

Reguleringsbestemmelser, tilknyttet detaljregulering for Helsetun- og kirkeområdet, planid. 20250610

Forlag til 1. gangs behandling

1. FELLESBESTEMMELSER

- a) Det er tilknytningsplikt for fjernvarme i området og nye bygg skal installeres for og tilknyttes fjernvarme.
- b) For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen, skal luftkvalitets- og støygrenser som oppgitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, legges til grunn.
- c) Ved veg eller gatekryss tillates ikke tiltak, terrengbehandling, gjerde, beplantning eller annet som kan hindre fri sikt innenfor frisisiktlinjer på planen og ifølge vegnormalene. Innenfor frisisiktlinjer skal det være fri sikt i en høyde av 50 cm over de tilstøtende vegers planum.
- d) Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlige og trafikk sikre med fri sikt iht. vegnormalene.
- e) Busker og hekker må plantes i tilstrekkelig avstand fra offentlig vegareal slik at de ikke vokser ut over formåls grensen. Planteavstand og vedlikehold må utføres slik at greiner ikke skal komme ut i fortau, veg og siktlinjer.
- f) Dersom det under gravearbeider eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner skal arbeidet umiddelbart stanses og kulturvernmyndigheten varsles.
- g) Dersom det blir avdekka fremmede plantearter før eller under anleggsperioden, skal det videre arbeidet gjennomføres i samsvar med en plan for bekjempelse. Anleggsutstyr som er brukt andre steder skal vaskes før arbeidet starter for å unngå overføring av fremmede arter.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- a) Det skal sikres god tilgang for brann- og beredskap til alle bygg.
- b) Ved nye bygg skal fargepaletten til Sunndal kommune følges.
- c) Detaljert plan med fargekode, utforming og materialbruk skal følge byggesaken.
- d) Bygninger og anlegg skal utformes slik at tilstrekkelig avrenning ivaretas slik at risikoen for overvannsflom innenfor området og for nærliggende områder unngås. Det skal benyttes naturbaserte løsninger for infiltrasjon av overvann. Det skal sikres tilstrekkelig areal og løsninger for dette som også tar høyde for ekstremnedbør og klimaendringer.

2.1 Offentlig eller privat tjenesteyting, signaturen O.1, O.2, O.3, O.4 og O.5

- a) Områdene skal nyttes til bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende anlegg
- b) Maks bebygd areal BYA innenfor hvert område O.1, O.2, O.3, O.4 og O.5 er 60%
- c) Maks høyde på bebyggelsen er følgende:
 - O.1 Mønehøyde og gesimshøyde maks 14 meter
 - O.2 Mønehøyde maks 12,6 meter, gesimshøyde maks 9 meter
 - O.3 Mønehøyde maks 12,6 meter, gesimshøyde maks 9 meter
 - O.4 Mønehøyde maks 10 meter, gesimshøyde maks 7 meter
 - O.5 Mønehøyde maks 7 meter, gesimshøyde maks 4 meter
- d) Ved inngangspartiene skal det legges til rette for sykkelparkering som har tilstrekkelig kapasitet for personale og besøkende. Sykkelparkeringen planlegges slik at de er mest mulig skjermet. En del av sykkelparkeringen skal ha tak og le mot vind.
- e) I O.2 skal utforming av fasaden, material- og fargebruk ta hensyn til nærliggende kulturmiljø med kirka og presteboligen. Fasaden skal ha trekledning. Bygget skal utformes med skrå takflater.
- f) Byggegrense mot riksveg er avmerket på plankartet. Mot kommunale veger/gang-sykelveger følger byggegrensen langs formålsgrensen. Det kan foretas en mindre justering av plasseringen av planlagt ny bebyggelse innenfor området.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- a) Veger og gater skal utformes i henhold til Statens vegvesens normaler
- b) Forbindelsene for myke trafikanter skal være universell utformet med hensyn til stigningsforhold, jevnt dekke, ledelinjer og bredde. Av hensyn til personer med rullestol skal tverrfall på gangareal være maksimalt 2 %.
- c) Gangarealer, gangveger og fortau skal være fri for hindringer og ha klare linjer å følge. Der naturlige linjer mangler etableres kunstige ledelinjer. Ved kryssing av gate skal særskilte krav til oppmerking ivaretas. Ved avkjørsler skal nedsenket kantstein føres gjennom avkjørselen for å tydeliggjøre vikepliktsforholdene og kryssingene for gående skal ha tydelig oppmerking.

3.1 Parkeringsanlegg carporter, signaturen C

- a) Carporter skal ha maks høyde på 3 meter.
- b) Carporter skal gis en utformingen med hensyn til form, materialbruk og farger som harmonerer med tilgrensende kulturmiljø. Carporter bygges med tradisjonell utforming og vegger med trekledning over grunnmur.

- c) Fargepaletten til Sunndal kommune skal følges. Detaljert plan med fargekode, utforming og materialbruk skal følge byggesaken.
- d) Byggegrensen for området følger langs formålsgrensen
- e) Carporten ved kirkegårdsmuren bygges inn mot muren. Det forutsettes at kirkegårdsmuren skal ivaretas uten skade på mur eller fundament ved bygging av carporten.

3.2 Tekniske bygg, signaturen V

- a) På området tillates plassert reservekraftaggregat.
- b) Reservekraftaggregatet skal støyisoleres av hensyn til omgivelsene. Utforming, materialbruk og farge på støyisolerende bygg skal tilpasses nærliggende kulturmiljø. Plan for fasade med fargekode, utforming og materialbruk skal følge byggesaken.
- c) Byggegrensen for området følger langs formålsgrensen.
- d) Bygg for reservekraftaggregat kan bygges inn mot kirkegårdsmuren. Det forutsettes at kirkegårdsmuren skal ivaretas uten skade på mur eller fundament ved anlegging av tiltaket.

4. GRØNNSTRUKTUR

4.1 Friområde, signaturen F

- a) Uteområdet skal være tilgjengelig for bruk til lek og friluftsliv av befolkningen.
- b) Det skal velges type dekker som gir adkomstmuligheter for flest mulig brukergrupper inklusiv forflytningshemmede.
- c) Området skal utformes som et attraktivt uteområde for alle, både beboere, besøkende og befolkningen ellers. Det skal anlegges et allsidig aktivitetstilbud spesielt egnet for eldre og barn. Utformingen skal oppmuntre og gi muligheter for både bevegelse, trening og sosialt samvær. Det skal anlegges minst 8 ulike aktivitetselementer.
- d) Det skal utarbeides utomhusplan for området som skal følge byggesaken. Utomhusplanen skal vise en detaljert plan for området med typer dekker og typer aktivitetselementer.

5. HENSYNSSONER

5.1 Bevaring kulturmiljø, signaturen H_570

- a) Innenfor hensynssonen ved Hov kirke som er avsatt til kirke og gravplass, kan det ikke reises noen former for konstruksjoner eller installasjoner, hverken midlertidige eller faste, uten etter samråd med kulturmiljømyndigheten. Nye tiltak skal utformes og

plasseres på en måte som tar hensyn til de kulturhistoriske verdiene og Hov kirkested som kulturmiljø.

- b) Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes.
- c) Ved utbedring, ombygging og reparasjon skal bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, vinduer, dører, materialer og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelighet. Eventuelle tilbygg må ikke redusere bygningens verneverdi.
- d) Eventuelle nybygg skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer og farger som harmonerer med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.
- e) Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i miljøet som er egna til å visuelt skjemme kulturminneverdiene.
- f) Søknader om tiltak som går ut over vanlig vedlikehold skal forelegges regional kulturminnemyndighet for uttale.

6. BÅNDLEGGINGSSONER

6.1 Båndlegging etter lov om kulturminner, signaturen H730

- a) Området inneholder et automatisk freda kulturminne. Den naturlige vegetasjon skal tas vare på. Det er ikke anledning til å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det freda kulturminne og dets verneområde eller fremkalle fare for at det kan skje, jfr. Kulturminneloven § 3. Eventuelle tiltak må godkjennes av rette antikvarisk myndighet ved Møre og Romsdal fylkeskommune

7. STØYSONER

7.1 Støysone, H210 og H220

- a) Det kreves støyfaglig utredning før området kan utbygges med nye bygninger med støyfølsom bruk.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSE

- a) Friområde F skal være ferdig anlagt ifølge bestemmelse nr. 4 senest ett år etter at nye Sunndal Helsetun tas i bruk.