



## Reguleringsplan for Regional sikkerhetsavdeling (RSA), Alternativ Ila Sør

---

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 0217020

Saksnummer 17/23777

### Planens hensikt

---

- § 1.1 Planen skal legge til rette for en ny regional sikkerhetsavdeling (RSA) i Helse Sør-Øst. Tiltaket vil også omfatte ett mottaksbygg med regionalt kompetansesenter for sikkerhets-, fengsels- og rettspsykiatri samt lokal sikkerhetsavdeling (LSA) og regional seksjon for psykiatri og utviklingshemming/autisme (PUA).
- § 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:
- bevaring av vegetasjonsbelte ved Ila bekken
  - ny bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet
  - god terrengtilpasning
  - gode gang- / sykkel- / turveiforbindelser

### Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

- § 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.
- Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til miljøriktig energiforsyning, lavt energibehov, massehåndtering, redusert transportbehov, reduserte avfallsmengder, materialvalg, overvannshåndtering m.m.
- § 2.2 Overvann skal fordrøyes og infiltreres ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.
- § 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann. Rammeplanen må vise hvordan tiltaket er sikret slokkevann.

### Bestemmelser til arealformål

---

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

##### Helse-/omsorgsinstitusjon, felt HO

- § 3.1 Innenfor feltet tillates oppført sikkerhetsavdeling for psykiatriske pasienter.
- § 3.2 Tillatte bruksareal skal ikke overstige BRA = 16.000 m<sup>2</sup>.

§ 3.3 I rom som strekker seg over flere plan ("glassgård") skal kun bruksareal av grunnplanet samt eventuelle bruer, mezzaniner mv. tas med. Det tillates ikke etablert konstruksjoner som øker bruksarealet for disse rom.

§ 3.4 Maksimal gesimshøyde er kote + 148.

§ 3.5 Det tillates mindre takoppbygg for tekniske anlegg på maksimalt 3,0 meter over maksimalt tillat gesimshøyde og maksimalt 20 % av takflaten.

#### **Tjenesteyting-fengsel, G**

§ 4.1 Innen området tillates oppsatt gartneribygninger tilknyttet fengselsdriften. Ny gartneribebyggelse skal tilpasses den bevaringsverdige delen av gartneriet. Det verneverdige drivhuset (verneklasse 2) skal flyttes fra felt HO og inn på området, hvor det skal reguleres til hensynssone kulturmiljø (jf. bestemmelser for felt H570). Originaler deler skal ivaretas og gjenoppføres. Eventuelt ødelagte deler skal erstattes av tilsvarende med hensyn til utforming, detaljering og materialbruk. Før drivhuset flyttes må det utarbeides en detaljert beskrivelse av forslag til demontering og gjenoppføring, som skal godkjennes av kulturminnemyndigheten, før tiltaket gjennomføres.

§ 4.2 Tillatt bruksareal skal ikke overskride BRA = 4.600 m<sup>2</sup>.

§ 4.3 Maksimal mønehøyde er kote +171.

§ 4.4 De fredete gjerdestolpene og fundamentet for vaktårnet kan ikke flyttes. Det er vesentlig at kulturminnernes plassering i en endret kontekst fortsatt er logisk, og at de er lesbare som den ytre avgrensninga av Grini leir. Se bestemmelser til H570 i §12.1.

§ 4.5 Innenfor feltet kan det etableres 50 parkeringsplasser for kunder til gartneriet. Det skal plantes vegetasjon mellom parkeringsrekkene. Ved oppføring av ny bebyggelse og parkeringsplass, skal det tas hensyn til de fredete og verneverdige kulturminnene innenfor området med hensyn til plassering, utforming og høyde. Nye tiltak skal minimum ha en avstand på 10 meter fra kulturminnene, men dette må også vurderes nærmere sett i forhold til det konkrete tiltaket.

### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)**

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, felt oV1 og oV2**

§ 5.1 Kjøreveiene oV1 og oV2 skal opparbeides med kjørebanebredde på minimum 5 meter. Kjørevei oV1 skal opparbeides med fortau i minimum 2,5 meters bredde.

#### **Parkeringshus-/anlegg, felt f\_PG**

§ 6.1 Innenfor feltet kan det etableres parkeringsanlegg med inntil 240 plasser.

§ 6.2 Parkeringsanlegget opparbeides med ett parkeringsnivå på bakkeplan samt ett parkeringsnivå under terreng.

- § 6.3 Innenfor feltet kan det opparbeides et heis/trapperom for adkomst til nedre plan. Maksimal gesimshøyde er kote +154.
- § 6.4 Heis/trapperom skal opparbeides i tegl. Volum og utforming skal best mulig tilpasses eksisterende bebyggelse. Heis/trapperom skal plasseres mot Jøssingveien.
- § 6.5 Langs felt f\_PG skal det opparbeides grøntbelter med trær og busker. Større trær som fjernes må erstattes med nye trær.
- § 6.6 Parkeringsanlegget skal være felles for felt HO og Ila fengsel og forvaringsanstalt.

#### **Torg, felt T**

- § 7.1 Innenfor feltet skal det etableres en ankomstplass for mottak av pasienter og varer. Ankomstplassen skal beplantes med trær og busker. I tilknytning til ankomstplassen kan det opparbeides inntil 3 HC-parkeringsplasser.

### **Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)**

#### **Park, felt P**

- § 8.1 Feltet skal opparbeides parkmessig med trær, busker og annen vegetasjon som skjermer naboer for innsyn til Regional sikkerhetsavdeling.

#### **Naturområde - grønnstruktur, felt N**

- § 9.1 Innenfor feltet skal terreng og vegetasjon bevares og eksisterende naturtyper skal ivaretas. Det tillates etablert ny stedegen vegetasjon innenfor feltet.
- § 9.2 Det tillates ikke oppført gjerder innenfor området.

### **Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl. § 12-5 nr. 5)**

#### **Friluftsmål, felt F**

- § 10.1 Før hogst kan utføres skal det foreligge skjøtselsplan for området godkjent av kommunen.
- § 10.2 Det kan opparbeides turveier innen området.

## **Bestemmelser til hensynssoner**

---

### **Særlige hensyn til landbruks, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)**

#### **Bevaring naturmiljø, felt H560**

- § 11.1 Eksisterende kantvegetasjon langs bekkene skal bevares. Tiltak eller byggegroper innenfor hensynssonen tillates ikke. I anleggsfasen skal vegetasjonen sikres med fysisk beskyttelse.
- § 11.2 Inngrep i terreng og vegetasjon, som for eksempel anlegg av veier, parkeringsplasser og tekniske anlegg, drenering, masseuttak, massedeponering eller annen lagring, herunder snøopplag og hageavfall, er ikke tillatt.
- § 11.3 Skjøtsel skal opprettholde naturtypen blærestarr.

### **Bevaring kulturmiljø, felt H570**

- § 12.1 Gjerdestolpene er fredet etter kulturminneloven. Gjerdestolper, fundament fra vaktårn og potetkjelleren skal bevares. Innenfor området er det bevart to gjerdestolper fra 2. verdenskrig med opprinnelig plassering. Fredningen inkluderer konstruksjon, materialbruk, overflatebehandling og detaljer. Jf. «Forskrift om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer» kap.1 og 10 (vedlegg 1). Alle tiltak som kan berøre stolpene skal tas opp med rette kulturminnemyndighet Viken fylkeskommune. Bevart fundament til et av vaktårnene er ikke fredet, men skal bevares på samme måte som gjerdestolpene. Det skal ikke foretas inngrep i terrenget innenfor hensynssonene.
- § 12.2 Tilgjengeligheten til kulturminnene skal forbedres ved at disse synliggjøres for offentligheten.
- § 12.3 Ved vedlikehold og utbedring skal kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til kulturminnene bevares.

### **Flomfare, felt H320**

- § 13.1 For tiltak innenfor hensynssone for flom skal det dokumenteres at sikkerhet mot flom er ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-2 før tiltak iverksettes.

## **Bestemmelser til bestemmelsesområder**

---

- § 14.1 Innenfor bestemmelsesområde # 1 kan det anlegges dobbelt perimetersikring. Indre perimetersikring skal ha en høyde på maks 6 meter og skal plasseres minimum 4 meter fra bygningskroppen. Ytre perimetersikring kan ha en høyde på maks 4 meter og skal plasseres minimum 8 meter fra indre perimetersikring. De deler av perimetergjerdet som ligger innenfor hensynssone for flom skal konstrueres og fundamenteres slik at det tåler påkjenningene av en 1000-års flom. Mellom indre og ytre perimetersikring kan det opparbeides en grusvei for vedlikehold.
- § 14.2 Innenfor bestemmelsesområde # 2 skal det anlegges en turvei med grusdekke og bredde inntil 3 meter. Turveien skal tilpasses terrenget.
- § 14.3 Innenfor bestemmelsesområde #3 skal eksisterende drivhus, vist med bevaringssymbol, flyttes fra felt HO til felt G. og plasseres innenfor viste byggegrenser på felt G, for å inngå i nytt fengselsgartneri. Drivhuset er regulert med nåværende utforming og høyde.

§ 14.4 Innenfor bestemmelsesområde #4, kan de berørte kulturminnet id 266082 fjernes uten ytterligere arkeologiske undersøkelser.

§ 14.5 Innenfor bestemmelsesområde #5 kan det anlegges garasjekjeller under bakken i ett plan.

## Rekkefølgebestemmelser

---

### **Før rammetillatelse gis**

§ 15.1 Før rammetillatelse gis for bygging av sykehuset i felt HO, skal etablering av støyreducerende tiltak på Løvenskioldbanen i henhold til støyrapport fra Rieber Prosjekt, datert 26.3.2019, dokument id. 4514461 i kommunens Websak arkiv, være sikret.

§ 15.2 Før rammetillatelse gis for bygging av sykehuset i felt HO, skal etablering av en trafiksikker adkomst for syklende og gående fra Ila borettslag frem til Eiksmarka skole være sikret.

### **Før bebyggelse kan tas i bruk**

§ 16.1 Før bebyggelse innen felt HO tas i bruk, skal adkomstvei felt oV og parkeringsanlegg i felt fPH være ferdig opparbeidet.

§ 16.2 Før bebyggelse innen felt HO tas i bruk, skal turvei innenfor bestemmelsesområde #1 være ferdig opparbeidet.

§ 16.3 Før bebyggelsen innen felt HO tas i bruk, skal støytiltak rundt Løvenskioldbanen som gjør at støynivået på uteoppholdsarealer innen HO ligger utenfor gul sone ihht. T-1442/2016, være gjennomført.

§ 16.4 Før bebyggelsen innen felt HO tas i bruk, skal trafiksikker adkomst for gående og syklende fra Ila borettslag frem til Eiksmarka skole, være ferdig opparbeidet.

§ 16.5 Før bebyggelsen innen felt HO tas i bruk, skal Listuveien utvides de nærmeste 20 meterne inn mot krysset med Griniveien.

§ 16.6 Før bebyggelse på felt G tas i bruk, skal parkering innen felt G være ferdig opparbeidet.