

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
DETALJREGULERING FOR OMSORGSBOLIGER
TORVHAUGEN**

Plan datert: 26.06.23
Sist revidert:

Bestemmelser datert: 26.03.23
Sist revidert:

**§ 1
GENERELT**

**OMRÅDETS
BEGRENSNING** Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet.

**REGULERINGS-
FORMÅL** Følgende arealformål inngår:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

*Felt- SOSI
navn koder*

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BF	1111
Offentlig tjenesteyting	T	1160
Barnehage	BH	1161
Energianlegg (nettstasjon med mer)	EA	1510
Lekeplass	LEK	1610

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg	V	2010
Gang/sykkelvei	SS	2015
Annen veggrunn - tekniske anlegg	AVT	2018
Parkering	P	2080

3. GRØNNSTRUKTUR

Friområde	FRI	3040
-----------	-----	------

HENSYNSSONER (PBL § 11-8):

a. Sikrings-, støy- og faresoner:

RpSikringSone: Frisikt	H140	1226
RpFareSone: Høyspenningsanlegg (trafo)	H370	1223

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

GEOTEKNISK VURDERING	Før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal fagkyndig ha foretatt geoteknisk vurdering for de aktuelle tiltak.
AUTOMATISK FREDA KULTUR- MINNER	Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndigheten forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.
SITUASJONSPLAN	Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen. Situasjonsplanen skal oppfylle krav i gjeldende lover og forskrifter.
UTOMHUSPLAN	Utomhusplanen skal vise følgende forhold: <ul style="list-style-type: none">- bebyggelsens plassering- areal for uteopphold/lek (eks bord, benker og lekeapparat)- gang- og kjøremønstre- parkering (bil, moped, sykkel og evt. andre transportmidler).- innsådd/ beplantet areal og areal med fast dekke/grus- belysning- håndtering av overflatevann, inkludert flomveier- plassering og utforming av avfallsanlegg- areal for snølagring
TILGJENGELIG- HET	De fysiske omgivelser (bygninger, uteområder og andre anlegg) skal i størst mulig grad gis universell utforming i henhold til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Nødvendige tiltak (eks taktile ledelinjer, ramper, rekkverk etc.) skal i størst mulig grad utformes gjennom arkitektoniske virkemidler.
VISUELLE KVALITETER	I søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan bebyggelsen og uteområdene får gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og naturlige omgivelser og plassering.
MILJØ OG KLIMA	I søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan fysiske tiltak skal utformes med tanke på framtidige klimatiske forhold. Alternativer energikilder må vurderes.
HÅNTERING AV OVERFLATEVANN	Overvannet fra alle nye ikke-permeable flater skal fordrøyes eller håndteres lokalt på annen godkjent måte. VAO-plan Torvhaugan, datert 18.12.20 skal legges til grunn for utforming av overvannshåndteringen. Dersom utbyggingen endres i forhold til VAO-planen skal det gjøres en konkret vurdering med tanke på overvannshåndtering.
BLÅ- GRØNN INFRASTRUKTUR	Blå- grønn infrastruktur skal beskrives i byggesøknaden.
GRUNNVANNSTAND OG VANNMILJØ	I forbindelse med byggesøknader der myr berøres skal det utarbeides en vurdering som skal se på konsekvenser for eventuell senkning av grunnvannet.

UTEOPPHOLD	Det skal gjøres en vurdering opp mot vannressurslovens § 7,2 og aktsomhetsplikten etter § 43a. Areal for uteopphold skal tilpasses reguleringsformålet. Det skal legges vekt på å skape et godt utemiljø (utforming, beliggenhet og støynivå). I tilfelle en trinnvis oppføring av bebyggelsen, skal framtidig byggeareal gis en midlertidig parkmessig behandling.
BEPLANTNING	Beplantning av svartelistede arter tillates ikke.
ENERGIANLEGG	Energianlegg og andre tekniske installasjoner skal gis en god terrengplassering og ha et tiltalende formspråk og en god materialbruk.
MYRMASSER	Ved innsending av igangsettingstillatelser skal det legges ved notat som omhandler forslag til avbøtende tiltak for å redusere CO2-utslipp. Det skal også utarbeides en plan for hvor myrmasser som tas ut av området skal disponeres, for eksempel som jordforbedring eller restaurering.
SLOKKEVANN	Vannledninger til planområdet må ha kapasitet på min 50 l/s eller at det på annen måte tilfredsstiller kravet til slokkevann.

§ 3 REKKEFØLGE

REKKEFØLGE	<p>Lekeplass o_LEK skal være opparbeidet med lekeapparater for variert lek samt bord og beker før det gis brukstillatelse innenfor formålet o_T2.</p> <p>Kommunalteknikk Før det gis brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse innenfor o_T2 skal kapasitet til de kommunaltekniske anleggene være dokumentert. Krav og kapasitet til brannvann skal være dokumentert av brannrådgiver.</p> <p>Gang- og sykkelveg Gang og sykkelveg innenfor planområdet skal være opparbeidet før et gis brukstillatelser innenfor o_T2.</p> <p>Parkeringsplass Parkeringsplassene o_P3 og o_P4 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelser innenfor o_T2.</p>
NATUR- MANGFOLD	Naturmangfoldet skal kartlegges og rapport skal legges ved byggesaken. Eventuelle avbøtende tiltak skal i størst mulig grad innarbeides i byggesaken.

§ 4 EIERFORM

EIERFORM	Formål med offentlig eierform: o_T1 og 2, o_BH, o_LEK, o_V, o_GS, o_AVT, o_P1 -4 og o_FRI Øvrige formål i planen har annen eierform (privat).
----------	--

§ 5

BEBYGGELSE OG ANLEGG

a. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

FORMÅL	Formålene BF er deler av boligtomter, der de resterende arealene inngår i annen reguleringsplan.
TILLATT UTNYTTELSE	For arealene BF skal utnyttelsesgraden (% BYA) ikke overstige 55 % av regulert tomt.
BYGGEHØYDE	Byggehøyden i tråd med generelle byggehøydene gitt i plan- og bygningsloven.
BYGGEGRENSE	Byggegrense er vist på plankartet.

b. Offentlig tjenesteyting

FORMÅL	Det tillates etablert sykehjem inne på o_T1. Inne på o_T2 tillates det etablert omsorgsboliger med administrasjonsbygg.
TILLATT UTNYTTELSE	For tomtene o_T1 (% BYA) skal ikke overstige 50 % av regulert tomt. For tomtene o_T2 (% BYA) skal ikke overstige 55 % av regulert tomt. For formålene o_T1 inngår ikke areal til parkering i beregning av u-grad. Parkering løses innenfor egnet formål (o_P2).
SYKEHJEM o_T1	Bebyggelsen kan føres opp i inntil 2 etasjer. Maksimal gesimshøyde på 6 meter og maksimal mønehøyde på 9 meter. Det skal settes av areal til parkeringsplasser som skal dekke virksomhetens behov. Parkering løses innenfor o_P2 Bygningene skal i størst mulig grad tilpasses tomta og terrenget. Nye bygninger skal i størst mulig grad tilpasses den øvrige bebyggelsen når det gjelder takform og materialbruk. Alle bygninger skal ha saltak med en takvinkel på minimum 22 grader.
BYGGEGRENSE	Byggegrense mot vei er vist på plankartet. Det denne ikke vises er denne sammenfallende med formålsgrense mot trafikkformål.
OMSORGS- BOLIGER, o_T2	Det skal være 2 parkeringsplasser pr boenhet i omsorgsboligene. Disse skal etableres innenfor formålet. Parkeringsplassene skal opparbeides inne på o_T2 og o_P3 og o_P4. Det tillates etablert parkeringskjeller innenfor formålet, under en eller under flere av byggene.

Bygningene skal i størst mulig grad tilpasses tomta og terrenget. Nye bygninger skal i størst mulig grad tilpasses den øvrige bebyggelsen når det gjelder takform og materialbruk. Alle bygninger skal ha saltak med en takvinkel på minimum 22 grader.

- BYGGEGRENSE** Byggegrense mot vei er vist på plankartet. Det denne ikke vises er denne sammenfallende med formålsgrense mot trafikkformål.
- BYGGEHØYDE** Byggehøyden i tråd med generelle byggehøydene gitt i plan- og bygningsloven.
- UTEOPPHOLD** Det skal opparbeides minimum 100 m² med uteoppholdsarealer pr boenhet i omsorgsboligene. Arealene skal være universelt utformet og møbleres slik at arealene oppfattes som attraktive utearealer for beboerne. Disse arealene skal være offentlig tilgjengelig.

c. Barnehage

- BARNEHAGE
o_BH** Bebyggelsen kan føres opp i inntil 2 etasjer. Maksimal gesimshøyde på 6 meter og maksimal mønehøyde på 9 meter.

Det skal settes av areal til parkeringsplasser som skal dekke virksomhetens behov. Disse skal etableres inne på o_P1.

Bygningene skal i størst mulig grad tilpasses tomta og terrenget. Nye bygninger skal i størst mulig grad tilpasses den øvrige bebyggelsen når det gjelder takform og materialbruk. Alle bygninger skal ha saltak med en takvinkel på minimum 22 grader.

- BYGGEGRENSE** Byggegrense mot vei er vist på plankartet.

- TILLATT
UTNYTTELSE** Bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige 50 % av regulert tomt.

Areal til parkering inngår ikke i beregning av u-grad. Parkering løses innenfor eget formål (o_P1).

d. Energianlegg

- FORMÅL** Det tillates etablert trafostasjon innenfor formålet EA.

- TILLATT
UTNYTTELSE** Utnyttelsesgraden (m² BYA) ikke overstige 200 m².

- BYGGEHØYDE** Byggehøyden i tråd med generelle byggehøydene gitt i plan- og bygningsloven.

- BYGGEGRENSE** Byggegrense mot vei er vist i plankartet.

e. Lekeplass

- LEKEPLASS,
o_LEK** Det skal være et fysisk skille (gjerde, beplantning, hekk, eller annet) mellom lekeplasser/grøntareal og tilgrensende private arealer

Lekeplassen skal opparbeides med lekeapparater, bord og benker som gjør plassen attraktiv å bruke for flere aldersgrupper.

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

UTFORMING	Veibygging skal skje mest mulig skånsomt i terrenget. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.
OFFENTLIG VEG o_V	Dette er deler av det offentlige vegsystemet i området.
GANG- OG SYKKELVEG o_GS	Gang- og sykkelveg innenfor planen.
ANNEN VEIGRUNN o_AVT	Dette er grøftearealer langs o_V og o_GS og kan benyttes som skjæring, fylling og snøopplag.
PARKERINGS- PLASSER o_SPA	Parkeringsplassene o_o_P3 og o_P4 er tilknyttet o_T2. Parkeringsplassen o_P1 er tilknyttet o_BH. Parkeringsplassen o_P2 er tilknyttet o_T1.

§ 7

GRØNNSTRUKTUR

VEGETASJON	Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon ved fremføring av vann- og avløpsledninger, gangstier o.l. skal revegeteres. Eventuelle inngrep skal godkjennes av kommunen. Det tillates satt opp benker i tilknytning til gang- og sykkelvegen.
------------	---

§ 8

HENSYNSSONER

FRISIKTSONE H110	I frisiktsoner mot vei tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens nivå. Parkering i frisiktsoner er ikke tillatt.
HØY- SPENNING- ANLEGG H370	Det tillates bygninger for varig opphold innenfor denne sonen.