



Reguleringsplan for barnehage i Kjennveien

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 2024002

Saksnummer: 22/4499

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av ny barnehage, med gode leke- og uteoppholdsarealer.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- § 2.1 Området skal fremstå som et helhetlig anlegg med god balanse mellom bygningsvolum og uteområder. Tiltak skal utformes bevisst i forhold til omkringliggende bebyggelse, og slik at gode overganger til eksisterende bebyggelse og terreng ivaretas.
- § 2.2 Bygg og utearealer skal ha god terrengtilpasning.
- § 2.3 Ved nyetablering av vegetasjon skal det i stor grad benyttes stedegen beplantning og nyttevekster.
- § 2.4 Det skal søkes å oppnå massebalanse ved at masser gjenbrukes i prosjektet der dette er mulig.
- § 2.5 Ved forekomster av fremmedarter skal det iverksettes tiltak for å hindre spredning og erstatte disse med stedegen vegetasjon. I anleggsperioden skal masser med fremmede plantearter håndteres slik at spredning unngås.
- § 2.6 Miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, tabell 1 og 2 skal oppfylles. I anleggsperioden er gjøres kapittel 6 i T-1442/2021 gjeldende.

Utomhusplan

- § 2.7 I forbindelse med rammetillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for hele planområdet. Utomhusplan skal blant annet vise:
- Utforming av uteoppholdsarealer; materialbruk, møblering, lekeapparater og belysning
 - Nytt og eksisterende terreng med høydekoter
 - Ny beplantning og eksisterende vegetasjon som skal bevares.
 - Løsninger for overvannshåndtering
 - HC-parkering og korttidsparkering for bil
 - Sykkelparkering
 - Atkomst/oppstillingsplass for varelevering, renovasjon og brannvesenets kjøretøy
 - Renovasjonsløsning
 - Plassering av brannvannuttak
 - Areal for snøopplag
 - Stigningsforhold
 - Plassering og høyder på terrengforstøtninger, murer, trapper, gjerder og eventuelle støyskjermer

- Plassering av boder, lekestuer og andre mindre bygg og tekniske installasjoner som eventuelle el-skap/nettstasjon

Overvann

- § 2.8 Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for detaljprosjektering. Løsninger for håndtering av overvann skal dimensjoneres etter følgende 3-trinnsstrategi:
- Trinn 1: Nedbør med volum 10 mm og varighet over 10 minutter skal håndteres lokalt og åpen.
 - Trinn 2: 5-års nedbør med klimafaktor 1,4 skal håndteres ved hjelp av fordrøyning.
 - Trinn 3: Det skal være trygge flomveier for 100-års nedbør med klimafaktor 1,5.

Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselement i utearealer, fortrinnsvis med naturbaserte løsninger. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både overflatevann, drensvann og flomveier, ved søknad om rammetillatelse for tiltak. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge- og anleggsperioden for tiltaket. Flomveier skal kartlegges i forbindelse med detaljprosjektering for å sikre at nedbør fra tilgrensende nedbørsfelt ivaretas tilstrekkelig etter utbygging.

3. Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

Offentlig barnehage, felt o_BH

Utnyttelse, utforming, plassering og høyder

- § 3.1 Maks utnyttelse er % BYA = 35%
- § 3.2 Bebyggelsen skal ha en god estetisk utforming som står i forhold til bygningens forventede levetid. Fasader skal søkes brutt opp gjennom materialbruk, fargebruk, fasadesprang eller lignende. Fasader og tilhørende bygningselementer skal utformes slik at det reflekterer byggets funksjon.
- § 3.3 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet.
- § 3.4 Utendørs bod/lager/overbygde funksjoner (medregnes i utnyttelsen) kan settes opp utenfor angitt byggegrense, med et samlet maksimalt areal på 100 m².
- § 3.5 Parkeringsplass for HC-bil og sykkel inkl. takoverbygget sykkelparkering (medregnes i utnyttelsen), tillates etablert utenfor byggegrense
- § 3.6 Høyde på bebyggelse skal ikke overstige maks. kote +185,5.
- § 3.7 Tekniske anlegg på tak skal plasseres inntrukket minimum 1 meter fra fasadeliv og maks. 2,5 meter over maks. gesimshøyde. Areal for takoppbygg skal maksimalt dekke 30% av takflaten.
- § 3.8 Nettstasjon for el-tilførsel tillates utenfor angitt byggegrense og i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Utearealer barnehage

- § 3.9 Barnehagens uteoppholdsareal skal være tilgjengelig for allmennheten etter barnehagens stengtids. Leke- og oppholdsareal skal være inngjerdet og ha forbindelse til omgivelsene med porter. Det skal etableres en port mot skogholtet i sørvest, felt o_FRI.
- § 3.10 Utearealet skal være sammenhengende og skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer. Naturlig terreng og vegetasjon skal ivaretas i størst mulig grad.
- § 3.11 Tomtens kvaliteter skal benyttes i utformingen av lekearealene.

- § 3.12 Trær som er markert med symbol på plankartet skal bevares, såfremt trærne er friske og ikke utgjør en fare. Trærne skal sikres i anleggsperioden.
- § 3.13 Arealer i gul støysone medregnes ikke i uteoppholdsarealet. Støyskjerm i nordvestre del av tomta tillates utformet i kombinasjon med lekeelementer. Plassering av støyskjerm i plankart er veiledende.

Parkering for bil og sykkel

- § 3.14 Det skal etableres en HC-parkeringsplass innenfor felt o_BH.
- § 3.15 Det skal avsettes plass til korttidsparkeringsplasser innenfor planområdet for henting/levering i barnehagen.
- § 3.16 Parkeringsnorm for sykkel er minimum 0,8 plasser pr. årsverk. Halvparten av sykkelparkeringsplassene skal være takoverbygget. Minimum 25% av parkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

Kjørevei, felt o_KV1-2

- § 4.1 Det tillates etablert en lomme langs o_KV1 for varelevering og korttidsparkering tilknyttet barnehagen. Tidligere avkjøringer som ikke skal benyttes som atkomst til barnehagen skal stenges for innkjøring ved etablering av avvisende kantstein mellom kjørevei og rabatt mot o_GS.
- § 4.2 Det tillates etablert korttidsparkering for barnehagen innenfor o_KV2.

5. Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Offentlig friområde o_FRI

- § 5.1 Friområdet skal opprettholdes som skogholt. Arealet ligger tilgrenset barnehagen o_BH og tillates benyttet som gangatkomst til barnehagen. Det etableres port i gjerdet mellom barnehagen og friområdet, ref. §3.8.
- § 5.2 Friområdet kan ikke benyttes til anleggs-/riggplass.

6. Hensynssoner (pbl. § 12-6)

Frisiktsone, H140

- § 6.1 Innenfor frisiktsonen tillates ikke plassert installasjoner eller vegetasjon med høyde over 0,5 meter. Trafikkskilt og lyktestolper tillates.

7. Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse gis for barnehage, felt o_BH:

- § 7.1 Utomhusplan skal være godkjent
- § 7.2 Redegjørelse for estetiske løsninger skal foreligge
- § 7.3 Kartlegging av fremmede arter skal være dokumentert, og plan for håndtering av eventuelle fremmedarter skal foreligge
- § 7.4 Plan for håndtering av overvann og vann- og avløpsanlegg (inkl. brannvann) skal være godkjent

§ 7.5 Tiltak som berører område med høyspentanlegg i bakken skal avklares med ledningseier

Før igangsettingstillatelse gis for barnehage, felt o_BH:

§ 7.6 Bevaringsverdig vegetasjon, trær og andre elementer som skal beholdes skal være sikret mot skader i anleggsfasen

§ 7.7 Byggeplan for offentlige samferdselsanlegg skal være godkjent

§ 7.8 Myke trafikanters sikkerhet og midlertidig omdirigering rundt tiltaksområdet i anleggsperioden skal være ivaretatt

§ 7.9 Detaljplan for vareleveringslomme i o_KV1 og kjøreatkomst til HC-plass på o_BH skal være godkjent av kommunen

§ 7.10 Geoteknisk undersøkelse skal være gjennomført

Før bebyggelsen i o_BH tas i bruk:

§ 7.11 Utomhusarealer i tråd med godkjent utomhusplan skal være ferdig opparbeidet. Dersom brukstillatelse blir gitt i vinterhalvåret skal beplantning på uteoppholdsareal være ferdigstilt i løpet av påfølgende sommerhalvår

§ 7.12 Nødvendig støyskjerming som framgår ved rammesøknad skal være ferdig etablert

§ 7.13 Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet

§ 7.14 Tiltak iht. byggeplan for offentlige samferdselsanlegg skal være ferdig etablert

§ 7.15 Tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) skal være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets veiledning om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Brannkummer må være merket