

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL

Plan nr.

**DETALJREGULERING FOR OFFENTLIG FORMÅL
NORD FOR STEMMEN, KVERNALAND****0410.00**

Vedtatt av Time kommunestyre den 06.11.2012

Revisjoner: 13.09.2016, 20.05.2025

§1 FORMÅL MED PLANEN

Planen skal legge til rette for etablering av offentlig tjenesteyting, i form av omsorgssenter, omsorgsboliger, hjemmetjeneste og foreldreinitiativ.

§2 FELLESBESTEMMELSER**2.1. Dokumentasjonskrav****2.1.1. Utomhusplan**

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan av hele tomten som viser plassering av bygninger, atkomst, parkering, terrengbehandling, murer/ gjerder over 0,5 m, levegger, avfallshåndtering, eventuell utvendig nettstasjon, utemøblering, beplantning, sykkelparkering, lekeapparater og andre innretninger.

Det skal være med terrengsnitt som viser anleggene i forhold til nåværende og framtidig terreng. Utomhusplanen skal også vise den helhetlige utformingen og den etappevise utbyggingen iht. til omsøkt byggetrinn.

2.1.2. Vann og avløp

Tiltak som sikrer håndtering av overvann og flom i planområdet skal innarbeides i teknisk plan. Teknisk plan skal foreligge ved rammesøknad og i nødvendig grad iverksettes ved gjennomføring av tiltaket. Teknisk plan skal godkjennes av kommunen.

2.1.3. Anleggsperioden

Det skal ved søknad om igangsettingstillatelse følge en anleggsplan som viser riggområde, midlertidige omlegginger av trafikkmønstre, adkomster, varelevering, sykkel- og gangforbindelser, plassering av sedimentasjonsbasseng, tiltak for å hindre avrenning mot vassdrag i anleggsperioden, trær og annen vegetasjon som skal bevares. Planen må særlig vurdere påvirkningen på beboere i eksisterende bebyggelse i planområdet.

Anleggsplanen skal også beskrive hvordan byggeprosjektet skal gjennomføres med hensyn til punktene under.

Håndtering av overvann

Frøylandsbekken er sårbar for avrenning i anleggsperioden. Det skal prosjekteres rensetiltak for håndtering av overvann i anleggstiden, slik at en unngår avrenning og akutt forurensning til nærområdene.

Det skal redegjøres for hvordan vassdragsmiljøet skal ivaretas, særlig av hensyn til elvemuslingen. Rutiner for tømning og sjekk av sedimentasjonsbassengene skal beskrives. Risiko for forurensning av vassdrag under anleggsperioden, og særskilt

under, og like etter store nedbørsmengder, skal beskrives. Tiltak som skal iverksettes for å overholde grenseverdien jf. § 6 skal beskrives.

Kritisk infrastruktur

Det skal redegjøres for hvordan man hensyntar eksisterende ledningsnett i anleggsperioden. Løsningen skal godkjennes av kommunen.

Trafikksikkerhet

Beskrivelse av tiltak som fremmer sikre løsninger for gående og syklende.

2.1.4 Flomsikring

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak i o_T1, T2 og T3 må det dokumenteres at bebyggelse og adkomst er tilstrekkelig sikret mot aktuell dimensjonerende flomhendelse. Det må og utarbeides en beredskapsplan som beskriver tiltak som skal iverksettes for at virksomhetene i planområdet kan opprettholde sin funksjon under en flomhendelse, med særlig vekt på hjemmetjenesten med lokal beredskapsfunksjon. Løsninger for adkomst med utrykningskjøretøy og evakuering skal og beskrives.

2.2. Murer og skjæringer

Eventuelle forstøtningsmurer og synlige skjæringer skal opparbeides slik at de ikke virker skjemmende. Masseforflytning og eventuell tilførsel av masser i området skal gis en landskapsmessig bearbeiding for å optimalisere terrenget med hensyn til estetikk og konsekvenser ved flom.

2.3. Matjord

Matjord som blir overflødig som følge av utbyggingen skal sikres en forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål.

2.4. Byggetrinn

Området kan etableres i ulike byggetrinn. Den trinnvise utbygging av prosjektet legger rammene for opparbeidelsen av teknisk infrastruktur. Hvert byggetrinn skal avsluttes på en estetisk tiltalende måte.

2.5. Lekeplass

Ved etablering av omsorgsboliger for barn, skal det etableres lekeplass i tilknytning til barneboligene. Denne skal inneholde sandkasse, minimum 3 lekeapparater, benk og noe fast dekke, og være spesielt tilrettelagt for den aktuelle brukergruppen. Lekeplassen kan deles opp i flere mindre områder og etableres i området for tjenesteyting og i uteoppholdsarealer friområde. Det må dokumenteres at lekearealet har gode solforhold.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

3.1. Felles for o_T1, T2 og T3

3.1.1. Utnyttelse

Maks BRA er 7500 m². Bruksarealet regnes uten tillegg for tenkte plan.

3.1.2. Byggegrense

Der byggegrense ikke er vist går byggegrense i formålsgrensen.

Enkeltelement som piper og lignende kan tillates utover maksimalt tillatte byggehøyde med inntil 1 meter.

3.1.3. Tak

Det tillates alternative energiløsninger som eksempelvis solceller og solfangere på tak, inntil 0,5 meter over maks mønehøyde.

3.2. Felles for T2 og T3

I området T2 og T3 tillates det å etablere omsorgsboliger med tilhørende funksjoner, fellesareal, uteopphold og lignende.

Det skal etableres en utvendig bod per boenhet på bakkeplan. Bodene tillates oppført 1 meter utenfor byggegrensene.

Levegger, gjerder og lignende anlegg i tilknytning til utearealer tillates oppført utenfor byggegrensen.

3.3. Tjenesteyting T

3.3.1. o_T1

I området tillates etablert omsorgsboliger og omsorgssenter med tilhørende funksjoner. Formålet omfatter også uteopphold for de enkelte boliger og fellesarealer. Tekniske anlegg skal plasseres innenfor bygningskroppen.

Maks gesimshøyde er kote +42,9 meter. og maks mønehøyde er kote +46,9 meter.

Deler av bebyggelsen i o_T1 kan bygges i to etasjer og loft, som avgrenset med linje for regulert høyde på plankart. For bebyggelse i to etasjer tillates maks gesimshøyde kote +43,2 meter. og maks mønehøyde kote +47,2 meter. Bebyggelse i to etasjer kan utformes som en kombinasjon av saltak og flatt tak.

Det skal etableres minimum 40 parkeringsplasser for sykkel ved hovedinngangen. 25 av plassene skal etableres under tak og med låsemuligheter. Det skal tilrettelegges for at fem el-sykler kan lade samtidig. Minimum tre av plassene skal tilrettelegges for større transportsykler.

3.3.2. T2

Bebyggelsen i T2 tillates bygget i to etasjer. Maks gesimshøyde er kote +43,2 meter. Maks mønehøyde er kote +47,2 meter.

Enkeltelement som piper, heis- og trapperom og lignende kan tillates utover maksimalt tillatte byggehøyde med inntil 1,5 meter.

Det skal etableres minimum to sykkelparkeringsplasser per boenhet. En av plassene tillates oppført i bod.

3.3.3. T3

Maks gesimshøyde er kote +42,9 meter. og maks mønehøyde er kote +46,9 meter. Enkeltelement som piper og lignende kan tillates 1 meter utover maksimalt tillatte byggehøyde.

Det skal etableres minimum en sykkelparkeringsplass per boenhet. Denne tillates oppført i bod.

3.4. Energianlegg EA

Innenfor felt o_EA1 tillates etablering av energianlegg med tilhørende nettstasjon.

3.5. Renovasjonsanlegg RA

Det skal etableres nedgravde avfallsbeholdere i området iht. Time kommunes renovasjonsforskrift.

3.6. Uteoppholdsareal U

f_U1 og f_U2 er felles for o_T1.

3.7. Annet uteoppholdsareal AUT

Arealet skal opparbeides som et grøntareal med beplantning.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr 2)

Før etablering av samferdselsanlegg i denne plan skal det utarbeides tekniske planer for tiltaket som skal godkjennes av ansvarlig myndighet.

4.1. Kjøreveg (KV)

Felt o_KV er offentlig kjøreveg.

4.2. Fortau (FO)

Felt o_FO1-2 er offentlig fortau og opparbeides iht. bredder vist på plankart.

4.3. Gangveg (GG)

Gangveg nord for o_T1 skal dimensjoneres for å kunne benyttes av utrykningskjøretøyer, herunder brannbil.

4.4. Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)

Det skal etableres rekkverk langs bro.

4.5. Annen veggrunn – Grøntareal (AVG)

Området skal beplantes.

4.4 Parkering (PP)

4.4.1 Bilparkering (f_PP1-f_PP14)

f_PP1 - f_PP14 er felles bilparkering for o_T1, T2 og T3. Det tillates maksimalt 1 parkeringsplass per boenhet for T2 og T3. Det tillates maksimalt 72 parkeringsplasser for o_T1.

Minimum 5 av parkeringsplassene for bil skal være HC-parkering.

Parkeringsplasser kan overbygges med carporter. Deler av konstruksjonen, som fundamenter, tillates etablert i formål for annen veggrunn. Det tillattes mindre avvik på inntil 1 meter fra innregulert oppdeling av parkeringsplasser.

4.4.2 Sykkelparkering (o_PP15)

Det tillates etablert to moduler for til sammen åtte elektriske bysykler innenfor o_PP15.

§5 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

5.1. Turveg (TV)

Turveg skal opparbeides ved første byggetrinn. Endelig plassering fastsettes i utomhusplan.

5.2. Friområde (FRI)

Området skal ha en parkmessig opparbeidelse. Det kan etableres mindre bygg og anlegg som fremmer bruken av området, slik som paviljonger, redskapsboder, fiskeplasser etc. Maks BRA er 60 m². Maks mønehøyde på bebyggelse er 3,0 meter regnet fra planert terreng gjennomsnittsnivå.

§6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5, 2. ledd nr 6)

Det skal anlegges sedimentasjonsbassenger i anleggsfasen for å hindre forurensing og avrenning av gravemasser til vassdraget. Tverrsnittet på bekkeløpet skal ikke reduseres.

Grenseverdi for utslipp av suspendert stoff til vassdrag settes til 25 mg SS/L.

§7 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

7.1. Hensynssone frisikt H140

I frisiktsonene skal det ikke være fysiske hindringer over 0,5 meter.

7.2. Hensynssone flomfare H320_1

Området er utsatt for oversvømmelse ved 1000-års flom, og skal utformes for å tåle å stå under vann.

Av hensyn til flom skal overkant gulv i 1. etasje for Kvernaland omsorgssenter legges på minimum kote +34,15 meter. Alternativt kan overkant gulv 1. etasje legges på minimum kote +33,9 meter under forutsetning av at det innenfor bestemmelsesområde #2 og #3 blir etablert flomsikringstiltak i form av jordvoll/mur med høyde på minimum kote +34,15 meter.

I T2 skal overkant gulv 1. etasje legges på minimum kote +34,15 meter. Alternativt kan overkant gulv 1. etasje legges på minimum kote +33,9 meter under forutsetning av at hydrolog vurderer tilstrekkelige flomsikringstiltak mot 1000-års flom.

Ved utvidelse, tilbygg eller erstatning av energianlegg i o_EA1, skal overkant gulv være på minimum kote +34,15 meter.

Tekniske rom kan plasseres i underetasje såfremt det dokumenteres at denne er sikret mot flom.

7.3. Hensynssone Bevaring naturmiljø H560_1-5

Eksisterende kantvegetasjon skal bevares. Området skal ikke gjødsles.

§8 BESTEMMELSESONMRÅDER

8.1. Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer

#1

Innenfor bestemmelsesområde skal det opparbeides fast dekke tilrettelagt med oppstillingsplass for brannbil.

#2

Innenfor bestemmelsesområde tillates det etablert jordvoll og/eller mur med høyde på minimum kote +34,15 meter og inntil kote +34,50 meter.

#3

Innenfor bestemmelsesområde tillates det etablert flomsikringstiltak i form av jordvoll e.l. med høyde på minimum kote +34,15 meter og inntil kote +34,50 meter.

§9 REKKEFØLGEKRAV (pbl § 12-7 nr. 10)

9.1

Før bebyggelse tas i bruk i o_T1 skal det tilrettelegges for bysykler i o_PP15 med tilhørende infrastruktur.

9.2

Før bebyggelse tas i bruk i o_T1 og T2 skal nødvendig sykkelparkering være opparbeidet.