

Planbestemmelser

Endring av reguleringsplan for Ranemsletta - Område for helse og omsorg

Dokumenter:	Datert:	Sist revidert:
Plankart	21.03.2017	
Bestemmelser	21.03.2017	23.05.2017
Planbeskrivelse	21.03.2017	23.05.2017

Endringer er markert med rødt og gjennomstreking.

Vedtatt kommunestyret: Sak 39/17, 20.06.2017

Innhold

Generelt.....	2
§ 1 Felles bestemmelser.....	2
1.1 Dokumentasjon	2
1.2 Forminner	2
§ 2 Byggeområder	2
2.1 Område A1	2
2.2 Område A2	3
2.3 Område B.....	3
2.4 Områdene P1 og P2.....	3
§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	3
3.1 Område V1.....	3
3.2 Område V2.....	3
§ 4 Hensynssoner	4
4.1 Frisiktsone	4

Generelt

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er avgrenset på plankartet.

Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg:	Offentlig tjenesteyting	(1160)
	Uteoppholdsarealer	(1600)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	Kjøreveg	(2011)
	Fortau	(2012)
	Gang-/sykkelveg	(2015)
	Parkeringsplasser	(2080)
	Annen veggrunn	(2018)

Følgende hensynssoner er innregulert: Frisiktsone veg

§ 1 Felles bestemmelser

1.1 Dokumentasjon

- 1.1.1 Sammen med byggesøknad for ny bebyggelse/tiltak innenfor delområdene, skal det vedlegges en utomhusplan som viser plassering av bebyggelsen, adkomstforhold, parkeringsløsning, lek/oppholdsarealer, område for felles renovasjonsløsninger, hvordan ubebygd del av tomta skal benyttes, samt hvordan løsninger for overvanns-håndtering er tenkt. Det skal framgå av dokumentasjon i byggesøknaden hvordan universell utforming er ivarettatt, både bygningsmessig og på utomhusanlegg.
- 1.1.2 Det skal også leveres illustrasjon som viser hvert byggetrinn som ferdig avsluttet, uavhengig av etterfølgende byggetrinn.
- 1.1.3 ~~Sammen med byggesøknad, skal det leveres en geoteknisk dokumentasjon som viser tilfredsstillende stabilitet av byggegrunn.~~ For å oppfylle kravene til sikker byggegrunn i PBLs § 28-1, skal det før det gis igangsettingstillatelse foreligge geoteknisk rapport for byggeområdet. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

1.2 Forminner

- 1.2.1 Dersom det under anleggsarbeider innenfor planområdet fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet stanses og meldes til fylkeskommunen, jf. kulturminneloven § 8.2.

§ 2 Byggeområder

2.1 Område A1

- 2.1.1 Det skal opparbeides gang-/sykkelveg i området.
- 2.1.2 For område A1 er maksimal utnyttelsesgrad satt til % BYA = 55 %.
- 2.1.3 Det skal opparbeides uteoppholdsarealer i tilknytning til bygninger.

- 2.1.4 Det skal opparbeides parkeringsarealer for 22 plasser. Minimum 4 parkeringsplasser skal opparbeides som HC- parkeringsplasser.
- 2.1.5 Det skal etableres felles sykkelparkering i tilknytning til Helsesenter/Sykeheim.

- 2.2 Område A2
 - 2.2.1 Ved etablering av ny bebyggelse tillates bygging i 2 etasjer, og må ha universell utforming.
 - 2.2.2 Maksimal utnyttelsesgrad % BYA = 40 %.

- 2.3 Område B
 - 2.3.1 Eksisterende bebyggelse rives når ny bebyggelse er etablert.
 - 2.3.2 Det skal etableres et gang- og sykkelvegnett i området.
 - 2.3.3 Det tillates bygging av inntil 6 bygninger på 1-3 etasjer. Bygningene skal ha en universell utforming.
 - 2.3.4 For området B er maksimal utnyttelsesgrad satt til % BYA = 40 %. Areal til eventuell parkering i tilknytning til byggene telles med i det bebygde arealet.
 - 2.3.5 Det skal opparbeides uteoppholdsarealer i tilknytning til bygninger. **I planområdet skal det opparbeides lekeplasser som tilfredstiller kravene om universell utforming. Lekeplassene opparbeides med sitteplasser slik at de kan benyttes som møteplasser for beboere og besøkende til helsesenteret.**
 - 2.3.6 Felles sykkelparkering skal plasseres sentralt i området.

- 2.4 Områdene P1 og P2
 - 2.4.1 Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal være minimum 10 % av samlet antall parkeringsplasser.
 - 2.4.2 P1 og P2 skal nyttes til ansattparkering, beboere og gjesteparkering for besøkende.
 - 2.4.3 Parkeringsplassene tillates ikke brukt som langtidsparkering av campingvogner, båter og båt- og bilhengere.

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 3.1 Område Kjøreveg 1
 - 3.1.1 Det skal opparbeides fortau langs Ferjemannsvegen.
- 3.2 Område Kjøreveg 2
 - 3.2.1 Hovedatkomst til planområdet etableres i område Kjøreveg 2.
 - 3.2.2 Det skal opparbeides et torg i enden av område Kjøreveg 2.

§ 4 Hensynssoner

4.1 Frisiktsone

- 4.1.1 Innen frisiktsone tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende kjørebanelnivå.