REGULERINGSFØRESEGNER, datert 24.04.2026

Reguleringsendring etter forenkla prosess

Bråvoll, PlanID: 46182025002

ULLENSVANG KOMMUNE

FORSLAGSSTILLAR:

Ullensvang kommune

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	**Saksnr**	**Dato**	**Sign.**
Varsel om endring av reguleringsplan etter forenkla prosess		28.04.26	KriBon
1.gongshandsama i Utval for samfunn, plan og næring			
Vedtak i Ullensvang kommunestyre			
Kunngjering av vedtak			
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova. Planen er vedteken ……. Sign.:.....			

Arkivsaknr: 25/2451

1. Målet med planen

Planen legg til rette for tilbygg på Bråvolltunet med tilhøyrande infrastruktur. Det regulerte området er vist med plangrense på plankart, sist revidert 27.04.2026.

Området vert regulert til fylgjande føremål:

1.1.1 Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5, nr. 1)

- Helse-/omsorgsinstitusjon (1168)

1.1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, nr. 2)

- Køyreveg (2011)
- Fortau (2012)

1.1.3 Omsynssoner (Pbl § 12-6)

- Frisiktsone til veg (H140)
- Raud støysone etter rundskriv T-1442 (210)
- Gul støysone etter rundskriv T-1442 (220)
- Ras- og skredfare (310)
- Flaumfare (320)
- Radon (330)

2. Fellesføresegner

2.1 Søknad om løyve til tiltak

Med søknad om løyve til tiltak skal det sendast inn illustrasjonsplan.

Meir om kva som må føreligga:

- Ved søknad om løyve til igangsetting skal det fylgja ein rigg- og sikringsplan for bygge- og anleggsfasen som gjev greie for sikring av anleggsområdet, trafikkavvikling, tilgjenge og trafikksikring av området. Planen skal omfatte ei vurdering av behovet for tiltak mot støy og støv, og gjera greie for eventuelle tiltak.
- Det skal utarbeidast teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvasshandtering. Teknisk plan skal vere i samsvar med godkjend VAO-rammeplan og leggje til grunn prinsipp og løysingar som går fram av denne. Planen skal godkjennast av kommunen før igangsettingsløyve kan gjevast.

2.2 Massehandtering

- Massane på tiltaksområdet er dokumentert reine (naturlege jord- og steinmassar som ikkje er forureina over normverdien, jf. forureiningsforskrifta kap 2, vedlegg 1) og kan nyttast på tiltaksområdet. Det skal utøvast særskilt merksemd ved arbeid tett inntil, eller fjerning av, eksisterande oljetank under bygg.
- Eit masseoverskot frå tiltaksområdet må handterast i samsvar med rettleiar M-1243 frå Miljødirektoratet. Dersom overskotsmassar ikkje kan gjenbrukast i andre prosjekt er masseoverskotet å rekna som næringsavfall og skal leverast godkjent mottak.
- Mellomlagring av massar kan gjerast på tiltaksområdet. Ved behov for mellomlagring av massar utanfor tiltaksområdet må Statsforvaltaren i Vestland søkjast om løyve til dette.

2.3 Byggegrenser

Byggjegrense føl føremålsgrensene.

2.4 Byggehøgder

Byggehøgder innanfor planområdet skal fastsetjast som maksimal tillaten mønehøgde målt i meter over kote 0 (havnivå).

2.5 Kulturminne

Dersom det under arbeid eller annan verksemd i planområdet kjem fram gjenstandar eller restar som syner eldre aktivitet i området, skal arbeidet straks stoggast og kulturminnemynde varslast jf. lov om kulturminne §8 2.ledd.

2.6 Universell utforming

- Uteareal, gatetun og gangsystem skal ta særleg omsyn til universell utforming med vekt på stigningsforhold, lyssetting, kontrastmarkeringar, eigna møblering og dekke.

2.7 Offentleg areal

Alle areal innanfor planområdet er regulert med eigarform *offentlege*, og er vist som o_XX i plankartet.

2.8 Parkering

- For tiltak innanfor planområdet skal det etablerast parkering for bil og sykkel i samsvar med følgjande krav:
    - Bilparkering: minimum 1 parkeringsplass per 100 m² BRA.
    - Sykkelparkering: minimum 2 parkeringsplassar per 100 m² BRA.
- Parkeringsareal skal løysast innanfor planområdet, med mindre anna vert godkjent av kommunen.
- Minimum 10 % av bilparkeringsplassane skal vere universelt utforma.
- Sykkelparkering skal vere lett tilgjengeleg, funksjonell og i hovudsak overdekt.
- Parkeringsløysing skal dokumenterast i byggesøknad og vere etablert før det kan gjevast bruksløyve.

2.9 Teknisk plan og krav til infrastruktur

- Tiltak og løysingar skal dokumentere at krav til handtering av dimensjonerande nedbør og klimaendringar vert oppfylte. Teknisk plan skal følgje opp tilrådingar og krav i gjeldande flaumrapport, og dokumentere at planområdet har tilstrekkeleg tryggleik mot flaum og overvatn. Eventuelle sikringstiltak mot flaum, erosjon eller overvassproblem skal vere prosjekterte og godkjende før igangsettingsløyve, og vere etablerte før ferdigattest.
- Overvatn skal håndteres lokalt med infiltrasjon. Uteareal skal etablerast slik at infiltrasjon lar seg gjennomføre med permeable flater. Elles skal vatn, avløp og overvatn handterast i tråd med VAO-rammeplan datert 20.12.2025.
- Vatn- avlaups- og overvassanlegg skal vera i tråd med sanitærreglement og kommunen si VA-norm.
- Innanfor planen skal det etablerast avfallspunkt for renovasjon. Det må sikrast god framkomst for renovasjonsbil. Renovasjon skal løysast innomhus. Type løysing skal vera i tråd med Ullensvang kommune sin Renovasjonstekniske norm, datert 08.01.2021 vedteken av KST 07.09.2023.

3. Føresegner for arealformål

3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Helse-/omsorgsinstitusjon – 1168 (HOM)

- Arealet skal nyttast til sjukeheim, legesenter, omsorgsbustadar, fysioterapi samt tilknytte funksjonar og tenester.
- Maksimal grad av utnytting av området er BYA = 65 %.
- Bygg som vert samanhengande med dagens Bråvolltunet sjukeheim kan ha maksimal mønehøgd lik kote +32,0.Teknisk bygg, overbygd trappeoppgang samt tekniske installasjonar som ventilasjonstårn, energisystem, antenner og liknande kan etablerast på taket og stikke opp over fastsett byggjehøgd.
- Utforming, parkering, område for renovasjon, område for uteopphald mm skal følgje hovudtrekka i illustrasjonsplanen som følgjer reguleringsplanen.
- Innafor formålet skal det etablerast vegsystem. I samband med søknad om løyve til tiltak skal vegsystem og parkeringsløysing dokumenterast. Tilkomst kan etablerast frå kommunal veg.
- Tilbygg skal harmonere med dagens bygg når det gjeld utforming og materialval. Fasadar skal ha utforming av god arkitektonisk karakter, der materialval og estetikk reflekterer arkitektur i samtid med byggjeår. Det skal leggast vekt på materiale av varig kvalitet.
- Det skal vera tilstrekkeleg areal rundt bygget, for å sikra tilkomst for redning- og slokkemannskap, samt vareleving og renovasjon.
- For omsorgsinstitusjonen skal det etablerast eit samla uteopphaldsareal (MUA) på minimum 25 m² per bueining. Uteopphaldsarealet skal vere eigna for rekreasjon, sosialt samvær og lett fysisk aktivitet, og skal ha universell utforming. Areala skal vere skjerma mot støy og forureining, og ha god tilgjenge frå hovudinngang og fellesareal. Uteopphaldsarealet skal opparbeidast med sitjeplassar, grøntareal, gangvegar og eventuelt sansehage tilpassa brukargruppa.

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

Offentlege samferdselsanlegg skal opparbeidast med ei inndeling som vist i plankartet.

3.2.1 Køyreveg – 2011 (KV)

Køyreveg o_KV1 og o_KV2 skal opparbeidast i samsvar med plankartet.

3.2.2 Fortau – 2012 (FO)

Fortau o_FO1 - o_FO3 skal opparbeidast i samsvar med plankartet og skal ha fast dekke.

4. Føresegner for omsynssoner (§12-6)

4.1 Frisikt, H140

Innanfor siktsonene skal det ikkje vere sikthindringar som stikk høgare enn 0,5 m over vegbanen. Enkeltståande tre og lyktestolpar og liknande kan tillatast. Frisiktsonene er 6m x 45m.

4.2 Raud støysone, H210

Omsynssona viser raud støysone.

- I raud støysone er det ikkje tillate å legge til rette for støyfølsam bruk som bustader, skular, barnehagar, helsebygg og liknande.
- Eksisterande bygg kan oppretthaldast og vedlikehaldast.

- Tiltak på eksisterande bygg som medfører auka støyfølsam bruk er ikkje tillate.

4.3 Gul støysone, H220

Omsynssona viser gul støysone.

- I gul støysone kan det leggast til rette for støyfølsam bruk under føresetnad av at avbøtande tiltak sikrar tilfredsstillande støytilhøve.
- Utandørs opphaldsareal skal ha støynivå innanfor anbefalte grenseverdiar i T-1442.
- Nødvendige tiltak som støyskjerm, fasadetiltak eller planløysing skal dokumenterast ved søknad om løyve til tiltak.

4.4 Ras og skred, H310

Førebels aktsemdssone for flodbølgje jf. NGI sitt tekniske notat datert 2022-03-11 er vist i plankartet med faresone H310 og har følgjande føresegner:

- I områda med flodbølgjefare er det ein føresetnad for bygging og bruk av bygningar og anlegg at det til ei kvar tid ligg føre ein tilfredsstillande og øvd beredskap for periodisk/sanntids overvaking, varsling og evakuering. Effektkrava til varsling og evakuering går fram av beredskapsplan, høvesvis 72 og 12 timar.
- Beredskap knytt til evakuering av bygningar og anlegg og terminering av drift skal vere innarbeidd og synleggjort i overordna beredskapsplan i regi av ansvarlege styresmakter.
- Bråvolltunet sin plan for evakuering må omfatte den enkelte tenesta sitt behov for assistert evakuering og planen må innarbeidast i alle tenestene sine driftsrutinar. Evakueringsplanen må òg omfatte krav til omfang av bemanning og utstyr ved assistert evakuering.
- Verksemder, institusjonar, bustadsameige og anlegg skal stenge/evakuerast dersom vilkåra om beredskap ikkje er oppfylt, samt når ansvarleg mynde (styresmakt) har sett i verk varsling og evakuering.

4.5 Flaumfare

- Område for faresone H320 er utsett for flaum og skal handsamast særskilt i planlegging og gjennomføring av tiltak. Ved etablering av tiltak i tryggleiksklasse F3 etter gjeldande regelverk, skal naudsynt sikring mot flaum vera prosjektert og ferdigstilt før bygningar eller anlegg kan takast i bruk. Sikringstiltaka skal dokumenterast og vere i samsvar med krav som følgjer av sist oppdaterte flaumfarevurdering.
- Dersom det vert etablert tiltak innanfor omsynssona i annan tryggleiksklasse enn F3, skal det dokumenterast at tiltaket er tilstrekkeleg sikra mot flaum i samsvar med gjeldande tryggleiksklasse og sist oppdaterte flaumfarevurdering.
- Ved søknad om tiltak innanfor omsynssone H320 skal flaumfare, tryggleiksklasse og naudsynte sikringstiltak dokumenterast gjennom fagkyndig vurdering.

4.6 Radon,H330

Planområdet ligg innanfor aktsomheitsområde for radon.

- Bygningar for varig opphald skal prosjekterast og utførast slik at radonkonsentrasjonen i inneluft ikkje overstig gjeldande grenseverdiar.
- Før igangsettingsløyve kan kommunen krevje dokumentasjon på at tilstrekkelege radonførebyggjande tiltak er planlagt.

5 Rekkjefylgjeføresegner

5.1 Samferdsleanlegg og infrastruktur

- o_FO1 - o_FO3, samt o_KV1 skal vera opparbeidd før det kan verte gitt ferdigattest for nye tiltak på o_HOM.
- Universelt utforma gangveg mellom 1.etg i tilbygg og hovudinngang skal vera opparbeidd før det kan verte gitt ferdigattest for nye tiltak på o_HOM.

5.2 Teknisk plan

- Teknisk plan skal vere godkjent av kommunen før det vert gitt igangsettingsløyve for tiltak på o_HOM.

5.2 Sikring mot flaumfare

- Før det vert gjeve bruksløyve/ferdigattest for tiltak innanfor planområdet skal det dokumenterast at tiltaket er sikra mot flaumfare, jf. pkt. 4.5 i desse føresegnene.