



REGULERINGSFØRESEGN - DETALJREGULERING KLUKKARHAUGEN – VANG SENTRUM

VANG KOMMUNE

DATO:12.10.2021

PlanID: 2020003

UTKAST

1 SIKTEMÅLET MED PLANEN

Hovudsiktemålet med planen er å leggje til rette for utvikling av området Klukkarhaugen i Vang sentrum. Planen skal bidra til å utvikle Vang sentrum og leggje til rette for eit variert teneste- og bustadtilbod. Planen skal gi føringar for omfang og utforming av nye bygg, sikre uteområde og bidra til at Vang sentrum utviklast heilskapleg tilpassa eksisterande bygningsmiljø og landskap.

2 FELLESFØRESEGNER FOR HEILE PLANOMRÅDET

2.1 TERRENG, UTFORMING, OG TILPASSING (§ 12-7 NR. 4)

Terrengforandringar i form av fyllingar, skjeringar og sår i samband med bygge- og anleggsverksemd skal etterbehandlast og plantast til.

Bygningar skal tilpassast eksisterande terreng og landskap. Bygningar skal gis ei heilskapleg utforming, tilpassa kringliggande bygningsmiljø i form, materialbruk og fargar.

Den ubygde delen av tomta skal gis ei tiltalende utforming og behandling. Eksisterande vegetasjon skal sikrast mest mogleg bevart. Fjerna vegetasjon skal erstattast med ny der det er mogleg. Skjeringar og fyllingar skal ikkje vere brattare enn 1:2. Toppen og botnen av skråningar skal gis ein runda overgang.

Bygg i skrånande terreng kan settast på pålar, for å redusere terrenginngrep og materialbruk. Fasadar skal likevel gå ned til terreng, som open kledning av tre, eller som tørrmur.

Prinsippa om universell utforming skal leggst til grunn ved utforming av bygningar, trafikkanlegg og uteareal. Det skal gjerast greie for korleis desse prinsippa skal leggst til grunn i den enkelte byggesøknad. Alt offentleg areal, fellesområde, uteområde og næringsareal skal kunne nyttast av alle i så stor utstrekning som mogleg. SKV4 kan ha inntil 8 % stigning

Minimum 25 % av bustadane innanfor planområdet skal tilfredsstille krav til tilgjengelegheit.

Overvatn skal handterast lokalt, dvs. på eigen grunn ved infiltrasjon, fordrøying eller på annan måte, jf. byggtেকnisk forskrift. Det skal i kvar enkelt situasjonsplan gjerast greie for korleis funksjon og kvalitet for tiltak oppfyller krav til lokal disponering av overvatn i byggtেকnisk forskrift.

2.2 VERNEVERDIAR FOR KULTURMILJØ (§ 12-7 NR. 6)

Dersom det kjem fram automatisk freda kulturminne ved anleggsarbeidet skal arbeidet straks stansast og kulturminnemyndigheitene skal varslast, jf. Kulturminnelova §8.2.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak som er i strid med verneomsynet på bygningar markert med juridisk linje som bygg som skal bevarast, skal leggjast fram for kulturminneforvaltinga til uttale før sluttbehandling. Uttala skal vektleggast.

2.3 BYGGJEGRENSER (§ 12-7 NR. 2)

Der ikkje byggjegrense framkjem av plankartet, går byggjegrensa i formålsgrense.

Mellom byggjegrensa mot E16 og støyskjerm vist i plankartet er det høve til parkering, garasje/carport, drivhus, uthus ol.

2.4 STØY (§ 12-7 NR. 3)

Det skal berre gis byggeløyve til bygg som tilfredsstiller grenseverdiane i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T - 1442/2016). Gul støysone H220 kjem fram av plankartet. Innanfor sona kan det ikkje gis igangsettingsløyve til nye bustader før tilfredsstillande støynivå kan dokumenterast.

2.5 FLAUM (§ 12-7 NR. 1, 2, 4)

Faresone for flaum er vist i plankartet. Det er ikkje tillate med nye tiltak innanfor denne sona før tilstrekkeleg sikkerheit mot flaum kan dokumenterast.

2.6 ENERGI (§ 12-7 NR. 8)

Det er utarbeidd eigne miljøvurderingar som vedlegg til planen. Ved utbygging i området skal materialbruk, energibruk og energikjelder vurderast opp mot vurderingane i rapporten, og skal følgje rammesøknad.

3 FØRESEGNER FOR AREALFORMÅL

3.1 BYGNINGAR OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

Fellesføresegner for bygningar og anlegg

- **Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)**

Maks tillate grad av utnytting er vist i plankartet.

Ved utbygging av fleire felt samtidig og i samanheng kan grad av utnytting reknast på tvers av felta BS2, BS3, BS4, BS5 og BS6.

- **Utforming (§ 12-7 nr. 1)**

Nye bygningar skal tilpassast eksisterande bygningsmiljø innanfor området, i form, farge og materialbruk. Konstruksjonar og fasadar skal i hovudsak vere utført i tre. Andre materiale kan brukast om ein kan dokumentera lågare klimagassutslepp.

Handel, tenesteyting og andre funksjonar retta mot publikum skal ha store glas, skyvedører eller andre element som bidreg til god kontakt mellom inne og ute.

Bustader kan ha større glasfelt og skyvedør med glas for å nyte utsikta over Vangsmjøse og mot fjella. Støyskerm skal utførast i tre og/eller mur av naturstein. Fargar og overflater skal tilpassast kringliggande bygningsmiljø og kulturlandskap.

- **Byggjehøgder (§ 12-7 nr. 1)**

Maks tillate gesims-/mønehøgde for bygg utan sokkeletasje er 6/10 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng, og 8/12 meter der terrenget tillèt sokkeletasje.

- **Takform (§ 12-7 nr. 1)**

Bygningar skal ha saltak med takvinkel mellom 30 til 45 gradar. Andre takformar og lågare takvinkel er tillate på bygningsdelar som svalgangar, mellombygg ol.

Alle tak skal ha ikkje-reflekterande takteking. Solcellepanel på tak er tillate.

- **Bygningar med ålmenn funksjon**

For bygg som skal ha ein særskild allmenn funksjon, retta mot turisme, med produksjon og sal av lokale produkt, eller med funksjon som sosial og kulturell møtestad i bygda kan det tillatast unntak frå føresegnene om utforming, byggjehøgder og takform. I desse sakene kommunen kan kommunen stille høgare krav til utforming, arkitektur og tilpassing enn det som er gitt av desse føresegnene.

- **Parkering (§ 12-7 nr. 4, 7):**

Det skal settast av min. 1 parkeringsplass pr. 30 m² bruksareal og maks 1 parkeringsplass pr. 15 m² bruksareal, for kontor/næring/forretning ol. Det skal settast av min. 1 parkeringsplass pr. bueining. Det skal settast av ein parkeringsplass pr. hotellrom innanfor BS1. BS1 kan få dekkja sitt parkeringskrav innanfor SPA1.

Parkeringsbehovet kan dekkast som overflateparkering eller under bakken. f_SPA1, f_SPA2 og o_SGT kan inngå i berekning av parkering innanfor alle byggeområda.

- **Uteopphaldsareal (§ 12-7 nr. 4, 7):**

Krav til minste uteopphaldsareal er 15 m² per bueining.

Uteopphaldsareal på balkongar eller takterrassar kjem i tillegg. Uteopphaldsareal skal vere hensiktsmessig utforma og ligge godt tilgjengeleg for bustadane. Uteopphaldsareala skal ha gode soltilhøve, tilfredsstillande støynivå og vere skjerma for vind.

- **Krav til situasjonsplan (§ 12-7 nr. 12)**

Før det blir gitt igangsetjingsløyve til nye bygningar skal det utarbeidast ein situasjonsplan.

Situasjonsplanen skal utarbeidast for det aktuelle tiltaket/felt som blir omfatta av tiltaket.

Situasjonsplanen må òg vise samanhengen til kringliggande område når det gjeld veglinjer og terrengtilpassing.

Situasjonsplanen skal vise korleis den bygde og ubygde delen av tomta skal nyttast og korleis terrenget skal formast. Det skal gjerast greie for storleik og plassering av bygg, uteareal, form, material- og fargebruk, planlagt terrengbehandling, støttemurar, tilkomst, renovasjon, parkering både under bakken og overflateparkering, og leidningsgrøfter. Situasjonsplanen skal vise korleis behovet for parkering for dei ulike felta er dekkja. I tillegg skal det ligge føre profil som viser eksisterande (opphaveleg) og nytt terreng saman med høgder på bygningar. Situasjonsplanen må òg vise korleis prinsippa om universell utforming

er ivaretatt og korleis renovasjon er tenkt løyst. Situasjonsplanen skal også vise korleis omsynet til overvatn er ivaretatt og korleis områda skal utformast med tanke på skjerming mot vind.

Sentrumsformål (BS1)

Området omfattar eksisterande sommarhotell. Bygningen skal bevarast og eksteriøret skal vurderast tilbakeført ved endring av fasadar, tak, vindauge, dører og andre utvendige bygningsdelar. Eksisterande hage rundt sommarhotellet skal søkast bevart i størst mogeleg grad. Nødvendig skjøtsel og planting er tillate.

Innanfor området kan det etablerast hotell, bustader, kontor, næringslokale, kafear/restaurantar etc.

Sentrumsformål (BS2, BS3, BS4, BS5 og BS6)

Områda omfattar eksisterande bygg Klukkarhaugen og eksisterande bankbygg, og uteareala rundt. Eksisterande bygning Klukkarhaugen skal bevarast og eksteriøret skal vurderast tilbakeført ved endring av fasadar, tak, vindauge, dører og andre utvendige bygningsdelar.

Innanfor områda kan det etablerast bustader, kontor, næringslokale, kafear/restaurantar etc.

Innanfor felta skal det etablerast minimum 20 bueiningar. Einebustader er ikkje tillate. Det skal vere variasjon i storleiken på bueiningane.

Innanfor felta skal minimum 50 % av BRA vere for kontor, handel og tenesteyting. Innanfor BS5, skal det etablerast kontor, handel eller tenesteyting på gateplan mot o_SGT.

Innanfor felt BS5 skal bygningsmassen delast opp slik at det etablerast minimum 2 siktlinjer igjennom området mot Vangsmjøse.

Innanfor BS2, BS3, BS4, BS5 og BS6, på den ubygde delen av tomta mot f_SKV4 og o_SGT1, skal det etablerast sitteplassar, bord og benker, og eit grønt utrykk i form av tre og annan vegetasjon. Desse areala skal inngå som ein del av gaterommet, skal vere opne for allmenn bruk, og skal utførast med same dekke som o_SKV4 og o_SGT1. Desse områda skal òg kunne nyttast som uteopphaldsareal for dei tilgrensande bustadane.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

Veg (SV1)

Arealformålet omfattar vegareal med tilkomst til BS2, BS3, BS4, BS5 og BS6. Gjennom situasjonsplan kan kommunen godkjenne delar av arealet til bruk for parkering.

Køyreveg (SKV1, f_SKV2, f_SKV3 og f_SKV4)

SKV1 omfattar eksisterande tilkomst til BS1 og Summarhotellet. Tilkomsten må samordnast med parkering innanfor SPA1 og ev. nye bygningar/utvikling innanfor BS1.

SKV2 og SKV4 omfattar ny tilkomst til BS2, BS3, BS4, BS5 og BS6, og er felles for desse.

SKV3 er offentleg

Gatetun (o_SGT)

Gatetun skal ha utemøblar, vegetasjon, parkering og areal som kan nyttast til torgfunksjonar. Parkering kan ikkje utgjere meir enn 50% av arealet, rekna som 18 m² pr. parkeringsplass.

Gang-/sykkelveg (o_SGS1)

Arealformålet omfattar gang-/sykkelveg og er del av gang-/sykkelvegnettet i Vang sentrum.

Parkering (SPA1)

SPA 1 omfattar parkeringsareal knytt til BS1, dagens Summarhotell.

f_SPA2 og f_SPA3 er felles for alle byggeområda. Det kan etablerast carportar og garasjar.

3.3 GRØNSTRUKTUR (§ 12-5 NR. 3)

Friområde (o_GF1 og o_GF2)

Områda skal vere offentlege.

Områda skal nyttast til rekreasjon, opphald, leik, aktivitet og sport. Nødvendige installasjonar og anlegg for dette, som ikkje er til hinder for bruk av området som friområde, og som tilfredsstill krava i pkt. 5.2, kan førast opp.

Langs Vangsmjøse skal det opparbeidast tursti. Denne er illustrert i plankartet med grøn strek. Traseen kan justerast noko for å best mogleg tilpassast terrenget og vegetasjonen i området.

Mest mogleg av naturleg vegetasjon skal bevarast, samtidig som allmenta skal sikrast tilgjenge.

3.4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (§ 12- 5 NR. 6)

Naturområde i sjø og vassdrag

Områda omfattar areal i Vangsmjøse. I strandsona er det tillate å oppføre installasjonar for aktivitetar som bading, padling, fiske o.l., og bryggjeanlegg for båtar. Ved tiltak skal eksisterande vegetasjon i størst mogleg grad bevarast. Tiltak skal godkjennast av kommunen.

4 FØRESEGNER TIL OMSYNSSONER (§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

4.1 FRISIKTSONE H140 (§ 11-8)

Innenfor frisiktsoner skal det være frisikt over 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

4.2 STØYSONE H220 (§ 11-8)

Gul støysona H220 kjem fram av plankartet. Innanfor sona kan det ikkje gis løyve til igangsetting av nye tiltak før tilfredsstillande støy nivå kan dokumenterast.

4.3 FLAUMSONE H320 (§ 11-8)

Omsynssona omfattar flaumsona. Innanfor sona er det ikkje tillate å oppføre nye bygg eller konstruksjonar utan at tilstrekkeleg sikring mot flaum er dokumentert. Unntaket er installasjonar knytt til aktivitetar som bading, padling, fiske o.l., samt bryggjeanlegg for båtar knytt til strandsona og grønstrukturen. Hus kan ikkje brukast til varig opphald.

5 FØRESEGNER TIL FØRESEGNSSOMRÅDE

5.1 BRUK OG VEDLIKEHALD AV SMIE (#1)

Smia i friområdet kan nyttast til formål for allmenta. Huset skal søkast bevart. Det er tillate med naudsynt vedlikehald og tilbakeføring.

5.2 FLAUMVEG (#2)

Det er ikkje tillate med tiltak som kan komme til hinder for flomvegen og føring av vann innanfor området. Flaumvegen må gis tilstrekkeleg dimensjonerte gjennomføring under veg.

6 REKKJEFØLGJEFØRESEGNER

6.1 FØR IGANGSETJINGSLØYVE

Før det blir gitt igangsetjingsløyve til nye tiltak skal det lagast ein situasjonsplan jf. pkt. 3.1.2.

Før det blir gitt igangsetjingsløyve til tiltak for vatn- og avløpsanlegg skal tekniske planar, i tråd med vatn- og avløpsplan, for desse godkjennast av kommunen.

Før det blir gitt igangsetjingsløyve for nye tiltak skal utbygger vurdere energireduserande løysingar, alternative energikjelder og vassboren varme.

Før det blir igangsetjingsløyve til nye tiltak skal tilfredsstillande støynivå kunne dokumenterast, jf. pkt. 4.2.

6.2 FØR BYGNING BLIR TEKEN I BRUK

Før det blir gitt bruksløyve for nye tiltak som utløyser parkeringsbehov, skal dokumentert parkeringsdekning føreligge.

Før det blir gitt bruksløyve for bygg og anlegg skal det vere etablert tilfredsstillande vatn- og avløpsløyser i tråd med vass- og avløpsplan og godkjente tekniske planar.

6.3 REKKJEFØLGJE I TID

Før nye tiltak kan settast i gang innanfor område BS1 og SPA1, må tilkomsten SKV1/E16 vere ferdig bygd og godkjent av Statens vegvesen. Tilkkomsten må utformast etter gjeldande handbok både med omsyn til geometri/linjeføring, stigning og friskt.

Før det gis bruksløyve til nye bygningar skal regulert støyskjerm vere etablert. Plassering av støyskjerm er vist i plankartet. Støyskjermen skal opparbeidast i 2 meter høgde. Ved utbygging berre på delar av planområdet, kan også berre nødvendige delar av støyskjermen etablerast. Det må da kunne dokumenterast at lengda på skjermen gir tilstrekkelege støytilhøve for dei aktuelle tiltaka. Ved etablering av berre delar av støyskjermen skal det etablerast gjerde mot E16 der det ikkje etablerast støyskjerming som vist i plankartet.

Før det kan gis igangsetjingsløyve til nye bygningar skal det etablerast ny vassleidning i f_SKV4 og o_SGT1. Leidninga skal ha vidare forbindelse til eksisterande VA-anlegg på nordsida av bankbygget og ho vil erstatte eksisterande vassleidning mellom kummane SID VKB18 og SID VK17.

Før det kan gis igangsetjingsløyve til nye bygningar må det kunne dokumenterast tilstrekkeleg kapasitet (3000 liter per minutt) for sløkkevatn.