

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljreguleringsplan for Helsehus mm på Bergesletta, LYNGDAL KOMMUNE

PlanID 201707

Dato på plankartet: 15.03.18

Siste revisjonsdato: 30.05.18 i hht. Kommunestyrets vedtak 24.05.18

Dato for kommunestyrets vedtak: 24.05.18

1. Bebyggelse og anlegg pbl. § 12-5 nr.1

1.1 Bolig, B

Plankartet angir del av boligtomt i tilliggende reguleringsplan (PlanID 198102).

Reguleringsbestemmelser for øvrig del av tomta gjøres gjeldende.

1.2 Offentlig tjenesteteyting (o_BOP1) - Helsehustomta

1. Støyforhold skal tilfredsstillende støykrav til stille uteområder for helsebygg ($L_{den} < 50$ dB) på bakkenivå og støynivået takterrassene tilfredsstillende stille uteområder for boliger ($L_{den} < 55$ dB).
2. Universell utforming: Bygget og uteareal skal utformes etter prinsippene om universell utforming.
3. Energi: Tiltak innenfor BOP1-3 skal benytte fjernvarme/jordvarme. Kombinasjon med andre fornybare energikilder, som solceller, tillates.
4. Innenfor arealformålet kan det bygges et offentlig helsehus med relaterte tjenestetilbud med tilhørende uteareal og tekniske installasjoner.
5. I utearealet til BOP1 kan det tolereres en overskridelse på inntil 2 db noen steder.
6. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 7000 m². Veianlegg og manøvreringsareal inngår ikke i BYA. Parkeringsplasser på bakkeplan innenfor formålet regnes ikke med.
7. Minste uteoppholdsareal (MUA) er 6500 m². Takterrasser, overbygd uteareal og vinterhager inngår i MUA. Minst 50% av MUA skal være på bakkeplan uten tak. Inntil 15% av MUA kan være vinterhage. Minst 50% av MUA på bakkeplan skal ha sol ved vårjevndøgn.
8. Maksimal gesimshøyde gir et handlingsrom med følgende maksimumsbegrensninger:
 - a. Inntil 5 % av takflaten kan maksimal gesimshøyde på maksimal kotehøyde 29.
 - b. Inntil 50 % av takflaten kan ha gesimshøyde på maksimal kotehøyde 26.
 - c. Inntil 40 % av takflaten kan ha gesimshøyde på maksimal kotehøyde 21,5.
 - d. Inntil 40 % av takflaten kan ha gesimshøyde på maksimal kotehøyde 13,5.
9. Oppbygg med tekniske installasjoner, som heissjakt, trappenedgang og gjerder, samt nødvendige funksjoner tilknyttet møblering og bruk av takterrasse (som pergola, drivhus og overbygd sittekrok) tillates over maksimal gesimshøyde inntil 3,5 m.
10. Takform skal være flat. Det tillates opparbeiding av «grønt tak».

11. Lekeplass: Det skal etableres lekeplass på bakkeplan på minimum 50 m². Denne inngår i MUA.
12. Uteoppholdsarealer skal fremstå som grønne og ha en åpen karakter. Dersom mulig skal overflatevann løses som et landskapselement.
13. Gjerder og andre stengsler er ikke tillatt på bakkeplan, bortsett fra gjerder som er nødvendige for sikkerhetshensyn.
14. Bilparkering: Helsehuset skal ha en parkeringsdekning på minimum 100 parkeringsplasser samlet på bakkeplan og i parkeringskjeller. 10% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede (HC). Minst 3 parkeringsplasser for funksjonshemmede skal etableres ved hovedinngangen.

Minst 20% av parkeringsplassene skal ha opplegg for elektrisk ladning.

Etter behov kan det reserveres inntil 23 biloppstillingsplasser til arbeidsbilder for Lyngdal kommune, som alle skal ha opplegg for elektrisk ladning. Minst 40 parkeringsplasser skal etableres i parkeringskjeller.

15. Sykkelparkering: Det skal etableres minst 0,2 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA for bebyggelsen. Sykkelparkering skal etableres under tak.
16. Parkering for elektriske hjelpemiddel: 5 parkeringsplasser med lademulighet for motorisert rullestol, scooter og andre mindre elektriske kjøretøy for beboere skal etableres i parkeringskjeller.
17. Byggegrense: Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen som vist i plankartet. Trappearrangement, brannrømningsveier og takutstikk kan tillates plassert inntil 1,5 m utenfor byggegrensen, så fremt det ikke er u hensiktsmessig for ferdsel på tilstøtende areal eller kommer i konflikt med siktelinjer for veier og fortau. Det tillates etablering av mindre installasjoner/bygninger i uteoppholdsareal på bakkeplan (pergola, utebod/uthus, sykkelkur, ol.) utenfor byggegrense.
18. Ved beplantning i planområdet skal det kun benyttes allergivennlige planter. Det tillates ikke svartelistede planter.

1.3 Offentlig eller privat tjenesteteyting (BOP2)

For BOP2 skal det utarbeides detaljert situasjonsplan som omfatter hele tomten før tomten kan bygges.

Grad av utnytting

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 1500 m² BYA.

Generelt

- Det tillates private boenheter / omsorgsleiligheter som et supplement til offentlig eller privat tjenesteteyting. Hvor det planlegges boenheter, skal det avsettes min 20 m² uteareal pr. boenhet. Dette inkluderer balkonger, takterrasse og lekeplasser.
- Felles arealer skal gis en universell utforming, ha best mulig solforhold og overholde gjeldende støykrav.
- Bygg skal oppføres i 2 etasjer. Del av uteoppholdsareal kan tillates på tak av 1. etasje, evt. 2. etasje.
- Bygg skal fortrinnsvis oppføres med parkering under terreng.

Plassering av bebyggelse og høyder

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser.
- Høyder over ferdig planert terreng:
Tillatt mønehøyde / gesimshøyde ved annen takform, for BOP2 settes til ca. kote +17,5 (to etasjer over bakkeplan)
- Oppbygg med tekniske installasjoner, som heissjakt, trappenedgang og gjerder, samt nødvendige funksjoner tilknyttet møblering og bruk av takterrasse (som pergola, drivhus og overbygd sittekrok) tillates over maksimal gesimshøyde inntil 2,5 m
- Parkeringsareal og tilkomst til parkeringsareal skal gis en universell utforming.
- Ferdig planert terreng kan avvike inntil 0,5 meter fra naturlig terreng

Utforming

Bebyggelsen skal ha en tidsriktig utforming og materialbruk.

Parkering

Bebyggelse til offentlig eller privat tjenesteyting skal ha en parkeringsdekning på mellom 0,8 og 0,9 parkeringsplasser per 100 m² BRA for bebyggelse fra og med bakkeplan.

For boliger er kravet minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur pbl. § 12-5 nr. 2

2.1 o_SKV1-4, SV, o_SPP1-2, SPP3-4, o_SGG og SVG /SVT

Innenfor planområdet skal det anlegges kjøreveier, fortau, parkeringsplasser, gangvei og annen veigrunn som vist med formål på plankartet.

Gangarealer skal ha en universell utforming som også inkluderer ledelinjer for svaksynte.

Innenfor Annen Veggrunn o_SVG1 tillates etablert fortau.

3. Grønnstruktur pbl. § 12-15 nr. 3

3.1 Turveg, o_GT

Området skal sikre en grønne korridor i planen. Turveien skal planeres og ha en universell utforming.

3.2 Friområde, Park o_GF1-3, GF4 og O_GP

- Områdene skal beplantes. Det tillates ikke svartelistede planter.
- Områdene skal opparbeides slik at det legges til rette for et parkmiljø med stier, benker mv.
- Deler av bekkens kantsone tillates å legges inn i tiliggende friområde ved behov.

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone pbl. § 12-5 nr.6

4.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, o_VFS1-2

Innenfor formålet skal det opparbeides nytt bekkeløp med kantsoner. Bekken skal etableres med en utforming hvor bunnen etableres med elvegrus, og hvor sidene av elveløpet etableres med svak stigende skråninger. Forsenkningen som det nye bekkeløpet legges i, må være såpass dypt og vidt, at det får en god kapasitet for å kunne fungere som flomløp. Biologisk funksjon av bekk og kantsone skal sikres, inkludert uhindret vandring av fisk, amfibier og smådyr.

5. Hensynssoner pbl. § 12-6

5.1 Frisiktsoner ved vei H140

I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs veg/kryss/avkjørsler 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

5.2 Faresone – høyspenningsanlegg H370

Faresone for elektriske anlegg gjelder som inntegnet på plankartet.

6. Rekkefølgebestemmelser

- 6.1** Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeidet kan starte, skal det være utarbeidet tekniske planer som viser hovedføringer for vei, vann og avløp for hele planområdet og godkjente tekniske planer for det aktuelle igangsatte delområde. Dette innbefatter også løsning for hvordan overvannet i området skal håndteres.
- 6.2** Før det gis igangsettingstillatelse i et delområde skal det foreligge utomhusplan for det aktuelle område. Utomhusplaner skal vise fellesareal, parkeringsareal samt tilhørende kjøreareal.
- 6.3** Veier og annen kommunal teknisk infrastruktur tilgrensende det enkelte delfelt skal være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer før det gis brukstillatelse av bebyggelse innenfor delområdet.
- 6.4** Teknisk plan for kryss mellom fylkesvei 410 og kommunal veg nord i planområdet skal sendes Statens vegvesen for godkjenning. Krysset skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse for ny bebyggelse i planområdet blir gitt.
- 6.5** Vei 1 fra kryss nord for BFK6 og sør til FK1/F1 i Reguleringsplan for Bergesletta PlanID200301 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse av bebyggelse innenfor områdene BOP1 eller BOP2.
- 6.6** Vei I i Reguleringsplan for Bergesletta PlanID200301/o_SKV1 frem til og med etappe 1 iht. vedlegg skal være ferdig opparbeidet med gatelyst, fortau og kollektivtrafikk før brukstillatelse kan gis innenfor BOP. Det skal opparbeides/tilrettelegges for god og trygg adkomst fra avslutning fortau etappe 1 til turstien o GT. Vei 1 og Vei 3 i Reguleringsplan for Bergesletta PlanID200301/o_SKV1 skal være ferdig opparbeidet med gatelyst, fortau og kollektivanlegg før det gis brukstillatelse innenfor BOP2. Vei I i Reguleringsplan for Bergesletta PlanID200301/o_SKV1 frem til og med etappe 1 iht. vedlegg skal være ferdig opparbeidet med gatelyst, fortau og kollektivtrafikk før brukstillatelse kan gis innenfor BOP.
- 6.7** Turveg o_GT skal opparbeides før det gis brukstillatelse innenfor BOP1 og BOP2.
- 6.8** Før BOP1 og BOP2 kan bebygges, skal bekk i området legges om som vist i plankart.

- 6.9** Før omlegging av bekk gjennom delfeltene BOP1 og 2, skal søknad i hht. Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag skal være godkjent av Fylkesmannen.
- 6.10** I den grad utbyggingen i BOP1 gir konsekvenser i forhold til flom nedstrøms planområdet, må kanalen utbedres i tilstrekkelig grad i berørt område slik at bebyggelsen ikke blir skadelidende i større grad enn før, før helsehuset tas i bruk.
- 6.11** I forbindelse med planlegging og godkjenning av helsehuset skal det redegjøres for håndteringen av matjordressurser. Matjord som blir overflødig som følge av utbyggingen skal sikres en forsvarlig gjenbruk i nærområdet / kommunen, primært til jordbruksformål.»
- 6.12** Lekeplass innenfor o_BOP1 jf. pkt. 1.2.11, skal opparbeides før helsehuset tas i bruk.