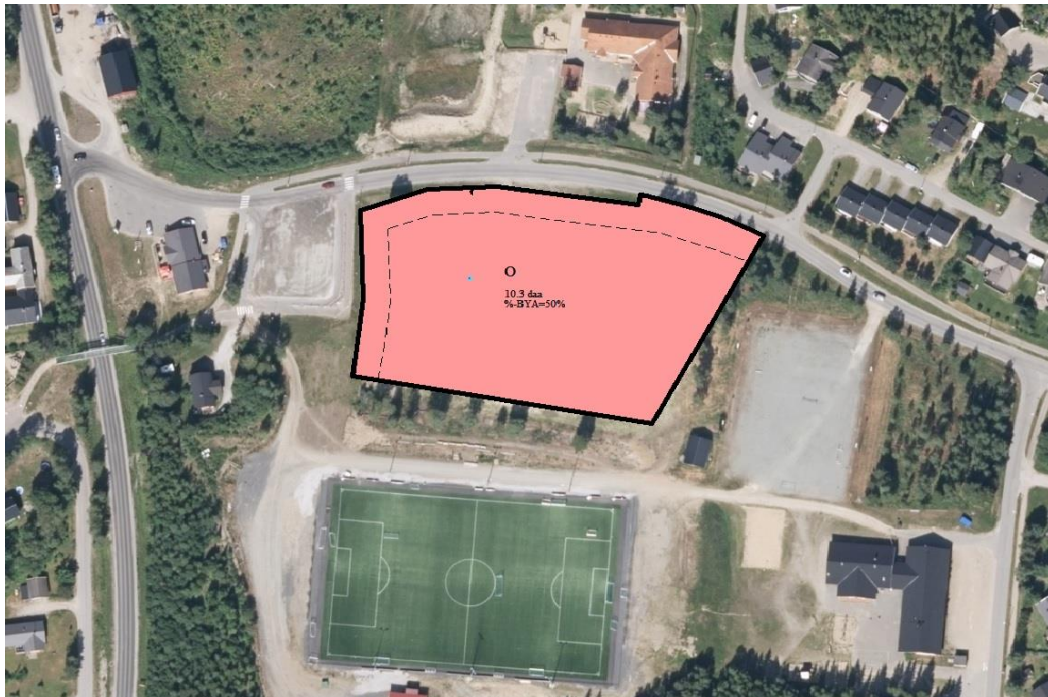


GRANE KOMMUNE

- midt i blinken

DETALJREGULERING FOR HELSETUN STORMOEN

REGULERINGSBESTEMMELSER



Planident:	182520170 01
Planbeskrivelse, dato	30.11.2017
Bestemmelser, dato	30.11.2017
Plankart, dato	25.07.17
Arkivsaksnr.	16/324
Plan vedtatt	19.12.2017

REGULERINGSBESTEMMELSER HELSETUN STORMEON

§ 1 Planformål

Planens formål er å legge til rette for etablering av helsetun. Helsetun skal inneholde institusjonsplasser med eget vaskeri og kjøkken, 24 pasientrom, legekantor, helsestasjon, tannlegekantor, dagtilbud demens, 8 boliger med heldøgns pleie. Det skal være 40 parkeringsplasser, 5 av disse er satt av til handikap-parkeringsplasser.

§ 2 Fellesbestemmelser

- a. Bebyggelsens farge, material og byggeskikk skal tilpasses landskapet og eksisterende byggeskikk, slik at bygningen(e) ikke skiller seg ut som helseinstitusjon eller fra områdets helhetlige inntrykk.
- b. Det skal foreligge situasjonsplan som viser planlagt nybygg, evt. tilbygg, atkomst, sykkelparkering, samt behandling av den ubebygde delen av tomta, og evt. takterrasse. Plassering av utvidelsesmuligheter helsetun, uthus ol. skal avmerkes selv om disse ikke oppføres samtidig med hovedhus.
- c. Så langt det er praktisk mulig skal eksisterende vegetasjon bevares og vises på situasjonskart.
- d. Deler av tomta som ikke brukes til parkering, atkomst eller lagring/drift opparbeides som grøntareal med tilsåing/bepanting. Dette gjelder også tomtedeler for mulig framtidig utvidelse av helsetun. Skjæringer, fyllinger og andre restarealer som oppstår under bygge/anleggsvirksomhet opparbeides som grøntareal. Utearealene ferdigstilles samtidig med bygget/anlegget.
- e. Dersom det oppdages gjenstander eller ansamlinger som kan være av kulturhistorisk betydning (f.eks. trekull, bein), skal kulturminnemyndigheten varsles umiddelbart (jf. Kulturminnelovens §8).

§ 3 Avgrensning og formål

Planområde er vist med stiplet reguleringsgrense i plankart.

BEBGYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr. 1)

- Offentlig tjenesteyting –institusjon (helsetun - O)

§4 Bebyggelse og anlegg (jf. PBL § 12-5 nr.1)

4.1 Offentlig eller privat tjenesteyting: institusjon (helsetun)

- a. Området O skal brukes til offentlig tjenesteyting – helsetun. Bygningen skal benyttes til helsetun. Bygningen må inneholde institusjonsplasser med eget vaskeri og kjøkken, 24 pasientrom, legekantor, helsestasjon, tannlegekantor, dagtilbud demens, 8 boliger med heldøgns pleie. Det skal være 40 parkeringsplasser, 5 av disse er satt av til handikap-parkeringsplasser.
- b. Grad av utnytting er %BYA = 50%. Framtidig utvidelsesmuligheter av helsetun inngår i BYA.
- c. Byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng: møne 9,0 meter, gesims: 8,0 meter. Det er kun tillat med kontorer i andre etasje.

- d. Bygningen må tilpasses grunnforholdene. Bygningen må fundamenteres på en slik måte at det ikke vil bli utsatt for skadelige differansesetninger.
- e. Bygningen bør plasseres mest mulig nordvest på tomten.
- f. Utforming av bygningen skal ta høyde på dagslysforhold, slik at flest beboer/pasienter får dagslys i rommene sine.

4.2 Uteoppholdsarealer

Uteareal innebærer opparbeidet atkomst, parkeringsplasser for sykkel (med tak), fortau/gangvei langs bygningen med benker til mulig opphold, felles terrasse til beboer, grønndrag mellom Almassvegen og bygningen (med gress/stauder, busker/trær), gangfelt som forbinder planområde med fortau nord fra planområde, sansehage og felles aktivitetsområde som buffer mellom planområde og aktivitetsparken. Uteareal skal være universelt utformet og i tråd med gjeldene forskrifter.

- a. Det skal sikres tilstrekkelig areal til 15 sykkelparkeringsplasser (8 vanlige og 7 el-sykler) under tak.
- b. Det skal sikres tilstrekkelig areal til ambulanseparkering/brannvei, driftstiltak mv.
- c. Det skal sikres tilstrekkelig uteoppholdsareal i form av sansehage og terrasse til beboerens/pasientenes rekreasjon og opphold i tråd med krav om universell utforming.
- d. Det skal sikres uteoppholdsareal for allmenheten og aktivitetsområde på øst/sørøstlige delen av planområde for allmennheten/generasjonsovergripende bruk.
- d. Det skal sikres tilstrekkelig areal til søppelcontainer, og nødvendig energi- og avløpsanlegg
- e. Det skal sikres tilstrekkelig areal til atkomst og planområde
- f. Det skal sikres tilstrekkelig areal til fortau/gangvei med oppholdsmulighet (benker) rundt bygningen og i uteoppholdsarealer ellers

§ 5 Rekkefølgebestemmelser (jf. PBL § 12-7 nr. 10)

- a. Aktivitetsparken på Stormoen skal bli ferdig opparbeidet før helsetun kan bygges/ tas i bruk.
- b. Gangfelt mellom planområde og fortau nord for planområdet skal samtidig opparbeides med opparbeidelse av helsetun.
- c. Gangvei mellom helsetun og aktivitetsparken skal senest samtidig med utbygging av helsetun etableres.

Krav til søknad om rammetillatelse (jf. PBL § 20)

Prosjektering må synliggjør helsetunets utvidelsesmuligheter til framtidig behov.

Prosjektering må synliggjør gangvei som forbindelser mellom helsetun og aktivitetsparken samt gangfelt som forbindelser mellom helsetun og fortau nord for planområde (foran barnehage).