

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR
FURUBERGET BARNGEHAGE, STANGNES
Deler av gnr. 54 bnr. 367 og gnr. 54 bnr. 13

REGULERINGSBESTEMMELSER

Kommunens arkivsaksnummer: 2014/1532

Planforslag er datert: 10.9.2014

Dato for siste revisjon av plankartet: 27.11.2014

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 27.11.2014

Dato for godkjenning: 09.12.14

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket <kartnr.> og datert <dato>.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12- 5.1):

- Barnehage (o_BHG)

Grønnstruktur (PBL § 12 – 5.3):

- Vegetasjonsskjerm (o_VS)
- Turveg (o_TV)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG – BARNEHAGE

3.1 Arealbruk

I området er det tillatt å oppføre barnehage med tilhørende anlegg.

Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten etter barnehagens stengtids.

3.2 Utnyttelse

Tillatt maksimalt bebygd areal (medregnet parkeringsareal) er % BYA = 20 %.

Minimum leke- og oppholdsareal (LOA) og minimum uteareal pr barn (MUA) skal være i henhold til veiledende norm for inne- og utearealer:

- LOA: 4 m² netto for barn over 3 år og omlag 1/3 mer per barn under 3 år.
- MUA: Omlag 6 ganger LOA.

Arealer brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 meter, areal med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med i MUA.

§ 3.3 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på kartet. Bebyggelsen skal ha gunstig orientering med hensyn til sol og lys og plasseres slik at det oppnås gode utearealer og en god og arkitektonisk løsning for hele planområdet. Byggverkets utforming og plassering på tomten skal gi optimal tilgjengelighet i forhold til atkomst til inngangsparti og bruk av uteoppholdsarealer.

Bygninger i tilknytning til renovasjon, leke-/vognskur, boder etc. med inntil 40 m² BRA tillates plassert utenfor regulert byggegrense.

§ 3.4 Høyder

Bebyggelsen kan oppføres i maksimum 2 etasjer. Det tillates gesimshøyde inntil 8,5 meter.

Alle høyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I søknaden om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.

§ 3.5 Utforming

Den nye bebyggelsens farger, materialbruk og arkitektoniske uttrykk skal samspille med det omkringliggende landskapet. Dette gjelder bygninger, gjerder, lekeapparat og øvrige installasjoner. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

§ 3.6 Uteareal

Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. Overflater skal i det vesentligste bestå av naturlige materialer. Asfalterte flater skal begrenses.

§ 3.7 Gjerde

Barnehagens uteareal skal gjerdes inn. Gjerdet på barnehagens vestre side, mot kirkegården, skal plasseres i tomtegrensen.

Gjerdet skal være maksimum 1,8 meter høyt, oppføres i et naturlig materiale og gis et arkitektonisk uttrykk som samspiller med omgivelsene og samtidig hensyntar nærheten til kirkegården. Gjerdet skal utformes slik at det ivaretar utsikten i størst mulig grad – spesielt mot øst – også for små barn.

§ 3.8 Parkering og intern vegføring

Det tillates opparbeidet inntil 30 parkeringsplasser innenfor området regulert til bebyggelse og anlegg - barnehage. Minst 5 % av totalt antall parkeringsplasser skal tilfredsstille kravene til parkering for orienterings- og bevegelseshemmede.

Det skal anordnes 20 sykkelparkingsplasser, 10 av disse skal legges under tak. Det skal anordnes 4 parkeringsplasser for sykkelvogner, alle under tak.

Parkeringsplassene skal fortrinnsvis plasseres sør i planområdet. Det skal tilstrekkelig manøvreringsareal, slik at brøytebiler, renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy som brannbiler med mer kan trafikkere rasjonelt og effektivt, samt areal til snøopplag.

§ 3.9 Atkomst

Atkomst er vist med pil på plankartet. Eksakt plassering av atkomst kan justeres og endres for tilpasning til fremtidige planer for utbygging av området.

§ 3.10 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:500.

Planen skal vise:

- Beplantning, leke- og oppholdsarealer, gangveger og gangatkomster, atkomst og parkering for bil og sykkel, overvannstiltak, stigningsforhold, gjerder, eventuelle murer, trapper og andre nødvendige installasjoner, materialbruk og belysning
- Materialbruk for faste belegg, kantmarkeringer og møblering
- Eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon.
- Plass for renovasjon og avfallsbeholder som er forhåndsgodkjent av Renovasjonsetaten
- At utrykningskjøretøy er sikret tilgang ihht krav.

Det skal ikke brukes allergene planter innenfor barnehagens leke- og uteoppholdsareal.

§ 3.11 Fjernvarme

Det skal i nybygg med gulvflate over 1000 m² BRA (oppvarmet areal) installeres varmeanlegg som er forberedt for tilknytning til fjernvarme.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

§ 4.1 Vegetasjonsskjerm

Det skal oppføres vegetasjonsskjerm, som vist på plankartet. Vegetasjonsskjerm skal fungere som en buffer mellom barnehagens uteareal og kirkegården. Vegetasjonsskjermen skal ikke inneholde allergene planter.

§ 4.2 Turveg

Turvegen skal være offentlig, og skal ikke asfalteres, men må opparbeides med et hardt dekke som muliggjør framkommelighet for bevegelseshemmede. Turvegen skal forbindes med eksisterende sti/stinett.

§ 5 STØY

Senest sammen med søknad om igangsetting skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442.

Støyskjermen skal plasseres langs grensen til barnehagens uteoppholdsareal i øst/sørøst med en høyde på 2 meter. Støyskjermingstiltak skal utformes slik at de ikke blir skjemmende for omgivelsene, samt ivaretar utsikten mot sør og øst i størst mulig grad – også for små barn. Deler av støyskjerming skal utføres i materiale som er transparent for å sikre lys og utsikt til barnehagens uteoppholdsareal.

§ 6 OVERVANNSHÅNDTERING

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 7 KULTURMINNER

Dersom det under arbeidene på planområdet dukker opp materiale av kulturhistorisk betydning, må arbeidet stanses og kulturvernmyndighetene varsles i henhold til kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

§ 8 UNIVERSELL UTFORMING

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan universell utforming er ivaretatt i henhold til Plan- og bygningsloven og teknisk forskrift/TEK.

§ 9 REKKEFØLGE

Før midlertidig brukstillatelse for barnehagen kan gis skal følgende være opparbeidet:

- atkomst, parkering og uteoppholdsareal i henhold til godkjent utomhusplan
- vegetasjonsskjerm
- turveg
- støyskjermingstiltak
- atkomstveg fra Valanvegen (forlengelse av Kapellvegen) med gang- og sykkelveg