

PLANNR 2019-1
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR
STEINERUD BARNEHAGE - OFFENTLIG

1. Bebyggelse og anlegg

1.1. Barnehage

1.1.1. Utnyttelse

Bebygd areal (BYA) og max kotehøyde er vist på plankartet.

1.1.2. Plassering

Utenfor byggegrensene tillates det etablert inntil 100 m² BRA utvendige boder og skur. Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale høyder som er angitt på plankartet.

1.1.3. Utforming

Planområdet skal utvikles med god og gjennomført arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet. Materialer for bygninger og anlegg skal være varige og oppfylle krav til funksjonell og estetisk kvalitet. Fasadematerialer skal i hovedsak være av tre, men med innslag av andre materialer.

1.1.4. Krav til utearealer

Barnehagens utearealer skal være sammenhengende og skal utformes med varierte overflater i naturlige materialer. Tomtens naturkvaliteter skal benyttes ved utformingen. Naturlig terreng og vegetasjon skal ivaretas i størst mulig grad.

Trær som er markert på plankartet skal bevares, såfremt trærne er friske og ikke utgjør en fare.

Trærne skal sikres i anleggsperioden.

1.1.5. Krav til utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500 for hele planområdet. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, trær som skal bevares, utforming og materialbruk i leke- og oppholdsarealer, lekeapparater, gjerder, legger, støttemurer, gang- og kjøreareal, parkeringsareal for bil og sykkel, belysning, adkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, renovasjonsløsning, snuareal, snøopplag, stigningsforhold og overvannshåndtering.

1.1.6. Støy

For støynivå gjøres Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2016), tabell 3, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

1.1.7. Parkering

Bil

Det skal etableres maksimum 28 parkeringsplasser for bil. Minst to av disse skal være utformet for forflytningshemmede.

Minst 10% av biloppstillingsplassene skal ha ladepunkt for el-bil. Det skal være tilrettelagt for trekkerør på ytterligere 10% av etablerte plasser.

Sykkel

Det skal etableres minimum 29 oppstillingsplasser for sykkel. Minimum 15 av disse skal være takoverdekket.

1.1.8. Renovasjon og varelevering

Avfallsbeholdere skal være nedgravd.

1.1.9. Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering. Løsningen skal godkjennes av kommunen. Løsninger for håndtering av overvann skal dimensjoneres for 200 års regn med en klimafaktor på minimum 1,5. Det skal legges vekt på åpne løsninger, og overvannshåndteringen skal planlegges slik at det inngår som et bruks- og trivselselement i utearealene. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann, dreinsvann og flomveier, ved søknad om rammetillatelse.

Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i byggeperioden.

Salamanderdammen (H560-2) skal spesielt ivaretas i overvannshåndteringen.

2. Grønnstruktur

2.1. Friområde (GF)

Innenfor friområdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friområde. Det tillates opparbeidet grusede stier, mindre gangbroer over bekken og ellers tiltak som fremmer rekreasjon, friluftsliv og lek under forutsetning av at natur- og landskapskvaliteter ivaretas. Det tillates etablert turvei som forbinder barnehagen med Ødegårds vei øst for planområdet. Turveien skal tilpasses terrenget og hensynta natur- og landskapskvaliteter.

Sideareal tilknyttet veganlegg og mindre teknisk infrastruktur tillattes innenfor formålet. Arealene skal bevares grønt eller beplantes.

Kantvegetasjon mot bekkeløp skal bevares så naturlig som mulig.

Det tillattes fordrøyningsanlegg/fangdam innenfor formålet.

Friområdene kan ikke benyttes til anleggs-/riggplass, med mindre det godkjennes av kommunen.

3. Bestemmelser til hensynssoner

3.1. Hensynssone naturmiljø (H560)

Innenfor hensynssone H560-1 skal vegetasjonen bevares i så stor grad som mulig.

Innenfor hensynssone H560-2 tillattes ikke tiltak som forringer dammen. Skjøtselstiltak for å forbedre økologien tillates, for eksempel nødvendig vedlikehold eller fjerning av fremmede arter.

3.2. Hensynssone flomfare (H320)

Nye tiltak skal oppføres og tilpasses med nødvendig sikkerhet mot flom. Innenfor hensynssonen skal naturlig bekkeløp beholdes åpent der det ikke er kryssende vegareal. Naturlig vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Det tillattes inngrep i bekkeløpet for rensing, sikring og/eller andre tiltak som sikrer mot erosjon og gjengroing.

4. Rekkefølgebestemmelser

4.1. Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal:

- ☐ det utarbeides en Miljøoppfølgingsplan som skal omfatte:
 - Dokumentasjon på hvordan forurensede masser og fremmede arter skal håndteres i henhold til tiltaksplan.
 - Dokumentasjon på hvordan overvann fra anleggsvirksomheten skal håndteres.
- ☐ byggeplan for veianlegg være godkjent av veimyndigheten.

4.2. Før det gis midlertidig brukstillatelse skal:

- vei og fortau være opparbeidet i henhold til byggeplan. Dette inkluderer regulerte fotgjengeroverganger og etablering av stikkrenne (min. Ø800mm) under vei, samt frostsikring av eksisterende vannledning, dersom dette ikke er gjennomført ved etablering av turvei.
- fartsreduserende tiltak i turveien som krysser adkomstveien være etablert.
- uteområder være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.
- godkjent overvannsløsning være opparbeidet.
- rigg-/anleggsområde ovenfor området for barnehage skal være tilbakeført til friområde og opparbeides i henhold til utomhusplan.