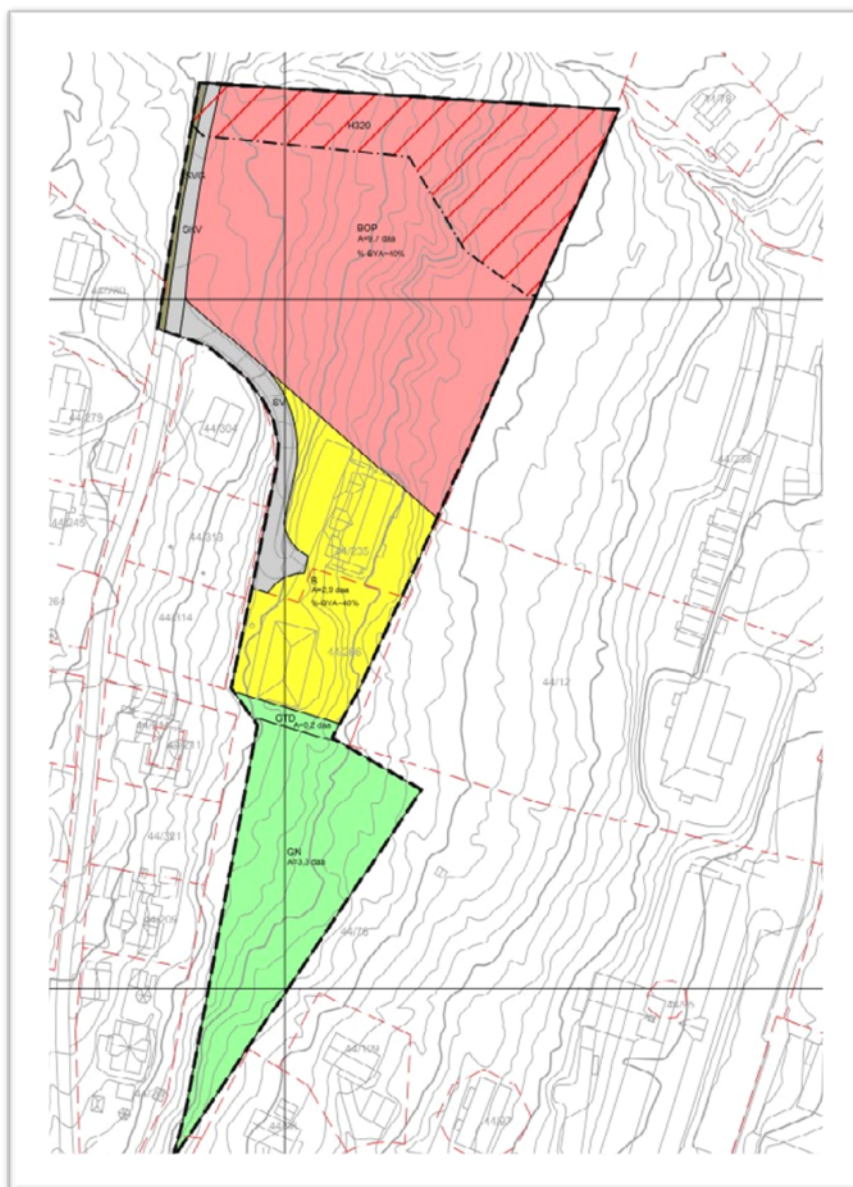


DETALJREGULERING FOR RUS- OG PSYKIATRIBOLIGER SKOGHEIMEN



REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplankart datert:

26.05.2022

Reguleringsbestemmelser datert:

08.11.2022

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12 – 5.1):

- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12- 5.2):

- Veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntanlegg

Grønnstruktur pbl. § 12- 5.3

- Naturområde
- Turdrag

Hensynssoner (pbl. § 12 – 6):

- Flomfare

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Geoteknisk undersøkelse

Geoteknisk notat utarbeidet av Multiconsult datert 22.05.2022 legges til grunn i videre planarbeider.

3.2 Universell utforming

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon i form av en kotesatt uteromsplan som viser hvordan fremkommeligheten og orienterbarheten er løst i planforslaget. Uteromsplanen skal vise avstand og fremkommelighet til: parkering, inngangsparti, trinnfri adkomst, avfallshåndtering, sykkelparkering, fremkommelighet til alle aktivitetsarealene.

3.3 Avfall

Avfall for de kommunale boligene planlegges med felles løsning der avfallslosning skal tilrettelegges for kildesortering.

3.4 Overflatevann

Alt overvann skal håndteres lokalt, primært med overflatebaserte løsninger, som oppsamling, infiltrering, fordrøyning og bortledning fra bebyggelse, veier og andre arealer.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Grad av utnyttning

- Innenfor byggeområdet offentlig tjenesteyting kommunale boliger tillates en tomteutnyttelse på inntil 40 % BYA.
- Innenfor byggeområdet boligbebyggelse tillates en tomteutnyttelse på inntil 50 % BYA.

4.2 Bygnings-/mønehøyde

Bebyggelse i regulert område for offentlig eller privat tjenesteyting, skal oppføres i maksimalt 2 etasjer med bygningshøyde/mønehøyde inntil 8,5 m fra ferdig planert terreng.

4.3 Utforming bebyggelse

Ved innsendelse av søknad om rammetillatelse, skal det foreligge en situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering, utforming, størrelse, parkeringsarealer og avkjørsel, innenfor regulert område for bebyggelse offentlig tjenesteyting.

4.4 Parkeringsplasser

Det anlegges 11 – 12 parkeringsplasser i tilknytning til planlagt offentlig bygning. Minst en av parkeringsplassene skal være forbeholdt handikapparkering med lokalisering nærmest hovedinngang. Det skal forberedes for 2 ladepunkt for elbiler.

Det anlegges minst 3 parkeringsplasser for sykkel i tilknytning til planlagt bebyggelse innenfor regulert område offentlig tjenesteyting. Parkeringsplassene for sykkel skal være takoverbygd. Det skal være sykkelstativ med muligheter for å låse sykkel. Det forberedes for 2 stk. ladepunkt for elsykkel.

4.5 Carport/garasjer

Det skal anlegges carport for 3 biloppstillingsplasser i regulert område for privat eller offentlig tjenesteyting, herunder en parkeringsplass med tilstrekkelig areal for minibuss. Garasjeanlegget skal tilpasses bygning for de kommunale boligens form, materialbruk og farge.

4.6 Utrykningskjøretøy

Det skal være kjørbart adkomst for utrykningskjøretøy og flyttebil frem til inngangssonen for bebyggelsen. Det må anlegges tilstrekkelig areal for snuplass til små lastebiler, minibuss og utrykningskjøretøy ved inngangssonen. Små lastebiler skal være dimensjonerende for snuradius.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

Regulert kjøreveg (deler av veg) er eksisterende kommunal veg Revegårdsveien. Regulert kjøreveg skal ha bredde 4 meter.

5.2 Annen veggrunn

Det anlegges regulert areal for annen veggrunn på begge sider av kjøreveg for Revegårdsveien, som angitt på plankartet. Annen veggrunn anlegges med bredde 1 meter.

5.3 Avkjørsel

Innenfor regulert område for offentlig tjenesteyting skal det anlegges en avkjørsel for inn- og utkjøring for adkomst til planlagt bygning. Eksakt lokalisering av avkjørsel skal vises på utomhusplan for innsendt rammesøknad (byggesøknad) for planlagt kommunalt bygg. Utforming av avkjørsel etter Vegnormalen N100, kap. 4.1.4.

§6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Naturområder

Innenfor regulert formål naturområde skal eksisterende vegetasjon søkes bevart. Det skal ikke oppføres noen bygninger eller konstruksjoner innenfor regulert område.

§7 HENSYNSSONER

7.1 Faresone/hensynssone

Hensynssone flomfare

Innenfor hensynssone flomfare som vist i plankartet, må det gjøres tilstrekkelig tiltak hvis det skal oppføres bygning eller annen tett konstruksjon innenfor angitt hensynssone. Tilstrekkelig tiltak kan være vollgrav, oppfylling av planområdet fra nivå elvedrag m.v. Hva som er tilstrekkelig tiltak skal vurderes nærmere av en kompetent fagrådgiver.