

Reguleringsplan for Fosslia omsorgsboliger, plan-id 1-267

REGULERINGSBESTEMMELSER

Kommunens arkivsaksnummer: 2017/2405

Planforslag er datert: 01.04.2020

Dato for siste revisjon av plankartet: 15.07.2020

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 15.07.2020

Dato for godkjenning: 10.09.2020

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000, merket Stjørdal kommune, etat teknisk drift, datert 25.02.2019 og sist revidert 15.07.2020.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

§12.5 - 1: Bebyggelse og anlegg

- Offentlig tjenesteyting - helse-/omsorgsinstitusjon(kode rp 1168)

§12.5 - 2: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørveg (kode rp 2011)
- Gang – og sykkelveg (kode rp 2015)
- Annen veggrunn - grøntareal (kode rp 2019)

§12.5 - 3: Grønnstruktur

- Friområde (kode rp 3040)

§12.5 - 6: Naturområde

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (kode rp6710)

§12.6 Hensynssoner

- Grønnstruktur (kode 540)
- Frisiktsoner (kode 140)

§12.7 Bestemmelsesområde

-Vilkår for bruk av arealer, bygg og anlegg

§ 3 FELLESE BESTEMMELSER OG UTBYGGINGSVILKÅR

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal være høydesatt og vise adkomst, vegutforming, bil- og sykkelparkering, avfallsanlegg, uteoppholdsareal, beplantning og møblering. Til utomhusplan skal det følge målsatte snitt av bygg og tverrprofiler av vegger.

3.2 Vann – og avløp

Vann- og avløpsledninger inkludert brannkummer og overvannshåndtering, skal opparbeides i henhold til overordnet VA-plan utarbeidet av Structor datert 25.03.20.

3.3 Adkomst og parkering

- A. Parkering skal dekkes på områder for bebyggelse og anlegg innenfor anvist sone.
- B. Det skal opparbeides min. 0.4 bilparkeringsplass per sengeplass.
- C. Det skal opparbeides min. 0.1 sykkelparkeringsplass per sengeplass.
- D. Det skal avsettes minst 5 HC-plasser, lokalisert nær inngangssoner.

3.4 Støy

- A. For uteoppholdsarealer tilknyttet institusjonsvirksomheten, og utenfor rom med støyfølsom bruk (ved fasade) skal støynivå for vegtrafikkstøy ikke overstige 55 Lden
- B. For innendørs støy fra utendørs støykilde (inkludert støy fra byggets tekniske installasjoner) i ny/ombygd bebyggelse gjelder krav i gitt i NS8175 (Klasse C).
- C. Støy i byggeperioden skal oppfylle grenseverdier i T-1442/16, kapittel 4.

3.5 Kulturminner

Dersom det under arbeidet oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller uventede steinkonsentrasjoner må kulturminnemyndigheten underrettes umiddelbart. Det vises til Kulturminnelovens § 8.2.

3.6 Skjøtselsplan

Det skal utarbeides en kommunalt godkjent skjøtselsplan for o_GF1 og o_GF2. Planen skal omfatte ivaretagelse av skog etter disse bestemmelsenes 7.1, samt rydding/opparbeiding av stier/plasser/benker. I bruksfasen skal jevnlig skjøtsel finne sted i samsvar med skjøtselsplan.

3.7 Graving og fundamentering

Masser skal ikke lagres eller mellomlagres i tiltaksområdet, men må kjøres ut av området til godkjent massedeponi. All torv, matjord og humusholdige masser skal fjernes før oppfylling utføres.

3.8 Tilgjengelighet og universell utforming

- A. Alle boenheter skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet, og skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse slik det følger av bestemmelsene i teknisk forskrift (TEK).
- B. Del av bebyggelsen som omfatter felles oppholds- og adkomstareal samt areal for betjening, skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelsene i teknisk forskrift (TEK).
- C. Felles uteoppholdsareal tilhørende byggeområdene o_BHO1-2 skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelsene i teknisk forskrift (TEK). Dersom det anlegges trapp i uteareal, skal det i umiddelbar nærhet anlegges trinnfri atkomst.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Offentlig tjenesteyting - Helse-/omsorgsinstitusjon o - BHO1-2

- A. Bebyggelsen skal nyttes til institusjonsbebyggelse med tilhørende service og anlegg.
- B. Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Bygningsfløyer skal tilstrebtes å omslutte uterom rundt fellesarealer/tun.
- C. Bebyggelsen skal utformes med flatt tak eller saltak med takvinkel på maks 40 grader.
- D. Ny bebyggelse tillates oppført i 2 etasjer + 1 underetasje (sokkel) der terrenget ligger til rette for det. Der saltak benyttes, tillates i tillegg en loftsetasje oppført innenfor fastsatte krav til takvinkel og høyder.
- E. Eksisterende bebyggelse tillates revet.
- F. Ubebygde arealer tillates nytt til uteoppholdsareal, trafikkareal og av – og pålessingsareal.
- G. Parkeringsplasser for o_BHO1-2 med tilhørende kjøreareal tillates kun etablert innenfor bestemmelsesområdene #1 og #2. Dette gjelder ikke for HC-plasser, som skal tilstrebtes plassert nære innganger.

4.2 Offentlig tjenesteyting - Helse-/omsorgsinstitusjon o-BHO1

- A. Maks gesimshøyde skal ikke overskride 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Ved bruk av saltak skal maks mønehøyde ikke overstige 15 meter gjennomsnittlig planert terreng.
- B. Tekniske anlegg på flatt tak skal være tilbaketrasket fra underliggende tak og skal ikke overskride en gesimshøyde på 14 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- C. Tomtens utnyttelse for o_BHO1 skal ikke overskride BYA=45%.

4.3 Offentlig tjenesteyting - Helse-/omsorgsinstitusjon o-BHO2

- A. Maks gesimshøyde skal ikke overskride 50 meter over havet (dvs. kote +50.00). Ved bruk av saltak skal maks mønehøyde ikke overstige 55 meter over havet (kote +55.00).
- B. Tekniske anlegg på flatt tak skal være tilbaketrukket fra underliggende tak og skal ikke overskride en gesimshøyde på 53 meter over havet (dvs. kote + 53.00).
- C. Tomtens utnyttelse for o_ BHO2 skal ikke overskride BYA=55%.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg

Kjøreveg (o_SKV) skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

5.2 Offentlig gang- og sykkelveg/fortau

Gang- og sykkelveg (o_SGS) skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet. O_SGS tillates ikke nytt til motorisert ferdsel utover nød – og vedlikeholdskjøring.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde

- A. o_GF1 og o_GF2 skal være allment tilgjengelig, og det tillates opparbeidet stier, plasser, benker og bord.
- B. Innenfor friområdene tillates kommunaltekniske tiltak, sikringstiltak tilknyttet bekk og geotekniske tiltak. Etter opparbeidelse/tiltak innenfor området skal ny stedegen vegetasjon etableres og toppdekket over grunnen tilstrebes ivaretatt og tilbakeført.

§ 7 NATUROMRÅDE

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Vassdraget skal nyttes til friluftsliv tilknyttet tiliggende friområder (o_GF1 og o_GF2). Det tillates ikke varige inngrep (herunder sikringstiltak, utfyllinger, kulverter) som innskrenker eller lukker vannstrengen og dens bredder som vist på plankartet. Vannstrengens kantområder, elvebunn og dybder skal i størst mulig grad bevares intakt, og tilstrebes ivaretatt og tilbakeført etter opparbeidelse av eventuelle sikringstiltak.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Grønnstruktur

Med unntak av tiltak som framgår av punkt 6.1, er det ikke innenfor hensynsone Grønnstruktur tillatt med inngrep som forringer verdien av Gråor-heggeskogen langs Fosslibekken.

8.2 Frisiktsoner

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers plan. Arealet må ikke på noe tidspunkt gis en slik bruk at fri sikt hindres.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Geotekniske forhold

- A. Før det gis rammetillatelse for oppføring av nye bygg, anlegg og vegger innenfor planområdet, må det foreligge en geoteknisk detaljprosjektering av sikrings- og stabiliseringstiltak knyttet til Fosslibekken (erosjonssikring og motfylling) dimensjonert i forhold til planlagte tiltak i området. I tilknytting til detaljprosjekteringen skal det gjennomføres kontroll av stabiliteten på allerede erosjonssikret område.
- B. Før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av nye bygg, anlegg og vegger innenfor planområdet, skal prosjekterte tiltak være ferdigstilt. Det skal være gjennomført setningskontroll ved fylling og fundamentering.

9.2 Vann – og avløp

Før bebyggelsen tas i bruk skal ledningsnett for vann, overvann og spillvann inkludert brannkummer som beskrevet i disse bestemmelsenes §3.2, være ferdig opparbeidet.

9.3 Vegsystem

Før bebyggelsen tas i bruk skal tilliggende offentlig gategrunn inklusive kjøreveger (o-SKV) m/fortau og gang- og sykkelveger (o_SGS) være ferdigstilt som vist på plankartet før ny bebyggelse tas i bruk.

9.4 Parkering

Parkeringsplasser for o_BHO1-2 skal være etablert før ny bebyggelse tas i bruk.

9.5 Anleggstrafikk

Når det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal det foreligge godkjent plan for anleggstrafikk og annen trafikk i planområdet i anleggsperioden. Planen skal vise hvordan trafikksikkerhet for gående er ivaretatt og evt. avbøtende tiltak beskrives. Avbøtende tiltak skal være etablert før bygging igangsettes.
