



Reguleringsføresegner

Reguleringsendring for Beitostølen sentrum del I

Øystre Slidre kommune

PlanID 201910

DATO: 29.05.2020

REGULERINGSFORMÅL

Avgrensing av området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innafor området er arealet regulert til disse formåla:

PBL § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- Fritids- og turistformål
- Skianlegg
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Forretning/tjenesteyting
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål.
Forretning/fritids- og turistformål

PBL § 12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg / gangareal / gågate
- Annan veggrunn -grøntareal
- Haldeplass/plattform
- Parkeringshus/-anlegg
- Parkeringsplassar på grunnen
- Overvassnett

1. GENERELLE FØRESEGNER

1.1.1. Universell utforming

Området T1, T2-T3, G2-nedre parkeringsplan under T3 og L1 og forretningsareala i tilgrensande bygg mm. skal ha universell utforming.

1.1.2. Tilkoplingsplikt til fjernvarme

Nye byggverk, uteplassar og gangvegar med oppvarming og bygningar som skal byggjast om vesentleg, skal knytast til fjernvarmeanlegg. Det skal etablerast internt fordelingsnett for vassboren varme slik at bygg og anlegg fullt ut kan dekke varmebehovet sitt med fjernvarme.

1.1.3. Brannberedskap

Det skal etablerast nett av brannhydrantar slik at ingen bygg eller bygningsdelar er lenger unna brannhydrant enn 200 m. Internt vegnett skal vere dimensjonert for utrykningskøyrety/stigebil mop. kurvatur, bæremne, snuplassar og høgde i evt. overbygde vegar og plassar.

1.1.4. Tiltak som berører fylkesvegnettet

Statens vegvesen skal godkjenne byggjeplaner for alle tiltak som berører fylkesvegnettet, herunder gang- og sykkelveg og avkøyrslar mot fv. 51, før tiltaka kan setjast i gang.

1.2 **Parkeringskrav**

Minimum følgjande tal parkeringsplassar skal til ei kvar tid vere tilgjengelege i planområdet, herav skal minimum 5% vere reservert forflytningshemma:

- For eksterne område:
 - o 236 p-plassar for alpinanlegget.
 - o 23 p-plassar for 9002/5/16.
- For forretningsareal for «runde posar», dvs. tyngre varer som daglegvarer og sportsutstyr ol.:
 - o 1 plass pr. 33 m² BRA.
- For kontor og forretningsareal for «spisse posar», dvs. småhandel:
 - o 1 plass pr. 66 m² BRA.
- For serveringsstader:
 - o 1 plass pr. 0,3 sitteplass.
- Toalettanlegg og servicefunksjonar for alpinanlegget, som skiutleige, oppbevaringsboksar for skiutstyr og varmestove utan servering, blir i denne samanheng definert som del av alpinanlegget og krev ikkje parkeringsplassar.
- For leilegheiter
 - o 1,2 parkeringsplassar pr. bueining mindre enn 65 m². Herav skal 0,2 plass vere gjesteplass.
 - o 1,5 parkeringsplassar pr. bueining 65 m² og større. Herav skal 0,2 plass vere gjesteplass.

Minimum 1 plass pr. bueining skal tinglysast på den enkelte bueining. Dei øvrige parkeringsplassane, herunder gjesteplassar og plassar reservert for forflytningshemma, skal etablerast som fellesareal.

For restaurantar og serveringsstader og eventuelle forretningar med mest trafikk utanom skiheisen si opningstid (klokkeslett eller sesong), kan delar av parkeringskravet dekkast gjennom samarbeidsavtale med alpinanlegget eller andre aktørar med annan opningstid.

Parkeringskravet må vere oppfylt før det blir gitt ferdigattest på bygg.

1.3 Handtering av overvatn

Kommunen kan krevje plan for overvasshandtering med høgdeplan for overflateavrenning og plassering og dimensjonering av røyrnett og kulvertar før det blir gitt byggeløyver i området L2 og L3.

1.3.1 Internt overvatn

Utbygginga skal infiltrere og fordrøye lokalt overvatn. Det skal etablerast fordrøyningsanlegg og vassvegar i samsvar med rapport «Overvann, avrenning og flom – Aktsomhetsområder», Rambøll 29.06.2017. Dette skal vere etablert på kvart område før det blir gitt ferdigattest for bygg i området. Sjå elles føresegnene til «Overvassnett»

1.3.2 Eksternt overvatn

Sjå føresegnene til «Overvassnett», A1 og F/T1.

1.4 Rekkfølgeføresegner

- V1, G/S, G1 og G2 skal vere ferdigstilte før ferdigattest kan bli gitt for andre tiltak i området. Asfaltering av V1 kan skje etter uttak av masser i L2.
- G3 og G6 skal opparbeidast før eller parallelt med L2 og skal vere ferdigstilt før det blir gitt ferdigattest i L2.
- Bygging i L2 skal skje etter L1 og F/T1.
- Innan 01.10.2020 skal følgjande tiltak vera ferdig etablert:
 - o Haldeplassane S1 og S2.
 - o GS med opparbeiding av grøntområde og drenerande u-forma grøft mot fylkesvegen og T1, der det er privatrettsleg avtale.
 - o Veg V6 og parkeringsplass P3, gangareal GG og torgarealet T2 med fysisk skilje.
 - o Parkeringshus i P1 skal vere etablert når T1 vert bygd på eigedom 3/77.

2. OMRÅDE FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Byggeområde generelt

2.1.1 Byggegrenser

Byggegrensene i planen er knytt til bygg over bakkenivå og omfattar ikkje anlegg under bakken. Med mindre anna er angitt i plankartet går byggegrense i føremålsgrænse.

2.1.2 BYA, BRA og anlegg under bakken

Angitt BYA og BRA i planen er knytt til bygg over bakkenivå og omfattar ikkje anlegg under bakken.

2.1.3 Byggeskikk og fargebruk

Med unntak av bygg i F/T1 som kan vere eit signalbygg, skal nye bygg i området ha eit enkelt preg og ein visuell samanheng. Det skal vere variasjonar i volum, høgde og plassering. Materialvalet i eksteriøret av bygg skal vere tre og glass. Fargene skal vere matte og mørke, brune eller grå. Taktekkemateriale skal også gi matt og mørk fargeverknad.

2.1.4 Uteopphaldsareal

Følgjande uteopphaldsareal skal vere etablert før det blir gitt ferdigattest på bygg i respektive område:

- Min 700 m² i området mellom L1 og F/L1.
- Min 1000 m² i L2.

Arealet skal ha funksjons- og kvalitetskrav som sikrar tilgjengelegheit for personar med nedsett funksjonsevne og skal vere gode leike- og opphaldsareal for barn.

2.1.5 Bruk som fast busetnad

Alle område med fritids- og turistføremål kan også nyttast som fast bustad. Det er eit mål at minimum 10% av leilegheitene får slik bruk.

2.2 Fritids- og turistformål (L1 – L3)

Innan desse områda skal ikkje samanhengande bygningseiningar vere større enn 600 m² BYA. Det skal vere minimum 7 m mellom desse einingane.

2.2.1 L1

1. Maksimal BYA = 2.100 m².
2. Maksimal mønehøgde er kote 919.
3. Maksimal BRA = 7.500 m².
4. Parkeringsplassar kan opparbeidast under bakkenivå, i inntil to plan.
5. I området som grensar mot T3 kan det etablerast forretningar.
6. Under bakkenivå kan det etablerast funksjonar i tilknytning til forretningane i F/L1.
7. Det kan etablerast inntil to avkøyringar frå V1 til L1.

2.2.2 L2

1. Maksimal BYA = 2.600 m².
2. Maksimal mønehøgde er kote 923. I tillegg er ei begrensing i mønehøgde på 18 m.
3. Maksimal BRA = 10.200 m².
4. Parkeringsplassar kan opparbeidast under bakkenivå, i inntil tre plan.
5. Området skal tilretteleggast for «ski in-ski out».
6. I område som grensar mot vestre del av V3, overfor F/L2, kan det etablerast forretningar i plan mot V3.
7. L2 eller delar av L2 kan bestå som parkeringsplass på bakken. Utbetringar av parkeringsanlegget på bakken kan skje.

8. Eksisterande tilkomst til eigedom utanom planområdet, som blir fjerna eller forringa som følgje av utbygginga, skal erstattast med ny tilkomst. Det skal gå fram av byggesak korleis dette blir løyst.
9. Det kan etablerast ei mellombels løysing renovasjon – miljøtorg i L2 som gjeld inntil permanent løysing blir etablert i REN-1.

2.2.3 L3

1. Maksimal BYA = 400 m².
2. Maksimal mønehøgde er kote 919.
3. Maksimal BRA = 1.300 m².
4. Parkeringsplassar kan opparbeidast under bakkenivå.
5. Det kan etablerast ei avkøyring frå V1 til L3.

2.3 **Skianlegg (A1)**

Området er del av alpinanlegget. Her skal opparbeidast open flaumveg i samsvar med rapport «Overvann, avrenning og flom – Aktsomhetsområder», Rambøll 29.06.2017. Det kan førast opp trafostasjon i området.

2.4 **Energianlegg**

Det er regulert for nettstasjon/trafo. Anna bygg – i områda rundt - skal ikkje førast opp nærare enn 4 meter frå trafo.

2.5 **Renovasjonsanlegg**

Området kan opparbeidast som renovasjonspunkt med nedgravde søppelkontainerar.

2.6 **Kombinert føremål forretning og tenesteyting**

2.6.1 F/T1

1. Minimum 80 m² BRA skal vere offentleg tilgjengelege toalett.
2. Det skal leggjast til rette for offentlege passasjer frå T2 til A1 og G4 gjennom bygget. Passasjane skal vere universelt utforma.
3. Maksimal BYA = 1.480 m².
4. Maksimal høgde er kote 912.
5. Maksimal BRA = 3.200 m².
6. Bygget kan utformast som eit signalbygg. Taktekkematerialet skal vere estetisk tiltalande, fortrinnsvis torv, men ut mot gesims bør det vere anna materiale for å få eit slankare preg.
7. Avleiing av overvatn i samsvar med rapport «Overvann, avrenning og flom – Aktsomhetsområder», Rambøll 29.06.2017, skal skje parallelt med tiltak i området.

2.6.2 F/T2

1. Maksimal BYA = 80 %.
2. Maksimal mønehøgde er 908 m.o.h.
3. Også bygg i dette området skal ha matte og mørke fargar, brune eller grå. Bygg skal målast om seinast førd et kan gis ferdigattest på eventuelle tilbygg.
4. Parkering skal løysast under bygget og i P4.

2.7 Kombinert formål forretning og fritids- og turistformål: F/L1-2

2.7.1 F/L1:

1. Heile plan 1 skal vere forretning. Deler av plan 2 kan vere forretning.
2. Plan 3 og del av plan 2 kan vere fritids og turistformål.
3. BYA = 2.500 m² .
4. Maksimal høgde er kote 905.
5. BRA = 7.000 m².
6. Parkeringsplassar kan opparbeidast under bakkenivå, i inntil to plan.
7. Det skal leggjast til rette for offentleg passasje frå T2 og T1 til T3 gjennom bygget. Passasjen skal vere universelt utforma.
8. Det kan etablerast trappetilkomst frå T1 sørvest for bygget og opp til 2. etasje på bygget F/L1.

2.7.2 F/L2:

1. Heile plan 1 og 2 skal vere forretning.
2. Plan 3 og høgare kan vere fritids og turistformål.
3. BYA = 1.100 m².
4. Maksimal høgde er kote 912.
5. BRA = 4.000 m² .

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Køyreveg (Fv 51 og V1 – V9)

Vegane skal ha stigningstilhøve og breidder som sikrar god trafikkflyt i området. Ved søknad om byggeløyve av vegane skal det ligge føre kart som viser aktuell veg med alle avkøyrslar og sporingskurver og lengdeprofilar. Vegane V1-V9 skal ikkje vere brattare enn 10% på rette strekk utan avkøyning og 6% ved avkøyringspunkt og kurver med mindre svingradius på senterlina enn 15 m.

3.1.1 V1

V1 blir hovudtilkomstveg til byggeområda i planen, alpinparkeringa og nye utbyggingsområde aust og nord for planområdet. Krysset mellom V1 og FV.51 må vere utforma i tråd med normalkrav i handbok N100 Veg- og gateutforming.

3.1.2 V5 og V6

Veg V5 skal vera einvegskøyrt inn til korttidsparkering og parkeringshus. V6 er einvegskøyrt mot nordvest, med utkøyning utanfor F/T1. Deler av V6 skal vera mellombels plass for korttidslagring for snø, og av-/påstigning.

3.2 Fortau/gangveg (G1-G6)

3.2.1 G2

På G2 kan det skje sambruk med køyretilkomst til leilegheiter i L1. Plan for dette skal gå fram av søknad om byggeløyve. Under bakkenivå av G2 kan det etablerast parkeringsplassar.

3.2.2 G6 er gangveg om sommaren og kan vere skiløype om vinteren.

3.2.3 Det skal etablerast gangveg G7 mellom F/T2 (Gjestegaarden) og FV. 51. G7 kan brukast til varelevering. Delar av området kan vera uteservering og aktivitetar, men skal ikkje hindre ferdsel for gåande.

3.2.4 Det skal etablerast gangveg G8.

3.3 Torg/gangareal (T1-T3)

Areala skal ikkje vere opne for køyretøy og det kan setjast opp fysiske hindringar for køyretøy. Regnbed og andre tiltak for fordrøyning og leiing av vatn kan etablerast. Under bakkenivå av T2 kan det etablerast parkeringsplassar.

3.4 Haldeplassar (S1, S2 og S3)

S1 er plass for av- og påstigning i samband med bringing til og henting frå alpinanlegget («kiss and ride»).

Haldeplass S2 for buss skal opparbeidast i samsvar med plankartet.

Haldeplass S3 skal etablerast for buss og for taxi, og korttidsparkering for turbuss. Det kan førast opp venterom for buss- og taxipassasjerar innanfor området.

S4 er plass for av- og påstigning i samband med bringing til og henting frå alpinanlegget («kiss and ride»), aust for L2.

3.5 Parkeringshus/-anlegg (P1 – P2)

Det kan førast opp trafostasjon i områda P1 og P2.

3.5.1 P1

- Øvre parkeringsplan skal ikkje vere overbygd og skal ikkje på noko punkt vere høgare enn kote 897 m.o.h.
- Det kan etablerast 3 avkøyringar frå V1 til P1.

3.5.2 P2

- Øvre parkeringsplan skal ikkje vere overbygd og skal ikkje vere høgare enn kote 908.
- Det kan etablerast inntil to avkøyringar frå V1 til P2.

3.6 Parkeringsplassar på grunnen

3.6.1 P3

- P3 skal nyttast som korttidsparkering på bakkeplan.

3.6.2 P4

- Parkeringsplass P4 er parkeringsplass for F/T2.

3.7 Overvassnett

Områda skal opparbeidast som opne vassvegar/flaumvegar i samsvar med rapport «Overvann, avrenning og flom – Aktsomhetsområder», Rambøll 29.06.2017. Vegetasjon skal etablerast slik at områda framstår som grøntareal. Områda skal i perioder med fare for flaum vere fri for snøopplag eller installasjonar som hindrar funksjonen som flaumveg.

Der tilkomstvegar kryssar opne vassvegar (i formålet regulert overvassnett) skal stikkrenner ha minimum dimensjon lik 600 mm.

3.8 Annan veggrunn - grøntareal

- Områda omfattar rabattar og sideareal til vegar og skal primært nyttast til drift og vedlikehald av veganlegg.
- Annan veggrunn – grøntareal, på nordaustsida av fylkesvegen skal utformast som ei grunn grøft som er u-forma, med drenerande masse, slik at grøfta tek opp overvatn.

3.9 Kombinert formål Fortau / haldeplass renovasjon

Området skal nyttast av renovasjonsbilen for tømning av renovasjon frå BRE1. Haldeplassen skal være oppmerka/skilta og ha nedsenka kantstein mot V1.

4. OMRÅDER MED OMSYNSSONE I REGULERINGSPLANEN

4.1 Støysone

Gul støysone langs fv51 er markert som støysone i plankartet. Inna sona skal bygg med rom for varig opphald støyisolerast slik at innandørs støynivå ikkje overstig 35 dBA, jf. Forurensingsforskriften § 5-4 nr. 1 og § 5-5. Uteopphaldsareal i tilknytning til leilegheitene i området skal tilretteleggast med lågare støynivå enn 55 dBA, jf støyretningslinje T1442/2016. Dette skal vere gjennomført før det kan gjevast ferdigattest på bygg.

4.2 Sikringssoner

Frisiktsoner ved avkøyrslene frå fv51 er på 10 x 56 meter og er vist i plankartet. Gjenstandar, snøopplag eller vegetasjon innan desse sonene skal ikkje hindre fri sikt frå personbil.