

# Reguleringsføresegn

## Områdereguleringsplan for Hovden sentrum

HOVDEN SENTRUM (PlanID): 201407

BYKLE KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser datert 16.07.15.

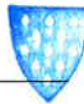
Revidert: 07.06.16, 07.11.16, 21.11.16.

Versjon: 1.3

I samsvar med § 12-12 i plan- og bygningslova av 27.06.2008 nr. 71 har Bykle kommunestyre vedtatt denne områdereguleringa med tilhørende føresegn i møtet 17.11.2016, saksnr KS 170/16.

Dato: 24/11 2017

Underskrift ordfører: Jon Rolf Nøe



BYKLE KOMMUNE  
ORDFØRAREN  
4754 BYKLE

### § 1. GENERELT

Disse bestemmelsene gjelder for planområdet som er vist med planens begrensning på plankartet.

Arealene innenfor planområdet er satt av til følgende formål:

#### Bebyggelse og anlegg pbl § 12-5. 1.

Boligbebyggelse	A10_1 – A10_2, B1 – B3, BL1, BL5
Fritidsbebyggelse	BFR1 – BFR3
Sentrumsformål	BS1 – BS11
Offentlig Tjenesteyting	BOP1
Næringsbebyggelse	BN1
Bolig/Forretning/Kontor	BKB1

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5. 2

Veg	SV1
Kjøreveg	SKV1 – SKV10, V1, V2, V4, V9
Fortau	SF1-SF2
Torg	ST1
Gang – sykkelveg	SGS1 – SGS9, SGS11-SGS15, SGS17
Annen veggrunn – teknisk anlegg	SVT1 – SVT29
Annen veggrunn – grøntareal	SVG1 – SVG2

#### Grønnstruktur § 12-5. 3

Grønnstruktur	G1 – G4, G13
Turveg	GTD1 – GTD3, TV1
Friområde	GF1 – GF7

#### Landbruks., natur og friluftsområder § 12-5.5

Friluftformål	LF1 – LF2
---------------	-----------

**Bruk og vern av sjø og vassdrag §12-5.6**  
Friluftsområde i sjø og vassdrag VFV1**Hensynssoner § 12-6****Sikringsone**

Frisikt H140\_1

**Støysoner**

Støysoner – rød sone ihht. T-1442 H220\_1

Støysoner – gul sone ihht. T-1442 H210\_1

**Faresoner**

Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370\_1

**Båndleggingssone**

Båndlegging etter lov om kulturminne H730\_1

**§ 2. FELLES BESTEMMELSER.****2.1 Generelt**

2.1.1 Utbygging vest for dagens Rv.9 kan skje selv om Rv.9 ikke er lagt utenom, men da med trafikk i gjennom sentrum. Utviklingen på BS7 krever at dagens bensinstasjon flyttes til området BN1. Utvikling av området BS8 kan bygges med dagens vegløsning i gjennom sentrum. Undergang/kulvert for SGS11 – SGS12 under Rv.9 nord i planområdet kan bygges selv om Rv.9 ikke legges om. Undergangen/kulverten er tilpasset nåværende Rv.9 og planlagt Rv.9.

2.1.2 Eksisterende tur- og skiløyper kan benyttes fram til ny samleveg (SKV2) med tilhørende anlegg er bygget ut mot vest over Otra. Deretter skal tur- og skiløyper etableres på områdene GTD1 og GTD3.

2.1.3 På områdene BS2 – BS3 skal det sikres arealer til fri ferdsel for allmenheten til Otra (GF2).

2.1.4 Det er ikke stilt vilkår om arkeologiske undersøkelser forbundet med dispensasjonen av de berørte automatisk fredete kulturminnene – id 91870, 91906, 91933, 91965, 91998, 92009, 92039, 92042, 98875 og 99029 (kullgroper) – som er markert som bestemmelsesområde nr. #14, #16, #12, #15, #6, #2, #4, #5, #13 og #1 i plankartet.

**2.2 Estetikk**

2.2.1 De estetiske utformingene skal følge Bykle kommunes gjeldende byggesikkveilder. I forbindelse med rammeløyve skal byggeskikk avklares og godkjennes av planutvalget.

2.2.2 Ved søknad om rammeløyve skal det skal utarbeides illustrasjoner, fotomontasjer og/eller 3D modell som viser tiltaket sett i forhold til omkringliggende bebyggelse/terreng, fremtredende siktlinjer og bakkeplanstandpunkt. Fargesetting og materialbruk skal godkjennes i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

**2.3 Byggegrense**

Byggegrensen for SKV1 er 30 m målt fra midtlinjen i kjørebanelen, som vist på plankartet. Inntil det foreligger ferdigattest på kjørevei SKV1, gjeld byggegrensen på 15 meter målt fra

Dato: 29/11/2018

Underskrift ordfører: J. R. V. V. V.

midtlinjen i kjørebane for kjøreveg SKV8.  
For øvrige formål er byggegrense vist på plankart.

## **2.4 Parkering**

- 2.4.1 Det skal regnes 20 m<sup>2</sup> BRA pr biloppstillingsplass i hht. Teknisk forskrift.
- 2.4.2 Det skal være minst 2 HC-plass i hvert bygg eller 10% av det totale antall parkeringsplasser. Det gjelder ikke for område A10\_2.
- 2.4.3 Parkeringskjeller skal ikke inngå i beregnet T.BRA eller BYA.
- 2.4.4 Krav til parkering i kjeller kan innfris ved at disse etableres i tilgrensede parkeringskjeller ved tinglystavgift.

## **2.5 Teknisk**

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

## **2.6 Universell utforming**

Stigninger skal ikke være brattere enn 5% og nivåsprang skal ikke overskride 2 cm der dette er dokumentert gjennomførbart. Prinsipielt skal det etableres taktile ledelinjer hvor kontraster skal være på minimum 0.3K der dette er hensiktsmessig i forhold til vinterforhold og vedlikehold.

## **2.7 Automatisk fredede kulturminner**

Hvis det under arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust-Agder fylkeskommune v/ kulturminnevern, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.

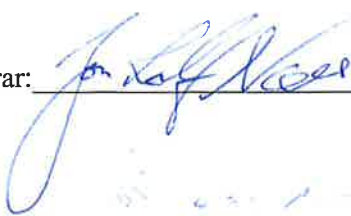
## **§3. REKKEFØLGEKRAV**

- 3.1 Dagens byggegrense og avkjøreselskrav fra Statens Vegvesen gjelder frem til ny Rv.9 med kryss er lagt om.
- 3.2 Før det gis rammetillatelse til bygg og anleggsarbeid skal det foreligge godkjent teknisk plan for det aktuelle området. Tekniske planer for vann, kloakk, overvann og veger skal være godkjent av kommunens driftsenhet før det gis tillatelse til tiltak for disse anleggene.
- 3.3 Før det gis igangsettingstillatelse for nye tiltak innenfor område A10\_1, A10\_3 og SKV1 med tilhørende anlegg (omlegging av Rv 9), skal det foretas arkeologisk utgraving av kulturminner markert som bestemmelsesområder, jf. reguleringsbestemmelsene 5.1 og 6.1
- 3.4 Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for boligfeltene (A10\_1 – A10\_2) før det kan sendes inn byggesøknad for bygg og anlegg på områdene.
- 3.5 Tekniske planer for riksvegnettet skal godkjennes av Statens vegvesen.
- 3.6 Før det gis igangsettingstillatelse for nye tiltak innenfor område A10\_1, A10\_3 og SKV1 med tilhørende anlegg (omlegging av Rv 9), skal det foretas arkeologisk utgraving av kulturminner markert som bestemmelsesområder, jf. reguleringsbestemmelsene 5.1 og 6.1
- 3.6 Før det gis tillatelse til nye tiltak på område BS7 skal det være gjennomført undersøkelser som viser et eventuelt omfang og betydning av forurensning i grunnen etter kapittel 2 i

Dato:

24/11/2018

Underskrift ordfører:



forurensningsforskriften.

#### §4. **Krav om rammesøknad**

- 4.1 Det er krav til rammesøknad på alle områdene regulert til bebyggelse og anlegg. Rammesøknad skal vise den totale arealutnyttelsen. På bakgrunn for denne rammetillatelsen kan det gis igangsettingstillatelse for deler av området. Rammetillatelsen skal vise hvordan etappevis utbygging kan gjennomføres i forhold til allerede etablerte areal- og bygningsmasse.
- 4.2 Rammesøknad skal vise tomtedeling, byggenes plassering og høyder, utearealer/lekearealer, felles/privat parkering, snø opplag, varelevering og publikumsadkomst til torg, avkjørsler og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, innendørs/utendørs lagring, teknisk infrastruktur og renovasjonsløsning.
- 4.3 Ved rammesøknad skal det også utarbeides utomhusplan for alle områdene. Utomhusplanen skal bl.a. vise bearbeiding av terreng, arealdisponering, beplantning og forslag til utrustning /møblering av lek- og rekreasjonsareal, overganger mellom områder, støyskjerming, sikringsgjerder, murer med mer.

I område A10\_2 er det ikke krav om rammesøknad for endring av eksisterende bebyggelse.

#### § 5. **BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5.1)**

##### 5.1 **Boligbebyggelse, A10\_1**

- 5.1.1 Innenfor området tillattes det etablering av konsentrert boligbebyggelse i form av flermannsbolig/boligblokk med inntil 8 boenheter per bygg.
- 5.1.2 Ny bebyggelse tillattes etablert i 3 etasjer + parkeringskjeller. Maks mønehøyde er 12,5m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Ny bebyggelse kan ha saltak eller pulttak.
- 5.1.3 Det skal etableres minimum 1 ½ parkeringsplass per boenhet.
- 5.1.4 Tillatt bebygd areal på område skal ikke overstige BYA = 40%.
- 5.1.5 Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen innenfor areal avsatt til boligbebyggelse, A10\_1, skal det foretas arkeologisk utgravning av følgende berørte automatisk fredete kulturminner – id 99078 (jernvinneanlegg), 98874, 99060, 99378 (kullgroper) og 213539 (tuft), som er markert som Bestemmelsesområde #7, #11, #9, #8, og #10 i plankartet.

Reguleringsbestemmelsene gjelder også for tiltak i konflikt med jernvinneanlegget id 99078 – som er markert som bestemmelsesområde #7 – innenfor reguleringsformålet A10\_1, A10\_3 og SGS13.

Det skal tas kontakt med Aust-Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

- 5.1.6 For område A10\_1 og A10\_3 skal det anlegges felles leikeplass etter kommunens retningslinjer.

##### 5.2 **Boligbebyggelse, A10\_2**

- 5.2.1 Innenfor område tillattes det etablering av frittliggende eneboliger/tomannsboliger.

Dato: 24/11-2012

Underskrift ordfører: J. P. Vær

- 5.2.2 Ny bebyggelse tillattes etablert i 2 etasjer og kan ha pulttak eller saltak.
- 5.2.3 Utnyttelsesgrad for hver enkelt boligtomt innenfor området er maks BYA= 40 %. Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser per boenhet. Garasje telles som 1 parkeringsplass.
- 5.2.4 Garasje/parkeringsanlegg skal henge sammen med bolig. Det tillattes kun felles garasje/parkeringsanlegg i dagen for maks 2 boenheter. Farge/form på garasje/parkeringsanlegg skal være lik tilhørende boligbebyggelse.
- 5.2.4 Maks BYA per garasje er 50 m<sup>2</sup>. Farge/form på garasjen skal være lik tilhørende boligbebyggelse.

For område A10\_2 skal det anlegges lekeplass etter kommunens retningslinjer. Denne skal benyttes av område A10\_1 og A10\_2.

### 5.3 Boligbebyggelse, A10\_3

Innenfor området tillattes det etablering av konsentrert boligbebyggelse i form av flermannsbolig/boligblokk med minimum 8 boenheter. 50 % av boenheten skal være universelt utformet.

- 5.3.1 Ny bebyggelse tillattes etablert i 3 etasjer + parkeringskjeller. Maks mønehøyde er 12,5m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Ny bebyggelse skal ha pulttak eller saltak.
- 5.3.2 Det skal etableres minimum 1 ½ parkeringsplass per boenhet.
- 5.3.3 Tillatt bebygd areal på område skal ikke overstige BYA = 40%.

### 5.4 Boligbebyggelse, B1 – B3, BL1, BL5

- 5.4.1 Områdene er regulert for boligbebyggelse.
- 5.4.2 Disse områdene følger gjeldende reguleringsbestemmelser og krav i tilgrensende reguleringsplan for Stussli. For nye tiltak under støysone, skal reguleringsbestemmelser i §§10.4 og 10.5 følges.

### 5.5 Fritidsbebyggelse, BFR1 – BFR3

- 5.5.1 Innenfor området tillattes det etablering av konsentrert fritidsboligbebyggelse i form av blokkbebyggelse.
- 5.5.2 Innenfor område BFR1 skal ny fritidsboligblokkbebyggelse etableres med minimum 20 boenheter. Det tillattes etablering av maks 40 boenheter totalt på området.
- 5.5.3 Innenfor område BFR2 skal ny fritidsboligblokkbebyggelse etableres med minimum 8 boenheter. Det tillattes etablering av maks 15 boenheter totalt på området.
- 5.5.4 Innenfor område BFR3 skal ny fritidsboligblokkbebyggelse etableres med minimum 20 boenheter. Det tillattes etablering av maks 40 boenheter totalt på området.
- 5.5.5 Tillatt bebygd areal på områdene skal ikke overstige %BYA = 50%. Gjesteparkeringsplasser i dagen medregnes ikke i utnyttelsen.
- 5.5.6 Ny bebyggelse tillattes etablert inntil 4 etasjer + parkeringskjeller. 4.etasje skal være tilbaketrukket. Maks mønehøyde er 14m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller.

Dato: 24/10/2017 Underskrift ordfører: J. J. Næa

Høyde topp gulv 1.etasje skal være  $+0,5\text{m}$  fra gjennomsnittlig vegghøyde langs det aktuelle området. Ny bebyggelse på områdene BFR1 - BFR3 kan ha saltak eller pulttak.

5.5.7 Det skal etableres 1 parkeringsplass i parkeringskjeller per boenhet/leilighet. I tillegg skal det etableres  $\frac{1}{2}$  gjesteparkingsplass per boenhet. 50% av gjesteparkering skal være i dagen, resterende gjesteparkering skal være i parkeringskjeller.

## 5.6 Sentrumsformål, BS1 – BS11

Områdene er regulert til sentrumsformål.

### 5.6.1 BS1

5.6.1.a Innenfor området tillattes det etablering av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg for fritidsbolig leiligheter, forretning og kontor.

5.6.1.b Ny bebyggelse tillattes etablert inntil 4 etasjer + parkeringskjeller. 4.etasje skal være tilbaketrukket. Maks mønehøyde er 14m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Høyde topp gulv 1.etasje skal være  $+0,5\text{m}$  fra gjennomsnittlig vegghøyde langs det aktuelle området. Ny bebyggelse kan ha saltak eller pulttak.

5.6.1.c Tillatt bebygd areal på område skal ikke overstige BYA = 50%. Gjesteparkingsplasser for leiligheter- og parkeringsplasser for næringsareal i dagen medregnes ikke i utnyttelsen. Andel til forretning/kontor i 1. etasje skal være minimum BRA= 200 m<sup>2</sup> og skal være rettet mot Otravegen.

5.6.1.d Det tillattes etablering av maksimalt 30 boenheter.

5.6.1.e For ny bebyggelse skal det etableres 1 parkeringsplass per 25 m<sup>2</sup> BRA næringsareal. Parkeringsplasser for næringsareal kan etableres i dagen og skal være allmenn tilgjengelig. Det skal etableres  $1 \frac{1}{2}$  parkeringsplass i parkeringskjeller per boenhet/leilighet.

### 5.6.2 BS2

5.6.2.a Innenfor området tillattes det etablering av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg for fritidsbolig leiligheter, utleieleiligheter, forretning og kontor.

5.6.2.b Ny bebyggelse tillattes etablert i 4 etasjer + parkeringskjeller. 4.etasje skal være tilbaketrukket. Maks mønehøyde er 14m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Høyde topp gulv 1.etasje skal være  $+0,5\text{m}$  fra gjennomsnittlig vegghøyde langs det aktuelle området. Ny bebyggelse kan ha saltak eller pulttak.

5.6.2.c Tillatt bebygd areal på område skal ikke overstige BYA = 50%. Gjesteparkingsplasser for leiligheter- og parkeringsplasser for næringsareal i dagen medregnes ikke i utnyttelsen. Andel til forretning, kontor i 1. etasje skal være minimum BRA= 300 m<sup>2</sup> og skal være rettet mot Otravegen.

5.6.2.d Det tillattes etablering av maksimalt 50 fritidsbolig boenheter.

5.6.2.e For ny bebyggelse skal det etableres 1 parkeringsplass per 25 m<sup>2</sup> BRA næringsareal. Parkeringsplasser for næringsareal kan etableres i dagen og skal være allmenn tilgjengelig. Det skal etableres  $1 \frac{1}{2}$  parkeringsplass i parkeringskjeller per boenhet/leilighet.

### 5.6.3 BS3

Dato: 24/11-2017 Underskrift ordfører: J. Rolf Nees

- 5.6.3.a Innenfor området tillattes det etablering av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg for fritidsbolig leiligheter, utleieleiligheter, forretning og kontor
- 5.6.3.b Ny bebyggelse tillattes etablert i 4 etasjer + parkeringskjeller. 4.etasje skal være tilbaketrukket. Maks mønehøyde er 14m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Høyde topp gulv 1.etasje skal være +-0,5m fra gjennomsnittlig veghøyde langs det aktuelle området. Ny bebyggelse kan ha saltak eller pulttak.
- 5.6.3.c Tillatt bebygd areal på område skal ikke overstige BYA = 50%. Gjesteparkeringsplasser for leiligheter- og parkeringsplasser for næringsareal i dagen medregnes ikke i utnyttelsen. Andel til forretning/kontor i 1. etasje skal være minimum BRA= 200 m<sup>2</sup> og skal være rettet mot Otravegen.
- 5.6.3.d Det tillattes etablering av maksimalt 20 boenheter.
- 5.6.3.e For ny bebyggelse skal det etableres 1 parkeringsplass per 25 m<sup>2</sup> BRA næringsareal. Parkeringsplasser for næringsareal kan etableres i dagen og skal være allmenn tilgjengelig. Det skal etableres 1 ½ parkeringsplass i parkeringskjeller per boenhet/leilighet.
- 5.6.4 BS4**
- 5.6.4.a Innenfor området tillattes det etablering av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg for fritidsbolig leiligheter, forretning og kontor.
- 5.6.4.b Ny bebyggelse tillattes etablert i 4 etasjer + parkeringskjeller. 4.etasje skal være tilbaketrukket. Maks mønehøyde er 14m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Høyde topp gulv 1.etasje skal være +-0,5m fra gjennomsnittlig veghøyde langs det aktuelle området. Ny bebyggelse kan ha saltak eller pulttak.
- 5.6.4.c Tillatt bebygd areal på område skal ikke overstige BYA = 50%. Gjesteparkeringsplasser for leiligheter- og parkeringsplasser for næringsareal i dagen medregnes ikke i utnyttelsen. Andel til forretning/kontor i 1. etasje skal være minimum BRA= 200 m<sup>2</sup> og skal være rettet mot Otravegen.
- 5.6.4.d Det tillattes etablering av maksimalt 30 fritidsbolig boenheter.
- 5.6.4.e For ny bebyggelse skal det etableres 1 parkeringsplass per 25 m<sup>2</sup> BRA næringsareal. Parkeringsplasser for næringsareal kan etableres i dagen og skal være allmenn tilgjengelig. Det skal etableres 1 ½ parkeringsplass i parkeringskjeller per boenhet/leilighet.
- 5.6.5 BS5**
- 5.5.5.a Egen plan / vedtak gjelder for området.
- 5.6.6 BS6**
- 5.6.6.a Innenfor området tillattes det etablering av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg for fritidsboligleiligheter, forretning og kontor.
- 5.6.6.b Ny bebyggelse tillattes etablert i 2 etasjer. Maks mønehøyde er 10 m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Ny bebyggelse skal ha saltak eller pulttak. Ny bygningsmasse skal tilpasses bygningsmasse på området BS5 (Hovdetun) med arkitektur, utforming, farge- og materialvalg.
- 5.6.6.c For området gjelder T.BRA=2200 m<sup>2</sup>. 1. etasje skal det være forretning eller/og kontor.

Dato: 24/11/2018 Underskrift ordfører: Jørn P. Vær

- 5.6.6.d Det tillattes etablering av maksimalt 8 fritidsbolig boenheter på området.
- 5.6.6.e Det skal etableres 1 ½ parkeringsplass i parkeringskjeller per boenhet/leilighet. Parkeringsdekningen for fritidsboligleiligheter skal løses i parkeringskjeller eller ved tinglyste avtale om parkering på tilgrensende eiendommer.
- 5.6.7 BS7**
- 5.6.7.a Innenfor området tillattes det etablering av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg for hotell med bevertning, kommersielle utleieleilighet- og private fritidsboligleiligheter.
- 5.6.7.b Ny bebyggelse tillattes etablert i 3 etasjer + parkeringskjeller. Maks mønehøyde er 12,5m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Ny bebyggelse kan ha saltak eller pulttak.
- 5.6.7.c Hotelldelen skal ha et areal på minimum BRA=1000 m<sup>2</sup> , hvorav det skal være minimum 20 stk hotellrom. Hotellrom-/sengeplasser skal ha et areal på minimum BRA=600 m<sup>2</sup> , resterende bebyggelse for hotell med bevertning skal ha et areal på minimum BRA=400 m<sup>2</sup>. Det skal bygges minimum 10 leiligheter som skal knyttet til hotellet som utleieenheter. Resterende bygningsmasse tillattes etablert som private fritidsbolig leiligheter. 50% av disse skal være utleieleieileiligheter.
- 5.6.7.d Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass per hotellrom og per utleieleilighet. Det skal etableres 1 ½ parkeringsplass per fritidsboligleilighet. Parkeringsdekningen skal løses i parkeringskjeller.
- 5.6.7.e For hotellvirksomheten tillattes det etablering av åtte gjesteparkeringsplasser i dagen. To av parkeringsplassene skal være dimensjonert som HC-parkering.
- 5.6.8 BS8**
- 5.6.8.a Innenfor området tillattes det etablering av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg for fritidsboligleiligheter, utleieleiligheter, forretning, kontor, og næringsbasert tjenesteyting/bevertning.
- 5.6.8.b Ny bebyggelse tillattes etablert i 3 etasjer + parkeringskjeller. Maks mønehøyde er 12,5m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Ny bebyggelse kan ha saltak eller flatttak.
- 5.6.8.c For området gjelder T.BRA=2500 m<sup>2</sup>. Andel til forretning, kontor eller næringsbasert tjenesteyting/bevertning i første etasje (1.) skal være minimum BRA=200 m<sup>2</sup> og skal være rettet mot hovedtorg ST1.
- 5.6.8.d Det skal etableres 1 parkeringsplass per 50 m<sup>2</sup> BRA næringsareal. Parkeringsplasser for næringsareal kan etableres i dagen. Det skal etableres 1 ½ parkeringsplass per leilighet. Parkeringsdekningen for fritidsboligleiligheter skal løses i parkeringskjeller.
- 5.5.9 BS9**
- 5.6.9.a Innenfor området tillattes det etablering av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg for fritidsboligleiligheter, utleieleiligheter, forretning, kontor, og næringsbasert tjenesteyting/bevertning.



Dato: 29/11/28 Underskrift ordfører: Jacob Væe

5.6.9.b Ny bebyggelse tillattes etablert i 3 etasjer + parkeringskjeller. Maks mønehøyde er 12,5m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Ny bebyggelse skal ha saltak eller pulttak. For utvidelse/etablering av tilbygg skal ny bygningsmasse tilpasses eksisterende bygning med arkitektur, utforming, farge- og materialvalg.

5.6.9.c For området gjelder T.BRA=4000 m<sup>2</sup>.

5.6.9.d I første etasje tillates kun forretning, kontor eller næringsbasert tjenesteyting/bevertning. I andre og tredje etasje tillattes fritidsbolig leiligheter.

5.6.9.e Det er beregnet etablering av maksimalt 18 fritidsbolig boenheter på området.

5.6.9.f Det skal etableres 1 ½ parkeringsplass per boenhet/leilighet. Parkeringsdekningen for fritidsboligleiligheter skal løses i parkeringskjeller eller ved tinglyste avtale om parkering på tilgrensende eiendommer. Det skal være innvendig inngang til p-kjeller som er åpen for allmenheten i direkte tilknytning til forretning.

#### **5.6.10 BS10**

5.6.10.a Innenfor området tillattes det etablering av blokkbebyggelse med tilhørende anlegg for fritidsboligleiligheter, utleieleiligheter, forretning, kontor og næringsbasert tjenesteyting/bevertning.

Ny bebyggelse tillattes etablert i 3 etasjer + parkeringskjeller. Maks mønehøyde er 12,5m. Høyde måles fra gateplan/dekke over parkeringskjeller. Ny bebyggelse skal ha saltak eller pulttak.

5.6.10.b For området gjelder T.BRA=3500 m<sup>2</sup>. I første etasje (1.) tillates kun forretning, kontor eller næringsbasert tjenesteyting/bevertning.

5.6.10.c Det tillattes etablering av maksimalt 20 fritidsbolig boenheter på området.

5.6.10.d Det skal etableres 1 ½ parkeringsplass per boenhet/leilighet. Parkeringsdekningen for fritidsbolig leiligheter skal løses i parkeringskjeller eller ved tinglyste avtale om parkering på tilgrensende eiendom.

#### **5.6.11 BS11**

5.6.11.a Egen plan / vedtak gjelder for området

5.6.11.b Ved nybebyggelse gjelder utforming og bestemmelser for BS10.

#### **5.7 Næringsbebyggelse, BN1**

5.7.1 Området er regulert for bussterminal/rutebilstasjon, bensinstasjon, forretning/næring med plasskrevende handel.

5.7.2 Kommunen kan godkjenne nødvendige tilleggs adkomster fra SKV4 og SKV2 som er nødvendige for salg og drift fra bygningsmassen.

5.7.3 Ny bebyggelse tillattes etablert i 2. etasjer. Maks mønehøyde er 8 m.

5.7.4 Tillatt bebygd areal på område skal ikke overstige BYA = 100%. Dette er inkludert holdeplass for tunge kjøretøy, parkeringsplasser og utelagring i dagen.

Dato: 24/11/2017

Underskrift ordfører: Jakob Voss

5.7.5 Byggesøknad skal vises snumulighet for vogntog og buss som fellesskapsløsninger på området.

5.7.6 Utelagring, holdeplass for tungekjøretøy og parkeringsplasser på sørlige del av området skal skjermes mot adkomstveg/fritidsboligbebyggelse (SKV4/BFR1).

## **5.8 Bolig/forretning/kontor, BKB1**

5.8.1 I området tillates det oppført bygninger med tilhørende anlegg for kombinert formål bolig, forretning og kontor

5.8.2 Tillatt bebygd areal på område skal ikke overstige TBRA = 2000 m<sup>2</sup> inkludert parkering i dagen.

5.8.3 Ny bebyggelse tillattes etablert i 3 etasjer + parkeringskjeller og skal ha saltak eller pulttak. Maks mønehøyde er 10 m over planert terreng. Høyde topp gulv 1.etasje skal være +0,5m fra gjennomsnittlig veghøyde langs området..

5.8.4 Minimum 20% av parkeringen er forutsatt etablert i parkeringskjeller

5.8.5 Det skal etableres 1 parkeringsplass per 50 m<sup>2</sup> BRA næringsareal. Parkeringsplasser for næringsareal kan etableres i dagen. Det skal etableres 1 parkeringsplass per 50 m<sup>2</sup> BRA boligareal. Det skal også anlegges 1 gjesteparkingsplass per boenhet.

## **§6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5.2)**

### **6.1 Veg, SV1**

6.1.1 Området er regulert for etablering av adkomstveg.

6.1.2 Adkomstveg skal prosjekteres og dimensjoneres etter vegklasse A1 og etableres med 5 m vegbredde inkl. veg skulder.

6.1.3 Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen for omlegging av ny riksvei 9 utenom Hovden sentrum skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet – id 92001 (gravrøys) som er markert som bestemmelsesområde #3 i plankartet.

Det skal tas kontakt med Aust-Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

### **6.2 Kjøreveg, SKV1 – SKV10, V1, V2, V4, V9**

6.2.1 Områdene er regulert for eksisterende og/eller etablering av nye kjøreveger. På planområdet skal det anlegges kjøreveger og tilhørende infrastruktur som vist i planen og ellers etter Statens vegvesen sine håndbøker.

6.2.2 Kjøreveg SKV1 (Rv.9) skal etableres etter vegklasse H1 med tilhørende rundkjøring. Ny omlagt veg skal tilpasses eksisterende kjøreveg ved sammenkobling.

6.2.3 Kjørevegene SKV2, SKV3, SKV5 skal etableres etter veg klasse Sa2. Ny veg skal tilpasses eksisterende kjøreveg ved sammenkobling.

6.2.4 Kjørevegene SKV6 er regulert for eksisterende samleveg.

Dato: 29/11/2019 Underskrift ordfører: J. A. K. Kjør

- 6.2.5 Kjørevegene SKV4, SKV7, SKV9, SKV10 skal etableres som adkomstveg etter vegklasse A1. Ny veg skal tilpasses eksisterende kjøreveg ved sammenkobling.
- 6.2.6 Kjøreveg V1, V2, V4, V9 er regulert for adkomstveg.
- 6.3 Fortau, SF1-SF2**
- 6.3.1 Områdene er regulert for eksisterende- og/eller etablering av nytt fortau.
- 6.4 Torg, ST1**
- 6.4.1 Torget skal etableres som et til daglig bilfritt uteoppholdsareal, aktivitetsareal og areal for arrangementer. Torget skal ha en parkmessig utforming og aktiviteter særlig rettet mot barn og unge tilpasset for både sommer og vinterbruk.
- 6.4.2 Det tillattes bygningsmasse knyttet servering og annen service som naturlig er en del av torget. Det kan etableres servicebygg i en eller flere enheter med totalt BYA= 400 m<sup>2</sup>. Servicebyggene skal ha maks mønehøyde 4 m fra bakkenivå. Bygningsmasse for gangadkomst til parkeringskjeller under hovedtorg (ST1) tillattes.
- 6.4.3 Tilstøtende eiendommer kan benytte torgarealet ut fra sin bygning til salg/servering og utstilling. Permanente sesongmessige tiltak må byggesøkes.
- 6.4.4 Torget skal tilrettelegge for at alle forretninger, salg og utesteder har en naturlig inn- og utgang til torget.
- 6.4.5 Det skal utarbeides en samlet situasjonsplan som viser felles materialbruk, belegg, aktivitetsarealer, grønstruktur, lyssetting m.m.. Planen skal også vise de parkmessige løsningene for sosiale soner og møteplasser. Lekeareal for barn skal også vises i planen. Det skal opparbeides en større lekeplass på torget. Torgplanen skal også vise sommer- og vintervedlikeholdsarealer som f.eks. adkomstmuligheter for brøyting
- 6.4.6 Under torgareal er det etablert parkeringsareal. Dette tillattes utvides.
- 6.5 Gang- og sykkelveg, SGS1 – SGS9, SGS11-SGS15, SGS17**
- 6.5.1 Områdene er regulert for eksisterende- og/eller etablering av nye gang- og sykkelveger.
- 6.5.2 Nye gang- og sykkelveger skal opparbeides i henhold til Statens vegvesen sine håndbøker og skal ha 3 m planeringsbredde for asfaltdekke og 0,25 m grusskulder ut mot grøft.
- 6.6 Annen veggrunn teknisk anlegg, SVT1 – SVT29**
- 6.6.1 Områdene SVT (annen veggrunn-teknisk) kan benyttes som tilhørende areal for grøfter, sideområder, skråninger, skjæring, fylling og andre tilhørende anlegg knyttet til vegformål.
- 6.6.2 Arealene skal bearbeides slik at de får en naturlig utforming, med jevne og avrundede overganger til eksisterende terreng.
- 6.7 Annen veggrunn – grøntareal, SVG1 – SVG2**
- 6.7.1 Områdene SVG1 – SVG3 (annen veggrunn-teknisk) kan benyttes som tilhørende areal for grøfter, sideområder, skråninger, skjæring, fylling og andre tilhørende anlegg knyttet til vegformål.

Dato: 24/11-2015 Underskrift ordfører: J. R. Vær

6.7.2 Arealene skal bearbejdes slik at de får en naturlig utforming, med jevne og avrundede overganger til eksisterende terreng. Arealene skal revegeteres.

### **6.8 Parkering, SPA1 – SPA4**

6.8.1 Områdene SPA1 – SPA4 er regulert for parkeringsplass.

6.8.2 SPA2 – SPA3 er korttidsparkering for handel i BS5, BS6 og BS9.

## **§7. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5.3)**

### **7.1 Grønnstruktur, G1 – G4, G13**

7.1.1 Grønnstrukturområdene er offentlige områder for allmen ferdsel.

7.1.2 Innenfor områdene kan nødvendig skjøtsel og tynning av skog og vegetasjon tillates.

7.1.3 Innenfor område G1 kan det anlegges turløype på inntil 3 m bredde. Skuldre, fyllinger og skjæringer etter utførte tiltak skal tilføres vekstmasse og tilsåes når de er etablert.

7.1.4 Tekniske anlegg som trafoer, ferdelingsskap, brønner, ledningstraseer osv kan etableres innenfor området.

7.1.5 Område G13 følger gjeldende reguleringsbestemmelser og krav i tilgrensende reguleringsplan for Stussli.

### **7.2 Turveg, GTD1 – GTD3, TV1**

7.2.1 På områdene kan det anlegges tur- og skiløyper med tilhørende grøfter, skjæringer, støttemurer og annen tilhørende infrastruktur som f.eks. jordkabel og belysning.

7.2.2 Tur – og skiløyper skal ellers følge gjeldende retningslinjer i Kommuneplanen for Bykle kommune.

7.2.3 I planskilt kryss for samleveg SKV2 tillattes det etablering av kulvert/bro på områdene GTD1 og GTD3.

7.2.4 Tekniske anlegg som ferdelingsskap, brønner, ledningstraseer, VA osv kan etableres innenfor områdene.

7.2.5 Området GTD2 kan brukes som driftsveg for kommunal teknisk virksomhet.

7.2.6 Turvegene er offentlige områder for allmenn ferdsel.

### **7.3 Friområde, GF1 – GF7**

7.3.1 Friområdene er offentlige og for allmen ferdsel.

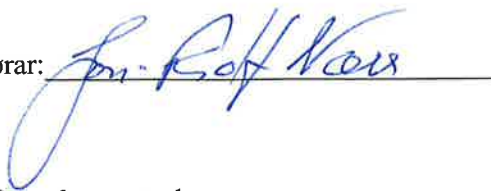
7.3.2 Innenfor områdene skal eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares.

7.3.3 Innenfor områdene kan nødvendig skjøtsel og tynning av skog og vegetasjon tillates.

Dato:

29/11/2017

Underskrift ordfører:



- 7.3.4 Innenfor område GF3 kan det anlegges turløype.
- 7.3.5 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.
- 7.3.6 Det kan også etableres enkle tiltak som benker, grillplass eller lignende.
- 7.3.7 Aktivitetsanlegg tilnyttet elva Otra som fiskeplasser og vannaktiviteter kan etableres etter godkjenning fra vassdragsregulanten.

## **§ 8. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT, SAMLET ELLER HVER FOR SEG (pbl § 12-5.5)**

### **8.1 Friluftsmål, LF1 – LF2**

- 8.1.1 Områdene LF1 – LF2 er regulert for friluftsmål.
- 8.1.2 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 flathogst.
- 8.1.3 Tekniske anlegg som trafoer, ferdelingsskap, brønner, ledningstraseer osv kan etableres innenfor områdene LF1.
- 8.1.4 Innenfor området LF1 tillattes eksisterende tur- og skiløyper ihht til kommuneplanen til ny samleveg (SKV2) med tilhørende anlegg vestover skal etableres.

## **§9. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl § 12-5.6)**

### **9.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1**

- 9.1.1 Områdene er regulert for friluftsmål.
- 9.1.2 Området skal holdes åpent for fri ferdsel for allmenheten og egnede vannaktiviteter.

## **§ 10. HENSYNSSONER (pbl § 12-6)**

### **10.1 Sikringssone – frisikt, H140\_1**

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.

### **10.2 Faresoner – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler), H370\_1**

- 10.2.1 110 kV - Det tillates ikke bygging nærmere enn 8 meter fra høyspentlinjas senterlinje. Linje kan flyttes eller legges i bakken i hht enhver tids gjeldende regler og vilkår. Hvis man ønsker å legge om høyspentledning i bakken, frafaller kravet om hensynssone bort for denne høyspentledningen.

Dato:

24/11-2017

Underskrift ordfører:



10.2.1 Innenfor områdene tillattes det ikke etablering av lekeplasser eller sosiale møteplasser.

**10.3 Sone med angitte særlige hensyn - Bevaring kulturmiljø, H730\_1**

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.

**10.4 Støysone – rød sone ihht. T-1442, H220\_1**

Innenfor rød støysone tillates ikke bruksformål som er støyfølsom.

**10.5 Støysone – gul sone ihht. T-1442, H210\_1**

10.5.1 Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasadeelementer som kan åpnes (vinduer, dører og eventuelt ventiler) til rom med støyfølsomt bruksformål skal ikke Lden overstige 55 dB i en beregningshøyde på minst 1,5 meter over gulv/bakkenivå.

10.5.2 Eksisterende boliger som ut fra utførte støyberegninger ligger i gul støysone skal gis tilstrekkelig bygningsmessige tiltak for innevendig støy i boliger. Støy på uteoppholdsareal skal reduseres ved hjelp av støyvoll med skjerm og ved å legge til rette for uteareal på den delen av tomten som ikke er støybelastet.