

Forslag til REGULERINGSBESTEMMELSER for detaljregulering av «Gol barnehage og avlastning»

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| • Planen er datert: | xx.xx.xxxx, sist rev.: xx.xx.xxxx |
| • Bestemmelsene er datert: | xx.xx.xxxx, sist rev.: xx.xx.xxxx |
| • Vedtatt av kommunestyret: | xx.xx.xxxx |

Plan ID 3324_2024001

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for barnehage og avlastning med tilhørende uteområde og parkeringsplasser.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Estetisk utforming

Bebyggelsen skal gis en utforming med helhetlig og harmoniske fasader, som gir bygget en dempet karakter mot sine omgivelser. Materialbruken skal være stedstilpasset og fortrinnsvis med trekledning.

2.2 Overvannshåndtering

Alle tiltak for håndtering av overflatevann, takvann og drensvann etc, må planlegges og utføres i samsvar med kommunal VA norm og sanitærreglement.

2.3 Universell utforming

All bebyggelse og tilhørende anlegg innenfor planområdet skal utformes etter prinsipp om universell utforming. Untak kan gjøres der terreng eller andre stedlige forhold ikke gjør det mulig å oppnå universell utforming.

2.4 Støy

Støyskjermingstiltak skal sikre at utendørs og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene i retningslinje T-1442 og teknisk forskrift til plan- og bybningsloven, NS8175 klasse C.

2.5 Renovasjon (§12-7 nr. 4)

Renovasjon skal løses innenfor planområdet. Løsning for avfallshåndtering avklares til søknad om rammetillatelse.

2.6 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes arkeologisk feltenhet ved Buskerud fylkeskommune, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

2.7 Massehåndtering

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan overskuddsmasser blir håndtert og hvor de blir levert.

Det skal utføres vannmåling for å avdekke eventuell forurensning.

Ved forurenset grunn skal tiltaksplan som dekker alle punktene i forurensingsforskriftens kap. 2, §2-6 sendes sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Tiltaksplan skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse. Sluttrapport skal være godkjent før ferdigattest gis.

2.8 Fremmedlistete arter

Hvis det blir registrert fremmelistede arter skal det gjøres tiltak for å hindre spredning.

- Plantene slås langt ned mot bakken, samles i tette sekker/beholdere og brennes.
- Redskap skal rengjøres.
- Ved graving og lokal bruk av massene skal disse legges i deponi på stedet eller benyttes som toppmasse som plen eller skjøttet grasmark. Redskap skal rengjøres.
- Ved borttransport av masser skal disse være tildekket og levert på godkjent mottak.
- Kjøretøy skal rengjøres.

2.9 Nettstasjon

Ved behov for nettstasjon, tillates denne oppført og at det generelt er 5m byggegrense rundt nettstasjoner.

Areal for nettstasjoner tillates oppført og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

2.10 Sikkerhet i anleggsfasen

Før fremkommelighet eller trafiksikkerheten i vegen reduseres på grunn av anleggsarbeider i planområdet skal det gjennomføres avbøtende tiltak for å best mulig opprettholde fremkommelighet og trafiksikkerhet både for gående, syklende og kjørende.

3. Bestemmelser til arealformål

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

OFFENTLIG- ELLER PRIVAT TJENESTEYTING

3.1.1 Formål

Under offentlig- eller privat tjenesteyting tillates barnehage med avlastning og tilhørende funksjoner.

3.1.2 Grad av utnyttning og byggehøyder (§ 12-7 nr. 1) (1130)

Tillatt areal er satt til bebygget areal BYA = 25%.

Tomtens størrelse er på 18025m².

Tillatte gesimshøyder er kote +283. Det tillates mindre takoppbygg for tekniske installasjoner 3 meter høyere enn angitt maksimal gesimshøyde.

Trapperom og heis tillates ført opp til tak som overdekket konstruksjon mot gesims.

3.1.3 Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) (§12-7 nr. 4)

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for barnehagetomten i målestokk 1:200.

Det skal opparbeides min. 25 m² uteareal på bakkenivå per barn. Uteanlegget skal bygge opp om og forsterke landskapets topografi.

Barnehagens uteareal skal anlegges slik at funksjons-, bevegelses- og/eller synshemmede barn kan ta seg frem mellom utearealets ulike soner. På deler av uteområder kan det likevel etableres hauger, skråninger og lignende for å gi variasjon og utfordringer i lek.

Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstid.

Uteoppholdsareal/lekeareal for barnehage skal ha støy L_d < 55 dB fra vegtrafikk i beregningshøyde 1,5 meter over terreng.

3.1.4 Parkering (§12-7 nr. 7)

Minimum 10 % av parkeringsplassene skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Parkering for ansatte til barnehagen skal være på minimum 0.8 plasser pr ansatt.

3.1.5 Sykkelparkering (§12-7 nr. 7)

Sykkelparkering skal være tilpasset ulike typer sykler som elsykkel, lastesykkel og sykkelvogner.

I forbindelse med rammesøknad skal det utarbeides en detaljert plan for plassering.

3.1.6 Utomhusplan

Utomhusplan i mål 1:200 eller 1:500 skal innsendes ved søknadsbehandling/rammetillatelse. Planen skal omfatte både planområdet og områder som kan ses i naturlig sammenheng.

Planen skal vise:

- Plassering av bebyggelsen med høyde målsatt ved inngangspartier.
- Areal for parkering, inkludert parkering for bevegelseshemmede og sykkelparkering.
- Plassering av benker, belysning og skilt.
- Planter, art og plassering skal angis. Det skal ikke plantes pollenrike trær og busker i fellesarealer.
- Utforming av leke- og aktivitetsområder skal vises, evt. faste installasjoner.
- Materialbruk gangveger skal angis.
- Ledelinjer, stigningsforhold på gangveger, adkomst fra parkering og terrengplanering samt evt. forstøtningsmurer og gjerder med angitt høyde, skal beskrives og vises.
- Vinterbruk som vinteraktiviteter, belysning, snølagring mv.

- Avfallsbrønner og avfallsbeholdere, samt tilgang til disse med renovasjonsskjøretøy.
- Lokal håndtering av overvann og snø.

Utomhusarealene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen om skal være ferdigstilt før barnehagen tas i bruk, eller senest ved utgangen av sommersesongen etter midlertidig brukstillatelse er gitt. Det utstedes ikke ferdigattest før utomhusanlegg er ferdig opparbeidet.

3.1.7 Arkitektoniske kvaliteter

Takutforming skal ha en variert arkitektonisk utforming . Ved behandling av rammesøknad skal det påses at bebyggelsen får en harmonisk og god utforming med hensyn til plassering, terrengpasning, møneretning, takvinkel, materialbruk og fargesetting.

Bygningsmassen skal hovedsaklig bestå av trematerialer. Det skal ikke innblandes for mange forskjellige materialer. Fasadematerialene skal hovedsaklig bestå av trevirke.

Det blir viktig med en god materialbruk og fargebruk, som kan bidra til å dempe inntrykket av de i denne sammenheng store volumene.

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

Bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Veg, GS, Annen veggrunn – grøntareal)

3.2.1 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsledninger, fjernvarmeledninger, kabler for tilførsel av strøm, telefon skal i størst mulig grad legges i tilknytning til atkomstveg og fellesgrøfter. Det tillates ikke luftstrekk.

3.2.2 Renovasjonsanlegg

Avfallsstasjonen skal ha kildesortering i henhold til kommunens renovasjonsforskrift, kommunal vegnorm og løsningen skal tilfredsstillende Gol kommune sine krav til atkomst og betjening ved tømming.

3.2.3 Kjøreveg (Veg)

Planen omfatter kjøreveg frem til eiendommen. Vegarealet er offentlig og opparbeides i samsvar med reguleringskartet og felles kommunal vegnorm.

3.2.4 Kjøreveg – avkjørsel

Det etableres inn- og utkjøring i forbindelse med parkeringsplassen.

Det skal etableres en felles inn- og utkjøring øst for eksisterende parkering.

3.2.5 Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

Områdene avsatt til annen veggrunn (AVG)– grøntareal omfatter nødvendige skjæringer og fyllinger. Grøntarealet er offentlig.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Hensynssone flom

Ny bebyggelse skal plasseres utenfor faresone for 200 års flom.

Det skal ikke gjøres tiltak i faresonen som endrer områdets karakter og vegetasjon, med unntak av normal rydding og skjødse. Eventuelle tiltak skal ikke forringe eller endre flomsituasjonen andre steder.

Mindre inngrep kan tillates, slik som skolehage, sykkelparkering o.l., gitt at disse tiltakene kan tilbakeføres uten skade på naturen.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse

5.1.1 Renovasjonsanlegg

Detaljplan med tilhørende kapasitetsberegning skal godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse til tiltak.

5.1.2 VA-plan

Ved søknad om rammetillatelse til tiltak skal det legges frem plan for tilknytning til kommunalt VA-anlegg og andre tekniske anlegg samt plan for håndtering av overvann på egen grunn og for sikre flomveger. Planene skal være godkjent av kommunen før rammetillatelse kan gis.

5.1.3 Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan som skal inneholde:

- terreng og vegetasjon som bevares, samt hvordan dette sikres i anleggsfasen. Trær som skal bevares i anleggsfasen sikres med fysisk beskyttelse av stamme og rotsone.
- Redegjørelse for eventuelle fremmede arter og tiltak for å unngå spredning.
- Prinsipper for anleggstrafikk, inkl. driftstider.
- Redegjørelse for trafiksikkerhet gjennom utbyggingsperioden.
- Prinsipper for informasjon til innbyggerne.
- Redegjørelse for påvirkning/utslipp til nærliggende vannforekomst/bekk i anleggsfasen, samt vurdering av behovet for avbøtende tiltak for å ivareta vannmiljøet i anleggsperioden.

5.1.4 Utomhusplan

Før søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan.

5.2 Før igangsettingstillatelse

5.2.1 Riggplan

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn plan for bygge- og anleggsperioden. Plan for bygge- og anleggsperioden skal inneholde et situasjonskart som inneholder:

- Riggområder med adkomst og parkering
- Kjøremønster for anleggstrafikk
- Trygge gang- og sykkelforbindelser til skole og øvrig omkringliggende bebyggelse

5.3 Før bebyggelse tas i bruk

5.3.1 Renovasjonsanlegg

Før ny bebyggelse tas i bruk, skal renovasjonsløsningen være oppført og godkjent av kommunen til bruk.

5.3.2 Uteoppholdsarealer og lekearealer

Utomhusarealene (utendørs felles oppholds-/grøntarealer og parkeringsplasser) skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

5.3.2 VA-infrastruktur

Kommunal VA-infrastruktur skal være ferdig bygget og godkjent av VA-enheten før brukstillatelse for bebyggelsen blir gitt.