

GJERDRUM KOMMUNE

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR GJERDRUM BO- OG BEHANDLINGSSENTER – Detaljregulering

Plankartet er datert 14.5.2013
Bestemmelsene er datert 14.5.2013, rev. 26.11.2014

DISSE REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR OMRÅDET SOM PÅ
PLANKARTET ER VIST MED REGULERINGSGRENSE, DATERT 14.5.2013

§ 1. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er å legge til rette for en videreutvikling av Gjerdrum bo- og behandlingssenter med tilhørende funksjoner. Planen skal sikre gode boforhold med gode uteområder for beboerne, tilrettelegge for påbygg, sikre fremtidig arealutvidelse mot sør samt nødvendig areal til parkering.

§ 2. GENERELT

Planen er delt inn i områder etter plan- og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6 (jf. § 11-8), med hhv. følgende arealformål og hensynssoner:

- **Bebyggelse og anlegg**
 - Barnehage (BHG)
 - Institusjon (IN)
 - Lekeplass (LEK)
 - Bolig/tjenesteyting (BT)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
 - Kjøreveg (KV1 og KV2)
 - Gang-/sykkelveg (GS1 og GS2)
 - Gangveg/gangareal/gågate (GG)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (VT1-VT8)
 - Parkering (P)
- **Hensynssoner**
 - Sikringssoner – friskt (H140_1-H140_2)
 - Faresone – ras- og skredfare (H310)

§ 3. FELLES BESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse etter pbl § 20-1 skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:500 som viser disponering av ubebygde areal, atkomstløsninger, gangstier,

parkering, arealer for av- og påstigning, støyavskjerming, materialvalg, arrangement for fast møblering, universell utforming, håndtering av overflatevann, beplantning og vegetasjon samt nødvendig areal for renovasjon. Kommunen kan gi fritak fra krav om utomhusplan ved mindre tiltak.

§ 3.2 Estetikk og utforming

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for estetisk utforming av Ask sentrum legges til grunn for valg av løsninger.

Sammen med søknad om tillatelse etter pbl § 20-1 skal det foreligge relevante fasadetegninger som angir høyder og som viser tilstøtende bebyggelse.

§ 3.3 Støy

Ved søknad om byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal det utarbeides rapport som viser de støyreduserende tiltak som skal gjennomføres for å oppnå tilfredsstillende støyforhold i henhold til byggeforskriftene. Nødvendige støyreduserende tiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.

§ 3.4 Geotekniske forhold

Før kommunen kan gi igangsettingstillatelse til byggetiltak innenfor området skal det foreligge geoteknisk prosjektering. Dokumentasjon som bekrefter tilfredsstillende geotekniske forhold skal følge søknad om tillatelse til tiltak ved innsendelse til kommunen.

§ 3.5 Parkeringskrav

Det skal legges til rette for overdekket sykkelparkering nær personal- og hovedinnganger med trygg atkomst til tiliggende gang- og sykkelveg eller fortau.

Minimum 5 % av biloppstillingsplassene skal tilrettelegges for el-biler.

Minimum 5 % av biloppstillingsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede.

Det kan tilrettelegges for biloppstillingsplasser for bevegelseshemmede ved inngangen til legesenteret innenfor formålene institusjon (IN) og kjøreveg (KV1).

§ 3.5 Privatrettslige avtaler

Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne planen.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr. 1 og § 12-7)

§ 4.1 Barnehage - BHG

§ 4.1.1 Arealbruk

Det tillates oppført bygninger og anlegg tilknyttet barnehagevirksomhet. Plankartet angir offentlig bebyggelse som inngår i planen innenfor området.

§ 4.1.2 Grad av utnytting

Bebyggd areal skal ikke overstige %-BYA = 20 %.

§ 4.1.3 Høyder

Ny bebyggelse tillates oppført med mønehøyde maksimalt 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Trappetårn, heissjakter, tekniske oppbygg og lignende skal ikke overskride største tillatte byggehøyde.

§ 4.1.4 Plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensen vist på plankartet.

§ 4.2 Bolig/tjenesteyting – BT

§ 4.2.1 Arealbruk

Det tillates oppført omsorgsboliger og boliger med tilhørende anlegg. Plankartet angir bebyggelse som inngår i planen innenfor området og et avgrenset areal for planlagt bebyggelse.

§ 4.2.2 Grad av utnytting

Bebyggd areal skal ikke overstige %-BYA = 40 %.

§ 4.2.3 Høyder

Ny bebyggelse tillates oppført med mønehøyde maksimalt 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Innenfor grense for planlagt bebyggelse tillates ny bebyggelse oppført med mønehøyde maksimalt 8,1 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Trappetårn, heissjakter, tekniske oppbygg og lignende skal ikke overskride største tillatte byggehøyder.

§ 4.2.4 Plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensen vist på plankartet.

§ 4.3 Institusjon – IN

§ 4.3.1 Arealbruk

Det tillates oppført offentlige bygninger (helseinstitusjon, sykehjem, aldersbolig og lignende) tilhørende eller som er nødvendig til helserelatert formål. Plankartet angir bebyggelse som inngår i planen innenfor området og bebyggelse som forutsettes fjernet.

Innenfor områdets sydlige del skal det avsettes areal til nødvendig antall parkeringsplasser for barnehage (BHG) og institusjon (IN).

§ 4.3.2 Grad av utnytting

Bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 60 %.

§ 4.3.3 Høyder

Ny bebyggelse tillates oppført med mønehøyde maksimalt 14 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Trappetårn, heissjakter, tekniske oppbygg og lignende skal ikke overskride største tillatte byggehøyde.

§ 4.3.4 Plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensen vist på plankartet.

Det tillates anleggelse av parkeringsarealer og interne gangarealer utenfor regulert byggegrense.

§ 4.4 Lekeplass – LEK

§ 4.4.1 Arealbruk

Det tillates tiltak som fremmer barns lek og muligheter til å utfolde seg. Det tillates ikke oppført bygninger innenfor området, med unntak av mindre boder/uthus og sykkelkur som skal betjene området. Plankartet angir bebyggelse som inngår i planen.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

§ 5.1 Kjøreveg – KV1 og KV2

KV1 skal benyttes som atkomstveg til parkeringsplassen (P) og området BT samt den nordlige delen av området IN. Det tillates opparbeidelse av biloppstillingsplasser for bevegelseshemmede innenfor området, i tilknytning til inngangen til legesenteret.

KV2 skal benyttes som atkomst til parkeringsarealer for formålene barnehage (BHG) og institusjon (IN) syd på området IN.

§ 5.2 Gang-/ sykkelveg – GS1 og GS2

Arealene opparbeides slik som vist på plankartet.

§ 5.3 Gangveg/gangareal/gågate – GG

Arealene opparbeides slik som vist på plankartet.

Det tillates kjøring for renovasjon og varelevering innenfor formålet.

§ 5.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg – VT1 - VT8

Arealene opparbeides slik som vist på plankartet.

§ 5.6 Parkering – P

Parkering P skal betjene ansatte innenfor formålet institusjon (IN) og bolig/tjenesteyting (BT).

§ 6. HENSYNSSONER

(pbl § 12-6, jf. § 11-8)

§ 6.1 Sikringssone – frisikt – H140_1 - H140_2

Soner for frisikt er markert med hensynssoner og skal tilrettelegges om vist i plankartet. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, murer eller annet med høyde mer enn 50 cm over tilstøtende vegers nivå.

§ 6.2 Faresone – ras- og skredfare – H310

Sone for ras- og skredfare er markert med faresone. Før tiltak etter pbl § 20-1 kan godkjennes skal det dokumenteres at det er foretatt nødvendig sikring mot fare for ras og skred. Slik dokumentasjon skal følge søknad om tillatelse til tiltak, jf. § 3.4.