

Helse Finnmark

Endring av reguleringsplan for nye Kirkenes sykehus

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan

PlanID:	2011015
Saksnummer:	13/2103
Bestemmelsene er datert:	14.01.2014
Tilhørende dokumenter:	
– Planbeskrivelse og plankart datert:	14.01.2014 og 14.01.2014
Varslet oppstart av planen:	29.08.2013
Førstegangsbehandling planforslag:	07.11.2013, UFPS sak 084/13
Annengangsbehandling:	30.01.2014, UFPS sak 015/14
Vedtatt plan i kommunestyret:	26.02.2014, KST sak 009/14

1 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av nytt sykehus i Kirkenes ved Andrevann.

2 PLANAVGRENSNING

Det regulerte området er på plankartet (24.10.2013, sist revidert 14.01.14) vist med planavgrensning. Detaljreguleringsplanen består av 1 plankart i målestokk 1:1000 i A1-format (1:2000 i A3-format).

Denne reguleringen erstatter tidligere reguleringsplan for Nye Kirkenes sykehus vedtatt 21.11.2012.

3 REGULERINGSFORMÅL, HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESONRÅDER

3.1 Området er regulert til følgende formål (jf. Plan og bygningsloven § 12-5)

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

- a) Institusjon/sykehus (o_IN1, o_IN2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr.2)

- a) Gang-/sykkelveg (o_GS)
- b) Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_VT)
- c) Parkeringsplasser (o_P1 og o_P2)
- d) Landingsplass for helikopter o.a. (o_HK1)

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr.3)

- a) Grønnstruktur (o_G1 og o_G2)

Landbruk-, natur- og friluftformål, samt reindrift (PBL § 12-5, nr.5)

- a) Friluftformål (o_FR)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr.6)

- a) Friluftsmål i vassdrag (o_FSS)

3.2 Hensynssoner (jf. Plan og bygningsloven § 12-6 og § 11-8)

- a) Sikringssone for frisikt, H140_1, H140_2, H140_3 og H140_4 (§ 11-8 a)
- b) Faresone høyspenningsanlegg H370_1 (§ 11-8 a)
- c) Sikringssone for hovedvannledning, H190_1 (§ 11-8 a)
- d) Hensynssone bevaring naturmiljø H560_1 og H560_2 (§ 11-8 c)

3.3 Bestemmelsesområde (jf. Plan og bygningsloven § 12-7)

- a) Bestemmelsesområde #1 – parkeringsområde

4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

4.1 I forbindelse med byggesøknad

- a) I forbindelse med byggesøknader innenfor areal avsatt til offentlig formål, skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:200. Denne skal vise plassering av eksisterende og ny bebyggelse, planering og utnytting av den ubebygde delen av tomten/området, utomhusplan, samt eksisterende og planlagte koter og aktuelle punkthøyder for bygninger, plasser fyllinger/skjæringer og murer. Planen skal angi materialbruk. Situasjonsplanen skal også inneholde høydeangivelser. Videre skal det gå frem av denne interne trafikkareal, adkomster, parkering og eventuelt håndtering av strandsone og tilgjengelighet til Andrevatn.
- b) Sammen med byggesøknad skal det legges ved perspektivtegninger og/eller fotomontasje som viser ny bebyggelse sammen med omgivelsene.
- c) Ved byggesøknader skal det dokumenteres at bebyggelse og uteområder blir gitt gode arkitektoniske kvaliteter gjennom form, farge og materialbruk, vurdert i seg selv og i forhold til omgivelsene.
- d) Ved byggesøknader skal det redegjøres for valg av materialer og tekniske løsninger med tilhørende energibudsjett for bygninger.
- e) Det skal i forbindelse med byggesøknad for sykehus eller annen institusjon dokumenteres at bygninger tilfredsstiller krav om dimensjonering iht. 1000-årsflom.

4.2 Universell utforming og tilgjengelighet

- a) Ved planlegging og utførelse av bygninger og anlegg, inkl. vegger, skal prinsippene for universell utforming legges til grunn. Offentlige tiltak innenfor planområdet skal utformes i henhold til gjeldende rundskriv fra Miljøverndepartementet og gjeldende håndbok for utforming av vegger og gater.
- b) Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

4.3 Teknisk infrastruktur

- a) Det skal utarbeides en overordnet plan for teknisk infrastruktur inkludert behandling av overflatevann.
- b) Omlegging av hovedvannledning er tiltakshavers ansvar. Utførelse av omleggingen skal godkjennes av Sør-Varanger kommune.

- c) Plan for teknisk infrastruktur skal godkjennes av Sør-Varanger kommune.

4.4 Støyforhold

- a) T-1442 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.
- b) Støy fra landingsplass for helikopter skal vurderes i henhold til T-1442. Støyfølsom bebyggelse som boliger/barnehage/skole som evt. blir liggende i gul støysone skal ha krav på en vurdering og ev. tiltak som sikrer at innendørs støynivå er i tråd med kravene i TEK10, eller senere TEK, og tilgang på et skjermet uteområde med støynivå lavere enn gul støysone.
- c) Sykehuset skal plasseres slik at størst mulig del av senge- og beboerrom får et støynivå utenfor fasade lavere enn gul støysone som definert i T-1442. Der støynivået utenfor senge- eller beboerrom er i gul støysone skal det innføres skjermingstiltak mot vegtrafikk.
- d) Det tillates at anbefaling om utendørs støynivåer ved støyfølsom bebyggelse kan fravikes forutsatt at bygget har gode uteområder som tilfredsstillende støykravene i gjeldene retningslinje. Det skal opparbeides tilstrekkelig med uteoppholdsarealer som har støynivå lavere enn gul støysone. Dette skal om nødvendig ivaretas ved lokal støyskjerming.
- e) Innendørs støynivå fra utendørs lydkilder i senge- eller beboerrom skal ikke overstige døgnkvalivalent nivå ($L_p, Aeq, 24t$) 30 dB og maksimalt nivå i soverom om natten (kl. 23-07) skal ikke overstige (L_p, AF_{maks}) 45 dB.

4.5 Kulturminner

Kulturminner og aktsomhetsplikten: Skulle det under arbeidet 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. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeidet».

4.6 Byggegrense

Byggegrense er vist på plankartet.

- a) Byggegrensa mot gang-/sykkelveg er 5 m målt fra senterlinjen av gang-/sykkelveg.
- b) Byggegrensa mot lysløypa går i formåls grensen mellom arealformålet o_G2 og institusjon/sykehus.
- c) Det tillates etablert internveger innenfor byggeforbudssonen iht. illustrasjonsplan.

4.7 Grunnforhold

Før det kan gis byggetillatelse skal det dokumenteres at det er tilfredsstillende geotekniske forhold i området. Grunnundersøkelsenes konklusjoner skal følges opp med konkrete tiltak for å sikre bygg og teknisk infrastruktur i området.

4.8 Radon

Tekniske krav til gjennomføring av tiltak for å hindre uønskede radonkonsentrasjoner i inneluft skal dokumenteres i byggefasen.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Rekkefølgebestemmelser – samferdselsanlegg

Offentlig gang-/sykkelveg gjennom planområdet skal opparbeides før bygget tas i bruk.

o_P1 skal ikke opparbeides som parkeringsplass før kapasitet på parkeringsplass innenfor institusjonsområdet o_IN1 er utilstrekkelig.

o_P2 skal ikke opparbeides som parkeringsplass før kapasitet på parkeringsplass o_P1 er utilstrekkelig.

5.2 Rekkefølgebestemmelse – bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde #1 (benevnt P1 i reguleringsplan for Skytterhusfjellet vedtatt 29.3.2007) er opparbeidet som parkeringsplass i dag. Brukere av turvegnett, lysløyper, skilekområder og friluftsområder kan benytte parkeringsplassen frem til det er behov for arealet til etablering av sykehusdrift og/eller helikopterlandingsplass.

6 Bebyggelse og anlegg

6.1 Institusjon/sykehus (o_IN1 og o_IN2)

- a) Areal for institusjon/sykehus reguleres til offentlig areal.
- b) Innenfor området kan det føres opp institusjon/sykehus med tilhørende funksjoner.
- c) Det skal innenfor området opparbeides sykkelparkeringsplasser nær hovedinngang og inngang for ansatte.
- d) Det tillates etablert interne veger samt parkeringsplasser inkl. særskilte plasser for orienterings- og bevegelsehemmede.
- e) Det skal dimensjoneres for at kollektivtransport skal kunne kjøre inn til hovedinngangen.
- f) Maksimal tillatt %-BYA for området settes til BYA = 60 %. %-BYA beregnes ut fra samlet areal på områdene for institusjon/sykehus, o_IN1 og o_IN2.
- g) Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 5 etasjer over eksisterende terreng (maks. 4,5 m høye etasjer).
- h) Det må avsettes nok areal i sykehusbygget for plassering av transformator med tilhørende høg- og lavspenning. Åpne tekniske anlegg skal integreres i bygningsvolumet, og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder. Heissjakt og oppbygg for tekniske installasjoner tillates med en maksimal høyde 1,5 meter over maksimal tillatt gesimshøyde og skal totalt ikke utgjøre mer enn 10 % av bebygd flate.
- i) Areal mot Andrevatn skal være tilgjengelig for offentlig ferdsel. Der det etableres plasser, veger e.l. inntil innsjøen som del av bebyggelsen, skal disse frontene være av en karakter som inviterer til bruk og ferdsel for å oppnå hensiktsmessig bruk og tilgjengelighet.
- j) Randsoner mot Andrevatn sør for sykehusets front skal opprettholdes med mest mulig sammenhengende naturlig vegetasjon.
- k) Det tillates at kanalen på en kortere strekning innenfor formåls grensen bygges over med en konstruksjon eller legges i rør dimensjonert for de vannmengder som kan forekomme, for å knytte parkering o_P1 til institusjonsområdet.
- l) Det tillates nødvendig skråningsutslag for gjennomgående gang/sykkelveg innenfor formålet.

7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1 Generelt

- a) Offentlige trafikkareal med kjøreveg, gang-/sykkelveger, parkeringsplass og annen veggrunn tillates justert. Dette kan gjøres etter detaljert prosjektering av sykehuset og omgivelsene.
- b) Terrenginngrep og utførelsen av sideareal langs veganlegget skal fremgå av byggeplanen, som også skal vise istandsetting, materialbruk og vegetasjon.
- c) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.

7.2 Annen veggrunn teknisk (o_VT)

- a) Areal avsatt til annen veggrunn er offentlig og omfatter grøft, fylling, skjæring og annet kantareal til veg eller gang-/sykkelveg.
- b) I formålet inngår plass til belysning langs gang-/sykkelveg.
- c) Det tillates beplantning innenfor formålet.
- d) Atkomstveg for ambulanse tillates opparbeidet over området o_VT langs Skytterhusfjellveien iht. til illustrasjonsplanen.

7.3 Gang-/sykkelveg (o_GS)

- a) Område merket o_GS er offentlig. Gang-/sykkelvegen skal tilpasses terrenget så langt det er mulig og kan derfor forskyves noe sidelengs.
- b) Gang-/sykkelvegen skal være belyst.
- c) Atkomstveier og internveier til sykehuset tillates ført over gang-/sykkelvegen iht. til illustrasjonsplanen.
- d) En gang-/sykkelvegforbindelse Kirkenes-Hesseng skal være tilgjengelig i anleggsperioden og frem til planlagt gang-/sykkelveg (o_GS) er bygget.
- e) Det skal ved prosjektering av gang-/sykkelveg legges inn tiltak ved kulverten under Skytterhusfjellveien som begrenser hastigheten og/eller øker oppmerksomheten for syklist som kommer fra nord under kulverten.

7.4 Parkering (o_P)

- a) Området merket o_P er offentlig. I område o_P1 og o_P2 må grunnen sikres, i henhold til hva som avdekkes for grunnforhold, før ny parkeringsplass kan etableres. Parkeringsplassene asfalteres.
- b) o_P1 skal være offentlig og skal tjene som parkeringsplass for ansatte og besøkende ved behov for ytterligere parkering enn det som planlegges nær sykehusbygget. o_P1/o_P2 kan også tjene brukere av friluftsområdene i planområdet (turvegnett, lysløyper, skilekområder og friluftsområder mm.) på kveldstid og i helger.
- c) Område o_P2 tillates brukt til snøopplag.
- d) I område o_P1 og o_P2 tillates nedgravd nødvendige anlegg for teknisk infrastruktur for å sikre tilstrekkelig kapasitet til og fra sykehuset. Terrenget skal beholdes mest mulig intakt og med vegetasjon frem til det tas i bruk som parkering.

7.5 Landingsplass for helikopter (o_HK1)

- a) Arealet skal brukes til landingsplass for helikopter i ambulanseflyging (ikke allmenn bruk).
- c) Utforming av landingsplassen skal skje i henhold til illustrasjonsplan som vedlegges byggesaken og godkjennes av Sør-Varanger kommune.

- d) Landingsområdet (touch-down) og sikkerhetssone tillates opparbeidet etter krav i Forskrift om utforming av små helikopterplasser (BSL E 3-6).
- e) Navigasjonsinstrumenter, banelys/innflygingslys og eventuelt andre visuelle hjelpemidler, kan etableres etter krav i Forskrift om utforming av små helikopterplasser (BSL E 3-6).
- f) Nødvendige tiltak i grunnen (masseutskiftning og lignende) for å oppfylle de til enhver tid gjeldende krav til bæredyktighet, er tillatt.
- g) Nødvendige terrenginngrep slik som skjæringer og fyllinger skal tilpasses landskapet omkring og gis en visuell god utforming.
- h) Nødvendig atkomst til landingsplassen samt gangbro mellom landingsplassen og sykehuset tillates oppført iht. illustrasjonsplanen.

8 Landbruk, natur og friluftsmål samt reindrift

8.1 Friluftsområde (o_FR)

- a) o_FR er offentlig friluftsområde.
- b) Områder i tilknytning til o_P1/P2 tillates brukt til snøopplag.

9 Grønnstruktur

9.1 Grønnstruktur (o_G)

- a) I sonen o_G1 skal bekkedraget være åpent og området kan opparbeides parkmessig. Det tillates etablering av internveg fra institusjonsområdet o_IN2 til parkering o_P1 over areal regulert grønnstruktur o_G1.
- b) I sonen o_G2 mot lysløypa tillates tilført egnede løsmasser (torv, jord, sand, grus) som forbedring av vekstgrunnet for etablering av høyere vegetasjon. Tilføring av slike masser og ny beplantning tillates etter godkjent detaljplan. Hogst i sonen som ikke er relatert til forbedring av skiløypa eller omgivelsene omkring denne, tillates ikke.

10 Bruk og vern av sjø og vassdrag

10.1 Friluftsområde (o_FSS)

- a) Friluftsområdet o_FSS er offentlig
- b) Arealet skal brukes til rekreasjon.
- c) Det tillates etablering av nødvendig teknisk infrastruktur gjennom området.

11 Hensynssoner

11.1 Frisiktsoner (H140_1, H140_2, H140_3 og H140_4)

I frisiktsonene H140_1, H140_2 og H140_3, vist på plankartet, skal det ikke etableres vegetasjon, gjerder, snøopplag eller lignende som er høyere enn 0,5 m planum for tilstøtende vegger.

11.2 Sikringsone for hovedvannledning (H190_1)

I sikringssonen for hovedvannledning (H190_1) skal det ikke gjøres inngrep uten godkjenning fra Sør-Varanger kommune.

11.3 Høyspenningsanlegg

Innenfor faresone i forbindelse med kraftlinjer tillates det satt opp og driftet kraftlinjer (HF). Tiltak i dette området skal godkjennes av linjeeier.

11.4 Bevaring naturmiljø 1 og 2 (H560_1 og H560_2)

Det tillates ikke tiltak som kan virke til hinder for regulert bruk.

12 Bestemmelsesområde

12.1 Bestemmelsesområde #1

Ved behov for areal til formål i samsvar med reguleringsformålet, tillates flytting av trykkøkingsstasjon til alternativ lokalisering etter avtale med Sør-Varanger kommune. (Angående parkering vises til rekkefølgebestemmelse 5.2.)