

Plannummer 0543.00**DETALJREGULERING FOR UTVIDELSE AV JÆREN DPS, BRYNE**

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING

PlanID: 0543.00

Saksnummer 21/2253

1. PLANENS HENSIKT

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utvidelse av Jæren distrikts-psykiatriske senter (DPS) med tilhørende grøntarealer. Planen skal også sikre offentlig friområde med akebakke.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Krav til søknad om byggetillatelse (pbl § 12-7 nr.2)

2.1.1 Følgende skal dokumenteres i forbindelse med søknad om rammetillatelse:

- a) Plan for overvannshåndtering
- b) Teknisk plan
- c) Utomhusplan
- d) Dokumentasjon på at brannvannsdekning og adkomst for utrykningskjøretøy er ivaretatt
- e) Redegjørelse for estetisk utforming, material- og fargebruk
- f) Redegjørelse for at blågrønn faktor er ivaretatt
- g) Geoteknisk undersøkelse

2.1.2 Håndtering av overvann

Plan for overvannshåndtering skal utarbeides etter prinsipper fra overordnet VA-rammeplan datert 12.12.2022 og illustrasjonsplan datert 04.01.2023. Planer skal inneholde:

- a) Eksisterende og planlagte VA-systemer, inklusive tilknytningspunkt for eksisterende og planlagte anlegg
- b) Redegjøre for beplantning og overvannshåndtering; både takvann, drensvann og overflatevann
- c) Beskrive plan for slukkevann

2.1.3 Teknisk plan

Teknisk plan skal inneholde:

- a) Kjøremønster internt på området for utrykningskjøretøy og for nyttekjøretøy
- b) Renovasjonsteknisk løsning

2.1.4 Energiforsyning og miljø

Det tillates etablering av alternativ energi som solceller, batterilagring, gjenvinning av energi og/eller varme-/ kuldebrønner.

For å oppnå gjeldende energikrav skal:

- a) Bygningsmaterialer være miljøvennlige

- b) Fornybare energikilder benyttes for ny bebyggelse, som for eksempel solceller og/eller solfangeranlegg

2.1.5 Utomhusplan

Utomhusplan skal vise:

- a) Adkomst og internveier med avkjørsler og tilgjengelighet inkludert universell utforming
- b) Parkering
- c) Terrengbehandling og støttemurer med sikringsgjerde
- d) Møblering
- e) Utvendig belysning
- f) Innretninger som er søknadspliktige iht plan- og bygningsloven
- g) Beplantning, herunder type og plassering

2.2 Støy (pbl § 12-7 nr.3)

2.2.1 Støy skal ikke overskride anbefalingene i rundskriv T-1442/21.

2.2.2 Utearealer

Støy på utearealene fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overskride følgende verdier:

- a) $L_{pAeq12h} < 60$ på dagtid (07-19)
- b) $L_{pAeq4h} < 55$ for kveld (19-23), søndager og helligdager
- c) $L_{pAeq8h} < 45$ for natt (23-07)

2.2.3 Innendørs

Innendørs støy fra bygg- og anleggsvirksomhet skal ikke overskride følgende verdier

- a) $L_{pAeq12h} < 40$ på dagtid (07-19)
- b) $L_{pAeq4h} < 35$ for kveld (19-23), søndager og helligdager
- c) $L_{pAeq8h} < 30$ for natt (23-07)

2.3 Overvannshåndtering (pbl § 12-7 nr.4)

- 2.3.1 Takvann og overflatevann skal håndteres lokalt, og skal fordrøyes og infiltreres gjennom bruk av åpne overvannsløsninger, grønne tak, permeable flater og regnbed. Regnbed skal opparbeides med slake kanter og sikres biologisk funksjon.
- 2.3.2 Den til enhver tids gjeldende rettleder for vatn og klimatilpassing i kommunen skal legges til grunn for videre prosjektering.
- 2.3.3 Hovedprinsipper i VA-rammeplan med vedlegg, datert 12.12.2022 og hovedprinsipper i Illustrasjonsplan, datert 04.01.2023 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering.

2.4 Blågrønn faktor (pbl § 12-7 nr.4)

Det skal innenfor planområdet oppnås en blågrønn faktor på minimum 0,67.

2.5 Kulturminner (pbl § 12-7 nr.6)

- 2.5.1 Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8.

2.6 Renovasjon

- 2.6.1 Renovasjon skal løses i eget avfallsrom integrert i bebyggelsen.
- 2.6.2 Renovasjon for matavfall kan løses i separat utvendig oppsamlingsenhet.
- 2.6.3 Hentepunkt for avfall er som vist i illustrasjonsplan datert 01.06.2022.

2.7 Grunnforhold (pbl § 12-7 nr.2, 4 og 12)

- 2.7.1 Det stilles krav om dokumentasjon av geotekniske undersøkelser, som skal ligge til grunn for detaljprosjekteringen.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

3.1.1 Helse- og omsorgsinstitusjon (BHO)

- 3.1.1.1 Det tillates helseinstitusjon for Jæren Distriktpsikiatrisk enhet (DPS).
- 3.1.1.2 Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utformingen, i detaljering og materialbruk. Fargebruken skal ha naturlige brunrøde jordfarger. Signalfarger skal unngås.
- 3.1.1.3 Visuelle fjernvirkninger skal søkes begrenset.
- 3.1.1.4 Bebyggelsen skal tilpasses terrenget.
- 3.1.1.5 Ved nybygg og ombygging skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Tekniske installasjoner på tak skal være trukket inn 3 meter fra fasadevegg.
- 3.1.1.6 Tekniske installasjoner på tak kan til sammen utgjøre maksimalt 30% av takarealet.
- 3.1.1.7 Det tillates takterrasse på nybygg med en maks størrelse på 40 m². Takterrassen skal utformes etter prinsipper fra illustrasjonsplan, datert 04.01.2023. Adkomsten til takterrassen må kunne etableres gjennom en dør fra oppholdsrom. Rekkverket skal trekkes inn minimum 1 meter fra underliggende fasadevegg.
- 3.1.1.8 Det tillates støttemurer langs felles uteoppholdsareal med maksimal høyde på 1 meter, som skal bygges med naturstein eller helstøpt konstruksjon.
- 3.1.1.9 Felles uteoppholdsareal skal utformes med en høy andel vegetasjon, i form av trær, busker, dyrkingsbed og regnbed.
- 3.1.1.10 Det skal opparbeides romlige soner med sittegrupper for ulike aktiviteter og opphold, som tilpasses ulike funksjonsnivå. Møblering skal være av bestandig og robust materiale.
- 3.1.1.11 Det skal etableres naturlige terrengoverganger til omkringliggende terreng.
- 3.1.1.12 Friområdet skal inngå i helhetlig beregning av blågrønn faktor.
- 3.1.1.13 Nybygg skal ha flate tak.
- 3.1.1.14 Det tillates oppført støttemurer på inntil 3 meter med prinsipper som vist i Illustrasjonsplanen. På toppkanten av støttemurer skal det oppføres sikringsgjerde.

3.2 Utnyttelse

- 3.2.1 Maks % BRA = 80%.
- 3.2.2 Eksisterende overflateparkering innenfor BHO skal ikke medregnes i grad av utnytting..

3.3 Høyder (pbl § 12-7 nr. 1)

- 3.3.1 Maks. tillatte gesims- og mønehøyde er +45,0.
- 3.3.2 Byggehøyder for nybygget er som vist i illustrasjonsplan.
- 3.3.3 Tekniske installasjoner tillates etablert over regulert gesimshøyde med maksimalt 1,5 meter.

3.4 Parkering (pbl § 12-7 nr. 7)

3.4.1 Bilparkering

- 3.4.1.1 Det skal tilrettelegges maks 1,5 parkeringsplasser per 100 m² BRA, men med et tak på maks 78 parkeringsplasser for bil innenfor BHO.
- 3.4.1.2 Ved lavere parkeringsdekning for bil, tillates det å erstatte bilplasser med sykkelparkeringsplasser.
- 3.4.1.3 Ved utregning av BRA som grunnlag for utregning av parkeringsbehov, skal ikke areal til parkering medregnes.
- 3.4.1.4 Ved beregning av krav til parkeringsplasser skal beregningsresultat alltid rundes oppover.

3.4.1.5 Minst 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for bevegelseshemmede.

3.4.2 Sykkelparkering

3.4.2.1 Det skal tilrettelegges for minimum 1 sykkelparkeringsplass pr 100 m² BRA.

3.4.2.2 Sykkelparkering skal etableres nært inngangsparti og godt belyst.

3.4.2.3 50 % av plassene skal stå under tak med tilrettelegging for lading.

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

3.5.1 Adkomst

3.5.1.1 Bebyggelsen skal ha 4 kjøreadkomster fra Austbøvegen og 1 kjøreadkomst fra Linevegen som vist med piler i plankartet.

3.5.1.2 Plassering og utforming av adkomster skal vises i utomhusplan.

3.5.2 Parkering (f_SPA)

3.5.2.1 SPA skal tilrettelegges som en tilgjengelig bilparkeringsplass med inntil 19 bilparkeringsplasser.

3.6 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.6.1 Friområde (o_GF)

3.6.1.1 Friområdet skal opparbeides som et offentlig tilgjengelig friområde.

3.6.1.2 Det skal opparbeides adkomst fra fortau langs Linevegen til friområdet. Adkomsten skal være gruslagt, ha en minimum bredde på 1,5 meter og være fri for vegetasjon.

3.6.1.3 Den østlige delen av friområdet skal ha minimum 7 meters bredde og være minimum 50 meter lang, og være tilrettelagt for aking. Det kan ikke oppføres støttemurer eller gjøre endringer som gjør terrenget mindre egnet for aking.

3.6.1.4 Friområdet skal inngå i beregning av overvannshåndtering for planområdet, og vestre del av friområdet nedstrøms skal tilrettelegges med regnbet og trær.

3.6.1.5 Innenfor friområdet kan det inngå tekniske føringer for planområdet.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

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

4.1.1 Sikringssone (H140)

4.1.1.1 I frisisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over veibanenivå.

4.1.2 Sikringssone (H190)

4.1.2.1 Det må ikke iverksettes tiltak som fører til endring av overdekning over kabler og rør.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Før rammetillatelse

5.1.1 Materiale i henhold til punkt 2.6 skal foreligge før det kan gis rammetillatelse.

5.2 Før igangsettingstillatelse

5.2.1 Følgende dokumentasjon skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse:

a) Trafikkavvikling i anleggsperioden

b) Massehåndteringsplan

c) Driftstider i anleggsfasen

d) Redegjørelse for behov for eventuelle støyreducerende tiltak, iht. bestemmelse 2.2

e) Brannvanndekning/ brannkummer.

5.2.2 Tekniske planer skal godkjennes av Time kommune.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

5.3.1 Brannvanndekning

Før det gis brukstillatelse, skal brannvanndekning/ brannkummer være etablert. Løsninger skal være godkjent av brannmyndighet.

5.3.2 Avrenning og flomveier

Flomveier nedstrøms for utbyggingsområdet og nødvendige overvannsanlegg, skal være opparbeidet før nye bygg og anlegg tas i bruk.

5.3.3 Friområde

Regnbed skal opparbeides før bebyggelsen tas i bruk.

Beplantning skal opparbeides senest påfølgende vår etter at anleggsarbeidet er ferdigstilt.

6. DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

1. Prinsipper som vist i VA-rammeplan med vedlegg datert 12.12.2022.
2. Prinsipper som vist i Illustrasjonsplan datert 04.01.2023