

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

Vedtatt av Sunndal kommunestyre 06.05.2026

1. FELLESBESTEMMELSER

- a) Det er tilknytningsplikt for fjernvarme i området og nye bygg skal installeres for og tilknyttetes 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) Det skal utarbeides en plan for behandling av støy i anleggsfasen. Planen skal beskrive hvordan man forventer at støyforholdene vil være i anleggsperioden, herunder tidspunkt for aktivitet, støynivåer og støyutbredelse. Planen skal vise aktuelle avbøtende tiltak for å redusere støynivåene og forebygge støyplage. Planen skal utarbeides i samråd med gravplassmyndighet. Planen skal vise hvordan anleggsarbeidet skal gjennomføres med hensyn til å begrense støy mot kirkegården med dens bruk, herunder hvordan dialog med gravplassmyndigheten skal gjennomføres gjennom anleggsfasen for å ivareta hensynet til kirkegården og kirka med seremonier og lignende.
- d) Ved veg eller gatekryss tillates ikke tiltak, terrengbehandling, gjerde, beplantning eller annet som kan hindre fri sikt innenfor frisiktlinjer på planen og ifølge vegnormalene. Innenfor frisiktlinjer skal det være fri sikt i en høyde av 50 cm over de tilstøtende vegers planum.
- e) Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlige og trafikksikre med fri sikt iht. vegnormalene.
- f) 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.
- g) Dersom det under gravearbeider eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner skal arbeidet umiddelbart stanses og kulturvernmyndigheten varsles.
- h) 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.
- i) Fyllmasser skal være rene masser som ikke inneholder miljøgifter.
- j) BESTEMMELSE SOMRÅDE rpBO #1 Hov ID 341632

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen, skal det gjennomføres ei arkeologisk utgraving av de automatisk freda kulturminna, ID 341632 som er merka som område for føresegn rpBO #1 Hov ID 341632 , i plankartet. Det skal tas kontakt med fylkeskommunen i god tid før tiltaket skal settes i gang slik at omfanget av granskinga kan fastsettes. Granskinga bekostes av tiltakshaver, jf. Kulturminneloven § 10.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- a) Det skal sikres god tilgang for brann- og beredskap til alle bygg.
- b) Detaljert plan med fargekode, utforming og materialbruk skal følge byggesaken.
- c) Bygninger og anlegg skal utformes slik at tilstrekkelig avrenning ivaretas slik at risikoen for overvannsflokk 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, O.3 og O.5 skal utforming av fasaden, material- og fargebruk ta hensyn til og underordne seg nærliggende kulturmiljø med kirka og presteboligen slik at kulturmiljøets verdi ikke svekkes.
- f) Ved nye bygg skal fargepaletten til Sunndal kommune følges.
- g) I O.2 skal fasaden skal ha trekledning. Bygget skal utformes med skrå takflater.
- h) 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.
- d) Ved anlegging av fortau langs Prestvegen skal det ivaretas en grøntsone langs kirkegårdsmuren med rundt 1-1,5 meters bredde.
- e) Det skal settes av en sone på minimum 2 meter mellom carport C1 og kirkegårdsmuren. Dette skal være en buffersone som skal være åpen og tilgjengelig for vedlikehold av muren. Denne buffersonen skal ha permeabel overflate for å sikre infiltrasjon og hindre problemer med overvann i området. Dersom tiltak medfører skade på eventuelle trerøtter i grunnen må tiltak for å hindre følgeskader iverksettes.
- f) Det kan foretas mindre forskyving av regulerte parkeringsfelt med hensyn til kjøreretning og sikt.

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 gjør de minst mulig fremtredende i forhold til omgivelsene og tilgrensende miljø. Carporter bygges med tradisjonell utforming og vegger med trekledning over grunnmur.
- c) Farge som glir best mulig inn i landskapet skal velges. For carport ved kirkegården betyr dette en dempet grå farge som er best mulig tilpasset kirkegårdsmuren som mørre royal grå nr. 25. Detaljert plan med fargekode, utforming og materialbruk skal følge byggesaken.
- d) Byggegrensen for området følger langs formålsgrensen.
- e) Det skal være avstand mellom carport C1 og kirkegårdsmuren på minimum 2 meter. Det forutsettes at kirkegårdsmuren skal ivaretas uten skade på mur eller fundament ved bygging av carporten.

4. GRØNNSTRUKTUR

4.1 Friområde, signaturen F1

- 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 regional kulturmiljøforvaltning. Nye tiltak skal utformes og plasseres på en måte som tar hensyn til de kulturhistoriske verdiene og Hov kirkested som kulturmiljø.
- b) Kirkegårdsmuren og bygninger merket med juridisk linje for bevaring kan ikke rives. De 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) Eksisterende utenomhusanlegg, som murer, trapper og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Trær med stammeomkrets over 50 cm i brysthøyde skal bevares. Trær i avviklingsfase kan felles etter vurdering og anbefaling av arborist eller skogbruksrådgiver. Kommunen skal da vurdere erstatning med nye.
- f) Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i miljøet som er egna til å visuelt skjemme kulturminneverdiene.
- g) 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 regional kulturmiljøforvaltning.

7. STØYSONER

7.1 Støysone, H210 og H220

- a) Det kreves støyfaglig utredning før området kan utbygges med nye bygninger med støyfølsom bruk.
- b) Innenfor rød støysone skal det ikke etableres nye støysensitive tiltak. Innenfor gul støysone skal tiltak utformes i samsvar med føringer som går fram av støyretningslinja T-1442.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSE

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