

Bestemmelser til detaljreguleringsplan for demenslandsby i Øystese

§ 1 Hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av en demenslandsby med tilhørende grøntområde. Planen skal i tillegg sikre tilhørende parkering, trygg adkomst til området og uteområde.

§ 2 Arealformål

Se plankart

Arealformål	Innhold	Forkortelse
Bebyggelse og anlegg	Offentlig og privat tjenesteyting	H
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Veg	SV
	Fortau	SF
	Annen veggrunn-grøntareal	SVC
	Parkeringsplasser (på grunn)	SPP
	Garasjeanlegg (vertikalnivå1)	SPH
Grønnstruktur	Grønnstruktur	G

§ 2.2 Andre flater, linjer og punkter

Parkeringsanlegg under bakken for 22 av parkeringsplassene

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Plassering

Ny bebyggelse plasseres innenfor byggegrense.

Grøntområde plasseres innenfor område avsatt til grønnstruktur.

3.2 Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygning, uterom og adkomst.

Planen utløser krav om at bygninger og uteoppholdsareal skal være i tråd med gjeldene teknisk forskrift. God tilgjengelighet for bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmende er satt til å være gjennomgående i hele planen.

Ved valg av planter for uteområdet, gjør planen gjeldene at beplantningen skal være allergivennlig. Valg av materiale for stier ved uteområdet skal være robuste med tanke på helårsdrift.

3.3 Felles uteoppholdsareal

Det skal opparbeides felles uteoppholdsareal i sørlige del av bygningen. Alt av felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet.

3.4 Kulturminner

Om tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre eller skjemme automatisk fredet kulturminne må arbeid på området stanses.

3.5 Grunnforhold/ forurensing

Det utarbeides en miljøplan som omfatter håndtering og kartlegging av masser som er forurensende.

3.6 Overvannshåndtering

Dimensjonering for regnbed for å håndtere overvann på området

3.7 Parkering

Regnet ut 0.9 årsverk per beboer. Rundet opp til 1 i Kvam herad sine føringer. Tatt hensyn til andre som arbeider i bygget så lagt opp til flere enn årsverket.

3.8 Belysning

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Offentlig tjenesteyting – demenslandsby

Området skal benyttes til demenslandsby med langtidsplasser og dagsenter for personer med demens.

4.1.1 Plassering og høyde

Bygningen skal plasseres slik at man får gode solforhold midt på dagen, og at det ikke skygger for uteoppholdsarealet. Hovedinngang skal ha trinnløs adkomst. Det skal også legges til rette for inngang ved grøntområde, som også skal være trinnløs. Fellesrom og publikumsfunksjoner skal legges mot sør, slik at alle får nyte godt av utsikten.

Bygning skal ikke anlegges mer enn to etasjer ekskludert underetasje.

4.1.2 Materialbruk

Valg av materialer skal harmonere med omgivelsene. Dette videreføres også ved valg av farger for bygget.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.2.1 Adkomstvei

Atkomstvei til demenslandsbyen skal bygges opp etter dimensjoneringsklasse A1.

4.2.2 Parkering

I planen så er det lagt til grunn at det skal opparbeides 45 bilparkeringsplasser totalt. Inntil 23 skal være på terreng og det skal være tilrettelagt for 2 parkeringsplasser for handikappede. Disse bør være lokalisert nært hovedinngangen. For de resterende 22 parkeringsplassene så skal de opparbeides i garasjekjeller.

Det skal anlegges eget felt for varelevering. Rett skilting skal forhindre feil bruk av parkeringslommen.

Det skal også opparbeides 10 sykkelparkeringsplasser

4.2.3 Fortau

Hovedatkomsten for gående og syklende skal skje ved anleggelse av fortau.

4.3 Grønnstruktur

4.3.1 Gangvei

Turvei på grøntområdet skal være sammenhengende med mulighet for ulike rutevalg. Langs veien skal det også være mulighet for hvile. Veien skal være minimum 1,8 m bred. Underlaget skal være rullestolvennlig.

4.3.2 Beplantning

Det skal anlegges plantekasser i ulike høyder, slik at man kan drive med hagearbeid både stående og sittende i rullestol. Det skal ikke brukes giftige planter eller trær som kan gi allergiske reaksjoner.

Ettersom dette er i Hardanger, skal det legges til rette for en liten frukthage.

4.3.3 Belysning

For å sikre trygghet for området gjennom hele døgnet så skal det være belysning ved gangareal. Slik kan uteområdet også brukes gjennom det mørke vinterhalvåret. Belysning i grøntområde skal være avslått etter kl 22:00.

§ 5 Hensynssoner

Området ligger innenfor hensynssonen nedslagsfelt for drikkevann.