

Detaljregulering av ride- og fleirbrukshall i Røyrvikåsen

PlanID: 201802

REGULERINGSFØRESEGNER

Hovden i Bykle Kommune

Vedteken: xx.xx.2018

§ 0 FØREMÅL MED PLANEN

Føremålet med planarbeidet er å etablere ein ride- og fleirbrukshall, med tilhøyrande fasilitetar og tekniske anlegg. Planarbeidet vil òg leggje til rette for tiltak som parkering, lager, skiløyper m.m. knytt til eksisterande idrettsanlegg i området.

§ 1 REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innanfor plangrensa er regulert til følgjande føremål:

§ 1.1 Område for bygningar og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

- BL Lager (1350)
- BIA Idrettsanlegg (1400)
- BST Skiløypetrasé (1420)

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

- SV Veg (2010)
- SKV Køyreveg (2011)
- SGS Gang-/sykkelveg (2015)
- SVG Annan veggrunn – teknisk anlegg (2018)
- SVG Annan veggrunn - grøntareal (2019)
- SPP Parkeringsplassar (2082)

§ 1.3 Grøntstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

- GV Vegetasjonsskjerm (3060)

§ 1.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl. § 12-5 nr. 6)

- VFV Friluftsområde i sjø og vassdrag (6720)

§ 1.5 Omsynssoner i reguleringsplan (pbl. § 12-6)

- H 320 Flomfare
- H 370 Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar)
- H 410 Krav som gjeld infrastruktur
- H 730 Bandlegging etter lov om kulturminne

§ 1.6 Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7)

- #1 Planert areal for utandørs ridebane
- #2 Planert areal for hall med tilhøyrande køyreareal
- #3 Automatisk freda kulturminne

§ 2 FELLES FØRESEGNER

§ 2.1 *Kulturminne*

Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram automatisk freda kulturminne, må dette straks meldast til sendast regionale kulturminnemynde, og alt arbeid stansast til rette forvaltingsstyresmakt har vurdert funnet, jf. kulturminnelova § 8, 2. ledd.

§ 2.2 *Tilpassing i landskapet*

Planerte høgder på areala skal vere tilpassa naturleg terreng på tomt og i landskap, og ved inn- grep skal det formast nytt terreng som saman med tilgrensande område skapar ein ny heilskap.

Noverande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på. Areal med inngrep skal plantast eller såast til med stadeigne planteslag, og det skal ikkje nyttast giftige planter, eller artar som finnes i «Fremmede arter i Norge – med Norsk svarteliste».

Fylling/skjering skal haldast på eit minimum, og naudsynte murar skal utførast i naturstein eller anna høveleg materiale. Skråningar skal jordkleast.

§ 2.3 *Estetikk*

Nye bygningar skal inneha gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til bygningen sin funksjon, samt bygde og naturlege omgjevningar og plassering. Ubygd del av tomta skal gjevast ei tiltalende utforming, med gode dekkemateriale og vegetasjon.

Nye bygningar skal ha ytterkledning av tre, ev. i kombinasjon med naturstein og skal utvendig ha naturfarge i tråd med Bykle kommune sin byggeskikkrettleiar. På tak skal det nyttast torv, tre- tak eller grå, svart eller brun tak-/shingelpapp.

§ 2.4 *Vatn, avløp og renovasjon*

Nye bygningar som skal ha innlagd vatn- og avløp, skal vera tilkoplta offentleg vatn- og avløps- nett.

Nye bygningar med slikt behov, skal inngå i kommunal renovasjonsordning. Det skal etablerast renovasjonsløysingar tilpassa bygningen/verksemda, med tilstrekkeleg rom for sortering av av- fall. Gjødsele skal oppbevarast i container i avlukke for å hindre lukt og avrenning, og skal køyrast vekk.

§ 2.5 *Krav til søknad*

Saman med søknad om tiltak skal det leggjast ved situasjonskart i høveleg målestokk, som på eintydig måte skal vise tiltaket/bygningar og anlegg si plassering og utforming, med kotehøgde for eksisterande og opparbeidd terreng. Situasjonsplanen skal i tillegg syne tilkomst, avkøyring og parkering, murar m.m. Søknad om løyve for oppføring bygningar i BIA1 skal syne at bygge- grunn ligg over aktsemdshøgda for flaum, jf. § 7.1.

§ 2.5.1 *Krav til utarbeiding av tekniske planar*

Saman med søknad om tekniske anlegg (veg, vatn- og avløp og ev. andre installasjonar) skal det liggje føre teknisk plan godkjent av Bykle kommune. Nye tekniske anlegg skal vera iht. VA-norma i Bykle kommune, og syne leidningstrasé med tilkoplingspunkt for vatn, avløp og ev. overvatn. Ev. overvassrør skal vera dimensjonert for auka ekstremnedbør. Teknisk plan skal dokumentere tilstrekkeleg løysing for brannvatn.

§ 2.6 **Tekniske anlegg**

Det er høve til å etablere kommunaltekniske og andre tekniske anlegg, som kabelskap, leidningsnett for straum, leidningar for vatn, avløp og ev. overvatn, brannhydrantar, mindre pumpestasjonar, trykkforsterkarar o.l., samt anna utstyr som er naudsynt for å kunne oppretthalde god teknisk drift, innanfor heile planområdet, med unnatak av areal omfatta av bandlegging etter lov om kulturminne (H730). Straum-, fiber, telefon og TV-kablar skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.

Anlegg i bakken kan ikkje, utan særskilt avtale med anleggseigar og kommune, overbyggjast med anlegg og bygningar som gjer det vanskeleg med vedlikehald o.l. Der anlegg i bakken ikkje er overdekt av teknisk infrastruktur skal traséen revegeterast.

Dersom nye bygningar eller anlegg kjem i konflikt med eksisterande vatn- og avløpsleidningar, kan desse etter avtale med anleggseigar flyttast. Tiltakshavar skal koste flytting av leidningane.

§ 2.7 **Branntekniske krav**

Vassforsyning/brannvatn skal vera iht. forskrift om brannforebygging og krav sett i gjeldande byggteknisk forskrift.

§ 2.8 **Støy**

Verksemd innanfor planområdet skal stette krav til støy i byggteknisk forskrift, og vera i samsvar med Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

§ 2.9 **Universell utforming**

Prinsipp om universell utforming skal leggjast til grunn for utforming av uteareal og tilkomstsoner, jf. gjeldande teknisk forskrift.

§ 2.10 **Byggegrenser**

Nye bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggegrenser. Der grensene ikkje er synlege, går dei i føremålsgrensa.

§ 2.11 **Allmenn tilgjenge**

Områda skal vera opne for allmenn ferdsle, og der det grunna dyrehold må førast opp gjerder, skal desse legge til rette for ferdsle med gjerdeklyv/port/grind.

§ 3 **OMRÅDE FOR BYGNINGAR OG ANLEGG**

§ 3.1 **Areal for lager, BL**

Området kan vidareutviklast til anlegg for fleire idrettar og aktivitetar, der det innanfor arealet er høve til å setje opp naudsynte bygningar og anlegg knytt til eksisterande idrettsanlegg i området, som t.d. lager, boder, kiosk m.m. Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggegrenser.

§ 3.1.1 Maks %-BYA er sett til 50 %, maksimal gesimshøgde er sett til 8 meter og maksimal mønehøgde er sett til 9 meter, målt i frå nytt planert terreng.

§ 3.1.2 Arealet skal planerast og tilpassast tilliggjande areal for lagerbygg like på utsida av planområdet, til ca. kote +772. Planert høgde skal òg tilpassast naturleg terreng i BIA2, jf. § 2.2.

§ 3.2 **Ride- og fleirbrukshall, BIA1**

Arealet kan nyttast til hestesport, der det kan førast opp ride- og fleirbrukshall innanfor bestemmelsesområde #2, utandørs ridebane/paddoc i bestemmelsesområde #1, lufttegardar og andre

relaterte innretningar som t.d. gang- og ridentiar. Arealet kan òg nyttast til beite. Eksisterande terreng i BIA1 skal tilpassast nytt planert terreng i #1 og #2, jf. §§ 2.2, 8.1 og 8.2.

§ 3.2.1 Det skal vera køyreveg rundt ride- og fleirbrukshallen dimensjonert for berdeskapskøyretøy, som òg skal høve for drift og vedlikehald. Det kan òg etablerast andre naudsynte tiltak for å sikre god teknisk drift av anlegget, som t.d. veg og anlegg for lagring av avfall/gjødsel.

§ 3.2.2 Maks %-BYA for området er sett til 60 %. Maks byggjehøgde vert sett til 4 meter til gesims og 11 meter til møne, målt i frå nytt planert terreng.

§ 3.2.3 Hallen må, i tillegg til stall og ridebane med tilhøyrande fasilitetar, kunne innreist til å dekkje naudsynt behov til garderobeanlegg, kjøkken, kafé, uteservering, samlingslokale m.v. Bygningen kan nyttast til arrangement av ulik storleik, undervisning, sosiale samvær, kontor og administrasjon og til lager.

§ 3.2.4. Anlegget skal byggast ut og driftast skånsamt mot miljø og natur. Det skal takast særleg omsyn til vatn som sig frå overflater mot omliggjande terreng.

§ 3.3 **Areal for idrettsanlegg, BIA2-4**

Områda skal i størst mogleg grad oppretthaldast slik dei er i dag, med tre og vegetasjon. Områda kan nyttast til turveg og stiar, ski- og rullerulleskøyper, lysløyper, anlegg knytt til riding, samt andre tiltak som naturleg høyrer til eksisterande idrettsanlegg i området. Det kan etablerast slike tiltak knytt til eksisterande idrettsanlegg i området. Arbeidet med å etablere desse skal utførast skånsamt, sår skal jamnast og gjerast klar for naturleg gjengroing.

Ny stikkledning til ride- og fleirbrukshall for vatn og avløp i frå kommunalt leidningsnett (H410), samt straum til ride- og fleirbrukshallen, skal gå grunnen i BIA2, under veg og gang- og sykkelveg, og inn i BIA1. Ny straumledning vil gå inn i areal GV3 og BIA2, før det går inn i BIA1.

§ 3.4 **Område for skiløypetrasé, BST**

Løypetrasé for ny tilførselsløype til eksisterande løypenett på utsida av planområdet kan opparbeidast med berelag i breidd inntil 12 meter.

§ 4 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

§ 4.1 **Veg, o_SV1**

Omfattar eksisterande kommunal veg i området.

§ 4.2 **Køyreveg, SKV1**

Omfattar avkøyrsløype til område for ride- og fleirbrukshall, med tilhøyrande parkeringsplass, og skal opparbeidast som vist i plankartet.

§ 4.3 **Køyreveg, SKV2 og 3**

Omfattar tilkomstvegar til parkeringsplass SPP2, og kan opparbeidast som vist i plankartet.

§ 4.4 **Gang- og sykkelveg, o_SGS**

Omfattar eksisterande offentleg gang- og sykkelveg i området.

§ 4.5 **Annan veggrunn, o_SVG og o_SVT**

Omfattar areal som høyrer til vegen, og kan nyttast til opplag for snø og grøfter. Det er etablert betongrekkverk som skilje mellom køyreveg og gang-/sykkelveg. Innanfor føremålet er det høve

til å etablere anlegg for tekniske innretningar som kablar og vatn- og avløp. Ved naudsynte inn-
grep skal synlege sår i terrenget avbøtast og plantast eller såast til med stadeigne planteslag
snarast mogeleg etter opparbeiding.

§ 4.6 **Parkeringsplassar, SPP1-2**

Arealet kan opparbeidast til parkeringsplassar, som synt i plankartet. Parkeringsplassane skal til-
passast eksisterande terreng og vegetasjon, og det kan behaldast noko eksisterande vegetasjon
på parkeringsplassane. Arbeidet med å etablere parkeringsplassane skal utførast skånsamt, sår
skal jamnast, og plantast eller såast til med stadeigne planteslag. Parkeringsplassane kan gjevast
eit grønt preg, med toppdekke av t.d. stadeigne gras-sortar.

5 % av parkeringsplassane skal leggjast til rette for rørslehemma, jf. gjeldande teknisk forskrift.

§ 5 **GRØNTSTRUKTUR**

§ 5.1 **Vegetasjonsskjerm, GV1**

Eksisterande vegetasjon skal bevarast som buffer mot vatnet. Søkndsppliktige tiltak etter pbl. §§
20-1, 20-2 og 30-1 kan ikkje tillatast innanfor vegetasjonsskjermen, med unntak av ev.
pumpehus og leidningar i grunnen for sikring av brannvatn. Beite er tillate.

§ 5.2 **Vegetasjonsskjerm, GV2-3**

Det skal vera skjermende vegetasjon mot nærliggjande bustadfelt og balløkke i frå parkerings-
plass SPP2.

§ 6 **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE**

§ 6.1 **Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)**

Området skal i størst mogleg grad oppretthaldast slik det er i dag, og skal tene til naturoppleving.

§ 7 **OMSYNSSONER**

§ 7.1 **H 320 Flaumfare**

Sona omfattar område der det er fare for flaum. Vegetasjonen skal takast vare på i sona så langt
som råd er. Byggverk vurdert til sikkerheitsklasse F1 jf. gjeldande teknisk forskrift kan plasserast
i omsynssona, medan byggverk vurdert til sikkerheitsklasse F2 kan etablerast i sona dersom det
er teke risikoreduserande tiltak. Ved etablering av ride- og fleirbrukshall innanfor sona skal terr-
enget hevast slik at byggegrunn ligg ovanfor aktsemdshøgda for sona. Det er ikkje tillate å føre
opp bygningar i sikkerheitsklasse F3 innanfor sona.

§ 7.2 **H 370 Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar)**

Innanfor sona ligg høgspenkabel i grunn. Der er ikkje tillate å føre opp bygningar eller andre
innretningar innanfor sona (nærare enn 2 meter i frå kabel), utan at dette er avklara med nett-
eigar på førehand.

§ 7.3 **H 410 Krav som gjeld infrastruktur**

Innanfor sona ligg trasé for VA-leidningar i grunn. Det er ikkje tillate å føre opp nye bygningar
innanfor sona. Det kan etablerast veg og parkeringsareal over leidningane, der overdekninga i
følgje VA-norma i Bykle kommune skal vera minimum 2 meter over topp røyr.

§ 7.4 **H 730 Automatisk freda kulturminne – bandlagt etter kulturminnelova**

Innanfor sona ligg det automatisk freda kulturminne, og arealet er bandlagt etter kulturminne-
lova. Området innanfor omsynssona vert forvalta av regional kulturminneforvaltning etter føres-
egnene til kulturminnelova.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDE

§ 8.1 #1 – Planert areal for utandørs ridebane

Terreng skal endrast til ca. kote +764 for opparbeiding av utandørs ridebane. Eksisterande terreng i BIA1, utanfor bestemmelsesområdet, skal tilpassast planert terreng i #1, jf. §§ 2.2 og 3.2.

§ 8.2 #2 – Planert areal for hall med tilhøyrande køyreareal

Terreng skal endrast til min. kote +766 for opparbeiding av ride- og fleirbrukshall grunna aktsemdsområde for flaum, og ca. kote +765-766 for tilhøyrande køyreareal rundt hallen. Eksisterande terreng i BIA1, utanfor bestemmelsesområdet, skal tilpassast planert terreng i #2, jf. §§ 2.2 og 3.2.

§ 8.3 #3 – Automatisk freda kulturminne

Det vil bli søkt om dispensasjon i frå den automatiske fredinga av kulturminnet innanfor bestemmelsesområdet #3, jf. § 9.4.

§ 9 REKKEFØLGJEKRAV

§ 9.1 Før løyve til tiltak for nye bygningar med slikt behov blir gjeve, skal teknisk plan vere utarbeidd og godkjent av Bykle kommune. Der eigedomsforhold krev det, må det leggjast fram tinglyst avtale med grunneigar som sikrar framføring av VA-anlegg.

§ 9.2 Før det blir gjeve rammeløyve eller løyve til tiltak, skal tilhøyrande tekniske anlegg (avkøyrsløse, veg, parkering, brannhydrant, vatn og avløp) vere ferdig opparbeidd til aktuell eigedom, og tilknytt vatn- og avløpsnett, godkjent av Bykle kommune. Tilfredsstillande løysing for brannvatn skal dokumenterast.

§ 9.3 Terrenghandsaming og istandsetting skal gjerast ferdig samstundes med resten av anlegget, og arealet skal plantast eller såast til med stadeigne planteslag før ferdigattest for nye bygningar vert gjeve.

§ 9.4 Før iverksetting av tiltak innanfor areal avsett til lager, BL, skal det gjennomførast arkeologiske utgravingar av det berørte automatisk freda kulturminnet, ID 99441-1, som er markert som bestemmelsesområde #3 i plankartet.

Det skal takast kontakt med regional kulturminnemynde i god tid før tiltaket skal gjennomførast slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsettast.

§ 9.5 SPP2 skal vere ferdig opparbeidd med 150 nye parkeringsplassar innan to år etter at detaljreguleringsplanen er vedteken.

ABO Plan & Arkitektur Stord AS, 14.06.18

Rev. etter handsaming i planutvalet PS 47/18: ABO Plan & Arkitektur Stord AS, 26.06.18

Rev. eter offentleg ettersyn: ABO Plan & Arkitektur Stord AS, 08.08.18