

Reguleringsplan for Jektvik Helsehus

Planbestemmelser for detaljregulering av Jektvik Helsehus

PlanID: 1836_202501

Dato: 22.05.2025

Saksnummer: 2025/382

Dato for siste revisjon: 22.05.2025

Dato for kommunestyrets vedtak:

1 Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av et helsehus med tilhørende funksjoner, som blant annet legekontor, tannklinikk og omsorgsboliger. Planen har også som hensikt å sikre nytt lekeplassareal, forbedre adkomstforholdene innenfor planområdet, etablere parkeringsarealer og avklare eiendomsgrenser rundt eksisterende branngarasjer. Målsettingen er å utarbeide en helhetlig plan som muliggjør for et funksjonelt helsehus og tilhørende anlegg, og som samtidig bidrar til å styrke sentrumsfunksjonen i Jektvik.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Generelle bestemmelser

2.1.1 Frisikhtlinje

Innenfor frisikhtlinjen tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5m over tilstøtende veiers nivå.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr.1)

Gulvhøyde

Minimum kotehøyde på gulv på ny bebyggelse er +4,1 moh.

3.1.1 **Kombinert bebyggelse og anlegg – forretning, bensinstasjon og serveringssted (KBA)**

Tillatt bruk

KBA tillates benyttet til forretning, bevertning og bensinstasjon, med tilhørende parkering.

Høyde

Bygningens maksimale tillatte mønehøyde er 10 m regnet fra gjennomsnittlig terreng.

3.1.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (o_T1-2)

o_T1:

Eierform

o_T1 skal være offentlig.

Tillatt bruk

o_T1 skal benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting, herunder tjenester knyttet til funksjoner som helsesenter, akuttberedskap, tannlege, omsorgsboliger og kontorer, samt arealer tilknyttet arbeidsinkluderende næring. Det tillates også etablert nødvendig anlegg for håndtering av avløpsvann, herunder slamavskiller eller lignende.

Byggegrensen innenfor o_T1 sammenfaller med formålsgrensen.

Høyde

Bygningens maksimale høyde er kote +16,10 moh.

Utforming av bebyggelse

Bebyggelse tillates oppført med flatt eller skrått tak.

Adkomst og parkering

Det skal etableres 3 plasser for forflytningshemmede og 10 sykkelparkeringer ved hovedinngang til helsehuset. Det skal avsettes egen parkering og innkjøring for ambulanse.

o_T2:

Tillatt bruk

o_T2 tillates benyttet som branndepot med nødvendig tilhørende anlegg.

Høyde

Bygningens maksimalt tillatte mønehøyde er 8 m fra gjennomsnittlig terreng.

3.1.3 Næringsbebyggelse (NÆ)

Tillatt bruk

NÆ tillates benyttet til fiskerirettet næring, men nødvendig anlegg og bebyggelse.

Utnyttelse

Maksimalt bebygd areal = 40 m² BYA.

Høyde

Bygningens maksimalt tillatte mønehøyde er 7 m fra kaidekket.

Adkomst

Det skal sikres adkomst til gnr/bnr 34/60 på NÆ, enten gjennom o_KV3 eller o_FRI.

3.1.4 Uthus/Naust/badehus (UNB)

Tillatt bruk

Innenfor UNB tillates etablert naust med tilhørende anlegg.

Utnyttelse

Maksimalt bebygd areal = 40m² BRA.

Høyder

Bygningens maksimale mønehøyde er 8 meter.

Utforming av bebyggelse

Naustet skal ha saltak.

3.1.5 Lekeplass (o_LEK)

Tillatt bruk

Innenfor feltet o_LEK skal det etableres lekeplass for småbarn (0-6 år).

Størrelse

Det totale arealet på lekeplass skal minst være 290 m².

3.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg (o_KV1-3)

Eierform

Felt o_KV1-3 skal være offentlig.

3.2.2 Gangveg/garasjeareal/gågate (o_GG)

Eierform

o_GG skal være offentlig.

Tillatt bruk

o_GG skal benyttes som adkomst for myke trafikanter til kai-området.

3.2.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_AVT1-4)

Eierform

o_AVT1-4 skal være offentlig.

Tillatt bruk

Annen vegggrunn skal benyttes til grøft, snøopplag og annet tilhørende anlegg.

3.2.4 Parkeringsplass (o_P1-2)

Eierform

Parkeringsplass o_P1-2 skal være offentlig.

Tillatt bruk

På o_P1 skal det etableres inntil 26 p-plasser for personbiler hvor minst 4 av disse skal tilrettelegges for lading av elbil. Det skal etableres minst 2 p-plasser for flytningshemmede. Parkeringsplassen skal være etablert med fast dekke og belyses.

Midlertidig tiltak

Parkeringsplass o_P1 kan benyttes til midlertidig riggområde under bygging av helsehuset.

3.2.5 Vann- og avløpsnett (o_VAN)

Eierform

Vann- og avløpsnett o_VAN skal være offentlig.

Tillatt bruk

På o_VAN skal benyttes til vann- og avløpsledninger, samt tilhørende anlegg. Det tillates ikke å etablere faste konstruksjoner som kommer til hinder for vedlikehold av vann- og avløpsledningene.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (o_FRI)

Tillatt bruk

Innenfor feltet o_FRI skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares.

Det kan tilrettelegges for lek-, rekreasjon og friluftsliv i form av bål plass, benker, tursti og lignende som skal sikre allmennhetens bruk og tilgjengelighet. Tiltak som hindrer allmennhetens tilgjengelighet, bruk og/eller ferdsel i områdene tillates ikke.

Adkomst til naust

Det tillates enkel adkomst til nausttomt, men ingen varig oppbevaring av motoriserte kjøretøy eller materiell som er til hinder for allmenhetens bruk av friområdet rundt naustet.

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

4.1.1 Faresone – ras- og skredfare (H310)

Faresone H310 er en aktsomhetssone for ras- og skredfare. Før tiltak kan finne sted innenfor hensynssonen skal ras- og skredfare være avklart med fagkyndig og hensyntatt.

5 Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr.10)

Før det kan gis igangsettelsestillatelse for bygging av helsehuset på o_T1, skal det utarbeides plan for etablering av ny avløpsløsning.

Før det kan gis brukstillatelse for parkeringsplass o_P1, skal ny lekeplass o_LEK være ferdigstilt.