



Bestemmelser til detaljplan for Hesseng bokollektiv og omsorgsboliger, id. 2000103.

Dato; 28.01.2011

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12 er området regulert til følgende formål;

- I. Bebyggelse og anlegg - PBL § 12 – 5, nr 1
 - Kombinert formål, Bolig/tjenesteyting
 - Bolig
- II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - PBL § 12 - 5, nr 2
 - Parkeringsplass P1
 - Gang-/sykkelveg K2
 - Annen veggrunn AVT
- III Fellesbestemmelser

Iht. Plan- og bygningslovens § 12-7, gis følgende bestemmelser, jfr. plankart av 28.01.2011;

1. Bebyggelse og anlegg

1.1 Kombinert Formål BT1 - Bolig/tjenesteyting. (herunder institusjon)

- 1.1.1 Innenfor byggegrensa vist på plankartet skal det oppføres bygninger for bokollektiv, sykehjem og omsorgsleiligheter, inklusert arealer til fellesrom og personalrom.
- 1.1.3 Bebygd areal prosent-BYA skal ikke overstige 40 % av formålsområdet.
- 1.1.4 Det tillates oppført bygg inntil 2.etasjer og loft med maksimal mønehøyde 9,5 m. Høyder skal måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- 1.1.5 Takvinkel skal ikke overstige 25°.
- 1.1.6 Innenfor formålgrensa tillates oppført anlegg/installasjoner tilknyttet el.kraft.
- 1.1.7 Det skal i forbindelse med byggesøknad utarbeides en uteromsplan for planområdet i målestokk 1:200. Både sommer- og vintersituasjon skal vises. Minimumskrav:
 1. Bygningers plassering
 2. Uterom for opphold og rekreasjon
 3. Grønnstruktur, inkludert vern av eksisterende vegetasjon
 4. Eventuelle skjæringer, fyllinger, høyde, vegetasjon, utfyllinger, snølagring og annen tilpasning i forhold til eksisterende terreng
 5. Kotehøyder på alle inngangsnivå.
 6. Event. areal for avfallshåndtering.
 7. Areal for hensetting av kjøretøy og –innretninger.
 8. Sol – og skyggediagram
- 1.1.8 Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad.
- 1.1.9 Bygningene skal gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, material og utførelse. Det må tenkes på varige materialer med høy håndverksmessige uttrykk. Bygningenes karakter skal tilpasses omgivelsene i høyde, farger og utforming.
- 1.1.10 Bygninger med tilhørende uterom skal være universelt utformet;

Iht. Miljøverndepartementets temaveileder Universell utforming og planlegging etter Plan- og bygningsloven av 25.09.2009, T-5/99– Tilgjengelighet for alle, T-1468 – Universell utforming, begrepsavklaring og T-1472 – Universell utforming som kommunal strategi jfr. Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven).

- 1.1.11 Utomhusplaner (BT1 og P1) skal godkjennes av Plan- og byggekomiteen for tiltaket.
- 1.1.12 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen vist på plankartet.

1.1 Bolig

1.2.1. B1

- 1.2.2 Innenfor B1 kan det oppføres inntil 1 bolig i 2 etasjer med loft, eller sokkel + 1 etasje.
- 1.2.3 Maksimal mønehøyde skal være 8.5 m over gjennomsnittlig terreng.
- 1.2.4 Takvinkel skal være mellom 20 og 30°.
- 1.2.5 Garasje inntil 50 m2 kan bygges, maksimal mønehøyde skal være 4 m over terreng.
- 1.2.6. Bebygd areal prosent-BYA skal ikke overstige 30 %.
- 1.2.7 Byggegrensen mot Myrullsvingen skal være 12,5 m. (midt vei).
- 1.2.8 Adkomst til formålsområde B1 skal opparbeides fra Myrullsvingen.

II Samferdselsanlegg og infrastruktur

2.1. P1.

- 2.1.1 Innenfor formålsområde P1 skal det opparbeides hovedadkomst til hele anlegget på gnr 25/bnr 10, fra Myrullsvingen med adkomst over AVT 2.
- 2.1.2 Innenfor formålsområde P1 skal det opparbeides parkeringsanlegg i henhold til kommunens parkeringsvedtekter.
- 2.1.3 Det skal utarbeides utomhusplan for P1 i målestokk for formålsområdet som viser;
 - A) Utforming i terrenget og andre terrenginngrep.
 - B) Snøopplag
 - C) Fotgjengerarealer
 - D) Plassering av tekniske anlegg, avfallshåndtering og lignende
 - E) Opparbeidelse av grøntområder og annen bevart vegetasjon.

2.2 K2.

- 2.3.1 Formålet K2 er dagens Tangenvei og er regulert til gang- og sykkelvei med adkomst til omkringliggende naboboliger, samt institusjonen /boligene på BT1.

2.4 AVT - annen veggrunn – tekniske anlegg

- 2.4.1 AVT 1 og 2 er veggrunn/grøft for tekniske anlegg, snø m.v.

III Fellesbestemmelser.

- Denne detaljplanen erstatter Bebyggelsesplanen for Hesseng Bokollektiv og omsorgsboliger av 24.04.2000, planidentitet nr 2000103 opprettholdes.
- Skulle det under arbeid i planområdet komme frem gjenstander eller spor fra eldre tid, må arbeidet stanses og melding sendes til fylkeskulturetaten jfr. Lov om Kulturminner av 1978 § 8.
- Etter at denne reguleringsplanen er vedtatt er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med plankart eller reguleringsbestemmelser.