

Detaljregulering for nytt omsorgssenter i Kobleberghagen

PlanID 2021 001

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av kommunalt omsorgssenter med tilhørende funksjoner som dagsenter/kafe, aktivitetslokaler, trenings- og rehabiliteringsfasiliteter, produksjonskjøkken, vaskeri, parkering og utearealer. Omsorgssenteret skal tilrettelegges for å gi tjenestetilbud på alle tjenestenivå i henhold til kommunens omsorgstrapp.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

- Bygninger og uteområder skal utformes i henhold til prinsippene om universell utforming. Interne gangveger og stier skal ha dekke som er egnet for rullestol/gåstol. Det skal benyttes naturlige ledelinjer og visuelle/taktile kontraster så langt det er mulig. Prinsippene i Husbankens «Veileder for lokalisering og utforming av omsorgsbygg» HB 8.F./ April 2019 skal legges til grunn ved utforming av bygninger og uteområder.
- Det skal tilstrebes massebalanse når det gjelder bearbeidelse av terreng og plassering av bygninger.
- Overvann skal ledes bort fra bebyggelsen og til egnede fordrøyningsarealer og naturlige vassdrag i henhold til VA rammeplan.
- Eksisterende store trær i området skal søkes bevart.

2.2 Samfunnssikkerhet og beredskap

- Risikomomenter som er avdekket i ROS-analyse skal dokumenteres vurdert og risikoreduserende tiltak fremlegges i forbindelse med rammesøknad.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge godkjent plan av hele tomten som viser plassering av bygninger, atkomst, parkering, terrengbehandling, murer/gjerder over 0,5 m, levegger, avfallshåndtering, eventuell utvendig nettstasjon, utemøblering, beplantning, sykkelparkering, eventuelle lekeapparater og andre innretninger. Utomhusplanen skal også vise areal avsatt til LOD-tiltak samt beskrivelse av disse. Det skal være med terrengsnitt som viser anleggene i forhold til nåværende og framtidig terreng. Utomhusplanen skal både vise den helhetlige utformingen og den etappevise utbyggingen iht. til omsøkt byggetrinn.

Overvann og flom

Tiltak som sikrer håndtering av overvann og flom i planområdet skal innarbeides i teknisk plan. Godkjent

teknisk plan skal foreligge ved rammesøknad og i nødvendig grad iverksettes ved gjennomføring av tiltaket.

Terrengtilpassing og masseutskifting

Eventuelle forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein, synlige skjæring bør unngås. Masseforflytning og eventuell tilførsel av masser i området skal gis en landskapsmessig bearbeiding for å optimalisere terrenget med hensyn til estetikk og konsekvenser ved flom.

Matjord som blir overflødig som følge av utbyggingen skal sikres en forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål.

Byggetrinn

Området kan etableres i ulike byggetrinn. Den trinnvise utbygging av prosjektet legger rammene for opparbeidelsen av teknisk infrastruktur. Hvert byggetrinn skal avsluttes på en estetisk tiltalende måte.

Parkering

Det skal etableres 1 p-plass per beboerplass, som skal dekke parkering for ansatte og gjester. Av disse skal minimum 10% være HC-plasser. Minimum 10% av plassene skal tilrettelegges for lading av el-biler.

Utover dette skal det etableres minimum 0,5 sykkelparkeringsplass per beboerplass. Sykkelparkering skal være overdekket og belyst, og plassert nær hovedinngang til bebyggelsen.

3.1.2 Offentlig og privat tjenesteyting

Type bebyggelse

Det tillates etablert omsorgssenter med inntil 40 boenheter, inkludert personalbase og fellesarealer. I tilknytning til virksomheten kan det etableres servicefunksjoner som salg av mat, fysioterapi, frisør, hudpleie etc., som primært er rettet mot beboere og brukere av senteret.

Videre tillates det oppført kommunale omsorgsboliger som kan være frittliggende eller sammenbygde. Den enkelte boenhet kan ha et maks BRA på 65 m². Totalt antall boenheter skal ikke overstige 50, medregnet boenheter i omsorgssenteret.

Bebyggelsen skal ha en inviterende utforming med rasjonell og driftseffektiv utnytting. Det skal legges vekt på boliggjøring og anlegget skal ha så lite institusjonspreg som mulig.

Utforming av bebyggelsen

Tomten tillates bebygget med inntil 50% BYA, i ett eller flere frittliggende eller sammenkoblede bygg. Maksimal byggehøyde er 2 etasjer + underetasje. Tekniske rom og heisoppbygg tillates å stikke opp inntil 3 meter over takflaten. Bebyggelsen skal plasseres slik at hovedadkomst er lett tilgjengelig fra parkeringsplass, og slik at det kan tilrettelegges for gode uteområder i umiddelbar tilknytning til bygg. Parkering skal ikke medregnes i BYA.

Tak på bebyggelsen skal gis en utforming som ikke virker skjemmende sett fra kulturminneområde 100 meter nord for planområdet. Store takvinduer tillates ikke. Taktekking skal være i matt utførelse i mørke farger eller jordfarger, eventuelt torvtak, sedumtak, el.l. Det kan etableres solcellepanel på deler av taket.

Ubebygde del av tomt

Uteområdet skal opparbeides med tanke på aktuelle brukergrupper med sansehage og muligheter for ulike utendørsaktiviteter. Det skal opparbeides minst en «rundløype» for korte gåturer med sitteplass/benker underveis. Vegetasjon og legger bør benyttes ved behov for skjerming mot vind ved sitteplasser. Adkomst til eksisterende tursti i bakenforliggende område skal opprettholdes.

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

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det skal tilrettelegges for adkomst med brannbil helt frem til egnet oppstillingsplass ved bebyggelsen.

4.2.2 Kjøreveg

Vegen skal opparbeides etter kommunal standard.

4.2.3 Parkeringsplass

Parkeringsplass kan opparbeides trinnvis i samsvar med behov, slik at parkeringskravet i § 3.1.1 til enhver tid er dekket.

Parkeringsareal skal plasseres og utformes slik at konflikt med myke trafikanter og uteoppholdsareal unngås.

4.2.4 VA anlegg

Det skal opparbeides vann- og avløpsanlegg som sikrer tilstrekkelig brannvann og forbruksvann iht. VA rammeplan.

Overvann skal fordrøyes og i størst mulig grad infiltreres før det ledes inn på eksisterende OV-ledninger. Mengde overvann som ledes ut på ledningsnett skal ikke overstige dagens nivå.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

- Områdene kan inngå som del av uteområder for omsorgssenteret, men skal også være tilgjengelige for allmennheten.
- Det skal utarbeides en samlet landskapsplan i målestokk 1:200 for grønnstrukturen i forbindelse med rammesøknad.

4.3.2 Naturområde

Området skal fungere som en buffer/overgangssone mot tilgrensende naturområder. Steingarder skal bevares. Eksisterende vegetasjon søkes bevart. Eventuell ny vegetasjon skal bestå av stedeagne arter.

Det skal sikres adkomst gjennom planområdet til eksisterende tursti i nord.

Skråning mot Fv 4314 skal sikres forsvarlig med gjerde eller tilsvarende.

4.3.3 Vegetasjonsskjerm

Området kan tilrettelegges for infiltrasjon av overvann.

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

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

Det skal være fri sikt i en høyde av 0,5 – 3 meter over vegens nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før bebyggelse tas i bruk

Før hele eller deler av bygg kan tas i bruk skal det være opparbeidet adkomstveg, renovasjon, parkering og uteområder som dekker behovet for det til enhver tids aktuelle antall beboere.

Permanent tursti gjennom området skal være ferdigstilt som del av første byggetrinn.