



Forslag til *(tas vekk ved endelig vedtak)* REGULERINGSBESTEMMELSER Detaljregulering for deler av gbnr. 86/1. – Dal omsorgsboliger i Hellestadvegen 1 Dal.

- Planen er datert: 26.06.2020
- Bestemmelsene er datert: xx.xx.xxxx
- Vedtatt av kommunestyret: xx.xx.xxxx

(Endring av plan)

- (Planen er datert: xx.xx.xxxx
- (Bestemmelsene er datert: xx.xx.xxxx
- (Vedtatt ved delegert myndighet: xx.xx.xxxx)

Plan ID 023732000

1. Planens hensikt

- 1.1 Hensikten med planen er å tilrettelegge for omsorgsboliger og personalbase med tilhørende uteområde og parkeringsplass.
- 1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:
- Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Offentlig og privat tjenesteyting – o_BOP (1160)
 - Renovasjonsareal – o_BRE (1550)
 - Samferdsel og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - Kjøreveg – o_SKV (2011)
 - Fortau – o_SF (2012)
 - Parkeringsanlegg – o_SPH (2083)
 - Annen veggrunn – grøntareal – o_SVG (2019)
 - Grønnstruktur (§12-5 nr.3)
 - Friområde – o_GF (3040)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- 2.1 Bebyggelsen skal ha god arkitektonisk utforming og oppfylle sentrale krav til miljø, tilpasning og universell utforming. Bebyggelsen skal tilpasses nærområdet som domineres av småhusbebyggelse.
- 2.2 Tillatt utnyttelse i byggeområdet beregnes som bebygd areal %BYA. %BYA defineres som bebygd areal i prosent av netto tomtareal avsatt til byggeområde.
- 2.3 Bebyggelse skal plasseres innenfor planens viste byggegrenser. Byggegrense for parkeringsanlegg går i formålsgrenser.

Universell utforming

2.4 Omsorgsboliger, bygg og uteområder planlegges og opparbeides etter prinsippet om universell utforming. Ved ny beplanting skal astma- og allergifremkallende vegetasjon unngås.

Tekniske planer

2.5 Før de gis igangsettelses tillatelse skal tekniske planer være godkjent for tekniske anlegg som veg/kryssområde, vannledninger, overvann, avløpsledninger. Anleggene skal opparbeides iht. kommunal VA-norm og kommunal vegnorm.

Støy

2.6 Oppføring av støyfølsom bebyggelse i gul støysone definert i tabell 1 i Klima- og miljødepartementets Retningslinje T-1442/2016 om støy tillates når følgende vilkår oppfylles:

- Alle bruksenheter skal ha tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal med støynivå under gjeldende grenseverdi.
- Uteoppholdsareal skal sikres mot støy
- Alle soverom skal ha luftevindu hvor støygrensen i tabell 3 (Vedlegg 3 Støyutredning) tilfredsstilles.

2.7 Det tillates oppført tett gjerde eller støyskjerm utenfor byggegrense mot Hellestadvegen og Haslervegen. Gjerde kan være opp til 1.8m høyt og kan plasseres inntil 1m fra formålsgrensen. Ved søknad må det dokumenteres at frisiktsoner mot veg ikke påvirkes.

Utomhus

2.8 Eksisterende trær skal i mest mulig grad bevares på tomten, der disse ikke er i konflikt med nye byggverk og terrengtilpasning.

2.9 Utomhusplan: Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise koter på eksisterende og fremtidig terreng, overvannshåndtering, ny og eksisterende vegetasjon, adkomst for bil og myke trafikanter, parkeringsplasser, varelevering, kjøremønster for renovasjon, oppstillingsplasser for brannbil, gangveier, avfallsbeholdere, forstøtningsmurer, gjerder, trapper, ramper med stigningsforhold og belysning. Det skal redegjøres for materialbruk. Ved søknaden skal det også dokumenteres sikker fundamentering for å unngå setningsskader på bygg/anlegg.

2.10 Det tillates vesentlige terrengendringer utenfor byggegrensen dersom terrengendringene bidrar til god landskapstilpasning av anlegget. Der terrenget endres skal det beplantes og tilsåes med stedegen vegetasjon. Ved søknad må det dokumenteres at frisiktsoner mot veg ikke påvirkes.

Overvann

2.11 Overvann skal håndteres åpent og lokalt i henhold til tre trinnstrategien. Det skal avsettes areal slik at overvann kan filtreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Offentlig og privat tjenesteyting (o_BOP)

3.1.1 Største tillatte utnyttelse er BYA = 30 %.

3.1.2 Det kan oppføres bebyggelse med en gesimshøyde inntil 7.0 m og mønehøyde inntil 11.0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.3 Det tillates takutspring på inntil 0.8 m over byggegrense.

3.1.4 Hver boenhet skal ha tilgang til minimum 40 m² uteoppholdsareal.

Renovasjonsareal (o_BRE)

3.1.5 Det tillates å oppføre nedgravde avfallsbrønner innenfor området.

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

Fortau og annen veggrunn (o_SF og o_SVG)

3.2.1 Fortau og annen veggrunn skal opparbeides som vist på plankartet.

Kjøreveg (o_SKV)

3.2.2 Kjøreveg skal opparbeides som vist på plankartet. Det kan tillates sideforskyvning dersom det kan dokumenteres at løsningen ikke fører til vesentlig større terrengendringer.

Parkeringsanlegg (o_SPH)

3.2.3 Det skal etableres minimum 0,5 parkeringsplass pr boenhet. I tillegg skal det være parkeringsplasser for ansatte og besøkende. Totalt kan det oppføres 17 parkeringsplasser. Totalt 5% av p-plasser skal være HC tilpasset, minimum én.

3.2.4 Det tillates å oppføre bod på maks BYA 80 m². Maks gesims 3,5m.

3.2.5 Det tillates å oppføre carport over parkeringsplassene på maks BYA 160 m². Maks gesims 3,5m

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Friområde (o_GF)

3.3.1 Det kan opparbeides turveg gjennom friområdet.

3.3.2 Verdifulle enkelttrær skal bevares. Store og verdifulle trær i friområdet skal beskyttes i anleggsperioden. Landskapsarkitekt vil vurdere hvilke trær som skal ivaretas.

4. Rekkefølgebestemmelser

4.1 Fortau, parkeringsarealer, utearealer og gangarealer skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før brukstillatelse for bebyggelsen gis, eller så snart årstiden tillater det og senest 1. juni. Det tillates at parkeringsanlegget asfalteres senere for å unngå setningskader.

5. Anleggsperioden

5.1 Byggeplasser skal være mest mulig fossil – og utslippsfri.