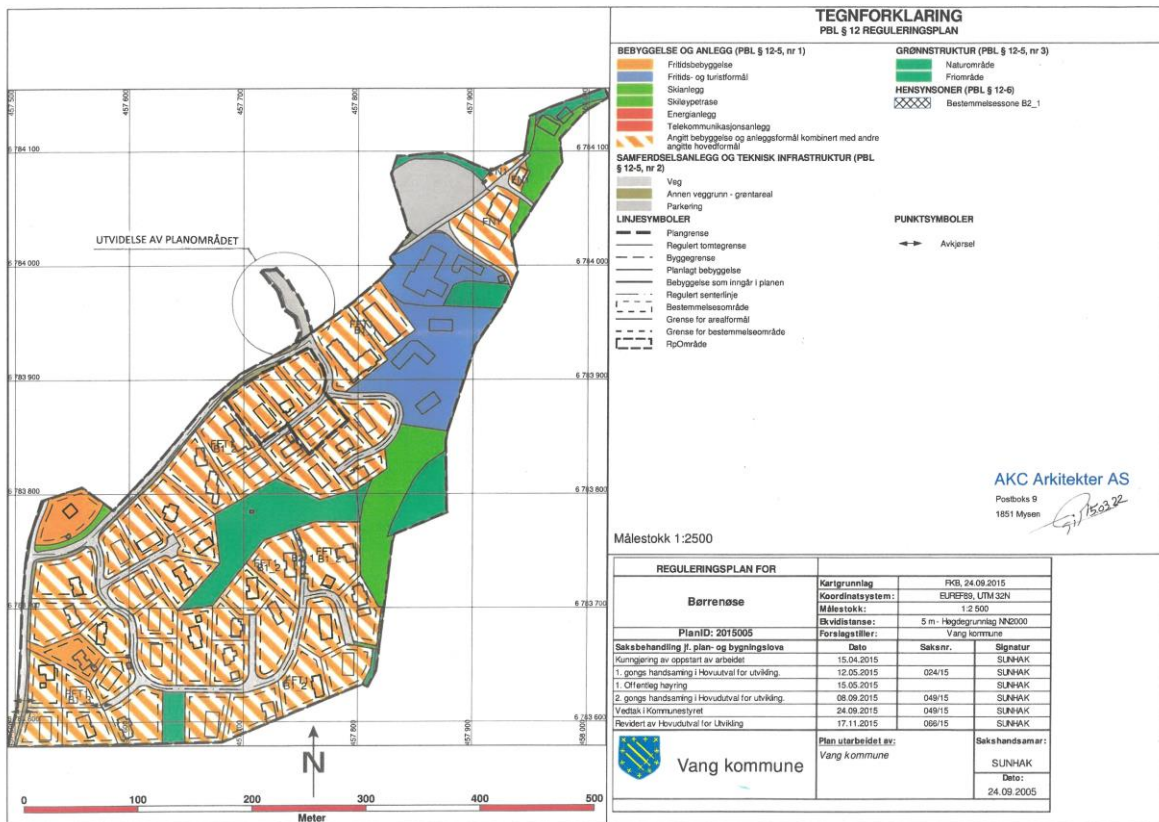


REGULERINGSPLAN BØRRENØSE, GNR 7, BNR 217, 218, 219 OG 232 M.FL. I VANG KOMMUNE - foreløpig



BESKRIVELSE

INNHOLDSFORTEGNELSE

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET		
-	Bakgrunn	Side 2
-	Generelt	Side 5
-	Byggeområder for kombinert fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål	Side 6
-	Landbruksområder - jordbruk	Side 6
-	Offentlig trafikkområde – kjørevei	Side 6
-	Frømråde – turvei/skiløype	Side 7
-		

FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR BØRRENØSE – GNR 7, BNR 217, 218, 219 OG 232 M.FL. I VANG KOMMUNE

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Bakgrunn

Etter forslag fra Communicate Invest AS er det fremmet ønske om høyere utnyttelse av de fire eiendommene nevnt i overskriften.

Det ble således avholdt oppstartsmøte med kommunen 22.06.21, med referat datert 19.07.21.

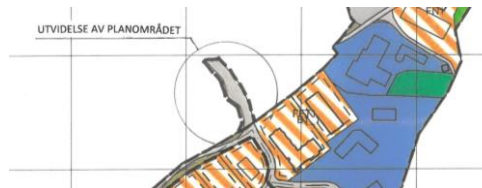
I kommunedelplan for Tyinkrysset vedtatt 18.11.21 heter det:

Vang kommune si hovudmålsetting for Tyinkrysset er å leggje til rette for at området kan utvikle seg til ein stor, berekraftig heilårs reiselivsdestinasjon

Kommunen har siden 2011 hatt en masterplan utarbeidet av Ecosign for en slik utvikling. I oppstartsmøtet kom det frem at det er politisk vilje til i større grad å utnytte de områder som er regulert til bebyggelse i stedet for å ta i bruk nye områder, ikke minst ut fra et miljøperspektiv.

Det er lagt til grunn at kommunen ønsker revidert hele reguleringsplanen for Børrenøse, ikke kun de fire aktuelle eiendommer. Dette for blant annet å få en felles betegnelse på utregning av utnyttelsen for hele planområdet etter dagens vanlige regler (bebygget areal, BYA). Eksisterende plan bruker bruksareal (BRA).

Videre er det ønsket at planområdet utvides til å omfatte anlagte adkomst fra nord-øst ettersom denne ikke er regulert.



Generelt

Planområdet er i dag bebygget på 31 hyttetomter, mens 12 hyttetomter er ubebygget. 41 av tomtene er regulert til kombinert fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål. Det betyr at det kan bygges hytter og leilighetsbygg både for privat bruk, kommersiell utleie og firmahytter.



Ved innkjøringen til området (merket med rød pil på bildet over) er det bygget to leilighetsbygg med 3 etasjer pluss loft.

Nord for leilighetsbyggene er det regulert inn bebyggelse til fritids- og turistformål, med tanke på hytter og leilighetsbygg for kommersiell utleie, og lenger nord er det avsatt område for forretninger og næringsbebyggelse.

Endringsforslaget inneholder ingen endringer av formålsgrenser, med unntak av adkomsten beskrevet over.

Det er i forståelse med kommunen foretatt en beregning av utnyttelse for å sammenligne eksisterende bestemmelse om tillatt bruksareal (BRA) opp mot den nye betegnelsen bebygget areal (BYA), slik at ingen eiendommer får redusert utbyggingsmulighet, snarere motsatt.

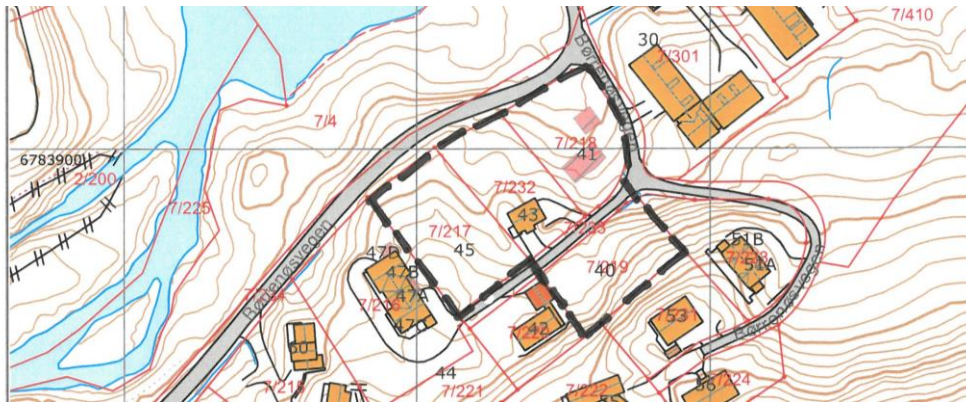
Alle illustrasjoner av bygningene er utarbeidet av SG Arkitekter AS.

Forslagets arealbruk:

Reguleringsformål	Ca areal i dekar	Areal i %
Fritidsbebyggelse (kode 1120)	3,22	2,7
Fritids- og turistformål (kode 1170)	11,30	9,6
Kombinert fritidsbebyggelse og turistformål (kode 1900)	65,52	55,5
Skianlegg (kode 1410)	6,77	5,7
Skiløypetrasé (kode 1420)	0,74	0,6
Naturområde (kode 3020)	1,05	0,9
Friområde (kode 3040)	9,83	8,3
Vei, annen veigrunn, parkering (kode 2010+2019+2080)	19,53	16,6
SUM	117,96	100,0

Byggeområde kombinert fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål (FFT1)

FFT1 B1 4 og B1 5 (7/217, 218, 219 og 232)



Endringsforslaget gjelder primært dette området, vist med stiplet linje på kartet over.

Tomtene 7/217, 218 og 219 (B1 4)

Forslaget legger opp til etablering av et større leilighetsbygg på høyre side av innkjøring til planområdet fra nord-vest, på motsatt side av de to eksisterende leilighetsbyggene. Det vil da bli leilighetsbygg på begge sider av innkjøringen nederst i planområdet.

Bygget på de tre eiendommene tenkes oppført i 3 etasjer pluss loft som eksisterende leilighetsbygg, men med en underliggende parkeringskjeller for å få bilene bort fra utearealene. På grunn av fallende terreng også langs bygget, vil det i tillegg til garasjeinnkjøring gi muligheter for fellesrom til skismøring, servering o.l. ut mot adkomsten, vekk fra hyttebebyggelsen. Byggets volum brytes opp ved tverrgående fløyer som vist i illustrasjonen under.



Eksisterende leilighetsbygg



1:350

Fasade NordVest

Planlagt nybyggs fasade mot adkomsten



1:350

Fasade SørØst

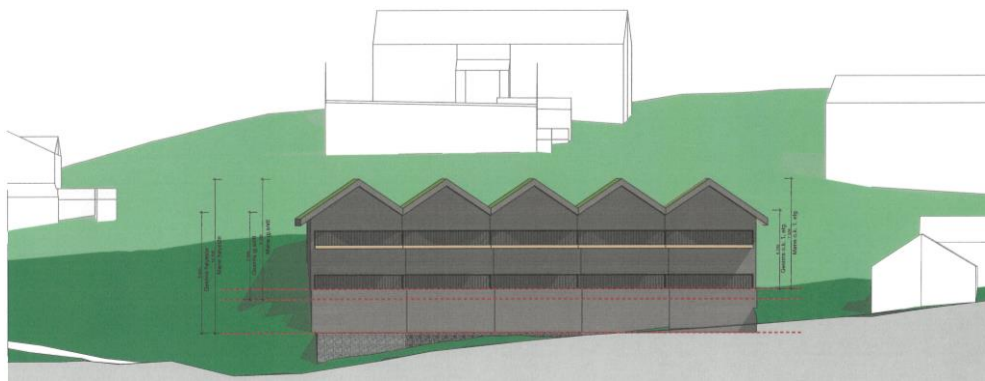
Planlagt nybyggs fasade mot hyttefeltet

Tegningene er en illustrasjon som viser tankene som ligger til grunn for endringsforslaget til gjeldende plan.

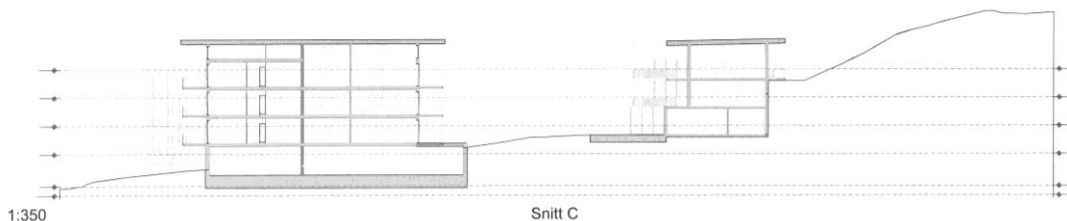
Høydene følger i hovedsak godkjente høyder på eksisterende leilighetsbygg.

Tomt 7/232 (B1_5)

Tomten på motsatt side av veien planlegges med en tilsvarende utnyttelse, men med lavere høyder. Tomten er så skrånende at det ligger til rette for kun en etasje over terreng mot bakenforliggende hyttebebyggelse. Også dette bygget ivaretar parkering i nedre underetasje.



Fasade mot nord-vest



1:350

Snitt C

Snitt B1-4 og 5

Veg (felles privat adkomst)

Eksisterende adkomst til planområdet Børrenøse er dels gjennom regulert adkomst i vest (veg 2), dels over regulert offentlig parkeringsplass i nord-vest. Felles adkomstvei forlenges over regulert offentlig friområde og offentlig parkeringsareal bort til privat felles adkomst.

Vegtraseen eksisterer pr. i dag, og vil med slik planendring bli formelt godkjent. Det legges også inn møteplass for biler i forlengelsen.

ROS-analyse

ROS-analyse følger som eget vedlegg.

Vurdering av nabobemerkninger

Vurderingen følger som eget vedlegg.