PlanID : 5014 202601

Arkivsak :

Reguleringsplan for Øvergården omsorgsboliger

REGULERINGSBESTEMMELSER

Sign:……..

Dato for siste revisjon av planbestemmelser: 21.10.2026

Dato for godkjenning i kommunestyret:

§ 1 AVGRENSNING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 5014 202601, datert 23.06.2026.

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål, hensynssoner og områdebestemmelser.

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Tjenesteyting (T)

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

- Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
- Veg (V)
- Kjøreveg (KV)
- Fortau (FO)

Grønnstruktur (PBL § 12- 5 nr. 3)

- Blå/grønnstruktur (BG)
- Turveg (TV)

Hensynssoner (PBL § 12- 6)

- Frisiktsoner (H140)

- Bevaring grøntstruktur (H540)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Universell utforming

a) Bebyggelse, utearealer og samferdselsanlegg skal være universelt utformet i samsvar med byggteknisk forskrift.

b) Hovedgangforbindelser og universelt utformede gangarealer skal ha fast, jevnt og sklisikkert dekke. Løs grus tillates ikke på slike arealer.

§ 3.2 Terrengbehandling

a) Terrenginngrep skal begrenses, og eksisterende topografi skal søkes bevart ved utbygging av området.

b) Terrenginngrep og støttemurer langs offentlige og interne gangforbindelser skal begrenses. Der høydeforskjellen overstiger 1,0 meter, skal tiltaket trappes, beplantes eller utformes på annen måte som ivaretar oversikt, trygghet og landskapstilpasning.

c) Geoteknisk notat 15362-OO-RIG-N-001 datert 23.06.2026 skal legges til grunn ved detaljprosjektering og gjennomføring av tiltak innenfor planområdet.

§ 3.3 VA, overvann og slokkevann

a) Detaljert VAO-plan skal dokumentere tilfredsstillende vannforsyning, slokkevannskapasitet, spillvannshåndtering og overvannshåndtering i samsvar med kommunens krav og gjeldende regelverk.

b) Overvann skal håndteres etter tretrinnsstrategien gjennom infiltrasjon, fordrøyning og sikker bortledning. Åpne og naturbaserte løsninger skal benyttes så langt grunnforhold og arealdisponering gjør dette egnet.

c) På parkeringsarealer og øvrige utearealer skal permeable eller drenerende dekker vurderes der dette er forenlig med tilgjengelighet, drift og grunnforhold.

§ 3.4 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

a) Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeidet oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bein, ansamlinger av sot/kull eller stein), må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml.) § 8 annet ledd. Både tiltakshaver og ev. utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhets- og varslingsplikten overholdes.

§ 3.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som inntegnet på plankartet.
Følgende mindre tiltak tillates etablert utenfor byggegrenser dersom de ikke er til hinder for sikt, drift, vedlikehold eller trafikksikkerhet:

- Parkeringsplasser og tilhørende snuareal
- Terrengjusteringer
- Støttemurer
- Postkassestativ
- Renovasjonsløsninger (avfallsstativ o.l.)
- Utkragede bygningsdeler
- Andre mindre tiltak

§ 3.6 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

a) Støykrav
Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy T-1442:2021, eller senere revideringer, skal legges til grunn ved utbygging av området. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (kl. 23-07) ikke overstige L5AF 70dB. Det kan gjøres unntak fra dette kravet dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

b) Retningslinje T-1520 for luftkvalitet skal legges til grunn ved utbygging av området.

c) Plan for bygge- og anleggsfasen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, opprettholdt tilgjengelighet, renhold, støvdemping og støyforhold.

§ 3.7 Renovasjon

a) Det skal etableres renovasjonsløsning i tråd med ReMidt IKS sin renovasjonstekniske veileder. Det skal tilstrebes å etablere fellesløsninger.

§ 3.8 Fremmede arter og nyplanting

a) Ved nyplanting og revegetering skal det benyttes stedegne eller klimatilpassede arter. Det skal legges vekt på pollinatorvennlige arter og vegetasjon som bidrar til le og gode mikroklimatiske forhold på uteoppholdsarealene.

b) Arter som på gjennomføringstidspunktet er vurdert til potensielt høy risiko (PH), høy risiko (HI) eller svært høy risiko (SE) i Artsdatabankens Fremmedartsliste skal ikke benyttes

c) Fjerning av uønskede arter tillates. Uønskede arter defineres som arter som er oppført på «fremmedartslista» til Artsdatabanken.

d) Dersom det påvises fremmede skadelige plantearter innenfor tiltaksområdet, skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av infiserte masser og plantemateriale

e) Masse som fraktes inn og ut av området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter.

§ 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 4.1 <u>Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)</u>

§ 4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

a) Utforming (§12-7 nr. 1):

i) Bebyggelsen skal utformes med oppdelte volumer, materialer og farger som gir et helhetlig uttrykk og tilpasser seg områdets småskala bebyggelse og kystlandskap.

ii) Ny bebyggelse skal ha skrå tak som hovedtakform. Flate tak tillates på underordnede bygningsdeler, mellombygg og tekniske volumer.

iii) Fasader skal ha en dempet fargepalett tilpasset omkringliggende bebyggelse og kystlandskapet. Farger kan varieres mellom hovedvolumene for å bryte ned bygningenes skala.

iv) Reflekterende takmateriale tillates ikke.

v) Bebyggelse og infrastruktur skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig. Bygninger skal plasseres lavest mulig i terrenget for å oppnå minst mulig fjernvirkning.

vi) Tillatt grad av utnytting innenfor hvert enkelt område (T1-5) skal være minimum 50 % BYA og maksimum 70 % BYA (bebygd areal).
vii) Maksimum tillatt gesims- og mønehøyde er 7,0 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
viii) Treverk skal være det foretrukne materialvalget på fasader.
ix) Utebelysning skal være indirekte/ikke-blendende.

b) Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)
i) Det skal etableres en sammenhengende, tydelig og trafikksikker gangforbindelse fra offentlig fortau til hovedinngang. Gangforbindelsen skal så langt som mulig være fysisk skilt fra parkerings-, vareleverings- og manøvreringsarealer. Nødvendige kryssingspunkter skal være korte, oversiktlige og universelt utformet.
ii) Atkomster for kjøretøy og gående skal opparbeides som vist på plankartet. Atkomstpiler er retningsgivende, endelig plassering godkjennes i byggesaken.
iii) Nye avkjørsler ut i offentlig kjøreveg skal oppfylle kravene i Statens vegvesens håndbok N100 og godkjennes som del av byggesaken.
iv) Langs veiene skal det være anledning til snøopplag, også på privat grunn. Skråningsutslag og grøfter for alle veger tillates lagt på privat tomtegrunn.

c) Parkering og sykkelparkering
Det skal etableres minimum 0,4 p-plasser per 100 m^2 BRA og maksimum 1 p-plass per 100 m^2 BRA formålsbygg. Areal til utvendig boder, garasjer/carporter o.l. inngår ikke i beregningen for parkeringskravet.
Parkeringsplasser skal opparbeides med minstemål 2,6 x 5 meter. Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal være nære hovedinngang og opparbeides med minstemål 6 x 4,5 meter.
Det skal avsettes minimum 1 sykkelplass per boenhet/arbeidsplass innenfor det enkelte delområde (T1-5).
Parkeringskravet kan helt eller delvis oppfylles gjennom sambruk med parkeringsanlegg innenfor eller utenfor planområdet, når nødvendig kapasitet og varig bruksrett er dokumentert ved søknad om tiltak. Parkeringsplassene skal ha trafikksikker og universelt utformet gangforbindelse til det aktuelle delområdet.

d) Renovasjon
Det skal etableres fellesløsninger for avfall med mulighet for sortering i henhold til tilbyders løsninger.

§ 4.1.2 Tjenesteyting (T)

a) Innenfor området skal det oppføres offentlige omsorgsboliger med eller uten personalbase, samt annen virksomhet tilknyttet dette. Uteoppholdsarealer, interne veier, parkeringsplasser og annen tilknyttet infrastruktur inngår også i formålet.

b) Volumene skal brytes opp med ulike høyder, sprang i fasader og variert fargebruk.
Utearealer skal tilrettelegges for brukergruppen og være universelt utformet. Arealene skal ha skjermet plassering med gode sol- og miljøforhold og utformes med vegetasjon eller andre løsninger som gir le mot dominerende vindretninger.
Arealene skal ha trafikksikker og tydelig adkomst direkte fra boenhetene de tilhører eller fra innvendige fellesarealer.

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

§ 4.2.1 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

a) Dette er arealer langs veg kan benyttes til legging av ledninger, grøft, skjæringer, fyllinger, gatelys o.l. med tilhørende vegetasjon. Arealene kan også benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområde og til mellomlagring av masser i anleggsfasen. Arealene skal ikke tilplantes med fremmede, skadelige arter.

§ 4.2.2 Veg (V)

a) Arealene omfatter areal for mindre adkomstveger, avkjørsler og tilførselsveger med tilhørende vegskulder og grøfter. I anleggsperioden skal det sikres nødvendig adkomst til de eiendommer som berøres av tiltaket. Vegene merket o_ er offentlige veger.

§ 4.2.3 Kjøreveg (KV)

a) Arealene er avsatt til offentlig kjøreveg. Vegene merket o_ er offentlige kjøreveger. Nye avkjørsler inn i området skal bygges iht. kommunens krav.

§ 4.2.4 Fortau (FO)

a) Arealet er avsatt til offentlig gangareal langs offentlig kjøreveg.

b) Fortau og gangforbindelser skal ha nedsenket kantstein ved avkjørsler og kryssingspunkter. Utformingen skal sikre universell tilgjengelighet og tydelig prioritering av gående.

§ 4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 4.3.1 Blå/grønnstruktur (BG)

a) Arealet omfatter naturarealer for kombinert bruk, herunder grøntareal, naturbasert overvannshåndtering, flomveier, rekreasjonsområder, areal for biologisk mangfold mv.

b) Innenfor områdene tillates det VA-ledninger, kummer, kablegrøfter og tilsvarende teknisk infrastruktur. Området skal arronderes og tilsås med stedegne arter slik at det blir mest mulig likt slik det var før arbeidene ble utført.

c) BG1 og BG2 skal opparbeides som integrerte deler av områdets blågrønne struktur og uteoppholdsarealer, med et parkmessig og skjøttet preg. Utformingen skal samtidig opprettholde nødvendig kapasitet for infiltrasjon, fordrøyning og sikker bortledning av overvann.

d) Dersom detaljert VAO-plan krever det, tillates steinsetting av deler av området for å hindre erosjon og utvasking. Tiltaket skal innpasses i den parkmessige utformingen og begrenses til det som er nødvendig.

e) Tiltak som vesentlig reduserer arealenes funksjon for overvannshåndtering tillates ikke.

f) Innenfor områdene tillates enkle konstruksjoner som bro/overgang for å fremme kryssing av områdene.

§ 4.3.2 Turveg (TV)

a) Arealet omfatter deler av eksisterende snarvei mellom Øverdalsveien og Rådhusgata/Mellomveien. Arealet er avsatt til turveg og det tillates etablert tursti gjennom området.

§ 5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

§ 5.1 H140 – frisiktsone

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegdekket på tilstøtende veg. Enkeltstående lysmaster, skiltstolper og lignende anses ikke som sikthindrende.

§ 5.2 H540 – bevaring grøntstruktur

Eksisterende lønnetrær med stammediameter større enn 30 cm målt 1 m over bakken skal ikke fjernes, skades eller forringes.

Det skal etableres en beskyttelsessone rundt disse trærne tilsvarende minimum dryppsonen (treets kroneutbredelse), og ikke mindre enn 5 meter fra stammen. Innenfor sikkerhetssonen er det ikke tillatt med tiltak som kan skade trærne eller deres rotsystem.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 6.1 Før igangsettingstillatelse

a) Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse, skal en kotesatt utomhusplan for det berørte delområdet være godkjent av kommunen. Utomhusplanen skal dokumentere at kravene i planen til terreng, uteoppholdsarealer, gangforbindelser, universell utforming, parkering, renovasjon, vegetasjon, overvann og trafikksikkerhet er ivaretatt.

   Utomhusplanen skal minst vise bygningers plassering og inngangssoner, eksisterende og planlagt terreng med høydeangivelser, uteoppholdsarealer, materialbruk, kjøre- og gangatkomst, kryssingspunkter, gangadkomst fra offentlig fortau til hovedinngang, parkering, HC-parkering, sykkelparkering, hente- og bringeløsning, renovasjon, varelevering, snu- og manøvreringsareal, frisiktsoner, trær som skal bevares, ny vegetasjon, overvannstiltak, snøopplag og eventuelle murer, gjerder og trafo.

b) Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse eller tilhørende terreng- og infrastrukturanlegg, skal detaljert VAO-plan være godkjent av kommunen. Overordnet VAO-notat for Øvergården med vedlegg datert 30.04.2026, sist revidert 26.06.2026, skal legges til grunn.
c) Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som berører grunnen, skal nødvendige geotekniske tiltak være prosjektert og dokumentert i samsvar med geoteknisk notat 15362-OO-RIG-N-001, datert 23.06.2026.
d) Før det gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggsarbeider, skal plan for bygge- og anleggsfasen være godkjent av kommunen.
e) Dersom det påvises fremmede skadelige plantearter innenfor tiltaksområdet, skal tiltaksplan for håndtering av infiserte masser og plantemateriale være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for arbeider som kan medføre spredning.

§ 6.2 Før anleggsstart

a) Før anleggsarbeider igangsettes i eller nær hensynssone H540, skal trær som skal bevares være sikret med fysisk avsperring og nødvendige beskyttelsestiltak.

b) Nødvendige beskyttelsestiltak fastsatt i plan for bygge- og anleggsfasen skal være etablert før arbeidene settes i gang.

§ 6.3 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

a) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor T2, skal fortau o_FO2, o_FO3 og o_FO4 være ferdig opparbeidet i samsvar med plankartet.

§ 7.0 Dokumenter som skal legges til grunn ved videre prosjektering

Navn	Produsent	Dato	Virkning
Overordnet VAO-notat	Solva	30.04.2026, sist revidert 26.06.2026	Retningsgivende
Geoteknisk notat, 15362-OO-RIG-N-001	Dr. Techn. Olav Olsen	23.06.2026	Retningsgivende