

The architectural site plan illustrates the layout of the Bjørli Resort Hotel and its surrounding environment. The central focus is the Bjørli Resort Hotel complex, which includes a main hotel building, a spa, a restaurant, and various outdoor facilities. The plan is oriented with North at the top.

Key Features and Labels:

- Top Left:** SKILØYPE FLYHAUGEN, PARKERING VARELEVERING BUSS, "BRUA", "KVELDSPLASSEN", "HOTELLPLASSEN", "BJØRLI RESORT HOTEL", "UTSJEKTKVILDSBARK", "LOPPESIDE", "BLÅTILGATA", "NY BRU", "VANNLEVERING", "SKOVEITA", "BOSERVICESTUE/BAR", "SKISERVISITUE/SPORT", "VANNSPIL SKIUTYER BARN", "UTSJEKTKVILDSBARK", "LOPPESIDE", "BLÅTILGATA", "NY BRU", "VANNLEVERING", "SKOVEITA", "BOSERVICESTUE/BAR", "SKISERVISITUE/SPORT", "VANNSPIL SKIUTYER BARN".
- Top Center:** LEVE BJØRLI LODGE, "PÅVLJONG MED TILLETTER UTESERIERING PÅSSE KONSERTEREVEN".
- Top Right:** STOLHEIS EXPRESS, BUNNOMRÅDET SKI.
- Center:** "PLASS", "SKICAFE/RESTAURANT", "ROMS BJØRLI", "TRENINGSENTER NEDRE", "BJØRLIGATA", "APARTMENTS&ROOMS BJØRLI", "BJØRLINNA CROSS COUNTRY", "BJØRLI VINTERCAMPING".
- Bottom Left:** "VANNSPILET", "BEACH&SURF BJØRLI", "VILLETBALL", "BJØRLI VINTERCAMPING".
- Bottom Right:** "SKILEKOMRÅDE / BARNETREK", "BJØRLI VINTERCAMPING".

The plan also shows various outdoor facilities, including a swimming pool, tennis courts, and a beach area. The surrounding area includes the Bunnområdet Ski area, the Skilekområde / Barnetrek, and the Bjørli Vintercamping area.

1. LANDSBYSTRATEGIENS HENSIKT

Hovedhensikten er å legge til rette for en bebyggelse som bygger opp under alpin- og reiselivsdestinasjonens næringsvirksomhet, utvikling og drift. Som dynamisk vedlegg til tradisjonell områdeplan skal strategien sikre kvalitet, fleksibilitet og muligheter for en tett, dynamisk utbygging og sikre at utbyggingen gir gode urbane (les «Alpelandsbby») kvaliteter som legger tilrette for en velfungerende helårsdestinasjon med variert tilbud og bygningsmasse. Landsbystrategien omhandler felt **BKB1-4 (Sentrumsområdet) og i tillegg BKB5, BKB 6 (leilighetsområder), BKB 7 og BN1-3** i områdeplanen samt tilliggende veier, gangveier, skitrasér, parkeringsplasser og øvrige områder. Ved å ha en dynamisk landsbystrategi 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

Landsbystrategi Bjorli Utvikling skal revideres xxx og hver revisjon godkjennes av utvalg sammensatt av kommune og Bjorli Utvikling. Revisjonene skal ha sammenheng med Bærekraftsstrategi, Hyttestrategi 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 **feltutbyggingsplan** for gjeldende utbyggingsområde utarbeides og godkjennes. Denne feltutbyggingsplanen skal bestå av en situasjonsplan i målestokk 1:500 med tilhørende situasjonsbeskrivelse. Felt **BKB1-4** («sentrumsområdet») behandles samlet og det skal redegjøres for interne sammenhenger for sentrumsområdet i felles feltutbyggingsplan. Det tillates trinnvis utbygging av feltene og innenfor hvert felt. Feltutbyggingsplan skal redegjøre for trinnvis utbygging.

Rekkefølge – Det legges opp til at BKB 1 og BKB 2 bygges ut først. Deler av område BKB1 samt hele BKB3 og BKB4 kan benyttes til parkering før området realiseres som byggeområde

I sitt innhold skal feltutbyggingsplanen ta utgangspunkt i- og støtte seg til den til enhver tid gjeldende revisjon av dette dokumentet (*Landsbystrategi Bjorli Utvikling*) og *gjeldende Bærekraftstrategi Bjorli Utvikling*. Følgende kapitler skal belyses og besvares:

Generelt:

I områdene kan det oppføres næringsbygg for handel, hotell, utleieleigheter etc. **Inntil 30%** av totalt BRA kan utnyttes til private fritidsboliger dersom de bygges på en måte som tilgjengeliggjør utleie.

Ved delvis utbygging skal eksisterende forbindelser og funksjoner sikres i mellomfaser. 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.

Det tillates delvis meget tett bebyggelse etter lokale forhold. Solstudier skal ligge til grunn i plassering av bygningsmasse. Det skal skapes gode solforhold i felles tilgjengelige uteoppholdarealer og ditto innendørs arealer.

Kjellere under **c+574,5?/Flomnivå** kan kun brukes til formål som inngår i beskrivelsen sikkerhetsklasse F1.

Tekniske installasjoner som ikke tåler flom, kan ikke legges lavere enn **c+574,5?/Flomnivå**. Elektriske anlegg må uansett plasseres minst en meter over gulvnivå i kjeller. Dokumentert og godkjent løsning for hvordan vanninntrenging og evt. oppdrift i kjeller må foreligge før tillatelse om igangsetting kan gis.

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

4A. FELTUTBYGGINGSPLAN – KRAV TIL SITUASJONSPLAN

Situasjonsplanen skal tegnes i målestokk 1:500 og inneholde:

- a) Planen skal vise avkjørings- og atkomstforhold, parkeringer. Det skal vises tilstrekkelige snuarealer for buss og i forbindelse med vareleveringer. For felt hvor det er aktuelt skal det vises interne veier med tilstrekkelige arealer for manøvrering og snuplass for minibuss opp til 25 plasser. Interne veier anbefales i størst mulig grad utformet og klassifisert som gangarealer, eventuelt kjørbare gangveier eller fotgjengerprioriterte gate.
- b) Det skal vises sammenhengende gang-, sykkel- og skiforbindelser gjennom og til områdene fra omkringliggende traséer og veier.
- c) Atkomstforhold for beredskap, avfallshåndtering og brøyting skal fremgå av planen.
- d) Parkeringsløsninger og dekning skal synliggjøres for hvert utbyggingsområde som helhet og kan løses i fellesanlegg eller pr. enkelt enhet/eiendom og i kombinasjoner av disse.
- e) Plassering av eventuelle høydebasseng og trykkøker må fremgå av feltutbyggingsplan.
- f) Planen skal hensynta bekke- og elveløp og vise løsninger for alle gjennomgående vannveier beskrivelsen sikkerhetsklasse F1 (20 års flom). Nødvendige kulverter/broløsninger for kryssinger skal vises dimensjonerte iht. flomsituasjon.
- g) 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.
- h) 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.
- i) Planen skal vise tilstrekkelig areal til opphold og lek iht. til de typologiene, funksjonene og den tettheten som vises. Uteoppholdsarealene og aktive soner må sees i sammenheng med arealer avsatt til skiaktiviteter og feltenes umiddelbare nærhet til store naturområder.
- j) Planen skal vise tilstrekkelige forbindelser for ski IN/OUT, fotgjengere og sykkel.
- k) Planen skal synliggjøre tilgjengelighet mht UU i bebyggelsen og veier. Det skal i de sentrale områdene i forhold til hovedatkomstvei og skitraséer 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. FELTUTBYGGINGSPLAN – KRAV TIL SITUASJONSBESKRIVELSE

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 bygningstrukturen gir gate og plassrom med kvalitet, gode solforhold og gode atkomstforhold. For felt der det er aktuelt skal det vises hvordan bygningsmassen legger opp til å bygge i terreng og utnytte høydeforskjeller samt terrengbehandling og terrengutslag som følge av internveier.
- b) Vise hvordan programmeringen av bygningsmassen legger til rette for aktive gateplan og uterom.
- c) Kartlegging og hensyn som tas i forbindelse med biologisk mangfold, arealbeslag og tilbakeføring av natur etter byggearbeider (ref bærekraftsstrategi).
- d) Gjennomføring av utbyggingen av feltet mht. faser
- e) Materialbruk/ressursbruk i byggefase og livsløp (ref bærekraftsstrategi).
- f) Estetiske kvaliteter i utformingen av bebyggelsen.
- g) Dokumentasjon av Mobilitets- og Energiløsninger som ligger til grunn (ref bærekraftsstrategi).

5A. UTFORMING AV BEBYGGELSE

Med respekt for omgivelsenes karakter skal det bygges et sentrumsområde med sammenhengende plass- og gaterom som skaper god og inviterende ramme for ulike aktiviteter og opphold gjennom hele året. Et godt sted å være og et godt sted å bevege seg både for dagsbesøkede og overnattingsgjester.



Referanse som viser godt eksempel på «landsbykvaliteter» i liten skala.

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. Dette gjelder spesielt gaterommene hvor det skal utarbeides sammenhengende «landsbygulv» med som gir gode situasjoner både mellom ute-inne og mot omkringliggende områder. Uteområdene opparbeides ryddig og enkelt med materialer og fargebruk på naturens premisser.

...

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. Taktekking skal være tre, torv, skiferstein, båndtekking i matt zink, eventuelt andre materialer med matt flate. Det kan ikke brukes grå eller sorte takpanner. Balkonger tillates.

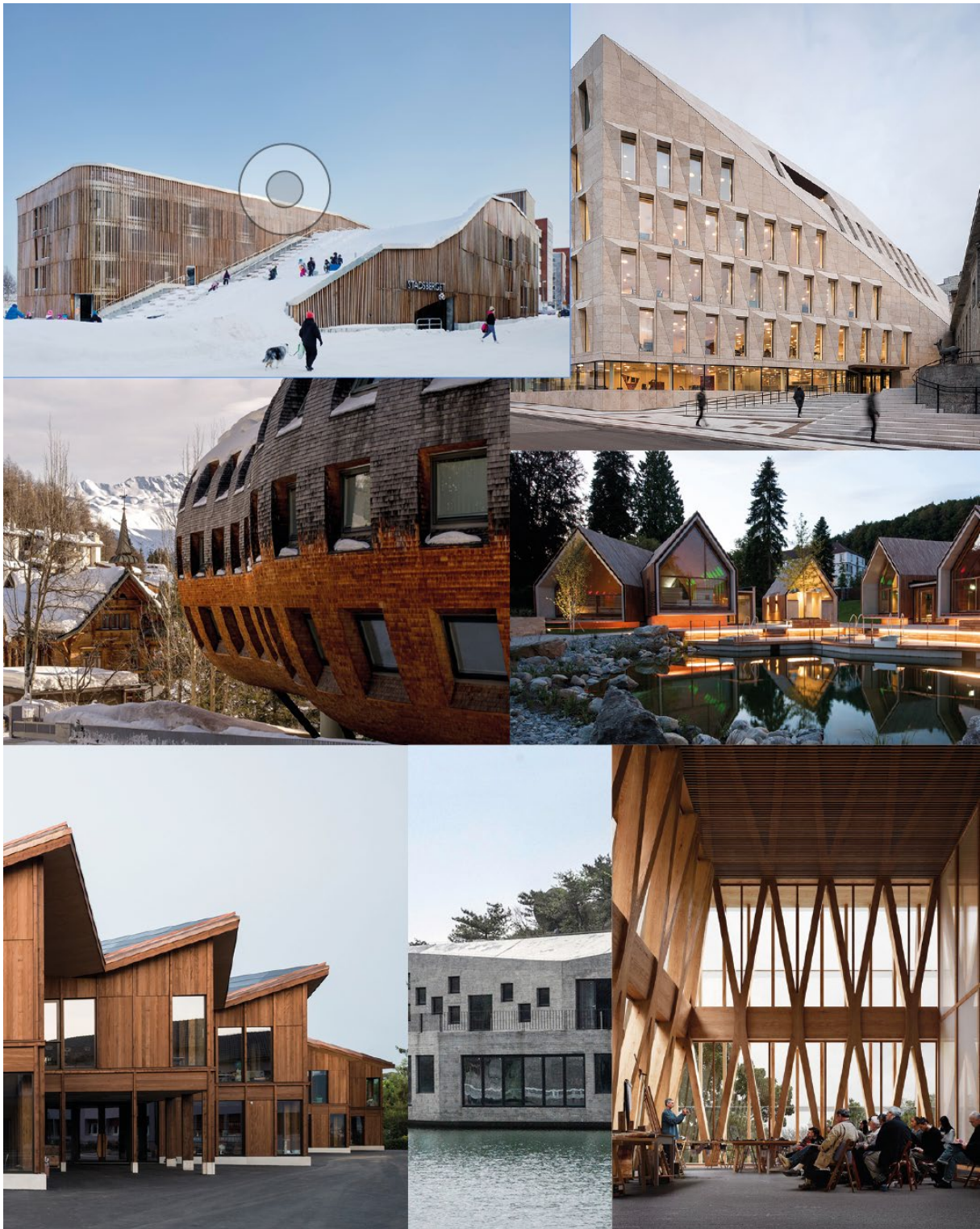
Bebyggelsen skal hovedsakelig utformes med skråtak. Ved valg av takformer skal det legges vekt på godt formspråk som sammenheng i bygningsmassen. Enkeltbygg eller deler av bygg kan utformes med flate takpartier og/eller takterrasser.

Det tillates etablering av bygningsmasse med høy tetthet i både sentrumbebyggelse og leilighetsbebyggelse, men det skal etterstrebtes feltutnyttelse med variasjon i både høyder og form. En helhetlig plan skal utnytte ulike bygningstypologier for å gi både et tett og balansert felt. Bygningsvolumetrien skal vises med soldigrammer i feltutbyggingsplanen og det skal særlig vektlegges å skape felles inne og uterom med gode solforhold.

...



Referanser som viser gode eksempler på «urbanitet» i fjellet.



Referanser som viser eksempler på god form og materialitet i samtiden.

5B. 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 **c+574,57/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 feltbyggingssplan 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

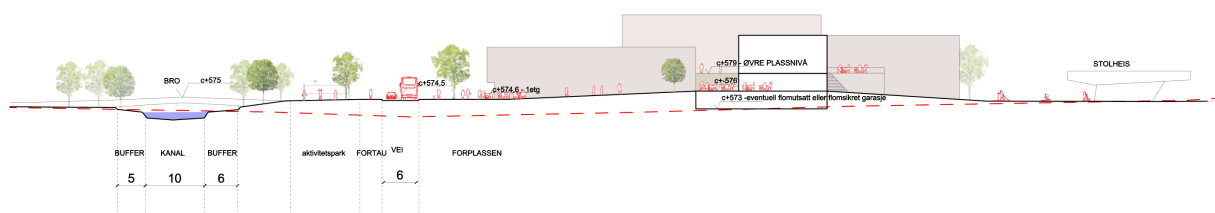
Byggehøydekategori 5 – Næringsetasje + 3,5etg – møne 17,5m, gesims 13,5m

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

6. UTBYGGINGSFELTER - TYPOLOGI OG UTNYTTELSESGRAD

Sentrumsbebyggelse:

Området består av felt **BKB1, BKB2, BKB3 og BKB4** og utgjør i direkte sammenheng med hovedveier, gangveier, skitrasér/heiser og parkeringsområder **SPA1, SPA3 og SKK** selve sentrumsområdet og hjertet i utviklingsområdet. Her skal det bygges sammenhengende landsbyområde med særlig fokus gode gangforbindelser mot Bjorli sentrum, hytte- og leilighetsområder, skiområder og løyper som kommer inn her. Dette skal gjøres langs sekvenser av gode plass- og gaterom. Det kan etableres Broforbindelser (både innendørs og utendørs) som knytter sammen bebyggelse i BKB1, BKB2 og BKB3. Området ligger mellom Skianlegget i nord og Kanal/grøntområde i sør.



Prinsipsnitt Sentrumsbebyggelse.

This architectural site plan illustrates the layout of the Bjørli Resort Hotel and its immediate surroundings. The central feature is the **BJØRLI RESORT HOTEL**, which includes a large **"HOTELLPLASSEN"** (Hotel Plaza) area. To the north of the hotel, there are several smaller buildings and outdoor spaces, including **"KVELDSPLASSEN"** (Kveldsplassen) and **"BRUA"** (Brua). The plan also shows a **SKIKAFÉ/RESTAURANT** (Ski Café/Restaurant) and a **SKISERVICE/UTLEIE/SPORT** (Ski Service/Rental/Sport) area. Other labeled areas include **"PLASS"** (Plaza), **"ROM BJORLI"** (Room Bjørli), and **"TRENINGSSENTER NEDE"** (Training Center Down). The plan includes various outdoor spaces, such as **"VANN SPEIL SKØYTER BARN"** (Water Mirror Skateboard Area) and **"TAKTERASSE/SPA"** (Terrace/Spa). The plan also shows the **BJØRLIGATA** (Bjørli Street) and the **SMUGET** (Smugget) area. The plan is color-coded, with different shades of green representing different types of outdoor spaces and different shades of blue representing water features. The plan is oriented with North at the top.

Innenfor feltet skal bebyggd areal (BYA) ikke overstige 45%. Bygningsvolumer kan henge sammen med areal under bakken og utendørs eller innendørs broforbindelser. Bygningsvolumer som overgår 500m2 BYA skal fremstå oppdelt i volumer med forskjellig høyde . Parkeringsarealer under bakken teller ikke med i maks BYA. Det kan etableres sammenhengende parkeringsarealer under c+574,5 i hele feltets utstrekning, men det må tas høyde for flomsikkerhet iht i beskrivelsen sikkerhetsklasse F1 . Deler av parkeringskjellere/sokkeletasjer som ligger over c+574,5 og utgjør mer enn 60% av overliggende bygningsmasse medregnes i BYA. Dvs at deler av plass og gaterommene som etableres i feltet kan heves opp og legges over flombeskyttet næringsetasje/parkering.

Minimumskrav til parkeringsplasser på terreng kan dekkes i parkeringsfelter (SPA1, SPA3 og SKK) Dette gjelder også parkering til publikumsfunksjoner med dagsbesøk. Parkering til overnattingsgjester i hotell, leiligheter etc samt ansatte ved nyetableringer skal løses innenfor feltet (og /eller ved bygging av kjeller under felt SPA1/SKK).

Variasjon i byggehøyde skal etterstrebis i feltutbyggingsplanen. **Feltet kan bebygges med byggehøydekategori 2 eller 4 og inntil 80% med bygghøydekategori 3 eller 5 (av tillatt maks BYA) med mulighet for ett enkelstående volum på inntil 250m2 BYA i byggehøydekategori 6.**

BKB2:



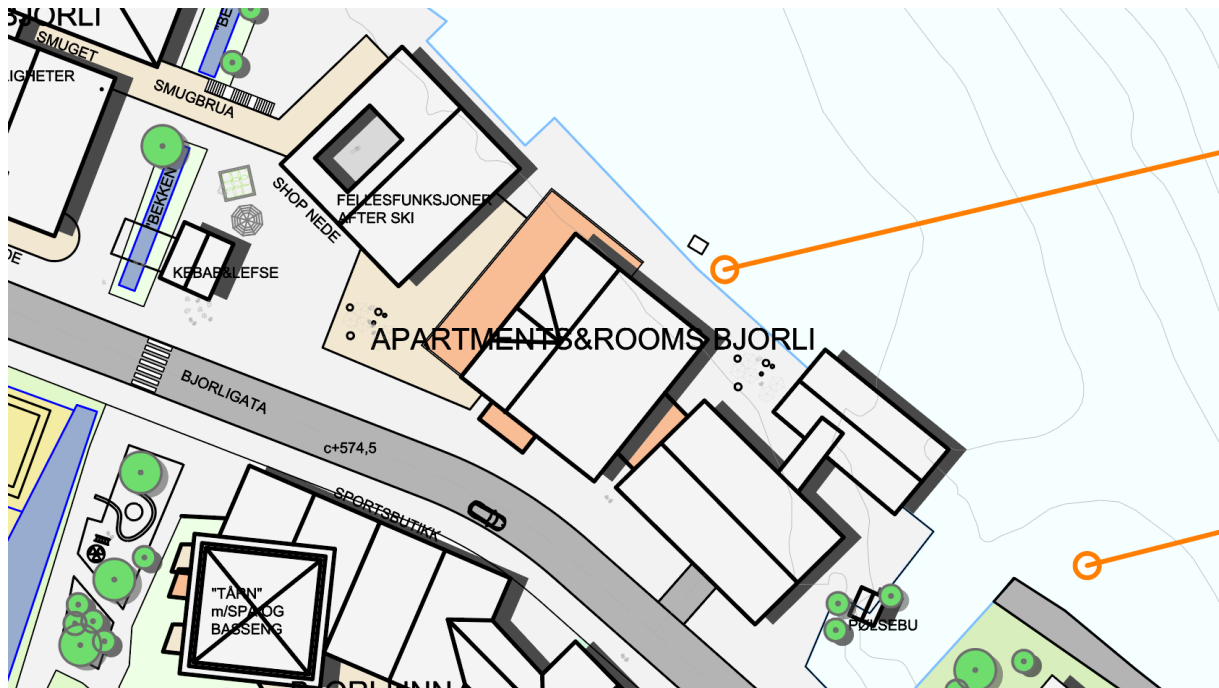
Feltet bygges ut med næringsfunksjoner, hotell, leiligheter. Det skal sikres god tilgjengelighet i møte med atkomst fra vei i vest og god sammenheng med bygningsmassen i BKB1 og skiområder. Bygningsmassen kan kobles sammen med BKB1 med broforbindelser.

Innenfor feltet skal bebygd areal (BYA) ikke overstige **50%**. Bygningsvolumer kan henge sammen med areal under bakken og utendørs eller innendørs broforbindelser. Bygningsvolumer som overgår 500m² BYA skal fremstå oppdelt i volumer med forskjellig høyde. Parkeringsarealer under bakken teller ikke med i maks BYA. Deler av parkeringskjellere/sokkeletasjer som ligger over gjennomsnittlig terreng eller **c+574,5** og utgjør mer enn **40%** av overliggende bygningsmasse medregnes i BYA.

Minimumskrav til parkeringsplasser på terreng kan dekkes i parkeringsfelter (SPA1, SPA3 og SKK) Dette gjelder også parkering til publikumsfunksjoner med dagsbesøk. Parkering til overnattingsgjester i hotell, leiligheter etc samt ansatte ved nyetableringer skal løses innenfor feltet (og /eller ved bygging av kjeller under felt SPA1/SKK).

Variasjon i byggehøyde skal etterstrebes i feltutbyggingsplanen. **Feltet kan bebygges med byggehøydekategori 2 eller 4 og inntil 80% med bygghøydekategori 3 eller 5 (av tillatt maks BYA)**

BKB3:



Feltet bygges ut med næringsfunksjoner, hotell, leiligheter. Det skal sikres god «landsbytilgjengelighet» i møte med atkomst fra gaterommet i sør, god sammenheng med bygningsmassen i BKB1 og i særdeleshet mot skiområder i nord.

Innenfor feltet skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 65%. Bygningsvolumer kan henge sammen med areal under bakken og utendørs eller innendørs broforbindelser. Bygningsvolumer som overgår 500m² BYA skal fremstå oppdelt i volumer med forskjellig høyde. Parkeringsarealer under bakken teller ikke med i maks BYA. Det kan etableres sammenhengende parkeringsarealer under c+574,5 i hele feltets utstrekning, men det må tas høyde for flomsikkerhet iht i beskrivelsen sikkerhetsklasse F1. Deler av parkeringskjellere/sokkeletasjer som ligger over gjennomsnittlig terreng eller c+574,5 og utgjør mer enn 30% av overliggende bygningsmasse medregnes i BYA.

Minimumskrav til parkeringsplasser på terreng kan dekkes i parkeringsfelter (SPA1, SPA3 og SKK) Dette gjelder også parkering til publikumsfunksjoner med dagsbesøk. Parkering til overnattingsgjester i hotell, leiligheter etc samt ansatte ved nyetableringer skal løses innenfor feltet.

Variasjon i byggehøyde skal etterstrebes i feltutbyggingsplanen. **Feltet kan bebygges med byggehøydekategori 2 eller 4 og inntil 70% med byggehøydekategori 3 eller 5 (av tillatt maks BYA)**

BKB4:



Feltet bygges ut med næringsfunksjoner, hotell, leiligheter. Det skal sikres god tilgjengelighet i møte med atkomst fra gaterommet i nord og mot vannspeil og buffersone/kanal/grøntareal.

Innenfor feltet skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 55%. Bygningsvolumer kan henge sammen med areal under bakken og utendørs eller innendørs broforbindelser. Bygningsvolumer som overgår 500m² BYA skal fremstå oppdelt i volumer med forskjellig høyde. Parkeringsarealer under bakken teller ikke med i maks BYA. Det kan etableres sammenhengende parkeringsarealer under c+574,5 i hele feltets utstrekning, men det må tas høyde for flomsikkerhet iht i beskrivelsen sikkerhetsklasse F1. Deler av parkeringskjellere/sokkeletasjer som ligger over gjennomsnittlig terreng eller c+574,5 og utgjør mer enn 30% av overliggende bygningsmasse medregnes i BYA.

Minimumskrav til parkeringsplasser på terreng kan dekkes i parkeringsfelter (SPA1, SPA3 og SKK) Dette gjelder også parkering til publikumsfunksjoner med dagsbesøk. Parkering til overnattingsgjester i hotell, leiligheter etc samt ansatte ved nyetableringer skal løses innenfor feltet.

Variasjon i byggehøyde skal etterstrebes i feltutbyggingsplanen. **Feltet kan bebygges med byggehøydekategori 2 eller 4 og inntil 70% med byggehøydekategori 3 eller 5 (av tillatt maks BYA) med mulighet for ett enkelstående volum på inntil 300m² BYA i byggehøydekategori 6.**

Leilighetsbebyggelse BKB5

Området består av felt BKB5

Feltet ligger i umiddelbar nærhet til sentrumsbebyggelsen og det skal i særdeleshet legges vekt på gode forbindelser mot sentrumsfunksjonene med fokus på gode gangforbindelser og landsbysammenhenger mot både interne veier og skitrasér. I Felt BKB 5 legges det opp til en mulig utvikling der vannkanaler kan trekkes inn og berike bebyggelsen mot flomsone i sør og øst.

Feltet kan bebygges med leilighetsbygg, enkelstående eller sammenbygd i kjeder, rekker, terrasser eller tunformasjoner. **Felles løsninger for atkomst, uteopphold og parkering.** Innenfor feltet skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 40%. Minimumskrav til parkeringsplasser på terreng medregnes i BYA med 18m² pr. plass. Maks BYA pr. bygningvolum skal ikke overstige 500m², men flere volumer kan henge sammen med areal under bakken og felles svalgangs-/atomstløsninger. Parkeringsareal/sokkeletasje under bakken teller ikke med i maks BYA.

For «BKB 5» skal deler av parkeringskjellere/sokkeletasjer som går over 1meter over opprinnelig terreng (eller c+574,5) og utgjør mer enn 80% av overliggende bygningsmasse medregnes i BYA. Dvs det kan bygges «stortun» med deler av byggeområdet utnyttet til flombeskyttet parkering med opphavet felles utearealer over.

Variasjon i byggehøyde skal etterstrebis i feltutbyggingsplanen. **«Felt 5» kan bebygges med byggehøydekategori 2 og inntil 80% (av tillatt maks BYA) med byggehøydekategori 3. Felt BKB5 kan bebygges med byggehøydekategori 2 eller 4 og inntil 60% med byggehøydekategori 3 eller 5 (av tillatt maks BYA) med mulighet for inntil to enkelstående volumer på inntil 200m² BYA i byggehøydekategori 6.**

«HYTTE og SKIKNUTEPUNKTER» (BN1, BN2, BN3):

Området består av felt BN1-3

Feltetene definerer knutepunkter i direkte sammenheng mellom hyttefelter og skiheis og det legges opp til næringsfunksjoner i tilknytning til disse. **Innenfor feltene skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 70%.(vi vet ikke hvor stort feltene blir pt, men det trenger ikke være store). Det oppfordres til en oppdeling av varierte bygningsvolumer. Feltene kan bebygges med byggehøydekategori 2 og inntil 30% (av tillatt maks BYA) med byggehøydekategori 3.**

Leilighetsbebyggelse Flyhaugen (BKB 6):

Området består av felt BKB6 og kan bebygges med leilighetsbygg.

Feltet ligger i umiddelbar nærhet til Flyhaugen «sentrum» og det skal i særdeleshet legges vekt på gode forbindelser dit og sammenheng mellom bunnstasjonen i heisen og bebyggelsen som etableres der. Det skal skapes gode ski in-ut og gode gangforbindelser og «landsbysammenhenger mot både interne veier og skitrasér.

Feltet bebygges med leilighetsbygg, enkelstående eller sammenbygd i kjeder, rekker, terrasser eller tunformasjoner. Felles løsninger for atkomst, uteopphold og parkering. Innenfor feltet skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 40%. Minimumskrav til parkeringsplasser på terreng medregnes i BYA med 18m² pr. plass. Maks BYA pr. bygningvolum skal ikke overstige 500m², men flere volumer kan henge sammen med areal under bakken og felles svalgangs-/atomstløsninger. Parkeringsareal/sokkeletasje under bakken teller ikke med i

maks BYA. Deler av parkeringskjellere/sokkeletasjer som går over 1meter over opprinnelig terreng og utgjør mer enn 30% av bygningsmasse skal medregnes i BYA.

Variasjon i byggehøyde skal etterstrebis i feltutbyggingsplanen. **Feltet kan bebygges med byggehøydekategori 2 og inntil 60% (av tillatt maks BYA) med byggehøydekategori 3.**

7. VEIER, PARKERING OG FORBINDELSER

Veiføringer i sentrumsområdet er innarbeidet i områdeplan. Innen hvert felt skal det etableres bilfrie gater og plassrom med tilstrekkelig atkomst for nødvendig beredskap og god sammenheng med gangveier og skiløyper rundt.

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. SPA2 kan eksempelvis legges opp til bruk for eventer og fotball de deler av året der behovet for dagsparkering er lite.

..

De store dagparkeringsfeltene (SPA1 og 2) inndeles med grønstruktur i sammenheng mot flombuffer/kanal for å unngå for store åpne områder.

..