

Detaljreguleringsplan for Årdal omsorgssenter

PlanID 4643_2024003

1 Siktemålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for nytt omsorgssenter på Årdalstangen i Årdal kommune, i samsvar med prosjektmandat vedteke av kommunestyret den 23. mars 2023 i sak 030/23.

Planen skal legge til rette for heilskapleg, funksjonell og framtidsretta løysing som tek omsyn til eksisterande bygnad/funksjonar. Samtidig skal den sikre at det vert opparbeidd fullverdig erstatningsareal for friluftsbadet/friområdet i form av møteplass(ar) tilrettelagt for aktivitet som fremjar folkehelse.

Planen vil erstatte heile/delar av følgjande reguleringsplanar:

- Reguleringsplan Rådhuskvartalet, Årdalstangen (plan-id.: 1424-2009003)
- Reguleringsplan Årdalstangen sentrum (plan-id.: 1424-1993002)
- Reguleringsplan Årdalstangen sentrum (plan-id.: 1424-1997001)

2 Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (12-7 nr 4)

2.1.1 Universell utforming

- Det er krav om universell utforming av tiltak i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17). Ved søknad om løyve til tiltak skal det gjerast greie for korleis universell utforming er løyst inne i bygg og i og ved hovudinngangar. Stigning, lyssetting, dekke og høgdeskilnadar skal gå fram av søknad om tiltak.

2.1.2 Estetikk

- Bygningar, anlegg og uteområde skal ha arkitektonisk kvalitet, både m.o.t. form, løysingar, materiale og vegetasjon og skal utformast slik at desse verkar saman både estetisk og med tanke på bruken.

2.1.3 Handtering av overflatevatn

- Overvatn skal takast hand om lokalt, ism. føringane i lokal forskrift.

2.2 Verneverdiar (§ 12-7-nr 6)

2.2.1 Automatisk freda kulturminne

- Dersom det under anleggsarbeid dukkar opp automatisk freda kulturminne skal arbeidet straks stoppe og utviklingsavdelinga i fylkeskommunen varslast, jf. § 8, 2. leidd i kulturminnelova.

2.3 Byggegrense (§ 12-7-nr 2)

- Byggegrense er gjeve i plankart og gjeld hovudfasadeliv. Underetasje med lager og parkering samt balkongar, takutstikk over inngangar og mindre tekniske bygg som t.d. trafo kan plasserast inn til formålsgrensa for areal sett av til bygg og anlegg.

2.4 Miljøkvalitet og samfunnssikkerheit (§ 12-7-nr 3 og 4)

2.4.1 Klimaverknadar

- a. Det skal gjennom søknad om løyve til tiltak gjerast greie for val av energiløysing, byggemateriale, tiltak for å minimere bruken av energi, avfallshandtering knytt til utbygging og bruk/drift, samt korleis utsleppet av klimagassar skal reduserast.

2.4.2 Støy

- a. Grenseverdiane for støy gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementet si retningslinje T-1442/2021 skal leggst til grunn ved etablering av bygg med støyfølsam bruk.
- b. Det er tillate å føre opp omsorgsbustadar i gul støysone gitt at minst 85 % av bueiningane kan luftast mot stille side der støynivået ikkje overskrid grenseverdiane gitt i tabell 2 i T-1442/2021.
- c. Balansert ventilasjon og utandørs solskjerming skal etablerast for alle omsorgsbustadane som ikkje kan luftast mot stille side.
- d. Omsorgsbustadane utan stille side skal planleggast for korttidsopphald.
- e. Areal- og kvalitetskrava for uteopphaldsareal skal oppfyllast. For uteopphaldsareal knytt til helsebygg gjeld grenseverdien for bustadar.
- f. Støy frå bygge- og anleggsverksemd skal handterast i samsvar med kap. 6 i støy-retningslinjene T-1442/21. Det skal utarbeidast ei støyprognose for bygge- og anleggsarbeidet til byggesaka.

2.4.3 Ureina grunn

- a. Det er forureina massar innanfor planområdet. Massar skal handterast, ism. føringane i tiltaksplan [ref. 2].
- b. Ved uttak av massar for gjenbruk og eventuelt tilføring av massar skal det dokumenterast at massane er fri for frø og planterestar som står på forbodslista i forskrifta om framande artar i naturmangfoldlova.

2.4.4 Anleggsperioden

- a. For alle større rivings- og byggetiltak skal det utarbeidast rigg- og marksikringsplan. Planen skal ta omsyn til ferdsel og drift for naboeigedomar. Planen skal gje føringar for massehandtering inkludert lagring og vekkøyring av jord og andre massar. Planen skal innehalde tiltak for å ivareta omsynet til støy, hindre utslepp/forureining, tiltak for å minimere risiko for spreiding av framande artar og fastsetting av inngrepsgrense for anleggsarbeidet. Rigg- og marksikringsplan for ulike fasar skal inngå i søknad om igangsetjing og godkjennast av kommunen.

2.4.5 Dokumentasjonskrav – særskilte underlag til byggesakshandsaminga

- a. Det skal utarbeidast støyprognose før oppstart av bygge- og anleggsarbeid.
- b. Det skal ved søknad om gjennomføring av tiltak leggst fram situasjonsplan i målestokk 1:200. Planen skal gjere greie for byggplassering og volum, materialar-, form og fargebruk, planlagt terrenghandtering, støttemurar, tilkomst, parkering, leidningsgrøfter.
- c. Det skal leggst fram dokumentasjon som syner løysing for drenering av overvatn, falltilhøve, flaumvegar på utomhusareal, samt vassforsyning, avlaupsløysing og sløkkevatn mv.
- d. Det skal leggst fram plan for renovasjon og avfallshandsaming.

2.4.6 Vatn, avlaup og overflatevatn

- a. Det er tillate med etablering av teknisk infrastruktur innanfor alle arealbruksformål.

- b. Tiltak som krev søknad eller løyve, jf. pbl. § 20-1 kan ikkje godkjennast før plan for vassforsyning, overvatn, spillvatn samt tiltak for å ivareta brannsløkking er godkjend.

3 Bygningar og anlegg (§12-5 nr. 1)

3.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg (§ 12-7-nr 1, 4 og 7)

3.1.1 Utforming

- a. Det skal nyttast robuste og haldbare material som i løpet av heile bygningen sin livssyklus har liten verknad på miljøet.
- b. Bygnaden skal samla sett stå fram som heilskapleg utforma med opne fasadar, variasjon i bruk av fargar ism. føringane i fargeplan for Årdalstangen. På dei tre gavlveggane skal de nyttast tegl, medan det på dei andre veggane skal nyttast ein kombinasjon av fibersementplater og trekledning. Store monotone/homogene fasadar er ikkje tillate.
- c. Terrenget skal byggast opp rundt bygningane, ism. prinsipp i landskapsplan [ref. 1].
- d. Tak skal vurderast som ein del av staden sitt taklandskap og vert behandla som ein del av tiltaket sitt samla arkitektoniske uttrykk.

3.1.2 Grad av utnytting

- a. Parkeringsanlegg i byggverk som helt eller delvis ligg under terreng vert ikkje rekna med i grad av utnytting.
- b. Ved etasjehøgde over 3 meter skal det ikkje leggst til horisontalplan for kvar 3 meter.
- c. Byggehøgder og bruksareal [ref. 3]:

Område (byggetomt)	Høgd (kote)	Grad av utnytting		Takvinkel
	Gesims	m ² -BYA	m ² -BRA	Grader
HOM1	+ 24	3.500	9.500	0 - 5
HOM2	+ 14	550		0 - 5
N/T	+ 14	600		0 - 30

- d. Minst 40 % av bygningsmassen per bygg innanfor området o_HOM1 skal ha ei gesimshøgde som ikkje overskrid kote + 21 [ref. 3].

3.1.3 Parkering

- a. Det skal etablerast 15 oppstillingsplassar for bil innanfor planområdet. Minimum 10 % av p-plassane skal vere utforma og avsett til rørslehemma.
- b. Det skal etablerast 5 overdekte oppstillingsplassar for elektrisk scooter med tilgang til straum/lading.
- c. Det skal etablerast 15 oppstillingsplassar for sykkel innanfor planområdet.

3.1.4 Renovasjon

- a. Det skal etablerast avfallsløysing/-stasjon innanfor område o_HOM1 som er samordna med system for varelevering. Avfallsløysing skal integrerast i bygg og/eller vere nedgrave samt sikra god tilgjenge for renovasjonsbil.

3.1.5 Tekniske anlegg

- a. Nye tekniske anlegg som heis, trapp og tekniske installasjonar skal vere innbygd/integrert i den arkitektoniske utforminga og skal inngå i den samla volumutforminga. Det er ikkje tillate med nye tekniske rom/anlegg på tak som ikkje er innbygd/integrert i den arkitektoniske utforminga. Forbode gjeld ikkje for anlegg som må ha tilgang på uteluft og som må plasserast på tak.
- b. Transformatorstasjon og anlegg for kraftforsyning kan settast opp som frittliggande bygnad. Frittståande bygnad skal gjevast ei arkitektonisk utforming om inngår i den samla utforminga av området.
- c. Alle kablar skal leiast fram som jordkablar.

3.2 Helse-/omsorgsinstitusjon

- a. I områda o_HOM kan det førast opp institusjonsbygningar i form av omsorgssenter/helseinstitusjon, omsorgs-/aldersbustader, bustader med service, legesenter/lege, tannlege, fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie og liknande med tilhøyrande infrastruktur.

3.3 Næring/tenesteyting

- a. Område N/T kan nyttast til vegserviceanlegg og helse-/omsorgsinstitusjon med tilhøyrande infrastruktur.

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

4.1 Fellesføresegner for samferdsleanlegg

- a. Før anleggstart skal det utarbeidast byggeplan med plan- og profildeikningar, teknisk plan samt skilt- og oppmerkningsplan.
- b. I avkøyrslé til/frå vegserviceanlegget på areal sett av til veg/køyreveg/fortau innanfor området N/T skal tilkomsten utvidast for framkomme av store køyretøy, sikra med areal som kan køyrast over. Arealet som kan køyrast over skal avgrensast med nedsenka kantstein. Arealet skal vere steinsett.
- c. I avkøyrslé/kryss skal det innanfor frisktlinja vere fri sikt minimum 0,5 meter over plan for tilstøytane veg. Det er forbod mot etablering av busker/tre, gjerder eller andre konstruksjonar som kan hindre sikt. Trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt.

4.2 Veg

- a. Veg o_V1 er offentleg.
- b. Veg f_V2 er felles for områda o_HOM1 og N/T. Vegareal skal vere dimensjonert for framkomme med beredskapskøyretøy.
- c. Veg f_V3 er felles for N/T og gbnr. 5/68.

4.3 Køyreveg

- a. Køyreveg o_KV er eksisterande veg.

4.4 Fortau

- a. Fortau er offentleg og skal opparbeidast i samsvar med byggeplan med tilhøyrande plan- og profildeikningar. Fortauet skal mot veg opparbeidast med kantsteinklaring og ferdselsareal med ei breidde på minimum 2,0 meter og ev. veggsoner mot fasade.

4.5 Gangveg/gangareal/gågate

- a. Gang/gangareal/gågate er offentlig. Areal avsett til gangareal skal opparbeidast med bredde på minimum 1,8 meter og vere universelt utforma.

4.6 Kombinert formål for samferdsleanlegg

- a. Kombinert fortau/veg o_SK1 og o_SK2 er offentlig.
- b. Det skal sikrast trygg overgang for gåande over areal sett av til kombinert fortau/veg (o_SK)

5 Grøntstruktur (PBL §12-5. nr. 4)

5.1 Turdrag

- a. I området turdrag (o_TD) skal det takast vare på terreng og vegetasjon langs elva som landskapselement.

5.2 Turveg

- a. Turvegen (o_TV) skal dimensjonerast/opparbeidast slik at den sikrar framkomme for beredskapskøyretøy.

5.3 Park

- a. Festplass (o_PA) skal leggest til rette for lek/aktivitet/opphald og gangsamband. Trea skal takast vare på.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL §12-5. nr. 6)

6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

- a. Det skal ikkje gjennomførast tiltak i elv med tilgrensande kantvegetasjon.

7 Føresegner til omsynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

7.1 Støysone (§ 11-8 a)

- a. Rød støysone med støy frå trafikk/veg H210_1 uten tiltaket [ref. 4].
- b. Gul støysone med støy frå trafikk/veg H220_1 uten tiltaket [ref. 4].

7.2 Fareområde flaum (§ 11-8 a)

- a. I faresone H320 kan det ikkje gjennomførast tiltak som inngår i tryggingssklasse F1, F2 og F3, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK).

8 Rekkefølgeføresegner/føresetnad for gjennomføring (§12-7 nr. 10)

8.1 Før bruksløyve

8.1.1 Tiltak

- a. Felles tilkomst frå køyreveg til byggetomt med tilhøyrande fortau skal vere opparbeidd i samsvar med byggeplan med plan og profilteikningar.

8.2 Før ferdigattest

8.2.1 Leik og aktivitetssområde i sentrum

- a. Det skal innfor areal regulert til park/turveg/turdrag innanfor planområdet og friområde utanfor planområdet på eigedomane gbnr. 4/13 og 5/1 etablerast aktivitetspark for barn og unge som også skal ha funksjon som arena for møte mellom menneske i alle aldrar. Tiltak skal fullt ut erstatte friområde som vert tapt ved utbygging av nytt omsorgssenter på eigedomen gbnr. 4/13

på Årdalstangen [ref. 5]. Aktivitetsparken og møteplassane skal vere del av omveg forma som hinderløype med gapahuk, grillplass og leikeapparat.

9 Dokument som det er vist til i føresegnene

- [1] Norconsult Norge AS (2024); «Årdal omsorgssenter. Miljøtekniske rapport og tiltaksplan»
- [2] Norconsult Norge AS (2025); «Årdal omsorgssenter. Landskapsplan»
- [3] Norconsult Norge AS (2025); «Årdal omsorgssenter. Forprosjekt»
- [4] Norconsult Norge AS (2025); «Detaljreguleringsplan Årdal omsorgssenter. Støyvurdering»
- [5] Årdal kommune (2025); «Detaljreguleringsplan Årdal omsorgssenter. Omveg – grøntområde tilrettelagt som sosial møteplass og eigenorganisert aktivitet»