

REGULERINGSFØRESEGNER (PBL § 12-7)

DETALJREGULERINGSPLAN RØYSKATTLIE 18

PlanID: 34340015

Planføresegner datert: 30.03.2026

Dato for godkjenning i kommunestyret: XXXXXXX

1 Generelt

Reguleringsføresegnene gjeld for det området som ligg innafor plangrensa, som vist på plankartet.

1.1 Omsyn knytt til støy

Grenseverdiane i retningsline T-1442 (retningsliner for behandling av støy i arealplanlegging) skal leggjast til grunn for både anleggsfase og driftsfase. Støynivå innandørs skal innfri krava i teknisk forskrift/ NS8175 lydklasse C.

1.2 Omsyn knytt til universell utforming

Alle bueiningar med tilhøyrande uteareal skal utformast etter gjeldande krav for universell utforming jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK-17). Tilrettelegging av uteareal, utstyr og løysingar skal avklarast gjennom godkjenning av utomhusplan. Universell utforming skal og ivaretakast gjennom val av eigna overflatar, kontrastar og ledelinjer. Det skal vera nok ljøs for å lette orienteringa og for å auke tryggleiken.

1.3 Omsyn knytt til kulturminne

Dersom det ved tiltak i marka vert funne automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssona kring dei på fem meter, jf. kulturminnelova § 8, andre ledd. Melding skal snarast sendast til kulturminnestyresmaktene i Innlandet fylkeskommune slik at vernestyresmaktene kan kome på synfaring og ta stilling til om tiltaket kan halde fram og eventuelt vilkåra for dette.

1.4 Overvatn

Det skal bli utarbeid overvassplan for området før tiltak som følgje av planen kan setjast i verk. Planen skal bli utarbeidd av fagkyndige på området. Overvassanlegg skal bli dimensjonert for ei nedbørshending med 25 års returperiode. Nødvendig sikring mot flaum- og vasskadar frå avrenning av overvatn, skal være etablert før det gis løyve til igangsetting for ny bygnad i planområdet.

Stikkrenner og grøfter skal dimensjonerast for å tole ein 200-årsflaum, med ein sikkerheitsmargin tilsvarande forventa auke i årsnedbør (40 %).

Det ikkje er tillate å leie overvatn inn i dreneringssystemet for fylkesvegen utan at det ligg føre avtale med fylkeskommunen.

1.5 Terrenginngrep

Det tillatast naudsynte terrenginngrep for etablering av bygningar og anlegg, inkludert infrastruktur. Fyllingar og skjeringar skal tilpassast eksisterande sideterreng, og revegeterast.

Ved flytting av jordmassar må det sikrast at det ikkje blir spreidd plantar og organismar som kan medføre skade på planter, i samsvar med gjeldande forskrift om floghavre og forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjerarar.

2 Reguleringsformål

Formålet med reguleringa er å leggja til rette tomter for omsorgsretta butilbod i tilknytning til den kommunale helsetenesta.

Området innanfor plangrensa er regulert til følgjande formål:

Bygningar og anlegg (PBL § 12-5 punkt 1)

- 1110 Bustader – frittliggjande småhusbygnad
- 1168 Helse-/omsorgsinstitusjon

Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, punkt 2)

- 2011 Køyreveg
- 2018 Annan veggrunn – tekniske anlegg
- 2082 Parkeringsplassar

Omsynssoner (PBL § 12-6):

Sikringssoner

- 140 Frisikt

Støysoner (PBL § 11-8 a)

- 220 Gul støysone

3 Bygnad og anlegg (PBL 12-5, nr 1)

3.1 Felles føresegner

- 3.1.1 Med søknad om tiltak skal det følgje godkjente, tekniske planar for veg, vatn og avlaup og plan for handtering av avfall. Det same gjeld plan for handtering av overvatn.
- 3.1.2 Med søknad om tiltak skal det leggjast fram dokumentasjon som syner prinsipp for parkering, riggområde og inngjerding av byggjeområdet i anleggsfasen.
- 3.1.3 Med søknad om tiltak skal det følgje detaljert utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal syne korleis området er tilpassa for orienterings- og rørslehemma, utforming av avkøyrslar, tilkomst, parkeringsplassar, avfallsanlegg, uteopphaldsareal med møblering, støttemurar og andre arealavgrensande tiltak. Planen skal vere høgdesett.

- 3.1.4 Innanfor byggjeområdet kan det førast opp trafokiosk og andre tekniske innretningar der dette er naudsynt. Frittstående bygg til slike formål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa bygnaden elles i området, og kan evt. overskride byggegrensene om det ikkje kjem i konflikt med siktforhold eller vil vere til ulempe for naboeigedom.
- 3.1.5 Bygg skal oppførast i samsvar med føresegnene om grenseverdiar og tiltak mot radon i Byggteknisk forskrift (TEK 17, § 13-5 Radon).
- 3.1.6 Byggegrenser går fram av plankartet. Byggegrense mot Fylkesveg 2638 er 15 m frå senterlina på vegen, og mot den kommunale vegen 8 m frå senterlina. Mot naboeigedomane GID 70/204 og 70/1/32, er byggegrense 4 m frå eigedomsgrensene.

3.2 Offentleg tenesteyting - Helse- og omsorgsinstitusjon (1168)

- 3.2.1 Innanfor o_BOH1 er det høve til oppføring av helse- og omsorgsinstitusjon med tilhøyrande installasjonar og anlegg. Grad av utnytting kan maksimalt vere %-BYA = 40 %. Parkeringsareal inngår i utrekna BYA.
- 3.2.2 Behov for parkering i reguleringsplanområdet skal dels løysast innafor det regulerte arealet o_BOH1, dels på parkeringsplassane som er regulert langs vegen Røyskattlie og på tilgrensande areal på Lom helseheim. Innanfor reguleringsplanområdet skal det minimum opparbeidast 1 parkeringsplass pr. omsorgsbustad som skal dekke behovet for bebuarar og besøkande. Kravet til parkeringsplassar kan alternativt løysast med carport eller garasje. Parkering for tilsette skal skje på parkeringsplassen ved helseheimen.
- 3.2.3 Bygg skal plasserast innafor byggegrensene på plankartet.
- 3.2.4 Bygg i område o_BOH1 skal ha plassering, form, materialbruk og farge som er tilpassa bygningsmiljøet i Fossbergom og som harmonerer med bygg elles i nærområdet. Bygg skal ha saltak mellom 22-35 grader. Bygg skal påførast farge frå den varme og mørkaste delen av fargeskalaen. Sterke og uvanlege fargar skal ikkje nyttast. Inngjerding skal utførast i tre/stein eller ved planting.
- 3.2.5 Bygg kan bli oppført i inntil to etasjar og garasje/uthus i inntil ein etasje. Mønehøgda for 2-etasjes hus skal ikkje overstige 9,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng og maksimal høgde på gesims kan vere inntil 6,5 m over gjennomsnittleg planert terreng. Ved oppføring av garasje/carport eller uthus som frittstående bygg, kan mønehøgde vere maksimalt 4,5 m over gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.2.6 Bygg i område o_BOH1 skal vera tilrettelagt for forsyning av vassboren varme.

3.3 Frittstående bustadbygnad (1111).

- 3.3.1 Arealet omfattar ein liten del av bustadeigedomen GID 69/10 som kjem innafør frisiktsona ved vegkrysset. Arealet kan nyttast saman med tomte der det tillast oppført frittliggande småhusbygnad.

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

4.1 Køyreveg (2011)

- 4.1.1 Areala skal nyttast til køyreveg med den breidde og lineføring som går fram av plankartet. Avkøyring til område er vist på plankartet med avkøyringspilar.
- 4.1.2 Dersom det skal gjerast tiltak som rører ved fylkesveg 2638 skal det ha byggeplan som skal godkjennast av samferdselsavdelinga i fylkeskommunen.

4.2 Annan veggrunn – tekniske anlegg (2018)

- 4.2.1 Desse områda er areal som naturleg høyrer til vegane (grøft/skjerjing/fylling). Innafør området kan det også førast opp trafokiosk og andre tekniske innretningar der dette er naudsynt, og dette ikkje kjem i konflikt med siktforholda på vegen. Frittstående bygg til slike formål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa bygnaden elles i området. I samband med utbygging og arbeid på veg skal sideareal som blir omfatta av arbeidet, setjast i stand på ein estetisk og funksjonelt god måte.

4.3 Parkeringsplassar (2018)

- 4.3.1 Areala skal nyttast til langsgåande parkeringsplassar langs vegen Røyskattlie med den lokalisering og utforming som går fram av plankartet.

5 Omsynssoner (PBL § 12-6)

5.1 Sikringssone – Frisikt (140)

Sona omfattar sikringssone for frisikt ved vegkrysset for Røyskattlie mot fylkesvegen. I sikringssona skal det vera fri sikt i høgde 0,5 m over nivå på vegen.

5.2 Støysone – Gul sone (220)

Sona omfattar gul støysone for vegtrafikkstøy i samsvar med gjeldande støyvarselkart. Det skal ikkje etablerast støyfølsam bygnad innafør støysona.

6 Bygg merka for fjerning

- 6.1 På plankartet er ein bygning merka for riving innafor arealet som er regulert for bygging av helse- og omsorgsinstitusjon. Bygninga kan rivast etter at det er søkt og gjeve rivingsløyve.

7 Krav om rekkefølgje i utbygginga (PBL 12-7 nr. 10)

- 7.1 Tekniske planar for veg, vatn, avlaup og overvatn skal vere godkjend av kommunen før det kan bli gjeve løyve til igangsetting for tiltak etter pbl. § 20-1.
- 7.2 Vegtilkomst og tekniske løysingar for vatn, avlaup og overvatn, inkludert tilfredsstillande tilgang på sløkkevatn, skal bli ferdigstilla før det blir gjeve bruksløyve for bygg.