på. Forslagsstiller er av den oppfatning at markaloven ikke begrenser seg til en bruk som utelukker hotelldrift, og friluftsaktiviteter som beskrevet i prosjektet. Hotellet kan sees som

et utgangspunkt for en utvidet brukergruppe og som et positivt tilskudd til aktiviteter og friluftsformål. Forslagsstiller ønsker også å nevne hotellets visjoner hvor det vil kunne få en rolle som senter for lokale tradisjoner som mat, aktiviteter, historieforståelse og opplevelser i nærområdet.

At hotellet skal drives kommersielt er ikke i seg selv ensbetydende at det ikke kan tilby friluftslivet positive verdier.

Gustav Sverdrup-Thygeson

Sverdrup-Thygesen stiller spørsmål om bygget må bli så høyt.

Forslagsstiller mener det argumenteres godt for høyden til hotellet i skisseprosjektet og i planprogrammet.

Sverdrup-Thygesen er bekymret for at tidligere brukere av Bislingen fjellstue ikke opplever at de får samme tilgang til Bislingen og at overnattingstilbudet blir borte for turfolk når eksisterende fjellstue rives.

Det har vært lagt vekt på i planleggingen av Bislingen naturhotell at de markatradisjoner også skal bli en del av stedet. Det legges opp til en enklere servering i hotellets 1. etasje som også vil ha uteplasser mot sør og vest. Hotellet vil være tilgjengelig for alle typer gjester og vil kunne tilby aktiviteter som hundekjøring, turer i grupper og lokal historieformidling. Den enkle overnattingen opphørte for flere år siden, men Bislingen naturhotell vil kunne tilby familiepakker og turfolkpakker i helger og ferier kombinert med lokal mattradisjon og bad under Nordmarkas stjernehimmel.

Sverdrup-Thygesen mener man bør si noe om alternativer til vindturbin og mener det er noe uklart hvor på tomta den tenkes plassert.

Planene om vindturbinen er skrinlagt. Andre alternativer som for eksempel kombinert biobrenselanlegg for oppvarming av vann og produksjon av strøm skal vurderes.

Sverdrup-Thygesen påpeker at den privatrettslige avtalen muligens kan forhandles slik at grunnflaten kan øke og hotellet kan bli lavere.

Forslagsstiller mener skisseprosjektet argumenterer godt for hvorfor man har ønsket høyde på bygget.

Sverdrup-Thygesen synes det er spennende at det bygges i tre. Han stiller spørsmål om vedlikehold og brannsikring, samt brannrømning.

Trekledningen er tradisjonell norsk spon. Sponen vil bli behandlet med Kebony (et vedlikeholdsfritt, naturvennlig produkt) evt. vil det behandles med jernoksid eller tjærebeis.

Hensynet til brann er ivaretatt etter TEK 10.

Sverdrup-Thygesen bemerker økt belastning av Vestbygdvegen. Han stiller også spørsmål om det er grunnlag for å drive et hotell på Hadeland. Han beklager at eksisterende anlegg har vært stengt i flere år og ønsker prosjektet lykke til i videre planarbeid.

Infrastruktur frem til Myllsdammen vil være et tema i planarbeidet, både med hensyn til avløp og trafikk.

Forslagsstiller noterer at Sverdrup-Thygesen også ser positive sider ved prosjektet.

Jevnaker Almenning

Jevnaker Almenning mener de vil bli indirekte berørt av tiltaket ved økt trafikkbelastning og besøksmengde. De ønsker at KU skal utrede ulemper for allmenningen som følge av dette og også konsekvenser for husdyrbeite, utmarksnæring og jakt. Allmenningen spør om de kan

forvente kompensasjon for evt. ulemper.

Tiltaket vil generere trafikk. Forslagsstiller er av den oppfatning at den økte trafikkbelastningen ikke vil være så stor at Jevnaker Almennings interesser vil forringes. De nevnte temaer vil bli utredet i KU, og hotellets område vil skjermes for ikke å komme i konflikt med husdyr på beite. Det vil ikke bli gitt kompensasjon for økt belastning av dette begrensede omfanget. Forslagsstiller er litt forundret over at allmenningen mener hotellet vil gi ulemper siden Jevnaker Almenning selv har foreslått hytteutbygging på et 34 dekar stort areal rett vest for hotellet.

Foreningen til ski-idrettens fremme, datert 27.4.2011

Skiforeningen mener at hotellet vil fremstå som en ”mastodont” og få en fjernvirkning på store markaområder som ikke er heldig og mener det er viktig at bygningskroppen blir stedstilpasset de lokale forholdene.

Forslagsstiller mener at hotellet er godt tilpasset både sin funksjon og de lokale omgivelsene. Dette gjelder både i utforming og materialbruk så vel som den overordna ideen om et hotell som markerer Nordmarkas tak. Fjernvirkningen av hotellet vil belyses under tema landskapsbilde. Hotellet vil være et utgangspunkt for brukere av Marka. Dette er også Skiforeningens formål.

Statens vegvesen, datert 31.3.2011

Statens vegvesen har ingen merknader til planarbeidet.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 7.6.2011

Norges vassdrags- og energidirektorat ble ved en feil ikke varslet om planprogrammet. De fikk programmet tilsendt i ettertid og fikk derfor anledning til å uttale seg etter at høringsfristen hadde gått ut.

Planen kommer ikke i berøring med vassdrag, bortsett fra utløpsbekken fra Folaputten som inngår som vernet del av Oslovassdragene og omfattes av rikspolitiske retningslinjer av 10.11.1994. NVE vil at det skal fremkomme av planen hvordan vassdraget blir berørt, ved også et ev. vannuttak og at konsekvenser er tilstrekkelig dokumentert i planen.

Kommentarene omfatter en naturlig del av arbeidet med konsekvensutredningen og vil bli ivaretatt gjennom denne. Det foreligger ikke planer om vannuttak.

2.2.2 Politisk behandling

Lunner kommune fastsatte planprogrammet 16.6.2011. I vedtaket heter det[/30/]:

> *I medhold av plan- og bygningsloven § 4-1 fastsetter Lunner kommune planprogram for konsekvensutredning av reguleringsplan for Bislingen naturhotell med følgende endringer:*

- I henhold til PBL § 5-1, forbedres opplegget for medvirkning betraktelig. Det varslede åpne møtet i konsekvensutredningsfasen omtales mer i detalj i form av å beskrive målgrupper for møtet, hvordan disse skal nås, tid og sted for møtet etc.
- I kap. 3.3. suppleres teksten med de stortingsmeldinger Fylkesmannen ber om blir tatt med.
- Krav til utredningsbehov i planprogrammets kap. 5 erstattes med de formuleringer som framkommer i saksframleggets kap. 3.2.

2.3 Detaljregulering

Reguleringsplanen ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i kommunestyremøtet 21.06.2012 (K-sak 60/12). Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 10. juli til 20. august 2012.

Det kom inn elleve merknader til planen. I tillegg har fylkesutvalget i Oppland fylkeskommune ettersendt sin merknad. Nedenfor følger sammendrag av hvert innspill og administrasjonens kommentar til disse i kursiv.

Marianne Zimmer mottatt 3. august 2012

Mener det burde vært sendt ut invitasjon om folkemøtet til de som har eiendom i omegnen rundt Bislingen. Hvordan skulle man ellers få vite om møtet? Kan ikke regnes med at man går daglig inn på kommunens sider.

Administrasjonens kommentar:

Informasjon om møtet ble annonsert i avisa Hadeland 11. juli og på kommunens hjemmeside f.o.m. juli. Møtet ble avholdt 27. juli. Informasjon kan alltid gjøres bedre.

Marianne Zimmer mottatt 6. august 2012

- Beklager at folkemøtet er satt til 27. juli, en typisk feriedag hvor folk er fraværende.
- Protesterer kraftig mot de planene som foreligger
- Å kalle et høyhus en bauta er fullstendig misforstått ordbruk.
- Slutter seg til Fylkesmannens merknader til prosjektet.

Administrasjonens kommentar:

Tidspunktet var uheldig for mange, men burde også være positivt for deltakelse fra de som har hytter i området og som bruker fritiden på Mylla. Med annonsering i forkant burde det være mulig for de spesielt interesserte å få ryddet plass til møtet eller sendt en representant. Tiltakshaver sa i møtet at de gjerne stilte opp på et nytt møte hvis de ble bedt om det. Kommunen har ikke registrert noe ønske om tilleggsmøte i etterkant av møtet den 27. juli.

Se kap. 2.3.1 Administrasjonenes gjennomgang av planforslaget vedr. de tre siste kulepunktene.

Marianne Zimmer mottatt 7. august 2012

- Etterlyser referat fra folkemøtet 27. juli.
- Har forstått fra andre som var tilstede at det ikke framkom nye opplysninger om gjennomføringen og detaljer i prosjektet og heller ikke hvordan tiltakshaver og Lunner kommune skal imøtekomme Fylkesmannens bemerkninger mot forslaget.
- Har tidligere uttalt sterk skepsis til hotellets utforming som høyhus og lystårn. En slik arkitektur er lite tilpasset omgivelsene og vil lyse opp store skogsområder, også langt innover i det fredete Nordmarka.

Administrasjonens kommentar:

Dette var tiltakshavers møte, og det er ikke skrevet referat.

Når Zimmer viser til Fylkesmannens bemerkninger, relaterer dette seg til bemerkninger fra tidligere i planfasen (planprogram/planoppstart). Planforslaget som har ligget ute til høring viser hvordan tiltakshaver har svart på Fylkesmannens bemerkninger fra innledende planfase.

Se for øvrig kap. 2.3.1Administrasjonenes gjennomgang av planforslaget.

Oslo og Omland Friluftsråd og Naturvernforbundet i Oppland mottatt 20.8.2012

- Betviler at tiltaket vil være et gode for friluftslivet.
- Bygget vil framstå som et dominerende fremmedelement i landskapet.
- Tiltakshaver har ikke tatt hensyn til føringer om redusert byggehøyde.
- Mener utredningsplikten ifht alternativ med lavere byggehøyde ikke er oppfylt, og

mener planen må suppleres eller avvises.

- Mener tiltaket er i konflikt med markalovens formål og med nasjonale mål om å sikre landskapskvalitetene i Marka og i omlandet for øvrig.
- Positiv til at det er regulert inn parkering for almennheten og at vegen åpnes igjen.
- Dersom kafe/restaurant og badeanlegg skal være åpen for almennheten, må dette nedfelles i reguleringsbestemmelsene.

Administrasjonens kommentar:

Se kap. 2.3.1 Administrasjonenes gjennomgang av planforslaget.

Nordmarka Beitelag mottatt 20.8.2012

Etterlyser konsekvensutredning vedr. økt biltrafikk og økt turgåing for beitedyr som vurderer:

- Økt trafikk ved sankebingen ved Sliperiet
- Driving av dyr langs veger
- Økt andel urbane bilførere
- Stengning av veg på sankedager
- Ferdselsåre for storfe over Bislingen og på veier/stier mellom beiteområdene
- Inngjerding og kart med oversikt over trekkruter
- Søppel
- Redusert tilvekst
- Økonomisk kompensasjon
- Økt hundehold

Ber om at reguleringsprosessen utsettes inntil slik utredning foreligger.

Administrasjonens kommentar:

Konsekvensutredningen vurderes som oppfylt for dette temaet sett i forhold til planprogrammet. Dersom disse innspill hadde foreligget tidligere, kunne det vært aktuelt å vurdere å utvide kravet til utredninger fastsatt i planprogrammet.

Gustav Sverdrup-Thygeson mottatt 20.8.2012

- Hotellet må legges lavere i terrenget.
- Plassering av utebadet vil ødelegge turfolks adgang til Bislingtoppen.
- Muligheten for parkering for almennheten må ikke gjøres dårligere enn tidligere.
- Et biobrenselanlegg vil i perioder vinterstid medføre store skyer av vanndamp omkring toppen.
- Skal befolkningen i Lunner belastes kostnader til vann og kloakk til hotellet og til hyttene?
- Bør fartsgrensen i Vestbygdvegen settes ned fra 80 km/t til 60 km/t?

Administrasjonens kommentar:

- *Tas til orientering som et synspunkt*
- *Kan ikke se at plassering av Skogbadet hindrer adgangen til Bislingtoppen*
- *Forslaget legger opp til god parkeringskapasitet for allmennheten*
- *Tas til orientering*
- *I kommunedelplan for Teknisk heter det at de kommunale avgiftene ikke skal økes for å finansiere infrastruktur til hytteområder. Slike prosjekter må være selvfinansierende.*
  Prosjektering av vann- og avløp til Bislingen er tenkt utført på en slik måte at hytter i

  Myllaområdet kan koples på ledningsnettet. Tilsvarende regler gjelder ikke for næringsetableringer. For øvrig er vann- og avløp et selvkostområde hvor brukerne betaler for eget forbruk, noe også Bislingen Eiendom AS må gjøre.
- *Konsekvensutredningen viser ikke at det er behov for et slikt tiltak, men tiltaket/ønskes videreformidles Eiendom & Infrastruktur.*

Thomas Klevmark mottatt 20.8.2012

- Positiv til bygget isolert sett, men bekymret for konsekvensene for landskapet som helhet.
- Bekymret for lysforurensing
- Mener sysselsettingsbehovet er overdrevet og etterlyser grunnlag for tallet.

Administrasjonens kommentar:

For de to første kulepunktene, se kap. 2.3.1 Administrasjonenes gjennomgang av planforslaget.

Vedr. sysselsettingsbehov må det forventes at bransjen selv kjenner til behovet i forhold til den planlagte driften.

Hadeland Turlag mottatt 20.8.2012

- Positiv til at det skjer noe på Bislingen
- Sikring av tilgjengelighet til området og sikring av at hotellet har et tilbud i tråd med en tradisjonell markahytte for dagsturister, som beskrevet i planbeskrivelsen, er turlagets viktigste anliggende i saken.

Administrasjonens kommentar:

- *OK*
- *OK*

Jevnaker Almenning mottatt 22.8.2012:

Har kommentarer til følgende punkt i planbeskrivelsen:

- 1.2: Bør være presis på eierforhold og ikke skrive at forslagsstiller har «ervervet» tomta.
- 1.7: Bør utrede forhold rundt vegen mer nøyaktig bl.a. at Jevnaker Almenning benytter denne til tømmertransport etter muntlig avtale fra grunneier Lunner Almenning.
- 2.3: Tidspunkt for åpent møte var meget dårlig valgt. I tillegg framkom ved møtestart at målgruppen var barn og unge, og ingen barn/unge var møtt fram. Møtet bar ikke preg av at forslagsstillerne hadde sett for seg at det kom voksne på møtet.
- 3.3.3: Positiv til bruk av tre og til miljøprofilen i prosjektet.
- 3.3.4: Boligplanene er lite utdypet. I hvilken grad tillates boligbygging i forbindelse med hotelldrift når tidligere offentlige innspill har gitt klare signal på at fritidsbebyggelse ikke skal tillates.
- 5.8.4: Uenig i at det ikke blir behov for tilrettelegging for friluftslivet i form av nye løyper/stier m.m. Hvordan er økt forsøpling tenkt håndtert? Kommunen bør stille krav om organisert avfallshåndtering også i friluftsområdene rundt hotellet.
- 5.10.4:
    - Det er ikke sagt noe om det er aktuelt å gjerde inn alpinanlegget, noe som vil hindre skade på teknisk utstyr fra dyr og motsatt. Gjerding vil beslaglegge beitemark og hindre fri ferdsel.
    - Konsekvensutredningen konkluderer med at verdien på skog er liten i området, noe som er for enkelt beskrevet da skogbruk er en langsiktig næring.
    - Dersom vegen skal ha nytte for skogsdrift, må den rustes opp.
    - Forslagsstiller ser for ensidig på konsekvensene av jakt og fiske, og savner vurdering av konsekvenser for grunneier av økt ferdsel i elgjakta, da dette kan føre til redusert verdi av arealene rundt hotellet som jaktområder noe som igjen reduserer grunneiers inntjening.
    - Beitebruken tatt i betraktning, mener almenningen det blir feil når det står at konsekvensen for naturverdier blir ubetydelig.

Administrasjonens kommentar:

- *1.2: Tas til etterretning.*
- *1.7: Dette er et privat forhold*
- *2.3: Tas til orientering*
- *3.3.3: OK*
- *3.3.4 og 5.8.4, se kap. 2.3.1 Administrasjonenes gjennomgang av planforslaget*

- *5.10.4:*
    - *De bebygde deler av eiendommen skal gjerdes inn for å holde beitedyr ute. Alpinanlegget har eksistert i området i mange 10-år sammen med beitedyr uten*

    at kommunen kjenner til at det har vært konflikt med beitedyr

    - *Tas til orientering*
    - *Tas til orientering*
        - *Se kap. 2.3.1 Administrasjonenes gjennomgang av planforslaget*
        - *Se kap. 2.3.1 Administrasjonenes gjennomgang av planforslaget*

Fylkesmannen i Oppland mottatt 24.8.2012

- Mener det er gjort vesentlige endringer i planlagt utbyggingsprosjekt sammenlignet det som var angitt i planprogrammet, spesielt tre leilighetsbygg på fem etasjer med totalt 48 leiligheter.
- Konsekvensene av leilighetsbyggene er ikke utredet.
- Nær- og fjernvirkning av planlagt bebyggelse er svært mangelfullt utredet
- Planprogrammets krav om å utrede landskapsmessig virkning av et hotell med lavere byggehøyde er ikke oppfylt.
- Konsekvenser for friluftsliv og naturopplevelse er mangelfullt vurdert og synliggjort.
- Plankart oppfyller ikke formelle krav og er ikke utformet iht. nasjonale standarder.
- Reguleringsbestemmelsene er svært mangelfulle.
- Uklart hvorvidt nasjonale hensyn og interesser er tilstrekkelig ivaretatt.
- Fremmer innsigelse til planforslaget ut fra mangelfull konsekvensutredning og vesentlige feil og mangler i plankart og bestemmelser.
- Avventer videre tilleggsutredninger og bearbeiding før de tar stilling til de konkrete utbyggingstiltakene.

Administrasjonens kommentar:

Se kap. 2.3.1 Administrasjonenes gjennomgang av planforslaget.

Naturvernforbundet i Oslo og Akershus (NOA) datert 20.8.2012

- Planen er totalt uakseptabel ut fra et frilufts- og markaperspektiv.
- Bislingen ligger reelt sett i Marka og et konferansehotell hører ikke hjemme her.
- Inngrepet vil bli synlig fra store deler av Marka og må ansees som et fremmedelement.
- Dokumentasjonen av fjernvirkning er villedende med bruk av vidvinkel, utvalgte ståsteder og bagatellisering av flomlyset i alpinanlegget.
- I marka skal friluftsliv og naturopplevelse og idrett ha forrang foran annen virksomhet.
- Et kommersielt tiltak som dette har ikke noe i Marka å gjøre.
- Uenig med forslagsstiller om at tiltaket ikke vil svekke, men styrke markalovens formål.
- Utbygger vil oppnå en markedsmessig fordel basert på beliggenhet og utsikt på bekostning av almennheten og markas egenart.
- Konsekvensutredningen er i liten grad egnet til å påvise de reelle konsekvensene for Marka og Markabrukerne.
- Skillet mellom det klassiske og det tilrettelagte friluftslivet er kunstig og ikke i tråd med Markakulturen.
- Har ikke hørt at noen av de 200 000-250 000 brukerne av Marka som Marka-organisasjonene representerer, har hevdet at hotellet vil være en berikelse, men tvert imot negativt.

- Som beskrevet i konsekvensutredningen har NOA registrert toppområdet av Bislingen som «eventyrskog» med sitt lite berørte fjellskogpreg.
- Planene er sterkt negative for friluftslivet.
- Bislingenområdet ned til Vestbygdvegen bør inngå i Marka.
- Evt. hotellplaner bør henvises til bunnen av slalåmbakken.
- Ber tiltakshaver om å trekke planene og Lunner kommune om å avvise planene.

Administrasjonens kommentar:

Se kap. 2.3.1 Administrasjonenes gjennomgang av planforslaget.

Oppland Fylkeskommune, Fylkesrådmannen mottatt 29.8.2012

- I uttalelsen ved oppstart tok FK forbehold om innsigelse til bygningshøyden.
- Planmaterialet er mangelfullt og det er store avvik fra vedtatt planprogram. Spesielt gjelder dette 3 leilighetsbygg på 5 etasjer med totalt 48 leiligheter som ikke er nevnt ved oppstart eller i planprogrammet. Konsekvensutredning mangler for leilighetsbyggene og de er i liten grad illustrert sammen med resten av bygningsmassen jf. pbl § 4-2.
- Mener planmaterialet mangler betraktninger rundt realistisk utbygging av området.
- Nær- og fjernvirkning av tiltaket er mangelfullt illustrert.
- Plankart med bestemmelser er mangelfullt og det er ikke samsvar mellom plankart og tegnforklaring.
- Savner vurdering av behov ifht. avstand til Gardermoen og ifht. hotell på Grua (Hadelandsparken).
- Lav medvirkning registreres.
- Samlet oversikt over arealbeslag innenfor område N1 etterlyses.
- Stiller spørsmål ved om omfanget av boliger for ansatte er realistisk i forhold til behov.
- Krav til UU mangler i bestemmelsene.
- Savner bestemmelser som sikrer god tilgjengelighet til utearealer og sammenhengende gangareal som kan brukes av alle.
- Det går ikke fram av plankartet hva som er bygg 1, 2 og 3.
- Savner mer omfattende bestemmelser som juridisk sikrer gjennomføringen av et såpass ambisiøst miljøprosjekt og som sikrer materialbruk, farger osv.
- Rekkefølgebestemmelse bør sikre at hotellet bygges før leilighetsbyggene.
- Anbefaler at bestemmelsene drøftes i regionalt planforum.
- Savner illustrasjoner som viser hele området utbygd som planlagt med all bebyggelse.
- Savner KU for alternativer med lavere byggehøyde.
- Foreslår innsigelse inntil konsekvensen av tiltakets virkninger på friluftslivsinteresser og landskap er tilstrekkelig utredet.
- Savner dialog med regionale myndigheter forut for offentlig ettersyn.

Administrasjonens kommentar:

Se kap. 2.3.1 Administrasjonenes gjennomgang av planforslaget.

Lunner Almenning mottatt 20.8.2012

- Viser til kap.1.2 hvor det står at forslagsstiller har ervervet tomta, og presiserer at dette ikke er tilfellet, men at det foreligger en festekontrakt fra 1991 som utløper 01.01.2031. Fra nevnte tidspunkt skal tomta være ryddet for bygninger og annet. Dersom grunneier og fester ikke kommer fram til ny avtale vedr. feste eller salg, vil grunneier kreve festeforholdet avviklet med de økonomiske konsekvenser det får.
- Dagens arealbruk er bundet opp av grunnleiekontrakten hvor det kun er lov å oppføre hotell, motellbygg og tilhørende uthus, samlet grunnflate på inntil 1500m^2. Det var en klar forutsetning at grunnleiekontrakten gjaldt næringsbygg noe som ble gjentatt da det ble inngått ny grunnleiekontrakt i november 1976 i forbindelse med at det ble bygget et hus for ansatte tilknyttet hotelldriften. Grunnleiekontrakten gir ikke rom for feste til fritidsboliger og bolighus.

- Planen er ambisiøs vedr. byggeri, og hensyntar ikke at dette er en festekontrakt med kun 18,5 år igjen av festetiden. Forslagsstiller kan ikke påregne å få erstattet bygningsmassen når festetiden er ute og eiendommen skal være ryddet for bygninger.
- I avsnittet som omhandler eiendomsforhold burde det vært lagt til grunn at festekontrakten utløper i 2031 uten rett til forlengelse.

- Videre står det skrevet at almen bruk av vegen betinger samtykke av den som disponerer vegen. Her er det ikke opplyst om at grunnleiekontrakten sikrer at Lunner Almenning har rett til å bruk vegen i den utstrekning almenningen ønsker uten ytterligere samtykke. Samme rett gjelder for bruksberettigede tomteleiere.
- Boliger for ansatte må være del av næringsvirksomheten og kun i det omfang som anses nødvendig for utøvelse av næringsvirksomhet i tråd med grunnleiekontrakten. Leiligheter kan aldri seksjoneres ut for salg til private og heller ikke benyttes for langtidsutleie.
- I kapittel 4 nevnes boligetablering under lov om bygdealmenninger. Almenningen understreker igjen at boligetablering ikke er tillatt i henhold til grunnleiekontrakten.
- Når det gjelder vegen, ga almenningen fri grunn i sin tid i tilknytning til festekontrakten. Breddeutvidelse kan imidlertid ikke skje uten etter samtykke fra almenningen som grunneier.
- Konsekvensutredningen gir ingen grundig redegjørelse for konsekvensene for beitedyr på og rundt Bislingen. Er bekymret for at økt trafikk vil føre til skader på husdyra. Almenningen krever at dette utredes bedre.
- Gjør oppmerksom på at almenningen har tilbudt fester både forlengelse av festekontrakt og ev. kjøp av tomta uten resultat.

Administrasjonens kommentar

- *Tas til etterretning*
- *Tas til etterretning*
- *Tas til etterretning*
- *Tas til etterretning*
- *Tas til etterretning*
- *Tas til etterretning*
- *Tas til etterretning*
- *Tas til etterretning*
- *Se kommentar under Nordmarka Beitelag*
- *Tas til orientering*

2.3.1 Administrasjonenes gjennomgang av planforslaget

Administrasjonen i Lunner kommune har en selv en grundig gjennomgang av planforslaget gjennom saksfremlegget før kommunal behandling av planforslaget[/76/]. Om de ulike utredningstemaene heter det:

3.1.1 Trafikk

Planprogrammet er

oppfylt.

3.1.2 Landskapsbildet

Fjernvirkning av hotellet er tilfredsstillende oppfylt i henhold til planprogrammet da det er laget synlighetskart og fjernvirkning er vist fra bestemte toppområder i kommunen.

Belysning av anlegget i fjern- og nærvirkning er imidlertid ikke tilfredsstillende oppfylt. Her er det viktig å ha som grunnlag at det er et eksisterende anlegg på Bislingen i dag som avgir lys. Spesielt nevnes eksisterende alpintbakke med lysanlegg på samme sted som det som vises i reguleringsplanforslaget.

Illustrasjoner må derfor vise forskjeller mellom eksisterende og ny situasjon. Tilsvarende mangler en vurdering av konsekvenser for landskapsbildet i sin helhet for alternativer med lavere byggehøyde. Vurderingene må også ha i seg leilighetsbyggene.

Planprogrammet er ikke oppfylt.

I en nærmere vurdering av dette temaet heter det videre:

Synlighet fra Fjellsjøhøgda og Branntjernhøgda ønsker Fylkesmannen illustrert. Lunner kommune har krevet synliggjøring fra sentrale høgder i kommunen både nord, sør og øst. I Marka er det vist synlighet fra Snøplogen/Katnoshøgda som fullt ut tilfredsstiller synlighet fra Marka. Administrasjonen mener derfor at dette kravet allerede er oppfylt.

3.1.3 Friluftsliv

KU for friluftsliv er tilfredsstillende vurdert i forhold til planprogrammet. Her er det skilt mellom det enkle friluftslivet og det mer tilrettelagte. Dette er et vanskelig tema med mange oppfatninger av hva som er positivt og negativt for ulike typer friluftslivsutøvelse. Det er også presisert at det blir kafe-tilbud for dagturister, 90 parkeringsplasser for almennheten samt at alpinbakken blir tilgjengelig for alle. Røde-Kors blir også godt ivaretatt med romløsning i hotellet.

Planprogrammet er oppfylt.

I en nærmere vurdering av dette temaet heter det videre:

Fylkesmannen etterlyser foto/illustrasjon som viser den visuelle effekten hotell og leilighetsbygg vil har for viktig friluftsområder/naturområder som Bislingflaka og eventyrskogen. Dette vil bli synliggjort/oppfylt gjennom den landskapsmessige nærvirkningen som etterlyses som forutsetning for nytt offentlig ettersyn.

Støy fra hotellet og alpinbakken:

Det har i mange årtider vært virksomhet på Bislingen med alpinbakke som gir støy og fjellstue som også bidrar med støy. Det er ikke planlagt endringer knyttet til alpinbakken som tilsier mer støy. Det er ikke ansett som nødvendig med bestemmelser knyttet til støy i alpinbakken. Når det gjelder hotellet, er det lite formålstjenlig å vurdere støykonsekvens for friluftslivet da det allerede er vurdert at det enkle friluftslivet vil bli negativt berørt av virksomheten. Med dette konkrete hotellkonseptet som har som forretningside å oppleves mest mulig naturnært, er det lite som tyder på at støynivået vil bli problematisk for det tilrettelagte friluftslivet. Utøverne av det tilrettelagte friluftslivet vil være brukere av hotellets tjenester, og slik vil støynivået justeres slik at det passer denne brukergruppen.

3.1.4 Naturmiljø

KU for naturmiljø er tilfredsstillende vurdert i forhold til planprogrammet. Her er gjennomført en ny biologisk kartlegging i forbindelse med konsekvensutredningen. Tidspunktet for kartleggingen gir imidlertid undersøkelsen en klar svakhet. Rimelig god biologisk kartlegging fra tidligere, gjør at dette aksepteres av kommunen. Konsekvenser for fugl og vannmiljø er utelatt da dette ikke er relevant grunnet fjerning av vindturbin og planer om tilkobling til kommunalt ledningsnett for vann og kloakk. Dersom andre løsninger for VA, blir aktuelle, må KU vedr. vannmiljø selvsagt oppfylles før utslippstillatelse ev. kan gis.

Planprogrammet er oppfylt.

3.1.5 Naturressurser

Dette er et krevende tema hvor utfallet i forhold til konsekvenser er svært vanskelig å anslå før det er gått flere år med hotelldrift. Konsekvenser for

beitedyr og grunneiers inntjeningsmulighet på tømmer, jakt og fiske er vurdert. Inngjerding av bebygd del for å holde beitedyr ute, er vedtatt tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

Planprogrammet er oppfylt.

3.1.6 Lokale/regionale

virkninger Planprogrammet er

oppfylt

3.1.7 Kulturminner

Planprogrammet er

oppfylt

3.1.8 ROS-analyse

Dette tema må sees sammen med utbyggingsavtalen mellom kommunen og Bislingen Eiendom AS.

Planprogrammet er oppfylt

Administrasjonen har videre en rekke kommentarer til plankart og reguleringsbestemmelser som ikke gjentas her.

I den kommunale behandlingen av saken fattet kommunestyret følgende vedtak 28.09.2012:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 må planforslaget endres og planen legges ut til nytt offentlig ettersyn.

Før kommunen kan behandle forslag til reguleringsplan for nytt offentlig ettersyn, må følgende opprettinger være gjort:

Planbeskrivelsen:

- *Planprogrammet må oppfylles vedr. landskapsbildet for alt byggeri og for alternativer med lavere byggehøyde*
- *Leilighetsbyggene tas ut av planen og skal erstattes av to stk. eneboliger med inntil to hybelleiligheter for ansatte innenfor N1*

Plankartet:

- *Basiskartet utformes som strek-kart uten fylte flater. Høydekoter legges inn.*
- *Fargebruk/-SOSI-koder rettes opp iht. Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.*
- *Eksisterende bygg vises med rett streksymbol i forhold til om de skal bestå eller forutsettes fjernet.*
- *Byggegrenser på 4 meter legges inn.*

Planbestemmelsene:

- *Reguleringsformål hotell (kode 1320)*
- *Illustrasjon som viser fasade og uttrykk tas inn i § 2 samtidig som det presiseres at dette skal gjelde for hotell.*
- *Arealregnskap i forhold til bebygd areal vises for N1*
- *Arealregnskap og antall parkeringsplasser innenfor N1 (inkludert leilighetsbyggene) og f_P1 vises.*
- *Rekkefølgebestemmelse som sikrer at hotell skal bygges parallelt med boligene*
- *Det utarbeides reguleringsbestemmelser som sikrer at boligene harmonerer med hotellet.*

Dersom andre løsninger for vann- og avløp enn offentlig tilknytning blir valgt, kreves konsekvensutredning av vannmiljø/naturmiljø og evt. andre forhold som blir berørt av anleggets plassering.

Det avholdes folkemøte i første halvdel av høringsperioden

2.4 Informasjon og medvirkning

Plan- og bygningslovens § 5-1 gir krav om at enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private.

Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell

tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte.

Plan- og bygningslovens § 12-8 angir at:

> *registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer til planområdet, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om at planarbeidet tas opp.*

Prosess rundt forhåndskonferanse og planprogram er beskrevet tidligere i dette kapittelet. Prosjektet ble presentert for arealforvaltningen, ordfører, rådmann i Lunner kommune

29.4.2010. Prosjektet er også presentert for Lunner kommunestyre. Prosjektet ble presentert for styret i Lunner Almenning 19.5.2010.

Oppsummert sikres kravet til informasjon og medvirkning i denne planprosessen gjennom:

- Forhåndsvarsling
- Varsling av planoppstart samtidig som planprogram legges ut til offentlig ettersyn. Dette ble kunngjort ved avisannonse og direkte henvendelse til berørte parter, offentlige myndigheter og organisasjoner, samt på kommunens hjemmeside.
- Utsending av fastsatt program til alle som har gitt uttalelse.
- Offentlig ettersyn av reguleringsplan med konsekvensutredning.
- Offentlige dokumenter fra planarbeidet vil være tilgjengelige på nettsidene til Bislingen naturhotell (www.bislingen.no/). Her vil det også legges ut aktuell informasjon om prosess og framdrift. Det vil gis opplysninger om hvordan innspill kan gis og hvilke frister som gjelder.
- Åpent møte om planforslaget 27. juli 2012 i Lunner rådhus.
- Planen legges ut til nytt offentlig ettersyn.
- Nytt åpent møte om planen når den legges ut til nytt offentlig ettersyn, jf. kommunestyrevedtaket. Dato er foreløpig ikke avklart.

Prosjektet er forøvrig godt kjent via omtale i medier. Prosjektet har vært publisert i Hadeland, Aftenposten Aften og vært omtalt i Dagsavisen.

Figur 2-1: Fra øvre del av alpinbakken med utsikt sørøstover mot Harestua

3 Planforslaget

Nedenfor vises arealregnskap for planforslaget slik det foreligger ved offentlig ettersyn.

PBL § 12-5, 2.ledd nr. 1 Bebyggelse og anlegg

-Hotell/overnatting (1320)

Arealregnskap innenfor byggeområdet:

Totalt areal	10 821 m^2
Hotell	966 m^2
Uteserveringsområde	321 m^2
Skogsbad	311 m^2
HC-parkering	96 m^2
Eksisterende bebyggelse	154 m^2
SUM bebyggelse	1 848 m^2
% BYA	17 %
Maks. BYA	35 %

- Skianlegg (1410)

Arealregnskap innenfor byggeområdet: 36 826 m^2

PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2 Område for Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-Kjøreveg, privat V1

-Parkeringsplass, privat f_P1

-Annen veggrunn – grøntareal

PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1 kombinert med PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2

Kombinert formål bebyggelse og anlegg og samferdsel og infrastruktur

-Hotell/overnatting og parkeringshus/anlegg

Arealregnskap innenfor det kombinerte formålet er:

Totalt areal	2227 m^2
Betjeningsboliger	200 m^2
Parkering på bakkeplan	218 m^2
SUM bebyggelse	418 m^2
% BYA	19 %

Hensynssone

- Hensyn landskap (550)

3.1 Planprogram

Planprogrammet setter krav til at beskrivelse av tiltaket. Der heter det:

> *Utbyggingstiltaket skal beskrives og illustreres. Det skal redegjøres for plassering og størrelse av de ulike bygg og anlegg. Det skal også redegjøres for de rammer som planen setter gjennom bestemmelser og arealfastsettelse.*
>
> *Det skal gjøres rede for planlagte løsninger for:*
>
> - *beredskap i forhold til brann og redning. Dagens brann- og redningstjeneste har ingen høydeberedskap som kan takle en krisesituasjon i høyhus*
> - *vann og avløp, herunder renseløsning for skogsbadet*
> - *energiforsyning og bruk*
> - *parkeringskapasitet*
> - *atkomstvei*
> - *vindturbin, plassering, størrelse og produksjon*
> - *behandling av rivingsmateriell fra eksisterende bygninger*

Forhold knyttet til atkomstvei og parkering er behandlet i avsnitt 5.4 Trafikk, mens brann og redning er beskrevet under 5.13 Risiko og sårbarhet. Forhold rundt behandling av rivingsavfall er beskrevet under kap. 5.16 Konsekvenser i anleggsfasen.

Vann til skogsbadet tas fra nytt kommunalt nett. På grunn av høyt fargetall må dette renses før det benyttes. Vanlig metode er å benytte et sandfilter for å få tilfredsstillende farge. I tillegg må det tilsettes et middel for å oppnå tilfredsstillende hygienisk kvalitet. Det mest vanlig er hypokloritt, men andre midler kan også benyttes. Når bassenget skal tømmes slippes vannet på avløpsnettet. Dette er vanlig praksis fra bassenger, og medfører ingen spesielle utfordringer.

Vindturbinen er tatt ut av planen, og vil følgelig ikke beskrives.

I planprogrammet heter det videre om universell utforming.

> *Universell utforming betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig*

bruk skal utformes slik at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig, uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.

Plan- og bygningsloven og flere forskrifter med veiledninger har bestemmelser som sikrer at alle ferdige byggverk gir gode bruksmuligheter for orienterings- og bevegelseshemmede.

Planforslaget skal beskrive hvordan tiltaket er planlagt mtp. universell utforming

Bygget vil utformes etter alle krav stilt til universell utforming, bl.a. blir det heis, rom uten dørstokker, egne parkeringsplasser for funksjonshemmede osv. Uteområder vil på samme måte bli tilgjengelige for alle. Detaljer rundt dette er så langt ikke planlagt, men vil forholdene vil bli innarbeidet i detaljplanleggingen.

3.2 Arkitektur

Arkitektkontoret Snøhetta Oslo AS har utarbeidet konseptdesign for Bislingen naturhotell med egen 3D-modell. Det som er beskrevet i dette kapittelet når det gjelder arkitektur, uttrykk og materialbruk gjelder for alt byggeri som er planlagt på Bislingen, og ikke bare hotellbygget. På den måten sikrer man at anlegget får en helhetlig utforming.

Hotellet har en grunnflate på ca. 945 m^2, med en tilnærmet kvadratisk form hvor alle fire sider er likeverdige. Bygget har en svak dreining i fasadene som er i dialog med retningene på tomta, noe som gjør at formen ikke fremstår som statisk.

Med miljøhensynet som grunnlag er hotellet bevisst formet, slik at formen i seg selv tilrettelegger for energieffektive løsninger. Naturen og landskapet har allikevel vært de viktigste elementene i utformingen av hotellet. Det store landskapsrommet har en skala som er nærmest udefinerbar. Stedet ligger på en høyde med de store skogene rundt seg. Landskapet rundt bygget tenkes i stor grad tilbakeført til natur. Bygget skal gi inntrykk av at det vokser opp fra naturlandskapet som en bauta og markerer Bislingen som et betydningsfullt sted.

Ved å etablere et høyt og massivt bygg, svarer byggets skala på landskapsrommets skala. Bygget vil bli synlig fra avstand, og vil stikke høyt over den forholdsvis lavvokste skogen på Bislingflaka. Hvorvidt det vil dominere landskapets dimensjoner kan diskuteres, men i denne konteksten kan bygget defineres som en del av selve landskapet. Denne ideen forsterkes gjennom materialvalg og form. Bygget har en form hvor alle fire sider er likeverdige og fasaden løper rundt bygget uten å definere hjørnene. Bygget reiser seg direkte opp fra terrenget i materialer tilhørende stedet. Bygget har en svak dreining i fasadene som er i dialog med retningene på tomta. Dette gir formen en dynamikk som gjør at formen ikke fremstår som statisk.

Fasaden er kledd i en norsk tradisjonell sponkledning. Denne kledningen er også med på å gi huset et dimensjonsløst uttrykk. Sponene er små sett i forhold til bygget men danner en markert tekstur som gjør fasadene homogene og retningsløse. Sponene gir flatene i hovedformen dybde og tekstur som varierer om man er langt unna eller helt innpå fasadene.

Man entrer bygget direkte fra østfasaden og inn i lobbyen hvor den flotte utsikten mot vest åpenbarer seg straks gjennom et stort vindu. Dette vinduet orienterer landskapet og definerer denne viktige retningen på tomta. Planløsningen er organisert på klassisk ”Palladiansk” vis, med en sentral kjerne, og rommene symmetrisk organisert omkring. På denne måten får alle rom interessante utsyn i de 4 hovedretningene. Man kan velge seg f.eks. et rom med utsikt mot Jotunheimen, Oslomarka, Ringerike eller mot Hadelands vide skoger. Bygget har dermed ingen bakside eller forside. Det er en form med fire sider som henvender seg likeverdig ut mot landskapsrommet.

I kontrast til det store landskapsrommet, er hotellets innvendige rom oppdelt i mindre og klart definerte rom. Dette står også i kontrast til den enhetlige formen på bygget. Man beveger seg fra det store landskapsrommet og inn i de nedskalerte rommene. Innvendig dyrkes den menneskelige skala. Man beveger seg fra ”stue til stue” rundt kjernen. Her kan man finne intimitet og trygghet i en svært enkel planorganisering. Alle hotellrommene er også orientert rundt kjernen. Korridoren som løper rundt denne orienterer seg ved lysåpninger med utsikt mot ulike retninger oppover i etasjene. Dette er for å sikre dagslys i korridorene, men også for å orientere planene i forhold til landskapet utenfor.

Bislingen vil kunne bli et helt unikt anlegg, med spennende arkitektur og innovative, miljøvennlige løsninger for både byggingen og driften.

Likevel finnes det en rekke svært kjente referanser til de ideene som er lagt frem i skissene for Bislingen. Mange av referansene er hentet fra tradisjonell byggekunst; Fasadekledningen er vanlig å se på våre stavkirker, planløsningene referere til tradisjonell oppdeling av rom i eldre trehus. Bruk av massivtre er en gammel byggemetode, mest kjent som lafteteknikk Stemningen i Skogsbadet er hentet fra eventyrene.

Vi tror at ved å sette sammen kjente elementer i en ny kontekst, er det mulig å få frem nyskapende arkitektur som folk vil kjenne seg igjen i.

I dette prosjektet ligger det godt til rette for å utforske arkitekturen i samspill med miljøløsninger, noe som kan få frem noe helt nytt og unikt man kanskje ikke har sett tidligere.

Vi mener at prosjektet har funnet sin form gjennom de forutsetninger og ambisjoner som er lagt i oppgaven. Hensynet til naturen, landskapet og miljøet, og opplevelsen av disse elementene har

vært viktigste fokus.

Arkitekturen svarer med et nytt og djervt uttrykk, som vi mener vil kunne tilføye en ekstra dimensjon til stedet og til Bislingen som reisemål.

3.2.1 Romprogram

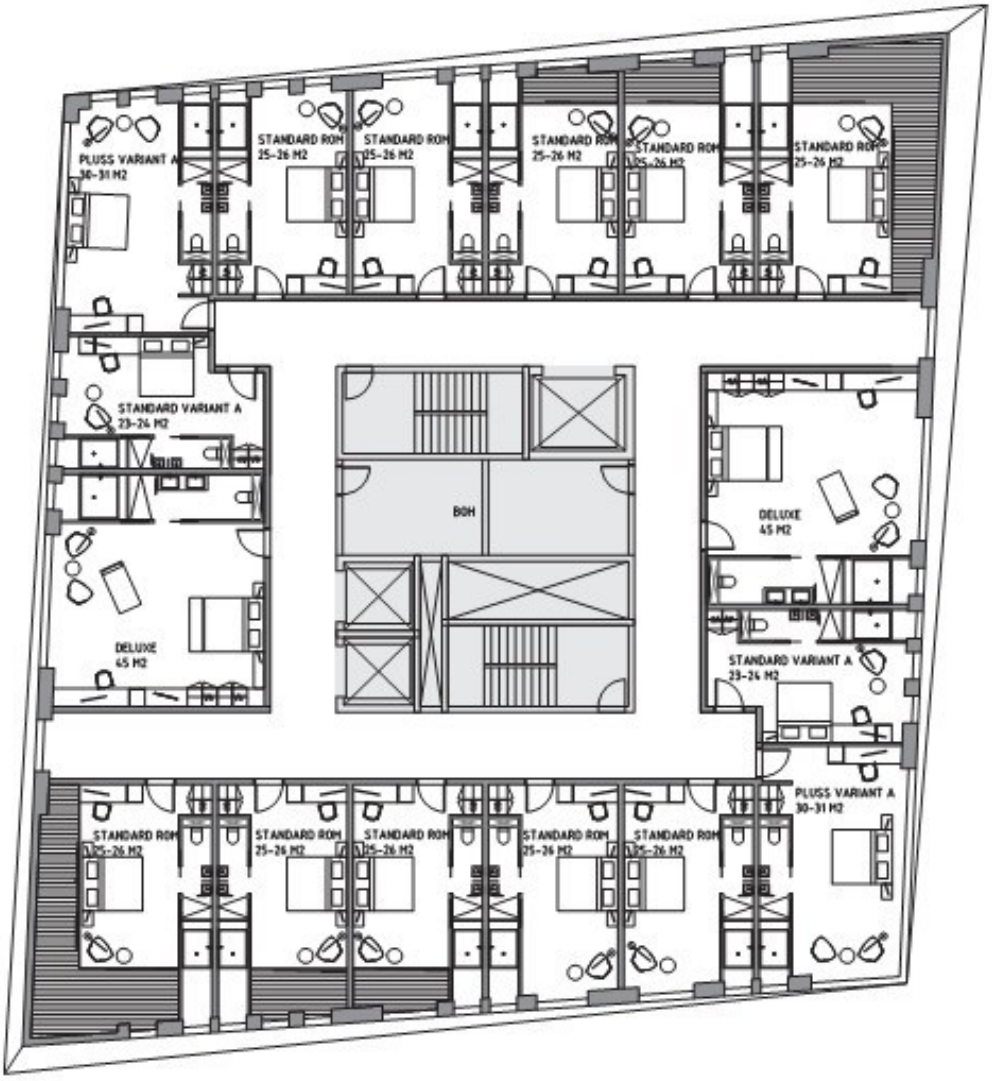
Hotellrommene har noe ulik størrelse og det er tilrettelagt for en variasjon for hver etasje. Ytterlivet i fasaden dreier slik at noen av rommene oppover i etasjene får tilleggsarealer eller inntrukne balkonger. Rommene har ulike vindusformer som gir variasjon uten at det går på bekostning av rasjonaliteten av selve utformingen av rommene. Rommene er tross de nevnte variasjonene bygget opp på samme måte, med føringssjakt mellom to og to rom. Badene er lagt mot sjaktene og ut mot fasaden, både for å få utsikt fra badekaret, men også for å få inn dagslys som videre spres inn i rommet via en lysgjennomskinnelig vegg. Man tenker seg møblering og overflater i myke naturmaterialer som gjenspeiler den helhetlige ideen om et naturhotell. Gulv og vegger er i massivtre, beiset for å få en varm glød. Baderommene har gulv og vegger i slipt betong og frostet glassvegg mot oppholdsdelen. Alle rom har en separat bioetanol peis for lokal oppvarming. Gulvene på baderommene har vannbåren varme, og vinduene kan åpnes for lufting.

Det er totalt planlagt 198 hotellrom fordelt på tre ulike romtyper. Dette utgjør et areal på tilsammen 4716 m^2 (inkl. tilleggsareal som følge av husets dreining).

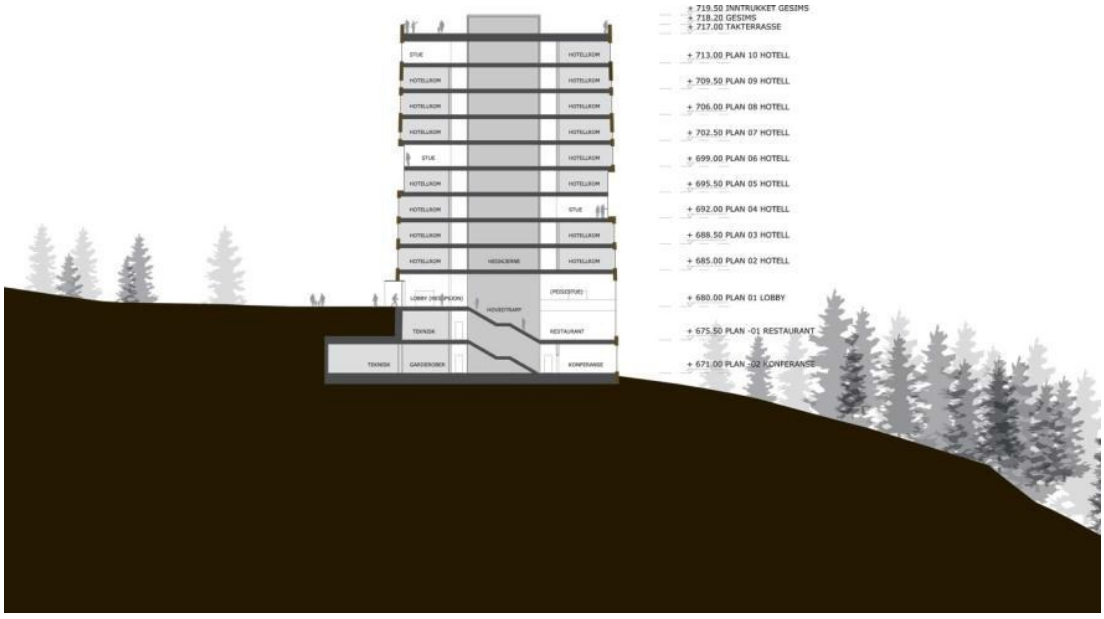
Figur 3-1: Eksempel på tre ulike romtypene

Tabell 3-1: Totalt areal for de ulike romkategoriene

Romkategori	Areal (m^2)
Hotellrom (tre romtyper, totalt 198 rom)	4716
Fellesrom (resepsjon/lobby, restaurant, peisestue, bar, treningsrom, basseng)	959
Bad (badstue med kaldkulp, boblebad, garderobe/dusj, behandlingsrom)	232
Drift (kjøkken, kjølelager, personalrom, kontorer, bagasjeoppbevaring, lager)	201
Konferanse (konferansesal og grupperom)	470
Øvrige arealer (skistall/sykkelstall, tekniske rom)	965
Sum program (BRA)	**7543**
Sum totalt (BTA)	**11615**



Figur 3-2: Plan som viser typisk etasje med hotellrom. Alle hotellrommene er orientert rundt en sentral kjerne. Korridoren som løper rundt denne orienterer seg ved lysåpninger med utsikt mot ulike retninger oppover i etasjene



Figur 3-3: Snitt av hotellet

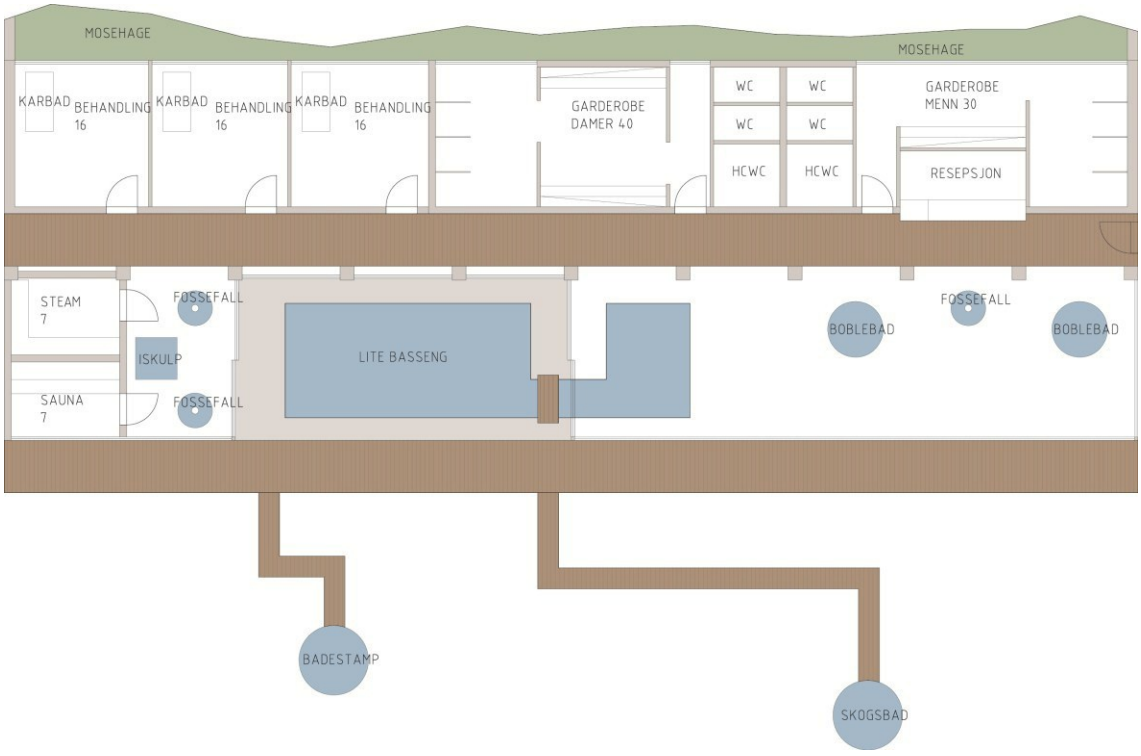
3.2.2 Skogsbadet

Skogsbadet er lagt litt unna selve hotellet. Tanken er å tilby en eksklusiv opplevelse ute i selve naturen. Man kan gå direkte fra bassenget i hotellet og vil entre et lavt bygg lagt inn i terrenget ut mot kanten av trærne i øst. Hele bygget vil ligge inn i terrenget med kun en synlig fasede mot øst og gesims 3,5 meter fra ferdig terreng. Taket vil i sin helhet være dekket av vegetasjon. Her finner man ulike fasiliteter for velvære og bad i varme og kalde kulper, både innendørs og under åpen himmel.

Skogsbadet er konstruert i betong med slipte betonggulv og fliser i mørk grønne toner. Støttemuren i naturstein fra hotellets sørfasade løper inn i badet og danner ryggraden i anlegget. På innsiden av denne muren ligger garderober og behandlingsrom med utsikt mot en mosehage etablert inn mot terrenget.

Skogsbadet er en norsk variant av det moderne SPA begrepet. I Skogsbadet blandes naturopplevelsen med velvære og luksus i en mytisk opplevelse inspirert av de mørke, myke skogstjern.

Programarealer for Skogsbadet er netto 227 m^2 og brutto 311 m^2.



Figur 3-4: Plan som viser Skogsbadet

3.2.3 Materialbruk

Huset bygges med limtrekonstruksjoner og massive trevegger. Fasadene kles med shingel i tre behandlet med Kebony. Det er et biologisk restprodukt fra sukkerproduksjon som virker på samme måte som trykkimpregnering. Dette sikrer en tilnærmet vedlikeholdsfri fasade med en vakker glød i treverket. Sponene/shingelen gir flatene i hovedformen dybde og tekstur som varierer om man er langt unna eller helt innpå fasadene.

Vinduer skal utføres med kjerneved, noe som gir lang levetid.

3.2.4 Boliger for ansatte

Nord for parkeringsplassen planlegges det to bygg med inntil to hybelleiligheter. Boligenhetene skal være øremerket ansatte, men kan brukes til korttidsleie til hotellets gjester. I tillegg vil

Røde Korshytta også kunne huse ansatte. Den vil i så fall måtte pusses opp og utvides for å få en tilfredsstillende standard.

Høyeste tillatte utnyttelse på arealet er BYA = 100 m^2 per bolig. Maks. gesimshøyde er 3,5 m på terrengets overside og 6,5 m på terrengets nedside. Boligene skal ha en utforming og materialbruk som er tilpasset hotellet og kan ha flatt tak. De tillates bebygget med en sekundærleilighet inntil 80 m^2 BRA.

3.3 Program utendørs

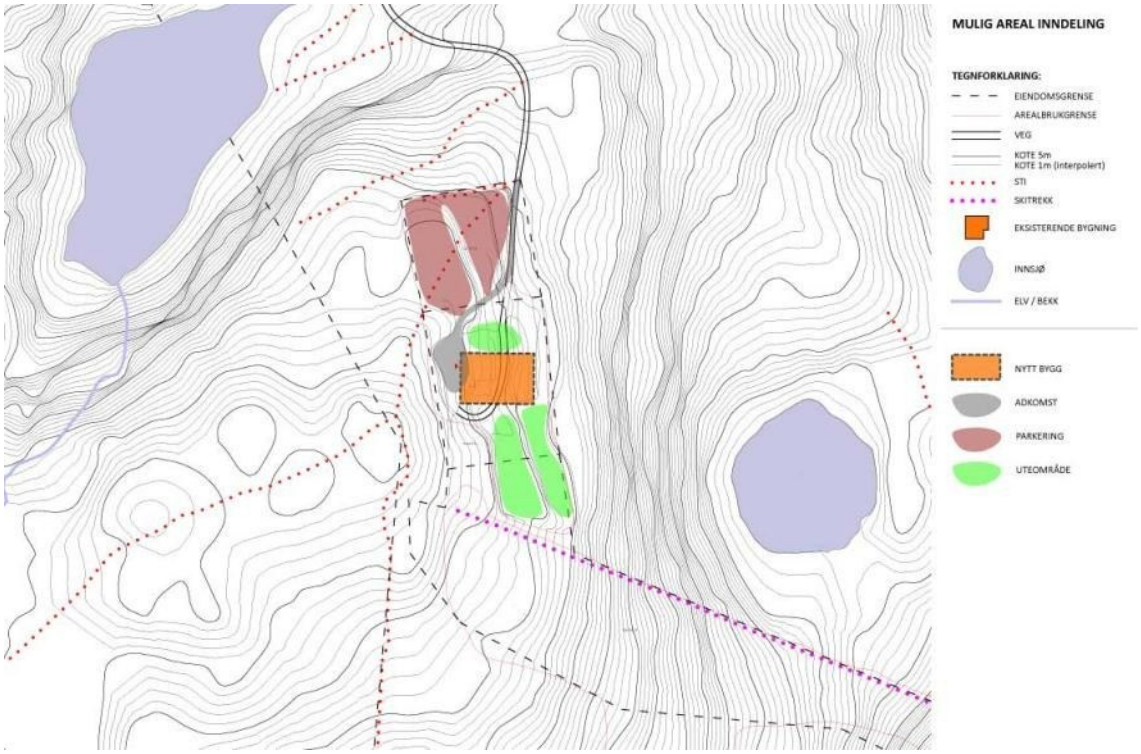
Parkering for personbiler foreslås nord på tomta på den tidligere campingoppstillingen. Det vil være av- og påstigning ved hotellets vestfasade. Her ligger en forplass der det er plass til midlertidig oppstilling for turistbusser. Denne plassen er tenkt lagt i armert gress ved ”drop off” og snuplass, og tredekke 5 meter utenfor hovedinngangen som fortsetter ut på uteserveringsområdet og rundt bygget på sørsiden. Det legges til rett for parkeringsplasser for forflytningshemmede og sykkelparkering i dette området.

Gjennomgående materialer utendørs er naturstein, tredekke, gress og eksisterende terreng. Dette vil gjøre at inngrepet glir best mulig inn i den eksisterende naturen som omkranser hotellet. Tredekke er tenkt behandlet med Kebony. Det er et biologisk restprodukt fra sukkerproduksjon som virker på samme måte som trykkimpregnering. Dette sikrer et tilnærmet vedlikeholdsfritt dekke med en vakker glød i treverket.

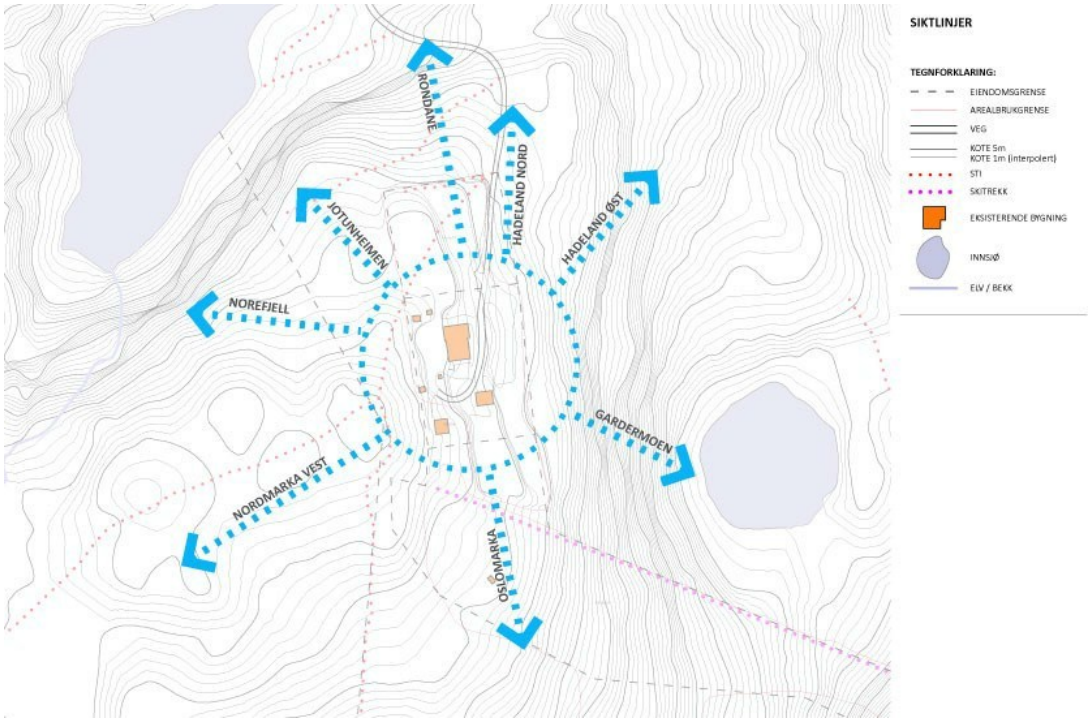
Varelevering ligger mot atkomsten i nord. Her revegeteres det slik at vareleveringen blir skjult for hovedtraséen opp mot hotellets hovedinngang. Parkering for hotellgjester, tur- og alpinfolk er plassert på eksisterende platå på nordsiden av tomta. Her er det gjort noe terrengbehandling for å flate ut og utvide nivåene. Det er lagt inn 140 plasser på disse nivåene (figur 3-8). I tillegg planlegges det med opptil 100 biler i garasjeanlegg under eneboligene for ansatte (figur 3-9). Minst to av p-plassene vil være tilrettelagt for el-bil.

Det er også gjort terrengbehandling på atkomstveien for at gjestene til hotellet skal komme opp på nordsiden av tomta i stedet for sørsiden der det er verdifulle arealer for uteoppholdsplasser.

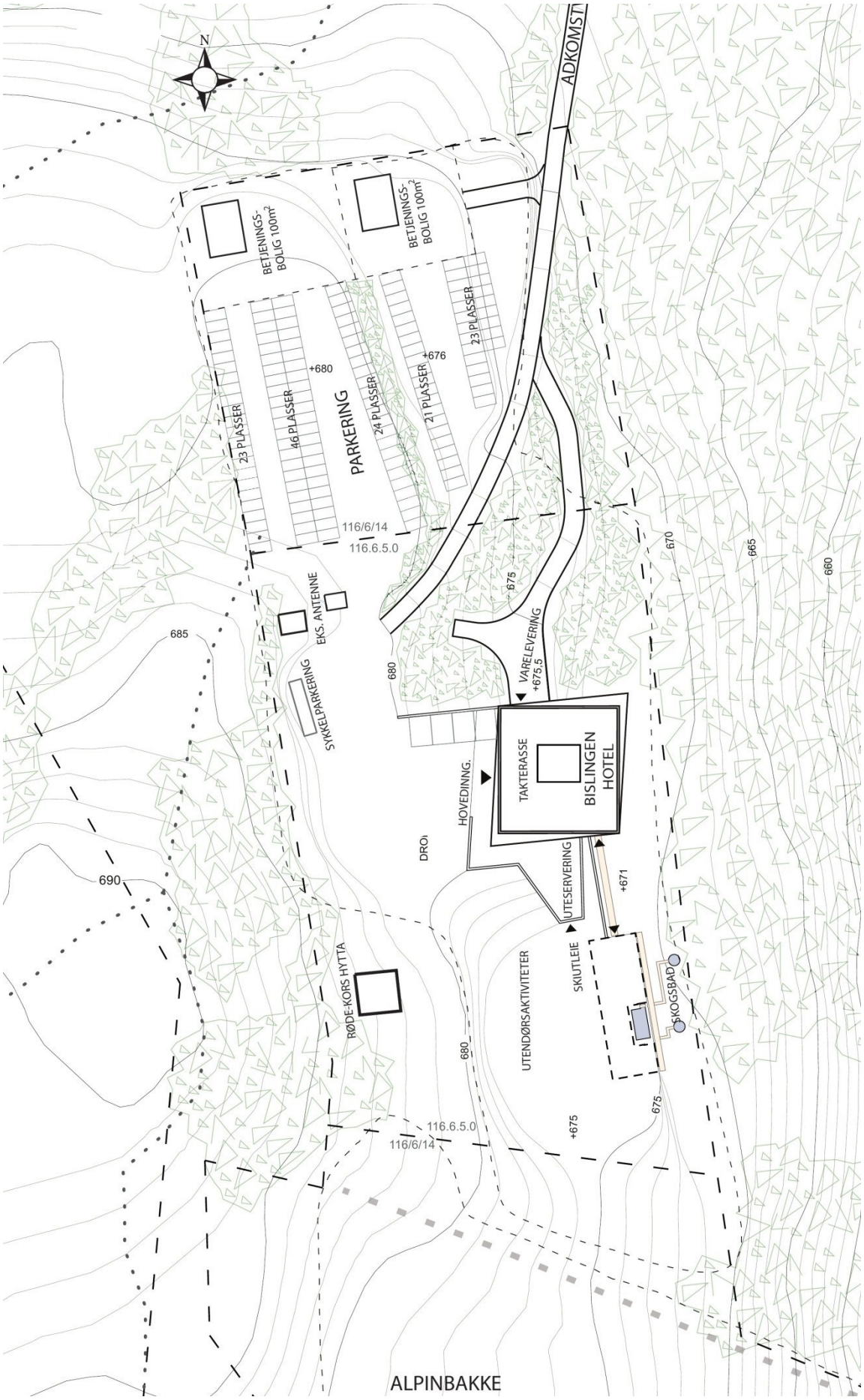
Uteoppholdsarealene er plassert sør på tomta. Her er det også noe terrengbehandlet for å utvide platå på eksisterende campingoppstillingsplass og for å tilpasse bygningsmasse i eksisterende terreng. Uteoppholdsarealene har gode sol- og utsiktsforhold. Her finnes en terrasse med uteservering, område med muligheter for lek, innendørs basseng under terreng og en oppvarmet treplatting hevet over skogbunnen på stolper frem til skogsbadet. Tredekke er også her tenkt behandlet med Kebony. Skogsbadet er lagt litt unna selve hotellet. Her skal det tilbys ulike fasiliteter for velvære og bad i varme og kalde kulper under åpen himmel. Utendørsområdet inneholder også en skistall/sykkelstall til bruk for hotellets gjester, både for preparering, leie og lagring av utstyr. Skistallen/sykkelstallen ligger i bygget under uteserveringen med fasade av naturstein. Deler av dette arealet kan også huse Røde Kors som tidligere har hatt tilstedeværelse på tomta i forbindelse med alpinrenn og andre større arrangementer.



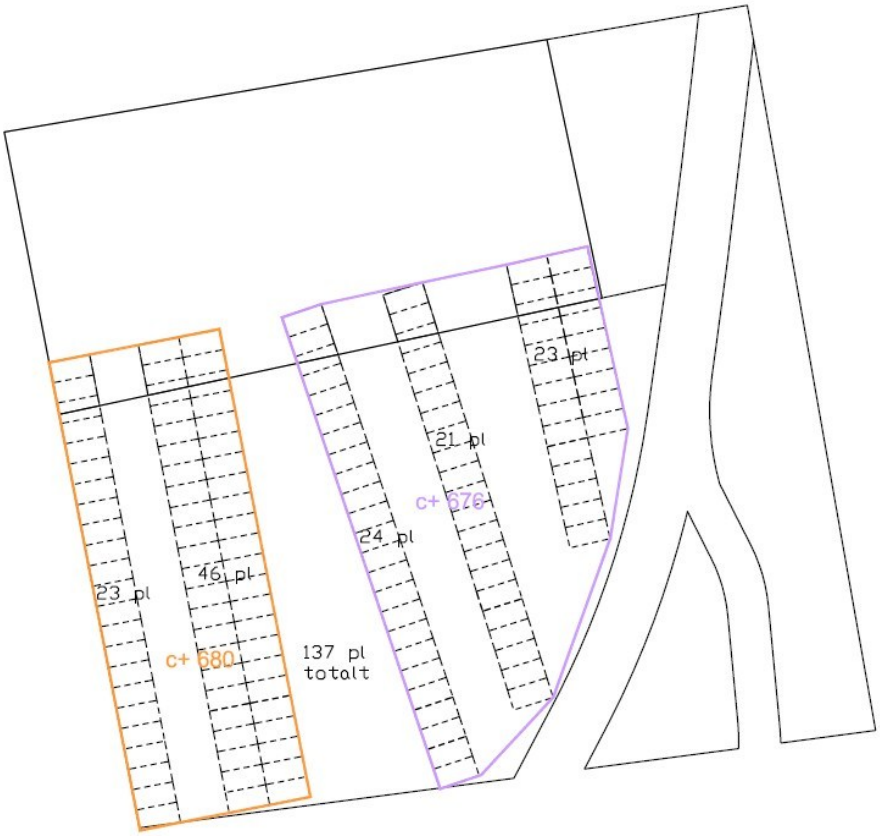
Figur 3-5: Planlagt arealinndeling



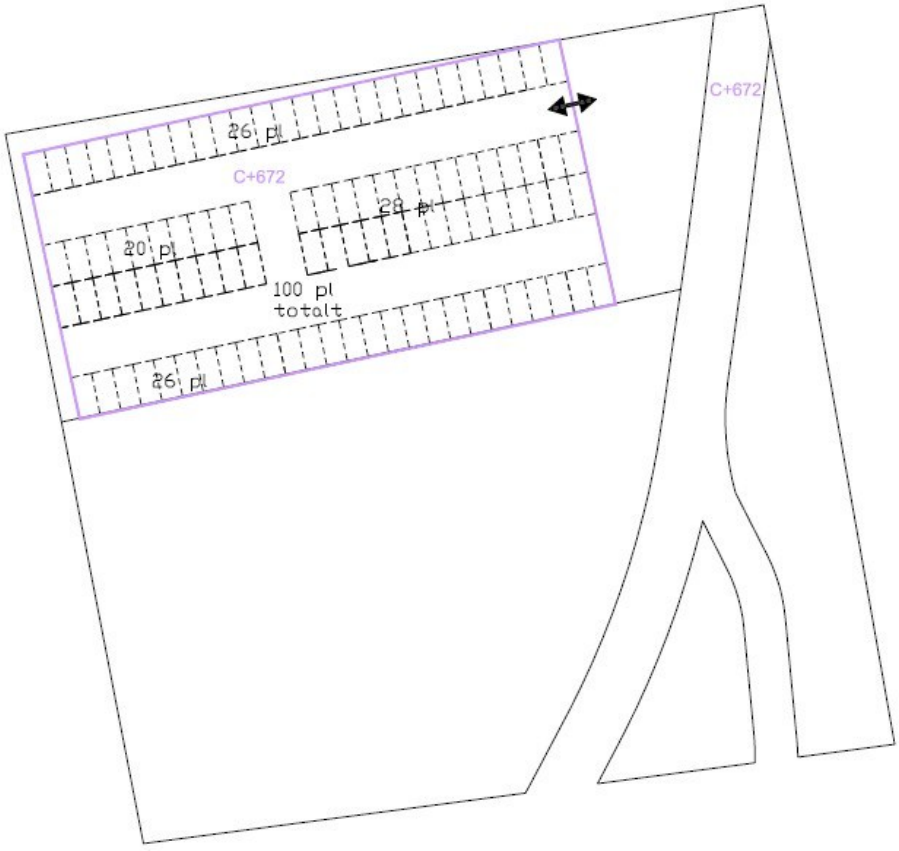
Figur 3-6: Kartet viser Bislingen med utsyn i alle retninger


N
ADKOMST
BETJENINGS-
BOLIG 100m²
BETJENINGS-
BOLIG 100m²
23 PLASSER
46 PLASSER
+680
PARKERING
24 PLASSER
21 PLASSER
+676
23 PLASSER
116/6/14
116.6.5.0
EKS. ANTENNE
SYKKELPARKERING
685
690
680
675
670
665
680
VARELEVERING
+675,5
TAKTERASSE
BISLINGEN
HOTEL
HOVEDINNG.
DRO
UTESERVERING
+671
SKIUTLEIE
SKOGSBAD
RØDE-KORS HYTTA
UTENDØRSAKTIVITETER
680
675
+675
116.6.5.0
116/6/14
ALPINBAKKE

Figur 3-7: Illustrasjonsplan



Figur 3-8: Parkeringsplass på bakken



Figur 3-9. Parkering for inntil 100 biler i kjeller under betjeningsboligene

3.4 Miljøstrategi

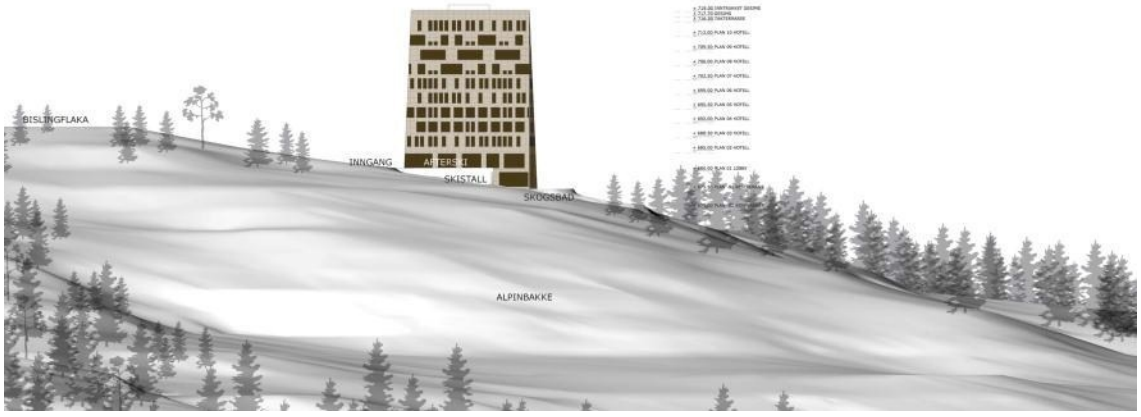
Bærekraftige løsninger er en sentral del av prosjektet. Prosjektet er foreslått som ”case” for det nasjonale satsingsprosjektet Zero Emission Buildings (ZEB). Dette betyr at prosjektet skal utvikles som et passivhus og et nullutslippsbygg med innovative løsninger både for å redusere energibruk og å produsere energi. Prosjektet vil kunne være et referanseprosjekt for fremtidig prosjektering av miljøvennlig bygg.

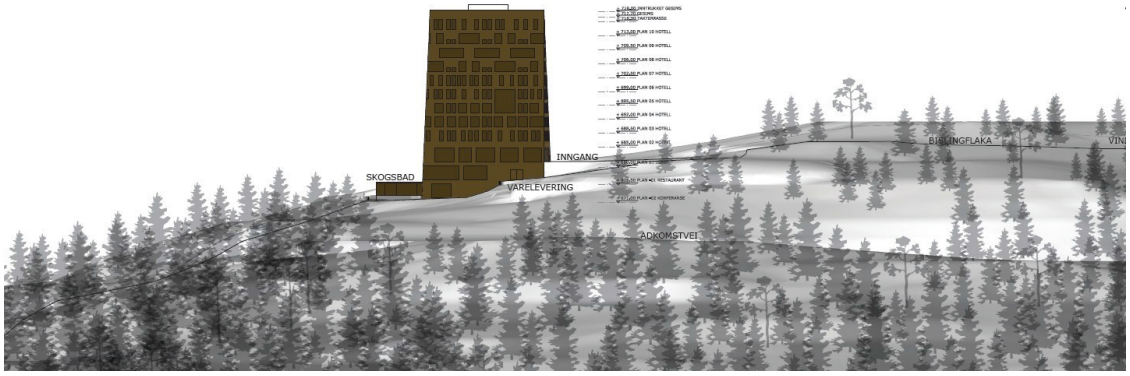
Prinsippet om passiv energidesign setter som viktigste tiltak å redusere varmetapet og dermed oppvarmingsbehovet. I tillegg til en kompakt og arealeffektiv bygningskropp innebærer dette ekstra godt isolerte og svært tette vinduer, dører og ytterhud, samt balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det neste skrittet er å redusere bruken av elektrisk energi gjennom energieffektivt utstyr og belysning. Det er også svært viktig med gode systemer for brukerstyring av oppvarming, belysning, utstyr og ventilasjon.

Hotellet skal oppføres som et passivhus, som er definert ved at oppvarmingsbehovet skal være mindre enn 20 kWh/m^2 pr. år. For å oppnå dette er følgende tiltak foreslått:

- 400 mm isolasjon i alle yttervegger (maks. U-verdi 0,15 W/m^{2}K).
- 500 mm isolasjon i taket (maks. U-verdi 0,13 W/m^{2}K).
- Vinduer utgjør kun 20 % av det totale gulvarealet.
- Vinduer og dører med maks U-verdi 0,8 W/m^{2}K.
- Utstrakt bruk av varmevekslere fra varmt tappevann og oppvarmet luft.
- Naturlig ventilasjon i de varme månedene.
- Ingen mekanisk kjøling på rommene, men vinduer som kan åpnes.
- En bevisst utformet bygningskropp med hensyn på miljøvennlige løsninger (kompakt og arealeffektiv bygningskropp)

Driften av hotellet skal ha en målbevisst miljøsatsing som ender ut i en miljøfyrtårnsertifisering.





Figur 3-10: Fasade sett fra sør (øverst) og nord

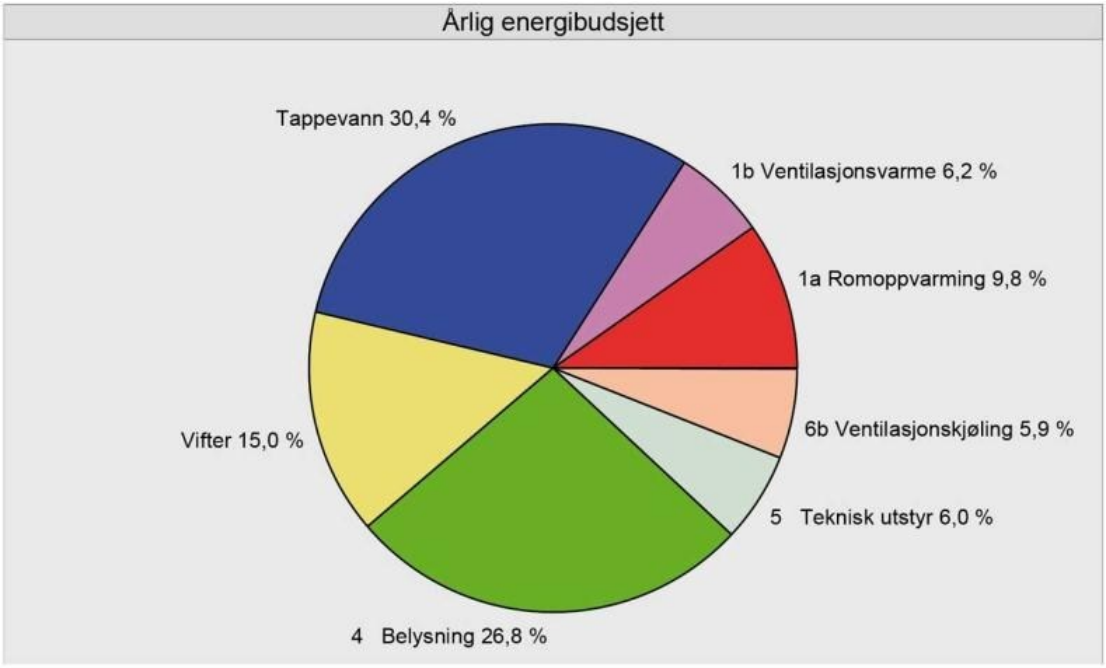
3.5 Energiproduksjon

Strømforsyningen til Bislingen er i dag via en 22 kV-luftledning som går i rett linje fra Bislingen nordover til Fløyta (rett øst for Myllsdammen, se figur 1-1). Som en del av prosjektets miljøstrategi foreslås energi til romoppvarming og oppvarming av tappevann dekket gjennom bruk av termisk energi, ikke elektrisitet. Et biobrenselanlegg blir hovedkilde for all oppvarming. Det kan kombineres med bruk av jordvarme (energibrønn).

I tillegg til energi for oppvarming av luft og vann trengs det elektrisk energi for drift av utstyr, ventilasjonssystemer og belysning. Foreløpige utregninger viser at man vil ha et energibehov dekket fra elektrisk energi på ca. 53 kWh/m^2 pr. år. Dette ligger innenfor kravene for passivhus og lavenergihus (boliger) som er 58,7 kWh/m^2 pr. år[/24/], og er langt under det som er vanlig for hoteller i dag.

Årsaken til det er korte føringsveier og god vertikal naturlig trekk pga. husets utforming. Videre ligger det i konseptet en dagslys- og belysningsstrategi som skal kunne redusere lysbehovet med 50 % sammenlignet med tradisjonelle hoteller. Strategien omhandler tilførsel av dagslys i korridorene, lysgjennomskinnelig vegg mellom bad og opphold på alle hotellrom, bruk av lyssetting som et arkitektonisk virkemiddel for å differensiere lyse og mørke og mer intime arealer og bruk av lysreflekterende materialer.

Figuren under viser en foreløpig beregning av energibehovet for det foreslåtte prosjektet gjort av representanter fra ZEB- prosjektet.



Energibudsjett

Energipost	Energibehov	Spesifikt energibehov
1a Romoppvarming	90181 kWh	9,6 kWh/m²
1b Ventilasjonsvarme (varmebatterier)	57039 kWh	6,1 kWh/m²
2 Varmtvann (tappevann)	280288 kWh	29,8 kWh/m²
3a Vifter	138155 kWh	14,7 kWh/m²
3b Pumper	691 kWh	0,1 kWh/m²
4 Belysning	247328 kWh	26,3 kWh/m²
5 Teknisk utstyr	54943 kWh	5,8 kWh/m²
6a Romkjøling	0 kWh	0,0 kWh/m²
6b Ventilasjonskjøling (kjølebatterier)	54719 kWh	5,8 kWh/m²
Totalt netto energibehov, sum 1-6	923344 kWh	98,1 kWh/m²

Figur 3-11: Beregnet energibehov for Bislingen naturhotell

3.6 Alpinanlegget

Plankartet viser areal for alpinanlegg med tilsvarende areal som i dag er avsatt til tilsvarende arealformål i kommuneplanen (idrett). Arealet er omtrent 35 dekar. Det er ikke planer om å utføre terrengarbeider her, men det kan bli nødvendig med mindre inngrep for å tilpasse tekniske anlegg sikre gode løypetraseer. Dagens kiosk/varmestue erstattes med ny varmestue med grunnflate inntil 100 m^2. Utover dette skal det ikke gjøres gjøre noe i alpinområdet utover nødvendig vedlikehold av heiser og annet teknisk utstyr.

Figur 3-12: Bilde tatt fra Bislingen retning sørover (foto: Snøhetta)

3.7 Vann og avløp

I dag tas det drikkevann fra boret brønn på Bislingen. I NGUs brønndatabase er det vist to fjellbrønner på Bislingen/13/. Det ligger et lite pumpehus på veien opp til Bislingen. Kloakkløsning for fjellstua var septiktanker med spredegrøfter.

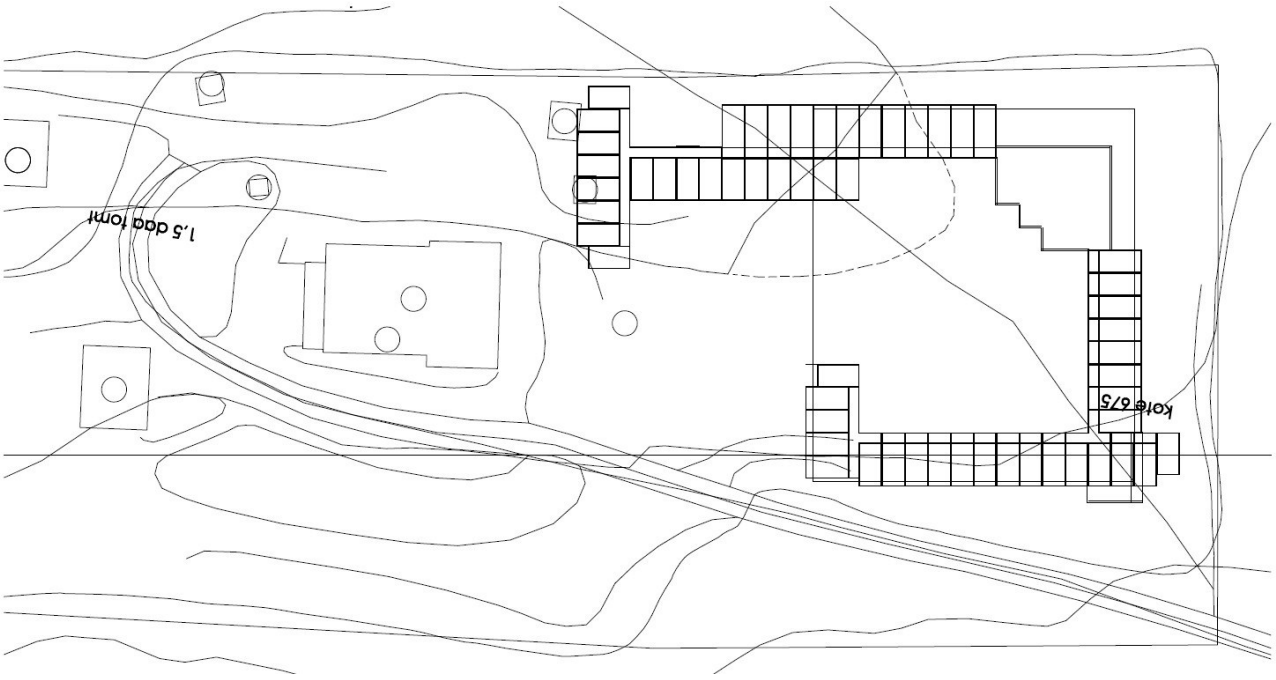
Det er gjort beregninger av forventet vannforbruk. Det er brukt et belegg på 54 % på årsbasis med en gjestefaktor på 1,6 gjest pr. rom. Det gir 63 000 gjester i året. I miljøsertifisering (svane- merke) er grenseverdien per gjest 250 liter vann per døgn. Det gir et forbruk på 15 750 000 liter
i. Dette er nøkkeltall som er mulig å oppnå, men det setter krav til vanngjenvinning og andre miljøtiltak rettet mot forbruk av vann. Det er derfor brukt et anslag på 280 liter per gjest per døgn. Dette gir et årlig forbruk på 17 640 000 liter. I tillegg har spa-avdelingen og skogsbadet behov for vann. Dette vil være i størrelsesorden 2 000 000 til 2 500 000 liter. Samlet årlig vannforbruk vil dermed ligge på 20 000 000 liter vann.

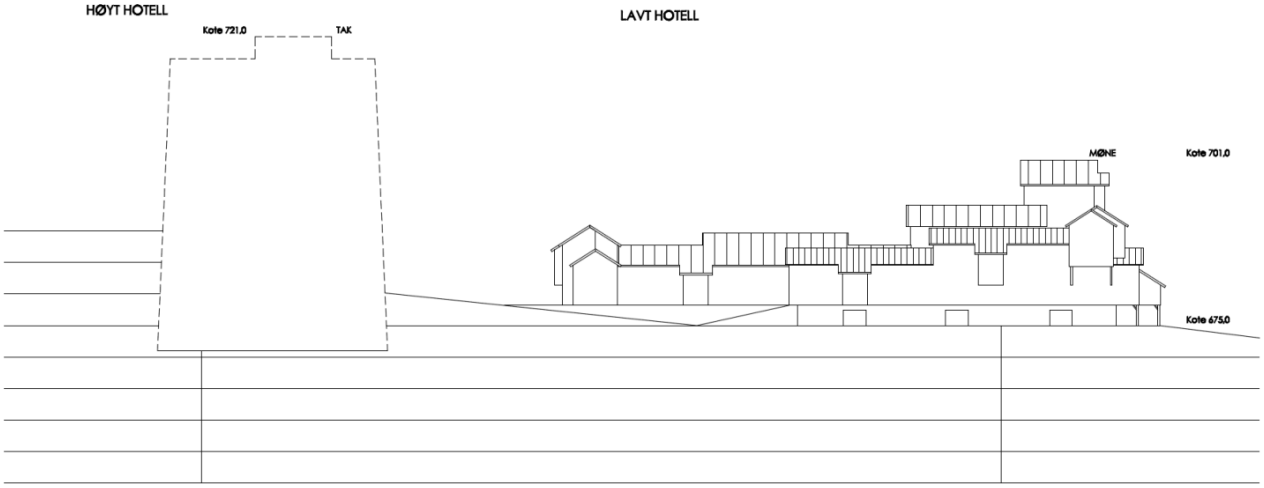
Det er i utgangspunktet planlagt å legge kommunalt nett for vann og avløp opp til Bislingen. Det legges ledninger frem til nærmeste offentlige tilkoblingspunkt. Videre legges ledningen i dagens vei opp til Bislingen, og hotellanlegget blir sikret både vann og avløp. Dette er ikke planlagt i detalj enda. Det vil bli gjort i nært samarbeid med Lunner kommune slik at hytte- og bebyggelsen i Myllaområdet samtidig kan koblet seg til nytt kommunalt vann- og avløp.

3.8 Alternativ utforming

Gjennom behandling av planforslag har det kommet krav om en mer detaljert utredning av et hotell med lavere byggehøyde. I det opprinnelige planforslaget var det beskrevet et lavt hotell med stor grunnflate. Det er mange eksempler på at denne type bygg kan løses med et annet formspråk enn det som er foreslått. Foreslått alternativ var et ”Soria Moria”-forslag som er et prinsipp som ofte er foretrukket i slike situasjoner fordi det er gjenkjennelig og henvender seg

til våre forestillinger om en typisk ”norsk” byggeskikk. Det finnes mange gode (og dårlige) eksempler på dette rundt om i landet. Skisser av dette er vist på figurene på neste side.





Figur 3-13: Plantegning og snitt av alternativ utforming av hotell på Bislingen. Alternativet er lavere, men har en langt større grunnflate

I det videre arbeidet har man kommet fram til at dette er en løsning som tiltakshaver ikke ønsker. Det er lagt ned et stort arbeide i utforming og funksjonalitet til hotellet, og dette skal beholdes. Det er derfor sett på et alternativ til hotell med samme hovedprinsipper, men med lavere byggehøyder (35 og 42 meter). De alternative hotellene skal ha samme antall rom og de samme fasilitetene. Dette betyr at grunnflaten blir betydelig større. Denne løsningen er vist på

fotomanipulasjoner og 3D-illustrasjoner for å vise forskjell i synlighet. Utover dette er ikke et slikt konsept detaljert i samme grad som det opprinnelige forslaget. Dette anses ikke å være nødvendig da det er byggehøyde og synlighet som har vært de vesentlige problemstillinger.

Konsekvenser for hotell med ulike høyder er imidlertid utredet.

4 Overordnede rammer og føringer

4.1 Planprogrammet

Planprogrammet har følgende krav:

> *Tiltakets forhold til overordnede rammer og føringer (lovverk, rikspolitiske retningslinjer, regionale og kommunale planer) skal beskrives.*

4.2 Lover

4.2.1 Lov om bygdeallmenninger

Bislingen ligger i Lunner Almenning. Bygdeallmenningsloven regulerer forvaltning av allmenninger. I § 3-2 heter det:

> *Allmenningsstyret representerer både eierinteressene og bruksrettsinteressene i allmenningen, og har til oppgave å forestå forvaltningen av allmenningen i samsvar med lover, bruksregler og skogbruksplan. Forvaltningen skal ha som alminnelig siktemål å opprettholde allmenningen som en fellesressurs for de eiendomsberettigede og bruksberettigede, og dernest til beste for bosetting, næringsvirksomhet, naturmiljø og friluftsliv ellers i det bygdelag allmenningen ligger til.*

Relevans for planarbeidet: Tiltaket er ikke i strid med formålet med loven. Ingen nye naturressurser beslaglegges, og tiltaket legger til rette for næringsvirksomhet. Forholdet til friluftsliv og naturmiljø er behandlet senere i dette dokumentet.

4.2.2 Markaloven

Planområdet ligger ikke innenfor markagrensen (figur 4-1 og figur 4-2). Bislingen ble tatt ut av forslag til markagrense i 1987. Området ble også vurdert i forbindelse med arbeidet med markaloven i 2008/09. Siden det har vært serveringssted og alpinbakke med veiatkomst i omtrent 40 år, og det var et ønske om at tilsvarende virksomhet skulle kunne fortsette, ble Bislingen ikke inkludert i området som omfattes av markaloven.

4.2.3 Naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven har en rekke bestemmelser som er relevante for denne typen arealinngrep. §§ 8-12 er spesielt relevante

§ 8 omhandler kunnskapsgrunnlaget:

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

§ 9 legger vekt på føre-var-prinsippet.

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

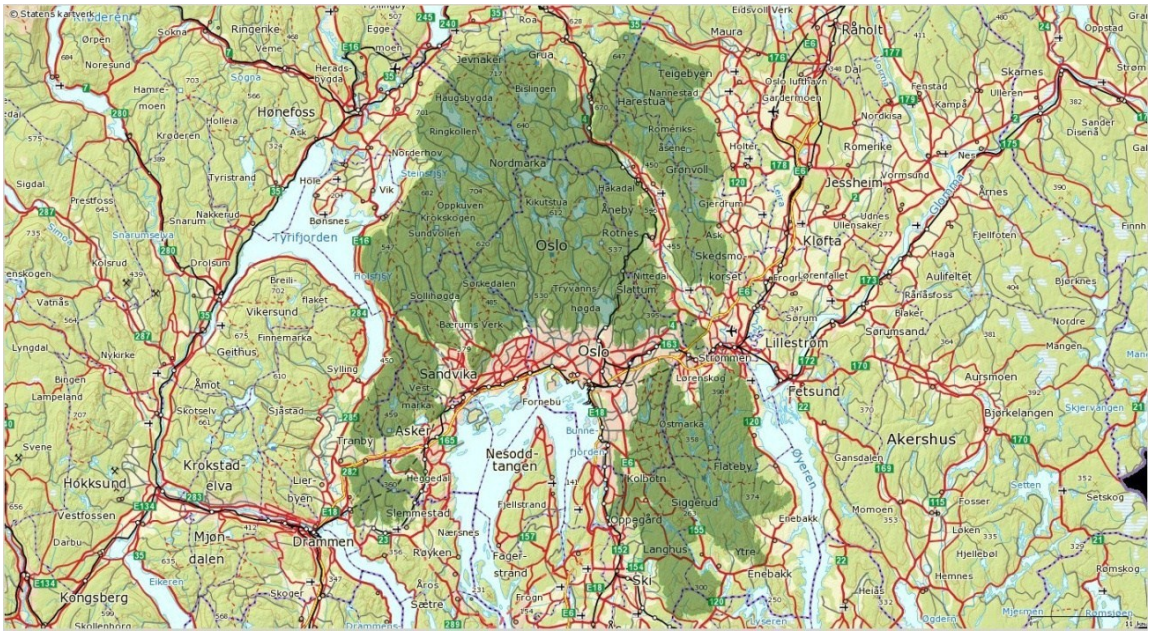
§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Relevans for planarbeidet: Hotellet legges for en stor del på et allerede utnyttet område, som har liten betydning for biologisk mangfold. Det er imidlertid registrert naturtyper og rødlistearter i området som kan bli negativt påvirkning av utbyggingen. Forholdet til loven er nærmere beskrevet under kap. 5.9 Naturmiljø.



Figur 4-1: Området som dekkes av markaloven er vist med mørk grønnfarge

Figur 4-2: Detaljert kart som viser markagrensen ved Bislingen. Grønne områder ligger innenfor Marka

4.2.4 Rikspolitiske retningslinjer (RPR)

RPR for barn og unges interesser i planleggingen

Retningslinjene skal ivareta at arealer som brukes av barn og unge sikres mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare[/2/]. Videre skal det sikres varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelige arealer for barnehager. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Relevans for planarbeidet: Barn og unge vil være brukere av alpinanlegget. Deler av utearealene er foreslått tilrettelagt for variert lek, sommerlek og skilek vinterstid. Det er i dag ingen som bor i gangavstand fra området. Med universell tilgjengelighet vil hotellet også kunne tilby naturopplevelser for familier med små barn.

RPR for samordnet areal- og transportplanlegging

Retningslinjene tilstreber å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet for å tilrettelegge for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses[/3/]. Viktige tema er kollektivbetjening, gode forhold for sykkel, hensynet til gående og bevegelseshemmede, tilknytning til hovedveinettet, grønnstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter.

Retningslinjen har bl.a. som mål å sikre at arealplanleggingen legger til rette for en arealdisponering som bygger opp rundt kollektivnettet, som bidrar til reduksjon i bruken av privatbil, og som bidrar til at hverdagen kan organiseres slik at de daglige gjøremål nås med minst mulig bruk av privatbil.

Relevans for planarbeidet: Anlegget dekkes ikke av kollektivtrafikk. Større grupper vil transporteres til hotellet med busser. Åpen vei vil også muliggjøre transport av større grupper med buss til Bislingen som startpunkt for skiturer tilbake til Oslo. Det vil etableres sykkelparkering i tilknytting til hotellet.

RPR for universell utforming

Retningslinjenes hensikt er å styrke interessene til personer med nedsatt funksjonsevne i planleggingen. Retningslinjene skal legges til grunn for planlegging og forvaltning etter plan- og bygningsloven.

Relevans for planen: Anlegget vil iht. gjeldende krav tilrettelegges for bevegelseshemmede.

RPR for vernede vassdrag

Oslomarkavassdragene ble varig vernet i 1973. Vernet gjaldt i utgangspunktet mot kraftutbygging, men Stortinget har senere forutsatt at verneverdiene heller ikke må undergraves av andre inngrep, og det er utarbeidet egne RPR for vernede vassdrag[/4/]. Alle vannforekomster i planområdet omfattes av retningslinjene.

For å oppnå målene med vern av vassdrag angir retningslinjene at det særlig bør legges vekt på å:

- Unngå inngrep som reduser verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø.
- Sikre referanseverdien i de mest urørte vassdragene, særlig i områder nær befolkningskonsentrasjoner.
- Sikre verdien knyttet til forekomster /områder i de vernede vassdragenes nedbørsfelt som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragenes verneverdi.

Relevans for planarbeidet: Bekker eller vann berøres ikke av planforslaget, men siden planområdet i sin helhet ligger innenfor retningslinjene for vernede vassdrag er det viktig å ha

fokus på at vassdrag ikke skal påvirkes negativt.

4.2.5 Stortingsmeldinger

St.meld. nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand

Denne meldingen er Regjeringens viktigste dokument for en samlet framstilling av miljøpolitikken. Meldingen viser hvor vi står i miljøvernarbeidet og presenterer regjeringens politikk for å møte utfordringene framover. Under Strategiske mål for Naturens mangfold og friluftsliv heter det[/5/]:

> *Naturen skal forvaltes slik at arter som finnes naturlig sikres i levedyktige bestander, og slik at variasjonen av naturtyper og landskap opprettholdes og gjør det mulig å sikre det biologiske mangfoldet fortsatte utviklingsmuligheter.*
>
> *Alle skal ha mulighet til å drive friluftsliv som helsefremmende, trivselsskapende og miljøvennlig aktivitet i nærmiljøet og i naturen for øvrig.*
>
> *Norge har som mål å stanse tapet av biologisk mangfold innen 2010.*

Relevans for planarbeidet: Planen kan påvirke både biologisk mangfold og friluftsliv. Dette er nærmere beskrevet under naturmangfoldloven og avsnitt 5.9 Naturmiljø og avsnitt 5.8 Friluftsliv.

St.meld. nr. 42 (2000-2001) Biologisk mangfold. Sektoransvar og samordning

Regjeringen presenterer her et nytt forvaltningssystem som vil bringe Norge i en førende posisjon når det gjelder å følge opp forpliktelsene i FNs konvensjon om biologisk mangfold. Det foreslås hele 275 tiltak fra departementene, som skal gjennomføres på de ulike sektorene i perioden 2001 – 2005 for å ivareta ansvaret for bærekraftig bruk og vern av det biologiske mangfoldet[/6/].

Relevans for planarbeidet: Se forrige punkt.

St.meld. nr. 39 (2000-2001) Friluftsliv - Ein veg til høgare livskvalitet

Stortingsmeldingen ”Ein veg til høgare livskvalitet” – slår fast at friluftslivet er et velferdsgode som skal sikres og fordeles jamt i befolkningen som et bidrag til god livskvalitet, økt trivsel, bedre folkehelse og en bærekraftig utvikling[/7/].

Relevans for planarbeidet: Forholdet til friluftsliv er behandlet i kap 5.8 Friluftsliv.

St.meld. nr. 16 (2002-2003) Resept for et sunnere Norge

Idretts- og friluftslivsorganisasjonene har viktige oppgaver i å omsette mål og strategier til praktisk handling. Idretten og friluftslivet er viktige alliansepartnere i arbeidet med å påvirke enkeltmennesker til en mer aktiv livsstil ved tilrettelegging av varierte aktiviteter og tilbud på lokalplanet. Det er behov for å bygge ned barrierer mot fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv, særlig i forhold til mennesker med bevegelseshemning eller andre funksjonsnedsettelser. Livsstilstiltak kan erstatte deler av den medikamentelle behandlingen, og Regjeringen foreslår at det innføres et system med grønn resept (for eksempel fysisk aktivitet i stedet for eller i tillegg til medikamentell behandlingen)[/8/].

Relevans for planarbeidet: Forholdet til friluftsliv er behandlet i kap 5.8 Friluftsliv. Med universell tilgjengelighet vil hotellet også kunne tilby friluftsliv for eldre, for bevegelseshemmede og for familier med små barn.

4.3 Den europeiske landskapskonvensjonen

Den europeiske landskapskonvensjonen trådte i kraft 1. mars 2004. Hovedintensjonen med konvensjonen er å styrke ivaretakelsen av landskap gjennom vern, forvaltning og planlegging. Konvensjonen gir føringer for planlegging og forvaltning av landskapet. Hovedmålet er å sikre representative og sjeldne nasjonale landskapstyper, verne og pleie stedskarakter og identitet, samt å unngå å forringe rikdommer og mangfoldet av landskapstyper i Europa.

Relevans for planarbeidet: Et nytt hotell på Bislingen vil bli et synlig landemerke. Dette er behandlet under tema landskapsbilde.

4.4 Kommunale planer

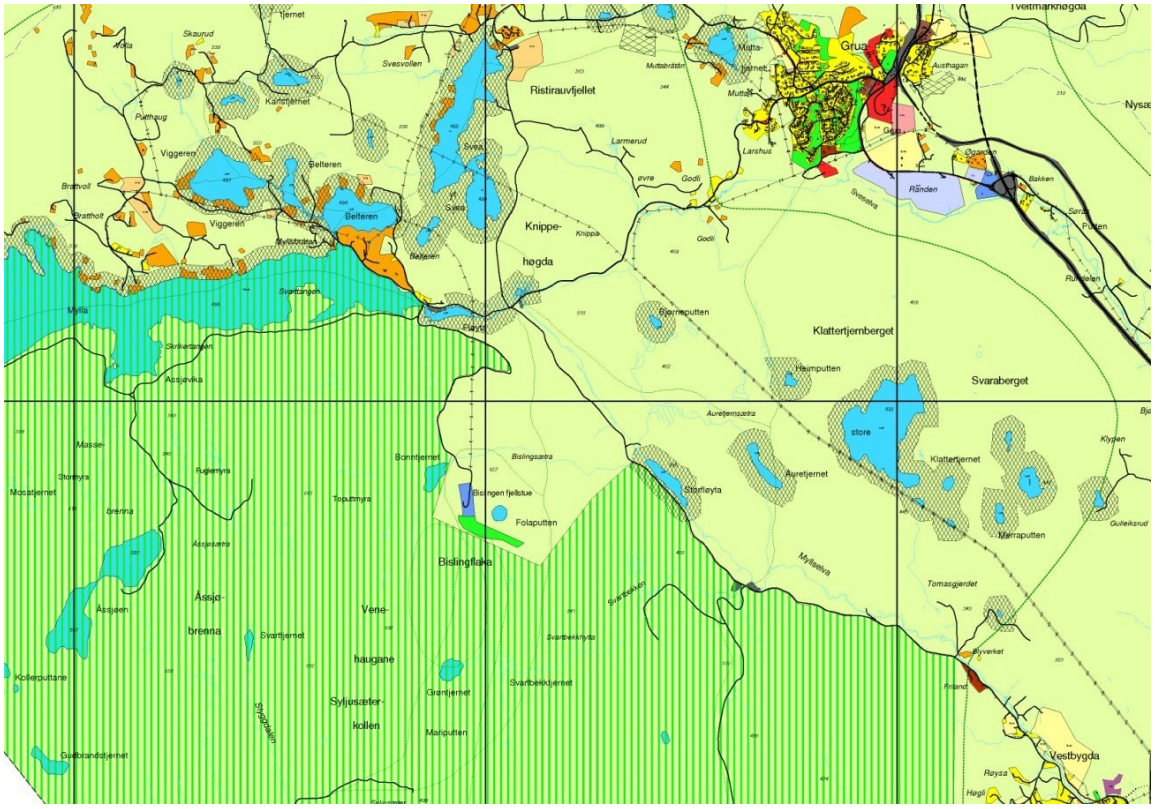
4.4.1 Kommuneplan

Området er ikke regulert, men inngår i kommuneplanens arealdel med formål eksisterende byggeområde for idrettsanlegg og erverv[9/,/10/]. Kommuneplanen har definert følgende areal:

Erverv	21 416 m^2
Idrett	35 110 m^2
Totalt	56 526 m^2

Iht. kommuneplanen er det tillatt med BYA = 35 %, tilsvarende et ”fotavtrykk” på ca. 7500 m^2 for ervervsdelen.

Området rundt det som er vist som idrett og erverv på kommuneplanen er LNF-område (lys grønn) og LNF-område Marka (lys grønn med mørkere grønne vertikale streker (figur 4-3).



Figur 4-3: Utsnitt fra kommuneplanen til Lunner[10/]

I samfunnsdelen av planen er det definert flere mål. Det heter bl.a. under *Miljøvern, natur- og kulturlandskap*:

- *Grønnstrukturen på Hadeland står for identitet og særpreg som det er viktig å verne om. Dette innebærer bl.a. at det skal tas vare på viktige naturområder, og at det i regionen skal finnes varierte og lett tilgjengelige arealer for utøvelse av rekreasjon og friluftsliv:*
- *Kommunen skal legge til rette for bruk av miljøvennlige oppvarmingskilder både i bolig- og næringsbygg.*
- *Plan- og bygningsloven og utbyggingsavtaler må brukes aktivt for å få*

etablert vannbåren varme i nye næringsbygg og større boligområder.

Under *Tiltak for næringslivet* heter det:

- *Det skal legges til rette for nye arbeidsplasser i kommunen.*
- *Kommunen skal arbeide for at det skapes et variert arbeidsmarked og gode tjenestetilbud innen rimelig pendleravstand fra Lunner.*

- *Næringsarbeid (etablererveiledning, koordinering, markedsføring mv) bør i stor utstrekning skje regionalt. Kommuneadministrasjonen skal etablere et fast kontaktpunkt mot det regionale nivået.*

Punkter uten vesentlig relevans til tiltaket er utelatt.

Kommuneplanen er under revisjon. Forslag til planprogram for revisjon av kommuneplanen ble lagt ut på høring i desember med høringsfrist 11.2.2011[/61/].

4.5 Klima- og energiplan

Lunner kommune vil med sin klima- og energiplan[/64/] oppfylle sin andel av de nasjonale mål om reduksjon av klimagassutslipp og bruk av fossile energikilder. Mange av mål og tiltak går på kommunens egen drift og anlegg, men deler av planen er også aktuelt for andre.

Av relevante delmål i planen er:

- Satse på bioenergi og energisparende løsninger i offentlige bygg
- Klima- og energiplanen skal brukes aktivt i fremtidige utbyggingsavtaler.
- Inngå forpliktende partnerskap med innbyggere og næringsliv for å gjennomføre tiltak som skal redusere utslipp av klimagasser.
- Bruke plan og bygningsloven til å stille strenge klimakrav i nye utbygginger.

Under tiltak er det eksempelvis listet opp mål rundt redusert bilbruk, tilknytting til nær-/fjernvarmeanlegg, ENØK-tiltak i bygg, stimulere til miljøsertifisering av bedrifter ”Miljøfyrtårn” og øke bruken av bioenergi i Lunner.

Relevans for planarbeidet: Som beskrevet har hotell på Bislingen veldig høye miljømål mtp. energi. I så måte er anlegget iht. til planen. Det vil også arbeides for at hotellet blir miljø-fyrtårnsertifisert. Alle tiltak må dog vurderes ut fra hva som er forretningsmessig forsvarlig.

Figur 4-4: Bislingen fjellstue er i dag preget av forfall. Disse bildene er fra 2010, forholdene er langt verre i dag

5 Konsekvenser av planforslaget

5.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet omfatter områdene vist som idrett og erverv i forrige kapittel, og er vist i figur 5-1. Av dette er det bare den nordre delen som skal utvikles. Det er ikke planer om å gjøre noe i alpinområdet utover vedlikehold av tekniske anlegg og bygging av ny varmestue til erstatning for dagens som er forfallen. Tiltaket omfatter gårds- og bruksnummer 116/6, festenummer 5 og 14. Samlet areal er ca. 56 dekar, hvorav alpinbakken utgjør godt over halvparten (35 dekar).

Dagens vei fra Mylla skal benyttes, og det trengs ikke ny atkomstvei. Dette inngår dermed ikke i planen. Det er imidlertid behov for utbedring av veien, noe som antas å kunne utføres uten regulering. Bislingen Eiendom er eier av veigrunnen, ca. 2,5 km.

Figur 5-1: Avgrensning av planområdet

5.2 Vindturbin

For å supplere behovet for elektrisitet ble det tidligere foreslått å etablere et vindkraftverk i tilknytting til hotellet. En vindturbin med høyde ca. 30 meter og kapasitet på ca. 300 kW

plassert i arealet til alpinbakken nedenfor Bislingflaka var aktuelt.

Dette er nå tatt ut av planen. Hovedårsaken til det er knyttet til faren for iskast. Meteorologisk data viser at Bislingen ligger i et område som kan være utsatt for en kombinasjon av fuktig luft og lave temperaturer. Dette kan gi ising på turbinbladene. En slik isdannelse er uønsket fordi den medfører lavere energiproduksjon og større slitasje på utstyret. Mer alvorlig er imidlertid

sikkerhet. Iskast fra rotorblad eller fallende is fra turbinhuset utgjør en risiko for de som ferdes ved en vindturbin vinterstid. En måtte da ha innført ferdselsforbud i en bred sone rundt vindturbinen, noe som er uaktuelt i et hotellområde med mye uteaktiviteter inkludert et alpinanlegg.

I tillegg kan vindturbiner ha negative effekter på fugl, samt at de avgir noe støy.

5.3 Metodikk

I dette kapitlet vurderes konsekvenser av planforslaget. I henhold til krav er det også utredet hotell med lavere høyde enn det tiltakshavers ønsker. De tema som er beskrevet i planprogrammet behandles.

Innledningsvis gis en beskrivelse av dagens situasjon. Verdi er vurdert for de tema der dette er relevant. Skalaen som benyttes er liten, middels og stor verdi. Konsekvenser av planen vurderes så for hvert enkelt tema. Skalaen går fra stor positiv konsekvens (+ + + +) til stor negativ konsekvens (– – – –).

Konsekvenser skal vurderes i forhold til 0-alternativet, dvs. sannsynlig utvikling av området om det ikke bygges hotell.

Til slutt følger en sammenstilling av konsekvensene.

Avbøtende tiltak er vurdert for samtlige tema. Eventuelle behov for oppfølgende undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre faktiske virkninger er også vurdert.

I tillegg til varige konsekvenser av tiltaket vil anleggsfasen ha kortvarige konsekvenser knyttet til anleggsaktiviteter (transport, støy, midlertidig stengning av området m.m.). Disse konsekvensene er beskrevet til slutt.

Denne metodikken er en forenkling av metoden beskrevet i Statens vegvesens Håndbok 140 Konsekvensanalyser[/67/].

5.4 0-alternativet

0-alternativet er en sannsynlig utvikling av Bislingen uten hotell. Kostnader knyttet til vedlikehold av vei, bygging/restaurering av bygninger, oppgradering og drifting av alpinbakken er så store at det ikke anses som sannsynlig at det vil anlegges en liten markastue på Bislingen med enkel servering. Det mest sannsynlige scenariet er dermed nedleggelse av all aktivitet og fortsatt stengt vei for annet enn skogsdrift.

5.5 Trafikk

5.5.1 Metode

Temaet omfatter utredning av forventet trafikk som en følge av etablering av hotell på Bislingen. Dette omfatter gjester til hotellet, varelevering og andre som bruker Bislingen som utgangspunkt for turer.

I planprogrammet heter det:

KU skal omfatte en trafikkberegning som viser forventet trafikk fordelt på bil og buss opp til Bislingen via Myllavegen og Vestbygdvegen. Det skal skilles på helger/ferier og hverdager. Konsekvenser av denne trafikken for dette vegnettet skal vurderes, herunder om det er behov for trafikksikkerhetstiltak. Evt. behov for utbedringer av vegnettet skal beskrives. Planlagt parkeringskapasitet på Bislingen skal beskrives i forhold til de ulike brukergruppene av området og forventet total trafikkmengde. Utslipp av klimagasser fra generert trafikk, skal beregnes og vises.

Adkomstvegen fra Mylla dam og opp til Bislingen, må beskrives og vurderes i forhold til egnethet for forventet trafikkbelastning. Evt. behov for omlegging/opprusting beskrives.

For å beregne turproduksjon til formål tar man normalt utgangspunkt i erfaringstall og turproduksjonsfaktorer. Bislingen naturhotell skiller seg såpass fra andre hoteller både i funksjon og beliggenhet, og tilgjengelige erfaringstall (basert på ÅDT - årsdøgntrafikk - per rom) vil ha begrenset relevans. Det er derfor valgt å ta utgangspunkt i antall rom, maksimalt antall gjester, belegg og gjort antagelser/forutsetninger for den forventede trafikken fra:

- Fritids-/feriegjester (hovedsakelig helg/ferier)
- Kurs- og konferansegjester (hovedsakelig hverdager)
- Turgjester, uten overnatting (hovedsakelig helg/ferier)
- Ansatte
- Varelevering

5.5.2 Dagens situasjon

Atkomst til Bislingen fra rv. 4 skjer enten fra Grua eller Harestukrysset. Fra Grua følges Mylla- vegen (fv. 12) opp til Myllsdammen. Her tar en til venstre og følger grusvei 2,5 km opp til Bislingen. Samlet lengde fra rv. 4 opp til Bislingen er 8,4 km. Fra Harestukrysset følges Vest- bygdvegen forbi Vestbygda og Blyverket til krysset med Myllavegen og videre på Myllavegen og opp til Bislingen. Samlet lengde fra rv. 4 er 9,6 km. Det er også mulig å kjøre til Bislingen fra rv. 35 ved Kalvsjøen via Oppenvegen (fv. 13) og videre på Sveavegen til Myllavegen. En fjerde mulighet er fra Roa via Ryavegen og Åsvegen til Oppenvegen. Den siste veien har imidlertid dårlig standard. Mulige atkomstveier er vist på figur 5-2.

På Myllavegen (fv. 12) varierer årsdøgntrafikken (ÅDT). Gjennom Grua er den mellom 2000-4000, så går den ned til 500-1000 fram til Godli, så mindre enn 500 opp til krysset med Vestbygdvegen og Sveavegen. Oppenvegen (fv. 13) forbi Oppen har oppgitt ÅDT på mindre enn 500. For andre veier i området foreligger ikke trafikkdata[/65/].

I Nasjonal vegdatabanks oversikt over trafikkulykker i tidsrommet 2000-2007 er det registrert fire trafikkulykker i Gruaområdet, tre med lettere skadegrad og en med alvorlig skadegrad. På Vestbygdvegen er det registrert to trafikkulykker, begge med lettere skadegrad. På veien opp til Bislingen er det ikke registrert trafikkulykker. Trafikkulykker er vist på figur 5-2. Her er det bare tatt med ulykker på Vestbygdvegen og Myllavegen, og ikke andre veier i området slik som rv. 4 og rv. 35.

Veien fra Grua er nylig opprustet. Den er utvidet, asfaltert og rekkverksstein er erstattet med autovern.

Grusveien opp til Bislingen er i dag stengt, men har tidligere vært åpen både sommer og vinter. På Bislingen er det god parkeringskapasitet med store parkeringsarealer. Da veien var åpen var det avgift på 25 kr for parkering. Det var tidligere vært en god del trafikk opp til Bislingen, både til alpinbakken, fjellstua, for dagsturister og i forbindelse med campingplassen. I tidligere skisesonger var det hver weekend ca. 20 busser på Bislingen, i tillegg til ca. 50 biler som parkerte på Bislingen som utfartssted uavhengig av fjellstua og alpinanlegget. Det er også parkeringsmuligheter ved Myllsdammen. Her er det nå to avgiftsbelagte parkeringsplasser (kr 40).

Avstanden fra Oslo sentrum til Bislingen er 56 km, mens den er 13 km fra Roa, kommunesenteret i Lunner.

Skiforeningens skibuss kjører til Mylla hver lørdag og søndag i sesongen. Tidligere ble den

kjørt opp til Bislingen[19].

Bislingen
Trafikk
Lettere skadd
Alvorlig skadd
Atkomstvei
Kartgrunnlag: N50-raster © Statens kartverk
Ekvidistanse: 20 m
Målestokk :1: 50 000
0 500 1 000 1 500 m
Oppenvegen
Åsvegen
Sveavegen
Myllavegen
Vestbygdvegen
Roa
Grua
Vestbygda
Nordre Oppdalen
Oppdalen
Søre Oppdalen
Klattertjernberget
Svaraberget
Bislingflaka
Fjellsjøhøgda
Klattertjernet
Bislingen fjellstue
N

Figur 5-2: Mulige atkomstveier til Bislingen fra rv. 4 og rv. 35 med registrerte trafikkulykker

5.5.3 Konsekvenser

Det er gjennomført overordnede vurderinger for trafikkgenerering, parkeringsdekning, veistandard og trafikksikkerhet, samt kommentert forholdet rundt klimautslipp.

Trafikkgenerering, ÅDT (årsdøgntrafikk)

Trafikken til Bislingen naturhotell vil som tidligere nevnt i all hovedsak skille seg ut i følgende ”grupper”:

Tabell 5-1: Type trafikk og tilhørende forutsetninger

Type trafikk	Overnatting	Forutsetninger
Fritids-/feriegjester	Ja	Høy bilandel, hovedsakelig i helg/ferier, noe grad av ”samkjøring” (flere personer per bil)
Kurs- og konferansegjester	Ja	Lav bilandel – høy andel med buss – noe taxi, hovedsakelig på hverdager
Turgjester	Nei	Høy bilandel, hovedsakelig i helg/ferier, noe grad av ”samkjøring” (flere personer per bil)
Ansatte	Nei	Høy bilandel, tur/retur hver dag, noe grad av ”samkjøring” (flere personer per bil)
Varelevering	Nei	Begrenset antall leveranser per dag

Slik vi vurderer trafikken til/fra hotellet så er det ingen utpregede tidspunkt hvor det vil være en ”makstime” – dvs. en time hvor trafikken er merkbart høyere enn over resten av døgnet. Trafikken antas å fordele seg forholdsvis jevnt utover, men det vil naturligvis kunne være noe større trafikk rundt kortere spesifikke tidspunkt (f.eks. inn- og utsjekk, kurs/konferansestart/slutt og lignende). Busstrafikken antas å være størst på hverdager i forbindelse med kurs og konferanse.

I helger vil hotellet i all hovedsak tiltrekke seg gjester i forbindelse med turer, fritid og ferie. Disse vil i større grad enn kurs- og konferansegjester benytte seg av personbil.

Arbeidsreiser fra de ansatte forutsettes at fordeles seg over hverdager og helger forholdsvis likt, og at de ansatte i all hovedsak vil benytte seg av bil. Trafikkberegninger gir følgende:

Tabell 5-2: Forutsetninger og beregninger for ÅDT

Beskrivelse	Antall	Øvrige forutsetninger
Rom	200	54 % belegg, snitt over året
Maks. gjester	300	
Ansatte	120	50 % på jobb, snitt per arbeidsdag
Beregninger		
Estimert trafikk til/fra (ÅDT), sum	Ca. 300	
Estimert trafikk til/fra (ÅDT), per rom	Ca. 1,7	

Trafikkmengden til/fra Bislingen naturhotell er beregnet til å være ca. 300 ÅDT. Dette er da

snitt for den daglige trafikkmengden til/fra hotellet sett over hele året. Sett i forhold til øvrige erfaringstall for hotell er turproduksjonen per rom befinner det estimerte tallet innenfor variasjonsrommet (0,6–4,6).

I disse beregningene er det ikke tatt hensyn til at en del ansatte vil bo på Bislingen. Dette medfører en noe lavere trafikk knyttet til ansatte enn det som er oppgitt i tabellen.

Bil- og busstrafikken til/fra vil fordele seg på Myllavegen, Vestbygdvegen og Sveavegen – avhengig av start- og sluttpunkt for turen. Basert på dagens trafikkmengder og veistandard antas det at hovedtyngden vil benytte Myllavegen, mens i mindre grad på de andre veiene.

Trafikkøkningen på lokalveiene vil være stor målt i prosent, men vil allikevel ikke være av en slik størrelse at den anses som problematisk. Når trafikken passerer Grua på Myllavegen vil den utgjøre en lav del av veiens samlede ÅDT.

Figur 5-3: Veien opp til Bislingen er nå stengt

Figur 5-4: Veien opp til Bislingen med utsikt mot Mylla

Veistandard og trafikksikkerhet

De siste 2,5 km opp til Bislingen har dårlig standard, og er preget av dårlig vedlikehold (pga. stengt vei). Dette er illustrert på bildet over.

Denne strekningen må derfor forventes oppgradert. Omfanget må vurderes nærmere, og sees i sammenheng med både fremkommelighet og trafikksikkerhet, og det kan eksempelvis inkludere følgende:

- Breddeutvidelse / utbedring i kurver
- Møteplasser
- Rekkverk
- Siktvurderinger
- Plan for vintervedlikehold

Det er ikke forventet at den beregnede trafikkøkningen vil føre til utpregede negative konsekvenser for trafikksikkerheten på Myllavegen, Vestbygdvegen og Sveavegen.

Det må planlegges for og sikres nødvendig adkomst for utrykningskjøretøy til området og hotellet.

Parkering og varelevering

Det er lagt opp til 240 parkeringsplasser i tilknytning til hotellet. Basert på beregnet trafikk-generering vurderes det tilgjengelige parkeringstilbud å være tilstrekkelig for hotellets overnattende gjester og ansatte.

Det må derimot poengteres at dette vil kunne avhenge av den innbyrdes fordelingen og ev. reservasjonen av p-plasser tilknyttet de ulike gruppene (f.eks. ansatte, overnattingsgjester etc.).

I enkelte helger vil det være naturlig å anta at det er størst parkeringsbehov, fordi det da er overvekt av gjester som forventes å kjøre egen bil. Antallet tilgjengelige p-plasser tilknyttet ikke-overnattende turgjester forutsettes tilstrekkelig også i helger. Dette må imidlertid sees i sammenheng med parkeringsplasser for utfart til skiløyper – som per i dag er tilgjengelig på Myllsdammen (ca. 2 500 m^2+ 2 000 m^2) og Svartbekken (ca. 4 600 m^2) – og som forutsettes benyttet til dette formålet videre.

Varelevering antas uproblematisk på egen grunn og må dimensjoneres for lastebil (L).

Figur 5-5: Krysset mellom Vestbygdvegen/Sveavegen og Myllavegen sett oppover mot Mylla

Figur 5-6: Myllavegen sett nedover mot Grua fra det samme krysset

Klimautslipp

Det er ikke utført beregninger av klimagassutslipp fra transport til Bislingen. Årsaken til det er at det er umulig å forutse hvordan trafikkstrømmene vil endre seg som en følge av planen. Det er forholdsvis enkelt å beregne CO_2-utslipp fra den trafikken som tiltaket generer basert på avstanden til rv. 4, men slike beregninger gir ingen mening. Det som er vesentlig i klima-sammenheng er om en hotell skaper nye reiser eller om den bare omfordeler reiser. Følgende punkter illustrerer dette:

Kurs- og konferansegjester:

- For virksomheter som er lokalisert i Oslo, og som alternativ til Bislingen ville hatt sine kurs og konferanser i Oslo, vil en reise til Bislingen gi økte klimagassutslipp.
- For virksomheter lokalisert i Osloregionen som erstatter et besøk på andre Hadelands-hoteller med et besøk på Bislingen, vil klimagassutslippene tilnærmet bli de samme.
- For virksomheter lokalisert i Osloregionen som erstatter et besøk i andre deler av landet (eller utlandet) med Bislingen, vil reise til Bislingen gi nedgang i klimagassutslipp.
- For virksomheter som er lokalisert i andre deler av landet vil klimagassutslipp avhenge av reisevei. I noen tilfeller vil den bli lengre, for eksempel om Bislingen erstatter hoteller i nærområdet, mens utslippene i andre tilfeller blir kortere om reiser til Bislingen erstatter en utenlandsreise eller lengre reise innenlands.

Ferie-/fritidsgjester:

- En sannsynlig situasjon er at gjester som ønsker friluftsliv og/eller trening velger Bislingen. Det er ingen andre hoteller i Osloregionen som tilbyr dette. I så fall kan Bislingen bli foretrukket fremfor andre destinasjoner slik som Hafjell, Trysil, Geilo, Beitostølen eller Sjusjøen. I slike tilfeller vil reiseveien, og dermed klimagassutslippene gå betydelig ned.
- Besøk på Bislingen kan komme som en erstatning for en markatur hjemmefra. For Oslobeboere som har kort reisevei til Marka, eller som benytter kollektivtransport til Marka vil dette gi en økning i klimagassutslipp knyttet til transport.
- Bislingen vil for noen være et så attraktivt reisemål at det erstatter utenlandsopphold eller lengre reiser til hotell uavhengig av friluftsinteresse. Dette vil i så fall minske utslippene.

Det er med andre ord umulig å forutse hvilken effekt hotelletableringen vil ha for klimagass-utslipp.

Oppsummering

Nytt hotell og gjenopptatt drift av alpinbakken vil gi bil- og busstrafikk opp til Bislingen. I den tiden det var drift på fjellstua med alpinbakke og opplag for campingvogner var det også en god del trafikk, hovedsakelig i helger.

Hotell på Bislingen vil gi økt trafikk i forhold til dagens situasjon siden veien i dag er stengt. En kan også forvente en økning sammenlignet med den tiden det var drift på fjellstua, men på utfartsdager vil parkeringskapasiteten være begrensende slik at en ikke nødvendigvis kan forvente en økning i forhold til tidligere. Siden hotellet baserer seg på kurs og konferanser, vil trafikken til hotellet bli spredd over hele uka, og vil ikke være med på å skape ekstra press på utfartsdager.

Den ca. 2,5 km lange veien mellom Myllsdammen og Bislingen må oppgraderes i forhold til dagens standard.

5.5.4 Konsekvenser av lavere bygg

Siden et lavere bygg vil inneholde like mange rom vil ikke dette gi endringer i trafikk opp til Bislingen eller parkeringsbehov. Konsekvensene av et lavere bygg blir derfor de samme. Siden lavere hotell gir større grunnflate vil det bli utfordringer å få samme antall parkeringsplasser innenfor planområdet i dagen. Det er forutsatt at antallet blir det samme. Om det er knapphet på arealer må det legges opp til ytterligere anlegg under bakken.

5.6 Landskapsbilde

5.6.1 Metode

Temaet landskapsbilde omhandler de visuelle kvalitetene i omgivelsene og hvordan disse endres som følge av tiltaket. Temaet tar i hovedsak for seg hvordan tiltaket er tilpasset landskapet sett fra omgivelsene.

I planprogrammet heter det:

> *Terrengarbeid, uttrykk, fargevalg, belysning og arkitektur av anlegget skal beskrives og vises, nær- og fjernvirkning.*
>
> *Nærvirkningen av hotell og vindturbin skal utredes og vises med illustrasjoner. Synlighet av hotell og vindturbin i fjernvirkning skal utredes. Det utarbeides et synlighetskart som viser alle arealer som hotellets øvre etasjer og vindturbinen vil sees fra.*
>
> *Fjernvirkning av hotell og vindturbin i form av fotomanipulasjoner skal illustreres fra Båhussetra, Solobservatoriet, Koperudtoppen og Lunner kirke.*
>
> *Ovennevnte skal gjennomføres for planforslaget og for relevante og realistiske alternativer med redusert byggehøyde. Det skal utredes alternativ med lavere byggehøyde og større grunnflate.*

Terrengarbeid, utrykk, fargevalg, belysning og arkitektur er beskrevet i 3.3 Program utendørs og 3.2 Arkitektur. Dette gjelder også nærvirkning med tanke på fasade og målestokk. Det lagd modeller som viser synlighet med ulike høyder. Disse alternativene er ikke detaljert i samme grad som tolv etasjers høyt bygg. Vindturbin er nå tatt ut av prosjektet.

5.6.2 Dagens situasjon

Bislingen/Bislingflaka er i dag bevokst med småvokst gran og noe bjørk og furu. Landskapet er åpent med myrpartier, noe fjell i dagen og lyngvegetasjon, og har nesten karakter av fjellandskap. Litt lenger ned i terrenget overtar en langt tettere granskog som er en del av de større sammenhengende skogsarealer som innbefatter Nordmarka. Det store landskapsrommet har en skala som er nærmest udefinerbar. Utsikten er god i alle retninger (se figur 2-1).

Dagens anlegg på Bislingen er skjemmende. Fjellstua er preget av forfall og hærverk. Alle vindusruter er knust og murpuss og maling er flasset av. Flere små bygg i tilknyttet til alpinbakken er også sterkt preget av tidens tann og hærverk, og har ingen teknisk verdi i dag. På campingoppstillingsplassen står det igjen en god del søppel og skrot etter campingvognene (se figur 5-46). Det eneste bygget som er noenlunde i bra stand er Røde Korshytta, men også den har behov for oppussing (figur 5-45).

Det er gjort betydelige terrengarbeider i forbindelse med opparbeidelse av tomt for fjellstua og parkeringsplasser. Det er fylt på masse og sprengt ut en del fjell. En mobilmast er også plassert på Bislingen.

I en stor skala har Bislingen og Bislingflaka landskapsmessige verdier med en småvokst åpen skog med vid utsikt. Dagens bygg og anlegg på Bislingen er imidlertid sterkt skjemmende.

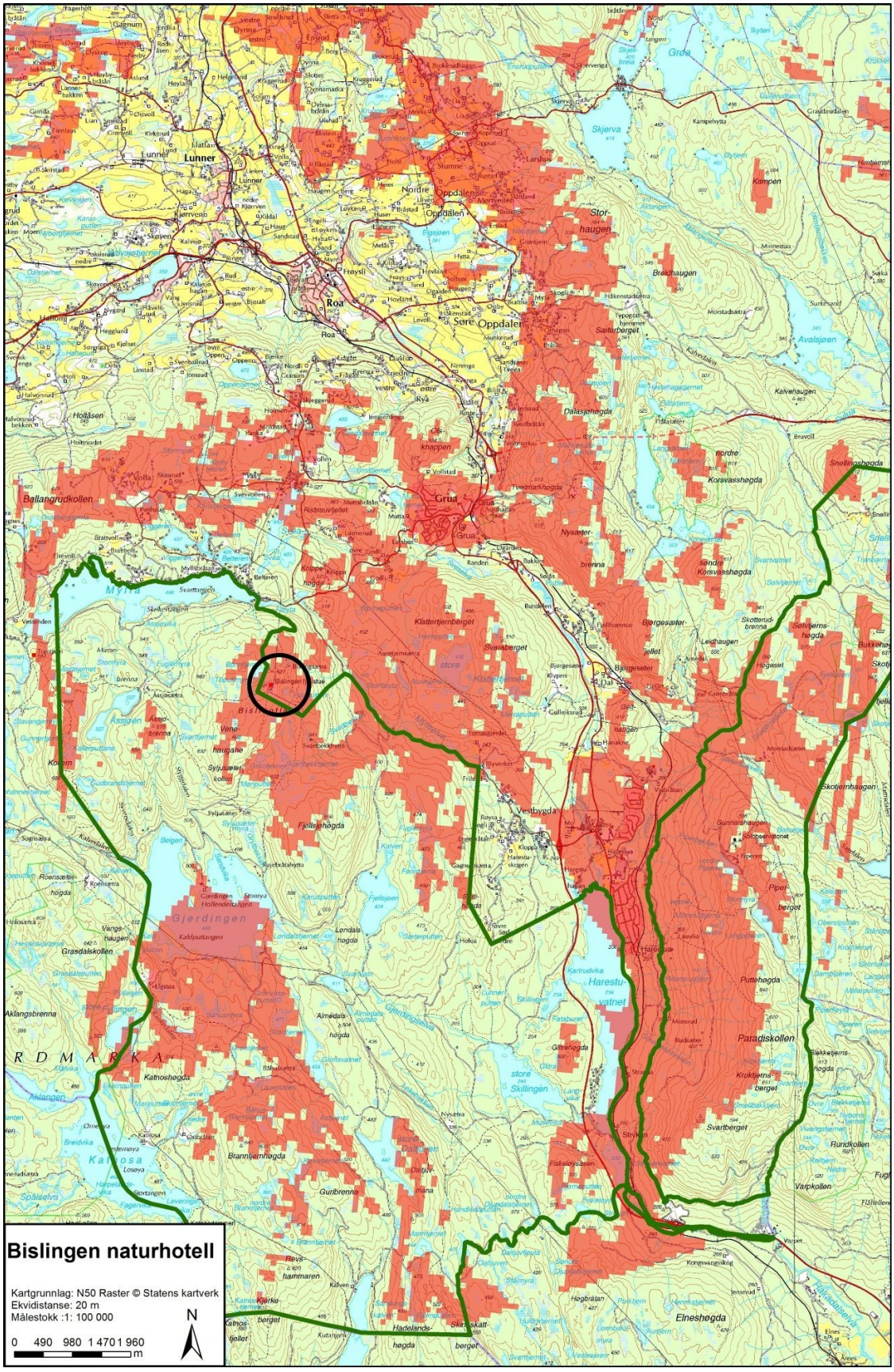
5.6.3 Konsekvenser

Fjernvirkning av hotell på Bislingen

Figur 5-7 viser teoretisk synlighet av et 48 meter høyt hotell på Bislingen. Modellen tar kun hensyn til høydekoter og ikke vegetasjon/skog. Det betyr at fra store deler av områder som er markert med rødt vil ikke hotellet være synlig fra bakkenivå grunnet skog.

Som det går fram av analysen vil hotellet kunne være synlig fra Harestuområdet, Søre Oppdalen, Nord for Mylla, rundt Bisligen og sør for Gjerdingen.

I modellen har vi ikke hatt tilgang på høydedata fra Jevnaker og Oslo kommuner. Det betyr at hotellet også muligens kan skimtes fra noen områder vest og sør for kartutsnittet.



Figur 5-7: Teoretisk synlighet av tolv etasjers høyt hotell på Bislingen (høyde 48 meter, tak på kote 720). Rødt markerer områder der hotellet kan ses fra. Grønn strek er markagrensa i Lunner kommune

Fjernvirkning fra ulike standpunkter

For å få et mer realistisk bilde av synlighet av hotellet var det et ønske fra Lunner kommune å ta bilder ved gitte steder i kommunen for så å manipulere inn prosjektet. Det er derfor foretatt flere befaringer for å ta standpunktbilder. I tillegg er det etablert en egen 3D-modell av TerraNor for å undersøke synligheten. For detaljer rundt disse vurderingene, se egen rapport fra TerraNor [/81/].

Områder som er omtalt er markert i figur 5-10.

Snøplogen

Skogsbilvegen mellom Gjerdingen dam og Kattnosa går over Snøploghøgda. Veien brøytes ikke om vinteren og kjøres opp som skiløype. Nede ved Gjerdingen er sikten mot Bislingen dårlig grunnet storvokst granskog. Når en kommer litt opp i høyden, og spesielt i krysset der veien til Elgstøa tar av er det hogd, og herifra er Bislingen godt synlig. Figur 5-9 viser synlighet av hotellet fra dette krysset.

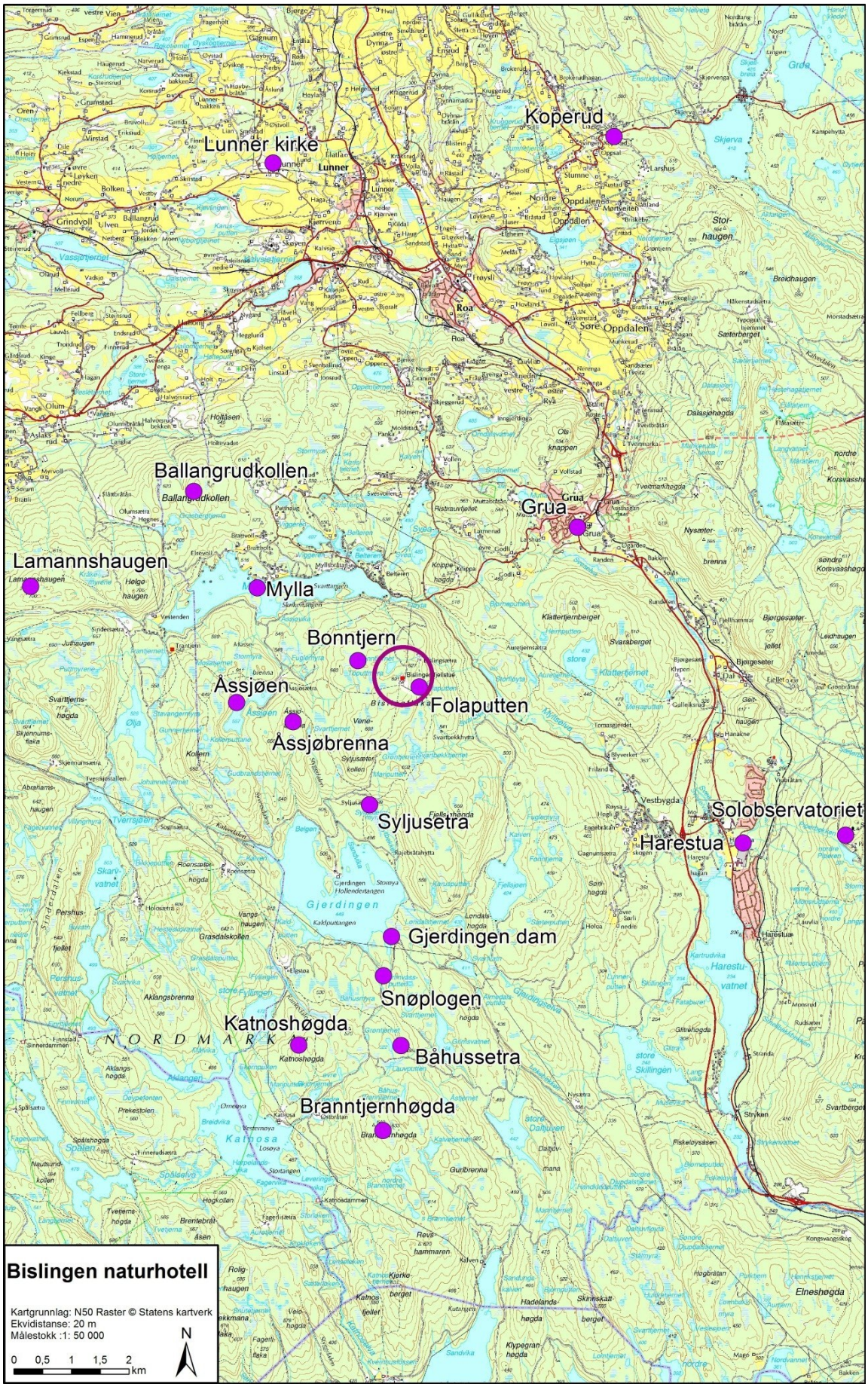
TerraNor har også vist synlighet fra Katnoshøgda. Analysen viser at hotellet blir synlig derifra.

Det er imidlertid kun i dette området Bislingen er synlig i dag, ellers stenger skog for utsynet videre oppover mot toppen av Snøplogen.

Fra veien videre mot Elgstøa er det bare i korte glimt man kan se hotellet selv om hele dette området er vist på synlighetskartet. Årsaken til det er at skogen sperrer utsikten.

Figur 5-8: Langs skogsbilveien i Gjerdingenområdet juli 2011 (foto: Snøhetta)

Figur 5-9: Fra skogsveien mellom Gjerdingen og Katnosa (opp mot Snøploghøgda) er det liten sikt mot Bislingen grunnet storvokst granskog. I dette krysset ser man godt mot Bislingen grunnet nylig hogst. Hotellet er manipulert inn i bildet (foto: Snøhetta)


Koperud
Lunner kirke
Ballangrudkollen
Grua
Lamannshaugen
Mylla
Bonntjern
Åssjøen
Folaputten
Åssjøbrenna
Solobservatoriet
Syljusetra
Harestua
Gjerdingen dam
Snøplogen
Katnoshøgda
Båhussetra
Branntjernhøgda
Bislingen naturhotell
Kartgrunnlag: N50 Raster © Statens kartverk
Ekvidistanse: 20 m
Målestokk :1: 50 000
0 0,5 1 1,5 2 km
N

Figur 5-10: Oversiktskart over steder som er omtalt når det gjelder synlighet. Bislingenområdet er vist med sirkel

Gjerdingen skole/dam

Ved Gjerdingen fører innsjøen til at landskapet åpner seg, og ved dammen er det godt sikt vestover. Det er imidlertid ikke mulig å se Bislingen fra dammen eller husene som ligger her, grunnet storvokst skog som stenger for utsikten. Synlighetsanalysen utført av TerraNor som også har lagt inn skog viser også at hotellet ikke vil bli synlig fra Gjerdingen dam. Om denne avvirkes kan hotellet bli synlig fra dette området.

Figur 5-11: Gjerdingen dam (november 2011 og mars 2012)

Figur 5-12: Fra sørsiden av Gjerdingen. Åssjøbrenna og Kollern i bakgrunnen. Bislingen er ikke synlig siden den ligger skjult av skog utenfor høyre billedkant (november 2011)

Figur 5-13: Gjerdingen fra skiløypa sør for vannet (april 2010)

Båhussetra

Båhussetra ligger ved blåmerket sti. Bislingen er ikke synlig fra Båhussetra grunnet tett og høy granskog rundt setervollen. Vollen er fortsatt delvis åpen, men er under gjengroing av granskog. Synlighetskartet

Figur 5-14: Båhussetra til venstre. Setervollen er i ferd med å gro ned av granskog. Bildet til høyre visert stien inn til Båhussetra der det er tett skog på alle kanter (foto Snøhetta)

Den blåmerkede stien som passerer Båhussetra fortsetter ned til skogsbilveien mellom Gjerdingen og Katnosa. Der denne stien går ned mot skogsbilvegen er Bislingen synlig fra noen steder, se figur 5-15. Dette må være et av de veldig få stedene på en høyde langt inne i skogen hvor man kan skimte Bislingen i et gløtt.

Figur 5-15: Utsikten fra blåstien nordvest for Båhussetra mot Bislingen. Hotellet er vist på illustrasjonen (foto Multiconsult, illustrasjon Snøhetta)

Branntjernhøgda

Det arbeides med å verne Branntjernhøgda som eventyrskog. I dette område inngår Refshammeren, Branntjerna, Kalvetjerna og deler av Branntjernhøgda. Toppunktet på høgda inngår ikke, men en sekundærtopp på 633 moh. ligger innenfor. Avstanden er i luftlinje fra området til Bislingen er omtrent 8 km. Sør for Branntjernhøgda ligger Branntjern. Hit går det umerkede stier fra skogsbilveg fra Sandungskalven og sti fra DNT-hytta Kattnosa.

Grunnet tett og grovvokst granskog er det ikke mulig å se Bislingen fra de to toppunktene. Hele toppområdet er tilvokst med grov og tett granskog. Heller ikke fra Eventyrskogsområdet lenger sør vil Bislingen naturhotell bli synlig.

Nord på Branntjernhøgda er det hogd tømmer for noen få år siden. På kanten av hogstflata er Gjerdingen og Bislingen godt synlige. Herifra vil også nytt hotell bli synlig. Det er ingen tilrettelegging for friluftsliv i form av stier eller skiløyper her.

Figur 5-16: Branntjernhøgda, hovedtopp 640 moh. (til venstre) og sekundærtoppen på 633 moh. til høyre. Begge sett mot nord (oktober 2012)

Figur 5-17: Hogstflate nord for Branntjernhøgda (oktober 2012)

Figur 5-18: Bilde (med full zoom) tatt fra hogstflate nord på Branntjernhøgda. Bislingen fjellstue er så vidt synlig med det blotte øye (rød pil) (oktober 2012)

Syljusetra

Syljusetra ligger i lia opp fra Gjerdingen på ca. 500 moh. Det er et stikryss ved setra, og her kan man velge to blåmerkede stier opp til Bislingen. Setervollen er fortsatt åpen, men det er storvokst granskog rundt setra. Det er ikke mulig å se Bislingen fra dette området. Dette går også fram av synlighetskartet (figur 5-7) og analysen til TerraNor.

Figur 5-19: Syljusetra ligger mellom Gjerdingen og Bislingen. Hotellet vil ikke bli synlig fra setra (november 2011)

Åssjøen

Åssjøen ligger vest for Bislingen, noe over 2 km i luftlinje fra planlagt hotell. Hotellet vil ikke bli synlig fra sjøen. Dette vises av synlighetskartet og analysene til TerraNor. Fra toppen av Åssjøbrenna som er en kollen på 678 moh. like øst for Åssjøen vil hotellet mest sannsynlig bli synlig. Det er i dag lite vegetasjon på toppen av brenna, og utsikten er god.

Figur 5-20: Åssjøen sett fra Ålsjøbrenna. Bak ligger Helgehaugen sentralt i bilde og Ballangrudkollen helt til høyre (august 2009)

Figur 5-21: Fra toppen av Åssjøbrenna sett mot Bislingen (august 2009)

Fjellsjøhøgda

Fjellsjøhøgda er registrert som en eventyrskog. Høgda har to toppunkter der den vestre på 659 moh. er høyest. Toppunktet ligger 2,5 km i luftlinje fra fjellstua på Bislingen. Toppen er ikke besøkt i forbindelse med dette arbeidet, men synlighetsananalysen viser at hotellet vil være synlig fra toppområdet såfremt de ikke er skog som sperrer for utsikten.

Mylla

Figur 5-7 viser at hotell på Bislingen ikke blir synlig fra Mylla. Analysen til TerraNor bekrefter dette.

Ballangrudkollen

Ballangrudkollen er ikke besøkt i forbindelse med dette arbeidet. Skiforeningen hadde kjentmannsport på kollen i 2004-2006. I følge bekrivelsen er det ingen utsikt fra selve toppunktet i dag, men et stykke sørvest for toppen er det god utsikt, her ser en f.eks. Tryvannstårnet[/82/]. Synlighetskartet og analysene til TerraNor viser at hotellet vil bli synlig herifra.

Fra Lamannshaugen som ligger et stykke vest for Ballangrudkollen er det ikke mulig å se Bislingen.

Solobservatoriet

Solobservatoriet ligger omgitt av tett gran- og bjørkeskog på alle kanter. For å ta et bilde som viser Bislingen ble det klatret opp på taket av et av byggene på tomta.

Figur 5-23 viser at hotellet vil bli synlig fra taket fra ett av byggene. Synlighetsanalysen utført av TerraNor viser anlegget vil bli synlig fra Solobservatoriet. Dette forutsetter imidlertid at skogen rundt anlegget avvirkes. Ellers vil nok hotellet synes fra selve tårnet på observatoriet, men dette er ikke offentlig tilgjengelig.

Figur 5-22: Bilder fra Solobservatoriet (foto: Snøhetta)

Figur 5-23: Bilde tatt fra taket på et bygg på Solobservatorietomta. Hotellet er manipulert inn og kan skimtes mellom trærne helt til høyre i bildet (foto: Snøhetta)

Harestua

Fra Harestua er det 6-7 km i luftlinje til Bislingen. Lysene fra alpinbakken var synlige fra Harestua når den var i drift. Analysen utført av TerraNor og synlighetskartet viser at hotellet vil bli synlig fra Harestua.

Grua (Kiwi)

Hotell fra Bislingen vil bli synlig fra Grua. Bislingen ligger ca. 4 km sørvest for Grua. Hotellet vil bli synlig fra dette området, noe som bekreftes av analysen utført av TerraNor og synlighetskartet.

Lunner kirke

Bislingen er ikke synlig fra Lunner kirke. Det ligger en ås som stenger for utsikten. Synlighetskartet og analysen til TerraNor verifiserer dette.

Figur 5-24: Utsikt fra Lunner kirke mot Bislingen (foto: Snøhetta)

Koperud

I veikryss ved Koperud er det tett vegetasjon og skog på alle kanter og ikke utsyn til Bislingen, se figur 5-25.

Figur 5-25: I veikryss ved Koperud (foto: Snøhetta)

Figur 5-26 viser et bilde tatt øverst i Liavegen mot Bislingen med hotellet tegnet inn. Dette ligger på en høyde nord for Koperud. På veien opp kjører man mellom trær eller hus med lite utsyn, og lenger ned i dalen er man for lavt for å se Bislingen. Denne lokasjonen ligger langt fra hotellet (ca. 10 km), men som man ser av illustrasjonen kan man skimte hotellet i horisonten.

Figur 5-26: Bilde tatt fra Liavegen mot Bislingen med hotellet manipulert inn (foto: Snøhetta)

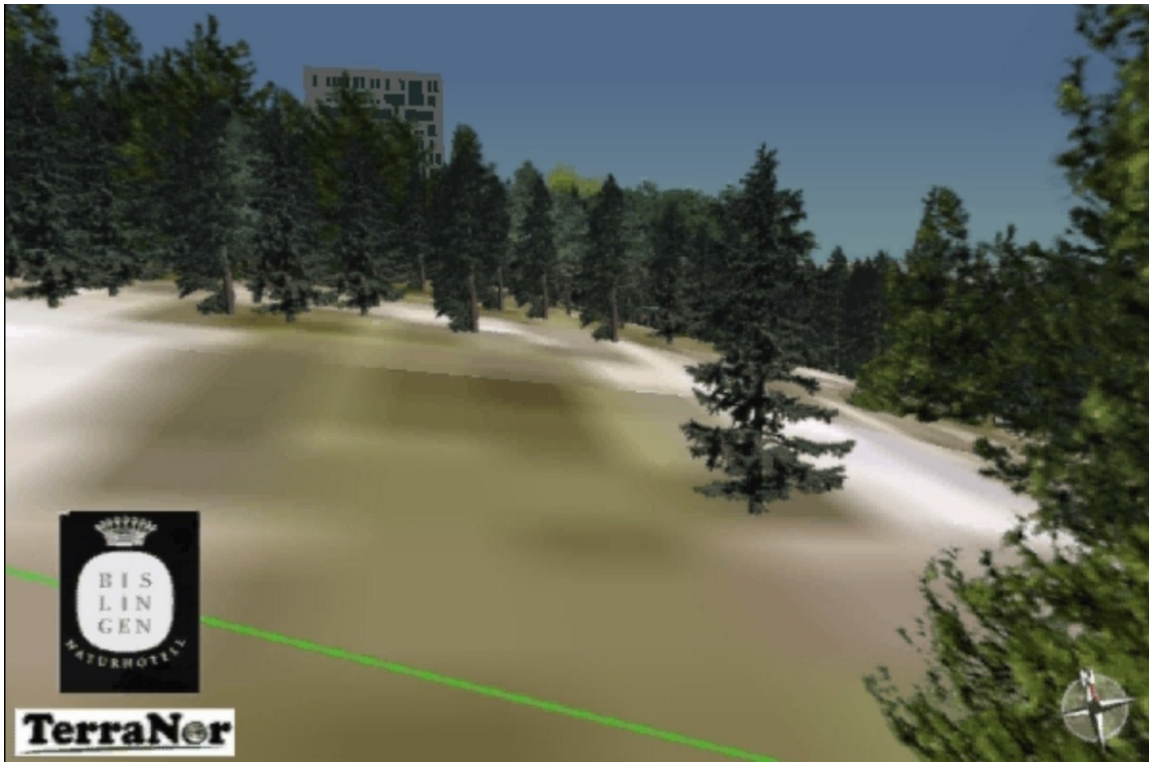
Synlighetsanalysen utført av TerraNor viser at hotellet vil bli synlig fra Koperudtoppen.

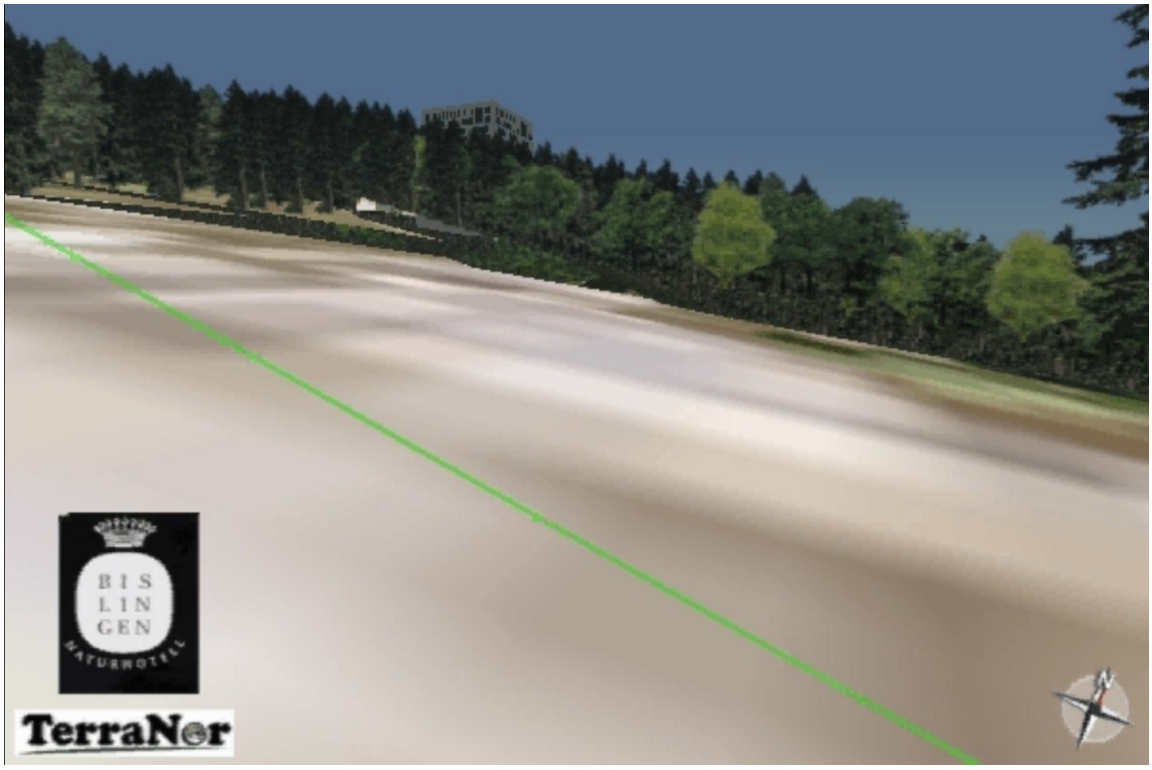
Nærvirkning

Bislingflaka

Dagens anlegg er overraskende lite synlig på Bislingflaka. En må komme nær anlegget for å kunne se det. Dette kommer av skogs hindrer mye av sikten. Når en kommer nær anlegget er det selvsagt godt synlig. Hotell på tolv etasjer vil naturlig nok endre dette, og synligheten øker. Synlighetskartet viser dette, men en skal ikke langt ned i terrenget før hotellet ikke vil være synlig. Vegetasjonsbildet varierer, og synligheten vil være størst på de åpne områdene på Flaka.

Det er generert en video som viser nærvirkningen fra 3D-modellen som følger Markagrensa på Bislingflaka. Den er tilgjengelig på Internett (www.bislingen.no). Modellen viser at hotellet i liten grad blir synlig fra Markagrensa. Grunnet tett skog på nord og delvis vestsiden av hotellet vil det ikke bli synlig. Ned fra toppunktet på Bislingflaka og sørover vil hotellet være synlig, se stillbilder fra modellen (figur 5-27).





Figur 5-27: Stillbilder fra 3D-modellen. Hotellet vil bli synlig i nærvirkning fra Markagrensa (vist med grønn strek) sør for hotellet

Bonntjern

Bottjern ligger like nord for Bislingen fjellstue. Tjernet ligger i en liten «dump» i terrenget og

er omgitt av granskog. Det er i dag ikke mulig å se anleggene på Bislingen fra tjernet. Heller ikke nytt hotell vil bli synlig fra tjernet. Dette vises av synlighetskartet og analysen til TerraNor. Dette skyldes en kombinasjon av terrengformer og tett skog.

Figur 5-28. Tynt islag på Bånntjern (november 2010) Tjernet er omgitt av storvokst granskog på alle kanter

Figur 5-29: Flyfoto av Bislingen sett fra nord. Bonntjern ligger helt til høyre i bildet (foto: Bislingen Eiendom)

Folaputten

Folaputten ligger like øst for Bislingen Fjellstue. Den er i stor grad omgitt av skog, men hotellet vil likevel bli synlig fra det lille tjernet. Dette vises godt av analysen til TerraNor.

Figur 5-30: Flyfoto av Bislingen fra sør. Slalåmbakken og Folaputten går tydelig fram av bildet (foto: Bislingen Eiendom, februar 2006)

Figur 5-31: Vegetasjonsbilde på Bislingflaka. Det varierer mellom ganske tettvokst skog og mer åpne partier, og så med myr

Fysisk modell

Det er lagd en fysisk modell av hotellet som viser plassering på Bislingen. Skog er også lagt inn i modellen.

Figur 5-32: Bilder av den fysiske modellen av hotellet

Lysvirkning, synlighet om kveld og natt

I den mørke årstida kan en tenke seg at hotellbelysningen blir godt synlig fra et større omland. De tre nederste etasjene (av tolv), inkludert lobbyetasjen vil på grunn av vegetasjonen rundt bygningen ikke synes fra noe fjerntliggende sted.

I analysene som er lagt i forbindelse med hotellplanene er det budsjettert med et belegg på 56 % det tredje året. Siden man fyller opp hotellet nedenfra, vil det i mange situasjoner ikke være gjester i de øverste etasjene som er de som er best synlig. Videre viser statistikk fra hotell at en hotellgjest i ”våken tilstand” er på rommet 1 time og 10 minutter pr. gjestedøgn. Alle lys slukkes når gjesten går ut av rommet. Dette betyr at det i store deler av døgnet ikke vil bli brukt lys på rommene. Etter normen skal det være ”dempet” belysning på et hotellrom med leselampe over seng eller på arbeidsbord. Videre vil det bli brukt lystette gardiner på rommene. Etter normal sengetid vil antakelig ingen lys sees, enten fordi gjesten har lagt seg og/eller gardinen er

trukket for.

Figur 5-33 viser nærvirkningen av hotellet i en situasjon med lys i omtrent halvparten og alle rom, altså situasjoner som sjelden og aldri vil oppstå. Som det går fram av figuren vil belysningen fra vinduer virke ganske dus, og dette vil ikke gi kraftig lysvirkning.

Figur 5-34 og figur 5-35 viser fjernvirkning fra hotellet fra hhv. Snøplogen og Solobservatoriet. Avstanden er så lang at belysning fra hotellet vil bli meget lite fremtredende, men lysene gjør at hotellet blir synlig. Merk at det kun er vist lys fra hotellvinduer og ikke fra flombelysning av slalåmbakken. Den var flombelyst da den var i drift, og denne kraftige belysningen var godt synlig fra Harestua. Dette er langt kraftigere lys enn det som vil benyttes i hotellet. På samme måte er Tryvannsbakken i dag godt synlig fra et stort omland.

Ut fra en samlet vurdering av disse forhold vil fjernlysvirkningen bli meget liten fra hotellet.

Figur 5-33: Nærvirkning natt av hotellet på Bislingen. Det øverste bildet vil være en normalsituasjon med full belegg på hotellet. Det nederste er et "worst-case"-tilfelle der det er belysning i alle vinduer, noe som aldri vil være tilfelle

Figur 5-34: Nattsituasjon fra Snøplogen (tilsvarende figur 5-9 på side 54). Rød pil markerer hotellet

Figur 5-35: Nattsituasjon fra Solobservatoriet (tilsvarende figur 5-23 på side 63). Rød pil markerer hotellet

5.6.4 Marka

Som beskrevet ligger tomta for Bislingen utenfor Marka og virkeområder for markaloven.

Marka består av de store og til dels sammenhengende skogområder i Osloregionen. Til sammen utgjør Marka ca. 1700 km^2. I Oppland utgjør Marka (Nordmarka og Romeriksåsene) ca. 210 km^2 fordelt på Jevnaker og Lunner kommuner. Lunner sin del av marka består av 80,9 km^2 i Nordmarka og 28,6 km^2 i Romeriksåsene. Markagrensa for Lunner kommune er vist i synlighetskartet (figur 5-7 på side 53). Som det får fram av kartet kan hotellet bli synlig fra store områder av Lunners del av Romeriksåsene. Her kan hotellet bli synlig fra omtrent 60 % av arealet. Synligheten blir på langt nær så stor for de delene av Nordmarka som ligger i Lunner kommune. Her er tilsvarende tall 20 %.

Dette er imidlertid teoretiske tall som er basert på at det ikke finnes skog i marka. Skogen hindrer sikten i store deler av Marka. Selv om det drives et aktivt skogbruk, er hogsten begrenset til mindre hogstflater, og all skog vil aldri avvirkes samtidig. Dette betyr at synlighetene av hotellet vil variere med skogsbilde.

Et annet forhold er avstand. Selv om hotellet i teorien vil bli synlig, vil det på lang avstand bare kunne skimtes.

5.6.5 Oppsummering

Hotellet vil være synlig fra ulike steder. Dette vil varierer med hogst og skogsbilde. Generelt vil anlegget bli synlig fra få standpunkter i Marka. Hvorvidt dette oppfattes positivt eller negativt avhenger av den enkelte. For noen vil landskapssilhuetten synliggjør prosjektet og det vil fremstå som et landemerke eller en varde, eventuelt en destinasjon for turen. For andre vil bygget der det er synlig fra virke som et fremmedelement på linje med Tryvannstårnet som også er synlig fra flere steder i Marka.

Etablering av hotell vil medføre en positiv opprusting av nærområdet siden forfalne bygg rives.

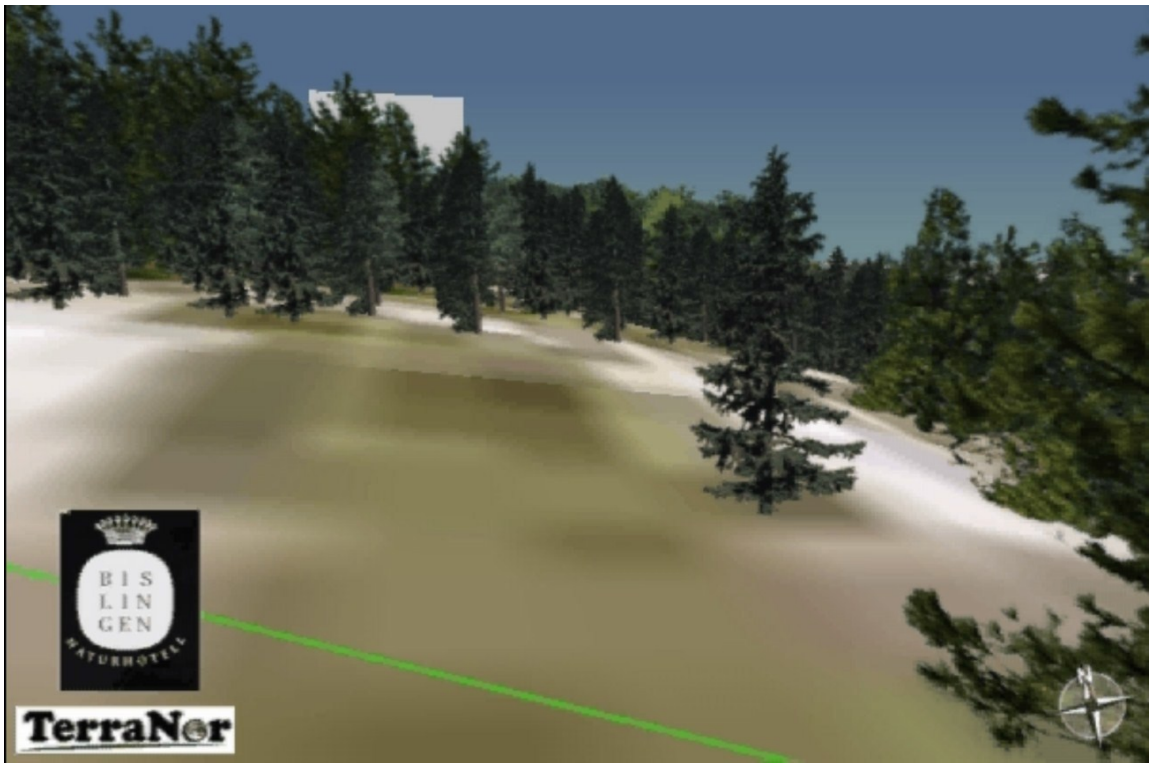
I mørket vil flombelysning til alpinanlegget, inklusive barnebakken, ca. 700 meter, være synlig fra noen steder i omkringliggende områder. Slik har det vært i 40 år uten at dette er sett på som noe negativ faktor, snarere et tegn på at området brukes aktivt til rekreasjon.

Figur 5-36: Bislingen fjellstue april 2013

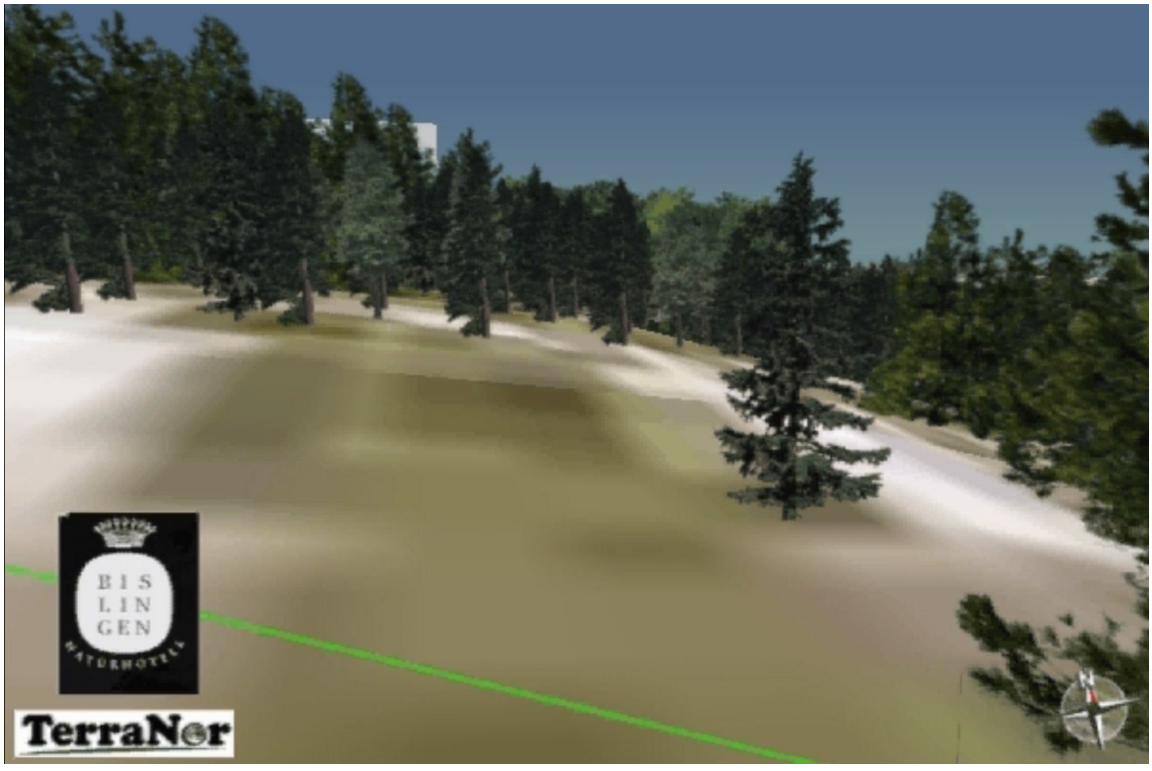
5.6.6 Konsekvenser av lavere hotell

I visualiseringen av TerraNor er det i tillegg til et hotell med høyde på 48 m og vist hoteller med høyder på 42 m og 35 m[/81/]. Som det går fram av analysen har en reduksjon i høyden liten betydning for fjernvirkningen. Uansett høyde vil hotellbygget bli synlig fra de samme stedene som er beskrevet nærmere her. Synlighetskart for de tre ulike høydene viser også at reduksjonen i høyde ned til 35 meter bare har marginal betydning for synligheten.

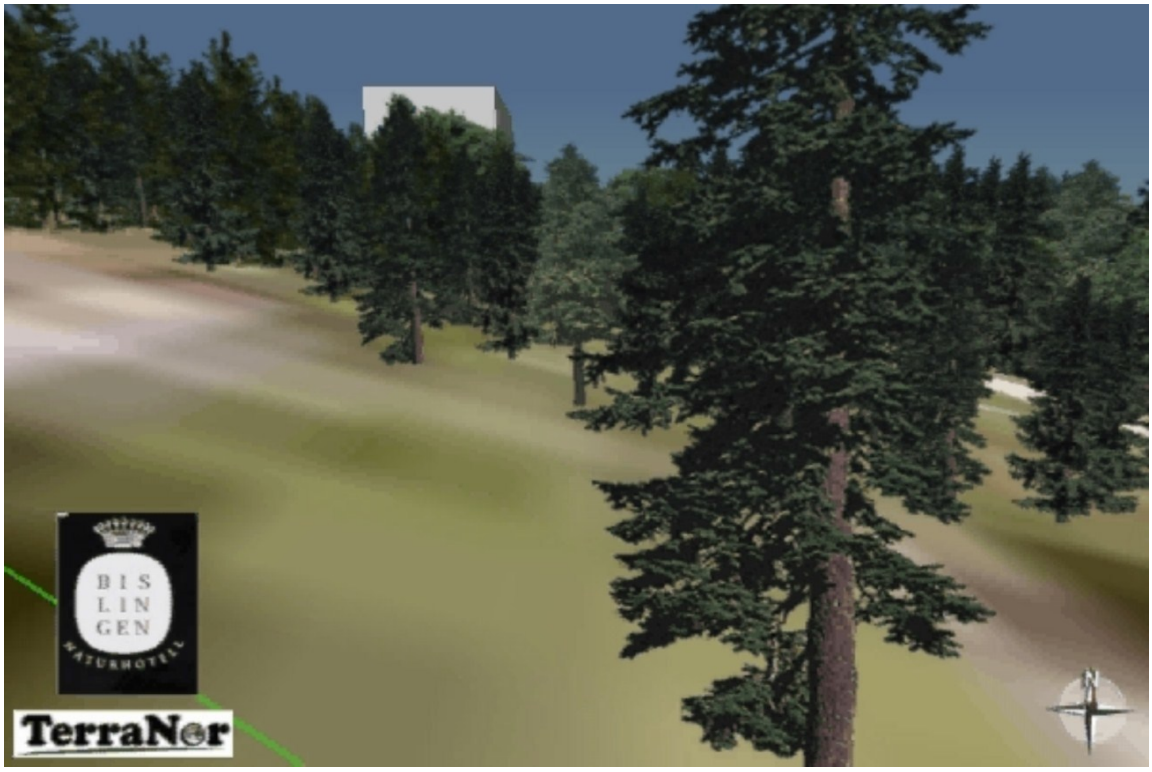
Nærvirkningen vil bli noe annerledes. Dette vises med figurer nedenfor som viser bygg fra Markagrensa rett sør for hotellet. Som det går fram vil et lavere bygg bli noe mindre dominerende.



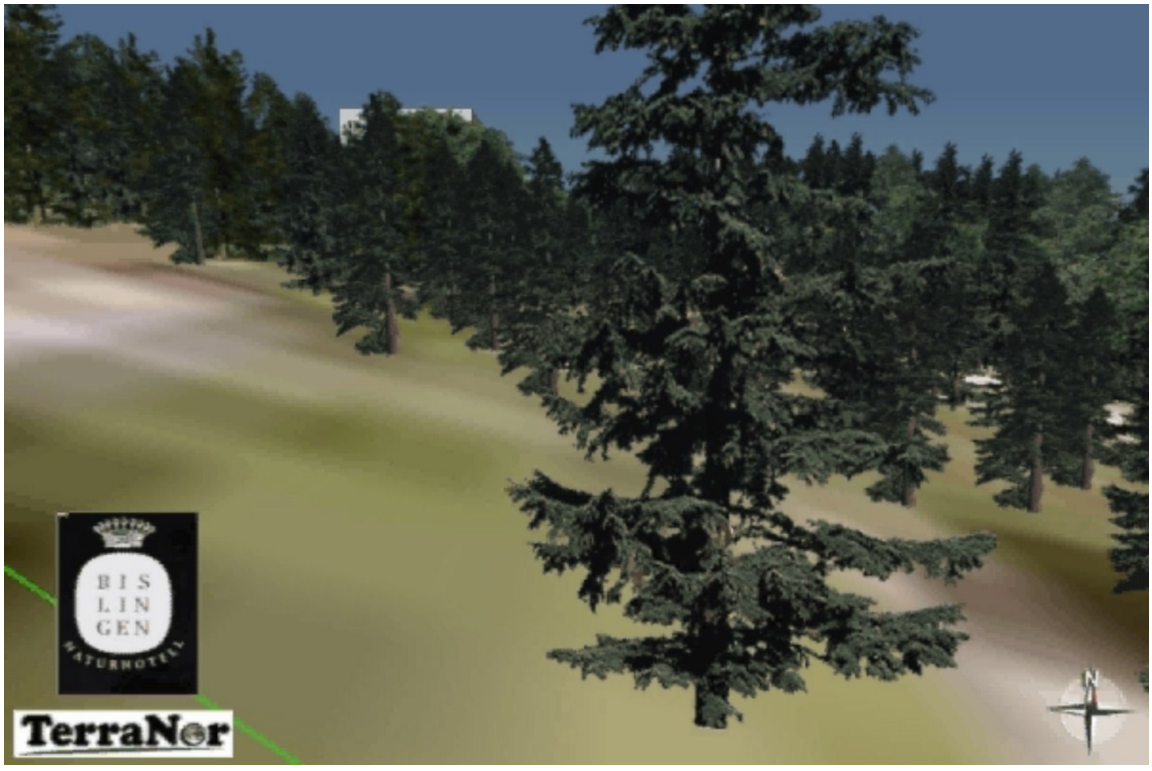
Figur 5-37: Hotell med høyde 42 meter



Figur 5-38: Hotell med høyde 35 meter



Figur 5-39: Hotell med høyde 42 meter



Figur 5-40: Hotell med høyde 35 meter

5.7 Støy

5.7.1 Metode

Støy omhandler økt støybelastning som en følge av etablering og drifting av hotell på Bislingen. Veitrafikkstøy faller også inn under dette temaet.

Det skal utføres en støyutredning (iht. retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442) som vurderer støy fra vesentlige støykilder i området bla vindturbinen. Støypåvirkning visualiseres gjennom støykart. Toleransegrenser i forhold til naturopplevelse og det enkle friluftslivet er utgangspunktet for utredningen.

Retningslinjen for behandling for støy i arealplanleggingen (T-1442)[/11/] og veilederen til retningslinjen[/12/] gjelder for ulike støykilder, eksempelvis veier. Et hotell avgir ikke støy, og faller dermed ikke inn under retningslinjen. Siden vindturbinen er tatt ut av planen er retningslinjen ikke aktuell, og det er ikke utført støyberegninger og utarbeidet støykart.

5.7.2 Dagens situasjon

Det er i dag ingen aktivitet på Bislingen, og følgelig ingen støykilder. I den tida det var drift på fjellstua og campingplass var det naturlig nok noe støy knyttet til den aktiviteten, men det var ingen store støykilder.

5.7.3 Konsekvenser

Drifting av hotellet gir noe støy fra tekniske anlegg som vifter. Likeledes avgir skiheis noe støy. Tråkkemaskin har en lavfrekvent lyd og kjører på lavt turtall. De støyer lite, men ved rygging settes det av sikkerhetsmessige årsaker krav til ryggevarsler, som gir en høy pipelyd. Bruken vil være i begrensede tidsrom i forbindelse med preparering av alpinbakken. Det er ingen boliger eller hytter i området som vil få økt støybelastning.

Trafikken til og fra Bislingen vil være så liten og skje ved så lav hastighet at den ikke medfører betydelig veitrafikkstøy.

Aktivitet i en alpinbakke vil naturlig nok avgi noe støy knyttet til aktiviteten. Dette vil være tilsvarende som i den tiden anlegget var i drift. Etter det vi er kjent med medført dette ikke klager eller problemer. En kan tenke seg økt støy fra alpinanlegget om det tillates musikkanlegg i alpinbakken. Tiltakshaver har ingen planer om dette.

Den mest støyende aktiviteten på Bislingen vil være fra friluftslivet selv som bruker området. Konsekvenser av støyende aktivitet for dyrelivet er beskrevet under kap. 5.9 Naturmiljø mens konsekvenser for friluftslivet er omtalt i neste kapittel (5.8 Friluftsliv).

Anleggsperioden vil nødvendigvis gi støy. Dette behandles under konsekvenser i anleggsperioden.

5.7.4 Konsekvenser av lavere hotell

Et lavere hotell gir ingen endringer i støysituasjonen verken i drifts- eller anleggsfase

sammenlignet med et tolv etasjers hotell. Konsekvensene blir derfor identiske.

5.8 Friluftsliv

5.8.1 Metode

Friluftsliv defineres som opphold og fysisk aktivitet i friluft i fritiden med sikte på miljøforandring og naturopplevelse.

I planprogrammet heter det:

> *Konsekvenser for ulike typer friluftsliv skal utredes med særlig vekt på det enkle naturnære friluftslivet. Hvordan det enkle friluftslivet som ikke bidrar med hotellgjester, skal ivaretas i forhold til parkering, kafe-tilbud og toalettmuligheter utredes særskilt.*
>
> *Behovet for omlegging av stier og skiløyper beskrives og vises i sti- og løypekart. Ferdselsforbudssone rundt vindturbinen må dokumenteres og vises i sti- og løypekartet. Konsekvenser for barn og unge belyses spesielt. Konsekvenser for Røde Kors og*
>
> *avbøtende tiltak for organisasjonens drift, utredes.*

Vindturbinen er nå tatt ut av planen, problemstillingen rundt ferdselsforbud er derfor ikke lenger relevant.

5.8.2 Dagens situasjon

Stier og løyper

Bislingen var tidligere et utgangspunkt for friluftsliv som følge av veiatkomst. I dag er veien stengt, men parkeringsplassene ved Myllsdammen og Svartbekken benyttes mye, spesielt i skisesongen. Fra Svartbekken varierer utfarten, og er spesielt stor i år med lite snø og dårlig skiføre sørover i marka. Antallet parkerende varierer fra 800 til 2000 biler på en sesong. Myllsdammen har jevnere parkering året rundt og ligger på mellom 1500 og 2000 betalende biler pr. år[/68/].

Det går flere merkete skiløyper og stier både fra Mylla og Svartbekken opp til Bislingen. Området gir mulighet til et variert friluftsliv, og det er stier og skiløyper i alle retninger både sørover til Nordmarka, sørvestover til Krokskogen, østover til Romeriksåsene og nordover mot Hadeland.

Merkede stier og sykkelruter er vist i figur 5-42, mens skiløyper er vist i figur 5-43. Etter at veien opp til Bislingen har blitt stengt har det også kjørt opp skiløype på veien mellom Myllsdammen og Bislingen (fra vinteren 2010/2011).

Om vinteren er det en populær tur for Oslofolk å ta skibussen til Mylla og gå gjennom hele Marka. Skiforeningen opplyser at de årlig frakter mellom 1000 og 3000 skiløpere til Mylla/Bislingen[/63/].

I den tiden fjellstua var i drift var den en naturlig del av det tilrettelagte friluftslivet med tilbud om servering, overnatting, alpinbakke og plass for campingvogner. Stor parkeringskapasitet og åpen vei var med på å gjøre området godt tilgjengelig.

Bislingflaka er med sine 692 moh. det høyeste punktet i Lunner kommune, noe som også gjør dette til et turmål for ”toppsamlere”.

Røde Kors har brukt Bislingen som base. De har hatt tilhold i eneboligen/hytta som ligger rett sør for fjellstua (figur 5-45).

Jakt

Det utøves elgjakt og småviltjakt i Bislingområdet. Det forekommer også hjort men bestanden av hjort er ennå ikke stor nok til at dette er organisert som egen jakt, men inngår i elgjakta.

Området ligger innenfor forvaltningsområdet Jevnaker Elgvald Øst, et vald som omfatter ca. 120 000 daa og har en årlig fellingskvote på 50-60 dyr. I området Bislingen, er det to elgjaktlag som jakter. Her skytes det årlig 4-6 elg innenfor et område på 8-10 km^2. Området Bislingflaka,

Venhaugene og Fjellsjøhøgda betraktes som et normalt godt elgterreng. Omsetning av elgjakta i dette området er i snitt kr 10 000 pr. dyr.

Begge allmenningene selger jaktkort til småviltjakt gjeldene for hele allmenningen. Det finnes derfor ikke data for hvor mye det jaktes konkret i området Bislingen, men dette er et populært område for skogsfugljakt. Lunner Almenning selger årlig småviltkort for mellom kr 90 000 og 100 000. Mens Jevnaker Almenning som er ca. halvparten så stor selger for ca. kr 40 000 pr. år.

Storviltjakt er forbeholdt rettighetshavere i allmenningen, mens andre innenbygdsboende også kan løse småviltkort[/25/].

Fiske

Bislingen inngår i fiskeområdet til Jevnaker og Lunner Almenninger. For å fiske må det løses fiskekort. Det er abbor og ørret i Bonntjern, og tjernet ser ut til å bli brukt en del (se figur 5-44). Folaputten har trolig abbor, men er vanskelig tilgjengelig med mye bløt myr langs tjernet og er nok langt mindre attraktivt som fiskevann. De større vannene Mylla og Gjerdingen som ligger nord og sør for Bislingen er større vann som nok er langt mer populære.

Årlig salg av fiskekort i allmenningene er ca. kr 120 000 i Lunner og kr 80 000 i Jevnaker[/68/].

Eventyrskog

Naturvernforbundet i Oslo og Akershus (NOA) har foretatt en registrering av det de har kalt ”Markas siste eventyrskoger”. Det er skogområder med spesielt høy opplevelsesverdi, og registreringen av eventyrskogene er ment som et hjelpemiddel for å finne fram til de fineste områdene, og for å bidra til bevisstgjøring om naturkvalitetens betydning for friluftsliv og naturopplevelse. Bislingen er definert som en slik eventyrskog. Det samme er tilfelle med Fjellsjøhøgda og Kollern[/50/]. Nøyaktig hvilke områder som er inkludert i denne eventyrskogen er ikke kjent av oss, men av kartet på nettsidene til naturvernforbundet ser det ut til å være toppområdet av Bislingen. Naturvernforbundet har senere lagd en verneplan for eventyrskoger. Der er Bislingen ikke tatt med, men både Kollern, Fjellsjøhøgda og Branntjernhøgda er inkludert i planen[/80/]. Fylkesmannen i Oslo og Akershus har arbeidet videre med dette, og har valgt ut 28 områder som er nærmere kartlagt, og som det er meldt om oppstart av verneprosess for. Branntjernhøgda er de eneste av disse områdene som er inkludert.

Figur 5-41: Veien ned fra Bislingen mot Mylla med nypreparert skiløype (januar 2011)

Bislingen
Friluftsliv, sommer
Parkering
Merket sti
Sykkelrute
Kartgrunnlag: N50-raster © Statens kartverk
Ekvidistanse: 20 m
Målestokk :1: 50 000
0 500 1 000 1 500 m
Holtåsen
Holtevadet
Volla
Skaurud
Ballangrudkollen
Putthaug
Brattvoll
Elsevoll
Myllsbråtan
Svarttangen
Mylla
Skrikertangen
Assjøvika
Trantjern
Masse-
brenna
Stormyra
Fuglemyra
Bonntjernet
Bislingsætra
Bislingen fjellstue
Åssjøsætra
Åssjøen
Åssjø
brenna
Svarttjernet
Vene-
haugane
Bislingflaka
Svartbekkhytta
Svartbekktjernet
Kollen
Kollerputtane
Gudbrandstjernet
Syljusæter
kollen
Grontjernet
Manputten
Syljusæter
Fjellsjøhøgda
Belgen
Kalvedalen
Roensæter-
hogda
Roensætra
Gjerdingen
Hollendertangen
Storøya
Gjerdingen
Kaldputtangen
Vangs-
haugen
Grasdalskollen
Rajebråtahytta
Karusputten
Fjellsjøen
Londals-
hogda
Svartvatn
Grimvass-
putten
Almedals-
hogda
Almedals-
putten
Gjerdingselva
Båhusmyra
Svarttjernet
Grontjernet
Grimsvatnet
Båhusætra
Lauvputten
Holmen
Moldstad
Panka
Vollen
Svesvollen
Ristirauvfjellet
Muttabråtan
Mutta
Larmerud
Larshus
øvre Godli
Godli
Knippe-
hogda
Knippa
Belteren
Svea
Bjørneputten
Klattertjernberg
Heimputten
Auretjernsætra
store
Storflovta
Auretjernet
Myllselva
Svartbekken
Fuglemyra
Kalven
Fonntjerna
Sæterputten
Inngjerdinga
Omdalsvatnet
Ols-
knappen
Vollstad
Småtjernet
Grua
Mutta-
tjernet
Nysætra

Figur 5-42: Merkete stier og sykkelruter i omlandet til Bislingen

Bislingen
Friluftsliv, vinter
Parkering
Skiløype
Skuterkjørt skiløype
Kartgrunnlag: N50-raster © Statens kartverk
Ekvidistanse: 20 m
Målestokk :1: 50 000
0 500 1 000 1 500 m
Holtåsen
Holtevadet
Volla
Skaurud
Ballangrudkollen
Putthaug
Brattvoll
Brattholt
Elsevoll
Myllsbråtan
Svarttangen
Skrikvattangen
Assjøvika
Trantjern
Masse-
Stormyra
Mosatjernet
brenna
Fuglemyra
Assjøsætra
Assjøen
Assjø-
brenna
Kollerputtane
Kollem
Gudbrandstjernet
Syveredalen
Kalvedalen
Belgen
Roensæter-
hogda
Roensætra
Vangs-
haugen
Grasdalskollen
Gjerdingen
Hollendertangen
Storøya
Kaldputtangen
Sandvika
Rajebråtahytta
Syljusæter
Syljusæter-
myra
Grytbekken
Fjellsjøhøgda
Bislingflaka
Vene-
haugane
Syljusæter-
kollen
Mariputten
Svartjernet
Svartbekkhytta
Svartbekktjernet
Grontjernet
Bislingsætra
Bislingen fjellstue
Toputtmyra
Bonntjernet
Folaputten
Storfløyta
Auretjernsætra
Auretjernet
Myllselva
Svartbekken
Holmen
Moldstad
Panka
Vollen
Svesvollen
Karlstjernet
Stormyra
Karls-
tjernet
Kalven
Omdalsvatnet
Inngjerdinga
Ols-
knappen
Vollstad
Småtjernet
Grua
Muttabråtan
Ristirauvfjellet
Mutta
Larmerud
Larshus
Svea-
Belteren
Viggeren
Knippe-
hogda
Knippa
Godli
Bjørneputten
Klattertjernberg
Heimputten
store
Gjerdingselva
Almedals-
hogda
Almedals-
putten
Svarttjern
Grontjernet
Glimsvatnet
Båhussætra
Båhusmyra
Lauvputten
Grimvass-
putten
Londals-
hogda
Londalstjernet
Karusputten
Fellsjøen
Sæterputten
Fonntjerna
Fuglemyra
Kalven
Nysætra

Figur 5-43: Skiløyper i omlandet til Bislingen. Løype på veien opp til Bislingen er ikke vist

5.8.3 Verdi

Bislingen og Nordmarka er friluftsområde for en stor befolkning. Området er lett tilgjengelig med parkeringsplasser, merkede stier og sykkelveier og en rekke preparerte skiløyper. Samlet sett gis derfor området **stor verdi.**

5.8.4 Konsekvenser

Innledning

Friluftsliv for ulike brukere er mangfoldig, og det er derfor vanskelig å gi en entydig vurdering av virkninger av hotell på Bislingen for dette temaet. Temaet kan på mange måter deles i to, det klassiske friluftslivet og det mer tilrettelagte friluftslivet knyttet til stier, løyper, bakker, anlegg og ulike tilbud. For den første kategorien vil mest mulige uberørte naturområder og lite eller enkel tilrettelegging være viktigst, mens den andre kategorien ønsker en større grad av tilrettelegging som alpinbakke, serveringssteder, maskinpreparerte brede skitraseer og ulike aktiviteter. Konsekvensvurderingene er derfor delt i to for dette temaet.

Forholdene rundt jakt og fiske er beskrevet under avsnitt 5.10 Naturressurser.

Det enkle friluftsliv

For personer som ønsker å utøve friluftsliv i et så uberørt område som mulig vil nærarealene til hotellet ikke være attraktive. Hotellet vil for denne gruppen kunne medføre en forringelse av dette området siden det blir langt mer synlig enn dagens anlegg. Siden hotellet blir langt mer dominerende enn dagens anlegg, kan en anta at denne sonen vil øke, og omfatte store deler av topplatået på Bislingen. Hotellet kan også bli synlig fra andre steder i Marka. Dette vil forringe friluftsopplevelsen for en del siden anlegget kan fremstå som et fremmedelement. Dette vil imidlertid neppe medføre at turløyper eller -mål blir mindre benyttet.

Området som er definert som eventyrskog av Naturvernforbundet vil også bli indirekte påvirket av det nye anlegget, selv om det ikke medfører arealinngrep i skogen.

Virksomheten vil medføre en kraftig økning av besøket, og det vil dermed bli et økt bruk av løyper og stier på Bislingen. Hvor stor andel av de besøkende som vil benytte de nære ute-områdene er vanskelig å anslå. Natur og friluftsliv er en del av konseptet for nytt hotell, og vil for en god del gjester være hovedårsaken eller en medvirkende årsak til at de velger Bislingen. Men på langt nær alle gjester vil benytte seg av disse mulighetene. Kurs- og konferansedeltakere som er på hotellet i ett til to døgn vil bare i meget liten grad få tid til å bruke naturen i særlig grad utover et besøk i naturbadet. For andre gjester vil nok bruken være mye større. En kan derfor anta at gjester som bor på hotellet i helger eller ferier/høytider vil bruke naturen i større grad enn kurs- og konferansegjester som er der på hverdager. Dette vil dermed falle sammen med den perioden området brukes mye av andre friluftsutøvere. Bruken av området både til ski- og fotturer er desidert størst i helger/ferier. For utøvere av friluftsliv som ønsker stillhet og ro, vil dette virke negativt. Dette vil trolig medføre at løyper og stier på Bislingen ikke vil benyttes av personer som ønsker å utøve friluftsliv i områder uten bebyggelse og forstyrrelse/støy fra andre personer. Støy fra hotellet og skitrekk kan også virke negativt for denne gruppen, selv om støyvirkningen fra dette er meget begrenset. Personer som ønsker mindre tilrettelegging og å benytte områder av Marka som er mindre besøkt har imidlertid en rekke områder, stier og løyper å velge i, slik at virksomheten kan ikke sies å innskrenke friluftslivet for denne gruppen i vesentlig grad.

Etablering av hotellet vil ikke medføre behov for å endre trasé på stier eller skiløyper i området, men det vil trolig bli etterspurt en kort rundløype rundt hotellet.

For denne typen friluftsliv bedømmes konsekvensen å være **middels negativ (– –)**.

Figur 5-44: Bål-/fiskeplass ved Bonntjern

Det tilrettelagte friluftslivet

Anlegget vil trolig bli et mål for dagsbesøk siden det vil være alpinbakke og kafeteria/restaurant på Bislingen som vil være åpne for alle, inklusive anleggets badeanlegg. Fjellstua var for mange et turmål da den var i drift. For noen vil hotellet i seg selv virke så spektakulært at det blir et turmål av den grunn. Åpen vei og full drift på anlegget vil også komme barn og unge til gode på flere måter. Med universell tilgjengelighet vil hotellet også kunne tilby naturopplevelser for familier med små barn. Spesielt positivt i så måte er alpinbakken.

Som beskrevet vil parkeringskapasiteten på Bislingen bli oppmot 240. Dette vil i de aller fleste dager overstige behovet for egne gjester. Siden hotellgjester i helg og ferier i større grad enn gjester på hverdager antas å benytte privatbil, vil det imidlertid bli begrensede muligheter for utfartsparkering på Bislingen i de mest populære utfartsdagene (helger).

Allmenn bruk av veien opp til Bislingen er betinget av samtykke fra eieren av veien. Det er fester (dvs. Bislingen Eiendom A/S) som er eieren. Om hotellet ikke etableres vil veien fortsatt være steng som i dag. Tiltaket vil medføre at veien opp til Bislingen holdes åpen året rundt, og området vil da igjen blir et viktig utgangspunkt for turer i Marka. Skibussen vil igjen kunne kjøre til Bislingen. I dag er den stengt, noe som medfører en dårligere tilgjengelighet til Bislingen for mange grupper. Videre vil hotellet sikre nødvendig vedlikehold av veien.

For det mer tilrettelagte friluftsliv vil en videreføring av virksomheten på Bislingen være positivt. Veien vil gjenåpnes, og Bislingen vil igjen bli et startpunkt for turer. Tilbudene på Bislingen med alpinbakke, servering osv. vil for mange være en berikelse, spesielt sammenlignet med dagens situasjon som er forfall. Løypenettet vil kanskje utvides og prepareres hyppigere. Tiltaket bedømmes å være **middels positivt (+ +)**.

Figur 5-45: Eneboligen rett sør for fjellstua (Røde Kors-hytta)

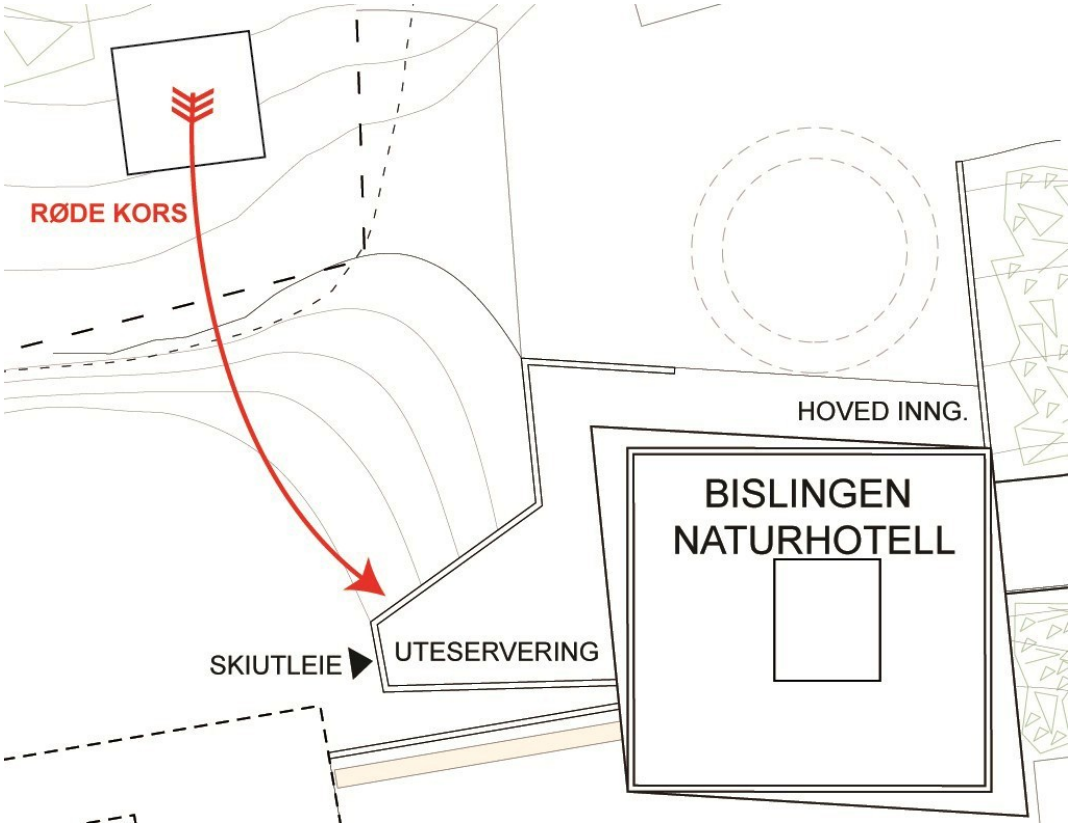
Forsøpling

Økt ferdsel innebærer alltid en risiko for forsøpling. Det er å håpe at hotellgjester som benytter naturen ikke legger igjen søppel, men en kan aldri garantere dette. I nærområdet til hotellet inklusive alpinbakken vil hotellansatte fjerne søppel, men de vil ikke ha kapasitet til å holde stinettet i et større omland fritt for søppel. Holdningsendringer på dette området har gjort forholdene bedre, men fortsatt er det noen som ikke klarer å få med seg søppel hjem. Erfaringer fra Nordmarka viser at forsøpling ikke er utbredt. Problemet virker å være størst ved at folk som overnatter ute ikke rydder etter seg. I tillegg blir det ofte liggende igjen noe søppel fra idrettsarrangementer selv om arrangører fjerner det de ser.

Figur 5-46: Campingoppstillingsplasser

Røde kors

Bislingen Eiendom ønsker fortsatt tilstedeværelse av Røde Kors på Bislingen, og har satt av plass til organisasjonen i bygget i terrenget under uteserveringen sammen med skiutleie/ -preparering.



Figur 5-47: Det legges til rette for å gi Røde Kors plass i anlegget

5.8.5 Konsekvenser av lavere hotell

For friluftslivet vil ikke lavere byggehøyde ha noen betydning, vurderingene blir som beskrevet under forrige avsnitt. Synligheten for friluftsutøvere blir annerledes, dette er beskrevet under tema landskapsbilde

5.9 Naturmiljø

5.9.1 Metode

Temaet naturmiljø omhandler naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyr og planters levegrunnlag.

KU skal omfatte en ny og helhetlig kartlegging av naturmangfoldet av biolog med nødvendig kompetanse innenfor en radius av 500 meter målt fra yttergrensen til de to festeeiendommene, jf. naturmangfoldloven §§ 6 og 9. Konsekvenser for fuglelivet knyttet til kollisjonsrisiko og støy/forstyrrelse fra vindturbinen vurderes på bakgrunn av kartlagte funksjonsområder som hekkelokaliteter, områder for næringssøk, trekkruter og spillplasser.

Konsekvenser for vannmiljø og vannkvalitet utredes i forhold til hvordan avløpsvann er planlagt håndtert.

Eksisterende kunnskap om naturmangfoldet i området utover 500 meters radius skal også tas inn i konsekvensvurderingen.

Området er besøkt tre ganger. Først høsten 2010 og januar 2011 av naturforvalter Vegard Meland i forbindelse med utarbeidelse av planprogram, så 28.11.2011 av firmaet NaturRestaurering ved Leif Ryvarden og Jonathan E. Colman. Under sistnevnte undersøkelse ble hele planområdet inkludert en radius på 500 m fra plangrensen undersøkt grundig.

Ingen av disse tidspunktene er optimale for biologiske undersøkelser, men sammen med annen tilgjengelig informasjon bedømmes dette å gi tilstrekkelig kunnskap om området til å vurdere konsekvenser av tiltaket.

Vindturbin er tatt ut av planen, mulige konsekvenser av dette er derfor ikke vurdert.

5.9.2 Dagens situasjon

Berggrunnen i området består av den sure og næringsfattige bergart syenitt/kvartssyenitt (nordmarkitt)[/20/]. Det er en bergart som ikke gir grunnlag for spesielt rik eller kravfull vegetasjon. Selve planområdet på Bislingen er også sterkt påvirket av menneskelig virksomhet og inngrep med store terrengarbeider knyttet til etablering av veier og parkeringsplasser. På Bislingflaka for øvrig er skogsbildet åpent med fattig myr og åpen granskog.

Tidligere undersøkelser

Gjennom tidligere biologisk mangfoldkartlegging i kommunen[/17/,/18/] er den nærmeste registreringen ved Bislingsetra, der det er avgrenset to naturtyper, en naturbeitemark og en bekkekløft (nr. 1 og 2 på figur 5-50). Begge er gitt verdi *viktig* (B)[1], jf. naturtypekartleggingsmetodikken.

Den rødlista[/32/] (EN, sterkt truet) lavarten huldrestry ble funnet ved Bislingen i 1996[/14/]. Den ble registret på sju grantrær i en nordvesthelling i et område med mye gammel skog (gammel plukkhogd gran). Plassering er oppgitt i lia ned mot Bonntjern, og er markert på figur 5-50. Gubbeskjegg som er rødlista som NT-nær truet ble funnet i området Bislingen–Gjerdingen i 1948. I Artskart er den oppgitt sør for Bislingflaka som vist på figur 5-50, men den geografiske presisjonen er her unøyaktig. I tillegg er det oppgitt funn av gaupekadaver på Bislingen i 2003. Gauper er rødlista som sårbar (VU).

Viltkartlegging i kommunen[/27/] avgrenser hele Bislingflaka som et leveområde for orr- og storfugl, et område på 11,4 km^2 med viltvekt 4[2]. Alle punktene (artsforekomster) på figur 5-50 er registreringer av disse artene, enten spill-, yngle- eller leveområder.

I Lunner kommunes mer utfyllende beskrivelse av leveområder og spillplasser for skogsfugl er Bislingflaka vist som et viktig område. Dette beskrives som et 9 km^2 stort barskogområde med fjellskogpreg. Barskogen har et stort innslag av løv, og er relativt fuktig. Det er en brukbar bestand av skogshønseartene i området, og flere spillplasser for skogsfugl. På Fjellsjøhøgda er det registret fire spillplasser, men disse ligger så tett at det kun er snakk om en til to hovedspillplasser. På Venehaugene er det to sikre spillplasser[/49/].

På Bislingen er det registrert en spillplass sørvest for Bonntjern. Det er en viss usikkerhet knyttet til denne observasjonen, og den er ikke sjekket ved stikkprøvekontroll[/49/].

Utover orr- og storfugl er Bislingflaka gjennom kommunens viltkartlegging vist som leveområde for lirype, spurvehauk og lavskrike[/69/].

Egne undersøkelser

Gjennom undersøkelser i 2011 ble området grovt inndelt i tre vegetasjonstyper:

- Området omkring fjellstua
- Myrene med Bonntjern og Folaputten
- Skogen

[1] Gjennom naturtypekartlegging verdisettes de kartlagte enhetene etter en tredelt skala; svært viktig, (A), viktig (B) og lokalt viktig (C)[/26/]

[2] Gjennom viltkartleggig verdisettes (vektes) de ulike funksjonsområdene etter en femdelt skala der 1 er den laveste verdien og 5 den høyeste[/28/]

Området omkring fjellstua

Dette arealet består av større opparbeidete parkeringsplasser, grusveier og engmark med enkelte spredte busker av bjørk og selje. Dette området er beitet av sau og storfe, og er typisk utmarksbeite og vil uten beiting og vedlikehold gro igjen over tid. Dette området lar seg ikke klassifisere som en vegetasjonstype.

Skiheisen og selve alpinbakken fremstår som engmark og opparbeidet mark av grov stein med planering som tilrettelegging for alpin skivirksomhet. Også dette området er helt kunstig og lar seg ikke klassifisere som en vegetasjons- eller naturtype.

Myrene med vannene Bonntjern og Folaputten

Myrområdene er for en stor del gressmyrer med spredte fuktige områder dominert av torvmoser. Området omkring toppen av Bislingen har vært nokså skrapt og skurt gjennom istidene, og det morenedekket som fins, er meget tynt. Det betinger at det ikke er utviklet skråmyrer, dertil er drenering for rask. Ut fra vegetasjonen slik den fremsto under befaringen synes myrene å være av en fattig type, noe som er å forvente ut fra berggrunnen og høyden over havet.

Flere av myrene bærer sterkt preg av barmarkskjøring med firehjulskjøretøyer og både på myrene og ved inn- og påkjøring til myrflatene er det mange og til dels dype spor. Dette gjelder særlig myrene vest for topp-punktet.

Det ble ikke sett tegn til orrfugl eller storfugl i form av ekskrementer på disse myrene, men dette utelukker ikke at det kan være spillplasser på de nokså store myrflatene vest for fjellstua. Det er kun orrfugl som spiller på slike myrer. For storfugl er spillplasser oftest i ganske åpen, gammel barskog. Storfugl kan imidlertid beite i furuer i tilknytning til slike myrer. Da blir trærne flate i toppen, med tydelig beitepreg, såkalt ”beitefuruer”. Det ble ikke observerte beitefuruer under befaringen.

Både Bonntjern og Folaputten er i en svak gjengroingsfase. Skogene rundt er delvis hugget i nyere tid og ellers i forskjellige vekststadier etter hugst i løpet av de siste 10-60 årene. Trærne i området bærer preg av veldig sakte vekst. Nordvest for fjellstua i den bratte lia ned til Bonntjern er det flere eldre trær og som var til dels tett bevokste med strylav og hengelav, men huldrestry ble ikke funnet.

Kantvegetasjonen er dominert av forskjellige starrarter og spredte eksemplarer av vier. Høyden over havet og surhetsgraden (ut fra berggrunnen) gjør at det er utelukket at det befinner seg rødlista amfibier i disse vannene (eksempelvis salamander).

Figur 5-48: Spredt småvokst barskog på Bislingflaka

Skogen

Skogen i området lar seg klassifisere i tre typer, gammelskog/urskog, blåbærgranskog og fjellskog av gran med innslag av bjørk.

Gammel barskog (nr. 3 på figur 5-50)

Sørvest for skiheisen og topp-punktet er det et mindre parti med skog som bærer preg av å være gammelskog/urskog. Det ble ikke funnet en eneste stubbe, og det er meget rikelig med vindfall og mange stående døde trær. Det er et godt utvalg av trær med stammediameter opp til 60-70 cm. Svært mange av trærne er angrepet av rødrandkjuke *Fomitopsis pinicola* som er en aggressiv patogen sopp i granskog og som forårsaker mange stammebrekk med karakteristisk tilnærmet horisontal bruddflate i fra 1-3 meter høyde. Det var flere tegn til spettevirksomhet, både med redehull etter tretåspett og store hull etter næringssøk av svartspett. Det ble ikke observert fugler, men denne gammelskogen er av en slik type at en sommerstid helt sikkert vil finne skogsfugler som dompap, måltrost, nøtteskrike og lavskrike, alle arter som foretrekker gammelskog som leveområde i hekkeperioden.

Lokaliteten ligger ca. 350 meter fra fjellstua i sørlig retning. Skogens kvalitet tilsier at det her er store sjanser for å finne rødlista sopparter, og det er ikke umulig at det også kan forekomme rødlista insekter.

Denne lokalitet er definert som en naturtype i henhold til Direktoratet for naturforvaltnings håndbok 13[/26/], *Gammel barskog F08, gammel granskog.* Ut fra de registreringer som er gjort gis naturtypen den laveste verdien, *C-lokalt viktig*. Nærmere undersøkelser her kan imidlertid avdekke sjeldne arter som tilsier en høyere verdi.

Gammel skog

I nedkant av veien opp til hytta, dvs. øst for den nedre parkeringsplassen og nedover langs veien er det en ca. 100 meter bred stripe med eldre skog med mange vindfall og døde stående trær. Denne lokaliteten er liten og ikke så verdifull som gammelskogen i sør-sørøst og det er flere stubber som forteller om hogst. Det er betydelige mengder søppel med økende tetthet til veien og parkeringsplassen. Ca. 100 meter nedenfor veien og parkeringsplassen ender skogen brått i et nylig hugget område med mange stubber og traktorspor av forskjellig alder.

Figur 5-49. Vegetasjon i nyregistrert naturtype

Blåbærskog

Dette er den vanligste granskogstypen i området, som i resten av Nordmarka. Foruten gran er det spredte innslag av bjørk og et og annet eksemplar av rogn. Som navnet sier er den dominert av blåbær i bunnsjiktet med innslag av tyttebær foruten torvmoser og stri kråkefot i de mer fuktige dragene. Skogen bærer preg av hugst i varierende grad hvor noe skog er hogstmoden

mens andre er i en midlere vekstfase, og det er dessuten større områder i forskjellige typer av oppvekststadier. Små hogstflater forefinnes som en mosaikk, som for eksempel nordvest for fjellstua og i sørlia opp fra Bonntjern og øst for veien opp til fjellstua. Det er flere striper og flater med gress delvis skapt og vedlikeholdt av beiting av husdyr de siste årene.

Fjellgranskog

På vestsiden av fjellstua ligger den høyeste delen av området og her er det mange bare knauser og sva, typisk av den såkalte hvalskrott-typen som i alt vesentlig er utformet langs en nord-sør akse. Svaene har en lang slak svakt konkav side mot nord for så å ende i et nesten loddrett brudd, 20-50 cm høyt, i rett vinkel med overflaten i sørenden. Dette viser at isen beveget seg fra nord til sør akkurat her på toppunktet. Platåets eksponering i forhold til dalsidene har også gjort at isen her har fått en særlig sterk kraft, og bunnmorenen og jordsmonnet er derfor meget tynt mellom steinfeltene.

Vegetasjonen bærer preg av en fjellgranskog med spredte lave eksemplarer av gran og bjørk av fjellbjørketypen, dvs. med flere stammer fra samme rotpunkt. Trærne står spredt og er sjeldent over 5-7 meter, og bærer alle preg av harde livsvilkår med mye snø, vind og kanskje ofte nedising. Det er mye toppbrekk og bøyde greiner. Denne skogen er helt verdiløs som hogstområde. Bunnsjiktet der det er jordsmonn, er helt dominert av røsslyng som har en langt høyere tørkeresistens enn blåbær, som først overtar i de mer lukkede skogspartiene langs kantene på høydeplatået. Det er flere stier og merkete skiløyper som går over dette platået.

Dyreliv

I november 2011 ble det observert en hare (i vinterdrakt) ved Bonntjern, men ellers ble det ikke sett dyr. Det er imidlertid mange spor etter elg så som beiteskader på rogn og selje, mye bark-skraping på rognetrær og mye ekskrementer fra dette dyret. Det finnes også flere viltstier med spor etter rådyr, elg og mulig hjort. Høyeste tettheten av spor etter hjortedyr, særlig elg og rådyr, var mellom 300-500 meter vest og nordvest for fjellstua.

Ellers vil en anta at dyrelivet er som ellers i Nordmarka med spredte individer av rødrev, mår, ekorn og røyskatt, foruten de vanlige smågnagerne. Gaupa kan også streife gjennom dette området. I Artsdatabanken er det registrert funn av gaupekadaver på Bislingen[/14/].

Det var redehull til tretåspett og store hull etter næringssøk av svartspett i gamleskogen. Det ble ikke observerte skogsfugl eller spor etter skogsfugl eller deres spillplasser. I januar 2011 ble det observert en orrfugl på Bislingflaka, samt spor av hare.

Det er ingen sjøer, tjern eller bekker innenfor planområdet. I det nærliggende Bonntjern er artene abbor og ørret registrert[/14/]. Status når det gjelder ørret i dag er ikke kjent, men abbor finnes helt sikkert. I Folaputten er det trolig abbor, men dette er ikke kjent.

Høyt og langvarig nivå av menneskelige aktiviteter i området både innenfor og utenfor 500 meters radiusen rundt fjellstua, bidrar til at det er lite sannsynlig å finne sjeldne, rødlista pattedyr og fugl.

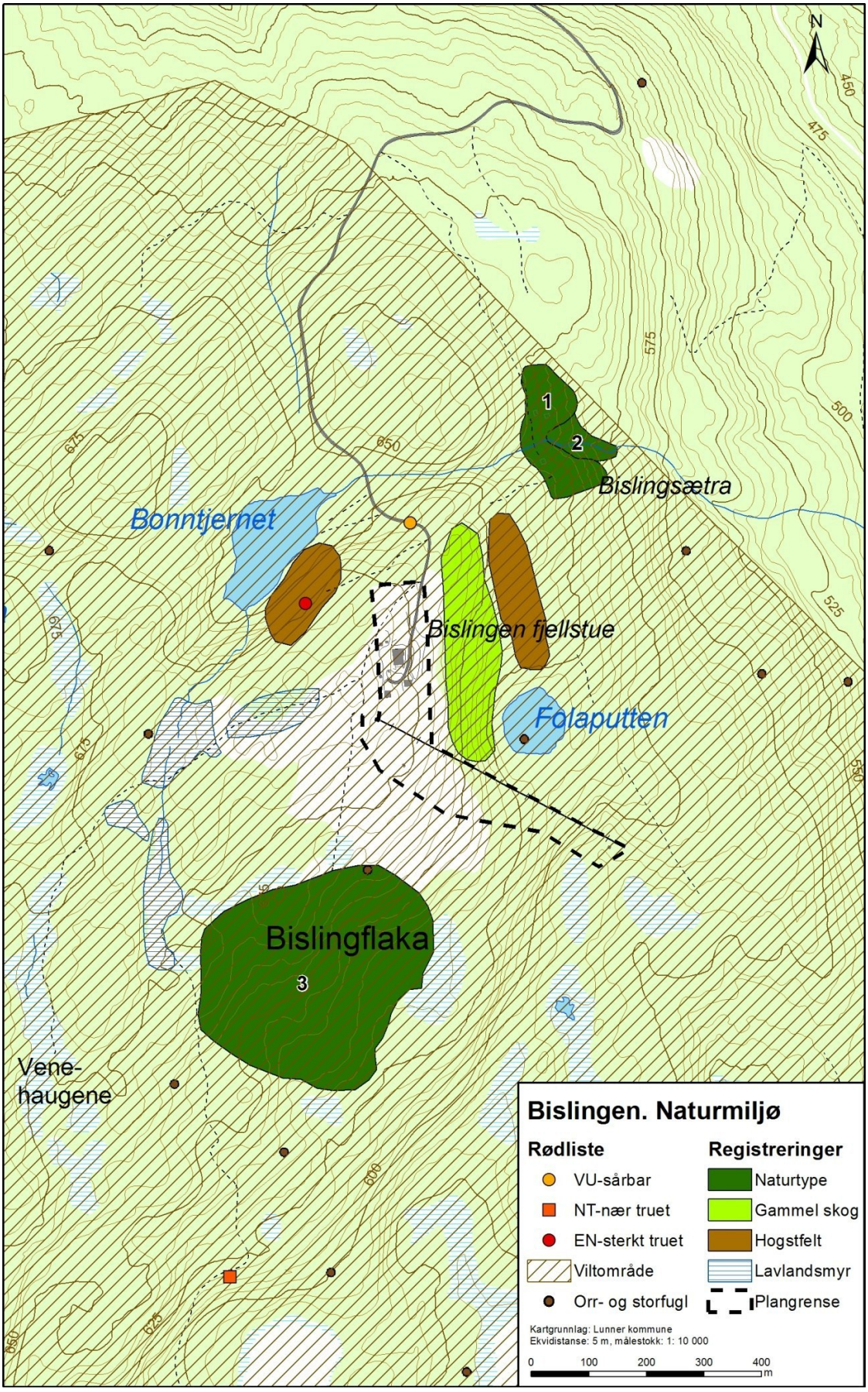
Verdivurdering

Generelt består Bislingområdet av skog med vid forekomst i Nordmarka, og er til dels sterkt påvirket av skogsdrift og ødeleggelse på grunn av firehjulstrafikk. Rent biologisk er disse områdene fattige og har lavt biologisk mangfold.

Verdier knyttet til biologisk mangfold i nærheten av planområdet er den nyregistrerte naturtypen gammel granskog. Den gis **middels verdi (– –)**. Leveområder for orr- og storfugl gis den samme verdien. De fuktige sluktene og myrene på Bislingflaka er viktige områder for skogs- fuglkyllinger. Her finner de insekter som er en viktig del av dietten de første leveukene. Det varierer habitatet med en blanding av skog og mer åpne myrer gir også gode spillområder

for orrfugl. Verdisetting er iht. metodikken i håndbok 140[/67/].

Nærområdene til fjellstua inngår ikke i dette verdisatte området. Høyt og langvarig nivå av menneskelige aktiviteter rundt fjellstua har redusert verdiene her, selv om dette er vist som et leveområde for skogsfugl i kommunens viltkartlegging.


N
450
475
575
500
525
550
650
675
625
600
1
2
3
Bislingsætra
Bonntjernet
Bislingen fjellstue
Folaputten
Bislingflaka
Vene-
haugene
Bislingen. Naturmiljø
Rødliste
VU-sårbar
NT-nær truet
EN-sterkt truet
Viltområde
Orr- og storfugl
Registreringer
Naturtype
Gammel skog
Hogstfelt
Lavlandsmyr
Plangrense
Kartgrunnlag: Lunner kommune
Ekvidistanse: 5 m, målestokk: 1: 10 000
0
100
200
300
400
m

Figur 5-50: Registrerte naturverdier i området. Fra egne registreringer, Artskart[14] og Naturbasen[29]

5.9.3 Konsekvenser

Vegetasjon

Anlegget er plassert på et område som allerede er sterkt påvirket. Det gir med andre ord ingen nye arealinngrep eller avvirkning av skog. Det er heller ingen naturtyper eller vassdrag som berøres direkte. Den nyregistrerte naturtypen og den mulige forekomsten av huldrestry vil ikke bli påvirket. Huldrestry ble ikke gjenfunnet i 2011.

Hotellet vil medføre økt ferdsel på Bislingen. Den ferdselen vil i stor grad benytte eksisterende stier og skiløyper. Til tross for dette er det en fare for økt slitasjen av ferdsel og bålbrenning. Det er ingen forhold som tilsier at dette vil gi økt ferdsel i den nyregistrerte naturtypen eller andre naturverdier i området som vil påvirke biologien vesentlig. Skogbruk er i så måte en langt større trussel mot naturmangfoldet.

Dyreliv

I perioder med fullt belegg på det nye hotellet vil det anslagsvis være nærmere 300 gjester på Bislingen. I tillegg vil også være andre brukere av området. Det vil gi økt ferdsel. For gjester som går på litt lengre ski- eller fotturer, vil de raskt spre seg i terrenget over et større område og de vil neppe representere noen trussel for dyrelivet all den tid turene går etter oppkjørte skispor eller merkede stier. Den største trusselen vil være nærområdet til hotellet. Økt ferdsel her vil skremme vilt og fugl slik at de får et redusert leveområde. Det er vanskelig å anslå hvor stor denne sonen er. Det er imidlertid lite som taler for at det vil dreie seg om store arealer. De aller fleste gjestene vil benytte nærområdene til hytta, og bruke eksisterende stier og oppkjørte skiløyper. De mest populære områdene vil være topplatået som er sørvendt og med god utsikt. Gammelskogen litt lengre nord som er viktigst for hønsefugl vil ikke være så populær i tursammenheng.

En del brukere av området har hund. Hunder, spesielt om de slippes løs, kan skremme vilt og fugl over store områder. Generell båndtvang gjelder fra 1. april til 20. august. Kommunen kan imidlertid innføre ekstraordinær båndtvang. Hadelandskommunen innførte eksempelvis båndtvang i februar 2011 grunnet ekstraordinære forhold for viltet med mye løs snø og langvarig kulde.

Samlet sett bedømmes tiltaket å ha **liten negativ konsekvens (–)** for naturmiljøet. Årsaken til det er at økt ferdsel i området kan skremme vilt- og fugl bort fra deler av sitt leveområde. Konsekvensen av reduksjon i leveområde er naturlig nok noe mindre bestander. Det må imidlertid understrekes at denne effekten her ikke vil påvirke spesielt sjeldne eller sårbare (rødlistete) arter.

Forholdet til naturmangfoldloven

I § 8, kunnskapsgrunnlaget og § 9 føre-var-prinsippet heter det at beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap. Kunnskap om det biologiske mangfoldet og vurderinger av konsekvenser av tiltaket er med andre ord vesentlig. Gjennom det arbeidet som er gjort i forbindelse med denne konsekvensutredningen dokumenteres både dagens situasjon og forventet konsekvens av tiltaket. Det er benyttet et eget firma med personer med spesialkompetanse til dette arbeidet. Kunnskapsgrunnlaget bedømmes derfor å være godt og tilstrekkelig for å fatte en beslutning.

§ 10 sier at inngrep skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Det er ikke kjent at det er planer om andre større tiltak i plan- eller influensområdet som kan gi økt samlet belastning for naturverdiene.

§ 11 sier at det er tiltakshaver som skal dekke kostnadene ved å hindre/begrense skade på naturmiljøet og § 12 sier at det skal benyttes miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

Skadene på naturmiljøet bedømmes å være så beskjedne at det ikke er lagt inn spesielle tiltak for

å begrense negative effekter. Nytt vann- og avløpssystem sikrer at vannforekomster ikke forurenses. Siden tiltaket også medfører at andre områder vil knytte seg til det offentlige nettet gir dette bedre forhold sammenlignet med i dag. Hotellet vil bli svært miljøvennlig siden det er

planlagt som et passivhus og det skal benyttes mye tre som material. Dette er nærmere beskrevet i kap 3.

5.9.4 Konsekvenser av lavere hotell

For naturmiljøet vil ikke lavere byggehøyde ha noen betydning. Større grunnflate gir et større arealinngrep, men det er innenfor et område som allerede er sterkt påvirket. Vurderingene blir derfor som beskrevet under forrige avsnitt.

Figur 5-51: Landskapet på Bislingflaka er åpent med småvokst skog og myr med spor av ferdsel

5.10 Naturressurser

5.10.1 Metode

Naturressurser omfatter alle ressurser og utnytting av disse. I og ved planområdet er naturressursene begrenset til skog og beite. I planprogrammet heter det:

> *Konsekvenser for beitedyr av planlagt arealbruk/virksomhet utredes. Avbøtende tiltak skisseres.*
>
> *Konsekvenser for skogsdriften vurderes.*
>
> *Konsekvenser for jakt- og fiskemulighetene i nærområdet vurderes.*

Jakt og fiske er i hovedsak behandlet under i avsnitt 5.8, men mulige økonomiske konsekvenser for rettighetshaver er beskrevet her.

Kunnskap om området er innhentet ved egne befaringer høsten 2010 og høsten 2011, bruk av kar/flyfoto og samtale med allmenningen.

5.10.2 Dagens situasjon

Det er flere setre i området både øst og vest for Bislingen. Dette vitner om at området er brukt som beitemark i lang tid tilbake. Beiteretten i området tilligger alle som i dag har allmennings-rett innen det området som før 1900 het Hadeland Almenning. Det vil i praksis si at beiteretten i dette området også kan benyttes av gårdbrukere i Gran Almenning. Beiteretten kan utøves med så stor besetning som kan vinterfores på eiendommen dersom ikke allmenningsstyret setter begrensninger[/68/].

Tall fra beitelagene i området viser at det slippes ca. 350 storfe i området fra Grua til Tverrsjøen hvert år. Tilsvarende antall sau er ca. 3 000 stk. Disse dyrene bruker hele allmenningsarealet i Nordmarka pluss noe av privatmarkene[/68/]. Bislingenområdet er derfor jevnlig besøkt av både storfe og sau hele sommeren. Beitesesongen er fra slutten av mai til sanking som starter tidlig i september[/21/]. De fleste dyrene som tas inn fra beite ved Sliperibingen (krysset mellom Vestbygdvegen og Myllavegen). Ved innsamling drives dyrene på veiene i området.

Det har vært en økning i beitebruken de siste årene, men arealene er store, og det er langt fra tålegrensen nås[/70/].

Skogbruksmessig karakteriseres Bislingflaka som et næringsfattig toppområde med gran, furu og lyng og mer produktive lisider nedover i terrenget med granskog. I markslagskart er topp-området markert som grunnlendt/fjell i dagen og uproduktiv skog, se figur 5-53. Rundt Bonntjern er boniteten atskilling bedre.

5.10.3 Verdi

Toppområde på Bislingen har ikke produktiv skog, bruken er utelukkende beite. Det skrinne toppområdet som domineres av myr gis **liten** verdi. Arealer med produktiv skog lenger ned i dalsiden gis **middels verdi**.

5.10.4 Konsekvenser

Beitebruk

Tiltaket vil ikke gi dirkete beslag i verdifullt utmarksbeite. Det kan imidlertid bli nødvendig å gjerde inn et areal rundt hoteller for å holde dyr unna anlegget. I dette område vil det inngå noe beiteareal, men det vil være så små arealer at det ikke kan sies å ha betydning sammenlignet med allmenningenes samlede beiteressurser. Det legges ikke opp til å gjerde inn alpinbakken, den vil fortsatt være tilgjengelig for husdyr,

Hotellet vil medføre økt bruk av område rundt hotellet og dermed økt ferdsel. Dette kan medføre at husdyr fortrenges/skremmes og dermed bruker området mindre enn i dag. Løse hunder kan være et problem siden de kan skremme/drepe husdyr på beite. Det er vanskelig å anslå omfanget av dette, men heller ikke her vil det dreie seg om annet enn forsvinnende små arealer sammenlignet med allmenningenes samlede beitearealer.

En kan også tenke seg at det kan oppstå konflikter mellom husdyr på beite og turgåing, spesielt kjøttfe som beskytter kalvene.

Økt trafikk på veien i området gir en økt fare for påkjørsler av beitedyr. Faren for dette bedømmes å være liten grunnet lav hastighet og en forholdsvis beskjeden trafikkøkning. I de periodene dyr blir drevet ut på beite eller tatt inn fra beite jages dyrene etter veier i området fram til Sliperiet. I disse periodene vil økt biltrafikk kunne medføre problemer med drivingen.

Skogsdrift.

Det er ikke nødvendig å avvirke skog, og den skogen som finnes på toppen av Bislingflaka har uansett liten ressursmessig betydning i dag. Men det er store arealer med drivverdig granskog rett nedenfor topplatået. Med etablering av hotellet vil veien opp til Bislingen vedlikeholdes og utbedres noe. Dette vil også komme til nytte for skogsdriften.

Jakt og fiske

Jakt- og fiskemuligheter er beskrevet i avsnitt 5.8 Friluftsliv. Etablering av hotell gir en økt tilstrømning av personer, noe som kan gi en økning av både jakt og fiske om det legges til rette for det. Det er for eksempel mulig å informere om fiske- og jaktmulighetene i området på hotellet, selge fiske- og jaktkort og leie ut utstyr/fiskestenger. Dette vil i så fall gi økte inntekter til allmenningene. Når det gjelder fiske kan det øke i de nærliggende vannene, men gjester kan også ønske å fiske i de mer attraktive vannene Mylla og Gjerdingen. Dette er noe hotellet er interessert i, og vil være med på å styrke tilbudet i et naturhotell.

Det er vanskelig å anslå økonomisk omfang av dette. Prisen for fiskekort i Lunner Almenning er oppgitt til å være kr 400 for årskort og kr 100 for ukeskort (gjelder for utenbygdsboende)[/52/]. For mange hotellgjester vil trolig et ett- eller todagskort være mest aktuelt. En kan forutsette en pris på det på kr 50. Hvor mange av gjestene som ønsker å fiske er uvisst. Av kurs- og konferansesegmentet vil det trolig være få fiskere. Det motsatt vil sannsynligvis være tilfelle for andre hotellgjester som velger Bislingen på grunn av nærhet til naturen og mulighet til friluftsliv. Av dette segmentet vil interessen for å fiske være forholdsvis stor.

En mulig antakelse kan være at en prosent av gjestene løser fiskekort fordelt på 75 % med dagskort på kr 50 og 25 % ukeskort på kr 100. Videre at halvparten av året er attraktivt for fiske. Det er mulig å fiske nesten året rundt, men sommerhalvåret vil være mest attraktivt. Med 50 000 gjester vil dette gi salg av 250 fiskekort til hotellets gjester med en brutto inntekt på kr 15 625. Om prosentandel som løser fiskekort øker til 5 % av gjestene, blir det tilsvarende beløpet kr 78 000.

Siden jaktressursen er begrenset, er det trolig lite aktuelt med en stor økning av jakttrykket. Det er derfor ikke gjort noen tilsvarende beregninger her.

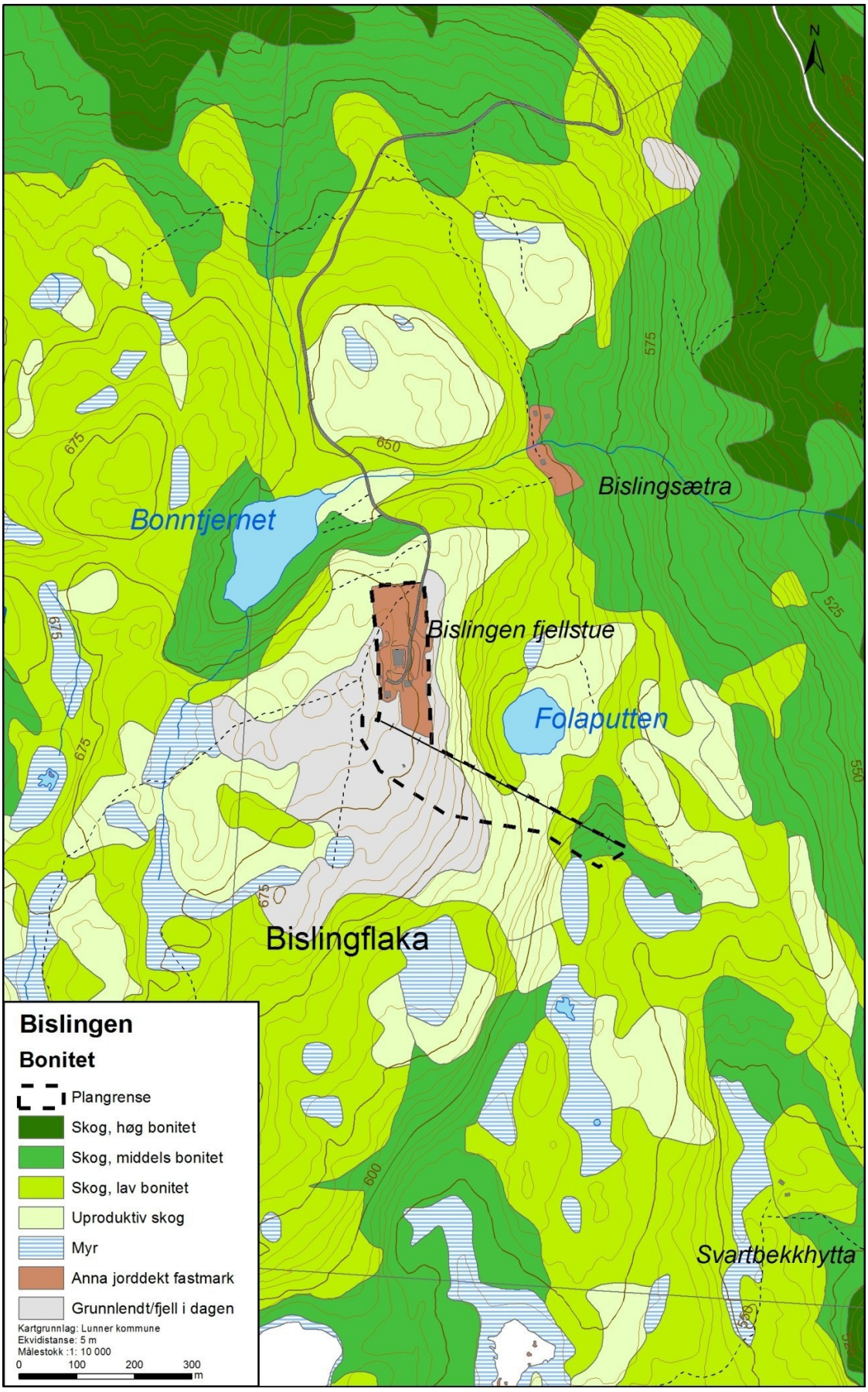
På den negative siden kan en tenke seg at økt tilstrømning kan skremme vilt, se avsnitt 5.9 Naturmiljø. Det kan også oppstå konflikt mellom hotellets gjesters bruk av området og elgjakt.

Sammendrag

For skogdrift og beitebruk bedømmes et nytt hotell å ha små konsekvenser. Beitedyr kan bli fortrengt, men dette vil kun gjelde små arealer. Situasjonen for skogbruket vil ikke endres.

For utnytting av jakt og fiske vil gjester på hotellet kunne gi økt salg av fiskekort, og på den måten gi økte inntekter til rettighetshaver. Regnestykket presentert her viser imidlertid at det neppe vil bli snakk om store summer. På den andre siden kan økt ferdsel i området gi nedganger i viltbestandene (fortrinnsvis skogsfugl), og dermed gi mindre jaktbart vilt. En kan også tenke seg at økt ferdsel medfører konflikt med storviltjakt. Samlet sett bedømmes konsekvensen for tema naturressurser å være **liten negativ (–)**.

Figur 5-52: Bonntjern og Folaputten



Figur 5-53: Bonitetskart. Kartdata fra Inst. for skog og landskap[31]

5.10.5 Konsekvenser av lavere hotell

For naturressurser vil ikke lavere byggehøyde ha noen betydning. Større grunnflate gir et større arealinngrep, men det er innenfor et område som allerede er sterkt påvirket. Vurderingene blir derfor som beskrevet under forrige avsnitt.

5.11 Lokale/regionale virkninger

5.11.1 Metode

Temaet omfatter hvilken betydning et hotell på Bislingen vil ha lokalt og regionalt (Hadeland).

I planprogrammet heter det:

> *Sannsynlig antall arbeidsplasser virksomheten genererer skal beskrives. Dette skal sees i sammenheng med det samlede arbeidsmarkedet på Hadeland. Det skal gjøres en vurdering av betydningen for lokalt næringsliv (varer og tjenester). Hotellets betydning for reiselivet i regionen belyses. Det skal vurderes hvordan virksomheten på Bislingen kan knyttes til andre reiselivstilbud i regionen så som Solobservatoriet, gruvene på Grua, Lunner kirke, Bronsebukkene, pilegrimsleden og Hadeland Glassverk.*

Utredningen baserer seg for en stor del på tilgjengelig statistikk, kjennskap til Hadeland og forventet drift av hotellet.

5.11.2 Dagens situasjon

Som tidligere beskrevet er det ingen aktivitet på Bislingen i dag, og området har dermed ingen betydning. I dette avsnittet beskrives dagens situasjon i regionen som kan ha betydning for og er relevant for en hotelletablering på Bislingen.

Befolkning

Lunner kommune hadde 8 654 innbyggere 1.1.2011, og det er forventet en folkevekst i årene framover[/59/]. De fleste innbyggerne i kommunen bor i tettstedene Harestua, Grua, Roa og Lunner. Mindre tettsteder er Stryken, Bjørgeseter, Oppdalen og Grindvoll.

Gran kommune. hadde 13 434 innbyggere 1.1.2011, mens Jevnaker hadde 4 371. I begge disse kommunene er det også forventet en folkevekst i årene framover[/60/].

Hoteller

Det ligger en rekke hoteller på Hadeland og i nærheten. De viktigste er listet opp i tabellen nedenfor. Som det går fram av tabellen har alle hotellene god kapasitet på møterom og konferansesaler og en stor del av markedsgrunnlaget er nettopp kurs- og konferanser der en stor del av kundene kommer fra hovedstadsregionen. Bortsett fra Lyngasæter er ingen av disse hotellene lokalisert i tilsvarende naturområder som Bislingen. Lygnasæter er imidlertid langt mindre, og har et noe annet kundesegment.

I tillegg er det også andre hoteller i nærområdet til Bislingen, eksempelvis flere hoteller på Gardermoen.

Tabell 5-3: Hoteller på Hadeland og nærregionen

Navn	Beliggenhet	Kapasitet	Konferansemuligheter
Randsvangen Hotell /43/	Jevnaker ved Randsfjorden	125 overnattingsplasser 280 spiseplasser	Flere gruppe og møterom
Thorbjørnrud Hotell/46/	Jevnaker ved Randsfjorden	133 senger fordelt på 82 rom	12 møte-/grupperom
Lygnasæter/48/	Lynga, Gran kommune	29 rom, 49 senger	Fem møterom
Hotell Hadeland/44/	Granavollen, Gran kommune	55 rom, hvorav 10 er enkeltrom	Fire plenumsaler
Granavolden Gjæstegiveri/45/	Granavollen, Gran kommune	58 rom, 81 senger	Fire møterom og grupperom
Sanner hotell/47/	Gran kommune	66 rom, 120 senger	Seks plenumsaler

Reguleringsplan for Hadelandsparken (godkjent 27.5.2010) legger opp til etablering av et hotell på Grua/77/. I planen er et areal på ca. 23 dekar satt av til "annet kombinert formål (hotell/hytter)". I følge konsekvensutredningen for tiltaket legges det opp til hotell med 200 rom, med konferansefasiliteter for 300-400 deltakere/78/.

Arbeidsliv

All statistikk i dette avsnittet er hentet fra Statistisk sentralbyrå (SBB)/56/.

Sysselsatte personer fordelt på næring i de tre hadelandskommunene i 2010 (fjerde kvartal) er vist i tabell 5-4. Som det går fram av tabellen er varehandel og helse/sosial dominerende. Av de sysselsatte arbeider mellom 1,8 og 3,4 % innenfor overnattings- og serveringsvirksomhet. Det laveste tallet innenfor denne bransjen er Lunner, noe som er naturlig siden det i dag ikke er større overnattingstilbud i kommunen. Arbeidstakere innenfor denne bransjen pendler for en stor grad ut av kommunen (jf. tabell 5-6).

Tabell 5-4: Sysselsatte personer fordelt på næring i hadelandskommunene fjerde kvartal 2010

Næring	Lunner	Jevnaker	Gran
Jordbruk, skogbruk og fiske	111	78	308
Bergverksdrift og utvinning	17	6	18
Industri	235	381	494
Elektrisitet, vann og renovasjon	48	30	101
Bygge- og anleggsvirksomhet	418	321	657
Varehandel, motorvognreparasjoner	849	492	1041
Transport og lagring	290	139	407
Overnattings- og serveringsvirksomhet	82	107	207
Informasjon og kommunikasjon	175	52	190
Finansiering og forsikring	92	52	95
Teknisk tjenesteyting, eiendomsdrift	187	158	277
Forretningsmessig tjenesteyting	204	135	258
Off. administrasjon, forsvar, sosialforsikring	278	191	374
Undervisning	345	185	487
Helse- og sosialtjenester	992	710	1613
Personlig tjenesteyting	188	106	210
Ikke gitt	22	24	51
SUM	4533	3167	6788

Tabell 5-6 viser pendling fordelt på kommuner og næring. Det er en stor pendlerandel på Hadeland, der Lunner har den største andelen med ¾ av arbeidstakerne som pendler ut, men også Jevnaker og Gran har netto utpendling. Pendlingen går i all hovedsak til Osloområdet.

Folke- og boligtellingen i 2001 viser at 41 % av arbeidstakerne i Lunner kommune hadde såkalt byrdefull pendling, dvs. de brukte mer enn 1 ½ time på arbeidsreise hver dag. Dette er en meget høy andel i forhold til landsgjennomsnittet. De aller fleste av disse (94 %) pendler til Oslo. Prosenten har økt noe (ca. 1 %) siden tellingen i 1990. I samme periode økte antall sysselsatte i kommunen med ca. 790 personer[/9/].

Andelen innenfor overnattings- og serveringsvirksomhet de siste tre årene for de tre kommunene er vist i tabell 5-5.

Tabell 5-5: Sysselsatte innenfor overnattings- og serveringsvirksomhet de siste tre årene i hadelandskommunene

	Lunner			Jevnaker			Gran		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Menn	23	34	30	25	32	38	44	46	53
Kvinner	71	61	52	66	68	69	145	150	154
SUM	2883	2774	2708	2042	1878	1951	4151	4059	4053

Tabell 5-6: Antall pendlere i hadelandskommunene fordelt på næring i fjerde kvartal 2010

	Lunner		Jevnaker		Gran	
Næring	Inn	Ut	Inn	Ut	Inn	Ut
Jord-, skogbruk og fiske	9	31	19	12	29	35
Bergverksdrift og utvinning	4	10	0	6	1	17
Industri	15	211	240	191	67	225
Elektrisitet, vann og renovasjon	0	48	22	21	42	18
Bygge- og anleggsvirksomhet	85	251	52	190	111	257
Varehandel, motorvognreparasjoner	74	645	82	350	296	362
Transport og lagring	21	233	38	93	206	179
Overnattings- og serveringsvirksomhet	7	73	44	51	39	61
Informasjon og kommunikasjon	5	170	0	49	65	109
Finansiering og forsikring	11	89	25	33	12	62
Teknisk tjenesteyting, eiendomsdrift	30	142	27	112	42	132
Forretningsmessig tjenesteyting	31	139	12	84	20	127
Off. administrasjon, forsvar, sosialforsikring	34	194	25	110	101	167
Undervisning	106	163	44	99	93	144
Helse- og sosialtjenester	179	589	139	385	452	298
Personlig tjenesteyting	18	134	41	56	53	86
Ikke gitt	8	4	1	6	8	8
SUM	637	3126	811	1848	1637	2287

Arbeidsledigheten i de tre hadelandskommunene er vist i tabell 5-7. Både Lunner og Gran har en arbeidsledighet på ca. 2 %. Tallet for Jevnaker er noe høyere med 2,7 %. Arbeidsledigheten er omtrent dobbelt så stor for menn som for kvinner[/57/].

Tabell 5-7: Arbeidsledighet i personer de ti siste årene på Hadeland

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Lunner	68	94	119	125	117	75	57	53	98	98
Jevnaker	66	65	78	70	74	64	55	40	85	97
Gran	104	134	159	157	142	111	72	70	134	140

Severdigheter/attraksjoner

Solobservatoriet

Solobservatoriet ligger 558 moh. på Harestua. Det ble åpnet i 1954 og ble frem til 1986 brukt til forskning. Fra 1987 har Solobservatoriet vært et kurs- opplysningssenter i astronomi. Fram til 2008 ble det drevet av Universitetet i Oslo, mens stedet i dag drives av Tycho Brahe Instituttet.

Solobservatoriet tilbyr kurs og opplevelser til folk i alle aldre, spesielt skoleklasser. Solobservatoriet har en rekke kikkerter og et stort solteleskop i et 20 meter høyt tårn (12 meter over og 8 meter under bakken)[/34/].

Gruvene på Grua

Hadeland Bergverksmuseum er en del av Randsfjordmuseene AS. Museet holder til i vånings-huset på det nedlagte småbruket Bråten på Grua. Her er det utstilt ulike bergarter, mineraler og fossiler fra gruvene på Grua og regionen rundt. På museet finnes også utstilt en rekke gjenstander, dokumenter og foto fra gruvedriften på Grua.

Som en del av museumsaktivitetene inngår omvisning i Nysetergruvene. En natur- og kultursti går fra Grua stasjon, forbi ulike kulturminner og et landskapsvernområde, og ender opp ved Nysetergruvene. Blant kulturminnene langs stien ligger en av Norges eldste jerngruver, Hadelandsgruben, kalkgruven og kalkovnen fra Grua kalkverk og restene av det gamle taubaneanlegget til Nysetergruvene.

Omvisning i gruvene starter 14. juni og avsluttes 14. august. Etter den dato er det mulig med omvisning etter avtale[/35/,/36/].

Lunner kirke

Lunner kirke ble bygget av stein, antakelig på midten av 1100-tallet. Det var opprinnelig en enskipet langkirke med et rundt steintårn. I 1780-årene ble kirken ombygd til korskirke og det opprinnelige runde kirketårnet revet. De nyere delene i tre ble restaurert i 1987–1988, og da ble fundamentet til det runde steintårnet i vest avdekket – det eneste kjente runde kirketårnet i Norge. Over denne tårnfoten ble det etter restaureringen lagt et glassgulv slik at gjester i kirken kan se den opprinnelige konstruksjonen.

Det står to treskulpturer fra Lunner kirke i Oldsakssamlingen i Oslo, den ene fremstiller Hellig-Olav og den andre Maria med barnet. De er datert til 1200-tallet.
Det arrangeres ikke faste omvisninger i kirken, men besøk kan avtales[/37/,/38/].

Søsterkirkene/Granavollen

Granavollen er Gran kommunes tusenårssted. Dette har vært et religiøst, politisk og kulturelt senter. Sentralt på Granavollen ligger Søsterkirkene fra 1100-tallet, med Nikolaikirken og Mariakirken. Pilegrimsleden går over vangen, men det var også et hvilested for reisende til Bergen som brukte den gamle Bergenske hovedvei som her krysser pilegrimsleden. Veien til Bergen ble også kalt Kongeveien, som fra sør kommer fra Groruddalen i Oslo, går gjennom Nordmarka og via Lunner kirke og over Granåsen.

Granavollen består også av Steinhuset, en middelalderbygning som ligger like ved Gran

prestegård. Prestegårdshagen ved Steinhuset er en gammel anlagt hage på ca. 6 mål.

I 2010 ble pilegrimssenteret etablert på Granavollen. Senteret har ulike arrangementer knyttet til området[/40/, /41/].

Hadeland folkemuseum

Hadeland Folkemuseum ligger på Tingelstadhøgda i Gran kommune. Like ved museet ligger Tingelstad gamle kirke. Den lille steinkirken fra ca. 1220 har originalt interiør fra siste halvdel av 1500-tallet. Museet har 30 antikvariske bygninger som gir et innblikk i dagligliv og håndverkstradisjoner på hadelandsbygdene fra 1700 og 1800-tallet. Museet har faste interiørutstillinger og skiftende temautstillinger. I løpet av sommersesongen er ulike arrangementer knyttet til anlegget.

Friluftsmuseet holder åpent i perioden juni–august (stengt mandag). Museet har serveringstilbud og faste omvisninger. Administrasjonen er åpen hele året (stengt mandag)[/39/,/42/].

Bronsebukkene

Bronsebukkene er et friluftsteater som tar utgangspunkt i et stort bronsealderfunn som ble gjort på småbruket Vestby på Grindvoll i 1925. Bronsebukkene og Bronsebukkdagene finner sted på Midtre Olimb Gård i Østre Jevnaker. I 2011 fant arrangementet sted 18.–19. juni og det var aktiviteter for hele familien, historieseminar, teaterforestilling, teaterkurs med mer. I 2012 har musikkteateret Bronsebukkene nypremiere 21.-24. juni[/53/].

Hadeland Glassverk

Hadeland Glassverk på Jevnaker har en lang historie. Produksjonen startet i 1765, noe som gjør verket til Norges eldste industriforetak med kontinuerlig drift. I den første tiden bestod produksjonen i hovedsak av flasker, apotekerglass, medisinglass og glass til husholdningsbruk. I 1852 overtok Ole Chr. Berg som bestyrer og under hans ledelse gjennomgikk verket en rivende utvikling. Produksjonen ble lagt om til småglass som omfatter alt fra vinglass til boller, fat, blomsterglass og vaser.

Hadeland glassverk er åpent hver dag hele året og har et variert aktivitetstilbud. I Glasshytta gis det innblikk i produksjonen og en kan selv prøve seg som glassblåser. Glassmuseet gir innblikk i glassverkets historie og designepoker. Kunstgalleriet har flere utstillinger gjennom året. Hadeland Lys- og Tinnstøperi lager lys og tinngjenstander. Til sammen finnes det ti butikker på området. Kokkestua og Bakeriet gir mulighet for hjemmelaget mat[/54/]. Hadeland Glassverk oppgis å være Norges tredje største turistattraksjon med årlig besøk på rundt en halv million. Det er også Jevnaker kommunes tusenårssted[/55/].

Pilgrimsleden

Den vestlige Gudbrandsdalsleden starter i Oslo, går over Krokskogen til Jevnaker. Videre opp til Granavollen og Søsterkirkene før den fortsetter til Gjøvik og videre til Trondheim. Ruten går ikke innom Lunner kommune[/58/].

Friluftsliv

Friluftsliv i området er beskrevet i kap. 5.8.

5.11.3 Konsekvenser

Lokal verdiskaping/arbeidsplasser

Hotell på Bislingen vil gi et betydelig antall lokale arbeidsplasser. Bislingen Eiendom er i dialog meg en mulig driver av hotell på Bislingen som har bred erfaring fra denne typen virksomhet. Vedkommende har gjort en analyse og anslår at det vil knyttes omtrent 70 årsverk til hotellet. En del av disse vil være deltidsstillinger, slik at antall ansatte anslås til 120. Profilen til hotellet vil gi behov for arbeidskraft gjennom hele året, og det vil ikke være samme behov for sesong- arbeidskraft slik som tilfelle er for en del typiske vinterdestinasjoner som for eksempel Hemse- dal og Hafjell. Lunner har i dag den største pendlerandelen av hadelandskommunene,

og tiltaket vil derfor gi flere en mulighet til å arbeide i hjemkommunen. Innenfor sektoren overnattings- og serveringsvirksomhet var det for eksempel 73 arbeidstakere i Lunner som pendlet ut av kommunen i 2010.

Samme interessent har anslått en omsetning på kr 100 millioner første driftsår. Dette er basert på 200 rom med et belegg på 54 %, med en romfaktor på 1,6 og snitt omsetning pr. gjest på kr 1600 per døgn.

I en driftssituasjon vil det foruten arbeidsplasser også være knyttet lokal verdiskaping til hotellet ved kjøp av varer og tjenester. I de økonomiske kalkylene som er utarbeidet er det anslått årlige kostnader til varer på kr 14,5 mill. det første året. Kostnader til musikk/underholdning, reklame, driftsmateriale og lignende er satt til et nesten like stort beløp. Hvor mye av dette som vil tilfalle det lokale næringslivet er uvisst, men hotellet har en visjon om å støtte dette og ha fokus på nærprodusert mat. Dette gir gode muligheter for lokale tilbydere både for leveranse av varer som mat, håndverkertjenester, underholdning og andre varer. Et konservativt anslag om at omtrent halvparten av disse kostnadene benyttes lokalt, vil det gi innkjøp i størrelsesorden kr 15 mill.

Hotellets gjester vil også i en viss grad innebære etterspørsel rettet mot det lokale næringslivet, selv om mye av aktivitetene som tilbys blir en del av hotellets tilbud.

Selve utbyggingen av Bislingen vil ha betydning for bygg- og anleggssektoren. Det er vanskelig å anslå hvor stor del av som vil tilfalle lokale byggefirmaer. Det vil trolig ikke velges en lokal hovedentreprenør, men lokale kan gå inn som underleverandør. I tillegg vil aktiviteten skape noe økt etterspørsel etter varer lokalt.

Lokal konkurranse

Det finnes ikke tilsvarende tilbud i Hadeland (eller det sentrale Østlandsområdet) på ferie- og fritidsmarkedet. Hotellet vil derfor ikke skape lokal konkurranse innenfor dette segmentet.

For kurs- og konferansedelen er det som beskrevet flere hoteller som tilbyr det i området. Hovedmarkedet som innbefatter det sentrale Østlandsområdet er imidlertid veldig stort, og Bislingen har et annet forretningskonsept med nærhet til naturen med gode friluftsmuligheter enn de nærliggende hotellene. Nærhet til Gardermoen medfører også at markedet blir veldig stort. Effekten for andre hoteller i Hadelandsområdet bedømmes derfor å være liten.

Hotellet på Bislingen vil få like stor kapasitet som hotellet vist i Hadelandsparken. Det er knyttet usikkerhet til om hotellet blir bygd, det er ikke utarbeidet detaljregulering av hotellet. I skrivende stund er det varslet planoppstart for detaljregulering for en del av området. Hotell ligger ikke inne i denne planen. Om det etableres hotell i Hadelandsparken er avhengig av at det finnes interessenter som finner konseptet interessant. Et hotell på Bislingen kan tenkes å medføre at disse planene skrinlegges.

Beliggenheten til Bislingen er gunstig både fra Oslo sentrum og Gardermoen, se tabell 5-8. Reisetidene er imidlertid så like at avstanden trolig ikke vil ha stor betydning for valg av hotell for potensielle kunder.

Tabell 5-8: Avstander i km og tid fra Oslo sentrum og Gardermoen til hoteller på Hadeland og nærregionen. Tall innhentet fra Visveg[79]

Navn	Oslo sentrum	Gardermoen
Hadelandsparken	53 km / 56 min	37 km / 34 min
Bislingen	56 km /1:10 time	43 km / 49 min
Thorbjørnrud Hotell	67 km / 1:11 time	53 km / 49 min
Randsvangen Hotell	74 km / 1:14 time	50 km / 47 min
Sanner hotell	69 km / 1:13 time	48 km / 46 min
Granavolden Gjæstegiveri	70 km /1:14 time	49 km / 47 min
Hotell Hadeland	70 km /1:14 time	49 km / 48 min

Lygnasæter	80 km / 1:22 time	59 km / 56 min

Andre attraksjoner

Et hotell på Bislingen kan øke regionens betydning som reisemål fra både inn- og utland. En del av disse gjestene vil også besøke andre attraksjoner i regionen. Dette vil i første omgang trolig dreie seg om Glassverket som allerede er godt kjent. En kan også forvente at gruvene på Grua kan få et økt besøk, spesielt siden det ligger ved veien opp til Bislingen. Ved en god informasjon og markedsføring kan også Solobservatoriet og de andre attraksjonene som er beskrevet få økt sine besøk. På den måten vil et hotell på Bislingen være med på å styrke attraksjonene og gi dem bedre mulighet til videreutvikling.

Hotellet vil også representere et tilbud til lokalsamfunnet i form av restauranter og diverse aktivitetstilbud som blir tilgjengelig for lokalbefolkningen.

Boliger

Som en del av hotellanlegget legges det opp til to nye boliger, samt at Røde Kors-hytta kan opprustes til bolig. Disse skal brukes av hotellets ansatte. Det skal ikke etableres fast bosetting, og denne delen av anlegget vil derfor ikke ha betydning for kommunalt tjenestetilbud, som f.eks. skole- og barnehageplasser.

Oppsummering

For dette temaet bedømmes tiltaket å ha **middels positiv konsekvens (+ +)**. Med Bislingen naturhotell vil regionen få et "storhotell" som kan dekke et behov for overnatting/kurs og konferanse, med kort reisevei både fra Oslo og Gardermoen. Dette gir etablering av et betydelig antall arbeidsplasser, kjøp av varer og tjenester lokalt og at det vil være med på å styrke besøket av andre attraksjoner i regionen. Dette er i tråd med målsetningene i kommuneplanen.

5.11.4 Konsekvenser av lavere hotell

For tema lokal- og regional utvikling vil ikke lavere byggehøyde ha noen betydning siden det legges opp til samme kapasitet når det gjelder overnatting. Med et lavere hotell oppnår man ikke de arkitektoniske kvaliteter man ønsker. Det er dermed en stor fare for at hotellet blir mindre attraktivt, noe som går utover både belegg og antall arbeidsplasser. For dette temaet bedømmes derfor et lavere hotell å ha **liten positiv konsekvens (+)**. Denne vurderingen forutsetter at hotellet blir økonomisk drivverdig. Om en nærmere vurdering og analyse av et lavere hotell viser at det ikke blir attraktivt nok, vil det ikke bli bygget.

5.12 Kulturmiljø

5.12.1 Avgrensning

I planprogrammet heter det:

> *Et mulig vardested nær planområdet lokaliseres. Konsekvenser for vardestedet av planlagt virksomhet beskrives.*

5.12.2 Dagens situasjon

Det er ingen registrerte forn- eller kulturminner innenfor eller i nærheten av planområdet i Riksantikvarens database for kulturminner (Askeladden)[/15/]. Av nyere tids kulturminner er Bislingsetra nærmest, ca. 500 meter nordøst for fjellstua. I dag står det tre hus igjen på seter-

vollen. Syljusetra ligger ca. 2 km rett sør for fjellstua, mens Ålsjøsetra ligger like langt til vest. Alle disse setrene ligger ved blåmerka stier som også har forbindelsen med Bislingen.

Det har trolig vært et gammelt vardested på Bislingen. I boka *Oslo-Marka* fra 1939 nevnes det at en kunne se rester etter varden på Bislingen. Den hadde utsikt til de nærliggende vardestedene Kollern og Gyrihaugen[/16/]. I dag ligger det en liten unnselig varde på toppunktet som markering, og det er ingen synlige rester igjen fra tiden varder ble brukt til varsling. Gjennom dette arbeidet

her hele topplatået på Bislingen befart, uten at det har lyktes å finne nøyaktig plassering av vardestedet. Dette er imidlertid ikke undersøkt av personer med kulturfaglig kompetanse. Varden kan godt ha ligget på det som i dag er markert med en varde ca. 250 meter rett vest for fjellstua (se figur 5-54). Lunner historielag er kontaktet, og de har ikke kjennskap til vardested på det aktuelle området på Bislingen[/75/].

Det er også mulig at opplysningene om vardested ikke er helt korrekte. Det virker lite sannsynlig at det var varder både på Kolleren og Bislingen siden avstanden mellom disse toppene bare er fire kilometer. Men det kan ha vært varder på begge steder, som har blitt brukt til ulik tid. Synlighetsanalysen på side 53 viser at en varde for eksempel vil ha god synlighet mot Harestuaområdet om vegetasjonene rundt ble holdt nede.

Figur 5-54: Mulig vardested på Bislingen

5.12.3 Verdi

Fjellstua og anlegget er forfallent, og representerer ingen kulturhistoriske verdier. Et mulig vardested på Bislingen har kulturhistorisk interesse, men det er ingen synlige rester av dette. Bislingen gis **liten verdi** for tema kulturmiljø. Setrene ligger så langt fra planlagt hotell at de er definert utenfor influensområdet. De gis derfor ikke verdi her.

5.12.4 Konsekvenser

Planområdet er delvis utsprengt, oppfylt med masse og dekket av bebyggelse og parkeringsplass. Det som eventuelt måtte ha vært av fornminner her er dermed ødelagt av tidligere aktivitet. Hotellet vil ikke være synlig fra noe av de tre setrene som ligger rundt Bislingen. Heller ikke fra Båhussetra er anlegget synlig.

Som beskrevet er nøyaktig plassering av varden ikke kjent, men den lå kanskje på toppunktet der det i dag er en liten varde og grensebolt. Hotellanlegget vil ikke berøre dette området direkte da det på det nærmeste ligger ca. 200 meter fra varden. Hotellet vil imidlertid bli godt synlig fra det mulige vardestedet. Siden det ikke er synlige rester av vardestedet eller noen bruk

av dette området i dag bedømmes dette ikke å gi konsekvenser.

For tema kulturmiljø har tiltaket **ubetydelig konsekvens (0)**.

5.12.5 Konsekvenser av lavere hotell

For opplevelsen av vardestedet vil et lavere hotell gi et noe annet inntrykk. Det er lavere, men større i utstrekning. Vurderingene blir imidlertid som beskrevet i forrige avsnitt. Bruken og kjennskapen til vardestedet er liten, og heller ikke et lavere hotell har nevneverdige konsekvenser.

5.13 ROS-analyse

5.13.1 Planprogram

Planprogrammet har følgende om ROS-analyse:

Analysen skal som minimum vurdere:

- *Beredskap ved brann og ulykke, herunder utrykningstid for brannvesen og ambulanse, og slukkevannskapasitet.*
- *Evakueringsplan for bevegelseshemmede og andre mennesker med nedsatt funksjonsevne*
- *Trafikksikkerhet på adkomstvei fra Mylla dam til Bislingen.*
- *Sikkerhetsvurdering og sikringstiltak i forhold til vindturbinen.*
- *Vurdering av ulike typer forurensing i anleggs- og driftsfasen og avbøtende tiltak.*
- *Vind- og ekstremnedbør*
- *Løsninger for vann- og avløp*

Siden vindturbinen er tatt ut av planene er punktet rundt sikkerhetstiltak for denne ikke relevant.

5.13.2 Analyse

ROS-analysen har hatt til hensikt å avdekke ulike forhold som krever tiltak for å redusere faren for uheldige hendelser. Gjennom analysen[/66/] er sju hendelser identifisert, se tabell 5-9.

Tabell 5-9: Uønskede hendelser

		Uønsket hendelse	Sann-synlighet	Konsekvens			Risiko
				Mennesker	Miljø	Drift/ produksjon	
Radon	1	Radon inn i hotell/boliger	Mindre sannsynlig	Kritisk	Ufarlig	Ufarlig	6
Trafikk-sikkerhet	2	Ulykke/brann i kjøretøy med farlig gods	Lite sannsynlig	En viss fare	Ufarlig	Ufarlig	2
	3	Utrykningskjøretøy kommer ikke frem	Lite sannsynlig	Farlig	Ufarlig	Ufarlig	4
	4	Ulykker i for-bindelse med anleggstrafikk	Mindre sannsynlig	En viss fare	Ufarlig	Ufarlig	4

	5	Skader på teknisk infrastruktur i	Lite sannsynlig	En viss fare	Ufarlig	Ufarlig	2
Skog/lyng-brann	6	Brann i området	Mindre sannsynlig	Ufarlig	Ufarlig	Ufarlig	1
Brann	7	Brann i hotellet	Lite sannsynlig	Katastrofalt	Ufarlig	Ufarlig	5

Alle hendelser havner innenfor grønn eller gul sone. Plasseringen i gul sone er først og fremst gitt av at det potensielt er mennesker eller viktige samfunnsfunksjoner som kan bli berørt om hendelsene inntreffer. Sannsynligheten er imidlertid så lav at forholdene innebærer en ”akseptert” risiko. Ingen hendelser havner i rød sone, noe som ville kunne kreve vesentlige endringer i planforslaget.

Det er vurdert tiltak for de tre hendelser som er i gul sone.

- Radon øker risikoen for lungekreft. Tiltak mot radon går derfor enten på å ventilere bort gassen eller å etablere en barriere som sikrer tilstrekkelig ganger halvering før gassen når oppholdsrom.
- Trafikkulykker. Hotellet medfører økt trafikk, og med det økt fare for trafikkulykker. Veier fram til Mylla har en tilfredsstillende standard for trafikkøkningen. Veien opp til Bislingen må utbedres for å ivareta sikkerheten. Dette er nærmere beskrevet i kap. 5.4 Trafikk.
- En brann i hotellet kan i verste fall være katastrofal med mange døde. Byggtekniske krav (for eksempel overrisling og varsling), trykksatt slokkevann og opplæring av lokalt brannvesen i forhold til redning i høyhus gir en tilfredsstillende sikkerhet.

Analysen viser at det gjennom planlegging og risikoreduserende tiltak vil være mulig å redusere antall uønskede hendelser, eller redusere konsekvensen av disse.

5.13.3 Andre forhold

Brann-/ulykkesberedskap

Nærmeste brannvesen er på Roa. Herfra er det om lag 12,5 km til Bislingen og en estimert reisetid på 23 minutter. Nærmeste ambulansetjeneste ligger i Gran sentrum. Herfra er det om lag 21 km til Bislingen fjellstue, og en estimert reisetid på 32 minutter[/79/].

Tiden vil variere noe med årstid og trafikk. De første minuttene etter uhell/ulykke eller brann har startet er ofte kritiske i forhold til hvordan resultatet blir. Hotellet må derfor etablere gode rutiner og ha eget slokkeutstyr og førstehjelpsutstyr. Med utstyr her menes at hotellet er tilknyttet brannvesenet direkte, har sprinklings-/varslingsanlegg, rømningsveier, pulverapparater, førstehjelpsutstyr lett tilgjengelig og personell som har trening i førstehjelp (teknisk utstyr i henhold til arbeidsmiljøloven).

Det lokale brannvesenet har per i dag ingen erfaring eller kompetanse på høyhus. De må derfor gis opplæring for å sikre tilstrekkelig beredskap for slukke- og redningsarbeider i høyhus.

Brannsikkerhet

Det er utarbeidet en egen branninstruks for hotellet[/71/]. Den beskriver bl.a. de ansattes plikter ved brann, handling når brann oppdages fordelt på de ulike avdelingene og rømning. Det er også utarbeidet en egen foreløpig branndokumentasjon[/72/]. Den er oppbygd på følgende måte:

1. Generelle opplysninger om bygget (areal, ant. trapprom osv.)
2. Tegninger som viser alle deler og installasjoner med brannforebyggende funksjon, samt rømningsveier.
3. Oversikt over tekniske brannverntiltak (brannalarmanlegg, sprinkleranlegg, nødlys osv.).
4. Organisering av det interne brannvernarbeidet. Informasjon om hvem som er hotellets brannvernleder, branninstruks, generell instruks for brannvernleder og branninstruks for alle ansatte.
5. Brannøvelser: utførelse og hyppighet av brannøvelser.
6. Egenkontroll: det skal gjennomføres egen kontroll av diverse elektriske- og brann

installasjoner.

7. Rapporter: her oppbevares alle branntilsyns- og servicerapporter, samt en oversikt over hotellets serviceavtaler på brannteknisk utstyr.

8. Diverse: her lagres dokumentasjon ved bygningsmessige utbedringer som skifting av dører, tetting av gjennomføringer m.m. I tillegg kopier av kursbevis for ansatte som har gjennomgått opplæring i brannforebyggende arbeid.

Sikkerhetsmanual og beredskapsplan
En egen sikkerhetsmanual for anlegget er utarbeidet[/73/]. Den er ment å være et hjelpemiddel og oppslagsverk for hotellets ansatte. Eksempel på tema som er beskrevet i manualen er ran og tyveri, vold og trusler, ulykker/førstehjelp og dødsfall. Videre er det utarbeidet en beredskapsplan[/74/]. Den er en fortsettelse av branninstruks og sikkerhetsmanual og tas i bruk om hotellet må evakueres.

Vind og ekstremnedbør

Ekstremnedbør har ingen betydning for lokalisering av tiltaket. Plasseringen på en topp medfører ingen fare for flom. Ekstremvind er heller ikke ansett å utgjøre en spesiell risiko. Hotellet bygges etter gjeldende standarder som gjør at det blir dimensjonert for stor vindbelastning.

Løsninger for vann- og avløp.

Siden anlegget skal kobles til kommunalt nett er løsninger for vann og avløp ikke behandlet i ROS-analysen.

5.13.4 Lavere hotell

Det er ikke foretatt en ROS-analyse av et lavere hotell. For de aller fleste risikotema blir bildet det samme. Unntaket er brann og redning. Et lavere bygg gir ikke samme krav til kompetanse og utstyr som et hotell på tolv etasjer.

5.14 Oppfølgende undersøkelser

Det er ikke funnet spesielle behov for oppfølgende undersøkelser. En lang rekke detaljer rundt hotellet og anlegget er ikke klarlagt, men dette vil bli håndtert i den videre detaljplanleggingen og byggesaksbehandlingen. Av spesielt relevante hensyn kan nevnes:

Detaljering rundt brann- og slukkeberedskap:

- Sprinkleranlegg
- Trykksatt slokkevann
- Behov for opplæring siden brannvesenet ikke har kompetanse på høyhus

Utbedring av atkomstvei:

- Generelt vedlikehold
- Møteplasser
- Breddeutvidelse
- Utretting av svinger
- Behov for rekkverk

Vann- og avløp:

- Dimensjonering
- Grøftetrasé

Riving av eksisterende bygg:

- Sortering av avfall

5.15 Avbøtende tiltak

For beitebruk må en inngjerding av deler av området vurderes for å unngå konflikt mellom beitedyr og hotellanlegget. Hotellet må informere sine gjester om at det er beitedyr i området, og at det må tas hensyn til dette. Videre er det viktig å poengtere at båndtvangen må respekteres.

Under storviltjakt bør det etableres et samarbeid mellom hotellet og jaktlag, slik at jaktlagene varsler hvor det er planlagt jakt. Hotellet kan da igjen varsle sine gjester om hvilke områder de bør holde seg borte fra under jakta.

For å begrense faren for påkjørsler av beitedyr bør det settes opp fareskilt der dyr benytter nærområdene til veier. Det bør videre etableres rutiner for varsling av driving av beitedyr. Om beitelaget varsler hotellet kan de igjen informere sine gjester som kjører bil om at de må ta spesielle hensyn i disse periodene. Dette kan være med på å dempe denne mulige konflikten.

Vardestedet kan brukes som en attraksjon i området. Det kan for eksempel merkes og lages en informasjonstavle som forteller om den historiske bruken av denne typen varder. Dette vil tilføre området kvaliteter, og være med på å styrke den historiske forståelse.

Hotellet bør informere sine gjester om at søppel ikke skal kastes eller brennes i naturen. I nærområdet til hotellet bør det settes ut søppeldunker som tømmes jevnlig.

5.16 Konsekvenser i anleggsfasen

Anleggsfasen for dette prosjektet kan deles i tre.

Utbedring av vei

I den tiden veien utbedres vil fremkommeligheten naturlig nok bli dårlig. Siden veien i dag er stengt representerer det ingen ny situasjon, men det er viktig at dette varsles i god tid og dette gjøres i forståelse med grunneiere slik at dette ikke skaper unødvendig ulemper med tanke på frakting av dyr til/fra beite og skogsdrift.

Riving

Eksisterende anlegg på Bislingen skal rives. Dette gir avfall. Byggavfall omfattes blant annet av regelverket i plan- og bygningsloven med forskrifter og i avfallsforskriften. Regelverket krever utarbeidelse av avfallsplan ved:

- oppføring av bygninger over 300 m^2 bruksareal
- riving og rehabilitering av bygninger over 100 m^2 bruksareal
- oppføring, riving og rehabilitering av konstruksjoner og anlegg som skaper over 10 tonn avfall

For alle rive- og rehabiliteringsprosjekter som krever avfallsplan, skal det også utarbeides en miljøsaneringsbeskrivelse. Den beskriver hva som er farlig avfall, hvor det finnes i bygget, hvor store mengder det er, hvordan det fjernes og hvor det leveres.

Miljøsaneringsbeskrivelsen fungerer som en bruksanvisning og kontrolliste for de som skal fjerne farlig avfall før riving starter.

Miljøsaneringsbeskrivelsen bør være en del av anbudsgrunnlaget for riving.

Det er foreløpig ikke gjort noen undersøkelse av bygningsmassen, men det er trolig komponenter i anlegget som er farlig avfall. Tabell 5-10 gir en oversikt over mulige farlig avfall i

bygningsmassen som skal rives.

Tabell 5-10: Byggavfallstyper som kan inneholde miljøgifter. Hentet fra Klima og forurensningsdirektoratets brosjyre TA-2840[62]

Fraksjon	Miljøgift
Isolasjonsplater av EPS (hvit "isopor") Isolasjonsplater XPS	Bromerte flammehemmere Miljøskadelige blåsemidler (1960-2002)
Polyuretanskum (PUR-skum)	Miljøskadelig blåsemidler (1960-2002). Finnes hovedsakelig i isolerte garasjeporter og isolasjonspaneler i kjølerom etc.
Cellegummi (brukt som rørisolasjon)	Bromerte flammehemmere
Murpuss og maling	PCB (1940-1975)
Fugemasser	PCB (1960-1978) Miljøskadelige metallforbindelser
Eternittplater og andre harde plater og rørisolasjon (ofte bend)	Asbest (-1980)
Emballasje med rester av maling, lakk, olje fugemasser og kjemikalier	Maling, lim og lakk Dersom emballasjen ikke er tom og tørr, er dette farlig avfall
Isolerglassruter	PCB og klorparafiner
CCA-impregnert trevirke	Tungmetaller; krom, arsen, kobber (1950-2002)
Kreosotimpregnert trevirke	PAH
Vinylbelegg og vinylgulvlister	Ftalater Miljøskadelige metallforbindelser
Elektrisk og elektronisk avfall	Alle kasserte produkter som er avhengige av elektrisk strøm, kabler og alt med ledning eller batteri, er EE-avfall

Som beskrevet over krever også byggingen av anlegget at det utarbeides en avfallsplan. Dette vil sikre at farlig avfall fra byggingen ikke havner på avveie.

Bygging

Anleggsaktivitet er støyende. I denne perioden vil Bislingområdet derfor være mindre attraktivt for friluftsliv. Arbeidet vil etter planen kun foregå på hverdager, slik at helger som er mest benyttet til friluftsliv blir skånet. En byggeplass vil ofte også fremstå som uryddig og kaotisk, noe som kan virke negativt for noen i dette landskapet. Dagens situasjon med et sterkt forfallent anlegg er imidlertid heller ikke spesielt vakkert.

Støy og forstyrrelse kan også påvirke dyrelivet. Flere arter er spesielt sårbare i yngle-/hekkeperioden. I denne perioden kan støy og forstyrrelse føre til at en del dyr skremmes vekk og skyr nærområde til byggeplassen. Dette vil ha en begrensende effekt, og vil ikke ha noen bestandsmessige konsekvenser.

Figur 5-55: Toppen av alpinbakken med lite teknisk bygg (til venstre) og kiosk tilknyttet bakken (til høyre)

6 Sammenstilling

6.1 Hotell på tolv etasjer

Med Bislingen naturhotell vil regionen få et storhotell som kan dekke et behov for overnatting/kurs og konferanse, med kort reisevei både fra Oslo og Gardermoen. Dette vil gi en etablering av ca. 120 arbeidsplasser (fast- og deltidsansatte). Dette er et betydelig antall i en pendlerkommune som Lunner der en stor del av arbeidstakerne har ”byrdefull pendling”. Nye arbeidsplasser i kommunen vil bedre dette forholdet, og gi mulighet til kortere arbeidsvei for mange. Videre vil anlegget gi synergieffekter for lokalt næringsliv knyttet til både varehandel og tjenester, og på den måten øke verdiskapningen lokalt. Gjester på hotellet vil trolig også benytte seg av andre attraksjoner og tilbud i regionene, og vil på den måten være med på å gi grunnlag for drift og videreutvikling av disse.

Bislingen skal bli en arkitektonisk bauta i området. Bruk av Norges mest anerkjente arkitektkontor viser et meget høyt ambisjonsnivå på dette området. Det er investert betydelig ressurser i planleggingen når det gjelder formgiving og materialvalg. Det er valgt innovative miljøvennlige løsninger for både bygging og drift. Målsetningen er at Bislingen naturhotell skal bli et unikt anlegg med spennende arkitektur som vil kunne tilføye en ekstra dimensjon til stedet og til Bislingen som reisemål. Hotellbygget vil i seg selv bli en attraksjon og virke positivt for mange, og trekke gjester fra fjern og nær. Etablering av Bislingen naturhotell vil være av betydelig regional og nasjonal interesse, og vil trolig vekke oppsikt også internasjonalt.

En utbedring og åpning av veien opp til Bislingen vil gjenskape Bislingen som utfartspunkt til Marka. Istandsetting av alpinanlegget vil gi et godt tilbud, spesielt for barn og unge. En opprydding i området er også positivt sammenlignet med dagens situasjon som er preget av stekt forfall og forsøpling.

Det anses ikke som sannsynlig at et hotell på Bislingen vil utkonkurrere andre hoteller i Hadelandsregionen. Bislingen har et annet konsept og strategi, spesielt knyttet opp mot natur og friluftsliv. Hovedmarkedet som er det sentrale Østlandsområdet er også meget stort, noe som gir et godt kundegrunnlag for alle hotellene i området.

I debatten rundt hotell på Bislingen har det vært stort fokus på synlighet i Marka. Forslagsstiller er av den oppfatning at dette er overfokusert. Synlighetskart og fotoillustrasjoner viser at hotellet i liten grad blir synlig fra sentrale Markaområder. Siden det legges stor vekt på å skape et arkitektonisk unikt anlegg, vil uansett synlighet av hotellet oppleves positivt.

Andre utredete konsekvenser bedømmes å være små eller ubetydelige, og bør ikke ilegges vekt. Trafikken opp til Mylla vil øke, men veiene har kapasitet til denne økningen. Veien opp fra Myllsdammen må imidlertid utbedres. For naturmangfoldet vil hotelletableringen medføre økt ferdsel på Bislingflaka, noe som kan medføre at en del viltarter skyr nærområdet uten at dette vil ha noen bestandsmessige konsekvenser. Hotellet vil ikke gi begrensninger for friluftslivet i området, men for de som er opptatt av et så lite tilrettelagt friluftsliv som mulig, vil nærområdene til hotellet bli mindre attraktive.

Planene er i tråd med kommunens arealdel der Bislingen er markert som et byggeområde for idrettsanlegg og erverv. Konseptet med ZEB-bygg gjør at anlegget vil bli miljøvennlig, både mtp. material- og energiforbruk. Det er derfor på mange måter i tråd med kommunedelplan for klima og energi. Tiltaket favner også målsetninger om å begrense pendling ut av kommunen.

6.2 Lavere hotell

Et lavere hotell vil på samme måte bli et storhotell sentralt i Oslo/Gardermoområdet som dekker et behov for overnatting og kurs/konferanser i naturområder. Antall arbeidsplasser blir det samme. Et lavere hotell vil gi noe mindre fjernvirkning. Det blir dermed noe mindre synlig fra en del steder i Marka, men som skrevet over mener tiltakshaver at dette er en problemstilling som er overfokusert og ilagt for stor vekt.

Med et lavere hotell blir det ikke mulig å gjennomføre tiltakshavers ønske om at Bislingen naturhotell skal fremstå som en bauta med spennende arkitektur som vil kunne tilføye en ekstra dimensjon til stedet og til Bislingen som reisemål.

Det vil også bli vanskelig å få gjennomført de samme innovative miljøvennlige løsninger siden det forutsetter et effektivt bygg med liten grunnflate. Første bud for et bærekraftig byggverk er å bygge arealeffektivt. B/N-faktorer (forholdet mellom brutto og netto gulvareal og forholdet mellom m^2 utvendig overflater) må være så lav som mulig. En løsning med større grunnflate vil ikke gi et like miljømessig bærekraftig byggverk.

Figur 6-1: Skiføret holder lenge ved Bislingen (28. april 2013)

7 Referanser

/1/ Forskrift om konsekvensutredninger. Miljøverndepartementet, forskrift nr. 275, 1.4.2005.

/2/ Miljøverndepartementet 1995. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Forskrift av 20.09.1995, nr. 4146.

/3/ Miljøverndepartementet 1993. Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Kgl. res. 20.8.93.

/4/ Miljøverndepartementet 1994. Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Forskrift av 10.11.1994, nr. 1001.

/5/ St.meld. nr. 26 (2006-2007). Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.

Miljøverndepartementet, 4.5.2007.

/6/ St.meld. nr. 42 (2000-2001) Biologisk mangfold. Sektoransvar og samordning.

Miljøverndepartementet, 27.4.2001.

/7/ St.meld. nr. 39 (2000-2001) Friluftsliv - Ein veg til høgare livskvalitet. Miljøverndepartementet.

/8/ St.meld. nr. 16 (2002-2003). Resept for et sunnere Norge. Folkehelsepolitikken Helsedepartementet, 10.1 2003.

/9/ Lunner kommune 2005. Kommuneplan 2005–2016. Samfunnsdelen. Vedtatt av kommunestyre

24.11.05. Omredigert august 2007 av rådmannen etter fullmakt i kommunestyret 29.03.07

/10/ Lunner kommune 2005. Kommuneplan for Lunner 2005–2016. Arealdel. Vedtatt av kommunestyre 24.11.05, sak 115/05, korrigert iht. kommunestyrets vedtak 2.2.06, sak 11/06.

/11/ Miljøverndepartementet 2012. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012).

/12/ Klima- og forurensningsdirektoratet 2005. Veileder til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (støyretningslinjen). TA- 2115/2005.

/13/ Nasjonal grunnvannsdatabase - Granada. http://www.ngu.no/kart/granada/.

/14/ Artsdatabanken sitt artskart. http://artskart.artsdatabanken.no/.

/15/ Askeladden. Databasen for kulturminner. Riksantikvaren.

/16/ Holtvedt, R. 1939. Krokskogen. I - Oslo-Marka, Oslo-Fjorden. Nordmarka, Krokskogen, Vestmarka, Lillomarka, Østmarka, Sørmark og Stormarka. Annet bind. Blix Forlag Oslo, 248 sider.

/17/ Brandrud, T.E. & Bendiksen, E. 2005. Naturtypekartlegging i Lunner kommune med vekt på kulturlandskap, ferskvann og myr. Rapport del I. Generell del.

/18/ Brandrud, T.E. & Bendiksen, E. 2005. Naturtypekartlegging i Lunner kommune. Rapport del II Faktaark med lokalitetsbeskrivelser og verdivurdering.

/19/ Skiforeningen 2010. http://www.skiforeningen.no/ut_i_marka/skibusser.

/20/ Norges geologiske undersøkelser. Berggrunnskart. http://www.ngu.no/no/hm/Kart-og-data/

/21/ Lunner Almenning 2010. Beitedyr i skogen. http://www.lunner-almenning.no/friluftsliv.htm.

/22/ Lunner kommune 2010. Reguleringsplan Bislingen fjellstue og alpinbakker – merknader til planbeskrivelse med bestemmelser, vurdering av behov for planprogram jf. plan- og bygningslovens § 4-1. Brev datert 6.9.10, arkivref. 08/1288-14.

/23/ Lunner kommune 2010. Reguleringsplan Bislingen (08/1288). Referat fra forhåndskonferanse avholdt 12.10.2010. Møtereferat skrevet av Ingun Juul-Hansen, datert 13.10.10.

/24/ Norsk standard 3700:2010. Kriterier for passivhus og lavenergihus – Boligbygninger.

/25/ Lunner Almenning. Friluftsliv. Nettside: http://www.lunner-almenning.no/friluftsliv.htm

/26/ Direktoratet for naturforvaltning 2006. Kartlegging av naturtyper - Verdisetting av biologiske mangfold. DN-håndbok 13. 2. utgave 2006.

/27/ Svandal, J.-E. 2000. Viltet i Lunner. Lunner kommune, rapport m/kart.

/28/ Direktoratet for naturforvaltning 2000. Viltkartlegging. DN-håndbok 11.

/29/ Direktoratet for naturforvaltning sin naturbase:

http://dnweb5.dirnat.no/nbinnsyn/

/30/ Lunner kommune 2011. Fastsettelse av planprogram (§4-1) reguleringsplan for Bislingen. Sak nr. 43/11, møtedata 16.6.2011.

/31/ Norsk institutt for skog og landskap. Jordsmonnskart http://kart4.skogoglandskap.no/karttjenester/jord/.

/32/ Kålås, J.A., Viken, Å., Henriksen, S. og Skjelseth, S. (red.). 2010. Norsk rødliste for arter 2010. Artsdatabanken, Norge.

/33/ St.prp. nr. 4 (1972-73). Om verneplan for vassdrag.

/34/ Solobservatoriet, nettside: http://solobservatoriet.no/start.php.

/35/ Randsfjordmuseene. Nettside, http://www.randsfjordmuseene.no/bergverk/default.htm

/36/ Hadeland Bergverksmuseum. Wikipedia: http://no.wikipedia.org/wiki/Hadeland_Bergverksmuseum.

/37/ Lunner kirke. Wikipedia; http://no.wikipedia.org/wiki/Lunner_kirke

/38/ Kirken i Lunner. Nettside, http://www.lunner-kirken.net/modules.php?op=modload&name=PagEd&file=index&topic_id=17&page_id=8.

/39/ Hadeland Folkemuseum, nettside: http://www.randsfjordmuseene.no/hadeland/default.htm

/40/ Søsterkirkene på Gran. Wikipediaartikkel: http://no.wikipedia.org/wiki/S%C3%B8sterkirkene_p%C3%A5_Gran.

/41/ Granavollen, Wikipediaartikkel, http://no.wikipedia.org/wiki/Granavollen.

/42/ Historiske Hadeland, nettside http://www.historiskehadeland.no/default.asp.

/43/ Randsvangen hotell, nettside http://www.randsvangen.no/no/randsvangen.html

/44/ Hadeland hotell, nettside http://www.hotell-hadeland.no/index.html

/45/ Granavolden Gjæstegiveri, nettside. http://www.granavolden.no/

/46/ Thorbjørnrud hotell as, nettside http://www.thorbjornrudhotell.no/index.htm

/47/ Sanner hotell, nettside http://www.sanner-hotell.no/index.htm.

/48/ Lygnasæter hotell, nettside http://lygna.no/Hotell/.

/49/ Svandal, J.-E. Udatert. Vekting og beskrivelse av spillplasser for storfugl i Lunner kommune. Lunner kommune. Unntatt offentlighet.

/50/ Naturvernforbundet i Oslo & Akershus. Eventyrskoger oversiktskart. Nettside; http://naturvernforbundet.no/getfile.php/Fylkeslag%20-%20NOA/Dokumenter/Eventyrskog/Eventyrskog.pdf

/51/ Jevnaker Almenning 2011. Innspill til planprogram for Bislingen gnr. 116/6F14 i Lunner kommune. Udatert brev.

/52/ Fiske i Lunner. Nettside: http://www.jaktfiske-oppland.no/Lunner/fiske/Lunner-almenning.html

/53/ Bronsebukkene, nettside: http://www.bronsebukkene.no/.

/54/ Hadeland Glassverk. Nettside; http://www.hadeland-glassverk.no/index.php?option=com_content&task=view&id=12&Itemid=38.

/55/ Hadeland Glassverk. Wikipediaartikkel: http://no.wikipedia.org/wiki/Hadeland_Glassverk

/56/ Statistisk sentralbyrå. Statistikkbanken. http://statbank.ssb.no/statistikkbanken.

/57/ NAV. Nettside: http://www.nav.no/Forsiden/_attachment/240866?=true&_ts=128dd9005b8.

/58/ Pilgrimsleden. Olavsvegene til Trondheim. Nettside; http://www.pilegrim.info/index.aspx

/59/ Statistisk sentralbyrå 2011. Tall om Lunner kommune http://www.ssb.no/kommuner/hoyre_side.cgi?region=533.

/60/ Statistisk sentralbyrå 2011. Tall om Gran kommune. http://www.ssb.no/kommuner/hoyre_side.cgi?region=534.

/61/ Lunner kommune 2010. Kommuneplanen, samfunnsdel og arealdel 2013–2024. Forslag til Planprogram. Forslag vedtatt av kommunestyret 25.11.2010 sak 81/10 og formannskapets protokoll av 9.12.2010.

/62/ Klima- og forurensningsdirektoratet. Farlig avfall fra bygg og anlegg. TA2840. http://www.klif.no/publikasjoner/2840/ta2840.pdf.

/63/ Skiforeningen 2011. Passasjerer med skibussen. E-post datert 14.12.11

/64/ Lunner kommune 2009. Klima- og energiplan 2009-2014. Vedtatt av Kommunestyret i Lunner i møte 26.03.09, K-sak 15/09.

/65/ Statens vegvesen. Nasjonal vegdatabank Nettside; http://svvgw.vegvesen.no/http:/svvnvdbappp.vegvesen.no:7778/webinnsyn/anon/index.

/66/ Multiconsult 2012. Detaljreguleringsplan for Bislingen. ROS-analyse. Datert januar 2011.

/67/ Statens vegvesen Vegdirektoratet 2006. Konsekvensanalyser. Veiledning. Håndbok 140.

/68/ Lunner og Jevnaker Almenninger. 2012. Informasjon om Bislingen og området rundt. Brev datert 13.1.2012.

/69/ Lunner kommune 2000. Viltkartlegging. Artsliste for Lunner Almenning. Brev datert 26.4.2000.

/70/ Gudbrand Johannessen, virksomhetsleder landbrukskontoret for Hadeland.

/71/ Brannverninstruks for Bislingen Resort. Utarbeidet 8.3.2012 av Runar Menöy.

/72/ Branndokumentasjon for Bislingen Resort. Utarbeidet 20.2.2012 av Runar Menöy.

/73/ Sikkerhetsmanual for Bislingen Resort. Versjon: 1-2012, Utarbeidet Runar Menöy.

/74/ Beredskapsplan for Bislingen Resort. Utarbeidet 26.2.2012 av Runar Menöy.

/75/ Marie A. Kleven, leder Lunner Historielag, e-post datert 4.2.2012.

/76/ Lunner kommune 2012. Merknadsbehandling av reguleringsplan for Bislingen. Kommunestyret, sak 85/12. Utskrift av møtebok datert 1.10.2012.

/77/ Hadelandsparken AS 2010. Reguleringsplan med bestemmelser for Hadelandsparken.

Kommunestyresak K-30/10, datert 27.5.2010.

/78/ Hadelandsparken AS 2008. Hadelandsparken – Grua i Lunner kommune. Boliger, fritidsboliger, hotell, regional handelspark m.v. Planforslag utarbeidet av Lillestrøm Arkitektkontor AS i samarbeid med NCM Donaldsons AS, datert 18.2.2010.

/79/ Statens vegvesen. Visveg. Internettkart: http://visveg.vegvesen.no.

/80/ Naturvernforbundet i Oslo og Akershus 2011. Verneplan II etter Markaloven, 203 sider.

/81/ TerraNor 2013. Nær- og fjernvirkning av planlagt bebyggelse – illustrasjoner. Hotell Bislingen Eiendom. TerraNor Kartanalyse Grua, 16.2.13.

/82/ Kjentmannsforum. Ballangrudkollen. Nettside:

http://www.kjentmannsmerket.org/Ballangrudkollen.htm.

Referanse: **08/1288-130**
Arkivkode: **PLAN 08/1288**
Sakstittel: **Detaljreguleringsplan for Bislingen naturhotell Plan-ID 0533-2013-0005**