

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering Surnadal helsehus
PlanID 2026001

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 27.03.2026
Dato for godkjenning av HTU : 22.04.2026

AVGRENSNING

§ 1 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å regulere for utvidelse av eksisterende sykehjem og legge til rette for gode uteområder og god trafikkavvikling rundt sykehjemmet.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse (1110)

Helse eller omsorgsinstitusjon (1168)

Kombinert bolig og tjenesteyting (1803)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (2010)

Fortau (2012)

Parkering (2080)

Grønnstruktur

Friområde (3340)

Hensynssoner

Sikringssone Frisikt (H140)

Kulturminne (H570)

Bestemmelseområde #1

Midlertidig bygge og anleggsområde

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET

§2.1 Byggegrenser. Bygningene skal plasseres innenfor de viste byggegrensene.

§2.2 Krav til utforming. Kommunen skal ved behandling av byggesøknad se til at bygningene får en god form og materialbehandling og at bygninger får en harmonisk utforming med hensyn til takvinkel, materialbruk og farge

§ 2.3 Støy

Retningslinje T-1442/2021, skal legges til grunn for tiltak i planområdet, og grenseverdiene i tabell 3 gjelder:

Støynivå utenfor vindu i rom med støvfølsomt bruksformål og på stille del av uteromsareal skal ikke overskrider $L_{den} > 55$ dB (gul støysone).

For helsehuset skal NS 8175:2019 klasse C oppfylles.

- Det tillates avvik for inntil 4 rom fra støynivå $L_{den} > 55$ dB utenfor vindu i rom med støvfølsomt bruksformål, gjennom tiltak i form av dempet fasade. Tiltak for å etablere dempet fasade skal sikre god lufting av rommet innenfor.

§ 2.4 Luftforurensning

Retningslinje T-1520/2021, skal legges til grunn for tiltak i planområdet.

§ 2.5 Renovasjon

Renovasjon skal etableres innenfor arealene for det enkelte formål

§ 2.6 Nettstasjon

Plassering av nettstasjon skal godkjennes av netteier og kommunen.

§ 2.7 Vann og avløp

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i hht. 3-trinnsstrategien

Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer nærmere offentlige VA-ledninger og anlegg, enn slik det er angitt i gjeldende VA-norm for Surnadal kommune, uten at det foreligger uttalelse/godkjenning fra Kommunalteknikk VAR.

§ 2.8 Fremmede arter

Det skal ikke tilføres eller spres fremmede arter gjennom bruk og flytting av jordmasser og vegetasjon.

Det skal før oppstart kartlegges om anlegget berører fremmede arter (jf. Artsdatabankens fremmedartliste). Oppdages fremmede arter på anlegget, skal plan og tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes beskrevet i § 8.3.

§ 2.9 Fjernvarme

Området skal tilknyttes fjernvarmenettet.

§ 3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 3.1 Boligbebyggelse

3.1.1 I område B1 og B2 kan det bare oppføres boliger med tilhørende garasje.

3.1.3 Grad av utnyttning. Maks BYA 30%

3.1.4 Maksimal høyde fra terreng til gesims skal ikke overstige 6 m.

3.1.5 Parkering. Boliger skal ha oppstillingsplass på egen tomt.

3.1.6 Garasje. Der det kan føres opp garasje skal denne tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan føres opp i en etasje og med BYA ikke over 50 m².

§ 3.2 Helse eller omsorgsinstitusjon

§ 3.2.1 Arealformål

Bebyggelsen skal benyttes til helsehus med tilhørende funksjoner. Det tillates fortau, parkering, teknisk sentral og tilkomstveger innenfor planområdet.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt.

Vegskjæringer og fyllinger skal behandles og tilsås på en tiltalende måte.

§ 3.2.2 Grad av utnyttning

Maksimal BRA innen formålsgrense er 10 700 m²

Areal for parkering er ikke medregnet. Areal for eksisterende bygning i Bårdshaugvegen 20 skal ikke medregnes.

§ 3.2.3 Plassering av bebyggelsen

Bebyggelse skal etableres innenfor plankartets byggegrenser.

§ 3.2.4 Bebyggelsens høyder

Bebyggelsen kan ha maksimal mønehøyde kote 38,4 (NN2000)

§ 3.2.5 Parkering

Det tillates internveger og parkering på anviste plasser innenfor området. HC-plassar i tråd med utomhusplan. b

Bilparkering:

Det skal etableres minimum 30 parkeringsplasser innenfor formålet

Det tillates i tillegg inntil 5 plasser som kantparkering langs Bårdshaugveien

Sykkelparkering:

Det skal avsettes minimum 20 parkeringsplasser for ansatte og 10 plasser for besøkende.

Besøksplasser skal ligge ved hovedinnganger. Plasser for ansatte skal være under tak.

§ 3.2.8 Teknisk sentral

Det tillates plassert teknisk sentral med dimensjon maks 11 x 13 m og høyde 4m innenfor området.

§3.3 Kombinert bolig og tjenesteyting

Areal merket B/T skal nyttes til bolig og tjenesteyting.

Det tillates plassering adkomstvei til borettslag og helsehus

§ 3.3.1 Arealformål

B/T. Bebyggelsen skal benyttes til omsorgsboliger med tilhørende funksjoner. Det tillates parkering på området

§ 3.3.2 Grad av utnyttning

Tillatt bruksareal skal ikke overstige 40% av tomta sitt areal.

Bygningene kan føres opp i 3 etasjer inklusive sokkel.

Maksimal høyde fra terreng til gesims skal ikke overstige 10 m.

§ 3.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.4.1 Offentlige samferdselsanlegg

Offentlige samferdselsanlegg med kjøreveg V og fortau FO skal opparbeides som vist på plankartet.

§ 3.4.2 Parkering

Det skal avsettes en randsone på 1 m med beplantning mot område B2.

§ 3.5 Grønnstruktur

§ 3.5.1 Friområde

I friområde tillates tiltak for stabilisering av skråning innenfor angitte bestemmelsesområde.

Eksisterende naturverdier og økologiske funksjoner skal ivaretas.

§ 4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§ 4.1 Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegdekket på tilstøtende veg.

§ 4.2 Kulturminne (H 570)

4.2.1 570-1. Kulturminne: ID 91389

Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminnet ID 91389-1 er allerede undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

4.2.2 570-2 Kulturminne fra nyere tid. Anleggs- og/eller terrengarbeider skal ikke medføre skader på kulturminnet.

§ 5 BESTEMMELSESONMRÅDER

§ 5.1 Bestemmelsesområde #1

Midlertidig bygge- og anleggsområde. Det tillates etablering av støttemur og oppfylling i omfang som angitt i geoteknisk prosjektering. Ved oppfyllinger og eventuelle skader på området i forbindelse med utbygging, skal området reetableres. Reetablering av natur skal skje i form av tilbakeføring av naturtypen eller med komplettering av naturtype som sikrer variert arts mangfold.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Teknisk plan

Tekniske planer for offentlige samferdselsanlegg, VA-anlegg og teknisk infrastruktur skal være godkjent av Surnadal kommune før igangsettingstillatelse kan gis. Planene skal også redegjøre for frisktsoner ved avkjørsler.

Avfallsløsning skal teknisk plangodkjennes av kommunen før igangsettings-tillatelse kan gis.

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i henhold til 3-trinnsstrategien. Det skal ved søknad om igangsettingstillatelse være dokumentert i utomhusplan og teknisk plan for VA, hvordan behandling av overvann skal ivaretas. Valgte løsninger skal begrunnes. Rutiner og ansvarsforhold for drift og vedlikehold av overvanns- og naturbaserte løsninger skal utarbeides.

§ 6.2 Krav til bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, rystelser, renhold og støvdemping og støyforhold. Planen skal ta hensyn til de spesielle behovene som utløses av at deler av eksisterende sykehjem skal være i drift i byggeperioden og nærhet til omsorgsboliger og barnehage.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, tilfredsstillende. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

Planen skal redegjøre for beskyttelsestiltak mekanisk skade og oljesøl i byggeperioden og eventuelle restaureringstiltak, samt tiltak for å hindre spredning av uønskede arter. Avbøtende tiltak som beskrevet i ROS-analyse skal inngå i planen.

§ 6.3 Geoteknisk prosjektering

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse for relevante tiltak, kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for støttemur i skråningen og oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 6.4 Støyforurensning

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge dokumentasjon som viser tilfredsstillende støynivå for boenhetene og for områder som er medregnet i uteoppholdsareal.

§ 6.5 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak for relevante tiltak må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset vedlegges søknad. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

Tilkjøpte masser skal være rene i henhold til forurensningsforskriften, og kontrollert for radon.

§ 6.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal det foreligge en overordnet utomhusplan.

Med søknad om igangsetting for ny bebyggelse skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, vegetasjon, overvannsløsning, oppholdsareal, og andre overflater. Det skal gjøres rede for utforming av vegger og adkomst til inngangspartier med stigningsforhold, evt parkeringsplasser på bakken, og vinterbruk med snølagring.

Planen skal vise evt installasjoner, støttemurer, rekkverk, støyskjermingstiltak, trapper, sykkelparkering, lekeplasser, steder for opphold, avfallshåndtering. Det skal gjøres rede for ivaretagelse av universell utforming, samt adkomst og oppstillingsplass for renovasjon og utrykningskjøretøy.

§ 6.7 Ombrukskartlegging

Ombruks- og gjenbrukspotensiale i eksisterende bygningsmasse skal kartlegges før riving.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Offentlig infrastruktur, inkl tiltak utenfor planen

Trygg skoleveg i form av fortau FO skal være ferdig opparbeidet i henhold til teknisk plan godkjent av kommunen, før tiltak innenfor planområdet tas i bruk.

Nødvendig tekniske anlegg, herunder vann og avløp og renovasjonsløsning, skal være ferdig opparbeidet i henhold til teknisk plan godkjent av kommunen, før bebyggelsen kan tas i bruk.

Før det blir gitt igangsettingsløyve til tiltak innenfor planområde skal følgende trafiksikkerhetstiltak være gjennomført:

- Gateparkering forbudt i Moavegen
- Gjennomkjøring forbudt ved omsorgsboligene
- Før det blir gitt brukstillatelse til nye tiltak innenfor planområdet skal opparbeidelse av Moavegen/Skeivegen tilfredsstillende kravene i N100.

§ 7.2 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for tiltak kan gis.

Dersom bebyggelse ferdigstilles mot slutten av vekstsesong, kan nødvendige sesongavhengige arbeider ferdigstilles i løpet av førstkommende vekstsesong.

§ 7.3 Kulturminner

Aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven § 8 skal følges. Dersom det under opparbeidning skulle komme fram noe som kan være et fredet kulturminne, må arbeidet stanses og Møre og Romsdal fylkeskommune varsles. Dette må formidles til de som skal foreta konkrete arbeider.