

Allstad AS v/Allstad Eiendomsutvikling AS

# ► Detaljregulering for Lyngseidet omsorgsboliger PLANBESTEMMELSER

PlanID: 5536-202401

Vedtatt i Lyngen kommunestyre 09.04.2025 (saksnr. 06/25)

Oppdragsnr.: 52308058 Dokumentnr.: PLAN-02 Versjon: J07 Dato: 2025-03-03



Griff Arkitektur AS

**Oppdragsgiver:** Allstad AS v/Allstad Eiendomsutvikling AS  
**Oppdragsgivers kontaktperson:** Lotte Bull Berg  
**Rådgiver:** Norconsult Norge AS, Hvedings gate 1, 9405 Harstad  
**Oppdragsleder:** Herbjørg Arntsen  
**Fagansvarlig:** Herbjørg Arntsen  
**Andre nøkkelpersoner:** Lars André Uttakleiv

*Vedtatt reguleringsplan kunngjort 05.05.2025.*

J07	2025-03-03	Rev. etter offentlig ettersyn.	HERARN	LAAUT	HERARN
J04	2024-11-07	Til offentlig ettersyn.	HERARN	LAAUT	HERARN
D05	2024-11-04	Til adm. gjennomgang hos kommunen.	HERARN	LAAUT	HERARN
D04	2024-10-30	Til godkjenning hos oppdragsgiver.	HERARN	LAAUT	HERARN
A03	2024-10-29	Til fagkontroll - rev. etter tilbakemelding fra oppdragsgiver.	HERARN		
A02	2024-10-28	Til fagkontroll.	HERARN		
B01	2024-10-21	Arbeidsdokument til oppdragsgiver.	HERARN		
<b>Versjon</b>	<b>Dato</b>	<b>Beskrivelse</b>	<b>Utarbeidet</b>	<b>Fagkontrollert</b>	<b>Godkjent</b>

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult Norge AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult Norge AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.



## Lyngen kommune

# Detaljregulering for Lyngseidet omsorgsboliger

## REGULERINGSBESTEMMELSER

**Plan ID:** 5536-202401  
**Dato for siste revisjon:** 03.03.2025  
**Dato for vedtak:** 09.04.2025

### § 1 PLANOMRÅDET

---

#### 1.1 Plantype

Planen er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 12-3.

#### 1.2 Planens hensikt

Planområdet skal tilrettelegges for heldøgns omsorgsboliger med inntil 24 boenheter, med tilhørende utearealer og infrastruktur. Boligene skal også inneholde dag- og aktivitetssenter, samt kontorlokaler for kommunens helsetjenestepersonell.

Eksisterende foreningshus «Stinastua» videreføres.

#### 1.3 Planens avgrensning

Planområdet er vist med plangrense på plankart, datert 03.03.2025 i målestokk 1:1000 (i A3).

Deler av gjeldende planer som blir berørt av reguleringsplanen:

Navn
• Reguleringsplan for Lyngseidet, med planbestemmelser sist revidert 30.05.1979
• Detaljregulering for Myra, vedtatt 21.06.2023



Deler av gjeldende/eldre reguleringsplaner innenfor planområdet, oppheves samtidig med vedtak av reguleringsplanen (plan ID: 5536-202401).

#### 1.4 Generelt

Reguleringsplanen består av reguleringsplankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

## § 2 FORMÅL I PLANEN

---

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrensen og reguleres til følgende formål:

<b>Bebyggelse og anlegg</b>	<b>(pbl §12-5, nr. 1)</b>
Offentlig eller privat tjenesteyting	T1-2
Helse-/omsorgsinstitusjon	HOM1-2
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<b>(pbl §12-5, nr. 2)</b>
Kjørevei	KV1-4
Fortau	FO1-3
Annen veigrunn - tekniske anlegg	AVT1-7
Parkering	P1-3
<b>Grønnstruktur</b>	<b>(pbl § 12-5 nr. 3)</b>
Turdrag	TD
Turvei	TV
Vegetasjonsskjerm	VS
Overvannstiltak	OVT1-3
<b>Hensynssoner</b>	<b>(pbl § 12-6)</b>
Frisikt	H140_1-2
Ras- og skredfare	H310_1-2
Flomfare	H320
Bevaring kulturmiljø	H570
Båndlegging etter lov om kulturminner	H730

## § 3 FELLESBESTEMMELSER

---

### 3.1 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

### 3.2 Terrenginngrep og massehåndtering

Grøfter, veiskjæringer og skråninger skal revegeteres og beplantes med stedegen vegetasjon.

Ved tilførsel av masser skal det sikres at disse ikke inneholder fremmede og skadelige arter.

### 3.3 Tilgjengelighet og universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn iht. plan- og bygningsloven og teknisk forskrift.

Det skal være tilrettelagt for adkomst med utrykningskjøretøy, brann og redningstjeneste fram til hovedinngang/-angrepsvei i byggverk.

### 3.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse, skal det sendes inn detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal godkjennes av Lyngen kommune.

Utomhusplanen skal inneholde og avklare følgende forhold:

- Bebyggelsens plassering og form.
- Terrengbehandling og ev. gjerder/murer.
- Kjøreveier med adkomst/utkjøring inkl. kjøretrasé for renovasjons-/utrykningskjøretøy og brøytetekjøretøy.
- Interne gangveier og arealer for opphold.
- Parkering (bil, HC og sykkel).
- Eventuelle anlegg for energiforsyning.
- Ordning/plassering for renovasjon. Herunder ev. midlertidige løsninger.

- h) Plassering av snødeponi i sammenheng med overvanns- og dreneringssystem.  
Alternativt: redegjørelse for areal til snødeponi utenfor planområdet.
- i) Ivaretagelse av prinsippene om universell utforming for utearealer, med nivåforskjeller for kjøre- og gangarealer etter behov/krav.

### 3.5 VAO-plan og overvannshåndtering

Det skal ved søknad om rammetillatelse for nybygg framlegges en helhetlig plan for VAO-anlegg (vann, avløp og overvann) for utbyggingen i planområdet.

VAO-planen skal vise:

- a) Nytt og eksisterende ledningsnett.
- b) Tilkobling til kommunal vannforsyning.
- c) Brannkummer skal anvises iht. valgt brannkonsept for området.
- d) Plassering av eventuell sløkkevannstank.
- e) Dimensjonering og håndtering av overvann ved 1000-årsflom.
- f) Renseanlegg og ledningsnett skal dimensjoneres for avløp.

### 3.6 Energi, nettstasjoner, kabelanlegg og fiber

- a) Det skal tas hensyn til eksisterende strømlinjer. Flytting, nærbygging og arbeid nær anleggene må avklares med netteier.
- b) Tekniske anlegg som kabelskap mv. tillates plassert innenfor alle formålene avsatt til bebyggelse og anlegg, samt annen veigrunn. Behov for eventuelle anlegg for energiforsyning og plassering avklares med energileverandør og skal framgå av utenomhusplan ved søknad om rammetillatelse.
- c) Alle kabler og ledninger, både de som føres inn til planområdet og internt i planområdet, skal legges som jordkabler.
- d) Ved etablering av ny bebyggelse skal alternative energikilder vurderes.

### 3.7 Tekniske anlegg

Teknisk infrastruktur som vann- og avløpsledninger, kabler og fiber tillates innenfor alle formål i planområdet.

### 3.8 Gjerder og sikringer

Ved sikring av fyllinger/skjæringer, støttemurer og oppføring av gjerder, store kantsteiner eller lignende skal det legges vekt på sikkerhet, estetikk og tilpasning til omgivelsene, herunder materialvalg og farge. Gjerder og støttemurer tillates etablert utenfor byggegrenser og innenfor alle formål.

### 3.9 Kulturmiljø og kulturminner

Dersom det i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk freda kulturminner, skal arbeidet stanses. Kulturminneavdelingen i Troms fylkeskommune og Sametinget skal varsles i henholdt til kulturminneloven § 8, 2. ledd.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(pbl §12-5, nr. 1)

### 4.1 Generelt

#### 4.1.1 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

Utenfor byggegrense tillates:

- Støttemurer etablert med minimum 4 meters avstand til kommunale VAO-ledninger.
- Nivåforskjeller på mer enn 0,5 meter sikret med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon e.l.
- Parkeringsplasser som ikke kommer i konflikt med trafiksikkerheten.
- VAO-ledninger, el-kabler og fiberkabler.

#### 4.1.2 Takform, byggehøyde og utforming

a) Takform

Ny bebyggelse skal ha ensartet og harmonerende takform: saltak. Trappehus og heishus tillates bygd med flatt tak.

b) Byggehøyder

Tillatte byggehøyder (ok tak) er påført plankartet for hvert enkelt formål. Ok tak som angitt på plankartet tilsvarer maks tillatt kotehøyde for mønet.

c) Utforming

- Ny bebyggelse skal ivareta og tilpasses lokal karakter.
- Fasader skal ha en enhetlig karakter mht. fargebruk, form, skala og materialer.
- Bebyggelse og utearealer skal tilknyttes omgivelsene, samt gi god fjernvirkning.

#### 4.1.3 Utnyttelsesgrad

Tillatt utnyttelsesgrad er oppgitt i % bebygd areal (BYA) og framgår av plankartet og tilhørende bestemmelser.

#### 4.2 Offentlig eller privat tjenesteyting

T1-2

- a) Område T1 er avsatt til privat tjenesteyting og tillates benyttet til foreningshus.

Krav til antall parkeringsplasser:

Enhet	Sykkel	Bil
Per sitteplass	0,5	0,25

Det skal tilrettelegges for minimum 1 biloppstillingsplass for forflytningshemmede (HC-parkering).

Tillatt utnyttelsesgrad er % BYA = 60 % og maks tillatt byggehøyde er ok tak = kote 18.

- b) Område o\_T2 tillates benyttet til offentlig parkering, og kan bebygges med garasjer og/eller carporter. Tillatt utnyttelsesgrad er % BYA = 80 % og maks tillatt byggehøyde er ok tak = kote 22.

#### 4.3 Helse- og omsorgsinstitusjon

o\_HOM1-2

Innenfor områdene o\_HOM1 og o\_HOM2 tillates totalt inntil 24 heldøgns omsorgsboliger fordelt på tre lavblokker, med tilhørende utearealer og infrastruktur. Carport tillates bygd inn i terrenget.

- a) Boenhetene med overnatting skal etableres i 2. og 3. etasje av byggene.  
b) I 1. etasje tillates base for kommunens helsetjenester, personalrom og dag- og aktivitetssenter.  
c) Det tillates etablert slokkevannstank innenfor område o\_HOM1.  
d) Krav til antall parkeringsplasser:

Enhet	Sykkel	Bil
Per boenhet	0,5	0,25

Det skal tilrettelegges for minimum 1 biloppstillingsplass for forflytningshemmede (HC-parkering) innenfor o\_HOM1. Tilsvarende gjelder for o\_HOM2.

Ansattparkering tillates også innenfor o\_P1, o\_P2, o\_P3 og o\_T2. Behov/antall plasser skal avklares i byggesak, samt være tilgjengelig før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse, jf. § 8.4.

- e) Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minst 20 m<sup>2</sup> per boenhet, hvorav 5 m<sup>2</sup> på egen balkong.  
f) Tillatt utnyttelsesgrad er % BYA = 60 % og maksimal tillatt byggehøyde er ok tak = kote 27.



## § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §12-5, nr. 2)

### 5.1 Generelt

- a) Opparbeiding av offentlige samferdselsanlegg med teknisk infrastruktur skal skje med grunnlag i detaljerte prosjekterte løsninger, som godkjennes av relevant offentlig veimyndighet.
- b) Mindre justeringer innenfor areal avsatt til «samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur», kan tillates ved prosjektering og gjennomføring av anlegget. Det forutsettes at transportfunksjoner og trafiksikkerhet ivaretas. Justeringer kan også omfatte juridiske linjer. Justeringer skal dokumenteres, og varsel sendes kommunen.

### 5.2 Kjørevei

**KV1-4**

Areal til kjørevei. Arealene utgjør veiens kjørebane, veiskulder og eventuelt rekkverksrom.

#### Offentlige kjøreveier

- o\_KV3 = del av Parkveien
- o\_KV4 = del av Parkveien

#### Felles kjøreveier

- f\_KV2 = ny felles adkomstvei til T1, o\_T2 og o\_HOM1.

#### Private kjøreveier

- KV1 = adkomst til T1

### 5.3 Fortau

**o\_FO1-3**

Areal til fortau langs Parkveien.

- o\_FO1 = fortau i 2,5 meters bredde langs T1.
- o\_FO2 = fortau i 2,5 meters bredde langs o\_HOM1 og o\_HOM2.
- o\_FO3 = fortau i 2,8 meters bredde langs o\_KV4 i vest.

### 5.4 Annen veigrunn - tekniske anlegg

**o\_AVT1-7**

Utgjør grøfter, skråningsutslag og sidearealer langs kjøreveier og fortau. Innenfor formålet tillates etablert belysning, skilt, nødvendige installasjoner og teknisk infrastruktur.

### 5.5 Parkering

**o\_P1-3**

Areal til biloppstillingsplasser for personbiler.

- a) o\_P1 = parkeringsareal for o\_HOM1.
- b) o\_P2 = kantparkering langs Parkveien for ansatte og besøkende til o\_HOM1.
- c) o\_P3 = kantparkering langs Parkveien for ansatte og besøkende til o\_HOM2.

## § 6 GRØNNSTRUKTUR

**(pbl §12-5 nr. 3)**

### 6.1 Turdrag

**o\_TD**

Areal til ny gangveiforbindelse i 2,5 meters bredde mellom o\_FO2 og o\_TV. Skal opparbeides med grusdekke eller stein/heller.

### 6.2 Turvei

**o\_TV**

Areal til turvei i 5 meters bredde som sikrer forbindelse fra Parkveien til eksisterende lysløype. Skal opparbeides med grusdekke. Om vinteren skal turveien tilrettelegges for skispor med tråkkemaskin.

Trapp eller annen adkomst til omkringliggende terreng tillates innenfor formålet.

Ved etablering av turvei må det sikres tilstrekkelig overvannshåndtering fra oppstrøms områder.

**6.3 Vegetasjonsskjerm** **VS**  
Arealet utgjør en buffer og skjerming mellom de nye omsorgsboligene i vest og Lyngen prestegård. Trær og vegetasjon i området skal bevares.

**6.4 Overvannshåndtering** **o\_OVT1-3**  
a) Område o\_OVT1 skal opparbeides som åpen grøft for å sikre avrenning av overvann langs Parkveien o\_KV3.  
b) Område o\_OVT2 skal opparbeides som åpen grøft for å sikre avrenning av overvann nedstrøms turveien o\_TV, gjennom arealer for bebyggelse og anlegg.  
c) Område o\_OVT3 skal opparbeides som åpen grøft langs turvei o\_TV for å sikre avrenning av overflatevann.

---

## **§ 7 HENSSYNSSONER** **(pbl § 12-6)**

**7.1 Frisikt** **H140\_1-2**  
I frisiktsonene tillates det ikke etablert sikthindrende installasjoner, anlegg eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over veibanen.

**7.2 Ras- og skredfare** **H310\_1-2**  
Fareområde ved flodbølge, oppskyllingshøyde med sannsynlighet 1:5000. Det tillates ikke oppført bebyggelse innenfor området – også sikret gjennom byggegrensene, jf. § 4.1.1.

**7.3 Flomfare** **H320**  
Aksomhetsområde for flom. Det tillates ikke ny bebyggelse, asfaltering av arealer eller andre tiltak som medfører økning i tette flater innenfor bebyggelse- og anleggsformålene jf. § 4, før tilstrekkelig anlegg for overvanns- og flomhåndtering er etablert.

**7.4 Bevaring kulturmiljø** **H570**  
Buffer rundt automatisk fredet kulturminne (kulturminne ID: 87946). Tiltak kan ikke iverksettes uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

**7.5 Båndlegging etter lov om kulturminner** **H730**  
Automatisk fredet kulturminne er regulert med båndleggingszone (H730). Kulturminnet inneholder Lyngen kirke og en nedlagt prestegård (kulturminne ID: 87946).

Arealet utgjør deler av randsonen av kulturminnet. Tiltak kan ikke iverksettes uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje.

---

## **§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **Terrengbearbeiding og tomtarbeider**

**8.1 Før igangsettelsestillatelse**  
a) Det skal foreligge dokumentasjon på stabile grunnforhold for konstruksjonsbygninger før igangsettelsestillatelse.  
b) Dokumentasjon for massebalanse og håndtering av masser skal foreligge.  
c) Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det vedlegges en anleggsplan. Planen skal redegjøre for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal synliggjøre plassering av maskiner og annet utstyr, områder for eventuelle lagringsbrakker og



brakkerigg, trafikkavvikling, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Ved behov for midlertidige avkjørsler under anleggsperioden, som ikke er regulert i plankartet, må dette avklares særskilt med Lyngen kommune.

### **Oppføring av ny bebyggelse**

#### **8.2 Før rammetillatelse**

- a) Utomhusplan i henhold til § 3.4, inkl. dokumentasjon på at krav til og behov for antall parkeringsplasser oppfylles, skal foreligge.
- b) Bebyggelsens plassering, form, høyde, dimensjoner, materialer og fargebruk skal være avklart.
- c) Det skal framlegges overordnet VAO-plan (rammeplan) for utbyggingen i henhold til § 3.5.

#### **8.3 Før igangsettelsestillatelse**

- a) Avkjørsler fra Parkveien skal være etablert (plassert) som regulert i plankartet, og kjørbær for anleggskjøretøy.
- b) Mulighetene for bruk av miljøvennlig, alternativ energi skal være utredet iht. § 3.6 d).
- c) Det skal framlegges detaljert VAO-plan for utbyggingen iht. § 3.5.
- d) Belysningsplan skal foreligge.
- e) Krav om anleggsplan iht. § 8.1 c) gjelder også ved oppføring av ny bebyggelse.

#### **8.4 Før brukstillatelse**

- a) Parkeringsløsninger for bil, HC-parkering og sykkel skal være opparbeidet og/eller løst gjennom avtaler med Lyngen kommune.
- b) VAO-anlegg med tilstrekkelig dimensjonering for utbygd tomt skal være etablert.
- c) Tilstrekkelig slokkevannkapasitet skal være etablert.
- d) Nivåforskjeller i terreng og skjæringer skal være tilstrekkelig sikret mot fallulykker.
- e) Utomhusarealer skal være opparbeidet. Tilsåing og beplantning kan ev. utsettes til første barmarksesong – skal være gjennomført før ferdigattest utstedes.
- f) Fortau skal være opparbeidet.
- g) Beredskaps- og evakueringsplan for omsorgsboligene skal foreligge.