

Planbestemmelser

Detaljregulering for Ny Brannstasjon, Rauma kommune

Plan id: 63001221



Rauma kommune

Vedtatt dato:
Dato for siste mindre endring:

Reguleringsplan for Ny Brannstasjon

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 1539 63001221

Saksnummer <xxxxxx>

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å tilrettelegge for ny brannstasjon. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til Plan- og bygningsloven med forskrifter, samt relevante forskrifter og normer for Rauma kommune.

2. Planformål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr.1)
 - Offentlig eller privat tjenesteyting (o_BOP)
- Samferdsel og teknisk infrastruktur (§12-5 nr.2)
 - Samferdsel og teknisk infrastruktur (arealer) (f_S)
 - Gangveg/gangareal/gågate (o_SGG)
 - Kjøreveg (o_SKV)
- Grøntstruktur (12-5 nr.3)
 - Blågrønnstruktur (o_G1-o_G2)
- Faresoner (§11-8 a.3)
 - Ras og skredfare (H310)
 - Fare for flom og oversvømmelser (H320)

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Krav til dokumentasjon ved søknad

3.1.1 Situasjonsplan (i egnet målestokk) skal vise følgende:

- Bebyggelsens plassering (koordinater på hjørner) og relevante høyder
- Avstander til senterlinje Strandgata og eiendomsgrenser
- Atkomst og trafikkarealer/parkering
- Uteoppholdsarealer/grøntarealer
- Høydesatte koter for eksisterende og nytt terreng

3.1.2 Utomhusplan (i egnet målestokk) skal vise følgende:

- Håndtering av overvann med fallretninger, kummer/sluk o.l.
- Markdekke/belegg/overflater
- Ny vegetasjon angitt med type

- Overganger og kanter (trapper, murer, kantstein o.l.)
- Plass for snøopplag

3.1.3 Kjøreplan

Kjøreplan skal vise internveier og frisiktsoner ved adkomst til planområdet.

3.1.4 Profiler/snitt og illustrasjoner

- Profiler/snitt som viser eksisterende og nytt terreng i forhold til tiliggende veger og naboarealer
- Illustrasjoner som viser planlagt bebyggelse, og som redegjør for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter.

3.1.5 Massehåndtering

Det skal i forbindelse med søknad om tiltak redegjøres for hvordan eventuelle overskuddsmasser håndteres og hvor de i tilfelle blir levert.

3.2 Geotekniske forhold

Følgende tekniske rapporter skal legges til grunn for prosjektering av tiltak:

1. Geoteknisk prosjekteringsrapport, utarbeidet av ERA Geo, datert 26.10.2021
2. Miljøteknikk grunnundersøkelse med tiltaksplan, R3 entreprenør AS, datert 05.09.2021

3.3 Avkjørsler

Ved justering eller oppretting av nye avkjørsler må det dokumenteres at avkjørselen oppfyller krav gitt av veimyndigheten. Avkjørsler vist på kartet med pil er retningsgivende og skal godkjennes av vegmyndigheten som er Rauma kommune.

3.4 Overvann

Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering og skal kobles til kommunal overvannsledning. Løsninger for infiltrasjon/fordrøyning av denne typen avløpsvann skal beskrives i VAO-planen.

3.5 Universell utforming og tilgjengelighet

All ny bebyggelse og tilhørende utearealer innenfor planområdet skal så langt mulig, der det er aktuelt, utformes etter prinsippene om universell utforming. Gjeldende byggeteknisk forskrift legges til grunn.

3.6 Estetikk

Tiltak skal tilpasses bylandskapet på en måte som gir sammenheng og som tilpasser seg områdets omgivelser og topografi. Bebyggelsen skal utformes og plasseres på en slik måte at den så langt mulig framstår med arkitektonisk helhet innenfor området. Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming i samsvar med byggets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Det bør benyttes «Den brente stedets regulering» fargepallè for å definere utvalg av farger for tiltaket.

3.7 Støy

Bebyggelsen skal innfri krav til innendørs støynivå i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.

3.8 Sikkerhet og støy i anleggsfasen

I anleggsfasen skal forsøkes unngått graving i perioder med stor nedbør. Anleggsaktiviteter skal generelt unngås på søndager og helligdager. Anleggsdrift tillates utført i følgende tidsrom: Mandag – fredag kl. 07.00-21.00, lørdag kl. 07.00- 15.00. Sterkt støyende arbeid som boring, skyting og pigging av fjell skal ikke forekomme etter kl.19.00. For støynivå i anleggsfasen eller gjelder støygrenser ved større arbeider jf. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.

3.9 Elektriske anlegg

Det må tas hensyn til eksisterende elektriske anlegg i forbindelse med utbyggingen. Alle nye anlegg, eller endringer av eksisterende elanlegg skal bygges iht. gjeldende forskrifter og nettselskapets spesifikasjoner.

3.10 Tekniske anlegg

Vann- og avløpsledninger, kabler for tilførsel av strøm, telefon, mv. skal i størst mulig grad legges i tilknytning til veger og fellesgrøfter. Det tillates ikke luftstrek. Dersom eksisterende trafostasjon søkes omplassert eller ny bygget kan det tillates oppført innenfor felt f_S eller o_BOP.

3.11 Miljøforhold

Ved utbyggingen skal det legges til grunn miljø- og energibesparende tiltak samt bruk av miljøvennlige materialer.

3.12 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

3.13 Mulighet for funn av eksplosiver ved graving

Alt gravearbeid innenfor planområdet skal utføres lagvis slik at de masser som blir gravd ut er søkt med metalledetektor før graving. Det skal utarbeides varslingsplan/ rutiner forut for gravearbeider i sentrum som skal godkjennes av vedkommende myndighet. Ved funn må uttransportering og tidspunkt for utgraving av funn vurderes nøye slik at det befinner seg færrest mulig personer i nærområdet.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Offentlig eller privat tjenesteyting (o_BOP)

Type bebyggelse

Innenfor felt o_BOP tillates det oppført brannstasjon med tilhørende fasiliteter.

Grad av utnytting

Maks. bebygd areal innenfor felt o_BOP skal være %-BYA = 65 %. I beregningen av %-BYA inngår brannstasjonen med tilhørende bygningsmessige fasiliteter samt biloppstillingsplasser/parkering for brannstasjonen. Manøvrerings- og oppstillingsarealet foran brannstasjonen inngår ikke.

Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de angitte byggegrensene. Bygget skal plasseres på min. C+2,9 moh.

Takform og byggehøyder

Bygningen skal ha flatt tak. Maks. tillatt byggehøyde settes til 9 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det tillates begrensede oppbygg på taket for tekniske funksjoner m.v. Disse skal plasseres minimum 3 meter fra takets kanter. Det kan tillates etablering av solcellepaneler på taket.

Parkeringskrav

Det skal opparbeides 25 parkeringsplasser ved brannstasjonen i felt o_BOP hvor av en til HC-parkering. Minimum 0,7 parkeringsplass for sykkel per 100m² BRA. Parkeringsplasser er for ansatte ved brannstasjonen, for utrykningsmannskap og besøkende til brannstasjonen.

Byggegrenser

Byggegrenser er vist på plankartet med unntak langs Strandgata i sør hvor de sammenfaller med formålsgrenser mot Blågrønnstruktur (o_G2) og gangveg (o_SGG). Byggegrensen gjelder ikke for parkeringsplasser.

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

4.2.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur (arealer) (f_S)

Felt f_S skal fungere som felles området for følgende eiendommer: 27/4/37, del av og 27/4/94, 27/4/95 og 27/3/41. Det kan brukes til oppstilling med vedlikehold av biler og utstyr, manøvrering ved utrykning m.v.

f_S er avsatt for å ivareta adkomst og varelevering til eiendommer 27/4/96, 27/4/ 95 og o_BOP. Området skal også benyttes som adkomst til parkeringsareal.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Blågrønnstruktur (o_G1-o_G2)

Området skal framstå og vedlikeholdes som del av grønnstruktur i barmarksperioden. Felt o_G1 og G_2 kan brukes til snøopplag.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Ras og skredfare H310

Med bakgrunn i påvist sensitiv leire med sprøbruddegenskaper i planområdet er det særlig faren for kvikkleireskred som må tas hensyn til, inkludert faren for at kvikkleireforekomster utenfor planområdet kan rase ut og berøre planområdet. Før enhver utbygging innenfor planområdet skal det foretas en vurdering av ras- og skredfare. Det er satt krav til ras- og skredfarevurdering før rammetillatelse jf. pkt. 6.1 og geoteknisk dokumentasjon jf. pkt. 3.2.

5.1.2 Flomfare H320

Innenfor faresone for flom, er det gjennomført flomvurdering og faresone er definert. Det er satt krav til plassering av bygninger innenfor felt o_BOP på minimum C+ 2,9m over NN2000. Flomveier for overvann som følge av nedbør ivaretas gjennom krav til VAO-plan før rammetillatelse jf. pkt. 6.1.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse for tiltak i felt o_BOP skal det foreligge:

- Godkjent VAO-plan
- Kjøreplan
- Ras- og skredfarevurdering som friskmelder området ift. omsøkt tiltak
- Tillatelse fra Bane NOR etter jernbaneloven § 10 (gjelder tiltak so ligger nærmere enn 30 meter fra jernbanen). Nærvarsel godtas ikke som søknad om tillatelse i henhold til jernbanelovens § 10.

6.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse skal følgende eiendommer: 27/4/94, 27/4/95 og 27/3/41 ha sikret tilkomst til felles øvingsområdet f_S gjennom offentlig areal o_BOP ved tinglyst avtale.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse innenfor området o_BOP tas i bruk skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Avkjørsler vist med pil på plankartet
- Interne veier
- Vann, avløp og overvanns anleggene
- Tekniske anlegg for elektrisitet