

Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12

Årstad, gnr. 160 bnr. 654 mfl.

Slettemarken sykehjem

Nasjonal arealplan-ID 4601_66420000

Saksnummer

PLAN-2022/20588 (PLAN-2019/07233)

Siste revisjonsdato bestemmelser

13.04.2023

Vedtatt av bystyret

dd.mm.åååå

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Planens hensikt er å tilrettelegge for et nytt sykehjem med en kapasitet på inntil 100 sykehjemsplasser på Slettemarken. Planen forutsetter riving av eksisterende sykehjem og omsorgsboliger.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

§ 2.1 Estetisk utforming

- § 2.1.1 Alle bygg og utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Formingsveilederen for prosjektet skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet. Alle tiltak, bygninger og arealer utomhus skal ha gode kvaliteter og harmonere med omgivelsene.

§ 2.2 Terrengbehandling

- § 2.2.1 Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares. Nødvendige skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng og tilsås/beplantes med stedegen vegetasjon. Skjæringer høyere enn 1,5 meter skal terraseres og sikres. Nødvendige terrengmurer skal være av naturstein, og nivåene skal beplantes med lokale arter.
- § 2.2.2 Det skal etableres rekkverk på mur i økonomigården/takhage plan 2 innenfor planområdet. Rekkverket skal være 140 cm av rustfritt materiale og være utformet i samme materialvalg som på innsiden av økonomigården.

§ 2.3 Overvannshåndtering

- § 2.3.1 Det skal sikres overvannshåndtering og fordrøyning innenfor planområdet. Viser til illustrasjonsplan for stedvis beplantning i form av regnbed og trær, samt VA-rammeplan for overvannshåndtering.

§ 2.4 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- § 2.4.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i plankartet. Bebyggelsen kan plasseres i formålsgrensen der det ikke er angitt byggegrense.

§ 2.5 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- § 2.5.1 Takflatene skal der det er mulig utformes som grønne tak beplantet med vegetasjon, i kombinasjon med solenergianlegg.

§ 2.6 Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

- § 2.6.1 Planområdet inngår i konsesjonsområdet for fjernvarme, og ved oppføring av nye bygg og ved hovedombygging større enn 500 m² BRA, skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmeanlegget. Dersom det kan dokumenteres at byggverket har energiløsninger som er dokumentert bedre med hensyn til energibruk, miljøhensyn og samfunnsøkonomi, kan det gis unntak fra tilknytningsplikten.

§ 3 Utfyllende planer og dokumentasjon

§ 3.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan datert 24.03.2023, er retningsgivende for detaljprosjektering av planen. Illustrasjonsplanen viser bygningenes plassering, plassering og detaljering av sansehage og leke- og uteoppholdsareal, utforming av sykkel- og parkeringsplasser, renovasjonsanlegg, universelt utformede ganglinjer, terrengarrondering, murer, gjerder og dekkematerialer.

Til søknad om igangsettelse for oppføring av nye anlegg innenfor felt o_HOM, skal det følge med en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 som også skal vise eventuelle ledelinjer, plassering av belysning, beplantning og annen relevant informasjon.

§ 3.2 Kulturminnedokumentasjon

Kulturminnedokumentasjon datert 18.10.2022, utarbeidet av Henning Larsen Arkitekter, er retningsgivende for videre detaljprosjektering av bygninger og for tilrettelegging av uteområdene. Ethvert tiltak innenfor planområdet skal tilpasses kulturmiljø og kulturminner i området.

§ 3.3 VA-rammeplan

VA-rammeplan datert 29.09.2022, skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling for nye tiltak innenfor planområdet.

Detaljert plan over VA-anlegg, inklusivt overvann og flomveger, skal være i samsvar med VA-rammeplanen.

Endring av VA-rammeplan krever positiv uttale fra relevante myndigheter.

§ 3.4 Tilpasset renovasjonsteknisk plan

Tilpasset renovasjonsteknisk plan, datert 19.09.2022, legges til grunn og er retningsgivende for planlagt løsning for renovasjon, oppstillingsplass, kraning og snuplass for større kjøretøy.

§ 3.5 Massehåndtering

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for behandling og trafiksikker transport av eventuelle masseoverskudd. Massebalanse og avtale om levering til deponi skal dokumenteres.

§ 3.6 Miljøoppfølgingsplan

Miljøoppfølgingsplan (MOP) datert 14.10.2022 skal legges til grunn for miljøstyringen i prosjektet Slettemarken sykehjem. Hensikten med miljøoppfølgingsplanen er å fastlegge miljømålene som viser hvordan den konkrete miljøoppfølgingen skal foregå i prosjektet. Krav i miljøprogram og MOP skal følges opp gjennom alle faser i prosjektet. Det skal gjøres en kartlegging for hva som kan gjenbrukes av materialer.

§ 3.7 Formingsveileder

Formingsveileder datert 28.03.2023, skal sikre at ambisjoner om høy arkitektonisk kvalitet i reguleringsplanen videreføres i detaljfasen for de enkelte bygg og uterom. Veilederen angir intensjon og prinsipp for utformingen av bebyggelse. Formingsveilederen skal følges.

§ 4 Bestemmelser til arealformål

§ 4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§ 4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

§ 4.1.1.1 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal være skjermet mot støy og minimum halve arealet på bakkeplan skal ha sol minst 4 timer ved vårjevndøgn.

Uteoppholdsarealet skal ha en lyssetting som ikke virker forstyrrende for naturmangfold eller nabobebyggelse.

§ 4.1.1.2 Renovasjon

Oppstillingsplass til avfall skal plasseres innenfor o_HOM.

§ 4.1.1.3 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

§ 4.1.1.3.a Tiltaksplan for sikring i anleggsfasen

Ved innsending av søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak, skal det foreligge tiltaksplan for sikring i anleggsperioden. Det skal redegjøres for håndtering av ev. forurenset grunn, tiltak for å hindre spredning av uønskede arter, tiltak for å hindre forurensing til vann og vassdrag (inkl. anleggsvann), ev. midlertidig omlegging av VA-anlegg, trafiksikkerhetstiltak, tiltak for å redusere støy og støv, og massehåndtering.

§ 4.1.2 Andre typer bebyggelse og anlegg (felt EA)

§ 4.1.2.1 Energianlegg

§ 4.1.2.1.a Innenfor o_EA skal det etableres trafostasjon og energianlegg.

§ 4.1.3 Institusjon, sykehjem (felt o_HOM)

Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 4.1.3.1 Type bebyggelse

§ 4.1.3.1.a Innenfor formålet skal det etableres sykehjems-bygg med tilhørende funksjoner.

§ 4.1.3.2 Uteoppholdsareal

§ 4.1.3.2.a Planområdet skal tilrettelegges for gode oppholdsareal som er tilpasset demente. Det skal etableres minst en sansehage på bakkeplan. Sansehagen skal ha gode solforhold på dagtid.

§ 4.1.3.2.b Det skal tilrettelegges for felles uteareal i ytre del av sansehagen på bakkeplan som vist i illustrasjonsplanen.

§ 4.1.3.3 Byggehøyder

§ 4.1.3.3.a Maksimal mønehøyde og gesimshøyde er angitt i plankartet.

§ 4.1.3.4 Takform og/eller møneretning

§ 4.1.3.4.a Bebyggelsen skal ha saltak mot gate. Møneretning skal være øst-vest vendt.

§ 4.1.3.4.b Mot Slettemarken kan deler av taket utformes som flatt tak/takterrasse/takhage.

§ 4.1.3.5 Materialbruk og andre krav til utforming

§ 4.1.3.5.a Bygget skal være av massiv tre med pussede fasader. Farge- og materialbruk skal harmonere med det etablerte kulturmiljøet og følge formingsveilederen.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

§ 4.1.3.6 Hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng

§ 4.1.3.6.a Det skal plantes arter som stimulerer sanser i forhold til farge, lukt og smaksopplevelse. Det skal unngås giftige og skadelige arter. Det skal primært brukes pollinatorvennlige planter fra lokal fauna.

§ 4.1.3.6.b Siktlinjer for gang og sykkelveg o_GS3 skal opprettholdes. Beplantning og/eller andre installasjoner inne på o_HOM må ikke hindre siktlinjer for gang- og sykkelveg o_GS3.

§ 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 4.2.1.1 Veg

§ 4.2.1.1.a Veger og kjøreveger skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur som vist på plankartet og etter godkjente tekniske planer. Mindre justeringer inntil 0,5 meter kan gjøres i forbindelse med byggesaksbehandling.

§ 4.2.1.1.b Avkjørsler er vist med pil eller som veg/kjøreveg. Det er ikke anledning til å opparbeide andre avkjørsler enn de som er vist i plankartet.

Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4)

§ 4.2.1.2 Gang- og sykkelveg

§ 4.2.1.2.a Gang- og sykkelveg (o_GS3) sør for planområdet (o_HOM) skal være en kjørbar gangveg og skal skiltes som dette.

§ 4.2.2 Institusjon, sykehjem (felt o_HOM)

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

§ 4.2.2.1 Stigningsforhold, krav til type dekke, frisikt

§ 4.2.2.1.a I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

§ 4.2.2.1.b Dekket på gang- og sykkelveg og fortau skal være tilpasset etter universell utforming.

Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)

§ 4.2.2.2 Parkeringsbestemmelser

§ 4.2.2.2.a Det skal settes av inntil 20 p-plasser til o_HOM. P-plassene skal etableres i parkeringskjeller under bakken og på egen tomt på bakkeplan på o_HOM. Minimum 30% av plassene skal være reservert til gjesteparkering. Minimum 20 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede.

§ 4.2.2.2.b Det skal settes av minimum 20 sykkelparkeringer. Sykkelparkeringen skal være låsbar, under tak og det skal være lademulighet for elsykkel. Halvparten av plassene skal dimensjoneres for lastesykkel og sykkelvogner.

§ 4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 4.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 4.3.1.1 Arealbruk

§ 4.3.1.1.a Feltene o_PA skal benyttes til park/friområde. Området kan opparbeides og tilrettelegges for ulike aktiviteter, som f.eks. lek og ballspill.

§ 4.4 Eierform (§ 12-7 nr. 14)

§ 4.4.1 Offentlige arealformål innenfor planområdet er merket med prefiks o.

§ 5 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

§ 5.1.1 Sikringssone – Frisikt H140

I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

§ 5.1.2 Faresone – Annen fare H390

Fare for spenning fra høyspenningsanlegg, gasslekkasje, brann og eksplosjonsfare.

§ 5.2 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

§ 5.2.1 Bevaring kulturmiljø H570

Deler av planområdet har hensynssone (H570) for kulturmiljø fordi alle tiltak innenfor planområdet skal tilpasses kulturmiljø og kulturminner i området.

§ 6 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde

§ 6.1.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1)

Bestemmelsesområdet omfatter o_HOM. Innenfor dette området skal det være tilgjengelig oppstillingsplass for driftskjøretøy for o_EA1 (Energianlegg). Det skal ikke etableres installasjoner som hindrer oppstillingsplass og snumuligheter.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

§ 7.1 Tiltak innenfor planområdet

§ 7.1.1 Før igangsettingstillatelse for o_HOM foreligger, skal trær som kan bli skadet eller berørt av tiltaket flyttes til en annen lokasjon innenfor planområdet. Ved eventuell flytting skal det benyttes sertifiserte trepleiere for å ikke skade trærne under flytting. Dersom dette ikke lar seg gjennomføre skal trærne erstattes innenfor planområdet.

§ 7.1.2 Før brukstillatelse for o_HOM kan gis skal følgende være etablert:

- Fortau F004 med nedsenket kantstein foran sykehjemmets inngangsparti
- Sansehage på bakkeplan med gjerde

§ 7.1.3 Før ferdigattest for o_HOM kan gis skal følgende være etablert:

- Reetablering av trær
- Gang- og sykkelveg, sti/trapp/snarveg mot nord
- Reparasjoner av terreng på uteoppholdsareal

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. Illustrasjonsplan datert 24.03.2023
2. VA-rammeplan datert 29.09.2022
3. Kulturminnedokumentasjon datert 18.10.2022
4. Miljøoppfølgingsplan datert 14.10.2022
5. Formingsveileder datert 28.03.2023