

HYTTESTRATEGI BJORLI UTVIKLING revisjon 02 - 06.09.21



Illustrasjonsplan BFR4

1. HYTTESTRATEGIENS HENSIKT

Hovedhensikten med planen er å legge til rette for privat fritidsbebyggelse som bygger opp under alpin- og reiselivsdestinasjonen i området. Som dynamisk vedlegg til tradisjonell områdeplan skal strategien sikre kvalitet og fleksibilitet og muligheter for en tett og dynamisk utbygging av hvert felt. Hyttestrategien omhandler felt **BFR (1-22)** i områdeplanen. Disse feltene er av veldig forskjellig størrelse og vil sannsynlig realiseres i gjennom et lengre tidsrom. Ved å ha en dynamisk hyttestrategi som fungerer sammen med planverket kan erfaringer underveis plukkes opp og presiseringer legges inn til fordel for både utbygger, prosjekterende og byggesaksbehandling.

2. REVISJON - FORHOLD TIL PLANVERK OG ØVRIGE STYRINGSDOKUMENTER

Hyttestrategi Bjorli Utvikling skal revideres xxx og hver revisjon godkjennes av utvalg sammensatt av kommune og Bjorli Utvikling. Revisjonene skal ha sammenheng med Bærekraftsstrategi , Landsbystrategi og Områdeplan. Ved revisjon skal det spesielt legges vekt på erfaringer og avklares tolkingsspørsmål mht bestemmelser i områdeplanen.

3. KRAV VED UTBYGGING AV FELT

Tilhørende første søknad om byggetillatelse for hvert felt skal helhetlig **detaljreguleringsplan** for gjeldende utbyggingsområde utarbeides og godkjennes. Denne detaljreguleringsplanen skal bestå av en situasjonsplan i målestokk 1:500 med tilhørende situasjonsbeskrivelse og vise plassering av fremtidige bygg og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes.

Rekkefølge - 70% av hele felt skal være utbygget før neste felt kan igangsettes. Dette gjelder også hovedveier og annen infrastruktur som fører til beslag av natur. Første felt i utbyggingen skal være BFR4.

Det tillates trinnvis utbygging av felt. Eventuelle trinn skal framgå av detaljreguleringsplan.

I sitt innhold skal detaljreguleringsplanen, foruten å forholde seg til Områderegulering Bjorli, ta utgangspunkt i- og støtte seg til den til enhver tid gjeldende revisjon av dette dokumentet (*Hyttestrategi Bjorli Utvikling*) og *gjeldende Bærekraftstrategi Bjorli Utvikling*. Følgende kapitler skal belyses og besvares:

Generelt:

I områdene kan det oppføres fritidsboliger/leiligheter som frittstående bygg, i tun eller som leilighetsbygg i rekke eller terrassert. Utleie av fritidsboliger/leiligheter tillates.

Tomteareal nærmere enn 2 meter fra felles atkomstveger skal kunne benyttes som snøopplag vinterstid.

Areal som ikke blir bygd ned skal i størst mulig grad være urørt og beholde eksisterende vegetasjon. Det skal legges særskilt vekt på at gang-, ski- og kjøreveger innenfor feltene utformes slik at de sikrer naturlig, sikker ferdsel og gode områder for uteopphold.

Alle feltene har fra medium til sterkt hellende terreng og planering av terreng for bygging med plate på grunn begrenses og det oppfordres til utnyttelse av sokkeletasje.

Arealer og bebyggelse for høydebasseng og trykkøkere skal sikres iht beskrivelser i områdeplanen og må framgå av detaljreguleringsplanen.

Nye bygg og konstruksjoner skal dimensjoneres slik at de tåler en snølast på tak på 7,5 kN/m² (NS 3491-3).

4A. DETALJREGULERINGSPLAN – KRAV TIL SITUASJONSPLAN

Situasjonsplanen skal tegnes i målestokk 1:500 og innholde:

- a) Gjennomkjøring eller tilstrekkelig sentralt plassert vende plass for minibuss skal sikres ifm hovedatkomstvei i alle felt. (minimum vendehammer for kjøretøy iht hovedatkomstveiens kategori).
- b) Alle veier skal vises med stigningsforhold, bredde og terrengutslag/atkomstsituasjoner i sammenheng med bebyggelsen. Det oppfordres til en løsning der flest mulig veier (med unntak av hovedatkomstvei) kan klassifiseres som kjørbare gangveier eller fotgjengerprioriterte gater.
- c) Atkomstforhold for beredskap, avfallshåndtering og brøyting skal fremgå av planen.
- d) Veifremføringer skal i størst mulig grad også benyttes til annen infrastruktur som EL og VA.
- e) Parkeringsløsninger og dekning skal synliggjøres for hvert utbyggingsområde som helhet og kan løses i fellesanlegg eller pr. enkelt enhet/eiendom og kombinasjoner av disse.
- f) Plassering av høydebasseng og trykkøker må fremgå av detaljreguleringsplan.
- g) Planen skal hensynta bekke- og elveløp og vise løsninger for alle gjennomgående vannveier. Hovedbekker krever hensynssone på 20 meter på begge sider og skal ligge åpne i dagen. Nødvendige kulverter/broløsninger for kryssninger skal vises dimensjonerte iht. flomsituasjon.
- h) Planen skal vise skissert bebyggelse for hele utbyggingsområdet med takplan atkomst- og parkeringsforhold (ref. punkt a) Høyder og antall boenheter skal markeres. Formål (næring, fritidsbolig eller kombinasjon) skal markeres.
- i) Planen skal synliggjøre bygge- og eiendomsgrenser basert på denne skisserte bebyggelsen på en måte som gjør det mulig og både sikre fleksibilitet i videre prosjektering og låse utbyggingsprinsippet for feltet i tilstrekkelig grad.
- j) Planen skal vise tilstrekkelig areal til opphold og lek iht. til de typologiene, funksjonene og den tettheten som vises. Uteoppholdsarealer og aktive soner må sees i sammenheng med arealer avsatt til skiaktiviteter og feltenes umiddelbare nærhet til store naturområder.
- k) Planen skal vise tilstrekkelige forbindelser for ski IN/OUT, fotgjengere og sykkel.
- l) Planen skal synliggjøre tilgjengelighet mht UU i bebyggelsen og stigningsforhold. Det skal i de sentrale områdene i forhold til hovedatkomstvei og skitraseer legges vekt på universell utforming i størst mulig utstrekning. Dette gjelder spesielt for eventuelle bygg som vil være åpne for allmennheten og øvrige fellesanlegg.

4B. DETALJREGULERINGSPLAN – KRAV TIL SITUASJONSBEKRIVELSE

Tilhørende situasjonsplanen skal det leveres en beskrivelse som redegjør for utforming, forhold til miljøstragi, terrengbehandling, utnyttelsesgrad, parkeringsforhold og beredskap.

Punkter som skal besvares

- a) Snitt og volumstudier som i sammenheng med situasjonsplanen viser hvordan de forskjellige bygningstypologiene legger opp til å bygge i terreng og utnytte høydeforskjeller samt terrengbehandling og utslag som følge av veier og atkomstforhold. Sol og skygge.
- b) Kartlegging og hensyn som tas i forbindelse med biologisk mangfold, arealbeslag og tilbakeføring av natur etter byggearbeider. (ref bærekraftsstrategi)
- c) Gjennomføring av utbyggingen av feltet mht. faser
- d) Materialbruk/ressursbruk i byggefase og livsløp. (ref bærekraftsstrategi)
- e) Estetiske kvaliteter i utformingen av bebyggelsen.
- f) Dokumentasjon av Mobilitets- og Energiløsninger som ligger til grunn (ref bærekraftsstrategi).

5A. UTFORMING AV BEBYGGELSE – FORM OG TERRENGTILPASNING

Bygg skal tilpasses eksisterende terreng og utformes med respekt for omgivelsenes karakter. Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i planområdet skal det legges vekt på materialbruk, detaljering og fargebruk slik at hele planområdet utgjør en arkitektonisk helhet. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de får en god estetisk utforming basert på varige materialer, og med høy arkitektonisk kvalitet. Det skal legges sterk vekt på bevaring av stedlig og eksisterende vegetasjon ved innplassering og utforming av bebyggelse og for ubebygde arealer. Det tillates og oppfordres til utnyttelse av sokkeletasje og legges opp til variasjon mht byggehøyder. Med sokkeletasje menes bruksareal eller parkeringsareal lagt delvis under terreng. All bebyggelse skal ha særlig fokus på terrengtilpasning og utnyttelse av terrengfall med bruksareal.



Referanser som viser eksempler på godt samspill med terreng og utnyttelse av høydeforskjeller

5B. UTFORMING AV BEBYGGELSE – FORM OG MATERIALITET

Fargebruken skal være avdempet, og det skal benyttes farger som faller godt inn i omgivelsene og landskapet. Det skal benyttes matte og mørke nyanser av jordfarger. Det skal opplyses om fargebruk ved byggemelding. Det skal ikke benyttes reflekterende tak- og fasademateriale. Solcelleanlegg på tak og/eller fasade er tillatt men må beskrives visuelt. Takteking skal være tre, torv, skiferstein, båndteking i matt zink, eventuelt andre materialer med matt flate. Det kan ikke brukes grå eller sorte takpanner. Uthus/garasje skal være tilpasset hovedenheten med hensyn til materialbruk, form og farge. Forstøtningsmur må ha god arkitektonisk form og sammenheng med bebyggelse og terreng. Bebyggelsen skal utformes med skråtak. Ved valg av takform skal det legges vekt på god terrengtilpasning og et generelt godt formspråk. Prosjekter som etter bygningsmyndighetenes skjønn viser særlig god arkitektur og situasjonsforståelse kan utformes med flate takpartier og/eller takterrasser.



Referanser som viser eksempler på god form og materialitet

5C. UTFORMING AV BEBYGGELSE – BYGGEHØYDER

Feltene kan bebygges etter høydebegrensninger iht. felles høydekategorisering for Bjorli Utvikling med antall etasjer som fokus (*Høyder er beregnet utfra generell etasjehøyde på brutto 3,3meter*). Det tillates ikke argumentasjon i behov for tilpasninger av terreng og lavere etasjehøyder for å oppnå bygg med flere etasjer enn kategorien.

Maks møne og gesimshøyder er satt til over gjennomsnittlig **opprinnelig terreng** for bygningskroppen eller til over Flomnivå (ref sikkerhetsklasse F1) for bygninger i bunnområdet. Gjennomsnittlig opprinnelig terreng måles i i bygningskroppens fasadeliv. Det kan gis unntak fra opprinnelig terreng der bebyggelse ligger tett mot veifremføring med nødvendig fylling/skjæring og høydeavvik fører til mindre naturbelastning for å oppnå tilstrekkelig gode atkomstforhold til tomtens bebyggelse. Situasjoner der dette er aktuelt skal redegjøres for i feltbyggingsplan og i sammenheng med prosjektering av veier.

Halvetasjer betyr loftsetasje/hems under skråtak (Maks ok Gulv = Gesims).

Det tillates og oppfordres til utnyttelse av sokkeletasje og legges opp til variasjon mht byggehøyder. Med sokkeletasje menes bruksareal eller parkeringsareal lagt delvis under terreng.

All bebyggelse skal ha særlig fokus på terrengtilpasning og utnyttelse av terrengfall med bruksareal fremfor planering av terreng .

Byggehøydekategori 0 – Gulv på grunn + 1,5etg – møne 6m, gesims 4 (NB! Opprinnelig terreng)

Byggehøydekategori 1 – Sokkel + 1,5etg – møne 8m, gesims 5,5m

Byggehøydekategori 2 – Sokkel + 2,5etg – møne 11m, gesims 8m

Byggehøydekategori 3 – Sokkel + 3,5etg – møne 15m, gesims 12m

Byggehøydekategori 4 – Næringsetasje + 2,5etg – møne 13,5m , gesims 9,5m

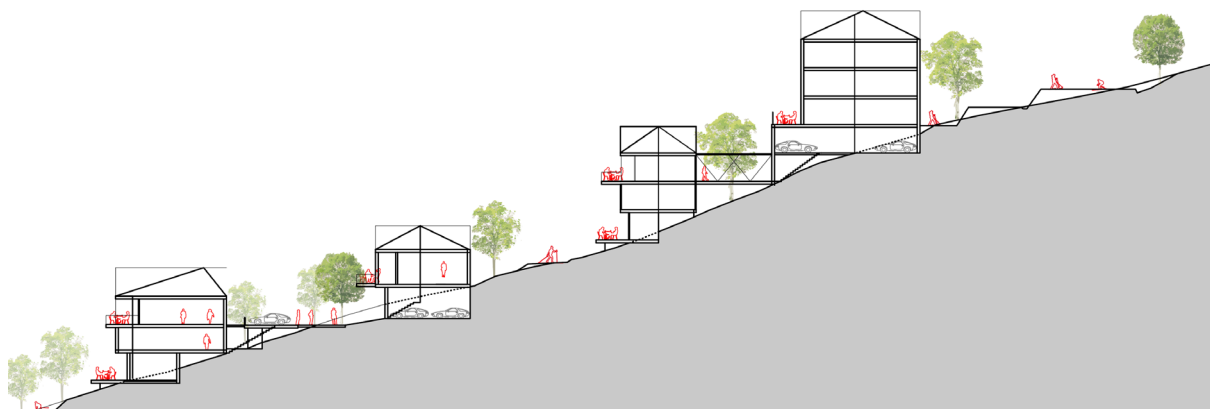
Byggehøydekategori 5 – Næringsetasje + 3,5etg – møne 17,5m, gesims 13,5m

Byggehøydekategori 6 – Næringsetasje + 4,5etg – møne 20,5m, gesims 18m

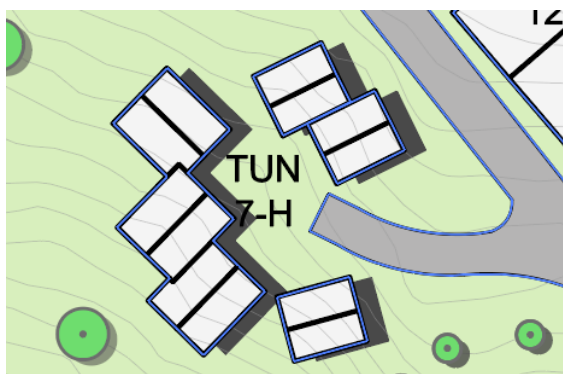
6A. TYPOLOGIER OG UTNYTTESGRAD - OVERSIKT

Det legges opp til etablering av hyttefelt med høy tetthet for maksimal utnyttelse av infrastrukturetablinger og rekkefølgekrav som gir begrensninger på åpning av nye felt (ref. Bærekraftsstrategi). Det er definert et sett med bebyggelsestypologier som verktøykasse ved utforming av feltbyggingsplan og disse omhandler både **konsentrert bebyggelse** med høy tetthet og **frittliggende bebyggelse** med lavere tetthet mht. boenheter. Det skal etterstrebtes feltutnyttelse med balanse og variasjon av flere typologier mht. terreng, nærhet skianlegg, marked og estetikk. En helhetlig plan skal utnytte typologiene for å gi både et tett og balansert felt. Innenfor BFR4 bør minimum 50% av det totale antallet boenheter være konsentrert bebyggelse.

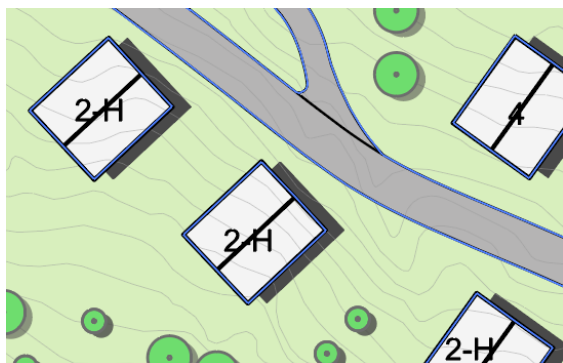
Avhengig av terrengform og plassering ift viktige skitraséer vil det være hensiktsmessig med forskjellig tetthet og typologier. Overgangen mellom konsentrert og frittliggende kan i tilfeller være flytende og det er i illustrasjonsplan til hyttestrategi benyttet og studert følgende typologier.



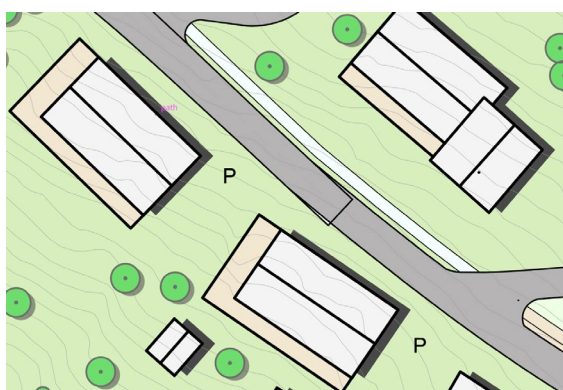
Snitt gjennom konsentrert bebyggelses og «hytter over under vei»



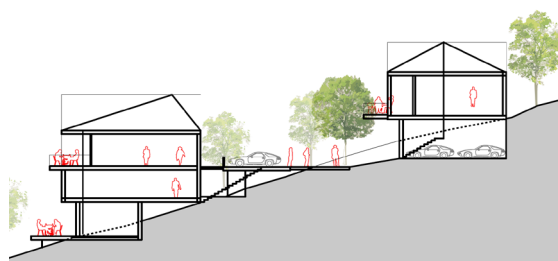
«**Tun**» - Samling chaleter/leilighetsbygg/hytter rundt felles atkomst, uteopphold og parkering. Tunstruktur kan bygges i flere skalaer



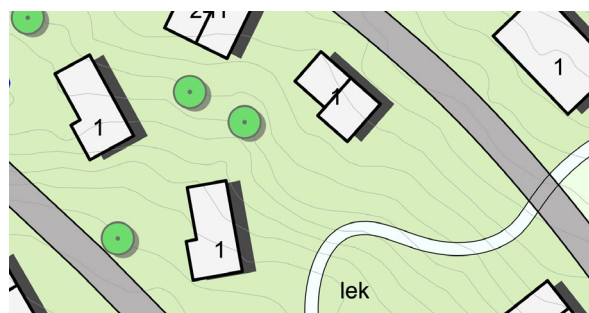
«**Alpechalet**» - 1-4mannsboliger. Vertikaldelt eller horisontaldelt lagt med utnyttelse av terreng og sokkel for bruksareal. Forskjellige skalaer.



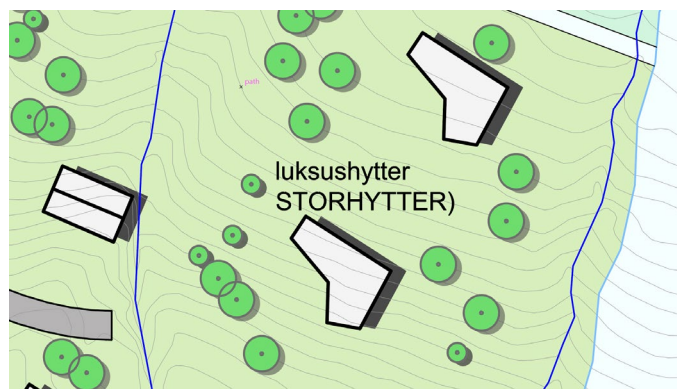
«**Leilighetsbygg**» - Leilighetsbygg i 2-3 etasjer med felles parkering i sokkel under.



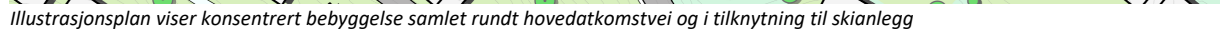
«**Over og under gate**» - Det legges til rette for bebyggelse av hytter med felles atkomst og parkeringsløsning langs veier i bratt terreng for bedre utnyttelse av veiarealet, nedre del får parkering i øvre enhet. Forskjellige skalaer med mulig Tomtestørrelse fra 300m² og oppover



«**Hytter**» - Den tradisjonelle hytta. Egen tomt og egen hytte. Typisk tomtestørrelse fra 400m² til 800m².



«**Hytter 3- High class**» - Det bør legges til rette for store tomter med attraktivitet og ski in-out og rause tomter i attraktiv plassering mot skitraséer. Storhyttetomter er typisk fra 800-1800m², frontes mot high-end og bedriftmarkedet og anbefales etablert for attraktivt utleiemarked og kan utformes med flere avdelinger innenfor enheten.



0 00 0 0 0 0

1. **Introduction**

755	47	9	7	9	755	47	9
-----	----	---	---	---	-----	----	---



33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Deler av felt kan inndeles i enkelttomter/frittliggende fritidsbebyggelse. Med frittliggende menes bebyggelse som legger til grunn en hytteenhet med egen tomt med håndtering av parkeringsdekning i egen bebyggelse/egen tomt eller i sammenheng mellom to tomter for bedre utnyttelse av tilgjengelighet til vei og terreng.

På hver hyttetomt kan det etableres en hytteenhet. En hytteenhet er definert som hovedhytte med inntil to uthus/anneks/garasje eller en enhet med inntil tre mer tilsvarende volumer («intimtun»/atriumsløsninger).

Variasjon i byggehøyde skal etterstrebes i detaljreguleringsplanen **og frittliggende bebyggelse kan bebygges med byggehøydekategorier 0 og 1, samt inntil 60% med byggehøydekategori 2**

7. VEIER, PARKERING OG FORBINDELSER

Som supplement til de parkeringsnormene som ligger inne i områdeplanen skal mobilitetsløsningene for Bjorli skisenter som helhet utvikles (ref bærekraftsstrategi) og legges til grunn i både parkerings- og internveikategoriseringen pr. felt. Denne bør være en god kombinasjon av «Ski in/out», gange, sykkel, bruk av heissystem og deleløsninger/shuttle/buss. En av de løsbare hovedutfordringene er kjøring opp og ned mellom hyttefelt og sentralområdene. Tidsmessig tilstrekkelige og fremtidsrettede parkeringsnormer bør legges til grunn for hvert felt og det oppfordres til å utfordre i forhold til løsninger som heller delfinansierer kollektiv mobilitet enn å legge opp til parkeringsanlegg- biloppstillingsareal som står tomt store deler av året. Rene parkeringsanlegg bør bygges på en måte som gir fleksibel bruk over tid.

I utformingen av detaljreguleringsplanen skal følgende vei- og forbindelsestyper benyttes:

Veitype 1 - Hovedveien til, forbi og gjennom hyttefelter. Prosjektert i Områdeplan.

Veitype 2 – «fotgjengerprioritert gate» 5 meter med vegskulder. Klassifisering for generelle interne veier i hyttefelt. 20km/t.

Veitype 3 - «kjørbar gangvei» 5 meter med vegskulder

Sti – Sammenhengende traseer for gjennomgående gangforbindelser og skiforbindelser. Ikke krav til UU eller løypemaskin. Prepareres eller ikke på vinter. 2m bredde

Skitrasé/gang- sykkelvei – sambruk ski vinter / gang og sykkel sommer.

Skiløype/gang og sykkelvei – sambruk mellom gang og sykkel vei og tilfaretraséer og skiløper. Minimum bredde for skiløyper som skal prepareres med tråkkemaskin er 6 meter. Frihøyde kulverte og broer 4,5 meter