



Eigersund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETAJREGULERING FOR SJUKEHUSOMRÅDET LAGÅRD GNR 45 BNR 114 MFL. PLAN 20130010

Bestemmelser er datert:	26.08.15
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	dato
Kommunestyrets vedtak:	dato -, saksnr --/--

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart datert 26.08.15.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1):

- *Frittliggende småhusbebyggelse (BF1)*
- *Konsentrert småhusbebyggelse (BK1)*
- *Institusjon/sjukehus (IN1-IN3)*
- *Lekeplass (LEK1)*

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2):

- *Veg (V1-V5)*
- *Fortau (F1-F3)*
- *Gang- og sykkelvei (GS1-GS2)*
- *Gangareal (GA1)*
- *Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-AVG7)*
- *Holdeplass (H1-H2)*
- *Landingsplass for helikopter o.a. (HP1)*
- *Parkeringsplasser (P1-P3)*

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- *Grønnstruktur (GR1-GR3)*

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- a.1) Sikringssoner Frisiktsone H140

§ 3 Felles bestemmelser

Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

3.1 I forbindelse med byggesøknad

I forbindelse med byggesøknader innenfor areal avsatt til offentlig formål, skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500. Denne skal vise plassering av eksisterende og ny bebyggelse, utomhusplan, samt eksisterende og planlagte koter og aktuelle punkthøyder for bygninger, plasser fyllinger/skjæringer og murer. Situasjonsplanen skal også inneholde høydeangivelser. Videre skal det gå fram av denne interne trafikkareal, adkomster og parkering. Sammen med byggesøknad skal det legges ved perspektivtegninger og/eller fotomontasje som viser ny bebyggelse sammen med omgivelsene. I tillegg skal det fremlegges dokumentasjon som viser løsninger for drenering av overvann, fallforhold og flomveier på utomhus-arealene.

3.2 Teknisk infrastruktur

- a.) Det skal utarbeides en plan for teknisk infrastruktur. Plan for teknisk infrastruktur skal godkjennes av Eigersund kommune.
- b.) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.

3.3 Støyforhold

- a.) Støy fra landingsplass for helikopter skal vurderes i henhold til retningslinjen T-1442/2012.
- b.) Alle nye sykehusbygg skal støy-isoleres slik at innendørs støynivå holdes innenfor gjeldende normer.
- c.) Innendørs støynivå fra utendørs lydkilder i senge- og beboerrom skal ikke overstige ÅDT nivå 35 dBA, og maksimalt nivå i soverom om natten (kl. 23-07) skal ikke overstige 45 dBA.

3.4 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak oppdages automatisk freda kulturminner, som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes overordnet kulturminnemyndighet, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

3.5 Byggegrense

- a.) Byggegrense fremgår av plankartet. Der det ikke er angitt byggegrense er denne sammenfallende med formåls grensen.
- b.) Det tillates etablert internveger innenfor byggeforbudssoenen iht. situasjonsplan.

3.6 Parkering

- a) For sjukehus/institusjon (IN1-IN3) skal det etableres 0,8 parkeringsplass pr. sykehusseng, og 2 parkeringsplasser pr. 100 kvm kontor/aktivitetsrom. Minimum 5 % av parkeringsplassene, og min. 1 plass, skal være dimensjonert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal lokaliseres nærmest mulig inngang.
- b) Boligbebyggelsen (BF1 og BK1) skal ha oppstillingsplass for bil på egen tomt eller på fellesarealer for 1,25 bil pr. boenhet. Det skal avsettes areal til parkering av min. 1 sykkel pr. boenhet på fellesareal på egen tomt.

3.7 Avkjørsler

Nye avkjørsler er vist med illustrerende piler i plankartet. Eksakt plassering vil bli godkjent av kommunen ved byggesaksbehandlingen.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Frittliggende boligbebyggelse BF1

- a) Innenfor området tillates oppført en frittliggende enebolig, med tilhørende uthus og garasje.
- b) Hovedbygg kan oppføres med maks møne- og gesimshøyde 8 meter. Andre bygninger skal oppføres med maks høyde 3 meter.
- c) Det tillates kun 1 bruksenhet i BF1.

4.2 Konsentrert boligbebyggelse BK1

- a) Innenfor området tillates oppført flere-mannsbolig med tilhørende uthus og garasje.
- b) Hovedbygg kan oppføres med maks møne- og gesimshøyde 8 meter. Andre bygninger skal oppføres med maks høyde 3 meter.
- c) Det tillates inntil 3 bruksenheter i BK1.

4.3 Institusjon (sykehus/sykehjem), IN1-IN3

- a.) Areal for institusjon/sjukehus, IN1, IN2 og IN3, reguleres til offentlig areal. Innenfor områdene kan det oppføres institusjon, sykehus og/eller sykehjem med tilhørende funksjoner.
- b.) Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene der dette er angitt på plankartet. Eksakt plassering vil bli godkjent ved byggesaksbehandlingen.
- c.) Maksimal tillatt bebygd areal (%-BYA) for områdene er:
For område IN1: BYA = 35 %
For område IN2: BYA = 55 %
For område IN3: BYA = 55 %
- d.) Maksimal tillatt byggehøyde for de ulike områdene er:
For område IN1: kote 46,0
For område IN2: kote 44,5
For område IN3: kote 48,5
- e.) Åpne tekniske anlegg skal integreres i bygningsvolumet og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder. Heissjakt og oppbygg for tekniske installasjoner tillates med maksimal høyde 3,0 meter over maksimal tillatt gesimshøyde og skal totalt ikke utgjøre mer enn 20 % av takarealet.
- f.) Det skal innenfor området opparbeides sykkelparkeringsplasser nær hovedinngang og inngang for ansatte.
- g.) Det tillates etablert interne veger samt parkeringsplasser inkl. særskilte plasser for orientering- og bevegelsehemmede.
- h.) Det tillates etablering av felles parkeringsanlegg under IN2 som forlengelse av nedre plan i P1.

4.4 Lekeplass LEK1

Formålet LEK1 omfatter offentlig lekeplass.

§ 5 Samferdselsanlegg (PBL § 12-5, nr. 2)

5.1 Veg V1-V5

- a) o_V1 Sjukehusveien er offentlig og reguleres med totalbredde på 7 meter. Nødvendig skulder og grøfteareal til veien inngår i tilliggende areal.
- b) o_V2 Langevannsveien er offentlig og reguleres med totalbredde på 6 meter. Nødvendig skulder og grøfteareal til veien inngår i tilliggende areal.
- c) o_V3 reguleres til offentlig atkomst til IN1-IN3 med en totalbredde på 6 meter. Inkludert i reguleringsformålet inngår nødvendig skulder og grøfteareal.
- d) o_V4 reguleres til offentlig atkomst til IN1-IN3 med totalbredde på 6 meter. Inkludert i reguleringsformålet inngår nødvendig skulder og grøfteareal.
- e) V5 reguleres til felles atkomst til bo- og servicesenter og ambulansetjenesten innenfor IN1.

5.2 Fortau, F1-F3

Fortau er offentlig og reguleres med bredde på 3 meter. Fortau skal være opphøyd med kantstein langs vei.

5.3 Gang- og sykkelvei GS1-GS2

Gang- og sykkelvei er offentlig og skal være belyst. Regulert totalbredde på 3 meter. Der gang- og sykkelvei grenser til vei eller holdeplass skal den være opphøyd med kantstein.

5.4 Gangareal GA1

GA1 omfatter eksisterende snarvei/sti mellom Sjukehusområdet og Skrivarsfjellet. Stien skal være tilgjengelige for allmennheten.

5.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg AVG1-AVG7

- a.) Areal avsatt til annen veggrunn er offentlig og omfatter grøft, skjæring/fylling og annet kantareal til veg og gang- og sykkelvei. I formålet inngår plass til belysning langs gang- og sykkelveg.
- b.) AVG1 omfatter dråpeøy i atkomstvei (V3) til sykehuset.

5.6 Holdeplass H1-H2

Formålet omfatter holdeplass for buss.

5.7 Landingsplass for helikopter o.a. HP1

- a.) Arealet skal brukes til landingsplass for helikopter i ambulanseflyging (ikke allmenn bruk).
- b.) Landingsområdet (touch-down), sikkerhetssone, navigasjonsinstrumenter, banelys/innflygningslys og eventuelt andre visuelle hjelpemidler tillates opparbeidet etter krav i Forskrift om utforming av små helikopterplasser (BSL E 3-6).

5.8 Parkeringsplasser P1-P3

- a) P1 er felles for IN1, IN2 og IN3. Området kan benyttes til parkeringsanlegg i to plan. Atkomst til nedre plan er fra V3 og til øvre plan er fra IN2.
- b) P2 er felles for ambulansetjenesten og bo- og servicesenter i IN1.
- c) P3 er felles for nåværende nordre bebyggelse innenfor IN1.

§ 6 Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

6.1 Grønnstruktur GR1-GR3

Områder regulert til grønnstruktur skal være offentlig. Innenfor områdene skal eksisterende busk- og trevegetasjon beholdes i størst mulig grad. Der det er behov for supplerende plantinger skal det benyttes busk- og trevegetasjon av stedlige arter. Nødvendig skjøtsel og trepleie tillates.

§ 7 Hensynssoner (PBL § 12-6)

7.1 Frisiktsone H140

Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å etablere tiltak eller vegetasjon i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Ved utbygging skal viktige samfunnstjenester som vann- og avløp, energiforsyning, veinett, gang- og sykkelvei GS1 og fortau F1 og F2 være etablert før det kan gis tillatelse.

8.2 Før det gis byggetillatelse skal krysset mellom V1 og V3 være opparbeidet i tråd med planen. Teknisk plan skal være godkjent før det gis rammetillatelse for bygging.