



## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

### **Detaljreguleringsplan for Tørriset habiliteringssenter**

**(planID: 1557-2022 00001)**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 05.05.2023

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : <dato>

#### **§1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket *Norconsult*, datert 05.05.2023.

Planen utformes som detaljregulering, jf. plan og bygningsloven (pbl) §12-3.

#### **§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av et bo- og habiliteringssenter på Tørriset. Senteret vil bruke eksisterende bygningsmasser, samt etablere nye på ferdig planerte og opparbeidede områder.

#### **Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningslovens (PBL) §12-5**

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

Offentlig eller privat tjenesteyting (1160) (BOP)

Vann- og avløpsanlegg (1540) (BVA)

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

Veg (2010) (SV)

Kjøreveg (2011) (SKV)

Fortau (2012) (SF)

Annen veggrunn – grøntareal (2019) (SVG)

Kollektivholdeplass (2073) (SKH)

##### Grønnstruktur (PBL §12-5 nr.3)

Turveg (3031) (GT)

##### Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL §12-5 nr.5)

LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk (L)

og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5100)

Friluftsmål (5130)

(LF)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL §12-5 nr.6)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med  
tilhørende strandsone (6001)

(V)

**Innenfor detaljregulering skal følgende hensynssoner innføres, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8 og 12-6**

Frisikt	(H140)
Rød støysone iht. T-1442	(H210)
Gul støysone iht. T-1442	(H220)
Flomfare	(H320)
Båndlegging etter lov om kulturminner	(H730)

**Innenfor regulerte bestemmelsesområder er det angitt vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg**

Bestemmelsesområder

#1: Gangforbindelse

**§3 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET**

**§3.1 Offentlig formål**

Felt merket med «o\_» i plankartet skal være offentlige.

**§3.2 Anleggsfasen**

Plan for vern av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal gjøre greie for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidene kan settes i gang. Tiltak for å unngå akutt forurensing skal være en del av anleggsfasen.

**§3.3 Terrengingrep**

Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal forsøkes gis en utforming og overfalte som demper den visuelle effekten av inngrepene.

**§3.4 Støy og luftkvalitet**

For å oppnå gode miljøforhold i anleggsfasen skal det legges til grunn luftkvalitets- og støygrenser gitt av Miljøverndepartementet sine retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 og T 1442/2021 (tabell 3).

For bebyggelse som plasseres innenfor gul støysone må det fremlegges en detaljert støyvurdering. Minst halvparten av etablerte soverom skal ha vindusfasade mot stille side. Grenseverdiene for stille side for vegtrafikkstøy skal være 52dB. Dersom støykriteriene ikke kan oppnås, må det implementeres støyreduserende tiltak med tilhørende dokumentasjon.

### **§3.5 Universell utforming**

Prinsippet for universell utforming og tilgjengelighet, jf. gjeldende vegnormal, skal legges til grunn innenfor reguleringsformålene ved utforming av adkomst, gangarealer, sykkelveg, felles utearealer, belysning o.l. Prinsippene skal vurderes i sammenheng med eksisterende terrengsituasjon. Dersom planlagt terrengarbeid gir betydelig terrenginngrep eller på annen måte estetisk uheldige løsninger, kan prinsippet avvikes.

### **§3.6 Arkeologisk forhold / Kulturminner**

Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og kulturvernmyndighetene skal kontaktes jf. lov om kulturminner.

### **§3.7 Fremmede arter**

Det skal ikke førest inn eller spres fremmede, skadelige arter (jf. fremmedartlista 2018 fra Artsdatabanken) ved opparbeiding av grunn og ved håndtering av masser.

### **§3.8 Håndtering av overvann**

Det skal ved planlegging av alle bygningstiltak benyttes tretrinnsmodellen for håndtering av overvann. «Naturlig» overvannshåndtering gjennom bruk av permeable flater, vegetasjon og åpne løsninger mot Tørrisetelva og vegggrøft langs fylkesveg 666 skal prioriteres.

## **§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **§4.1 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP 1 & BOP2)**

- §4.1.1 Innenfor områder regulert til BOP1 og BOP2 kan det oppføres bygninger og tiltak nødvendig for etablering av bo- og habiliteringssenter.
- §4.1.2 Det skal avsettes minimum 10 parkeringsplasser. 20% skal være tilpasset og avsatt til HC parkering.
- §4.1.3 Maks bebygd areal (%BYA) settes til 50%.
- §4.1.4 Bygninger skal ha saltak i samme retning som eksisterende bebyggelse innenfor BOP1 og BOP2. Takvinkel skal være mellom 25 – 40 grader.
- §4.1.5 Maksimalt tillatt byggehøyde er satt til kote 24,5 meter.

### **§4.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP3 & BOP4)**

- §4.2.1 BOP3 og BOP4 skal det etableres bygninger tilpasset varig opphold for tjenestemottakere.
- §4.2.2 Det skal avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
- §4.2.3 Maks bebygd areal (%BYA) settes til 50%.
- §4.2.4 Bygninger skal ha saltak i samme retning som eksisterende bebyggelse innenfor BOP3 og BOP4. Takvinkel skal være mellom 25 – 40 grader.
- §4.2.5 Maksimalt tillat mønehøyde er 5 meter over gjennomsnittlig terreng.

### **§4.3 Vann- og avløpsanlegg (BAV)**

- §4.3.1 Det tillates etablering av anlegg til brannvannforsyning herunder tanker.

§4.3.2 Tankene/ vannmagasin skal være under bakken og tildekkes med plen.

## **§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§5.1 Veg (SV1 – SV3)**

§5.1.1 Utforming av veger, avkjørsler og kryss skal utformes i henhold til gjeldende vegnormaler fra Statens vegvesen og forskrifter til vegloven.

§5.1.2 Veger skal opparbeides med samme bredde som angitt i plankartet.

### **§5.2 Kjøreveg (o\_SKV1)**

Kjøreveg skal opparbeides med 7 meter bredde, iht. Statens vegvesen sin vegnormal N100.

### **§5.3 Fortau (o\_SF1-SF3)**

Fortau skal opparbeides med 3 meter bredde, og skal være fast dekke. Utførelse skal være iht. Statens vegvesen sin vegnormal N100.

### **§5.4 Annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG1-SVG4, o\_SVG6-SVG10)**

§5.4.1 Annen veggrunn – grøntareal er avsatt til grøft, skjæring, fylling, kommunaltekniske ledninger, belysning, og snølagring. Ytterligere behov for areal til disse formålene skal dekkes av tilstøtende tomtegrunn.

§5.4.2 Arealene skal tilsås etter ferdigstilling.

### **§5.5 Kollektivholdeplass (o\_SKH1 - SKH2)**

§5.5.1 Kollektivholdeplass skal utformes som kantstopp. Holdeplassen dimensjoneres for 1 buss.

## **§6 GRØNNSTRUKTUR**

### **§6.1 Turveg (GT)**

§6.1.1 Turvegen utformes med en minimumsbredde på 3 meter.

## **§7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG SAMT REINDRIFT**

### **§7.1 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L1 - L3)**

§7.1.1 Området kan benyttes til nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

§7.1.2 Innenfor 100-metersbeltet fra sjø kan tiltak som er vurdert nødvendige for landbruket godtas etter søknad.

### **§7.2 Friluftsmål (LF1 – LF2)**

§7.2.1 Innenfor området skal det ikke gjennomføres tiltak som reduserer områdenes verdi.

§7.2.2 Det kan tillates opparbeiding av turstier og annen enkel tilrettelegging.

§7.2.3 Områdene er til allmenn bruk.

## **§8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE**

### **§8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V1)**

§8.1.1 Det er ikke tillatt å etablere tiltak innenfor formålet.

§8.1.2 Det er ikke tillatt å utføre inngrep som påvirker kantvegetasjonen langs Tørrisetelva, både direkte og indirekte inngrep.

## **§9 HENSYNSSONER**

### **§9.1 Frisikt (H140)**

§9.1.1 I frisiktsonen tillates ikke sikthindrende elementer høyere enn 50 cm over primærvegen sitt kjørebanenivå.

### **§9.2 Støy – rød sone (H210)**

§9.2.1 Gjelder rød sone for vegtrafikkstøy. Krav til tilfredsstillende støynivå for uteoppholdsareal og ved fasade kommer frem av disse bestemmelsene §3.4.

### **§9.3 Støy – gul sone (H220)**

§9.3.1 Gjelder gul sone for vegtrafikkstøy. Krav til tilfredsstillende støynivå for uteoppholdsareal og ved fasade kommer frem av disse bestemmelsene §3.4.

### **§9.4 Flomfare (H320)**

§9.4.1 Det er avsatt faresone for flom i reguleringskartet, iht. vurderingene gjort i «V05 – R-2022 00001\_Flom- og erosjonsvurdering\_Norconsult». Det tillates ikke etablering av bebyggelse og/eller tiltak som påvirker kantvegetasjonen innenfor flomsonen før området er tilstrekkelig sikre mot flom, jf. TEK17 §7-2.

### **§9.5 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)**

§9.5.1 Kulturminnene H730\_1 og H730\_2 er automatisk fredet etter kulturminnelovens §4. Det samme er sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jf. kulturminnelovens §6.

§9.5.2 Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

§9.5.3 Innenfor hensynssonene kan marken fortsatt nyttes til jordbruksdrift. Uten tillatelse fra kulturvernmyndighetene (fylkeskommunen) må det ikke foretas pløying og annet jordarbeid dypere enn tidligere (kulturminneloven §3).

## **§10 BESTEMMELSOMRÅDE**

### **§10.1 #1 – Gangforbindelse**

§10.1.1 Innenfor bestemmelsesområde skal det etableres en gangforbindelse mellom

kollektivholdeplassen og SV2.

§10.1.2 Gangforbindelsen skal etableres med fast dekke og utformes iht. kravene for universell utforming (§3.5).

§10.1.3 Gangforbindelsen skal opparbeides med minimum bredde 2,5 meter.

## **§11 REKKEFØLGEKRAV**

### **§11.1 Opparbeidelse av ny avkjørsel til BOP1 og 2**

§11.1.1 Før det gis brukstillatelse for nye tiltak innenfor BOP2, ny adkomstveg opparbeides iht. plankartet og bestemmelser gitt i §5.1.

### **§11.2 Stenging av avkjørsel**

§11.2.1 Dagens sørligste avkjørsel til BOP1 skal stenges etter ferdigstillelse av ny adkomstveg SV2.

### **§11.3 Etablering av gangforbindelse (#1)**

§11.3.1 Universelt utformet gangforbindelse iht. §10.1 skal være opparbeidet samtidig som fortau SF1.

### **§11.4 Matjord**

§11.4.1 Dersom behov for omdisponering av matjord er aktuelt, skal jordmassene omdisponeres til andre gardsbruk i nærområdet. Det skal dokumenteres ny lokasjon / mottaker og metode for transport av jordmassene. Dokumentasjon skal fremlegges til kommunen og være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

## **§12 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **§12.1 Unntak fra universell tilgjengelighet**

§12.1.1 Tursti GT1 kan vike fra stigningsforhold iht. prinsippene for universell utforming.

### **§12.2 Omlegging av ledninger**

§12.2.1 Før rammetillatelse kan gis, skal det foreligge godkjent plan for omlegging og drift av alt teknisk infrastruktur som blir berørt av tiltaket. Planen skal gjelde for både anleggs- og driftsfasen, og skal inkludere avbøtende tiltak.

### **§12.3 Vann- og avløpsplan (VVA plan)**

§12.3.1 Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

### **§12.4 Geoteknikk**

§12.4.1 Geoteknisk prosjektering må være ferdig før rammetillatelse kan gis for tiltak innenfor strandsonen. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

### **§12.5 Ferdigstillelse**

§12.5.1 Samtlige offentlige anlegg innenfor planområdet skal være ferdig opparbeidet i

samsvar med plankart og planbestemmelser og etter plan godkjent av kommunen før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor planområdet.

## **§12.6 Belysning**

§12.6.1 Det skal etableres belysning i krysningsområdet over fylkesvegen senest før brukstillatelse for tiltak innenfor BOP3 gis.