**Ringebu kommune**

Vedtatt 18.12.2018, KOM-103/18

Sist revidert 28.12.2018 av WHD

**Detaljregulering for**

**Ringebu omsorgsboliger og eldresenter**

PlanID 0520201709

**1. Formål**

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av omsorgsboliger for mennesker med nedsatt funksjonsevne med tilhørende parkeringsplasser, fellesarealer og personalfasiliteter. I tillegg regulerer planen eksisterende eldresenter og omsorgsboliger sør i planområdet.

**2. Fellesbestemmelser**

**2.1 Estetikk**

Det skal tillegges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer og så videre som mulig.

Ny bebyggelse skal tilpasses slik at det oppnås en helhetsvirkning i forhold til eksisterende tilstøtende bebyggelse og miljø. Det samme gjelder ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring, med mindre det utføres en totalendring av hele bebyggelsen utvendig slik at bebyggelsen får et nytt uttrykk.

**2.2 Byggegrenser**

Der det ikke er fastsatt byggegrenser, gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser om byggegrenser.

* Byggegrensen er 5 meter mot veg o\_SV1 og o\_SV3.
* Byggegrensen er 2 meter mot grønnstruktur o\_G.
* Byggegrensen mellom o\_BIN2 og o\_SPA, o\_SV2 og o\_SVG sammenfaller med arealformålsgrensen.

**2.3 Avkjørsel**

Det kan godkjennes avvik fra regulerte avkjørsler dersom den nye plasseringen gir en bedre løsning totalt sett. Med bedre løsning menes her blant annet mindre terrenginngrep, bedre trafikkforhold og bedre plassering i forhold til den endelige bebyggelsen.

Nye avkjørsler utenom de regulerte kan ikke etableres.

**2.4 Tekniske anlegg**

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

**2.5 Overvann**

Utslipp av overvann fra planområdet skal ikke være større etter utbygging enn før utbygging. Overvann skal derfor håndteres lokalt, og skal primært baseres på overflatebaserte løsninger.

Overvannet skal utnyttes som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel, og samtidig bidra til å skape et best mulig bomiljø. Dette forutsetter at det oppnås estetisk gode løsninger med akseptabel vannkvalitet som også er driftsmessig forsvarlige.

**2.6 Støy**

**2.6.1 Anleggsperioden**

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal gjelde under anleggsperioden. Nattperioden regnes fra kl. 23–07, med stille periode 23–01 for innsovning.

**2.6.2 Støy fra ny E6 sør for planområdet**

Lydnivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål (stue, soverom og andre rom som brukes til varig opphold) skal være maksimum 55 dB. Støytiltak i planområdet skal iverksettes når byggingen av ny E6 sør for planområdet igangsettes.

**2.7 Dokumentasjonskrav**

Som en del av søknad om tiltak for det enkelte delfelt skal det leveres utomhusplan for det aktuelle delfeltet. Utomhusplan skal redegjøre for:

* Eksisterende og nytt terreng
* Trafikkorganisering
* Plassering carport/garasje, biloppstilling
* Sykkelparkeringsplasser
* Vegetasjon og materialbruk
* Tilgjengelighet og utforming
* Tekniske forhold; herunder overvannshåndtering, belysning, gjerder, murer, trapper
* Renovasjonsløsninger
* Uteoppholdsarealer og fellesarealer, herunder møblering

**3. Bebyggelse og anlegg**

**3.1 Felles for institusjon o\_BIN1, o\_BIN2 og o\_BIN3**

Delfeltene disponeres til offentlig formål med tilhørende veg, parkering og fellesarealer.

* Det kan føres opp flermannsboliger, kjedehus, rekkehus og lavblokk. For øvrig er det ingen begrensning i bygningstyper hva gjelder bygg som også huser personalfunksjoner og -fasiliteter.
* Mønehøyden og gesimshøyden kan være maksimum 12 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
* Utnyttingsgraden skal være minimum 40 %-BYA og maksimum 80 %-BYA i hvert delfelt.
* Bygningene skal være saltak. Mindre tak over inngangsparti, tak for mellombygg og lignende kan ha en annen takform.
* Parkeringskravene for de enkelte delfelt beskrevet under kan løses (og dermed innfris) i andre delfelt dersom den totale summen på antall plasser er den samme.
* Det kan etableres garasje og carport på parkeringsplassene.
* Det skal innenfor området tilrettelegges for felles uteoppholdsareal. Anlegg og tiltak som fremmer bruken av område for lek og opphold kan tillates.
* Adkomst fra bygg til parkeringsplass skal være universell utformet.

**3.1.1 o\_BIN1**

* Minste uteoppholdsareal skal være 80 m2 per boenhet.
* Det skal avsettes minimum 1 sykkelplass per boenhet.
* Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass per boenhet, herunder minimum 2 parkeringsplasser for forflytningshemmede. I tillegg skal det være 5 parkeringsplasser for ansatte, besøkende, driftspersonell og lignende.

**3.1.2 o\_BIN2**

* Parkeringsplassen o\_SPA er tiltenkt delfelt o\_BIN2. Flere parkeringsplasser kan etableres i delfeltet ved behov.
* Delfeltet kan benytte de samme avkjørslene til o\_BIN1.

**3.1.3 o\_BIN3**

* Minste uteoppholdsareal skal være 80 m2 per boenhet.
* Det skal avsettes minimum 1 sykkelplass per boenhet.
* Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass per boenhet.

**3.2 Felles uteoppholdsareal**

Felles uteoppholdsareal skal beplantes og ha gressdekke. Sittegrupper, benker eller tilsvarende skal settes opp i tråd med situasjonsplanen. Felles uteoppholdsareal skal være universell utformet.

**4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

**4.1 Veg o\_SV1, o\_SV2 og o\_SV3**

Vegene skal gis fast asfaltdekke. Ved behov kan det anlegges fartsdempende tiltak før avkjørselen til o\_BIN1, o\_BIN2 og o\_BIN3.

Vegene er offentlige.

**4.2 Parkeringsplass o\_SPA**

Parkeringsplassen skal gis fast asfaltdekke og betjene o\_BIN2. Plassen skal utformes slik at adkomsten til gårdsnummer 54 bruksnummer 26 ikke hindres.

**4.3 Annen veggrunn o\_SVG**

Arealet benyttes til annen veggrunn (grøntareal).

**5. Grønnstruktur**

**5.1 Grønnstruktur o\_G**

Det skal etableres skjerm mot landbruksarealet i o\_G. Skjermen kan være i form av vegetasjon (hekk, rekke med trær) eller gjerder som både ivareta utsikten for beboerne og beskyttelsen mot støv og støy fra landbruksdriften. Skjermen kan også fungere som støyskjerm mot en fremtidig E6 sør for planområdet.

**6. Rekkefølgebestemmelser**

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal det opparbeides:

* Veg, adkomst og parkeringsareal.
* Felles uteoppholdsareal.