**BYKLE KOMMUNE**

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering av

**Hovden sentrum vest**

**PlanID: 202202**

**Saksnr: 28/23**

**Vedtatt i Bykle kommunestyre: 27.04.2023**

**Plankartets dato: 01.07.2023**

**Sist revidert: 17.10.2023**

# Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for nærings- og fritidsbebyggelse som bidrar til en positiv utvikling av Hovden sentrum.

# Felles bestemmelser

## Estetikk

Bykle kommunes gjeldende byggeskikkveileder skal være retningsgivende for den estetiske utformingen.

De enkelte bygningene skal utformes etter felles prinsipper for sammensetning og oppdeling av volum og volumenes material- og fargebruk, eventuelt i kombinasjon med andre arkitektoniske virkemidler.

Hovedmateriale for bebyggelsen skal være tre eller stein. All fargesetting skal være jordfarger eller materialets naturlige farge. Alle materialer skal være matte ikke-reflekterende. Plastmaterialer som ytterkledning skal unngås i fasader. Solceller tillates på tak og fasader. Solceller skal integreres i den arkitektoniske helheten.

Lyssetting skal begrenses til inngangspartier, parkering, skilt og reklameinnretninger og uteoppholdsplasser. Fasader skal ikke lyssettes. Belysning skal være del av arkitektonisk helhet.

Gjerder for å dele opp utearealer tillates ikke. Nødvendige sikringsgjerder, murer og -rekkverk tillates.

Skilt og reklameinnretninger for næringsvirksomhet skal harmonere med bygningens utforming. Skiltene skal plasseres på veggflate, og ikke som frittstående innretninger.

Ved søknad om rammetillatelse skal det skal utarbeides illustrasjoner, fotomontasjer og/eller 3D-modell som viser tiltaket sett i forhold til omkringliggende bebyggelse/terreng, fremtredende siktlinjer og bakkeplanstandpunkt.

## Parkering

Det skal regnes 20 m² pr biloppstillingsplass på bakkeplan.

HC-plasser i hvert felt skal være 10% av det totale antall parkeringsplasser.

Parkeringskjeller skal ikke inngå i beregnet BRA eller BYA.

Krav til parkering i kjeller kan innfris ved at disse etableres i parkeringskjeller i tilgrensede felt ved tinglyst avtale.

## Avkjørsler

Avkjørsler er vist på plankartet.

Avkjørsel fra o\_KV2 til o\_GS2-3 i sør tillates benyttet av renovasjon, brøytebil etc i felt FBK1, KBA2.

## Teknisk

Utforming av nye veger, gang- og sykkelveg med tilhørende anlegg på planområdet skal etableres i henhold til Statens vegvesen sine håndbøker og Bykle kommunes veinorm.

## Tekniske installasjoner og anlegg

Takoppbygg for tekniske installasjoner, heis- og trappetårn kan tillates inntil 3,0 m over tillatt gesimshøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke 20 % av byggets totale takflate. Tekniske installasjoner skal innebygges.

Tekniske ledninger i grunnen tillates anlagt innenfor hele planområdet.

## Støy

Fritidsboliger skal ikke ligge i rød støysone (Lden ≤ 65 dB). Fritidsboliger skal ha en stille side der støynivå er Lden ≤ 55 dB og L5AF ≤ 70 dB.

Eventuelle private terrasser/balkonger skal ha et støynivå Lden ≤ 55 dB. Kravet er begrenset til 10m2 per fritidsbolig. Felles uteoppholds-/lekeareal på tak i KBA1, og lekeplasser i FBK1 og KBA2 skal ha støynivå Lden ≤ 55 dB.

50% av oppholdsrom, herunder minst ett soverom, skal ha minst ett åpningsbart vindu som vender ut stille side. Soverom skal innfri et innendørs lydnivå Lp,A,24h ≤ 30 dB og Lp,AF,max ≤ 45 dB (i nattperioden kl.23-07), hvor utvendig støykilde er vegtrafikkstøy. Oppholdsrom skal innfri et innendørs lydnivå Lp,A,24h ≤ 30 dB, hvor utvendig støykilde er vegtrafikkstøy.

## Flom

Innenfor faresone flom tillates ikke bebyggelse uten flomsikrende tiltak. Slike tiltak må dokumenteres. For utendørs anlegg i flomsonen tillates bare konstruksjoner og funksjoner som er dimensjonert for flom.

## Overvann

Overvann skal tas hånd om lokalt. Det skal avsettes areal og anlegges løsninger slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Innenfor området skal terrenget arronderes slik at vann ledes fra bygg og mot Otra.

## Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene skal være allment tilgjengelig og felles for feltene.
Terrengbearbeiding, beplantning, anlegg og installasjoner tillates. Områdene skal ha et grønt preg. Uteoppholdsarealene skal opparbeides som grøntsoner, møteplasser, lek- og aktivitetsområder for barn, unge og voksne, og skal inneholde minst de funksjoner som er vist på overordnet landskapsplan datert 07.02.2023. Adkomst til områdene, samt sittegrupper, grillplass og minst et av lekeapparatene på hver lekeplass, skal være universelt utformet. Områdene skal være utformet med tanke på sommer og vinterbruk.

# Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

## Fritidsbebyggelse-konsentrert (FBK1)

Innenfor området kan det oppføres konsentrert blokkbebyggelse med fritidsbebyggelse. Maks bebygd areal innenfor feltet skal ikke overstige BYA = 45%.

Ny bebyggelse innenfor #1 tillates etablert med maks mønehøyde 12,5m. Høyde måles fra inngangsnivå/overflate terreng over parkeringskjeller. Høyde overkant gulv 1.etasje skal være maksimalt +0,5m over høyeste veihøyde langs Breivevegen. Ny bebyggelse skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 12 og 25 grader. Takoppløft tillates i 2/3 av takets lengde.

Ny bebyggelse innenfor #2 tillates etablert med maks mønehøyde 14m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Høyde overkant gulv 1.etasje skal være maksimalt +0,5m over høyeste veihøyde langs Breivevegen. Ny bebyggelse skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 12 og 25 grader. Takoppløft tillates i 2/3 av takets lengde.

Det skal etableres 1 parkeringsplass i parkeringskjeller per boenhet/leilighet, og i tillegg 0,5 gjesteparkeringsplasser per enhet, i felles parkeringskjeller for FBK1 og KBA2.

Det skal etableres en gangforbindelse fra KV1 i nord til GS3 i sør. Forbindelsen skal ha en kjøresterk vegkropp på 4 m med 3 m asfaltert dekke. Langs forbindelsen skal det være kantsoner på 2m til å håndtere overvann og snø etc. I tillegg skal det settes av soner for snøopplag i feltet. Løsning for snøopplag og overvannshåndtering skal dokumenteres i teknisk plan og utomhusplan. Kantsonene skal tilpasses utformingen av uterommene. Tverrforbindelsen skal utformes og dimensjoneres slik at de sikrer tilgang til leilighetsbebyggelsen med brannbil og renovasjon.

Innenfor feltet i bestemmelsesområde #3 skal det etableres sone på minimum 200 m2 for lek og uteopphold med sitteplass for barn og voksne.

## Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA1)

Innenfor felt KBA1 kan det oppføres konsentrert bebyggelse med forretning, næringsvirksomhet, tjenesteyting og kontor i 1.etasje, og leiligheter med fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål over. Det skal bygges parkeringskjeller under terreng for leilighetene. Fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål er ikke tillatt i 1.etasje. Innenfor feltet kan det maksimalt etableres 1500m2 BRA med forretning. Før eventuell øking av areal til forretning over 1500 m2 må tallet på p-plasser økes tilsvarende innenfor KBA1.

Maks mønehøyde er 14m. Høyde måles fra inngangsnivå/overflate terreng over p-kjeller (Skisentervegen/Breivevegen). Høyde overkant gulv 1.etasje skal være maksimalt +0,5m over høyeste veihøyde langs Skisentervegen/Breivevegen. For bebyggelse i mer enn 1 etasje over inngangsnivå skal minst 80% av takflaten være saltak. Det tillates at tak på 1.etasje benyttes til uteareal. Takvinkel for saltak skal være mellom 12 og 35 grader. Takoppløft tillates i 2/3 av takets lengde. Maks bebygd areal innenfor feltet skal ikke overstige BYA = 70%.

Det skal etableres 1 parkeringsplass og i tillegg 0,5 gjesteparkeringsplasser per boenhet/leilighet i parkeringskjeller. For forretning, næring, tjenesteyting, og kontor skal det etableres minst 40 parkeringsplasser på bakkeplan.

På felles uteoppholdsareal på tak skal det etableres soner for lek og uteopphold med sitteplass for barn og voksne.

Det tillates murer og andre nødvendige terrengtiltak utenfor byggegrense mot KV1 og friområde i øst. For murer mot skiløype i øst skal minst de nederste 2,0 m være naturstein.

## Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA2)

Innenfor området kan det oppføres konsentrert blokkbebyggelse med fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål. Minimum 50% skal være fritids- og turistformål. Maks bebygd areal innenfor feltet skal ikke overstige BYA = 45%.

Ny bebyggelse innenfor #1 tillates maks mønehøyde 12,5m. Høyde måles fra inngangsnivå/overflate terreng over parkeringskjeller. Høyde overkant gulv 1.etasje skal være maksimalt +0,5m over høyeste veihøyde langs Breivevegen. Ny bebyggelse skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 12 og 25 grader. Takoppløft tillates i 2/3 av takets lengde.

Ny bebyggelse innenfor #2 tillates maks mønehøyde 14m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Høyde overkant gulv 1.etasje skal være maksimalt +0,5m over høyeste veihøyde langs Breivevegen. Ny bebyggelse skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 12 og 25 grader. Takoppløft tillates i 2/3 av takets lengde.

Det skal etableres 1 parkeringsplass i parkeringskjeller per boenhet/leilighet, og i tillegg 0,5 gjesteparkeringsplasser per enhet, i felles parkeringskjeller for FBK1 og KBA2.

Det skal etableres en gangforbindelse fra KV1 i nord til GS3 i sør. Forbindelsen skal ha en kjøresterk vegkropp på 4 m med 3 m asfaltert dekke. Langs forbindelsen skal det være kantsoner på 2m til å håndtere overvann og snø etc. Kantsonene skal tilpasses utformingen av uterommene. I tillegg skal det settes av soner for snøopplag i feltet. Løsning for snøopplag og overvannshåndtering skal dokumenteres i teknisk plan og utomhusplan. Tverrforbindelsen skal utformes og dimensjoneres slik at de sikrer tilgang til leilighetsbebyggelsen med brannbil og renovasjon.

Innenfor feltet i bestemmelsesområde #4 skal det etableres sone på minimum 200 m2 for lek og uteopphold med sitteplass for barn og voksne.

Det tillates murer og andre nødvendige terrengtiltak utenfor byggegrense mot KV1.

# Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

## Kjørevei (KV)

Kjørevei KV1-KV4 med tilhørende gang- og sykkelvei og kantsoner skal opparbeides som angitt på plankartet. KV1 skal være felles kjørevei for felt FBK1, KBA1-2 og være allment tilgjengelig. Kjørevei o\_KV2-o\_KV4 skal være offentlig.

## Fortau (FO)

Fortau o\_FO1-o\_FO3 skal opparbeides som angitt på plankartet.

## Gang- og sykkelvei (GS)

Gang- og sykkelvei o\_GS1-o\_GS4 med tilhørende kantsoner skal opparbeides som angitt på plankartet. o\_GS3 tillates benyttet til utkjøring for brøytebil, renovasjon etc.

## Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)

Innenfor områdene tillates terrenginngrep, grøfter, anlegg og innretninger som er nødvendige for veianlegget. Adkomstsoner mot tilstøtende arealer tillates etablert. Arealene kan benyttes til snøopplag og overvannsanlegg. Det bør etableres grønne arealer med vegetasjon og/eller gressdekke.

## Parkering (o\_P)

Innenfor området tillates etablert parkering.

## Renovasjon

Renovasjon skal organiseres i ett til tre felles renovasjonsanlegg etter behov innenfor felt FBK1 og KBA1-KBA2.

## Nettstasjoner

Det tillates plassert en eller to nettstasjoner etter behov innenfor felt FBK1 og KBA1-KBA2.

## Teknisk infrastruktur

Nødvendig teknisk infrastruktur som pumpestasjoner, kummer og brannhydranter mv tillates plassert innenfor planområdet.

# Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

## Felles for grønnstruktur

All grønnstruktur skal være offentlig eller allment tilgjengelig.
Det er ikke tillatt å benytte friområdene til brakkerigg, lagring eller anleggsvirksomhet.

## Turveg (TV)

Innenfor felt o\_TV1-o\_TV3 skal det anlegges turveg. Det tillates belysning med tilhørende infrastruktur langs turvegene. Turvegene kan benyttes til skiløyper. Mellom o\_TV1-o\_TV2 skal det anlegges en sammenhengende kulvert under Skisentervegen som binder turvegene sammen. Kulverten skal lyssettes.

Innenfor felt o\_TV3 skal det anlegges turvegforbindelse som knyttes sammen med FO2.

## Friområder (FRI)

Innenfor feltene o\_FRI1-o\_FRI3 skal eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares. Nødvendig skjøtsel og tynning av skog og vegetasjon tillates.

Tekniske anlegg som trafoer, ferdelingsskap, brønner, ledningstraseer osv. kan etableres innenfor området. Skuldre, fyllinger og skjæringer etter utførte tiltak skal tilføres vekstmasse og tilsåes når de er etablert.

Det kan også etableres enkle tiltak som benker, grillplass eller lignende. Aktivitetsanlegg tilknyttet elva Otra som fiskeplasser og vannaktiviteter kan etableres etter godkjenning fra vassdragsregulanten.

# Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

## Friluftsformål (LF)

LF1 er regulert til friluftsformål. Innenfor områdene LF1 kan nødvendig skjøtsel av skog og vegetasjon tillates, men inn mot elver/bekker/vassdrag skal det være en buffersone og her tillattes det ikke flatehogst. Tekniske anlegg som trafoer, ferdelingsskap, brønner, ledningstraseer osv. kan etableres innenfor områdene LF1. Innenfor området LF1 tillattes eksisterende tur- og skiløyper ihht til kommuneplanen til ny samleveg med tilhørende anlegg vestover skal etableres.

# Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr. 6)

## Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)

Området skal holdes åpent for fri ferdsel for allmenheten og egnede vannaktiviteter.

# Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

## Sikringssone – Frisikt (H140)

I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs veg/kryss/avkjørsler 0,5 m over tilstøtende vegbane. Bygninger, anlegg, busker, trær og gjerder og lignende som kan hindre sikten i frisiktsonene er ikke tillatt.

## Faresone – Flom (H320)

Innenfor faresonen skal det gjøres nødvending sikringstiltak for å ivareta sikkerheten ved flom.

## Hensynssone båndlegging kulturminne (H730)

Automatisk freda kulturminne (H730\_1 – kullgrop) – båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

# Bestemmelsesområder

## Høydebegrensning mht. utforming av tak (#1, #2)

Innenfor bestemmelsesområde #1 er maks mønehøyde 12,5m. Høyde måles fra inngangsnivå/overflate terreng over p-kjeller. Takvinkel skal være mellom 12 og 25 grader. Takoppløft tillates i 2/3 av takets lengde.

Innenfor bestemmelsesområde #2 er maks mønehøyde 14,0m. Høyde måles fra inngangsnivå/overflate terreng over p-kjeller. Takvinkel skal være mellom 12 og 25 grader. Takoppløft tillates i 2/3 av takets lengde.

## Plassering av uteoppholdsareal (#3, #4)

Lek og oppholdssone innenfor felt FBK1 og KBA 2 skal plasseres innenfor hvert av bestemmelsesområdene #3 og #4.

## Plassering overflateparkering (#5)

Overflateparkering innenfor felt KBA1 skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #5.

# Rekkefølgebestemmelser

## Rammetillatelse/løyve til tiltak

Før det gis tillatelse til tiltak som berører H730\_1, skal det foreligge dispensasjon fra kulturminneloven for tiltak i aktuelle registrerte kulturminne.

Før det gis rammetillatelse til bygg og anleggsarbeid skal det foreligge teknisk plan for vann, brannvann, kloakk, overvann og veger (og evt. andre installasjoner) for det aktuelle feltet. Planen skal dokumentere tilstrekkelig kapasitet til vann, avløp og brannvann, og vise ledningstrase med tilkoblingspunkt. Den skal også vise overvannshåndtering, snøopplag, og løsning for trygge flomveier. Teknisk plan skal være godkjent av kommunen før det gis tillatelse til tiltak for disse anleggene.

Før det gis rammetillatelse til bygg og anleggsarbeid innenfor felt FBK1 og KBA1-2 skal det foreligge utomhusplan for det aktuelle feltet som viser bearbeiding av terreng, arealdisponering, beplantning, møblering, støyskjerming, sikringsgjerder, murer, snøopplag, sommer og vinterbruk med mer.

Før det gis tillatelse til tiltak i o\_FRI1-o\_FRI3 skal det være vurdert om dette kan påvirke flomsonen, og evt. nødvendige sikringstiltak gjennomføres.

## Igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til nye bygg skal tilstrekkelig slokkevannskapasitet være på plass i området.

Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging av fritidsboliger/fritids- og turistformål innenfor felt FBK1 og KBA1-2, skal det innenfor det aktuelle feltet være sikret gjennomført:

* Torg, Leke- og oppholdsarealer og trafikksikring Hovden sentrum
* Utbedring av krysset Breive/Skisenterveien med rundkjøring
* Sherpastien rundtur - Etablere og ferdigstille rundløype og merking fra P-plass.
* Dagparkering Sør i forbindelse med den nye rundkjøringen på Hotellkrysset.
* Skibru ved Høyfjellssenteret
* Aktivitetspark/leikeplass v/idrettsbanen på Hovden

## Brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse for felt FBK1 og KBA1-2 skal infrastrukturtiltak i tråd med teknisk plan være ferdig opparbeidet i det aktuelle feltet.

Før det gis brukstillatelse for fritidsboliger/fritids- og turistformål i felt FBK1 og KBA1-2 skal leke- og uteoppholdsarealer i tråd med utomhusplan være ferdig opparbeidet for det aktuelle feltet.