

Detaljreguleringsplan for

Nytt sykehjem, Åse, Andøy kommune

Reguleringsbestemmelser

PLAN ID: 1871_201901

Dato: 28.02.2019

Dato for siste revisjon: 08.08.19

Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg § 12-5 nr. 1:
 - Offentlig eller privat tjenesteyting (O_BOP)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5 nr. 2:
 - Kjøreveg (o_SKV)
 - Fortau (o_SF)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT01-02)

- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift § 12-5 nr. 5:
 - Landbruks-, natur og friluftsområde (L)

§1. FELLESBESTEMMELSER:

1.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn en detaljert utomhusplan i egnet målestokk for det området som skal bygges ut. Planen skal vise plassering av bygg, eksisterende og fremtidig terreng med høydekoter, uteoppholdsareal, avfallsanlegg, avkjørsel inkl. frisiktsoner, parkering, sykkelparkering, gangforbindelser og tilrettelagt kryssing og varelevering.

1.2 Universell utforming

Krav gitt i Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven om universell utforming skal legges til grunn.

1.3 Kulturminner

Dersom det under markarbeid skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner må Nordland fylkeskommune underrettes umiddelbart, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

1.4 **Anleggsperioden**

Plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen skal følge med søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang. For å oppnå gode miljøforhold i anleggsfasen når det gjelder luftkvalitet og støy skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 og T1442/2016, legges til grunn.

§ 2. **BEBYGGELSE OG ANLEGG:**

2.1 **Offentlig eller privat tjenesteyting, o_BOP**

2.1.1 Utforming:

I området skal det oppføres nytt sykehjem med tilhørende utomhusanlegg. Bebyggelsen, anlegg og utearealet skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning. Parkeringsplasser og øvrige trafikkarealer tillates anlagt innenfor byggegrensen mot fylkesveien.

2.1.2 Tillatt grad av utnytting:

Maks. 80 % BYA. Parkeringsplasser på terreng, trafikkarealer og uteoppholdsarealer inngår ikke i beregning av utnyttelsesgraden.

2.1.3 Høyder:

Maks byggehøyde skal ikke overskride 9 meter. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

2.1.4 Uteoppholdsareal:

Det skal opparbeides gode uteoppholdsarealer som er universelt utformet og skjermet for vær, vind, støy og støv.

2.1.5 Støy:

Retningslinje for behandling av støy T-1442/2016 skal legges til grunn ved utbygging av området. Sykehjemmet skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 db på uteplasser og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (kl 23-07) ikke overstige L5AF 70dB.

2.1.6 Overvann:

Overvannshåndteringen må beskrives i VA-planen som skal godkjennes i byggesaken.

2.1.7 Trafo:

Ny trafo tillates plassert i området. Plassering avklares nærmere i byggesaken. Denne kan tillates plassert innenfor byggegrensen langs fylkesveien.

§ 3. **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

3.1 **Kjøreveg, o_SKV**

Arealet omfatter areal til offentlig kjøreveg (avkjørsel) med tilhørende vegskulder.

3.2 **Fortau, o_SF**

Arealet er avsatt til offentlige fortau.

3.4 **Annen vegrunn – tekniske anlegg, o_SVT01-02**

Arealet er restareal langs veg og kan benyttes til legging av ledninger, grøft, skjæringer og fyllinger mm.

§ 5. **LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT, LNFR**

Arealet skal benyttes til landbruks-, natur og friluftsområde. Tilsvarende bruk som før.

§ 6. **KULTURMINNER**

6.1 **Båndleggingszone H_730**

Automatisk fredet kulturminne. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte framkalle fare for at dette kan skje.

6.2 **Hensynssone H_570**

Hensynssone H_570 er en buffer rundt det automatisk fredete kulturminnet i hensynssone H_730. Innenfor H_570 er det ikke tillatt å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre noen form for inngrep i grunnen. Hensynssone H_570 skal under anleggsperioden sikres med midlertidig gjerde. Beite og slått kan foregå. Det kan ikke settes i gang tiltak som grøfting, dypere pløying enn 30 cm og annet som endrer opphavelig struktur på området.

§ 7. **REKKEFØLGEKRAV**

7.1 **Tekniske planer**

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor området må tekniske planer inkl. VA-plan være godkjent av kommunen. VA-planen skal også omfattes plan for håndtering av overvann.

7.2 **Geotekniske undersøkelser**

Før det gis tillatelse til inngrep i grunnen skal nødvendige geotekniske undersøkelser være utført.

7.3 Tiltak som omfatter eller påvirker fylkesvegen skal godkjennes av vegeier før arbeidet igangsettes.

7.4 Før det gis midlertidig brukstillatelse skal det være på plass gode gangforbindelser og tilrettelagt kryssing av fylkesvegen for myke trafikanter.

7.5 Før det gis midlertidig brukstillatelse skal parkering og sykkelparkering være opparbeidet i henhold til utomhusplan.