

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Nordby barnehage

Reguleringsbestemmelser datert: 16.06.2017

Plankart datert: 16.06.2017

Revidert: 06.08.2018

Plankart revidert: 06.08.2018

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsel: 03.04.2017

Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang: 24.08.2017

Offentlig ettersyn: 02.10.2017 – 08.11.2017

Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang: 23.08.2018

Vedtak i kommunestyret: 12.09.2018

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for en ny barnehage på 8 avdelinger, med mulighet for utvidelse til 10 avdelinger.

2. Arealformål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Barnehage (BH)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjørevei (V1-3)
 - Fortau (F)
 - Gang-/sykkelvei (GS)
 - Annen veigrunn – grøntanlegg (AVG1-5)

- Grønnstruktur
 - Naturområde (GN)

3. Hensynssoner

Området reguleres til:

- Sikrings-, støy- og faresone
 - Frisiktsone

4. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a. Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form, materialbehandling og fargesetting. Materialbruk (herunder også takmaterialer) og fargebruk skal godkjennes av kommunen og må derfor inngå i byggesøknaden. Det skal vektlegges at ny bebyggelse får en høy arkitektonisk kvalitet- både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

- b. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling. Det tillates kun nedadrettet og blendingsfri utebelysning.

5. Bestemmelser til arealformål

5.1 Bebyggelse og anlegg – Barnehage (BH)

- a. Innenfor areal BH tillates opparbeidet barnehage med tilhørende anlegg og uteområder.
- b. Maksimal tillatt BYA er 25 %.
- c. Maksimal gesims- og mønehøyde er henholdsvis 7,5 m og 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Ved pulttak er maksimal gesims- og mønehøyde 9,0 meter. For eventuelle uteboder er maks. mønehøyde 5,0 m, og de skal være tilpasset hovedbygningen med hensyn til materialvalg, form og farge. Bebyggelsen skal fortrinnsvis ha dempet/mørk fargesetting, minimum på de fasadene som vender mot boliger i øst og nord.

Ingen tekniske installasjoner, heis eller andre oppbygg, tillates oppført med større høyde enn 3,0 meter over takets gesimshøyde. Takoppbygg kan utgjøre inntil 15 % av takflaten på det enkelte bygg.

- d. Boder, støttemurer, lekehus, gjerder, trapper og parkeringsplasser o.l. tillates plassert utenfor viste byggegrense.
- e. Det skal opparbeides 1 parkeringsplass for bil pr. 50 m² BRA. 10 % skal reserveres for el- eller hydrogenbiler og tilrettelegges med strømuttak. Min. 5 % skal etableres for personer med nedsatt funksjonsevne og plasseres nærmest inngangen.
- f. Det skal opparbeides minimum 1 sykkelparkering pr. 50 m² BRA. Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinngangen, skal være overdekket med tak, ha fast dekke og mulighet for å låse sykkelen. Det skal avsettes tilstrekkelig plass for sykkelvogner. Minimum 10 % av sykkelparkeringene skal tilrettelegges med strømuttak for lading av el-sykler.
- g. Eksisterende bekk som går gjennom planområdet skal opprettholdes. Bekkeløpet kan tillates endret på noen strekninger dersom dette gir en bedre helhetsløsning på tomten. Langs bekken skal det opprettholdes eller etableres flersjiktete randsoner med naturlig, stedegen vegetasjon. Bekk med tilhørende randsoner skal ha en total bredde på minimum 5 meter.
- h. Overvann på tomten skal ledes ut til bekken for å opprettholde vanntilsiget i bekken og Askehaugtjernet. Overvannshåndtering og blågrønn faktor etableres i samsvar med kommunens norm for overvannshåndtering. Valg av overvannshåndtering fra bygg og harde flater skal framgå av utomhusplanen og redegjøres for i forbindelse med byggesøknad. Blågrønn faktor som skal oppnås er minimum 0,7.
- i. Hele arealet skal være tilgjengelig for allmenn bruk utenom barnehagens åpningstider. Fra parkeringsplassen skal det være gangforbindelser til idrettsplassen og til friluftsområder vest for planområdet.
- j. Det skal ved byggesøknad utarbeides og vedlegges en utomhusplan for hele BH. Planen skal vise:
 - Lekearealer og andre grøntarealer
 - Bebyggelsens plassering
 - Eksisterende terrengnivå
 - Planlagt terrengnivå
 - Vegetasjon og terreng som planlegges bevart. Slike områder skal sikres med gjerde el.l. i anleggsfasen.

- Ny vegetasjon
- Håndtering av overvann
- Bilparkering
- Sykkelparkering
- Løsning for varelevering med tilhørende snuplass
- Plassering av ny nettstasjon. Dimensjonering og plassering skal godkjennes av netteier.
- Plassering og løsning for renovasjon
- Gangadkomster fra parkering til bygget, til idrettsplassen og til friluftsområdene vest for planområdet.
- Gangforbindelse fra fortau F til inngang.
- Eventuelle støttemurer som er nødvendige for å oppta nivåforskjeller
- Gjerder og annen innhegning
- Belysning

k. Grunnundersøkelser anbefales utført i forbindelse med detaljprosjektering.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Kjørevei (V1-3)

- a. V1 omfatter en strekning av fv. 56, Askehaugveien. Det skal etableres fotgjengerkryssing over veien.
- b. V2 omfatter adkomst inn til BH. Ved forlengelse av V2 inn på BH skal det opparbeides nødvendig snuplass for renovasjon/varelevering.
- c. V3 skal være adkomst til boliger på eiendommene 113/193 og 113/194.

5.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Fortau (F)

- a. F omfatter fortau langs adkomstvegen inn til BH. Det skal være belysning langs fortauet.

5.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Gang-/sykkelvei (GS)

- a. GS omfatter gang-/sykkelvei langs fv. 56, Askehaugveien. Det skal etableres fotgjengerkryssing over fylkesveien fra GS til F.

5.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Annen veigrunn - grøntanlegg (AVG1-5)

- a. AVG1-5 omfatter annen veigrunn.
- b. Innenfor AVG5 skal det vurderes bruk av støttemur i naturstein for å gi tilstrekkelig plass til bekken med tilhørende vegetasjon.

5.6 Grønnstruktur – Naturområde (GN)

- a. Området skal naturlig henge sammen med tilstøtende naturområder, men skal skjøttes i tråd med krav til frisiktsone.

6. **Bestemmelser til hensynssoner (PBL § 12-6)**

6.1 Sikringssone – Frisikt

- a. I området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsoner) skal det i avkjørsler og veikryss være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum. Enkeltstående trær med tilfredsstillende oppkvisting kan tillates.

7. **Eierform**

- a. BH, V1-2, F, GS og AVG1-5 skal være offentlig.

- b. V3 er felles for eiendommene 113/193 og 113/194.
- c. GN har annen eierform (privat).

8. Rekkefølgebestemmelser

- a. Kjørevei (V2) med tilhørende fortau (F), utbedret kryss med Askehaugveien (V1) og tilrettelagt fotgjengerkryssing over V1 fra fortau (F) til gang-/sykkelvei (GS) med tilhørende belysning skal være etablert før barnehagen tas i bruk. Atkomstvei/kjørevei (V2) skal asfalteres. Krysningspunktet skal belyses tosidig i henhold til krav i belysningshåndbok V124.
- b. Parkering for biler og sykler, gangadkomster og utearealer skal være opparbeidet før barnehagen tas i bruk.