

NORE- OG UVDAL KOMMUNE

DETALJREGULERING - REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-7

GNR 43, BNR 1 MFL BARNEHAGE GRØNEFLÅTA

Planid 2013006

Sist revidert 07.02.14

Intensjonen med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er å legge til rette for barnehage med tilhørende infrastruktur.

§ 1 FELLES BESTEMMELSER

1.1 Utfyllende planer og dokumentasjon

1.1.1 Illustrasjonsplan datert 07.02.14 er retningsgivende for utbyggingen. Spesielt vises det til plassering av hente- og bringesituasjon og parkering på o_P1.

1.2 Utomhusplan

1.2.1 Ved søknad om tiltak for barnehage skal det foreligge utomhusplan, som viser plassering og utforming av bygg og lekearealer, veger, VA-anlegg, overvannshåndtering, sykkelparkering, materialbruk, parkering, hente/bringe arealer i tilknytning parkeringsanlegg.

1.2.2 Planen skal vise at utomhusarealene oppfyller fastsatte krav til størrelse og kvalitet og oppfyller prinsippet om universell utforming.

1.3 VA-rammeplan

1.3.1 I planområdet kan tiltak som er omtalt i pbl § 20-1 ikke godkjennes før det foreligger en godkjent rammeplan for vannforsyning/overvanns- og spillvannssystem, samt uttak for brannsløkking.

1.4 Arkitektur, estetikk og kvalitet

1.4.1 Bygg skal plasseres og utformes slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser.

1.4.2 Farge og materialbruk skal tilpasses omgivelsene slik at bebyggelsen i fjernvirkning fremstår dempet og naturlig i landskapet.

1.5 Terrengbehandling

1.5.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt, murer og skjæringer og skråninger skal tilpasses omgivelsene.

1.5.2 Ubebygde områder skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.

1.5.3 Det skal legges vekt på massebalanse.

1.5.4 Skråninger skal sås til med stede egne arter.

1.6 Kommunalteknisk anlegg

1.6.1 Innenfor område planområdet kan det ved behov oppføres Trafo-stasjon.

1.7 Avfallshåndtering

1.7.1 På areal avsatt til o_Bhg, o_P1 og annet vegareal kan oppstillingsplass for renovasjon etableres etter behov.

1.8 Radon

1.8.1 For alle nybygg for varig opphold skal det være radonsperre iht TEK 10.

1.9 Automatisk fredede kulturminner

1.9.1 Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og kulturminne-myndighetene underrettes, jf. Lov om kulturminner § 8, 2.ledd.

1.10 Tilgjengelighet

1.10.1 Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i planområdet jf pbl § 1-1.

1.10.2 Minst 25% av arealet avsatt til lek i formål barnehage skal utformes etter prinsippet om universell utforming.

1.11 Energi

1.11.1 Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltakets energiløsninger.

§ 2 REKKEFØLGEKRAV

2.1 Før igangsettingstillatelse gis

2.1.1 Detaljerte tekniske planer over offentlig veggrunn som skal oppgraderes skal være godkjent av rette vegmyndighet før igangsettingstillatelse gis.

2.1.2 Ved søknad om tiltak skal det beskrives hvordan de automatisk fredede kulturminnene skal beskyttes under anleggsfasen.

2.2 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

2.2.1 Følgende tiltak må være utført før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for o_Bhg:

- Opparbeiding og møblering av uteoppholdsareal for barnehagen.
- Vann og avløpsnett skal være i samsvar med godkjent VA-rammeplan.
- Gang og sykkelveg o_Gs1 og o_Gs2 skal være ferdig opparbeidet.
- o_V2 skal være ferdig opparbeidet.
- Annet vegareal o_Av1-o_Av4 skal være sådd til med stedeodne arter.

2.2.2 Følgende tiltak må være utført før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for Bf1 og Bf2:

- f_V1 skal være ferdig opparbeidet.
- Autovern på f_Av1/f_At2 skal være oppført.
- Skråninger på annet vegareal f_Av1 og Av2 skal være sådd til.

§ 3 EIERFORM

3.1 Offentlige arealformål

3.1.1 Følgende arealer skal være offentlige:

- Barnehage o_Bhg
- Gang og sykkelveg o_Gs1 og o_Gs2
- Kjøreveg O_V1 og o_V2
- Parkeringsplass o_P1
- Annet vegareal o_Av1-o_Av7
- Annet veggrunn, teknisk anlegg.

3.2 Felles arealformål

3.2.1 Følgende arealer skal være felles for de som har adkomst via kjøreveg f_V1:

- f_V1
- f_Av1-f_Av2

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr.1)

4.1 Offentlig formål- barnehage

4.1.1 Område o_Bhg skal nyttes til barnehage med tilhørende anlegg.

4.1.2 Maksimal tillat grad av utnyttning er BYA= 25%.

4.1.3 Maks tillat byggehøyde er til gesims 6,5m og til møne 9,5m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.1.4 Maks antall etasjer er 2.

4.1.5 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen som vist i plankartet.

4.2 Sykkelparkering

4.2.1 Innenfor formål o_Bhg skal det etableres 1 oppstillingsplass for sykkel pr 10 barn.

4.3 Frittliggende småhusbebyggelse

4.3.1 Område Bf1-Bf3 tillates brukt til eneboliger.

4.3.2 Maksimal tillat grad av utnyttning er BYA= 15%

4.3.3 Maks tillat byggehøyde er til gesims 6m og møne 9m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng nivå.

4.3.4 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen som vist i plankartet.

4.3.5 Garasjer kan oppføres utenfor byggegrense.

4.3.6 Boligene på Bf1 og Bf2 skal oppføres med en første etasje og en underetasje. Bolig og uteområde skal tilpasses terrenget.

4.4 Parkering

4.4.1 Det skal settes av minst 2 biloppstillingsplasser pr bolig.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 2)

5.1 Kjøreveger

Kjøreveger og gang- og sykkelveger skal opparbeides som vist på plankartet.

5.2 Annet vegareal

5.2.1 På annet vegareal f_Av1 – f_Av2 og o_Av1-o_Av4 og o_Av6_Av7 kan det oppføres murer, skjæringer eller skråninger.

5.2.2 På annet vegareal f_Av1/f_At2 skal det oppføres autovern langs Bakkaveien.

5.2.3 Det kan etableres sti på o_Av1 og o_Av3 som vist i illustrasjonsplan datert 07.02.14.

5.3 Parkeringsanlegg for barnehagen

5.3.1 Det skal sikres følgende parkeringsdekning for barnehage o_Bhg innenfor o_P1:

- Totalt 36 biloppstillingsplasser. Minst 10 av disse skal utformes som plasser for henting og bringing av barn til barnehagen.
- Minst 5% av plassene skal imøtekomme kravene til universell utforming.

§ 6
§6 LANDBRUKS-, NATUR- OG
FRILUFTSFORMÅL
(pbl § 12-5 nr. 5)

6.1 Landbruk

6.1.1 I La1 tillates normal skjøtsel og vedlikehold. Områdene kan nyttes til rekreasjon og lek. Det er ikke tillatt å oppføre permanente bygg og installasjoner på La1

6.1.2 Det kan etableres stier i området.

§ 7
HENSYNSSONER
(pbl § 12-6)

7.1 Sikringsone (pbl § 11-8 a)

7.1.1 Frisiktsoner (H140)

I frisiktsoner skal det til en hver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

7.2 Båndleggingsone (pbl § 11-8 d)

7.2.1 H730_ er båndlagte automatisk fredede kulturminner etter kulturminneloven. Kulturminnene må ikke fjernes og det må ikke forekomme noen form for tildekking, inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan skade kulturminnene.