



OMRÅDEREGULERING FOR SYKEHUSET TELEMARCK

BESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 09.07.2014. Ny dato: 23.07.2016, 23.08.2016, 30.08.2016
Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense på kartet i målestokk 1:1000.

1. GENERELT

1.1 Området reguleres til følgende formål

(jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5):

Bebyggelse og anlegg

- Institusjon (In1-In6)
- Næring/ Institusjon

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (V1-V5)
- Annen veggrunn tekniske anlegg (VT1-VT7)
- Landingsplass for helikopter o.a. (HK1)
- Gang- og sykkelveg (GS1-GS10)
- Lufthavnhangarer/administrasjonsbygg (LHA1)
- Parkering (P1)

Grønnstruktur

- Friområde (FO1-FO5)

Hensynssoner

- Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570_1)
- Hensynssone faresone skred (H310)
- Hensynssone båndlegging etter luftfartsloven (H740)

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for:

- Å videreutvikle Sykehuset Telemark i samsvar med utviklingsplanen
- Å transformere arealene til tidligere Klosterskogen vgs til konsentrert boligbebyggelse
- Å videreføre Klosterskogen vekst- og ressurscenter

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Plankrav for N/ IN

For området N/IN er det krav om detaljreguleringsplan, med full planprosess iht pbl § 12-3.

2.2 Rekkefølgekrav

- Før det gis brukstillatelse til hangarbygg, LHA1, skal turveg legges om.
- Rekkefølgekrav for områdene IN4, IN5 og N/ IN innenfor hensynssonen H310:
 - Før det gis rammetillatelse til tiltak skal sikringstiltak være detaljprosjektert. Det kan være behov for supplerende grunnundersøkelser.
 - Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen. Herunder skal fagområdet geoteknikk belegges med ansvar i forbindelse med detaljprosjekteringen jf. SAK10 (eller senere forskrift). tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad.
 - Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor faresonen skal sikringstiltak være tilstrekkelig gjennomført.
 - Områdestabiliteten skal være i samsvar med krav i TEK10 (eller senere forskrift) med veileder og NVE veileder 7/2014.
 - Anbefalinger i geoteknisk notat/rapport skal følges i forbindelse med prosjektering og utførelse i byggesak. Geotekniker skal følge tiltakene under prosjekterings- og anleggsfasen.

2.3 Dokumentasjonskrav

Før det gis ramme- eller igangsettingstillatelse på områdene In1-In6 skal det foreligge:

- Godkjent anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg. Avløpsløsningene skal utformes slik at flomtopper reduseres/unngås. Det skal legges opp til lokal overvannshåndtering.
- Godkjent landskapsplan i mål 1:200. Kommunen avgjør hvor stort område innenfor reguleringsområdet hver enkelt landskapsplan skal omfatte.

Planen skal vise plassering av eksisterende og ny bebyggelse, bygg som skal rives, gang- og sykkelarealer, kjørearealer med atkomst, varelevering, laste- og manøvreringsareal, bussoppstillingsplasser, bil- og sykkelparkering, eksisterende og framtidig terreng med høyder, eksisterende og framtidig vegetasjon, murer og gjerder, type belegg, belysning, kunstinstallasjoner, arealer for uteopphold og lek, håndtering av overflatevann med fordrøyningsystemer og flomveger, renovasjonsløsninger, evt. energibrønner og annet.

Unntatt fra dette kravet er mindre tiltak der kommunen avgjør om det skal kreves landskapsplan.
- En plan for sikring av flomveger i hele planområdet.

2.4 Radon

Ny bebyggelse skal utføres med radonforebyggende tiltak etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser.

2.5 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan

berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd).

2.6 Andre felles bestemmelser

Energi

Ny bebyggelse skal ha vannbåren varme og skal kunne knyttes til fjernvarmeanlegg.

Renovasjon

Ved utbygging skal det redegjøres for hvordan søppel kan håndteres på en tilfredsstillende måte.

Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn både for inne- og utearealer iht. gjeldende bestemmelser.

Offentlige ledninger

Byggetiltak må ikke utformes eller plasseres slik at de kommer i konflikt med offentlige ledninger. Nødvendig byggeavstand for å sikre at ledningene kan vedlikeholdes, evt. flytting eller etablering av kulvert må avklares med kommunen i hvert enkelt tilfelle.

Verdifull vegetasjon

Verdifull vegetasjon, både i friområdene og i byggeområdene, skal i størst mulig grad tas vare på.

Støy

Nybygg skal utformes slik at innendørs støygrenser og anbefalte støygrenser for uteoppholdsplass og utenfor rom med støyfølsom bruk ikke overskrides. Sumstøy (støy fra flere støykilder) skal vurderes.

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 Felles bestemmelser

Plassering og utforming av bebyggelsen

Bygninger skal plasseres innafor byggegrensene som er vist på kartet. Der det ikke er vist byggegrenser gjelder formålsgrensene som byggegrense.

Bebyggelsen og uteområdene skal gis en god arkitektonisk utforming i robuste og varige materialer og i vår tids formspråk. Det kan bygges med flate tak, med skrå takflater (saltak, pulttak) eller med kombinasjoner av disse.

3.2 Bebyggelse og anlegg

• Institusjon (In1-In5)

Arealbruk

Områdene kan brukes til sykehus, helseinstitusjon, barnehage, parkering og andre beslektede virksomheter.

På alle områder kan det bygges parkeringskjellere under bygg og/eller under terreng. På In2 og In4 kan det bygges parkeringshus som kan ha flere adkomster fra tilstøtende veger og på ulike nivåer. Adkomst fra V3 til In4 kan krysse over FO2.

For de deler av områdene IN4 og IN5 som er underlagt hensynssone H310 gjelder følgende.

<p>Følgende funksjoner kan ikke plasseres innenfor hensynssone H310.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sykehus, beredskapsfunksjoner som er: somatiske akutt- og intensivfunksjoner (akuttmottak, intensivavdeling, operasjonsavdeling, fødeavdeling og andre mindre behandlingsavdelinger) og nødvendige ikke- medisinske drifts- og støttefunksjoner (bildediagnostikk, laboratorier og teknisk forsyning) - Helikopterlandingsplass - Beredskapsvei sykehus 	<p>Følgende har ikke restriksjoner på plassering i forhold til hensynssoner H310:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sykehus, ikke beredskapsfunksjoner - Støttefunksjoner til sykehuset, så som barnehage, forsamlingslokaler, treningsentre, servering og bevertning, forretning/kiosk, hotell, - Utearealer/grønnstruktur - Samferdsel, slik som veier, parkeringshus.
---	--

Utnytting

Følgende utnyttning er tillatt:

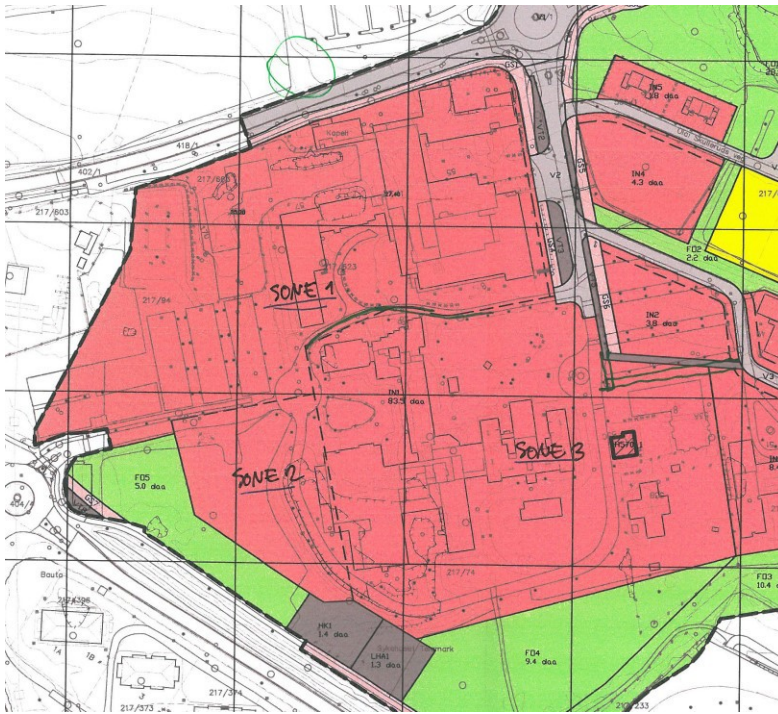
Område	Maks BYA i %
In1	50
In2	90
In3	50
In4	90
In5	50

Byggehøyder

Følgende byggehøyder er tillatt:

Område	Maks kotehøyde
In1-sone 1	43
In1-sone 2	57
In1-sone 3	51
In2	33
In3	35
In4	27
In5	27

På 10% av det bebygde arealet kan det tillates å øke byggehøyden med 3 m mer enn angitt i tabellen, for bygging av innretninger for innsuging og utblåsing av luft, trapp, og overlys. For heis kan det tillates ytterligere høyde som ivaretar behov for heisteknisk installasjon. Slike oppbygg skal gis en god arkitektonisk utforming, minst mulig dominerende plassering og tilpasses til bygningsmassen for øvrig. Piper for varmesentral kan bygges med høyde som er optimal for utslipp av røykgasser.



Byggesoner på In1

Arealer for lek og uteopphold

Det skal opparbeides arealer for lek og uteopphold med gode brukskvaliteter for pasienter, ansatte og besøkende på til sammen minst 9 daa innafør områdene In1-In5. Arealene skal utformes for ulike bruk og tilpasses ulike brukeres behov.

Gang- og sykkelveger og sykkelparkering

Innenfor de enkelte byggeområdene skal det legges til rette for bruk av sykkel i et enkelt, sammenhengende sykkelvegsystem. Det skal legges vekt på god sammenheng til eksternt sykkelvegnett og muligheter til å ferdes gjennom området.

Ved både publikums- og betjeningsinnganger skal det settes av romslig, overdekket plass for sykkelparkering som skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

Bilparkering

Sykehuset Telemark skal påse at den samlede parkeringsdekningen for de områdene sykehuset disponerer er tilfredsstillende for den driften som foregår, og at disse områdene utnyttes på en fornuftig og effektiv måte. Ved byggemelding av nye bygg på sykehusets område skal det dokumenteres hvordan utbyggingen påvirker det samlede parkeringsbehovet og hvordan eventuelt økt behov dekkes.

Dersom det ikke er mulig å oppfylle behovet på eget område skal de nødvendige plasser sikres på nærliggende områder som bygningsrådet godkjenner. Det skal foreligge tinglyst avtale om rett til bruk av plassene dersom helseforetaket ikke disponerer arealet.

Overvann

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon og evt. fordrøyning.

Det skal utarbeides en samlet plan for flomveger i området som omfattes av reguleringsplanen (se § 2.2), og disse skal innarbeides i landskapsplanene. Flomvegene vil gå fra høyereliggende arealer i sørvest til lavereliggende arealer i nord og nordøst (FO1). Flomvegene skal sikre at overvann kan renne unna på bakken ved ekstrem nedbør, uten å gjøre store skader.

I landskapsplanen skal det også redegjøres for hvordan overvann håndteres i nedsenkede områder.

• Institusjon (In6)

Arealbruk

Området kan brukes til omsorgsinstitusjon, helseinstitusjon, sykehus, barnehage, parkering og andre beslektede virksomheter.

Utnytting og byggehøyder

Max utnytting er 50% BYA, inkludert parkeringsplasser på bakken som kreves.

Max byggehøyde er:

Eksisterende høyhus, maks. grunnflate 500 m²: kote 53,0.

Resten av bygningsmassen: kote 41,0.

Arealer for lek og uteopphold

Det skal opparbeides areal for lek og uteopphold med gode brukskvaliteter for beboere, ansatte og besøkende på til sammen minst 1 daa. Arealet skal utformes for ulike bruk og tilpasses brukernes behov.

Bil- og sykkelparkering

Det skal opparbeides parkeringsplass for minst 50 biler og 50 sykler.

Ved både publikums- og betjeningsinnganger skal det settes av romslig, overdekket plass for sykkelparkering som skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

Overvann

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon og evt. fordrøyning.

I landskapsplanene for sykehusområdet (In1-In5) og for boligområdet (B1) skal det settes av flomveger gjennom området, fra høyereliggende arealer i sørvest til lavereliggende arealer i nord og nordøst (FO1). Flomvegene skal sikre at overvann kan renne unna på bakken ved ekstrem nedbør, uten å gjøre store skader. Flomveger som berører In6 skal tilpasses disse planene.

• Næring/ institusjon

For området næring/institusjon se også punkt 4 Hensynssone H310

Arealbruk

Området skal brukes til institusjon/næringsareal relatert til sykehusdrift/laboratorier for utvikling av sykehuset eller institusjonsplasser/rehabilitering i samarbeid mellom sykehuset og kommunen.

Bil- og sykkelparkering

I detaljreguleringen og prosjekteringen skal det sikres arealer for bil- og sykkelparkering i samsvar med krav i kommuneplanens arealdel.

Overvann

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon og evt. fordrøyning.

I detaljreguleringen og prosjekteringen skal det settes av to flomveger gjennom området, fra høyereliggende arealer i sørvest til lavereliggende arealer i nordøst (FO1). Flomvegene skal sikre at overvann kan renne unna på bakken ved ekstrem nedbør, uten å gjøre store skader. Det skal settes krav om videre detaljering av flomvegene gjennom prosjekteringen av området. Utforming, dimensjonering og plassering av flomvegene skal samordnes med sykehusets planer for flomveger.

- Boligbebyggelse B2

Eksisterende bolig. Del av gnr 217 bnr 208.

3.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- **Gang- og sykkelveg GS1**

Det er midlertidig tillatt å bruke GS1 som kjøreatkomst fra ambulansgården til fyrhusgården. Ved evt. ombygginger skal det søkes etter løsninger som gjør det mulig å hente containere f.eks. fra ambulansgården slik at kjøring på gangvegen kan opphøre.

- **Gang- og sykkelveg GS9**

Det er tillatt å bruke GS9 som kjøreadkomst for servicetrafikk til utearealet på In6.

- **Landingsplass for helikopter (HK1)**

Området kan brukes til landingsplass for ambulanshelikopter i samsvar med vilkår i konsesjon gitt av Luftfartsverket.

- **Lufthavnhangar (LHA1)**

Området kan brukes til hangar for ett helikopter som en del av en helikopterbase.

Maks BYA er 400 m².

Maks byggehøyde er kote 37.

3.4 Grønnstruktur

- **Friområde (FO1-FO5)**

Verdifull vegetasjon i området skal tas vare på i størst mulig grad. I den grad det er forenlig med innflygingssonen skal det etableres vegetasjonsskjerm innenfor felt FO3.

Friområdene FO4, FO3, via FO6 og over FO1 skal brukes til sammenhengende turveger og er viktige elementer i den overordnede grønnstrukturen. Det er ikke tillatt med tiltak på områdene som kan hindre bruken eller redusere bruksverdien.

4. Hensynssoner

Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570_1)

- Riving av eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygning som er vist som bevaringsverdige på plankartet tillates ikke revet. Er bygningen ødelagt av brann e.l. kan den tillates revet dersom det etter kommunens skjønn anses som urimelig å pålegge eieren å sette den i stand.

- Ombygging av eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygning kan utbedres, moderniseres og ombygges dersom eksteriøret opprettholdes m.h.t. målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utforming, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder. Ved utbedring, reparasjon og evt. gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

Ved utskifting av vinduer skal det brukes glass i faste, gjennomgående sprosser. Evt. panel og detaljer av tre skal være høvlet og malt.

- Tilbygg til eksisterende bebyggelse.

Tilbygg eller påbygg, herunder også heving, senking eller endring av takflate, kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. For fasadeutforming og materialbruk gjelder reglene for ombygging av eksisterende bebyggelse i forrige punkt.

- Saksbehandling

Alle tiltak som medfører fasadeendringer på bygget må sendes regional kulturminneforvaltning for uttale.

Hensynssone faresone skred (H310)

Faresone H310 er en hensynssone hvor det er fare for ras i sprøbruddmateriale. Innenfor sone H310 kan det ikke etableres virksomheter som er nasjonale eller regionale beredskapsfunksjoner jf. TEK 10 § 7-3 første ledd med veileder(eller senere forskrift tilsvarende punkt).