



Øystre Slidre kommune

Saksframlegg

ArkivSak: 22/2188
ArkivID: PLANID-202302, PLANNAVN- Detaljregulering for Beitostølen aktivitetsparkering, PLANTYPE-35, K2-L12, GBNR-3/465
Saksbehandlar: Tom Salamonsen

Saksnr.	Utval	Møtedato
48/23	Formannskapet	24.08.2023

Detaljregulering for Beitostølen aktivitetsparkering - Utlegging av plan til offentlig høyring og ettersyn

Tilråding

Detaljregulering for Beitostølen Aktivitetsparkering blir lagt ut på offentlig ettersyn, i samsvar med plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.

Bakgrunn for saka

Realisering av L2 Riddergården utløyste eit krav om parkering på om lag 250 parkeringsplassar jf. reguleringsendring for Beitostølen sentrum del I (vedteke 17.12.2020). Oppstartvarselet ble lagt ut på høyring 14.06.23. Tiltakshavar varsla på same tid parallell prosess detaljregulering og byggesøknad/rammeløyve.

I samfunnsdelen av kommuneplanen står det at *me skal ligge i forkant med arealplanlegginga, og at me skal ha ein godt utbygd infrastruktur med veg, VA og breiband.* Vidare seier arealstrategien at *Me skal vidareutvikle Beitostølen med sine urbane kvalitetar og senter for deltidssinnbyargar, tilreisande og fastbuande.*

Utbyggjar har fått mellombels bruksløyve for delar av L2, og vart bedt om å leggja fram forslag til reguleringsplan for løysing av parkeringskravet innan 08. august. Kommunedirektøren har bedt utbygger vurdere aktivitetsfremmande tilbod i og i tilknytning til p-anlegget, og sikre UU-tilgang til aktivitetsområdet og tilstrekkeleg parkeringskapasitet for HC. Anlegget skal visast med alternative fasadar for å sikra god estetikk.

Plankonsulent Sweco architects Arcasa har utarbeidd planen på vegne av Beitostølen Invest AS.

Saksopplysningar

Planstatus

Planområdet ligg innanfor Kommunedelplan for Beitostølområdet 2011-2023 (vedtatt 25.08.11). Planen ligg i formåla A3 (Idrettsanlegg – framtidig), A4 (idrettsanlegg – nåverande), og Sentrum3 kor det i føresegnar står følgjande:
«Dette området er baseområdet for alpinområdet i sentrum. Overflata av området skal

fortsatt vere alpinområde. Under bakken kan det etablerast tilkomstveg til Sentr1, parkeringsplassar og forretningsverksemd.»

I Arkitekthøgskulens (AHO) mulegheitsstudie er vestleg alternativ til parkeringsanlegg følgt opp med tilnærma same plassering som i planforslaget med følgjande føringar:

- Det blir foreslått å ha parkering med hovudkapasitet i vest, der det fremste behovet kjem frå skianlegget, men der ein også har direkte tilgang til Bygdinvegen og samtidig kan unngå flaskehalsar midt i sentrum.
- Når det gjeld funksjon og arkitektur seier moglegheitsstudiet at eit parkeringshus burde bli integrert i andre funksjonar som overnatting og service. Om mogleg burde parkeringa bli fullt integrert i landskapet, anten ved å liggja under overflata eller ved å vera integrert i ei helling.
- For alternativet i vest knytt til skianlegget foreslår moglegheitsstudien å kombinera parkeringsanlegget med nye fasilitetar for skianlegget.
- Ideen er å unngå monofuksjonelle parkeringsstrukturar, men heller la det bli eit arkitekturelt prosjekt med urbane kvalitetar med kafé, skiutleige og leilegheiter.

I referatet frå oppstartsmøtet 08.06.23 heiter det:

«Sidan planinitiativet ikkje føl opp overordna plan for Sentr3 om parkering under bakken, vil kommunen leggja vekt på at tiltakshavar/plankonsulent sikrar estetisk gode løysingar for p-huset/garasjeanlegget. Kommunen ønskjer å få presentert ulike løysingar for fasade, der det vert laga vekt på at bygningen vert lite dominerande og med variasjon i fasaden. Materialbruken skal vera primært tre i kombinasjon med naturstein. Kommunen ber vidare tiltakshavar/plankonsulent laga ein utanomhusplan som del av plandokumenta som syner korleis området kan nyttast til aktivitetar. Dette skal også innehalde ei vurdering av korleis øvste parkeringdekket i delar av året kan nyttast til aktivitetar. Om utbyggjar ønskjer å leggja til rette for enkel bevertning i tilknytning til aktivitetsområda skal det kome fram i planen.

Utomhusplanen må m.a. viser korleis:

- *mest mogleg av naturområdet/alpinområdet vert teke vare på,*
- *tilkomme frå området til naturområda i sentrum vert sikra (ut over reguleringsområdet)*
- *tilkomme til ei framtidig utesene i bakken, jf. AHO's moglegheitsstudie for Beitostølen sentrum, vert sikra (ut over reguleringsområdet).*

Kommunen har som målsetjing å vera den best tilrettelade kommunen i landet for alle uavhengig av funksjonsnivå. Kommunen ber tiltakshavar/plankonsulent gjennom plankart og føresegner sikra dette for det aktuelle planområdet, og i planomtale visa kva tiltak som vil bli gjennomført.

Det vil innanfor planområdet ikkje bli opna for utandørs lagring av materiale og utstyr (knytt til heisdrift m.v.) utanom ting som må lagrasa ute t.d. diesel.

Omtale av planframlegget:

Planområdet har eit samla areal på ca. 36,8 dekar og ligg nord for Bygdinvegen, ved skianlegget.



Formålet med planen er å etablere nytt parkeringsanlegg og ny verkstad med kontor, i tilknytning til skianlegget. Det vert planlagt for eit parkeringshus med parkering for ca. 240 bilar, verkstad og mesanin med kontor. For å sikra god tilkomme til skisenteret blir ein større del av dette området i reguleringa, og det vil etablerast ny og brei avkøyring direkte ut mot fylkesvegen. Denne vil erstatta eksisterande avkøyring til verksstaden. Det skal gjennomførast ein Risiko- og sårbarheitsanalyse for tiltaket. På øvre parkeingsplan vert det lagt til rette for annan bruk på sommarstid. Det vert etablert heis i bygnaden som sikrar tilgjengelegheit og universell utforming med åtkomst ut på terreng frå alle etasjane. Det vert planlagt med ladestasjonar i bygget.

Frå trafikkanalysen heiter det: Dagens avkøyring til verkstaden er ikkje optimalt utforma. Tilknyttinga mot Bygdinvegen er ikkje rettviskila som gjer at ein ved inn- og utkøyring kan halda eit høgare fartsnivå enn det som er ønskjeleg. Samstundes blir siktforholda også påverka negativt av utforminga. Det er derfor ønskjeleg å sanera denne avkøyringa og heller ta i bruk den planlagde avkøyringa til det nye parkeringshuset som ein tilkøyringsveg også til verkstaden.

I trafikkanalysen blir det og tilrådd og utvida 40-sona fram til den nye regulerte avkøyringa. Gang- og sykkevegen blir senka slik at ho ligg på tilnærma same nivå som fylkesvegen ved avkøyringa. Det etablerast køyrbar gang- og sykkelveg fram til verksstaden som ligg på same nivå. Høyspenttrasè langs Bygdinvegen vil bli lagt om i samband med gjennomføring av prosjektet.

I samsvar med planarbeidet vert det til rammesøknad utarbeidd ein meir detaljert situasjonsplan, landskapsplan, og skiltplan for området.

Utomhusplanen skal utarbeidast i samband med rammeløyyvet og skal visa:

- Utforming og bruk av areal på terreng og tak
- Tilkomst frå nytt anlegg til naturområdar og skiløyper og sentrum
- Trafikksikringstiltak i høve til gåande og syklande
- Nytt og eksisterande terreng
- Plassering av terrengforstøtningar, murar, trappar etc.
- Løysing for handtering av overvatn og flaumvegar.

Ein del av sentrum, Sentr 3, blir foreslått omregulert, slik at det blir del av det nye formålet kombinert byggje- og anleggsformål. I tillegg blir deler av skianlegget lagt til sentrumsområdet for å sikra tilstrekkeleg plass rundt eksisterande skiheis. Fylkesvegen blir

regulert i tråd med den opparbeidde situasjonen med gang- og sykkelveg og annan veggrunn, i tillegg til ny innkøyring. Byggjegrense blir lagt 15 meter frå senter veg, tilsvarsande som i dagens sentrum aust.

Det blir lagt til rette for parkering i tre plan. To av etasjane er overbygt, medan det øvste planet er ope (ikkje overbygt). Høgde på oppbygg plan 2 (tak) vil ligge på høgdekote 912,3 moh.

Kommunedelplanen for Beitostølsområdet tillèt oppføring av parkeringsanlegg under terreng, for å kunne nytte arealet på bakken til ulike aktivitetar m.v.. Heile anlegget vil ikkje bli plassert under bakken, og det blir derfor lagt inn moglegheit til å nytta parkeringstaket til aktivitetar og arrangement. Det blir gitt direkte tilgang frå taket og ut på tilstøytane terreng. I tillegg til åtkomst via trappe- og heishus. Planen leggjar til rette for servicefunksjonar som parkeringshus, verkstad og kontor, har heis- og trappesamband, og planen har tak med parkering og område rundt som mogleggjer rekreasjon og aktivitetar.

Det er presentert grep for å gjere bygnaden mindre dominerande, med tona ned fasade.

Bygnaden ligg delvis

inn i terrenget. Gesimslinja er dynamisk og gir alpine referansar, samtidig som den stilistisk liknar det arkitektoniske uttrykket på Beitostølen. Sokkelen har natursteinskledning i plan 1 og har kledning i mørkbeisete trespiler. Fasadane til p-huset er semi-transparente med opne spalter mellom trespilene. Forlagstiller har foreslått teksten "Beitostølen" som vil fresast inn i trespilene for å gje variasjon i fasaden.

Vurdering

Kommunedirektøren meiner det er eit stor behov for å etablere betre parkeringsløyningar både sommar og vinter for Beitostølen sentrum generelt og for området nedast i skibakken spesielt. Det er med bakgrunn i moglegheitsstudien som er laga for Beitostølen sentrum ønskeleg å plassere eit p-anlegg i dette området, gjerne i kombinasjon med andre føremål. Anlegget bør i størst mogleg grad leggast under bakken. Kommunedirektøren meiner forslagsstiller har presentert ein god plan for kombinert parkeringsanlegg og verkstad/kontor. Ei realisering av planen vil på ein god måte auka sentrumskvaliteten i dette området og legge til rette for aktivitetar og bruk av tilboda i området, og på den måten bidra til å utvikla Beitostølen som reisemål. Områdeavgrensinga, med krav om utomhusplan, vil sikre tilkomsten frå dette området til området rundt. Å legge til rette for anna bruk av øvste parkeringsplan, til arrangement og aktivitetar, kan bidra til å skape liv i området. Krava som vert sett til estetikk og utforming av bygnaden gjer at anlegget vil passe betre inn i området enn eit ordinært parkeringshus.

Kommunedirektør vurderer at plandokumenta opplyser saka på ein god måte og rår til at planen vert lagd ut på høyring.

Formannskapet 24.08.2023:

Behandling:

Bente Oxhøvd opplyste at ho er medeigar i Beitostølen Biovarme AS som har konsesjon på levering av biovarme til området, og bad om å få vurdert sin habilitet. Formannskapet fann Bente Oxhøvd inhabil. Gunnar Thue møtte som vararepresentant.

Tilrådinga samrøystes vedteke.

FS- 48/23 Vedtak:

Detaljregulering for Beitostølen Aktivitetsparkering blir lagt ut på offentlig ettersyn, i samsvar med plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.