

REGULERINGSBESTEMMELSER

Områdeplan for Hurdal sentrum – Bærekraftig Urban Landsby

24.10.18 (SOSI)

§ 1 Formål

§ 1.1 Overordnet målsetning:

Hensikten med områdeplanen er å legge til rette for at Hurdal sentrum skal bli en bærekraftig urban landsby med tydelig stedsidentitet. Planen skal være et styringsverktøy for tilflytting og vekst i kommunen.

Sentrumsplanen skal reflektere kommunens overordnede verdier for Bærekraftsatsing som deles inn i følgende hovedpunkter:

- Bærekraft – sosialt, miljømessig og økonomisk.
- Folkehelse – aktivitet, mestring og livsglede.
- Samarbeid - internt og eksternt med ulike aktører.

Bærekraftig

Sentrumsutviklingen skal ha en tydelig miljøprofil som gir innovative miljøløsninger. Alle tiltak skal planlegges og utføres slik at det legges til rette for en avansert miljøstandard, lav miljøbelastning og med spesielt fokus på blant annet: å utnytte lokale ressurser maksimalt, utvikle kretsløpsteknologi og lokalt næringsliv basert på stedlige ressurser; lavt energibehov og bruk av lokale fornybare energikilder; økt biologisk mangfold; klimanøytralitet og klimatilpasning; miljøsertifiserte materialer; naturlig ventilasjon, mm.

Urban

Det skal være høyest tetthet i sentrum, og tydelig hvor sentrum begynner og slutter. Sentrum bygges opp rundt et hovedtorget og en hovedgate der det er krav til offentlig tilgjengelige funksjoner på bakkeplan, med næring, kultur og service, og boliger over. Samordnet arealbruk og transport med fokus på å minske bilbruk gjennom kollektivsatsing, bildeleordninger og lavere parkeringsdekning. Gang- og sykkeltransport i sentrum stimuleres, og biltrafikken skal være på de gående, syklende og sparkendes premisser. Planen skal utvikle området blå-grønne kvaliteter og tilrettelegge for gode uteområder til variert bruk og rekreasjon.

Landsby

Sentrum skal ha gode sosiale møteplasser, og gjenetablere det historiske torget som Hurdals viktigste byrom. Viktige kulturmiljøer skal bevares og integreres som identitetsskapende historiebærere for å beholde steds karakteren. Sentrum skal fremme kontakt mellom beboere og næringsdrivende på en positiv måte. Planprosesser skal gjøres med en høy grad av medvirkning slik at tiltak forankres lokalt. Målestokk, funksjonssammensetning og utforming av sentrum skal bidra til å skape en følelse av en intim landsby med en tydelig identitet som tilhører Hurdal.

§ 1.2 Reguleringsformål

Områdereguleringen gjelder Hurdal sentrum. Det regulerte området er vist på plankart datert 25.05.2018.

Området reguleres til følgende formål (PBL §12-5):

Bebyggelse og anlegg PBL §12-5.Nr. 1

- Boligbebyggelse (B1-B15)
- Sentrumsformål (BS1-BS6)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP1-BOP3)
- Forretning (BAA23)
- Idrettsanlegg (BIA1 - BIA2)
- Andre type bebyggelse og anlegg
 - o Energianlegg (BE1)
 - o Vann- og avløpsanlegg (BVA1)
 - o Avløpsanlegg (BAV1)
 - o Telekommunikasjonsanlegg (BTK1)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
 - o Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1 – 17)
 - o Forretning/Industri (BKB24)
 - o Kontor/lager (BKB25)
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte formål
 - o Bolig/forretning/tjenesteyting/parkering (BAA18-BAA22)
- Fritids- og turistformål
 - Campingplass (BC1)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur PBL §12-5.Nr.2.

- Veg (o_SV1-o_SV6)
- Kjøreveg (SKV7-SKV16)
- Torg (o_ST1, o_ST2)
- Gatetun (o_SGT1)
- Gang- og sykkelveg (o_SGS1) og (o_SGS2)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Grønnstruktur PBL §12-5.Nr.3.

- Grønnstruktur (G1-3)
- Naturområde (f_GN1- GN7)
- Turveg (o_GT1 – o_GT2)
- Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
 - o Naturområde/vann- og avløpsanlegg (GAA1)

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift §PBL 12.Nr.5.

- Landbruk (LL1)
- Jordbruk (LJ01-LJ05)
- Skogbruk (LSK1)
- Naturformål (f_G1 – f_G3)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone PBL § 12.Nr.6.

- Naturområde i sjø og vassdrag (VNV) (Hurdalselva)

Hensynssoner PBL § 12–6

- a. Sikrings-, støy og faresoner
 - Sikringssone høyspenningsanlegg (H190_1)
 - Faresone høyspenningsanlegg (H370_1- H370_4)
- b. Sone med angitte særlige hensyn
 - Hensyn landskap – naturlige skråninger (H550_1 – H550_3)
 - Bevaring naturmiljø – ravine med bekkeløp (H560_1)
 - Bevaring kulturmiljø (H570_1 – H570_7)
 - Bestemmelsesområde for kulturminner avsatt i plankart med områdenavn #6

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Miljøoppfølgingsprogram

Hurdal skal være et utviklingsområde for klimanøytrale, miljøvennlige og bærekraftige løsninger.

For alle tiltak i Hurdal sentrum gjelder et miljøoppfølgingsprogram (MOP). All ny bebyggelse innenfor planområdet skal oppfylle målsettingene i MOP. Miljøtiltak skal integreres på en naturlig måte i utformingen av (lands)byplanen, samt plassering og utforming av bebyggelse.

Miljøoppfølgingsprogrammet er et dynamisk dokument som kan endres ved politisk vedtak, imidlertid skal intensjonene og målene i gjeldende miljøoppfølgingsprogram være førende retningslinjer for detaljregulering og byggesøknader. Målene er samlet i en sjekklister som oppsummerer hvordan plan og bygg skal svare på målet om å skape en bærekraftig urban landsby. Sjekklisten skal inngå som dokumentasjon i alle regulerings- og byggesaker.

§ 2.2 Lokal overvannsdiskonering

Lokal overvannsdiskonering skal planlegges ihht føringer gitt i lokal overvannsplan for Hurdal sentrum. Alle utbyggingsområder skal håndtere overvann lokalt gjennom utforming av overflater, ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvann på annen måte utnyttes som ressurs. Det skal tilrettelegges for en bærekraftig bruk av vann og overvannshåndtering.

§ 2.3 Tilrettelegging for økt biologisk mangfold

For alle tiltak skal det tilstrebes å bevare naturlige biotoper i eller med nærhet til inngrepsone. Det skal tilstrebes å etablere habitater som kan bedre forhold for dyr og insekter. Ved opparbeidelse, forbedring eller restaurering av nye grøntområder skal det benyttes arter som er naturlig hjemmehørende i norsk natur og Hurdal som lokalmiljø. Det skal benyttes planter godt egnet for pollinerende insekter.

Trær med diameter større enn 40 cm målt 1,3 meter over bakken skal bevares og sikres ved utbygging. Utgjør trær en risiko på grunn av høy alder eller skade kan de felles etter en faglig vurdering og med godkjenning av Hurdal kommune. Planting av erstatningstrær vurderes i det enkelte tilfellet.

§ 2.3.1 Blågrønn faktor - BGF

I Miljøoppfølgingsprogrammet stilles krav til minimumsverdi for BGF som skal videreføres på detaljreguleringsnivå. Beregning av BGF skjer ved søknad om rammetillatelse ut fra "økologisk effektive overflater".

§ 2.4 Tilrettelegging for sykkel

Det skal være lett å velge sykkel som transportmiddel i Hurdal. Plassering og utforming av sykkelparkering skal være logisk og attraktiv. Gater skal utformes like mye etter gående og syklendes premisser som etter bilens. Arbeidsplasser og boliger skal utformes og organiseres på en måte som gjør det attraktivt å velge bort bilen til daglig og enkelt å bruke miljøvennlige kjøretøy eller sykkel.

Det skal etableres minimum antall sykkelparkeringsplasser i byggeområder som angitt i tabellen under:

Formål	Sykkelparkering (låsbar og under tak)
<i>Boligbebyggelse</i>	<i>3 pr 100 m2 BRA</i>
<i>Forretning, Tjenesteyting Andre typer bebyggelse og anlegg</i>	<i>3 pr 100 m2 BRA</i>
<i>Næring (industri/lager/verksted)</i>	<i>0,5 per ansatt</i>
<i>Undervisning (skole)</i>	<i>1 pr årsverk + 2 pr 5 elev</i>
<i>Idrettsanlegg</i>	<i>2 pr 10 tilskuerplasser</i>

§ 2.4.1 Sykkelparkering i boligområder

I tilknytning til boliger skal 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet være nær inngang under tak og resten i låsbare lokaler. Sykkelparkering tillates ved hver enkelt bolig.

§ 2.4.2 Felles sykkelparkeringsanlegg

Sykkelparkering skal være logisk plassert ved viktige knutepunkter, og sykkelparkering under tak skal etableres på o_ST1, o_ST2, o_SGT1, BOP1, BAA18, BAA19, BAA20, BAA21 og BAA23. Det skal etableres låsbare ladestasjoner for el-sykler i tilknytning til alle felles sykkelparkeringsanlegg og mulighet for pumping av dekk.

§ 2.4.3 Vurdering av sykkelparkeringskrav

Kommunen har anledning til å vurdere krav til sykkelparkering i den enkelte byggesak, også tiltak under § 2.4.2.

§ 2.5 Parkering for biler

Parkeringsdekning skal i størst mulig grad begrenses og over tid nedjusteres ettersom bedre kollektivløsninger og tilrettelegging for gående og syklende kommer på plass. Parkering skal i all hovedsak legges til felles parkeringsanlegg som kan betjene flere brukergrupper og som har utbygd ladeinfrastruktur.

Det skal etableres maksimalt antall parkeringsplasser i byggeområder som angitt i tabellen under:

Formål	Beboer/ansatte parkering (maks antall)	Gjeste- /kunde parkering (maks antall)
<i>Boligbebyggelse</i>	<i>1,5 pr. boenhet</i>	<i>0,1 pr. boenhet</i>
<i>Forretning Tjenesteyting Næring (industri/lager/verksted) Andre typer bebyggelse og anlegg</i>	<i>0,8 pr årsverk</i>	<i>0,2 pr 100m2 BRA</i>
<i>Undervisning (skole)</i>	<i>0,8 pr årsverk</i>	<i>0,05 pr barn</i>
<i>Idrettsanlegg,</i>		<i>0,5 pr 10 tilskuerplasser</i>

*Felles for alle felt: det kan i samråd med kommunen dimensjoneres utover tabellen for maks antall parkeringsplasser.

§ 2.5.1 Parkering for bolig-tun

Ved adkomsten til tunet skal det være en felles parkeringsløsning iht. parkeringsnorm for sentrumsplanen.

§ 2.5.2 Parkering for sentrumsformål

Parkering skal fortrinnsvis løses ved fellesanlegg ved nybygging.

§ 2.5.3 Parkering for funksjonshemmede

Det skal være tilstrekkelig parkering for funksjonshemmede: minimum 1 plass pr. 20 parkeringsplasser. Ved særskilte knutepunkter eller funksjoner, samt offentlige bygninger innenfor sentrumsformål skal det sikres minimum 2 plasser for funksjonshemmede på gateplan.

§ 2.5.4 Tilrettelegging for utslippsfrie kjøretøy

I parkeringsanleggene skal min.1 plass og minst 20% av plassene være tilrettelagt for utslippsfrie kjøretøy og ladepunkt for elektrisitet.

§ 2.5.5 Spesielle bestemmelser for parkering på felt B1, BOP1, BS1, BAA18 – 20,23 og BIA1

- På felt B1 skal det etableres et underjordisk parkeringsanlegg som dekker parkering for boliger på feltet. Etablering av underjordisk parkeringsanlegg ved BS1 kan kun gjennomføres under vilkår om at parkeringsmulighetene på BAA19 opprettholdes eller blir bedre.
- På felt BOP1 skal det etableres et felles parkeringsanlegg som dekker parkering for undervisnings- og kulturformål – antall plasser dimensjoneres i samråd med kommunen
- På felt BS1 skal det etableres et felles underjordisk parkeringsanlegg som dekker parkering for felt BS1 og BS2.
- Parkeringsarealer på BAA18, BAA19 og BAA20 skal dekke virksomhetsbehov på feltet samt sentrumsformål – antall plasser dimensjoneres i samråd med kommunen.
- På BAA21 skal det etableres parkeringsplasser for innfartsparkering tilknyttet bussholdeplass (Knai) – antall plasser dimensjoneres i samråd med kommunen.
- På BIA1 skal det etableres parkeringsplasser, antall plasser dimensjoneres i samråd med kommunen.
- Felles for alle felt: det kan i samråd med kommunen dimensjoneres utover tabellen for maks antall parkeringsplasser.

§ 2.6 Geotekniske undersøkelser

For alle søknadspåtliggende tiltak skal vurderinger av grunnforhold være gjennomført og evt. nødvendige grunnundersøkelser være gjennomført, dokumentert og oppfølgende prosjektering utført iht. gjeldende krav og forskrifter.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

§ 3.1.1 Grad av utnyttning

Utnyttingsgrad beregnes med maks. %BYA. Innenfor det enkelte delområde kan utnyttingsgrad nyanseres og nærmere beregningsregler angis ved detaljregulering. Areal under terreng medregnes ikke i grad av utnyttning der ikke annet er angitt.

§ 3.1.2 Bygningshøyder

Makshøyder på bebyggelse er regulert med etasjeantall.

For boligformål regnes en etasjehøyde til maks 3,3m (innvendig frihøyde).

For øvrige formål regnes en etasjehøyde til maks 4,0 m (innvendig frihøyde).

For sentrumsformål langs hovedgater (o_SV1, o_SV2 og o_SV3), samt rundt torg (o_ST1 og o_ST2) tillates at første etasje har maks frihøyde 4,5m (innvendig frihøyde).

Det skal være variasjon i etasjeantall innenfor de enkelte felt. Variasjon i etasjeantall skal følge et prinsipp der høyeste bygg er plassert mot nord innenfor et område. Ny bebyggelse skal trappes gradvis ned. Det tillates ikke større sprang enn 2 etasjer mellom tilliggende bygningsvolumer der ikke annet er angitt.

§ 3.1.3 Bygningsplassering

Alle bygninger og anlegg, inkludert parkeringsanlegg, garasjer, carport og boder skal plasseres innenfor avsatt byggegrense på plankartet der dette er vist. Der byggegrense ikke er vist er denne sammenfallende med formålsgrænse. Innenfor det enkelte delområdet kan nærmere plassering av byggegrenser angis ved detaljregulering.

§ 3.1.4 Krav til utforming

Innenfor Hurdal sentrum stilles det krav om god, stedstilpasset arkitektur. Hurdal skal være en moderne tre-landsby, hvor bruk av tre skal prege utformingen og utseende på bygninger. Mulighet for bruk av tre skal utredes i alle byggeprosjekter. Tre skal foretrekkes som hoved konstruksjonsmateriale, og i fasader. Reflekterende overflater skal unngås, med unntak av solfangere og solceller som tillates.

MOPen gir retningslinjer som skal brukes i utforming av nybygg og anlegg samt ved materialvalg. Særlig skal det stilles krav til høy kvalitet på opparbeidelse av møteplasser og fellesfunksjoner tilknyttet bebyggelse og anlegg.

§ 3.1.5 Skilt og reklame

Skilt og reklame skal underordnes arkitekturen og inngå som en helhetlig del av det arkitektoniske uttrykket.

§ 3.1.6 Renovasjon

Renovasjon skal planlegges ihht føringer gitt av Hurdal kommune.

§ 3.1.7 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/2016, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne gjøres gjeldende for byggeområder innenfor planen.

§ 3.1.8 Flomfare

For felt i nærheten av Hurdalselva og med naturlig terrengnivå lavere enn kote +181 tillates ikke etablering av ny bebyggelse med gulv lavere enn kote +181 som er nivå for 200-års flom, med mindre det først utredes og utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med kravene i TEK 17 §7-2, eller senere vedtatte krav og forskrifter. Risikoreduserende tiltak skal ikke berøre naturområder, eller innebære store inngrep i landskap og terreng. Tiltakshaver plikter å føre ettersyn og vedlikeholde tiltak beregnet på å redusere risiko knyttet til flomfare.

§ 3.1.9 Lekeplass og uteoppholdsareal

For felt regulert til boligformål skal minste uteoppholdsareal (MUA) være minst 20% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt, hvorav minst halvparten skal ligge på bakken. I beregning av MUA inngår nærlekeplass, terrasser, takterrasser og balkonger. Det er krav om at leke- og fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest/brukstillatelse til boliger. (Jfr.§9.2)

Alle utearealer, felles grøntarealer, private hager og terrasser skal ha minimum 4 timer direkte sol i sommerhalvåret.

Areal avsatt til lek og rekreasjon skal ha en hensiktsmessig lokalisering og utforming for ulik bruk for alle brukergrupper, uavhengig av alder og funksjonsdyktighet. Areal avsatt til lek og rekreasjon skal som hovedregel ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng enn angitt må ha særskilte kvaliteter, for eksempel at et område er egnet som akebakke.

§ 3.1.10 Bevaring av matjordlag

Matjordlaget skal bevares for matproduksjon på annet areal for de tilfeller der utbygging på dyrka og dyrkbar jord er avklart i arealplan.

§ 3.1.11 Parsellhager/andelslandbruk

Varige installasjoner/anlegg/bygg kan ikke legges på arealer ment for parsellhager eller andelslandbruk.

§ 3.2 Boligbebyggelse

Matrisen viser overordnede krav til hvert delområde.

Formål	Maks %BYA	Maks antall etg	Minimum antall nye boenheter	Type boliger og anlegg:
B1	45	4	30	<i>Rekkehus, leiligheter i lavblokk Parkeringsanlegg for B1</i>
B2	25	3	-	<i>Eneboliger</i>
B3	25	2	3	<i>Eneboliger</i>
B4	25	2	-	<i>Fortetting med eneboliger</i>
B5 og B6	30	3	15	<i>Fortetting med eneboliger, to-mannsboliger</i>
B7	45	3	60	<i>Rekkehus, leilighet</i>
B8	25	2	-	<i>Enebolig</i>
B9	40	4	200	<i>Rekkehus, leilighet, lavblokk</i>
B10	40	3	-	<i>Fortetting med eneboliger, to-mannsboliger</i>
B11	40	4	50	<i>Rekkehus, leilighet, lavblokk</i>
B12	25	2	-	<i>Enebolig</i>
B13	25	3	50	<i>Eneboliger, rekkehus</i>
B14	25	2	-	<i>Eneboliger, to-mannsbolig</i>
B15	25	2	5	<i>Eneboliger, to-mannsbolig</i>

§ 3.2.1 Bolig-tun

Bolig tun skal bestå av fra min 25 til maks 50 boliger. Tunet skal ha et fellesområde i midten med atkomst til alle boligene. Parkering skal løses i fellesanlegg ved avkjørsler/atkomsten til tunet ihht. parkeringsnorm for sentrumsplanen. Tunet er bilfritt men med kjørbar atkomst til boligene som tilfredsstiller behov for utrykningskjøretøy. Sykkelparkering tillates ved hver enkelt bolig.

Hvert bolig-tun skal ha en nærlekeplass plassert i fellesområdet på tunet. En nærlekeplass skal være minimum 200 m². Det skal ikke være større avstand enn 100 m fra hver bolig til lekeplass. Det skal dokumenteres at lekeplassen både har formiddagssol og ettermiddagssol tilpasset funksjonene.

Ny bebyggelse skal tilpasses landskapet slik at alle enheter har utsikt og gode solforhold. Det skal tilrettelegges for gangveier som knytter gårdsrommene og omgivelsene sammen.

På felt der eksisterende boligbebyggelse skal fortettes, skal nye boenheter danne tun sammen med eksisterende bebyggelse.

§ 3.2.2 B5 og B6

Formålsavgrensning mot o_SGS1 kan tilpasses gang-/sykkelvegens nøyaktig trasé i detaljregulering.

§ 3.2.3 B7 og BAA23

Formålsavgrensning mot o_SGS2 kan tilpasses gang-/sykkelvegens nøyaktig trasé i detaljregulering.

§ 3.2.4 BC1

Campingplass skal ha atkomst via B13.

§ 3.2.5 B1

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen innenfor byggeområde B1, skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk kulturminnet id 213694 (bosetningsområde), som er markert som bestemmelsesområde #6 i plankartet. Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen endelig kan fastsettes

§ 3.2.6 B11

Utvikling av boliger på B11 betinger at alle overskuelige fremtidige behov for skoleutvidelser på BOP1 er vurdert.

§ 3.3 Sentrumsformål

Feltene skal benyttes til boligformål, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting, kultur, bevertning, samt nødvendig uteareal for bebyggelsen.

§ 3.3.1 Fellesbestemmelser sentrumsformål

All plassering av funksjoner innenfor sentrumsformål skal bygge opp under Glassverkvegen og Østsidevegen (o_SV1 og o_SV2) som hovedgate, og torget (o_ST1 og o_ST2) som hovedplass i sentrum.

Bygninger med fasade direkte mot o_ST1 og o_ST2 skal inneholde publikumsrettede aktiviteter og kan ikke inneholde boligformål i første etasje med unntak for eventuelt adkomst til boliger i etasjene over.

Langs Østsidevegen og Glassverkvegen tillates forretninger, kultur, tjenesteyting, kontor, bevertning og/eller boligformål i 1.etasje. I etasjene over skal det være boligformål.

Bebyggelse skal være høyest mot nord og trappes gradvis ned mot sør. Det tillates ikke større sprang enn 1 etasje mellom tilliggende bygningsvolumer der ikke annet er angitt. Bebyggelse utformes for å sikre best mulig sol- og utsiktsforhold for bakenforliggende bebyggelse.

Ny bebyggelse som ligger ved eksisterende verneverdige bygninger (Rådhuset og Brustadtunet) skal ta hensyn til eksisterende bebyggelses målestokk, høyder og utforming.

§ 3.3.2 Krav til plassering og utforming av bebyggelse langs hovedgater og torg

Bebyggelse som ligger mot og langs Østsidevegen, Glassverkvegen og o_ST1 skal plasseres i viste byggegrenser (sammenfallende med formålsgrense).

Forretnings- og næringsvirksomhet skal være utadrettet mot hovedgater og/eller torg, og ha hovedinnganger derfra. Tette fasader uten vinduer, eller tildekkede vinduer i første etasje tillates ikke. Minimum 50% av fasaden skal være vinduer/glass. Det tillates ikke brukt mørkt eller speilende glass i fasaden i første etasje.

§ 3.3.3 Overordnet krav sentrumsformål

Matrisen viser overordnede krav til hvert delområde:

Formål	Maks %BYA	Maks antall etg	Minimum antall nye boenheter	Type funksjoner og boliger:
BS1	90	5	55	Forretninger, kultur, hotell, tjenester, service, kontor, bevertning og bolig (leiligheter)
BS2	90	7	-	Forretninger, kultur, tjenester, undervisning, kontor, bevertning og bolig (leiligheter)
BS3	30	4	10	Forretninger, kultur, tjenester, service, kontor, bevertning og bolig (leiligheter, rekkehus)
BS4	50	4	9	Forretninger, kultur, tjenester, service, kontor, bevertning og bolig (leiligheter, rekkehus)
BS5	50	4	30	Forretninger, kultur, tjenester, service, kontor, bevertning og bolig (leiligheter, rekkehus)
BS6	50	3	7	Forretninger, kultur, tjenester, service, kontor, bevertning og bolig (leiligheter, rekkehus)

§ 3.3.4 BS1

Ny bebyggelse skal ligge i byggegrense (sammenfallende med formålsgrense) mot Østsidevegen og mot o_ST1.

Krav om at minst halvparten av uteoppholdsareal (MUA) skal ligge på bakken kan fravikes på dette feltet. En nærlekeklass på minimum 200m² for boliger på felt BS1 anlegges på o_ST1. I beregning av MUA inngår nærlekeklassen på o_ST1, terrasser, takterrasser og balkonger.

Eksisterende historiske bygg - et stabbur og en paviljong - skal flyttes til felt BS3 (Brustadtunet) og gjenoppbygges for å komplettere det historiske gårdstun.

Det skal etableres trappe- og rampe-forbindelser fra felt BS1 til felt BAA19 (næringstorget). Disse skal anlegges i skråningen i sør. Terrenninggrep skal være så skånsomt som mulig og holdes til et minimum. Beplantning, benker, belysning osv skal integreres i trappe-/rampeanlegget.

Parkering for felt BS1 og BS2 skal anlegges i felles underjordisk parkeringsanlegg i skråning i sør mot felt BAA19. Parkeringsanlegget skal ha laveste gulvnivå på tilnærmet lik nivå som tilliggende utvendig parkeringsplass på BAA19. Det skal etableres direkte heis-forbindelse mellom parkeringsanleggets laveste nivå og o_ST1. Terrenninggrep skal være så skånsomt som mulig og terrengskråning over anlegget skal tilbakeføres så naturlig som mulig.

§ 3.3.5 BS2 Signalbygg

Bebyggelsen utformes slik at det er synlig i sentrumsbilde og ved innfarten til sentrum. Det tillates sprang på maks 4 etasjer mellom tilliggende bygningsvolumer.

§ 3.3.6 BS3 Brustadtunet

Det eksisterende gårdstunet (Brustadtunet) skal være et offentlig tilgjengelig og grønt uterom. Det stilles høye krav til kvalitet og utforming av uteområder. Det skal anlegges en gang- og sykkelveg gjennom bebyggelsen som knytter sammen o_ST1 torget, BS3 - Brustadtunet og BOP1 – skoletunet.

§ 3.3.7 BS6

Felt BS6 skal ha tilgang til parkering på felt BS6 og BKB10.

§ 3.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

§ 3.4.1 BOP1 Skoletun- undervisning, barnehage og kultur

Område BOP1 skal nyttes til bebyggelse og anlegg for skole med tilhørende funksjoner. I formålet inngår foruten grunnskole, skolefritidsordning og kulturskole også bibliotek, helsestasjon, kino og forsamlingslokale, samt privat tjenesteyting. Det tillates maks %BYA = 25%. Det tillates bebyggelse på inntil 3 etasjer.

Ny bebyggelse skal utformes slik at materialbruk, farger og takform tilpasses eksisterende skolebygg. Eksisterende parkeringsareal og kjøreadkomst med snuplass for busser skal fjernes og inngå i areal for fremtidig skoleutvidelse og skoletun/skolegård. Ny bebyggelse skal anlegges slik at den, sammen med eksisterende skolebygg og Brustadlåven, omrammer et felles plassrom/skoletun. Ny bebyggelse skal ha sin hoved adkomst fra dette plassrommet. Plassrommet skal utformes som et offentlig tilgjengelig uterom av høy kvalitet med møblering, materialer, belysning, beplantning, mv.

Parkering skal løses i felles underjordisk parkeringsanlegg ihht parkeringskrav med avkjørsel fra rundkjøringen. Det skal anlegges parkeringsplasser for HC-parkering på bakkeplan ved hovedinnganger ihht krav om universell utforming.

Felt B11 samt felt BE1, energianlegg, skal ha atkomst via BOP1.

Kjøreadkomst for skolebusser skal etableres fra Kvennstuvegen (f_SKV8) i sør. Det skal etableres felles bussadkomst med snuplass og plass for bussoppstilling for skolen, idrettshall og svømmehall ved idrettshallen (BIA1).

§ 3.4.2 BOP2 Barnehage

Området skal brukes til barnehagevirksomhet. Det tillates maks %BYA = 40.

§ 3.4.3 BOP3 Aldersbolig og helseinstitusjon

Område skal nyttes til offentlig eller privat tjenesteyting, herunder aldersboliger og helseinstitusjon. Det tillates maks % BYA = 30.

§ 3.5 Næringsbebyggelse

§ 3.5.1 K/L Kontor/Lager BKB25

Det tillates maks % BYA = 30%.

Maksimal tillatt mønehøyde er 8,0 m over gjennomsnittsnivå på planert terreng. Bygninger skal ha saltak med ens takvinkel 22-30 grader. Den enkelte bygningen skal ha bredde på maks 15m og lengde på maks 30m.

Det tillates ikke virksomhet som medfører forurensning i form av lukt, røyk, gass eller støy til det ytre miljø. Utomhusarealene skal holdes ryddige. Utvendig lagring skal ikke være skjemmende for omgivelsene. Evt. må arealene skjermes for innsyn med beplantning, gjerde eller på annen måte.

§ 3.6 Idrettsanlegg

§ 3.6.1 BIA1 Idrettshall/flerbrukshall og svømmeanlegg

Området skal nyttes til offentlig bebyggelse og anlegg for idrett. Det tillates maks %BYA = 90%.

Maksimal byggehøyde for gesims / møne er 12,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå.

Parkering anlegges ihht parkeringskrav. Skolebusser får kjøreadkomst fra Kvennstuvegen (f_SKV8) i sør. På feltet skal det etableres felles snuplass og oppstillingsplass for busser for skolen, idrettshall og svømmehall.

§ 3.6.2 BIA2 Idrettsarena med ballplasser

Området skal primært nyttes til offentlig idrettsarena med ballplasser. Det tillates maks %BYA=10%. BIA2 skal ha atkomst via BIA1.

Det kan føres opp gjerder inntil 3,0 m høyde. Gjerder skal ikke hindre innsyn.

§ 3.7 Andre type bebyggelse og anlegg

§ 3.7.1 BE1 Energianlegg

Området skal nyttes til energianlegg/nærvarmesentral. Pipe tillates.

§ 3.7.2 BVA1 Vann- og avløpsanlegg

Området skal nyttes til offentlig vann- og avløpsanlegg.

§ 3.7.3 BAV1 Avløpsanlegg

Området reguleres for kloakkpumpestasjon.

§ 3.7.4 BTK1 Telekommunikasjonsanlegg

Område BTK1 skal nyttes til telekommunikasjonsanlegg.

§ 3.8 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

§ 3.8.1 Felles bestemmelser for kombinert formål

Der ikke annet er angitt skal kombinert formål der boligbebyggelse inngår som et av formålene i hovedsak benyttes til bolig med innslag av øvrige formål. For bygg med andre formål i kombinasjon med bolig skal bolig alltid plasseres øverst.

Parkering skal løses innenfor eget formål, fortrinnsvis i fellesanlegg.

Bebyggelse med formål forretning og tjenesteyting skal plasseres mot og langs vei- og gatenett, og ha sin hovedadkomst og henvendelse mot veien/gaten. o_SV1, o_SV2, o_SV3 og o_SV4 har overordnet prioritet.

Langs o_SV1, o_SV2, o_SV3 og o_SV4 tillates forretninger, tjenester og boligformål i 1.etasje. I etasjene over skal det være boligformål.

Ny bebyggelse skal ha varierende høyder.

Bebyggelse som ikke ligger langs o_SV1, o_SV2 og o_SV3 skal være hovedsakelig boliger med innslag av fellesareal som kan benyttes til funksjoner som forsamlingsrom, mindre verksteder, mindre kontorfellesskap osv. Plassering av ny bebyggelse på nordsiden av o_SV1 og o_SV2 skal utnytte eksisterende skrånende terreng for å sikre boliger og uteoppholdsareal gode sol og utsiktsforhold.

§ Overordnet krav kombinert formål

Matrisen viser overordnede krav til hvert delområde:

Formål	Maks %BYA	Maks antall etg	Min antall nye boenheter	Type kombinasjon:
BKB1	50	4	30	<i>Bolig (rekkehus, leiligheter), sosiale-/helsetjenester, ungdomsklubb</i>
BKB2	50	3	10	<i>Bolig (rekkehus, leiligheter), tjenesteyting</i>
BKB3	50	3	7	<i>Bolig (rekkehus, leiligheter), tjenesteyting</i>
BKB4	25	2	-	<i>Bolig (eneboliger), tjenesteyting</i>
BKB5	25	2	-	<i>Bolig (eneboliger), tjenesteyting</i>
BKB6	25	2	-	<i>Bolig (omsorgsboliger), tjenesteyting</i>
BKB7	30	2	-	<i>Bolig (eneboliger), lager/verksted</i>
BKB8	40	2	5	<i>Bolig (eneboliger, rekkehus), forretning, tjenesteyting</i>
BKB9	40	3	-	<i>Bolig (eneboliger, rekkehus), forretning, tjenesteyting</i>
BKB10	40	3	-	<i>Bolig (eneboliger, rekkehus), forretning, tjenesteyting</i>
BKB11	40	3	5	<i>Bolig (rekkehus, leiligheter), forretning, tjenesteyting</i>
BKB12	40	3	15	<i>Bolig (rekkehus, leiligheter), forretning, tjenesteyting</i>
BKB13	40	3	15	<i>Bolig (rekkehus, leiligheter), forretning, tjenesteyting</i>
BKB14	40	3	10	<i>Bolig (rekkehus, leiligheter), forretning, tjenesteyting</i>
BKB15	40	3	-	<i>Bolig (enebolig, rekkehus, leiligheter), forretning, tjenesteyting</i>
BKB16	25	2	-	<i>Forretning, konferanse-/møtevirksomhet, hotell/overnatting og bevertning</i>
BKB17	40	3	-	<i>Kontor, brannstasjon, gjenvinningsanlegg</i>
BAA18	40	4	-	<i>Bolig (leiligheter), forretning, tjenesteyting, parkering</i>
BAA19	45	3	-	<i>Bolig (leiligheter), forretning(dagligvarebutikk), tjenesteyting, parkering</i>
BAA20	40	4	-	<i>Bolig (leiligheter), forretning, tjenesteyting, parkering</i>
BAA21	50	3	-	<i>Bolig (leiligheter), forretning(dagligvarebutikk), tjenesteyting, parkering</i>
BAA22	40	3	-	<i>Bolig (leiligheter), forretning, næring (vegserviceanlegg/energistasjon), parkering</i>
BAA23	75	3	-	<i>Dagligvare og øvrig handelsvirksomhet</i>

BKB24	35	2	-	Forretning, industri, verksted, lager
BKB25	30	2	-	Kontor/lager

§ 3.8.3 BKB1 Bolig/tjenesteyting Torget 1 – 9

Ny bebyggelse utformes slik at den danner et tun med eksisterende Torget 1 – 9 Det tillates påbygg/tilbygg til eksisterende bebyggelse.

Parkering skal løses i fellesanlegg ved avkjørsel, evt i underjordisk parkeringsanlegg.

Eksisterende gang- og sykkelveg gjennom Torget 1 - 9 skal videreføres mot øst gjennom feltet og tilknyttes o_SGT1. Nøyaktig trasé tilpasses ny bebyggelse.

§ 3.8.4 BKB5 Bolig/tjenesteyting Huldrehaugen

Parkering for BKB5 skjer i tilliggende areal med parkeringsformål.

§ 3.8.5 BKB7 Bolig/forretning/næring

Området skal nyttes til bebyggelse og anlegg for boliger, lager- og verkstedbygg, evt. bygninger med kombinasjon av formålene. Det tillates ikke virksomhet som medfører forurensning i form av lukt, røyk, gass eller støy til det ytre miljø.

Plassering av ny bebyggelse skal ta hensyn til støyforhold.

Maksimal tillatt mønehøyde er 8,0 m over gjennomsnittsnivå på planert terreng. Bebyggelsen skal ha saltak og for øvrig tilpasses eksisterende bebyggelse.

Utomhusarealene skal holdes ryddige. Utvendig lagring skal ikke være skjemmende for omgivelsene. Evt. må arealene skjermes for innsyn med beplantning, gjerde eller på annen måte.

§ 3.8.6 BKB16 Forretning/konferanse-/møtevirksomhet/hotell/overnatting og bevertning Knaibakken (Molstadtunet).

Det tillates ny bebyggelse av type hotell/overnatting og bevertning.

§ 3.8.7 BAA18, BAA19, BAA20 Bolig/forretning/tjenesteyting og parkering

Disse tre feltene tilsvarer "næringstorget".

Parkeringsformål skal betjene både virksomhetsrelaterte behov, samt sentrumparkering. Parkeringsarealet skal få ny utforming med trær og annen vegetasjon som gjør det visuelt mer attraktivt.

§ 3.8.8 BAA21 Bolig/forretning(dagligvarebutikk)/tjenesteyting og parkering

I tilknytning til bussholdeplassen skal det etableres innfartsparkering. Antall parkeringsplasser dimensjoneres i samråd med kommunen.

§ 3.8.9 BAA22 Bolig/forretning/næring (vegserviceanlegg)/parkering

Parkeringsanlegget skal betjene sentrumsområdet. Antall parkeringsplasser dimensjoneres i samråd med kommunen.

Det gamle kommunehuset tillates flyttet. Eksisterende brannstasjon tillates revet.

§ 3.8.10 BAA23 Dagligvare/øvrig handelsvirksomhet og parkering

Parkeringsareal skal betjene dagligvarehandel.

§ 3.8.11 BKB24 Forretning/Industri

Område skal nyttes til industri-, verksted-, - lager- og forretningsvirksomhet. Området kan bebygges fullt ut med ett av formålene, eller en kombinasjon av disse.

Maksimal bygningshøyde er 8,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Eksisterende bygg som overskrider denne høyden kan bestå. Ny bebyggelse skal være uten kjeller.

Utomhusarealene skal holdes ryddige. Utvendig lagring skal ikke være skjemmende for omgivelsene. Evt. må arealene skjermes for innsyn med beplantning, gjerde eller på annen måte.

Det tillates ikke virksomhet som medfører forurensning i form av lukt, røyk, gass eller støy til det ytre miljø

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Områdene skal nyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med underformål som angitt på plankart. Vei, gate, gang- og sykkelveger, fortau og rabatter ligger innenfor formålet veg.

I Hurdal skal det prioriteres et vegsystem som øker andelen gående, syklende og kollektivreisende – samtidig som bilbasert transport reduseres. Gjennom sentrum skal fylkesveger bygges om fra veger til (landsby)gater.

§ 4.1.1 Rekkefølgebestemmelse om byggeplan

SVV skal godkjenne byggeplan for ombygging av fylkesveger, anlegg av gang – og sykkelveger, fortau og bussholdeplasser langs fylkesveger, ombygging av kryss med fylkesveger og ny trase for fv. 554 før kommunen kan gi igangsettingstillatelse til nevnte tiltak langs fylkesvegene. Gatens detaljutforming, herunder høydesetting, materialbruk, fargebruk, møblering, lyssetting og beplantning, skal avklares i teknisk vegplan, som også omfatter kantsteinstoppet og annet tilgrensende fotgjengerareal. Utforming av gatetverrsnitt og vegetasjon skal være med på å bidra til fartsreduksjon. Gatene skal i geometri, skilting og utstyr detaljeres bymessig. Som del av teknisk vegplan skal tiltak som oppheving/forhøyning, belegg og skilting vises for å sikre best mulig kapasitets- og trafikksikkerhetsmessige løsninger både for gående, syklende og kjørende.

Teknisk vegplan skal omfatte o_SV1 Glassverkvegen, o_SV2 Østsidevegen, o_SV3 Vestsidevegen, sentrumskrysset mellom Østsidevegen, Vestsidevegen og Glassverkvegen, og o_SV5 Brustadvegen.

§ 4.1.2 Trær og beplantning på vegareal

Langs vegarealer og gatetun skal det plantes trær, busker og bunnvegetasjon i henhold til godkjent byggeplan. Trær knyttet til kjøreareal bør være oppstammet av hensyn til fri sikt. Beplantning skal fremstå som en sammenhengende allé.

§ 4.1.3 Avkjøringsforhold

Avkjørsler er vist på plankart med pil symbol. Utforming og endelig plassering fastsettes i detaljregulering eller i byggesak.

§ 4.1.4 Overvannshåndtering

Ved etablering eller rehabilitering av veg skal det alltid vurderes integrert fordrøyning av vegvann, feks i form av gresskledte forsenkninger eller grønne grøfter.

§ 4.1.5 Fortau

Fortau skal opparbeides samtidig med tilgrensede gateareal, etter godkjent byggeplan.

§ 4.1.6 Sykkelparkering i gate

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering langs gater ved innganger til forretninger og kontorer. Det skal legges til rette for at syklene kan låses fast. Det bør legges til rette for en innfartsparkering for sykkel ved Torget (o_ST1).

§ 4.1.7 Fotgjengerfelt

Fotgjengeroverganger etableres i samråd med offentlig vegmyndighet.

§ 4.1.8 Holdeplasser

Holdeplasser for kollektivtrafikk skal etableres som høystandard holdeplasser med romslig venteområde, leskur, benk og annen nødvendig holdeplassmøblering. Utformingen av holdeplassen ved torget (o_ST1 og o_ST2) skal ses i sammenheng med utformingen av torget og være av spesielt høy kvalitet.

§ 4.1.9 Midlertidige anleggs – og riggområder

Det er ikke tillatt å plassere bygninger, parkeringsplasser eller andre faste anlegg på området regulert til midlertidig anleggs – og riggområde før det er bygget regulert fortau, gang - og sykkelveg eller nytt kryss på områder som grenser mot midlertidig anlegg – og riggområde.

Midlertidige anleggs – og riggområder kan brukes til anleggs – og riggområder og vegomlegging i forbindelse med ombygging av fylkesvegene og opparbeidelse av gang - og sykkelveger, fortau og nytt kryss.

4.1.10 Gang, sykkelveger og fortau

Kommende detaljreguleringsplaner innenfor områdereguleringen må vise at forslag til nye gang – og sykkelveger og fortau henger sammen med eksisterende gang - og sykkelveger.

4.1.11 Teknisk plan

Det må sendes inn teknisk plan for ombygging av fylkesvegene, gang - og sykkelveger og fortau langs fylkesvegene, ombygging av krysset mellom fv. 180 og fv. 533 og ny trase for fv. 554 til SVV for vurdering før forslag til detaljreguleringsplan for tiltak langs fylkesvegen blir lagt ut på offentlig høring.

§ 4.2 Kjøreveg

§ 4.2.1 Veg- /gateutforming

Gatene i planområdet skal opparbeides etter godkjent teknisk vegplan (jfr §4.1.1) og detaljregulering.

Gater i planen regulert som offentlige og private kjøreveger, er vist slik på plankartet:

- o_SV1 Glassverkvegen
- o_SV2 Østsidevegen
- o_SV3 Vestsidevegen sentrum
- o_SV4 Vestsidevegen syd
- o_SV5 Brustadvegen
- o_SV6 Minneåsvegen/Øvre Hagavegen
- f_SKV7 Adkomstvei m/avkjøring fra Vestsidevegen
- f_SKV8 Kvennstuvegen
- f_SKV9 Adkomstvei m/avkjøring fra Glassverkvegen
- f_SKV10 Mjølnervegen/Doktorvegen
- f_SKV11 til B5 fra Minneåsvegen.
- f_SKV12 til B8 fra Østsidevegen.
- f_SKV13 til B13 fra Vestsidevegen.
- f_SKV14 Mjølnervegen.
- f_SKV15 Doktorvegen.
- f_SKV16 til BAA21 fra Vestsidevegen.

§ 4.2.2 o_SV1 Glassverkvegen

Område o_SV1 omfatter Fv 553 Glassverkvegen fra avkjørsel mot steinbrudd i vest frem til sentrumskrysset. På denne strekningen utformes gaten som landsbygate. Det skal etableres gang- og sykkelveg på nordsiden, adskilt med kantstein og møbleringssone mot kjørebanelen. Møbleringsfeltet på nordsiden legges inn som et romdannende og fartsreducerende element og skal benyttes til beplantning/gatetrær, og evt. møblering. Det skal etableres fortau på sørsiden av kjørebanelen.

§ 4.2.3 o_SV2 Østsidevegen

Området o_SV2 omfatter Fv 180 Østsidevegen fra og med sentrumskrysset i vest til rundkjøringen i øst ved skolen. På denne strekningen skal Fv180 utformes som en landsbygate. Det skal etableres gang- og sykkelveg på nordsiden, adskilt med kantstein og møbleringssone mot kjørebane. Møbleringsfeltet på nordsiden legges inn som et romdannende og fartsreducerende element og skal benyttes til beplantning/gatetrær, og evt. møblering. Det skal etableres fortau på sørsiden av kjørebane.

Østsidevegen skal opparbeides som hoved handlegate innenfor sentrum.

Kantsteinstopp for buss med tilhørende holdeplassmøblering, skal etableres i begge retninger mellom Rådhuset og avkjørsel til Brustadtunet, i nær tilknytning til o_ST1.

o_SV2 krysser det planlagte nye torget, merket o_ST1 og o_ST2 på plankartet. I kryssingsområdet skal vegbanen markeres og ha samme eller lik belegning som på torget.

§ 4.2.4 o_SV3 Vestsidevegen sentrum

Området o_SV3 omfatter Fv180 Vestsidevegen fra sentrumskrysset i nord til møtet med Kvennstuvegen og bro over Hurdalselva i sør. Fv 554 skal utformes som en landsbygate. Det skal etableres gang- og sykkelveg på østsiden, adskilt med kantstein og møbleringssone mot kjørebane. Innholdet i møbleringssonen tilpasses langs strekningen og inneholder gatetrær, og evt. møblering. Det etableres fortau på vestsiden av kjørebane.

§ 4.2.5 Sentrumskrysset mellom Østsidevegen, Vestsidevegen og Glassverkvegen

Krysset mellom Østsidevegen (o_SV2), Vestsidevegen (o_SV3) og Glassverkvegen (o_SV1) skal etableres som et kompakt by-kryss der tre likeverdige armer møtes i et tydelig orienterings-punkt. Det skal etableres fotgjengeroverganger på alle tre armene i krysset med særlig god tilrettelegging for gående og syklende og gatene rampes inn mot krysset før fotgjengerovergangene. Hele krysset mellom fotgjengerovergangene skal oppheves ift bilens nivå som skal ligge 10-15 cm lavere. Det stilles krav om samtidig opparbeidelse av tilgrensede fortau ved opparbeidning av krysset, og i henhold til byggeplan.

§ 4.2.6 o_SV4 Vestsidevegen syd

Område o_SV4 omfatter Fv180 Vestsidevegen fra bro over Hurdalselva i nord til plangrense i sør. Det etableres gang- og sykkelveg på østsiden, adskilt med kantstein og vegetasjonsfelt med trekker mot kjørebane. For området mellom nordre og søndre avkjørsel på Knai etableres det i tillegg fortau på vestsiden av kjørebane samt fotgjengerovergang.

§ 4.2.7 o_SV5 Brustadvegen

Område o_SV5 omfatter Brustadvegen fra rundkjøringen ved skolen til og med krysset med Minneåsvegen i nord. Den utformes som toveis gate med fortau på begge sider adskilt med kantstein mot kjørebane. Krysset utformes som et T-kryss der forbindelsen fra Minneåsen og ned Brustadvegen blir hovedtrasé. Påkobling mot Minneåsvegen/ Øvre Hagavegen utformes som en avkjørsel.

§ 4.2.8 o_SV6 Minneåsvegen / Øvre Hagavegen

Område o_SV6 omfatter Fv 554 Minneåsvegen fra møtet med Brustadvegen til plangrense i nord på Øvre Hagavegen. Området utformes med toveis gate og fortau på begge sider adskilt med kantstein mot kjørebane.

§ 4.2.9 f_SKV7 – f_SKV16 Adkomstveger

F_SKV7 – f_SKV16 er adkomstveger for de enkelte felt.

§ 4.3 Torg

Torg skal være offentlig tilgjengelige for gående og syklende og planlagt etter prinsipper for universell utforming. Områdene o_ST1 og o_ST2 skal utformes og opparbeides som et sammenhengende byrom. Der torg møter o_SV2, (Østsidevegen) skal overflaten på kjørebane og fortau ha tilnærmet lik materialoverflate som torget. Asfalt tillates ikke på torg. Bebyggelse rundt o_ST1 skal krage ut 2m over torget jfr. §3.3.2.

Torget, o_ST1 og o_ST2, skal opparbeides med beplantning, belysning, sykkel og sparkparkeringsplasser, møblering, osv. Torgets utforming skal inngå som en del av LOD løsninger. Torget skal fremstå som frodig, variert og attraktivt for opphold for alle aldersgrupper. Det tillates at virksomhetene rundt torget kan trekke sin aktivitet ut på torget i form av utsalgs- og utstillingsboder, uteservering osv.

Det skal anlegges en offentlig tilgjengelig nærlekeplass for boliger i felt BS1 og BS2 på o_ST1.

Det tillates ikke bilparkering på torget. Torget skal være kjørbart for varelevering.

§ 4.4 Gatetun

Gatetunet (o_SGT1) skal gi adkomst for kjøretøy til rådhuset, samt være forbindelse for gående og syklende fra den nordlige delen av planområdet til torget. Adkomst for gående og syklende fra o_SV6 til o_ST2 skal sikres gjennom gatetunet. Gatetunet skal gis en helhetlig utforming og opparbeides med beplantning, belysning, møblering osv.

I tilknytning til rådhuset skal det på område o_SGT1 etableres sykkelparkeringsplasser og bilparkeringsplasser for funksjonshemmede. Bilparkeringsplassene skal ha universelt utformet adkomst til rådhusets hovedinngang.

§ 4.5 Gang- og sykkelveg

Mellom felt B5 og B6 skal det anlegges gang- og sykkelveg i øst-vest retning fra felt BKB1 i vest til Brustadvegen i øst. Gang- og sykkelveg skal tilkobles gang- og sykkelveg gjennom BKB1. Nøyaktig trasé tilpasses ny og eksisterende bebyggelse på felt B5 og B6. Mellom B7 og BAA23 skal eksisterende gangvei flyttes til regulert formål o_SGS2.

§ 4.6 Annen veggrunn – grøntareal SVG

Naturlige økosystem skal beskyttes, forbedres og/eller restaureres. Det skal tilrettelegges for å øke forekomst av lokal flora og fauna. Det skal tilrettelegges for en bærekraftig bruk av vann og overvannshåndtering. Beplantning skal ikke hindre friskt.

§ 5 Grønnstruktur

§ 5.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

Naturlige økosystem skal beskyttes, forbedres og eller restaureres. Det skal tilrettelegges for å øke forekomst av lokal flora og fauna. Det skal tilrettelegges en bærekraftig bruk av vann og overvannshåndtering.

Ved planlegging, prosjektering og utførelse av tiltak i naturområder stilles det krav til naturfaglig kompetanse på artsmangfold og bevaring av de stedsspesifikke verdifulle naturforhold. Alle tiltak skal ta særlige hensyn til natur og fugleliv både i drifts- og anleggsfasen.

I naturområdene skal all vegetasjon inkludert rotsone beskyttes ved tekniske inngrep. Ved inngrep skal vegetasjon tilbakeføres etter naturlig naturtype med stedegne arter, hovedsakelig med bestander av løvtrær og flersjiktet undervegetasjon. Svartelistede arter skal fjernes. I naturområder tillates skjøtsel som felling av trær som utgjør en risiko på grunn av høy alder, skade, eller lignende. Inngrep i vegetasjon ut over alminnelig skjøtsel er ikke tillatt. Sår i terrenget skal unngås, evt. må terreng utbedres og føres tilbake til naturlig terreng.

Inngrep i vegetasjon og terreng kan bare tillates når det har til hensikt å styrke områdenes funksjon som grønnstruktur og skjer etter en plan som på forhånd er godkjent av kommunen. I områder regulert til grønnstruktur tillates opparbeiding av gangstier, benker og belysning der annet ikke er angitt. Informasjonsskilt knyttet til arealformålet tillates. Annen skilting eller reklame tillates ikke.

§ 5.2 Naturområder

§ 5.2.1 f_GN1 Eksisterende bekkeløp ved Torget 1 – 9.

Bekkeløp vest for BKB1 skal bevares som naturelement. Det skal ikke utføres tekniske inngrep i bekkeløpet med unntak av eventuell sikring mot 200 års flom. Bekkeløpet skal inngå som del av LOD-løsning i sentrum.

§ 5.2.2 f_GN2 – f_GN7 Naturområder langs Hurdalselva

Fra elvekant skal det på begge sider være en buffersone på minimum 6 m som beskytter mot erosjon. I buffersonen tillates ikke inngrep, hogst, graving eller lignende. Unntak gjelder for tilgjengelighet til elva, skjøtsel av vegetasjon mot elva i f_GN2, f_GN3 og f_GN6, og eventuelle overganger som bro. Det tillates bygget en gangbro over elven i sørøst for å føre turstien langs nordsiden av elven over til sydsiden og helsetunet (BOP3).

Skjøtsel som felling av trær som utgjør en risiko på grunn av høy alder, skade, eller lignende tillates. Inngrep og skjøtsel i buffersone skal godkjennes av kommunen.

Innenfor naturområdet tillates etablering av badeområder. En utomhusplan for området skal ligge til grunn før tiltak i naturområdene tillates.

Innenfor f_GN2/f_GN3 og f_GN6/f_GN7 skal det anlegges en turveg (o_GT1 og o_GT2). Turveg kan sideforskyves for å tilpasses til terreng. Turvegen tilkobles med broovergang på begge sider av elven. I sårbare områder (hensynssone) tilstrebes bredde holdt til et minimum. Tekniske inngrep gjøres enkle og inngrepssone i anleggsfase reduseres til et nødvendig minimum.

§ 5.2.3 GAA1 – Naturområdet kombinert med vann- og avløpsanlegg (fordrøyningsbasseng)

Det skal etableres et offentlig område for fordrøyningsbasseng for fordrøyning av overvann før utslipp i Hurdalselven. Formålsavgrensning kan vurderes i forbindelse med detaljregulering eller i byggesøknad for anlegget.

§ 6 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

Naturlige økosystem skal beskyttes, forbedres og eller restaureres. Det skal tilrettelegges for å øke forekomst av lokal flora og fauna. Det skal tilrettelegges en bærekraftig bruk av vann og overvannshåndtering.

§ 6.1 Jordbruk

LJO5 reguleres til jordbruk der det tillates etablering av parsellhager.

Innenfor LJO3 og LJO1 skal det anlegges en turveg. Endelig trase justeres ift. utomhusplan.

§ 6.2 Skogbruk

Området LSK1 kan inngå som del av et nærfriluftsområde med enkel tilrettelegging som turstier osv. Det skal tas vare på eksisterende naturkvaliteter. Skjøtselstiltak i skogen skal ikke være til hinder for evt. fremtidige tilretteleggingstiltak som turstier og benker for friluftsliv. Masseforflytting tillates ikke.

§ 6.3 Naturformål f_GN2 - 7

En randsoner på 6m langs begge sider av Hurdalselva er en inngrepfri sone. Vegetasjon skal baseres på stedlig artssammensetning.

Gjeldende vernebestemmelser for naturreservatet gjelder i denne sonen. Ferdsel og friluftsliv skal skje med hensyn til dyreliv. Stier med nærhet til naturreservatet kan holdes stengt i perioder hvor fugl hekker o.l.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilh. strandsone

§ 7.1 Naturområde i sjø og vassdrag

Hurdalselva VNV er vernet og det tillates ikke andre tiltak innenfor formålet enn de som bedrer forhold for natur og dyreliv. Eventuelle tiltak for elvemusling i Hurdalselva må avklares med fylkesmannen.

Det tillates ikke tekniske inngrep ved og i elva. Det tillates ikke endringer i elveløpet. Elvas kantsone skal være en inngrepsfri sone. Det tillates etablering av badesteder som skal opparbeides etter en utomhusplan som er godkjent av kommunen.

§ 8 Hensynssoner

§ 8.1 Sikrings-, støy og faresoner

§ 8.1.1 Sikringszone høyspenningsanlegg

Hensynssonen viser en sikringszone som kommer i tillegg til faresonen ved høyspenningsanlegg. Soner benevnes med H190_1 på plankart. Bygninger for varig opphold i områdene er ikke tillatt. Lager og lign. Tillates inntil en avstand på 5,7m fra ytterste ledning.

§ 8.1.2 Faresone høyspenningsanlegg

Det tillates ikke oppføring av tiltak i områdene. Dersom anlegget graves ned fjernes hensynssonen. Soner benevnes med H370_1 - 4 på plankart.

§ 8.2 Sone med angitte særlige hensyn

§ 8.2.1 Hensyn landskap – naturlige skråninger

Landskapsformer og naturlige skråninger skal bevares og det skal ikke utføres tekniske inngrep. Ved eventuelle unntak skal inngrep begrenses i størst mulig grad og terreng og vegetasjon tilbakeføres mest mulig naturlig. Soner benevnes med H550_1-3 på plankart.

§ 8.2.2 Bevaring naturmiljø – ravine med bekkeløp

Ravinen skal bevares som landskaps- og naturelement. Det skal ikke utføres tekniske inngrep i ravinen. Det tillates etablert en tursti som del av turstien langs Hurdalselven. Stibredden tilstrebes holdt til et minimum i hensynssonen. Det skal ikke dumpes hageavfall eller annet avfall her. Skjøtsel skal bevare eksisterende vegetasjon, bortsett fra svartelistede arter som skal fjernes. Sonen benevnes med H560_1 på plankart.

§ 8.2.3 Bevaring kulturmiljø

Hensynssonen skal sikre verdifulle historiske miljøer. Innenfor områder angitt med hensynssone ligger eldre bebyggelse der bygningsmiljø og store trær skal bevares. Verneklasser fra Kulturminneplanen videreføres og angir grad av bevaring/kravsnivå. Soner benevnes med H570_1 - 7 på plankart.

Detaljert vurdering av tiltak ihht verneklasse skal inngå som del av detaljregulering og byggesak for de aktuelle områdene. Tiltak i hensynssoner bevaring kulturmiljø skal forelegges fylkeskommunen for uttalelse. Dette gjelder blant annet flytting, ombygging eller riving av eldre (SEFRAK-registrerte) bygninger, og restaurering av kledning, fasadematerialer og vinduer i bygninger oppført før 1930.

Det tillates endringer og tilpasninger ihht verneklasse, samt flytting dersom det vurderes som hensiktsmessig. Tilbakeføring til opprinnelig utforming anbefales. Der det inngår flere bygninger skal en helhetlig tunbebyggelse etterstrebes.

Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Opprinnelige

bygningdeler skal i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Tilbygg, herunder også endring av tak, kan tillates.

Det tillates ny bebyggelse i tilknytning til verneverdig bebyggelse. Ny bebyggelse kan godkjennes under forutsetning av at det bestående bygningsmiljø og dets verneverdi ikke forringes. Nybygg skal gis en plassering og utforming mht størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l., som harmoniserer med og viderefører kvalitetene i den eksisterende verneverdige bebyggelsen.

Kulturminner/kulturmiljøer innenfor planområdet har følgende verneklasser:

Verneklasse B (ihht Kulturminneplan)

Bevaringsverdige kulturminner med lokal/regional betydning

- Brustad tunet (BS3) (H570_4)
- Gamle kommunen (BKB22) (H570_2)
- Knaibakken (BKB16) (H570_5)
- Rådhuset (BS6) (H570_3)

Stabburet og paviljongen tilknyttet Brustad tunet tillates flyttet og gjenreist innenfor planområdet som del av et bygningsmessig kulturmiljø; fortrinnsvis anbefales samlokalisering med øvrig bebyggelse på Brustad tunet. Eksisterende bjørkeallé på Brustad tunet skal bevares.

Gamle kommunen tillates flyttet og gjenreist innenfor planområdet som del av et bygningsmessig kulturmiljø.

Rådhuset har en særstilling som et godt eksempel på moderne teglarkitektur, og får som følge av det status som et bevaringsverdig bygg (oppgraderes fra verneklasse C). Det tillates at hovedinngangens plassering tilpasses ny områdeplan med ny henvendelse mot o_ST2. Det tillates bygningsmessig oppgradering ihht krav om universell utforming.

Verneklasse C (ihht Kulturminneplan)

Kulturminner som inngår i verdifulle miljøer eller vitner om viktige lokalhistoriske aktiviteter eller hendelser

- Huldrehaugen (BKB4) (H570_6)
- Mjølnershaugen (BKB5) (H570_7)
- Samfunnshuset Dalheim (BKB9) (H570_1)

8.2.4. Bestemmelsesområde ved boligområde B1 – krav om arkeologiske undersøkelser

Kravet gjelder det automatiske kulturminnet id 213694 (bosetningsområde), som er markert som bestemmelsesområde #6 i plankartet. Før tiltak kan iverksettes på området B1 må det være utført arkeologiske undersøkelser på området.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

§ 9.1 Utbyggingsavtale

Det bør inngås utbyggingsavtale for fordeling av felles infrastruktur kostnader senest ved søknad om rammetillatelse jfr. §12.1.

§9.2 Bygg og anlegg

I tunbebyggelse skal hele tun bygges ut samtidig.

Følgende arealer og funksjoner skal opparbeides samtidig med tilhørende bebyggelse og stå klare til søknad om ferdigattest:

- utearealer, lekeplasser jfr. §3.1.9.
- parkering og sykkelparkering
- gang- og sykkelveier
- fortau
- vei og adkomst
- løsninger for overvannshåndtering (LOD)

§ 9.3 Infrastruktur

Før utbygging av o_SV1, o_SV2, o_SV3, o_SV5 og o_SV6 kan igangsettes skal det være utarbeidet en teknisk vegplan som skal være godkjent av Statens vegvesen.

Infrastruktur veg med tilhørende trekkerør for vann- og avløpsledninger, evt. energiforsyning og internett/ bredbåndkabler skal være klart før utbygging i tilliggende felt. Nødvendig overvannshåndtering som inngår i veg-regulering skal også være klar før utbygging.

Vei/gate skal opparbeides eller sikres opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye tiltak.

§ 10 Bestemmelser om utfyllende planer

§ 10.1 Detaljregulering

Før tillatelse til tiltak kan gis innenfor et delområde må det utarbeides detaljreguleringsplan for det aktuelle området.. Presis avgrensning av delområder skal skje i samråd med kommunen før detaljplanlegging. Detaljregulering kreves ved nybygging og vesentlig endring, samt endring av antall boenheter innenfor et område. Plankravet gjelder ikke nybygg, tilbygg eller bruksendring dersom tiltaket er i samsvar med områdeplanen og er mindre enn 400m² BRA.

Følgende delområder er unntatt krav om detaljregulering:

B2, B4, B8, B10, B12, BKB17, BAA18, BAA19, BAA20, BAA23, BE1, BVA1, BAV1 og BIA1 og BIA2, med mindre det er vesentlige endringer eller det bygges 5 eller flere boliger i et felt.

§ 10.2 Felles utomhusplan for naturområder langs Hurdalselva

Før det tillates tiltak i naturområder langs Hurdalselva skal det utarbeides en felles utomhusplan som viser plassering og utforming av sammenhengende tursti og bro-overganger, behandling av eksisterende vegetasjon, beskyttelses-, forbedrings-, og restaurerings tiltak for naturmiljø

§ 10.3 Dokumentasjonskrav til detaljregulering

§ 10.3.1 Miljøoppfølgingsprogram

Miljøoppfølgingsprogram (MOP) skal brukes aktivt i alle reguleringssaker innenfor områdeplanen og det stilles krav til dokumentasjon av bruk og måloppnåelse. Sjekklisten i miljøoppfølgingsprogram skal fylles ut og vedlegges i forbindelse med regulering.

§ 10.3.2 Mobilitetsvurdering

Gater skal utformes like mye etter gående og syklendes premisser som etter bilens. Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal det i beskrivelsen gjøres en mobilitetsvurdering med fokus på å bedre rammevilkår for gående, syklende og kollektivtransport. Konkrete tiltak fra vurderingen skal legges inn i bestemmelser.

Vurderingen skal inneholde en beskrivelse og vurdering av dagens reisemønster og vurdere forslag til endringer som skal gjennomføres for å fremme gang og sykkeltransport og begrense bilbruk og parkeringsareal også over tid.

Arbeidsplasser og boliger skal utformes og organiseres på en måte som gjør det attraktivt å velge bort bilen til daglig og enkelt å bruke elbil eller sykkel.

§ 10.3.3 Dokumentasjon av Blågrønn faktor

Det stilles krav til minimumsverdi for Blågrønn faktor som skal videreføres på detaljreguleringsnivå.

For områdeplanen gjelder følgende minimumsfaktorer:

1. Tiltak i sentrumsformål, kombinert formål: 0,7
2. Tiltak i tun-områdene, primært boligområdene med flere enn 4 boliger: 0,8
3. Offentlige gater, gatetun og torg: 0,3

§ 10.3.4 Tilrettelegging for økt biologisk mangfold:

I detaljregulering skal kartlegging av biologisk mangfold og ivaretagelse av dette dokumenteres.

§ 10.3.5 Lokal overvannsdiskonering

I detaljregulering skal løsninger for lokal overvannsdiskonering dokumenteres.

§ 10.3.6 Tilgjengelighet

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal det foreligge dokumentasjon som viser hvordan planen ivaretar krav i samsvar med gjeldende lov- og forskriftskrav vedrørende universell utforming.

§ 10.3.7 Kulturminner

Der detaljregulering omfatter kulturminner skal vurdering av tiltak ihht verneklasse dokumenteres jfr, Kulturminneplan. Det skal innhentes uttalelse fra fylkeskommune ifm detaljregulering. Før tiltak kan iverksettes på området B1 må det være utført arkeologiske undersøkelser på området.

§ 10.3.8 Skilt- og reklame

Plassering og utforming av skilt og reklame skal dokumenteres i et skiltplan som inngår i detaljregulering.

§ 10.3.9 Flomfare

For områder utsatt for flomfare skal risikoreduserende tiltak dokumenteres i detaljregulering.

§ 10.3.10 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/2016, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne gjøres gjeldende for byggeområder innenfor planen. Dokumentasjon på at støykrav er oppfylt skal foreligge ved detaljregulering.

§ 10.4 Dokumentasjonskrav til søknad om tillatelse til tiltak

§ 10.4.1 Utomhusplan

Utforming, bruk og behandling av ubebygget areal skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved søknad om tillatelse til tiltak.

Utomhusplan skal vise:

- universelt utformet atkomst,
- sykkelparkering,
- nærlekeplass,
- rom for felles opphold,
- forhager
- halvprivate oppholdssoner ved inngangspartier,
- utvendig boder,
- avfallsstasjoner mv.

Konkrete fysiske løsninger som taktile ledelinjer, materialbruk, fargevalg, utendørs belysning, fast utendørsmøblering, beplantning mv skal dokumenteres i utomhusplan. Det er krav om at leke- og fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdiggattest/brukstillatelse til boliger.

§ 10.4.2 Dokumentasjon av Blågrønn faktor

Beregning av Blågrønn faktor skal dokumenteres i søknad om tillatelse til tiltak. Beregning skjer ut fra 'økologisk effektive overflater'. Det vises til «Blågrønn faktor, veileder byggesak (2014)» eller senere utgitte veiledere som grunnlag for beregningsmetode.

§ 10.4.3 Lokal overvannsdiskonering

I søknad om tillatelse til tiltak skal løsninger for lokal overvannsdiskonering dokumenteres.

§ 10.4.4 Miljøoppfølgingsprogram

Sjekklisten i miljøoppfølgingsprogram skal fylles ut og vedlegges søknad om tillatelse til tiltak, søknad om igangsettingstillatelse og søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

§ 10.4.5 Tilgjengelighet

I søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon som viser hvordan tiltaket ivaretar hensyn i samsvar med gjeldende lov- og forskriftskrav vedrørende universell utforming.

§ 10.4.6 Kulturminner

Der omsøkte tiltak omfatter kulturminner skal vurdering av tiltak ihht verneklasse dokumenteres, jfr Kulturminneplan. Det skal innhentes uttalelse fra Fylkeskommune ifm byggesak.

§ 10.4.7 Skilt- og reklame

Plassering og utforming av skilt og reklame skal dokumenteres som del av søknad om tillatelse til tiltak.

§ 10.4.8 Flomfare

For tiltak utsatt for flomfare skal risikoreduserende tiltak dokumenteres i søknad om tillatelse til tiltak.

§ 10.4.9 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/2016, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne gjøres gjeldende for byggeområder innenfor planen. Dokumentasjon på at støykrav er oppfylt skal foreligge ved søknad om tillatelse til tiltak.

§ 10.4.10 Grunnundersøkelser

Ved alle søknadspålitte tiltak skal det etter vurdering av behov foreligge dokumentasjon som viser de geotekniske forhold og hvorledes dette skal ivaretas ved realisering av tiltaket.

I saker hvor det gjennomføres geoteknisk prosjektering skal denne være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 11 Bestemmelsesområder

§ 11.1 Midlertidig anleggsområde

Områder regulert til midlertidig anleggsområde er vist på plankartet. Områdene tillates midlertidig brukt til anleggsområde, lagerplass for masser, midlertidig kjøreareal, midlertidig parkering, deponi, riggområde og annet som er nødvendig for gjennomføring av anlegget.

Senest 4 måneder etter at anlegget er ferdig og tatt i bruk skal områdene være satt i stand, klargjort for, eller tilbakeført til det langsiktige arealbruksformålet.

Terrang skal gis en sluttbehandling som reparerer sår fra anlegget slik at overgangen mellom nytt og eksisterende terrang ikke er påfallende synlige.

§ 12 Gjennomføring

§ 12.1 Utbyggingsavtaler

Utgifter til etablering av ny gate- og torgstruktur, samt annen nødvendig infrastruktur i sentrum skal fordeles etter utbyggingsavtaler, ihht. kommunens til enhver tid gjeldende vedtak om utbyggingsavtaler jfr. §9 Rekkefølgebestemmelser.

Fordeling av kostnader/plikter skal ivaretas ved utbyggingsavtaler ved senere detaljplaner innenfor områdeplanen til Hurdal sentrum.