

Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12

Helse- og omsorgsboliger, Vensmoen

Saltdal kommune

Offentlig formål

Nasjonal arealplan-ID _2022002

Saksnummer

2022/3241

Siste revisjonsdato bestemmelser

04.03.2024

Vedtatt av kommunestyret

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med kommunestyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Reguleringsplanens hensikt er å legge til rette for oppføring av 24 nye heldøgns helse- og omsorgsboliger på Vensmoen. Da omsorgsboligene også er arbeidsplass, skal bygget inneholde nødvendige fasiliteter til ansatte. Nybygg skal etableres innenfor arealformål o_T3. Mellom bygningene skal det etableres allmenn tilgjengelige fellesarealer, som bl.a. skal inneholde gangforbindelser, grøntarealer og oppholdssoner.

Planen inkluderer ny adkomstveg, og regulerer en rundkjøring der det vil være mulighet for større kjøretøyer å snu uten å rygge. I tillegg legger planen til rette for parkeringsanlegg og carport med plass for renovasjon.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

§ 2.1 Arkitektonisk kvalitet

§ 2.1.1 Bebyggelse og anlegg med tilhørende uteareal og offentlige uterom skal ha god arkitektonisk kvalitet.

§ 2.1.2 Tiltakene skal ha dempet fargebruk som blander inn med omkringliggende skogområder for å dempe volumvirkningen av tiltaket.

§ 2.1.3 Tiltaket skal ha god materialbruk som samsvarer godt med kulturmiljøet i nærområdet.

§ 2.2 **Universell utforming**

§ 2.2.1 Prinsipp for universell utforming gjelder hele planområdet. Boligene, felles uteoppholdsareal og gangareal fra HC parkering til boligene skal være universelt utformet.

§ 2.3 **Terrengbehandling**

§ 2.3.1 Terrenget skal bearbejdes slik at det blir en myk og naturlig overgang til eksisterende terreng. Det skal tas særlig hensyn til overgang mot arealet regulert til bevaring friluftsområde.

§ 2.3.2 Det skal utarbejdes en marksikringsplan som viser hvilke trær, vegetasjon og områder som skal tas vare på og skjermes i anleggsperioden.

§ 2.3.3 Når ny vannledning skal legges gjennom område regulert til bevaring – friluftsliv skal dette skje skånsomt, med minimale inngrep. Vegetasjonen skal tas vare på og legges tilbake.

§ 2.4 **Overvannshåndtering**

§ 2.4.1 VA-rammeplanen datert 06.11.2023 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering av vann- og avløpsanlegg, inklusivt overvann og flomveger.

§ 2.4.2 Eventuelle avvik eller endringer av VA-rammeplan skal forelegges for Teknisk drift, Saltdal kommune for administrativ godkjenning før tiltaket sendes til byggesaksbehandling. Endringer som omfatter VA-infrastruktur og/eller overvannshåndtering krever dokumentert samtykke fra berørte parter.

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

§ 2.5.1 Det skal gjennomføres en kartlegging av naturmangfoldet for å sikre at kunnskapsgrunnlaget er oppfylt.

§ 2.5.2 Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner, som er automatisk fredete kulturminner oppdages i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighet underrettes, jf. lov om kulturminner § 8. 2. ledd.

§ 2.6 **Grad av utnyttning**

§ 2.6.1 Områder for bebyggelse og anlegg tillates maksimalt bebygd med den grad av utnyttning (%-BYA) og den byggehøyde (BH) som er angitt på plankartet.

§ 2.7 **Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)**

§ 2.7.1 Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet.

§ 2.7.2 Byggegrensen gjelder ikke for etablering av utomhusanlegg og gangveger.

§ 2.8 **Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)**

§ 2.8.1 Støy, støv og annen forurensning

§ 2.8.1.1 Gjeldende støyretningslinjer (T-1442) skal legges til grunn for utforming av fasader og tiltak i bygg, samt utearealer.

§ 2.8.1.2 I anleggsperioden skal det iverksettes støvdempende tiltak.

§ 2.8.1.3 Eventuelle funn av forurenset grunn eller fremmede arter skal følges opp i tiltaksplan i tilknytning til detaljprosjektering.

§ 2.8.2 Masse- og avfallshåndtering

§ 2.8.2.1 Rene masser gjenbrukes innenfor planområdet.

§ 2.8.2.2 Rene overskuddsmasser skal gjenbrukes i nærområdet innen landbruket, eller fraktes til godkjent mottak.

§ 2.8.2.3 Forurensede masser skal behandles etter de til enhver tid gjeldende forskrifter, og etter godkjente tiltaksplaner.

§ 2.9 **Samfunnsikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)**

§ 2.9.1 Omsorgsboligene skal oppfylle kravene som stilles til risikoklasse 6 i henhold til branntekniske krav.

§ 2.9.2 Det skal installeres sprinkelanlegg i omsorgsboligene.

§ 2.10 **Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)**

§ 2.10.1 Nye bygg innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Dersom det kan dokumenteres at byggverket har energiløsninger som er dokumentert bedre med hensyn til energibruk, miljøhensyn og samfunnsøkonomi, kan det gis unntak fra tilknytningsplikten. Alternativ kan eventuelt være bergvarme og/eller solcellepanel.

§ 2.11 **Eierform**

§ 2.11.1 Felt merket med prefiks o_ på plankartet skal være offentlige.

§ 2.12 **Dokumentasjonskrav ved søknad om tiltak**

§ 2.12.1 Ved søknad om igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det følge en rigg og marsikringsplan for bygge- og anleggsfasen som gjør rede for sikring av anleggsområdet, trafikkavvikling, tilgjengelighet og trafiksikring av området. Planen skal omfatte en vurdering av behovet for tiltak mot støy og støv, og gjøre rede for eventuelle tiltak. Riggplan skal vise plassering av midlertidige anleggs- og riggområder som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket. Marsikringsplan skal vise arealer og vegetasjon som ikke skal berøres i anleggsfasen og inngjerding av disse.

§ 2.12.2 Ved søknad om igangsettelse skal det foreligge en plan for behandling av bygge- og anleggsavfall og overskuddsmasser, samt miljøsaneringsplan for rivningstiltak.

§ 2.12.3 Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltakets energibruk og de vurderinger som er gjort for å oppnå redusert klimagassutslipp, herunder bruk av klimavennlige materialer og energiløsninger.

§ 2.12.4 Ved søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor planområdet skal følgende følge søknad:

- Detaljert utomhusplan (se krav i § 3.2.1.1.a)
- Detaljerte plan/snitt/illustrasjoner av inngangspartier
- Detaljerte farge- og materialpaletter
- Perspektiver og 3D-illustrasjoner

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Institusjon (o_T3)

- § 3.1.1.1 o_T3 reguleres til offentlig eller privat tjenesteyting.
- § 3.1.1.2 Innenfor o_T3 skal det oppføres heldøgns omsorgsboliger, inkludert nødvendige fasiliteter for ansatte, slik som eksempelvis personalrom og garderøber.
- § 3.1.1.3 Mønehøyde og gesimshøyde kan være maksimalt 7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- § 3.1.1.4 Planeringshøyde skal ikke overstige kote 53.
- § 3.1.1.5 Utnyttingsgraden skal være maksimum 40%-BYA.
- § 3.1.1.6 Innenfor o_T3 skal det opparbeides universelt utformede, felles uterom og gangveger som vist på utomhusplan datert 28.11.2023.

§ 3.2 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

- § 3.2.1.1.a Ved søknad om igangsettelsestillatelse innenfor felt o_T3 skal det utarbeides utomhusplan for det omsøkte tiltaket og tilgrensende område som skal vise følgende (minimum):
 - De omsøkte tiltak, eksisterende bebyggelse og anlegg, og bygg som skal rives
 - Eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpasning mot tilgrensende areal
 - Utomhus areal, møblering, belysning, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og eller andre konstruksjoner
 - Type dekke og materialvalg
 - Ivaretagelse av renovasjon
 - Håndtering av overvann og snø
- § 3.2.1.1.b Ved søknad om byggetiltak i o_T3 skal det redegjøres for hvordan prinsipper for universell utforming er løst i bygg og uteområder, herunder framkommelighet og orienterbarhet (ledelinjer), samt HC-parkering.

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

§ 3.3.1 Kjøreveg/veg (o_KV1 og o_KV2)

- § 3.3.1.1 o_KV1 er eksisterende veg.
- § 3.3.1.2 o_KV2 er offentlig kjøreveg som skal etableres inn i planområdet. Vegbredde som vist på plankart.

§ 3.3.2 Parkering

o_P er parkeringsareal. Det etableres 10 parkeringsplasser og 4 HC parkeringsplasser. Det skal etableres carport/garasjeanlegg med plass for 10 HC-plasser, og eget rom for renovasjon innenfor arealformålet.

§ 3.3.3 Gang- og sykkelveg (felt GS1-6)

- § 3.3.3.1 Formål o_GS1-6 er offentlig gang- og sykkelveger.
- § 3.3.3.2 Det tillates at tjenestebiler, eksempelvis ambulanse, benytter o_GS6 som kjøreveg.

§ 3.3.4 Annen veggrunn – grøntareal (felt AVG)

§ 3.3.4.1 Formålet gjelder veggrunn utenom selve vegarealet som er nødvendig for å ta hånd om etableringen og funksjonen av samferdselsanlegget.

§ 4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

§ 4.1.1 I frisktsonen H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

§ 4.1.2 I faresone H370 ligger høyspentanlegg, og faresonen videreføres fra gjeldende reguleringsplan. Det skal ikke etableres bygninger for varig opphold i faresonen.

§ 4.1.3 I hensynssone H530_1 ligger et viktig friluftsområde, og hensynssonen må sees i sammenheng med tilgrensende område i nord. Stell og vedlikehold av området er tillatt.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

§ 5.1 Før rammetillatelse

§ 5.1.1 Før rammetillatelse kan gis, må det gjennomføres en kartlegging av naturmangfoldet i området, og foretas en vurdering etter naturmangfoldsloven, §§8-12.

§ 5.2 Før bebyggelse tas i bruk

§ 5.2.1 Felt o_T3

§ 5.2.1.1 Følgende tiltak skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for nye boliger i o_T3:

- Tilhørende parkeringsplass
- Tilhørende renovasjonsløsning
- Gangforbindelser
- Utomhusanlegg

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

VA-rammeplan, Norconsult datert 21.12.2022.

Situasjonsplan, Norconsult, datert 27.11.2023.