

## **The Well Resort**

### **Endringer - nytt planforslag**

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet 24.april 2018. I vedtaket sto følgende:

*«Forslag til detaljregulering for hotell på Fløysbonn, planidentitet 0217-2017005, legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker med følgende endring: høyden på hotellet skal tilsvare maksimalt 15 etasjer. Reguleringsplanen skal tydelig vise en mulig alternativ veiføring fra nord.»*

Før planen ble lagt ut til offentlig ettersyn ble derfor hotell-tårnet redusert fra maks kote 210 til kote 205.

Det er også utarbeidet en illustrasjon som viste utforming av adkomstvei fra nord, i tråd med vedtaket. En adkomst fra nord medfører tomteerverv, rivning av bygg, tilbakeføring av veiprojekt, etablering av ny varelevering og nytt kjøremønster mm. Etablering av ny vei er et stort og komplekst veiprojekt. Det ble til 1.gangsbehandlingen også utarbeidet et notat som beskriver veiltaket.

I høringsperioden ble det fremmet innsigelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus:  
*«Fylkesmannen fremmer innsigelse til planforslaget. Plasseringen av ønsket formål er ikke i tråd med den Regionale planen for areal og transport. Tiltaket er en vesentlig utvidelse av gjeldende plan og formålet hotell og konferanse vil føre til en økning i bilbruk som er i strid med nasjonale forventninger til kommunal planlegging og føringer i klimaforliket.»*

Det ble avholdt et dialogmøte med Fylkesmannen og Oppegård kommune 10.10.2018.

Med bakgrunn i innsigelsen og dialogmøtet, er det valgt å bearbeide planforslaget med et redusert alternativ.

### **Planmaterialet inneholder følgende endringer:**

#### **Reguleringsbestemmelser:**

Det er satt en ny begrensning av hva som tillates bygget innenfor felt BH.

- § 5.1: Maksimalt antall hotellrom er redusert fra 200 til 105.
- § 5.2: Grad av utnytting: Maks tillatt BRA er redusert fra 16.000-8000 m2.
- § 5.3: Lamellen med hotellrom tillates med en maksimalt bredde på 20 meter.

### Plankart:

- Tillatt største høyde er redusert ytterligere fra maks kote 205 til kote 190.

Reduksjonen i høyden tilsvarer 6 etasjer og 20 meter. Dette har stor innvirkning på planens konsekvens for nabolaget. I tillegg til at «tårnet» er redusert i høyde, er det flyttet lenger mot nord til ca. 8.0 meter fra The Well.

- Linjene for regulerte høyder er derfor endret i tråd med at «tårnet» er flyttet nærmere eksisterende bebyggelse.

Grensen for regulert høyde er laget noe romsligere på plankartet, slik at tårnet kan skyves noe i retning nord/syd. For å unngå at bredden på lamellen på naboene endres, er det satt en begrensning på maksimal bredde. Dette sikres gjennom bestemmelsene.