

 VADSØ KOMMUNE	Detaljregulering for HRO VADSØ SYKEHJEM	
Arkivsak		
Arkivkode	L12	
Nasjonal arealplanID	2003 2018003	
Vedtatt av kommunestyret	06.06.19	
Dato 03.04.19	Vadsø	

Bestemmelser og retningslinjer

1. Planens intensjon

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Definisjon bestemmelser: Plankart og bestemmelser er rettslig bindende dokumenter. Det vil blant annet si at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på en annen måte enn det som er fastsatt på plankartet og i bestemmelsene.</p>	<p>Definisjon retningslinjer Retningslinjene er ikke rettslig bindende, men av veiledende og informativ karakter. De kan ikke alene brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir føringer for rettslige og planfaglige vurdering av plankart og bestemmelser.</p>
<p>Planens intensjon Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av ny sykehjemsfløy. Eksisterende gang- og sykkelvegnett skal opprettholdes og eventuelt flyttes dersom de kommer i konflikt med ny bebyggelse.</p>	

2. Generelle bestemmelser

2.1 Rekkefølge- og plankrav

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.1.1 Terrenginngrep Bygge- og anleggsarbeider skal gjennomføres med minst mulig terrenginngrep og med hensyn til landskap og grøntarealer.</p>	

<p>Eksisterende overvannsgrøfter skal holdes åpne.</p>	<p>Overvann <i>Overvann kan ledes videre til grøft eller Prestelva.</i></p>
<p>2.1.2 Radon Det tillates ikke radonnivå over 100 Bq/m³.</p>	<p>Radon <i>Det skal iverksettes system for kontroll av radonnivå i oppholdsrom, for både nye og eksisterende bygninger.</i></p>
<p>2.1.3 Støy Støynivå for bebyggelse og uteoppholdsareal skal være innenfor grenseverdier angitt i T-1442. Bygge- og anleggsarbeid skal innrettes slik at retningslinjer for begrensning av støy jf. kap 4 i T-1442 overholdes. Ventilasjonsanlegg skal plasseres slik at det ikke medfører støybelastning for nærliggende boliger.</p>	
<p>2.1.4 Estetikk Tiltak etter planen skal utføres slik at de sikrer god estetisk kvalitet på bygg, uterom, vegalegg, leskjerming, mm. Ny bebyggelse skal utformes med hensyn til omkringliggende bebyggelse.</p>	<p>Estetikk <i>Det vises til estetikkbestemmelser i vedtatt arealdel.</i></p>
<p>2.1.5 Rammetillatelse Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge situasjonsplan som viser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nødvendig parkeringsdekning. <p>Utomhusplan som viser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terrengbehandling - Opparbeidelse av arealer rundt bygginger <p>Til søknad om rammetillatelse</p>	

skal det leveres: <ul style="list-style-type: none"> - Redegjørelse for utforming av tiltak - Illustrasjonsplan/ utomhusplan - Snitt og fasadetegninger med farge- og materialbruk. 	
2.1.6 Igangsettingstillatelse Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge grunnundersøkelser og geoteknisk rapport som viser ivaretagelse av sikkerhet ved utbygging og tiltak i planområdet.	
2.1.6 Brukstillatelse/ferdigattest Før det gis brukstillatelse/ferdigattest til ny sykehjemsfløy skal følgende være ferdig opparbeidet iht. situasjonsplan av 26.06.18: <ul style="list-style-type: none"> - o_SGS1 - Uteoppholdsarealer - Nye parkeringsplasser I tillegg skal nødvendig VA-anlegg være etablert.	<i>Utearealer</i> <i>Utearealer skal opparbeides på en tiltalende måte og med vegetasjon som ivaretar skjerming.</i> <i>Beplantning og materialvalg skal være tilpasset bruk og voksested.</i> <i>Parkering</i> <i>Parkeringsareal skal opparbeides på en tiltalende måte med kantstein, skilting og med sikkerhet for gående- og syklende.</i>

2.2 Byggeskikk

Bestemmelser	Retningslinjer
Byggeskikk	<i>Byggeskikk</i> <i>Det vises til estetikkbestemmelser i vedtatt arealdel.</i>

2.3 Universell utforming

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Utearealer og bebyggelse skal være universelt utformet. Alle anlegg, bebyggelse og uterom skal utformes slik at tilgjengeligheten blir ivaretatt etter prinsippet om best mulig tilgjengelighet for alle.</p> <p>Det skal settes av et tilstrekkelig antall tilgjengelige HC-parkeringsplasser.</p>	<p>Veiledere:</p> <ul style="list-style-type: none">• MDs veiledere• T-1249 Planlegging for alle• T-1423 Handlingsprogram for Universell utforming <p><i>Det vises også til vedtatt arealdel.</i></p>

2.4 Kulturminner

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Skulle det under bygge- og anleggsarbeidet i marka komme fram gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Finnmark fylkeskommune og Sametinget, jf. Lov av 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8 andre ledd.</p>	<p>Kulturminner og aktsomhetsplikt</p>

3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Boliger

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.1.1 Formål</p> <p>Området B1 er avsatt til boligformål.</p> <p>Området tillates ikke ytterligere bebyggd.</p>	

3.2 Tjenesteyting

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.2.1 Formål Området o_BOP1 er avsatt til offentlig tjenesteyting.</p> <p>3.2.2 Byggegrenser Bebyggelsen skal oppføres som angitt på plankartet. Der det ikke er angitt byggegrenser, gjelder formålslinjen som byggegrense.</p> <p>Areal utenfor byggegrenser tillates nytt til nødvendig drift og vedlikehold av vegareal og bebyggelse. Trafo tillates etablert utenfor byggegrense.</p> <p>3.2.3 Byggehøyde Makshøyde for ny bebyggelse er angitt på plankartet.</p> <p>Det tillates overlyskupler på tak inntil 1,8 meter over regulert høyde.</p> <p>For eksisterende bebyggelse videreføres dagens høyder.</p> <p>3.2.4 Adkomst/Parkering Eksisterende adkomster og parkeringsplasser skal videreføres iht. situasjonsplan av 26.06.18.</p> <p>Det tillates etablert sykkel-parkingsplasser i tilknytning til innganger og ved parkeringsplasser.</p> <p>3.2.5 Uteoppholdsareal Det skal etableres minimum to sansehager innenfor området i henhold til situasjonsplan av 26.06.2018.</p> <p>Utforming av uteoppholdsarealer skal ta hensyn til tomtens naturlige topografi.</p> <p>Det tillates etablert takterrasser.</p>	<p><i>Sansehager/uteoppholdsareal</i> <i>Støttemurer og skjæringer skal ha en helhetlig utforming.</i></p>

<p>3.2.6 Infrastruktur Nødvendig teknisk infrastruktur tillates etablert innenfor området.</p> <p>3.2.7 Trafo Trafoer tillates etablert innenfor området. Trafoer tillates integrert i bebyggelsen.</p>	
---	--

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Bestemmelser	<i>Retningslinjer</i>
<p>4.1 Felles Alle samferdselsanlegg og all teknisk infrastruktur skal opparbeides i tråd med kommunal standard.</p>	
<p>4.2 Gang og sykkelveg Arealet o_SGS1 er avsatt til offentlig gang- og sykkelveg.</p>	
<p>4.5 Annen vegrunn, tekniske anlegg Arealet o_SVT1 er avsatt til annen vegrunn - tekniske anlegg.</p>	

5. Grønnstruktur

Bestemmelser	<i>Retningslinjer</i>
<p>5.1 Grøntstruktur Området o_G1 er avsatt til offentlig grønnstruktur.</p>	