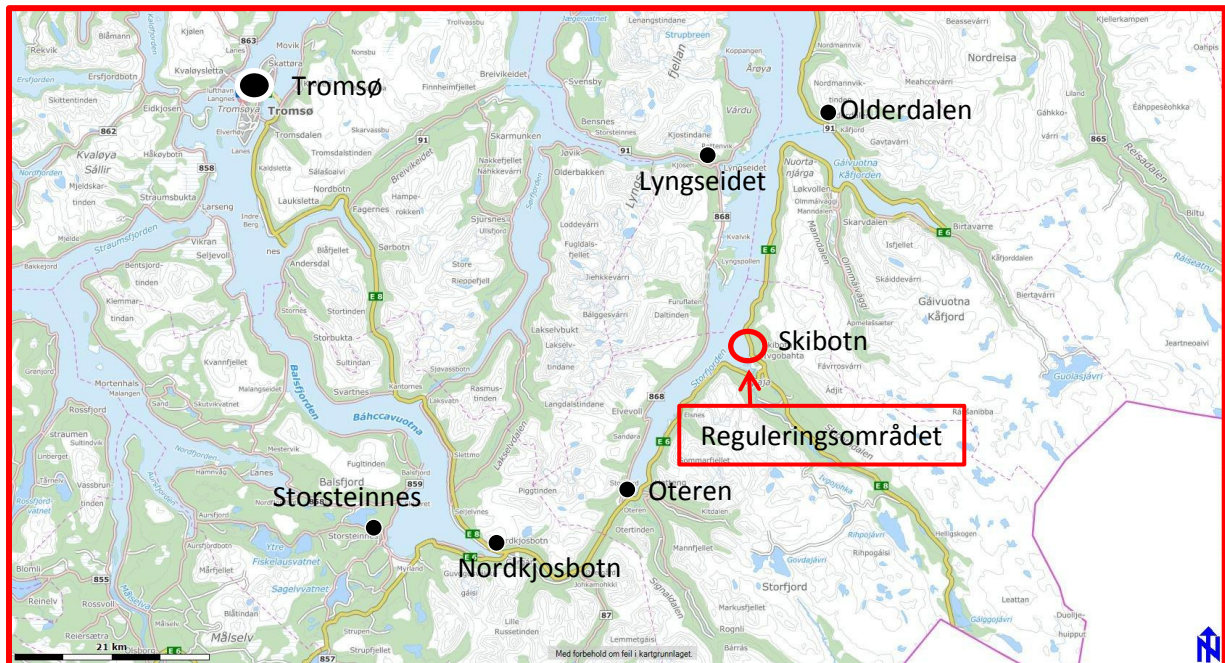


2015

Høgtuns Plankontor AS
Sommerstelia 39, 9143 Skibotn
e-mail: shogtun@hotmail.com
Tlf.: +4790834114

Steinar Høgtun

REGULERINGSPLAN FOR SKIBOTN SYKEHJEM, STORFJORD KOMMUNE



REGULERINGSBESTEMMELSER

16. JUNI 2015

INNHOOLD

§ 1	GENERELT	02
1.1	Avgrensning	02
1.2	Hensikten med reguleringsplanen	02
1.3	Reguleringsformål	02
§ 2	FELLESBESTEMMELSER	02
2.1	Eierform	02
2.2	Støy	02
2.3	Geotekniske undersøkelser	02
2.4	Anleggsplan	02
2.5	Vann, veg og avløp	02
2.6	Kulturminner/kulturmiljø	02
§ 3	OFFENTLIG INSTITUSJON (SYKEHJEM)	03
3.1	Tillatt formål	03
3.2	Utnyttelsesgrad	03
3.3	Byggehøyde	03
3.4	Utforming – bygninger	03
3.5	Utforming - terreng	03
3.6	Universell utforming	03
3.7	Dimensjonering mm.	03
3.8	Utomhusplan	03
3.9	Atkomst	04
3.10	Atkomstsoner og skiltplan	04
3.11	Parkering	04
3.12	Radon	04
3.13	Oppskyllingshøyde og grunnforhold	04
§ 4	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	04
4.1	Kjøreveger VS	04
4.2	Gang- og sykkelveger SVG	04
4.3	Annet veggrunn	04
§ 5	HENSYNSSONER	04
5.1	Oppskyllingshøyde fjellskred	04
5.2	Frisiktsoner	04

§1 GENERELT

1.1 Avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet, datert 16. juni 2015.06.16

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for oppføring av nytt sykehjem i Storfjord kommune. Lokalisering i Skibotn er bestemt med grunnlag i 5 ulike alternativer.

1.3 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5:

- | | | |
|------------------------------------|------------|-----|
| • Offentlig institusjon (sykehjem) | kode: 1111 | IN1 |
| • Veg | kode: 2010 | SV |
| • Gang-sykkelveg | kode: 2015 | SGS |
| • Annet veggrunn | kode: 2019 | |

I området vises følgende hensynssoner i hht. til plan og bygningslovens § 12-6

- | | |
|---|-------|
| • Oppskyllingshøyde for fjellskred | H_320 |
| • Frisiktsone vegkryss (faresone § 11-8a) | H_640 |

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Eierform (§ 12-7 nr. 14)

Alle arealer innenfor planområdet er offentlige formål.

2.2 Støy (§ 12-6)

Støynivået skal ikke overstige anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012.

2.3 Geotekniske undersøkelser (§ 12-7 nr. 4)

Før det gis tillatelse til inngrep i grunnen skal nødvendige geotekniske undersøkelser være utført.

2.4 Anleggsplan (§ 12-7 nr. 4).

Før igangsettingstillatelse kan gis, må det foreligge en anleggsplan som viser håndtering av anleggstrafikk, tiltak for å minske ulemper som støv og støy, riggplasser og plan for ivaretagelse av eksisterende vegetasjon.

2.5 Vann, veg og avløp (§ 12-7 nr. 4)

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge tekniske planer for veg, vann og avløp. Teknisk plan skal også omfatte plan for håndtering av overvann.

2.6 Kulturminner/kulturmiljø (§ 12-7 nr. 2 og 6)

Dersom man under arbeid støter på forhold som kan knyttes til kulturminner, skal arbeidet stanses umiddelbart og vedkommende myndighet skal varsles straks. jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven)

§3 OFFENTLIG INSTITUSJON (SYKEHJEM)

- 3.1 Tillatt formål** (§ 12-7, nr. 1)
Innenfor formålet tillates det oppført institusjonsbygninger i form av sykehjem med tilhørende infrastruktur.
- 3.2 Utnyttelsesgrad** (§ 12-7, nr. 1)
Brutto utbyggingsareal for nye bygg skal ikke overstige 3000 m².
- 3.3 Byggehøyde** (§ 12-7, nr. 1)
Maksimal tillatte byggehøyde skal ikke overstige 8 m over ferdig planert terreng. Det tillates i tillegg opplett for overlysvinduer og tekniske installasjoner på tak over gitte byggehøyder.
- 3.4 Utforming – bygninger** (§ 12-7, nr. 1 og 4)
Bygningene skal ha god materialbruk og gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet.
- 3.5 Utforming - terreng** (§ 12-7, nr. 1 og 4)
Områder for anlegg skal gis en utforming med best mulig tilpasning til terreng, landskap og vegetasjon. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Terrengnivåforskjeller skal søkes overvunnet med skråninger. Eventuelle forstøtningsmurer bør fortrinnsvis lages av stedege steinsorter.
- 3.6 Universell utforming** (§ 12-7 nr. 4)
Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, slik som bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Med detaljplan og søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan tilgjengelighetsforhold og universell utforming er ivaretatt.
- 3.7 Dimensjonering mm.** (§ 12-7 nr. 4)
Husbankens «Veileder for utforming av omsorgsboliger og sykehjem» skal legges til grunn for detaljplanleggingen.
- 3.8 Utomhusplan** (§ 12-7 nr. 4)
Ved søknad om rammetillatelse i byggeområdet, skal det utarbeides utomhusplan for det aktuelle området. Utomhusplanen skal inneholde:
- bebyggelsens plassering.
 - kotesetting av bygninger og byggehøyder/mønehøyder
 - opparbeiding av uteoppholdsareal
 - avfallsordning
 - terrengendringer (høyder) og murer
 - trafikkområder (kjøreveger, gangstier, parkering for sykler og biler).
 - opparbeidelse av uteoppholdsarealer og vegetasjon.
 - område for varelevering.

- plassering av skilt.

- 3.9 Atkomst** (§ 12-7, nr. 7)
Avkjørslene til sykehjemmet er vist på plankartet. Parkering til sykehjemmet skal knyttes mot én av avkjørslene.
- 3.10 Atkomstsoner og skiltplan** (§ 12-7, nr. 1 og 2)
Atkomstsoner skal gis tydelig og lesbar utforming tilpasset syns- og orienteringshemmede. Skilting skal gi entydige retningslinjer og gjøre det enkelt å orientere seg ved sykehjemmet. Skiltplan ved sykehjemmet skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse. Hensynet til orienterings- og bevegelseshemmede skal tillegges særlig vekt.
- 3.11 Parkering** (§ 12-7 nr. 7)
Det skal settes av 0,6 parkeringsplasser for bil og 0,1 parkeringsplasser for sykkel per sykehjemsplass.
- 3.12 Radon** (§ 12-7 nr. 3)
Det skal gjøres tiltak i bygninger for varig opphold som sikrer at konsentrasjonen av radongass ikke overstiger 100Bq/m³.
- 3.13 Oppskyllingshøyde og grunnforhold** (§ 12-7 nr. 3)
Det skal ikke gjøres tiltak i området før det foreligger utredning som viser at hensynet til grunnforhold og oppskyllingshøyde er ivaretatt.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 4.1 Kjøreveger VS** (§ 12-7, nr. 1, -2 og -14)
Vegene skal nyttes som offentlige kjøreveger og opparbeides som vist på plankartet. Det kan gjøres mindre justeringer i samråd med aktuell vegmyndighet.
- 4.2 Gang- og sykkelveger SVG** (§ 12-7, nr. 1, -2 og -14)
Områdene skal nyttes som offentlige gang-/sykkelveger og opparbeides som vist på plankartet. Det kan gjøres mindre justeringer i samråd med aktuell vegmyndighet.
- 4.3 Annet veggrunn** (§ 12-7, nr. 1)
Alle vegskjæringer og -fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

§ 5 Hensynssoner

- 5.1 Oppskyllingshøyde fjellskred** (§ 12-7, nr. 12)
I området som på plankartet er vist som oppskyllingshøyde for fjellskred, merket H320 (rød skravur), tillates ikke etablering av ny bebyggelse, før kravene i TEK 10 § 7-4 er oppfylt.
- 5.2 Frisiktsoner** (§ 12-7, nr. 7)
Innenfor de frisiktsoner som er angitt på planen skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende kjørebanelers plan.