



Reguleringsplan for Høgmo barnehage, Oppdal

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 2022007

Utarbeidelse, behandling og revisjoner i medhold av plan- og bygningsloven			
	Saknr.	Dato	Sign.
Oppstartsmøte mellom kommunen og Plankontoret		02.06.2022	NS
Kunngjøring oppstart av planarbeidet		13.07.2022	NS
Fremming av planforslag til kommunen		29.11.2022	NS, HS
1. gangs behandling i Utvalg for bygg- og arealplansaker	Sak 64/22	06.12.2022	MKD
Offentlig ettersyn og høring i perioden		12. 12.2022 – 30.01.2023	MKD
2. gangs behandling i Utvalg for bygg- og arealplansaker	Sak 35/23	25.04.2023	MKD
Sluttvedtak i Kommunestyret	Sak 35/23	11.05.2023	MKD

1. Planens hensikt

Planen skal legge til rette for ny Høgmo barnehage med tilhørende infrastruktur.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Utbygger/tomteeier har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbygginga blir ferdig.

- **Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)**

- **Universell utforming**

Felles utearealer skal opparbeides med god tilgjengelighet for hele befolkningen, uavhengig av funksjonsgrad.

- **Estetisk utforming**

Bebyggelsen oppføres slik at stedet framstår med et godt enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger.

- **Terrengbehandling**

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Tynning tillates. Arealer med terrenginngrep skal revegeteres og tilpasses omgivelsene.

Ved terrenginngrep skal arealer tilsås eller behandles på annen tiltalende måte slik at sår i landskapet minimaliseres. Skjæringer og fyllinger skal gjøres mest mulig skånsomt. Det skal ikke plantes eller sås fremmede skadelige arter i planområdet.

- **Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)**

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget/ fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

- **Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)**

For støy i anleggsfasen gjelder grenseverdier satt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende skriv.

Det skal legges til grunn luftforurensningsgrenser som er anbefalt i Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende skriv.

- **Avkjørsler og kryss**

Avkjørsler og kryss skal bygges i henhold til kravene til Statens vegvesen i Håndbok N100, Veg og gateutforming.

- **Byggegrense (§12-7 nr. 2)**

- Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet:
 - 10 meter fra vegens senterlinje;
 - 4 meter fra eiendoms grense mot sør, vest og nord.
- Byggegrense for VA-ledninger skal være 4 meter. Eksisterende vannledning skal flyttes hvis den kommer i konflikt med utbyggingen.
- Hvis avstanden mellom barnehagebygg og bygninger på naboeiendommer er mindre enn 8m, skal det iverksettes tiltak som hindrer brannspredning mellom byggverkene, jf. Teknisk forskrift (TEK) 17 § 11-6.

- **Håndtering av overvann**

- Overvann skal håndteres på uteoppholdsareal på barnehageområdet og på friområder der dette er mulig. Vannføring til ledningsnett skal begrenses. Det må ikke etableres nye punktutslipp av overvann som overbelaster nedenforliggende overvannssystem (rør, bekker, vassdrag).
- Anlegg skal bygges i henhold til kommunens VA-norm.
- Nødvendige flomveger skal være utarbeidet senest ved ferdigattest.
- Vannets flomveger skal ikke hindres.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Boligbebyggelse B1

- I området er det tillatt å nytte arealet til fellesgarasje/lager/uthus for tiliggende boligområder.
- Maksimal bebygd areal er 150m², maksimal mønehøyde er 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng

3.1.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage) BBH

Arealbruk og utforming (§12 nr.1)

- Innenfor området tillates oppført barnehage med tilhørende arealer for uteopphold, renovasjonsanlegg, adkomst og parkering.
- Maksimal utnyttingsgrad er 40 % BYA. (§ 12-7 nr. 1).
- Maksimal gesimshøyde er 12.5m over gjennomsnittlig planert terreng, maksimal mønehøyde er 14 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Parkeringsplass skal plasseres i umiddelbar tilknytning til barnehagebygg.
- Varelevering skal skje adskilt fra parkeringsarealet og fra område for levering/henting av barn.
- Området skal inneholde renovasjonsanlegg ved arealet for varelevering. Det skal også sikres mulighet til adkomst for nødetatene.
- Det skal legges til rette for dypoppsamlere for avfallshåndtering
- Parkeringsareal må være oversiktlig, med tilstrekkelig areal, med oppmerking og gatelys.
- Det skal sikres trafiksikker adkomst for myke trafikanter fra parkeringsplassen og frem til inngangsparti på barnehagen.
- Parkeringsareal og adkomst for myke trafikanter skal være godt tilrettelagt for brøyting og strøing.
- Parkeringsareal skal ha et areal for snødeponering som ikke hindrer sikt.
- Det skal avsettes minimum 10% parkeringsplasser for forflytningshemmede med parkeringstillatelse av størrelsen 4.5X6 meter med tilstrekkelig belysning og skilt med informasjon om at plassen er forbeholdt forflytningshemmede.
- Det skal være tilrettelagt minst en separat gang- og sykkel atkomst på en annen side av barnehagen enn bilparkering.
- Det skal avsettes minst 20 sykkelparkeringer, av disse skal noen sykkelparkeringer opparbeides under tak og med mulighet for å parkere barnevogner og sykkelvogner.
- Uteoppholdsarealene skal så langt mulig opparbeides i hht til Kunnskapsdepartementets veiledere for utforming av barnehagens utearealer. Arealene skal være tilrettelagt for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper og skal være inndelt i ulike soner avhengig av barnas alder og ferdighetsnivå.
- Det skal være et gjerde rundt uteoppholdsarealet.
- Eksisterende, store furutrær skal i størst mulig grad bevares. Med store trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegrøper innenfor denne sonen tillates ikke.
- Det skal ikke plantes eller settes opp installasjoner innenfor arealet som hindrer frisikt til avkjørslene.

Kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

- Miljøvennlige materialer skal benyttes ved oppføring av bygg.

Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§12-7 nr 12)

- Sammen med søknad om tiltak skal det følge en samlet situasjonsplan som viser:

- plassering og utforming av planlagt bebyggelse og anlegg blant annet parkering med sykkelparkering;
 - utforming av barnehagens uteområde/lekeområde;
 - eksisterende og fremtidig terreng med evt. beplantning, støttemurer og gjerder, samt hvilke store furutrær som tas ned. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng;
 - snitt og fasadetegninger med farge- og materialbruk;
 - plass for renovasjon, kildesortering og betjening av renovasjonsopplegget;
 - hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivarettatt;
 - fremkommelighet for kjøretøy ved renovasjon, utrykning, brøyting, frakt m.m.;
 - snøopplag;
 - plan for håndtering av overvann/flomvann i anleggsfasen.
- Ved all utbygging kreves plan som viser løsninger for strøm, vann, avløp og overvann. Gjeldende klimapåslag (fra NVE) skal legges til grunn. Blågrønne løsninger for håndtering av overvann skal etterstrebes.

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

3.2.1 Kjøreveg SKV

- Det skal sikres tilfredsstillende og energieffektiv gatebelysning som ivaretar trafiksikkerheten.
- Det skal sikres tilstrekkelig antall fartshumpere på Gorsetvegen ifølge Statens Vegvesen Handbok V128.

3.2.2 Fortau SF

Fortau er offentlig. Alt gangareal skal ha dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler.

3.2.3 Gang- og sykkelveg SGS

- Gang- og sykkelveg er offentlig.
- Alt gangareal skal ha dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler.
- Gang- og sykkelvegen kan nyttes som kjørbær atkomst fra Gorsetvegen og Elgfaret til nærliggende boligene med innkjørsel fra gangvegen.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde GF

- Friområdet kan opparbeides for aktivitet, lek og møteplass, med oppføring av mindre installasjoner, naturlekeplass eller andre tiltak som naturlig faller inn under formålet. Eksempler på bygg og anlegg til dette formålet er grill- og bålplasser, gapahuker, benker, bord mv.
- Eksisterende store furutrær skal bevares. Med store trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng.
- Det skal utarbeides en ny sykkelsti nord for friområdet, som forbinder Heggvegen og Gorsetvegen og har tilsvarende kvalitet som eksisterende sti i området.

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

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Faresone Høyspenningsanlegg (inkl. Høyspentkabler) BE

- Gapahuker og lignende konstruksjoner kan ikke bygges nærmere enn 1 meter fra nettstasjonen (energianlegg, BE)

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse (§ 12-7 nr. 10)

- Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak (oppfylling, veg, infrastruktur), og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.
- Den registrerte fremmedarten, Hagelupin (SE), skal fjernes på forsvarlig vis før anleggsarbeider settes i gang.
- Det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen hvor støy og støv blir ivaretatt i henhold til grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 6 i T-1442/2021. I tillegg skal det stilles krav om at planen også må vise hvordan trafiksikkerhet og universell utforming/tilgjengelighet skal ivaretas i bygge- og anleggsfasen.

5.2 Før brukstillatelse gis skal følgende være opparbeidet:

- Teknisk infrastruktur (veg, ledningsnett for vann og avløp og renovasjonsanlegg).
- Avløp skal påkobles kommunalt avløpsnett.
- Parkeringsplass med gatebelysning.
- Nødvendige, permanente flomveger skal være utarbeidet senest ved ferdigattest.
- Ny sykkelsti i den nordlige delen av friområdet, som forbinder Heggvegen og Gorsetvegen.