

PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING FOR BEKKEHEIEN LEGEVAKT OG AMBULANSESENTRAL PLAN-ID 202501

Vedtatt i kommunestyret: dag. måned år, sak XX/ÅÅ
Forslag til høringsutgave

1 Planens hensikt

- a) Målet med planen er å regulere legevakt og ambulansesentral på Bekkeheien i tråd med eksisterende situasjon, samtidig som det legges til rette for fremtidig utvidelse.
- b) Formålet med planen er å legge til rette for:
 - i) Et formålsbygg for legevakt og ambulansesentral, med mulighet for videre utbygging.
 - ii) Tilpasning av tilgrensende næringsformål i samsvar med eksisterende bebyggelse.
- c) Planen skal bidra til å styrke beredskapen i regionen og sikre forutsigbare rammer for videre utvikling av offentlige helsetjenester.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 BYGGEGRENSER

- a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte byggegrenser. Der byggegrense ikke er vist i plankartet gjelder formålsgrense som byggegrense.
- b) Utenfor byggegrensene er det tillatt med mindre bygg og tiltak som frittliggende bod, støttemur, planering, gjerde, oppstillingsplass kjøretøy, ledninger i bakken o.l.så langt de ikke er til hinder for frisiktlinjer. Dette gjelder ikke byggegrense mot Jærvegen/fylkesvei 44 (fv 44) og Rimestad/fylkesvei (fv.4400).
- c) Bebyggelse skal ha tilstrekkelig avstand til landbruksområder, og det skal etableres ryddearealer for å redusere brannrisiko, i samsvar med nasjonale anbefalinger.

2.2 TEKNISKE TEGNINGER

Tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fylkesvegnettet, skal sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn.

2.3 PLASSERING AV OFFENTLIGE- OG FELLESELEMENTER

Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, støyvoller, energisentral, nettstasjoner, ledninger, anlegg for å kontrollere grunnvannstanden og andre tekniske anlegg kan plasseres innenfor byggeområdene og på annen veggrunn utenfor siktsoner, med unntak av arealer langs fylkesveinettet. Tiltak i strid med byggegrense langs fylkesveier krever særskilt tillatelse fra Rogaland fylkeskommune. Offentlig VA-nett skal hovedsakelig plasseres i offentlig veg. Støyskjermer, andre fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes.

2.4 TERRENGBEHANDLING

- a) Gjennomsnittlig planeringshøyde (PH) og maks byggehøyde (MB) er vist i plankartet. Gjennomsnittlig planeringshøyde (PH) er retningsgivende og kan fravikes for å sikre trygg avledning av overvann og god terrengtilpasning.
- b) Planert terreng skal ha god landskapstilpasning og ikke være dominerende i forhold til omgivelsene.

2.5 STØY

- a) Utrykningskjøretøy til og fra ambulansesentralen skal fortrinnsvis benytte lysregulering framfor bruk av sirener i tilknytning til adkomst, for å redusere støybelastning for omgivelsene.
- b) For bebyggelse som utsettes for støy over grenseverdiene fastsatt i retningslinje T-1442/2021 eller nyere utgave, skal det gjennomføres nødvendige støyreduserende tiltak for å sikre tilfredsstillende lydforhold. Tiltakene skal dokumenteres i byggesøknaden, og støyberegninger skal vedlegges.
- c) Prosjektering og utbygging skal følge gjeldende grenseverdier og krav som angitt i Miljødirektoratets retningslinje T-1442 om støy i arealplanlegging. Dokumentasjon i tråd med T-1442 skal vedlegges byggesøknad ved etablering av ny bebyggelse innenfor planområdet.
- d) Ved søknad om nye tiltak, endring av drift m.m. for virksomheter i næringsformål (NÆ), må det gjøres en støyvurdering og dokumenteres at omsøkt virksomhet tilfredsstiller aktuelle krav i T-1442/2021 eller nyere utgave.
- e) Ved oppføring av nye boliger i LNFR må det utføres støyutredning der kvalitetskriteriene i T-1442/2021 eller nyere utgave legges til grunn.

2.6 VA-RAMMEPLAN

Ved innsending av byggesøknad skal det foreligge en VA-rammeplan som dokumenterer overvannshåndteringen for planområdet. Planen skal redegjøre for

hvordan overvannet håndteres i tråd med prinsippene for lokal overvannsdisponering (LOD), og i samsvar med gjeldende kommunale retningslinjer og krav.

2.7 UNIVERSELL UTFORMING

Planlegging og utbygging skal bruke prinsippet om universell utforming. Alle uteområder, offentlige veier og tilkomst mellom dem skal være tilgjengelige, oversiktlige, trafiksikre og enkle å navigere for alle.

2.8 AUTOMATISK FREDA KULTURMINNER

Dersom det i forbindelse med utbyggingen/gravearbeidet oppdages automatisk freda kulturminner, skal Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid i området ved funnstedet skal stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. De som utfører arbeid i grunnen skal gjøres kjent med denne bestemmelsen.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, NR.1)

3.1.1 PRIVAT ELLER OFFENTLIG TJENESTEYTING (T)

- a) Området er offentlig og skal benyttes til legevakt og ambulansesentral, uteområde tilknyttet det.
- b) Største tillatte bebygde areal (BYA) er 80%.
- c) Maksimal byggehøyde er kote +31,5.
- d) Takoppløft for lys og tekniske installasjoner tillates 3,0 meter over kote angitt i plankart.
- e) Nødaggregat skal etableres og sikres slik at driftssikkerhet opprettholdes ved strømbrydd. Vann- og energinettet skal utformes og driftes i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og tekniske krav.
- f) Det skal etableres minimum 5 overdekkede sykkelparkeringsplasser med god belysning og universell utforming, og disse skal plasseres i nærhet til bygningens hovedinngang.

3.1.2 NÆRINGSBEBYGGELSE (NÆ)

- a) Største tillatte bebygde areal (BYA) er 70%.
- b) Maksimal byggehøyde er kote +27.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, NR.2)

3.2.1 FELLESBESTEMMELSER FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:

- a) Offentlige og felles veier samt gang- og sykkelveier skal utformes i henhold til gjeldende vegnormaler, og ha bredde, kurvatur og kotehøyder som vist i plankartet.
- b) Adkomst er angitt med adkomstpil.

3.2.2 VEG (V)

Areal foran garasjeportene til ambulanser innen vegformålet avsettes slik at ambulansene kan manøvrere og posisjonere seg effektivt.

3.2.3 KJØREVEG (KV)

- a) Området omfatter areal for offentlig veg (o_KV) og private veger (KV).
- b) Kjørevegene skal ha bredde, kurvatur og kotehøyder som vist i plankartet. Fylkesveier skal være regulert i tråd med gjeldende krav.
- c) Det er tillatt å etablere trafikkøy i området o_KV2 i henhold til gjeldende vegnormaler og etter avklaring med Rogaland fylkeskommune.

3.2.4 GANG- OG SYKKELVEG (GS)

- a) Offentlig gang- og sykkelveg (o_GS) skal opparbeides med bredder og kurvatur som vist i plankartet.

3.2.5 ANNEN VEGRUNN – TEKNISKE ANLEGG (AVT)

- a) Området skal benyttes til nødvendig veggrunn utenom trafikkareal for å ivareta vegens funksjon. Det tillates kun tiltak som er nødvendige for fylkesveinettet og som er avklart med fylkeskommunen.

3.2.6 ANNEN VEGRUNN – GRØNTAREAL (AVG)

- a) Området skal benyttes til nødvendig veggrunn utenom trafikkareal for å ivareta vegens funksjon. Arealene skal som hovedregel opparbeides som grasbakke.

3.2.7 PARKERING (P)

- a) o_P2 skal være tilgjengelige for allmennheten.
- b) o_P2 skal utformes i henhold til overvannsrapport for Bekkeheien legevakt og ambulansesentral, slik at området bidrar til tilstrekkelig fordrøyning.
- c) Maksimalt antall bilparkeringsplasser i o_P2 er 30.

3.3 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL §12-5, NR.5)

3.3.1 LNFR AREAL FOR NØDVENDIGE TILTAK FOR LANDBRUK OG REINDRIFT OG GÅRDSTILKNYTTET NÆRINGSVIRKSOMHET BASERT PÅ GÅRDENS RESSURSGRUNNLAG (LNFR)

- a) Områdene regulert til LNFR er areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Området skal vegeteres med stedegen vegetasjon og med en slik kvalitet at området sikres et naturlig preg.

4 Bestemmelser til hensynssone

4.1 FRISIKT (H140)

Innenfor de viste friksiktsonene skal det ikke gjennomføres sikthindrende tiltak eller plantes vegetasjon med høyde over 0,5 meter over tilgrensende veg sitt plan. Areal som ligger høyere skal planeres ned til under denne siktlinjen. Parkering, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke.

4.2 FLOMFARE (H320)

Innenfor hensynssonen for flomvei skal arealet opprettholdes og brukes slik at vannets naturlige avrennings- og flomvei ikke hindres. Tiltak som kan hindre vannføring, medføre oppstuvning eller øke risiko for skade på bygg og infrastruktur, skal ikke tillates. Eventuelle terrenginngrep, fyllinger eller tekniske installasjoner må dokumenteres å ikke forringe flomveiens funksjon.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 FØR BEBYGGELSE TAS I BRUK

Privat eller offentlig tjenesteyting (o_T)

Før ny utvidelse innenfor o_T tas i bruk, skal følgende arealer og tiltak være ferdig opparbeidet:

- a) o_P2 være ferdig opparbeidet.
- b) Avkjørsel fra fv. 44 og krysset fv. 4400 x kjørevei Rimestad være utbedret i tråd med planen.