

PLANBESTEMMELSER  
for  
«Reguleringsplan for ny sjukeheim og  
eventuelt andre offentlige formål i Gjemnes»  
I GJEMNES KOMMUNE  
Plan ID: 155720170001

Planen er vist på plankart datert 02.10.2017, revidert 25.02.2019  
Plan og bestemmelser er sist revidert 25.02.2019  
Plan og bestemmelser er vedtatt av Gjemnes kommunestyre den 02.04.2019

**§1    GENERELT**

- 1.2    Det regulerte området er avgrenset med reguleringsgrense.
- 1.3    I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder for hele området.

**Området reguleres for følgende formål:**

**Bygge- og Anleggsområde (PBL §12-5, Ledd, nr 1)**

**§2    Offentlig eller privat tjenesteyting**

- 2.1    Området skal benyttes til nytt bygg for Gjemnes sjukeheim eller til andre formål tilknyttet offentlig eller privat tjenesteyting.
- 2.2    Byggegrense mot E39 ligger 20m fra senter veg, ellers 4 m fra tomtegrensen. Parkeringsplasser kan ikke etableres innenfor byggegrense mot veg.
- 2.3    Tillatt bebygd areal (BYA) kan være opp til 80% av tomtestørrelse inkl. parkeringsareal på bakkeplan.
- 2.4    Situasjonsplan i forbindelse med byggesøknad skal blant annet inneholde interne kjøreveger, parkeringsarealer / sykkeloppstillingsplasser, interne gangveger, felles utendørs oppholdsarealer, felles grøntarealer med plassering av forstøtningsmur og bygningens plassering og høyde.
- 2.5    Gesimshøyde på ny bebyggelse skal ikke overstige kote 24,8 m.o.h.
- 2.6    Ved etablering av en ny barnehage skal det utarbeides sol- / skyggediagram for utearealet samtidig med søknad om rammetillatelse i byggesaken.

## Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, Ledd nr 2)

- §3 Kjøreveg, offentlig**  
Torget, veg 1 og veg 2, er regulert med kjørebane på 6,0 m. Utformingen skal være i samsvar med Håndbok N100.
- §4 Gang- /sykkelveg, offentlig**  
Gang- / sykkelveger regulert med bredde 3m. Utformingen skal være i samsvar med Håndbok N100.
- §5 Annen veggrunn/ grøntareal, offentlig**  
Arealer avsatt til grøntareal, vegskulder, grøfter for teknisk infrastruktur, gatelykter.
- §6 Kollektivholdeplass, offentlig**  
Areal avsatt til kollektivholdeplass med stopplass for busser, på / avstigningssoner, plass for overdekket ventesone, sykkelparkering og lignende.
- §7 Kommunaltekniske anlegg, offentlig**  
Eksisterende transformatorstasjon er plassert i dette området.

## Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL §12-5, Ledd nr 6)

- §8** Arealet er avsatt til område for «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner». Langs Kvennaelva skal det opprettholdes naturlig kantvegetasjon for å motvirke avrenning og erosjon, samt gi levested for planter og dyr.

## Hensynssoner (PBL §12-6)

- §9 Faresone flom (HS\_320\_1-2 Flom)**
- 9.1 Ved plassering av nye tiltak innenfor faresone HS\_320\_1Flom skal det dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet mot flom jfr gjeldende byggeteknisk forskrift.
- 9.2 Flomsonen HS\_320 Flom viser kartlagt vannstand ved 1000 års flom med klimapåslag. Ved plassering av nye tiltak innenfor HS\_320\_2Flom skal det dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet mot flom jfr gjeldende byggeteknisk forskrift.
- §10 Faresone støy, gul sone iht. T-1442 (HS\_Støy-220 Gul sone)**
- Etter pbl § 26 stiller kommunen krav til tiltakshaver om at bygg og anlegg som oppføres i gul støysone trenger støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og uteplasser. Ny bebyggelse kan oppføres

dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Utredning bør foreligge samtidig med søknad om rammetillatelse i byggesaken. Støytiltak iverksettes seinest samtidig med utbyggingen. Grenseverdiene oppført i T-1442 må ikke overstiges.

#### **§11 Faresone skred**

Ihht TEK 10, kap. 7 skal byggverk plasseres, prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skade eller vesentlig ulempe fra naturpåkjenninger. Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at byggverk, byggegrunn og tilstøtende terreng ikke utsettes for skade eller vesentlig ulempe som følge av tiltaket. Det settes krav om at geoteknisk fagkyndig utarbeider en plan som dokumenterer at stabiliserende tiltak kan utføres før selve tiltaket, slik at stabiliteten ikke forverres i byggeprosessen, eller at arbeid kan utføres på skredsikker måte ved andre forholdsregler. Detaljprosjektering følges opp i byggefasen.

#### **§12 Sikringsone frisikt (HS\_140\_1-2 Frisikt)**

Innen sikt-trekanten skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanelnivå. Enkeltstående trær, stolper e.l.kan stå i sikt-trekanten. Enkeltstående trær i sikt-trekanten bør plasseres slik at trekrona ikke hindrer sikt. Dette kontrolleres spesielt for vogntog (øyehøyde 2,7 m). Jfr. Statens vegvesen veileder N100. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktzone. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet. Utformingen skal være i samsvar med Håndbok N100.

#### **§13 Faresone høyspenningsanlegg (HS\_Fare 370)**

Faresone sikrer at tilstrekkelig avstand til omgivelsene ivaretas for å unngå fare for allmennheten og materielle verdier jfr. forskrift om elektiske forsyningsanlegg 2006 § 6-4. Med mindre det blir gjennomført tiltak som opphever faren for stråling og strømstøt, er det forbud mot tiltak som kan komme i konflikt med anlegget eller som ikke skal være utsatt for elektrisk stråling.

#### **§14 FELLESBESTEMMELSER**

##### **14.1 Terrengbehandling, utomhusplan:**

Ikke bebygd del av tomta skal opparbeides og tilsås / beplantes.

Ved fjerning av matjord skal det dokumenteres at matjorda benyttes i landbrukssammenheng; til nydyrking eller til jordforbedring.

##### **14.2 Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:**

Forskrift om gjerde ved offentlig veg skal følges.  
 Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone.

#### 14.3 Overvannshåndtering:

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn som prinsipp ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Det skal i forbindelse med rammesøknad redegjøres for overvannshåndtering av takvann, overflatevann og drensvann.

#### 14.4 Kotehøyde ferdig gulv for alle nye bygg innenfor planområdet skal være minimum 3,8 m.o.h. Det tillates ikke bygg med kjeller for nye bygg innenfor planområdet.

#### 14.5 Parkering:

Det skal sendes inn en plan for parkering ved søknad om rammetillatelse. Planen skal vise lokalisering og bruksordninger, inn- og utkjøringer. Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med følgende norm:

		Bil	Sykkel
<b>Sjukeheim</b>	Ansatte (totalt antall)	1	0,5
	Boenhet	0,1	
	Besøkende (per 10 beboere)	1	
<b>Omsorgsboliger</b>	Boenhet	0,5	
<b>Hjemmetjenester</b>	Får egne parkeringsplasser under tak i bygget.		
<b>Barnehage</b>	Ansatte	1	0,5
	Foreldre	0,5	0,5

Kommunen kan godkjenne at plassene helt eller delvis blir anlagt i rimelig nærhet utenfor egen eiendom. I såfall settes det vilkår om tinglyst avtale på leieforholdet.

#### 14.6 Kommunaltekniske anlegg:

Innenfor byggeområdene kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse

med hensyn til form og farge. Slike tiltak skal godkjennes av kommunen.

- 14.7 Universell utforming skal legges til grunn for planleggingen. Adkomsten fra vegen til inngangen må være trinnfri og uteplassene må være tilgjengelige med rullestol. Det må tilrettelegges for at lyset gir god fargegjengivelse, kontrast- og skyggevirking og ikke blander. Man må også kunne variere belysningen i forhold til de aktivitetene som skal foregå. Det offentlige rom må være tilgjengelig for allergikere og personer med andre overfølsomhetsreaksjoner. De som planlegger vegetasjon omkring og inne i institusjonen har et særlig ansvar her, veileder fra astma- og allergiforbundet "Planter og blomster i offentlige bygg" skal legges til grunn for planleggingen.
- 14.8 Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og det skal sendes melding til kulturvernmyndighetene jf.lov om kulturminner.
- 14.9 Byggegrense mot E39 ligger 20m fra senter veg og 7,5m fra senter veg mot kommunale veger. Det tillates ikke parkering innenfor byggegrenser mot veg.

## **§15 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- 15.1 Ved utbygging skal tomt nr 1 bygges ut først. Deretter tomt nr 2 osv.  
Kommunen skal søke å inngå skriftlig avtale med grunneiger om fortsatt dyrking av ubenyttet areal.
- 15.2 Det skal opprettes trygge gangveier og krysningpunkt for gående og syklende i henhold til reguleringsplanen. Disse skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for nye tiltak innenfor planområdet.

Egengodkjent av Gjemnes kommunestyre

den 02.04.2019

sak 16/19

---

Knut Sjømæling - Ordfører