

Detaljregulering - Kollen barnehage - Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Råde kommunestyre: **xx.xx.xxxx**

Datert: 27.06.2018

Revidert: 03.12.2018

1 PLANENS AVGRENSING

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

2 REGULERINGSFORMÅL, JFR. PLAN OG BYGNINGSLOVEN §§ 12-5.

Boligbebyggelse (B1-2) (Rp 1110)

Barnehage (BBH) (Rp 1161)

Renovasjonsanlegg (BRE) (Rp1550)

§ 12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (SV1-3) (Rp 2010)

Fortau (SF1-2) (Rp 2012)

Gangareal (SGG) (Rp 2016)

Annen veggrunn – grøntareal (SVG1-5) (Rp 2019)

Felles parkering (SPP1 – 3) (Rp 2082)

12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur.

Kombinert grønnstrukturformål (GKG) (Rp 3800)

§ 12-6. - Hensynssone

Frisikt (H140_1-3)

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Hovedadkomst, ferdig opparbeide uteoppholdsarealer og teknisk infrastruktur skal være etablert før det gis brukstillatelse for barnehage BBH, jf. pbl § 12-7. nr. 10.
- b) Det må være tilstrekkelig kapasitet på vann og avløpsledningene før igangsettelsestillatelse for barnehagebygget gis, jf. pbl § 12-7. nr. 10.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekkull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8, jf. pbl § 12-7. nr.6.

4.2 Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. De områder eller tiltak som ikke gis universell utforming skal angis særskilt i utomhusplan for barnehagen.

4.3 Klimatilpassing

Takvann og overflatevann skal fordrøyes og infiltreres i grunnen eller ledes bort i eget avløp. Overflatevann må ikke tilføres kommunens ledningsnett uten samtykke fra kommunen. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet, jf. pbl § 12-7. nr. 2.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR.1)

5.1 Utomhusplan

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges utomhusplan i egnet målestokk som skal godkjennes av kommunen, jf. pbl § 12-7. nr. 1. Utomhusplan skal vise:

- c) Avgrensninger for planen med leke- og uteoppholdsarealer, framtidige eiendomsgrenser og framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert.
- d) Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
- e) Kjøre- og gangarealer, samt parkering for sykkel og bil.
- f) Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall.
- g) Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med eksisterende vegetasjon som skal bevares og områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon.

- h) Plassering av belysning. Belysning skal ha blendingsfri armatur.
- i) Soldiagram som viser solforholdene innen byggeområdet.

5.2 Barnehage (BBH)

- a) Innenfor arealet tillates det oppført barnehage med tilhørende anlegg.
- b) Maksimal tillatt bruksareal er BYA = 25%.
- c) Maksimale mønehøyde er 12 m og gesimshøyde 9 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Det skal tillegges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av bebyggelse og utomhusanlegg. Bebyggelsen skal når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Barnehagen skal i størst mulig grad bygges i tre.

5.3 Parkering (SPP1-3)

- a) Parkeringsplassene (SPP1-3) er felles for ansatte og besøkende i barnehagen, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- b) Parkeringsplassene «SPP1-2» er bilparkering, «SPP3» er sykkelparkering.
- c) Det skal for barnehagen opparbeides et antall parkeringsplasser for bil og sykkel tilsvarende 0,6 plasser pr. ansatt + 0,15 plasser pr. barn.
- d) Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig, og ha mulighet for å låse fast syklene. 25% av sykkelparkeringen skal være overbygd, jf. pbl § 12-7. nr. 4. Det tillates at deler av sykkelparkeringen anlegges innen «BBH».
- e) Minst to av parkeringsplassene for bil skal være tilpasset funksjonshemmede.

5.4 Uteoppholdsareal

- a) For «BBH» skal det opparbeides minst 33 m² leke- og uteoppholdsarealer pr. barn, jf. pbl § 12-7. nr. 4.
- b) Arealer som ikke tilfredsstillers støygrenseverdiene i T-1442/2016 tabell 3 regnes ikke som uteoppholdsareal.
- c) Arealer brattere enn 1:3, eller arealer med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med, jf. pbl § 12-7. nr. 4.
- d) Tilkjørt masse skal være godkjent til formålet.

5.5 Boligbebyggelse (B1-2)

Feltene «B1-2» er tomteareal tilhørende eksisterende boliger, jf. pbl § 12-7. nr. 1.

5.6 Renovasjon (BRE)

- a) Arealet (BRE) oppstillingsplass for avfallsbeholdere/nedgravd container for barnehagen.
- b) Avfallsbeholdere skal bygges inn med tak og sidevegger. Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1. Utforming av avfallsinnhegningen skal utføres på en enkel, lite dominerende måte.
- c) Renovasjonsanlegget tillates sammenbygd med overbygd sykkelparkering. Materialbruken skal tilpasses barnehagebygget.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.2)

6.1 Veg (SV1-2)

- a) Vegen «SV1» er offentlig, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- b) Vegen «SV2» er felles for barnehagen og tilknyttede eiendommer jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- c) Vegbredde og regulert kjørebane er vist på plankartet.

6.2 Annen veggrunn - grøntareal (SVG1-5)

- a) Sidearealene «SVG1-5» skal benyttes til snøopplag og nødvendige veganlegg som f. eks. skjæringer og fyllinger, støttemur, belysning og annen infrastruktur, jf. pbl § 12-7. nr. 1.
- b) Det tillates opparbeidet avkjøringslomme for renovasjonsbil i «SVG2» ved «BRE».
- c) Arealet «SVG4-5» er offentlig, jf. pbl § 12-7. nr. 14.
- d) Arealet «SVG1-3» skal være felles for barnehage og eiendommer tilknyttet «SV2», jf. pbl § 12-7. nr. 14.

7 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.3)

7.1 Kombinert grønnstruktur (GKG)

- a) Arealene innenfor «GKG» skal inngå som barnehagens uteområde, men ikke gis en parkmessig opparbeiding. Naturpreget på kollen skal bevares.
- b) Det tillates tilrettelegging med stedstilpassede lekeapparater, bål plass, gapahuk etc.
- c) Mindre deler av bebyggelsen som er nødvendig for barnehagens drift, kan anlegges innenfor «GKG». Dette kan f. eks. være opparbeide gangarealer i tilknytning til barnehagebygget, redskapsboder mm.

8 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

8.1 Frisikt

Innenfor frisiktsone H140_1-2 tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers plan, jf. pbl § 12-7. nr. 4.