

# Reguleringsplan for Solsida

## Reguleringsbestemmelser

### Detaljregulering

Plan-ID: 3428\_202303

Dato: 11.10.2024

## 1. Planens hensikt

---

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av omsorgsboliger med tilhørende infrastruktur og uteanlegg, samt sikre nødvendig areal for framtidige behov. Planen skal også avklare og regulere nødvendig adkomst, parkeringsplasser, bringe- og hentesituasjon ved Øwretun barnehage, samt sikre forutsigbarhet for berørte parter.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

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

#### 2.1.1 Estetisk utforming

Det skal legges vekt på at bebyggelsen får en god tilpasning til terreng, vegetasjon og omkringliggende bebyggelse.

#### 2.1.2 Energieffektive bygg

Nye bygninger innenfor planområdet skal utformes med tanke på lavest mulig energibehov og med miljøvennlig energiforsyning. Det tillates solcelleanlegg integrert i bygningskroppen eller på taket, samt løsninger for varmeutveksling med luft, jordvarme eller varme fra spillvann.

#### 2.1.3 Tekniske anlegg

Framføring av elektrisitet, telefon, TV m.m. innenfor eksisterende eller nye byggeområder skal skje med jordkabel både for høyspent og fordelingsnett. Grøfter for framføring av nødvendig lednings- og VA-nett tillates, og kan plasseres uavhengig av arealformål.

Tilstrekkelig slokkevann skal sikres.

#### 2.1.4 Overvann

Ved søknad om ramme-/byggetillatelse skal det vises hvordan funksjon og kvalitet for overvannstiltak oppfyller krav til lokal overvannshåndtering.

Overvann søkes håndtert med for forsinking og fordrøyning på egen grunn. Tiltak i planområdet skal ikke medføre økt overvannsmengde fra eiendommene innenfor planen.

Nye stikkrenner og grøfter skal dimensjoneres til å tåle 200-årsflom med en sikkerhetsmargin på 20 %. Samme krav gjelder for utskifting av eksisterende stikkrenner.

## 2.2 Verneverdier kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6)

### 2.2.1 Arkeologiske kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid blir funnet kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses hvis det berører kulturminnet eller sikringssonen på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes Sametinget og Innlandet fylkeskommune som kulturminnemyndighet. Kulturminnemyndigheten skal gjennomføre befarings, avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette, jf. Lov om kulturminner § 8 annet ledd.

## 2.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Byggegrense mot FV2222 (Brannvålsvegen) er 14 m fra vegens midtlinje. Byggegrenser mot kommunal veg (Thorsheimveien) og privat veg (Brenna) er 8 m fra vegens midtlinje. Dette gjelder for alle byggeområdene.

## 2.4 Byggesøknad

I forbindelse med søknad om tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 (eller bedre). Situasjonsplanen skal vise adkomst til eiendommen, bygningers plassering, avstander til nabobebyggelse, behandling av eksisterende vegetasjon, terrengbearbeiding, opparbeidelse av uteareal, eventuelle forstøtningsmurer og adkomst- og parkeringsløsninger.

Det skal videre vedlegges fasadetegninger og redegjøres for tiltakets estetiske sider, herunder tilpasning til omgivelser og terreng, samt material- og fargebruk. Plassering av bygninger skal angis med koordinater. Terrengprofil skal måles og tegnes med utgangspunkt i eksisterende veg eller eksisterende terreng. Høyde på grunnmur, samt nytt terreng skal angis i forhold til høyde på eksisterende terreng.

## 2.5 Miljøkvalitet (§12-7 nr 3)

### Støy

Ved etablering av bebyggelse med støyfølsom bruk, skal grenseverdiene i retningslinje T-1442/2021, eller senere versjon av denne, være tilfredsstillende.

## 2.6 Frisiktkrav i avkjørsler

Frisikt i avkjørsler fra FV2222 (Brannvålsvegen) skal sikres i henhold til reguleringsbestemmelse 7.1 og gjeldende vegnormaler.

Frisikt i avkjørsler fra øvrige, lokale veger skal sikres i henhold til reguleringsbestemmelse 7.1 og gjeldende vegnormaler.

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

---

### 3.1 Fellesbestemmelser

#### 3.1.1 Parkering og biloppstillingsplass

Ved oppføring av ny bebyggelse gjelder følgende krav til opparbeidelse av parkeringsplasser:

- Minimum 3 oppstillingsplasser for bil og 3 for sykkel per 100 m<sup>2</sup> BRA ny bebyggelse til privat og offentlig tjenesteyting, barnehage og omsorgsinstitusjoner. Minimum 30 % av oppstillingsplassene skal ha lademulighet for el-bil.
- Det skal opparbeides HC-plasser som tilsvarer 5 % av parkeringsarealet. Disse skal ligge nært opp til inngangssonene.
- Det skal etableres områder for sykkelparkering med takoverbygg. Sykkelparkeringen skal plasseres i nærheten av inngangssonene og/eller nær områder som er tilrettelagt for gående/syklende og uteoppholdsareal.
- Det skal legges til rette for parkering av elektrisk rullestol i nærheten av hovedinngangene.

Ikke overbygd biloppstillingsplass skal inngå i beregning av tillatt % BYA med 18 m<sup>2</sup>.

#### 3.1.2 Material- og fargebruk

Material- og fargebruk skal ha et helhetlig preg, og en god sammenheng med omkringliggende bebyggelse.

Materialer til taktekking skal være mørke og matte i overflate og farge. Blanke takplater er ikke tillatt. Det kan etableres solcellepanel på tak.

#### 3.1.3 Byggehøyder

Gesimshøyde, mønehøyde og bygningshøyde måles ut fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

#### 3.1.4 Takform

Bygninger kan ha ulik takform. For bygninger med skrått eller flatt tak er det bestemmelser om maksimal gesimshøyde som gjelder, med mindre annet er presisert.

### 3.2 Boligbebyggelse (B1-2)

Arealformålet regulerer eksisterende eneboliger.

Utnyttelsesgrad og byggehøyder følger bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for området.

### 3.3 Fjernvarmeanlegg (FVA)

Arealformålet regulerer eksisterende fjernvarmeanlegg. Det tillates etablert vegadkomst til Torsheim gård innenfor formålet.

### 3.4 Kombinert bygge- og anleggsformål - Barnehage / offentlig eller privat tjenesteyting (KBA1)

#### 3.4.1 Byggehøyder

Maksimal gesimshøyde er 8 m.

#### 3.4.2 Utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelsesgrad = 40 % BYA.

Minste tillatte uteoppholdsareal MUA = 2000 m<sup>2</sup>.

### 3.5 Kombinert bygge- og anleggsformål – Helse-/omsorgsinstitusjoner / privat eller offentlig tjenesteyting (KBA2)

#### 3.5.1 Byggehøyder

Maksimal gesimshøyde er 12 m.

Det tillates bygninger med underetasje/kjeller. Det kan etableres parkering i underetasjen.

#### 3.5.2 Utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelsesgrad = 40 % BYA.

Uteoppholdsareal skal ha utforming som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill. Områdene skal kunne brukes av ulike aldersgrupper, men fortrinnsvis av eldre. Arealene bør ha god adkomst, og terrenget bør ikke være for bratt. Deler av områdene skal være universelt utformet. Krav til MUA = 2000 m<sup>2</sup>.

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

---

### 4.1 Kjøreveg (KV1)

#### 4.1.1 KV1

KV1 regulerer privat adkomst til Alvdal Biovarme og Torsheim gård (Brannvålsveien 41). Veggen skal gis form og bredde som vist på plankartet.

### 4.2 Kjøreveg (o\_KV2 - 4)

#### 4.2.1 o\_KV2

o\_KV2 omfatter en del av eksisterende fylkesveg 2222/ Brannvålsveien. Veggen har form og bredde som vist på plankartet.

#### 4.2.2 o\_KV3

o\_KV3 regulerer Thorsheimveien, og tilhørende kryssområde med Brannvålsveien. Veggen skal gis form og bredder som vist på plankartet. Veggen skal ha fast dekke.

#### 4.2.3 o\_KV4

o\_KV4 regulerer ny hente-/bringe-løsning for Barnehagen. Veggen skal gis form og bredder som vist på plankartet. Vegarealene skal ha fast dekke.

### 4.3 Kjøreveg (KV5 -7)

#### 4.3.1 KV5

KV5 regulerer eksisterende (nordre) del av Brenna.

#### 4.3.2 KV6

KV6 regulerer eksisterende del av Thorsheimbeta.

#### 4.3.3 KV7

KV7 regulerer eksisterende avkjørsler til Thorsheimveien 34 (gnr/bnr 7/402).

### 4.4 Fortau (o\_SF1-4)

o\_FO1-4 skal opparbeides med bredde og kurvatur som framgår av plankartet, og i samsvar med utførelsen av o\_KV3, o\_KV4 og KV5. Før etablering av fortauet skal det foreligge tekniske planer, som skal godkjennes av Alvdal kommune. Fortauet skal opparbeides med fast dekke og ha avvisende kant mot kjørebanelen.

### 4.5 Gang-/sykkelveg (o\_GS1-2)

#### 4.5.1 o\_GS1

o\_GS1 er regulert i henhold til eksisterende situasjon langs FV 2222/Brandvålsvegen, og planlagte situasjon ved barnehagene.

#### 4.5.2 o\_GS2

o\_GS2 er regulert i henhold til eksisterende situasjon langs Doktorbakken. Det tillates kjøring til eiendommene.

### 4.6 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Annen veggrunn – grøntareal er sideareal til regulerte kjøreveger, og skal sikre areal til grøfter, skjæring/fylling og snøopplag. Det kan legges installasjoner og ledninger for vann, avløp og overvann i formålet.

## 5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

---

### 5.1 Friområde (eller friluftsområde)

Området kan opparbeides med møbler, installasjoner og anlegg som tjener områdets funksjon som friområde. Eksisterende vegetasjon i området skal skjøttes og kultiveres slik at områdets funksjon som friområde blir ivaretatt.

## 6. Landbruks-, natur- og friluftsområder, samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

---

### 6.1 Landbruksområder (L1-4)

Innenfor regulerte områder tillates jord- og skogbruk innenfor lovens definisjon av landbruksformålet. Områdene forvaltes gjennom særlovgivning (jordloven, skogloven, etc.).

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

---

### 7.1 Sikringszone frisikt (H140\_1-5)

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers kjørebaneplan. Forutsatt at krav til frisikt er ivaretatt, kan enkelttrær, stolper, o.l. stå i frisiktsoner.

### 7.2 Støysoner (H210\_1-2 og H220)

Ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse, som ligger innenfor hensynssonene, skal det utarbeides støyutredning for de spesifikke bygg eller tiltak. Støyutredningen skal beskrive og dokumentere avbøtende tiltak.

#### 7.2.1 Grenseverdier for støy

Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021 eller senere versjon av denne, skal gjelde for planen.

Nedre del av gul støysone (55<60 dB):

Innenfor sonen skal alle boenheter ha en stille side, hvor soverom kan plasseres.

Øvre del av gul støysone (60<65 dB):

Innenfor sonen skal alle boenheter ha en stille side, og minst 1 soverom skal plasseres mot denne siden.

#### 7.2.2 Uteoppholdsareal

Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer hvor støygrensene i tabell 2 (T-1442/2021 eller senere versjon av denne) tilfredsstilles.

Felles uteoppholdsareal skal ikke ha støynivå, fra vegtrafikk, som overstiger Lden 55 dBA.

## 8. Rekkefølgebestemmelser

---

### 8.1 Før igangsettingstillatelse

#### 8.1.1 Landskapsplan

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det utarbeides situasjonsplan som viser helhetlige løsninger for nye bygninger og tilhørende uteområder, herunder adkomst, bil- og sykkelparkering, renovasjonsløsninger, ganglinjer, beplantning og uteopphold.

#### 8.1.2 Infrastruktur

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor KBA1 og KBA2 må nødvendig infrastruktur som adkomst, parkering, vann- og avløpsanlegg, overvannsanlegg, elektrisitetsanlegg, og områder for renovasjon være etablert for det omsøkte området.

#### 8.1.3 Teknisk plan

Før det gis igangsettingstillatelse for ny infrastruktur innenfor KV1, o\_KV2, o\_KV3 og o\_KV4 skal det foreligge godkjente, tekniske planer for opparbeidelse av veger og kryss. Planene skal prosjekteres etter håndbok N100, og sikre tilstrekkelig areal for alle kjøretøy.

Før utbygging og eller ombygging av KV1, o\_KV2 og o\_KV3, skal det foreligge tekniske planer som skal godkjennes av Innlandet fylkeskommune.

#### 8.1.4 Gjennomføringsavtale

Før det gis igangsettingstillatelse for ombygging av nytt kryss ved FV 2222 og Thorsheimveien (o\_KV2 og o\_KV3) skal det foreligge gjennomføringsavtale med Innlandet fylkeskommune.

#### 8.1.5 SEFRAK-bygg

Ved søknad om nye tiltak knyttet til Øvretun legebolig/Øvretun barnehage, skal kommunal og regional kulturminneforvaltning skal gis anledning til å uttale seg før tiltak godkjennes og iverksettes.

### 8.2 Før brukstillatelse

#### 8.2.1 Uteoppholdsareal og grønnstruktur

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor KBA1 og KBA2 skal tilhørende uteoppholdsareal og grønnstruktur/beplantning være etablert.

#### 8.2.2 Nye avkjørsler og stenging av gamle

Før det gis brukstillatelse for ny avkjørsel langs fylkesvegen (KV1), skal den gamle avkjørselen stenges for bruk.

#### 8.2.3 Slokkevann

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor KBA1 og KBA2, skal det være etablert tilstrekkelig slokkevann, jf. kravene i TEK 17.