

RAUMA KOMMUNE

Detaljregulering Måndalen barnehage

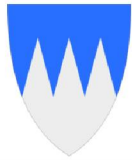
Rauma kommune

Plannummer: 638603118

PLANBESTEMMELSER

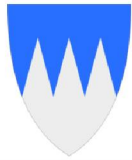
Vedtatt i Rauma kommunestyre sak [...], [dato]

Sist revidert 05.03.2019



Plan: *Detaljregulering Måndalen barnehage*

§ 1	Felles bestemmelser Felles bestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.
§ 1.1	<u>Plantype, planens formål og avgrensning</u> Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart sist revidert 05.03.2019 Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3. Planen vil erstatte deler av reguleringsplan <i>Daginstitution/idrettsplass i Vemora</i> , vedtatt 22.04.86. Hensikten med reguleringen er å legge til rette for ny plassering av Måndalen barnehage.
§ 1.2	<u>Plankrav</u> Ved byggesøknad for hvert enkelt felt skal det vedlegges en situasjonsplan i målestokk 1:500 som skal vise: <ul style="list-style-type: none">• Bebyggelsens plassering• Bebyggelsens høyde, takvinkel og møneretning (høyder skal cotesettes)• Utforming og bruk av ubebyggt areal: terrengplanering, gjerde, forstøtningsmurer og vegetasjon• Lekeareal og felles/private uteoppholdsareal• Tilkomst, internt vegsystem og evt. snuplass, samt stigningsforhold• Parkeringsplasser og garasje/carport• Løsning for renovasjon og snølagring• Materialer/overflater• Tomtegrenser• Utforming av barnehagens uteområde• Hente-/bringesone for barnehage Til byggesøknaden skal det vedlegges et typisk tverrsnitt av tomte i to retninger.
§ 1.3	<u>Universell utforming</u> Prinsippet for universell utforming og tilgjengelighet, jf. gjeldende byggeforskrifter, skal legges til grunn innenfor reguleringsformålene ved utforming av bygninger, adkomst, parkeringsplasser, gangarealer, felles utearealer, lekeplasser o.l.
§ 1.4	<u>Adkomst</u> <ol style="list-style-type: none">a. For hver eiendom er adkomst angitt med avkjørselspiler.b. Adkomst til offentlig veg skal være i samsvar med kommunens vegnormaler.



Plan: *Detaljregulering Måndalen barnehage*

<p>§ 1.5</p>	<p><u>Parkering</u></p> <p>a. Det er følgende krav til parkeringsdekning:</p> <table border="0"><tr><td><i>Bolig</i></td><td><i>Min. 2 parkeringsplasser per enhet på egen tomt.</i></td></tr><tr><td><i>Barnehage</i></td><td><i>Min. 0,3 pl. per storbarns-ekvivalent.</i></td></tr></table> <p><i>Parkering skal skje på areal avsatt til formålet.</i></p> <p>b. Minst 5 % av parkeringsarealet til barnehagen skal kunne tilrettelegges for forflyttingshemmede. Parkeringsplassene utformes, plasseres og skiltes i samsvar med gjeldende normer og anbefalinger.</p>	<i>Bolig</i>	<i>Min. 2 parkeringsplasser per enhet på egen tomt.</i>	<i>Barnehage</i>	<i>Min. 0,3 pl. per storbarns-ekvivalent.</i>
<i>Bolig</i>	<i>Min. 2 parkeringsplasser per enhet på egen tomt.</i>				
<i>Barnehage</i>	<i>Min. 0,3 pl. per storbarns-ekvivalent.</i>				
<p>§ 1.6</p>	<p><u>Støy</u></p> <p>a. For planområdet skal det sikres at støynivået ligger innenfor grensene gitt i lov og retningslinjer. Dette skal sikres at grenseverdiene overholdes spesielt for uteareal og lekeplasser.</p> <p>b. Eventuelle støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelse vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.</p>				
<p>§ 1.7</p>	<p><u>Kulturminner</u></p> <p>Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.</p>				
<p>§ 2</p>	<p>Formål med detaljreguleringen</p> <p>Området reguleres til følgende formål, jf. Plan- og bygningslovens § 12-5:</p> <p><u>Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)▪ Barnehage (o_BBH) <p><u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Kjøreveg (o_SKV)▪ Fortau (o_SF)▪ Annen veggrunn - grøntareal▪ Parkering (o_SPA1-2)				



Plan: *Detaljregulering Måndalen barnehage*

	<p><u>Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Friområde (o_GF)
§ 3	Bebyggelse og anlegg
§ 3.1	<p><u>Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)</u></p> <ul style="list-style-type: none">a. Innenfor området regulert til frittliggende småhusbebyggelse kan det oppføres bebyggelse med inntil to boenheter. Tomten kan bebygges med enebolig(er) eller vertikal- eller horisontaldelt tomannsbolig,b. Maks bebygd areal (%-BYA) er satt til BYA = 30 %.c. Takform som tillates er saltak eller valmet takform. Takvinkel skal være mellom 20-35 grader.d. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8 m og maksimalt tillatt mønehøyde er 9 m (over gjennomsnittlig planert terreng).e. Garasje/carport kan bygges som frittliggende eller sammenbygd med boligene.f. Det skal avsettes og opparbeides minimum 80 m² uteoppholdsareal per boenhet.g. Eksisterende bebyggelse kan hovedombygges til bolig eller kan rives ved oppføring av ny bebyggelse.
§ 3.2	<p><u>Barnehage (o_BBH)</u></p> <ul style="list-style-type: none">a. Området er satt av til barnehage med tilhørende anlegg.b. Maks bygd areal (%-BYA) er satt til BYA= 35 %.c. Ved planlegging av barnehagen og utearealene skal Kunnskapsdepartementet sin veiledende arealnorm for barnehager legges til grunn.d. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8 m og maksimalt tillatt mønehøyde er 9 m (over gjennomsnittlig planert terreng).e. Frittliggende uthus og lekehus med areal inntil 15 m² BRA kan plasseres utenfor byggegrensen som er vist på plankart, inntil 1 m fra eiendomsgrense/ formåls-grense.f. Ved utforming av barnehagens uteareal skal det legges vekt på sikkerhet og terrengtilpasning. Det skal sikres rikelig med uteareal som har gode sol- og utsiktsforhold.g. Parkering for ansatte og foreldre/foresatte skal løses på areal regulert for parkering.
§ 4	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
§ 4.1	<p><u>Felles bestemmelser</u></p> <ul style="list-style-type: none">a. Trafikkområder skal utformes i samsvar med gjeldende normer og retningslinjer.



Plan: *Detaljregulering Måndalen barnehage*

	<p>b. På regulerte trafikkområder er det ikke lovlig med andre anlegg og innretninger enn de som er nødvendig for drift og vedlikehold av området.</p> <p>c. Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende tomtegrunn.</p>
§ 4.2	<p><u>Kjøreveg</u> (o_SKV)</p> <p>a. Arealet er regulert til offentlig kjøreveg.</p>
§ 4.3	<p><u>Fortau</u> (o_SF)</p> <p>a. Arealet er regulert til offentlig fortau.</p>
§ 4.4	<p><u>Annen veggrunn – grøntareal</u></p> <p>a. Formålet omfatter areal som naturlig hører til vegen, som grøft, skjæring og fylling.</p> <p>b. Områdene skal opparbeides som gressbakke eller med vegetasjon.</p> <p>c. Arealet kan brukes til snølagring så lenge det ikke er til hinder for frisikten.</p>
§ 4.5	<p><u>Parkering</u> (o_SPA1-2)</p> <p>a. Områdene er offentlige og skal benyttes som parkeringsplass for barnehagen.</p> <p>b. SPA2 skal ha fast dekke og markering av oppstillingsplasser med steinsetting eller oppmerking på asfalten.</p>
§ 5	Grønnstruktur
§ 5.1	<p><u>Friområde</u> (o_GF)</p> <p>a. Området er regulert til offentlig friområde.</p> <p>b. Innenfor området er det ikke tillatt å sette opp bygninger og andre innretninger, eller gjøre unødige terrenginngrep, som privatiserer eller ødelegger området sin verdi som fri- og rekreasjonsområde.</p>
§ 6	Rekkefølgebestemmelser
§ 6.1	<p><u>Krav vedrørende vegetasjon</u></p> <p>Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger rammetillatelse for tiltak, og kan bare igangsettes innenfor det området som tillatelsen omfatter.</p>



Plan: *Detaljregulering Måndalen barnehage*

§ 6.2	<p><u>Krav til vurdering av grunnforhold</u></p> <p>Geoteknisk prosjektering må være utført før byggetillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.</p> <p>[Dersom geoteknisk utredning utføres som del av plansaken vil denne vedlegges plandokumentene. Den vil da omtales i planbeskrivelsen og vises i bestemmelsen. Konkrete sikringstiltak kan eventuelt beskrives i denne bestemmelsen]</p>
§ 6.3	<p><u>Krav til veier, vann- og avløpsledninger</u></p> <p>Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, vann-, overvann- og avløpsledninger, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen. Når anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/beplantes. Terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.</p>
§ 6.4	<p><u>Krav til utomhusarealer</u></p> <p>Følgende skal være ferdigstilt før barnehagen kan tas i bruk:</p> <ul style="list-style-type: none">• Tilstrekkelig utendørs leke- og oppholdsareal ihht. arealnormen. Dersom bygninger eller områder tas i bruk vinterstid, skal utearealene som er sesongavhengig opparbeides så snart som mulig påfølgende år.• Barnehagens uteareal skal være sikret med gjerde og port mot parkerings- og vegareal.• Parkeringsplasser, sykkelparkering og internt gang- og vegsystem.• Løsning for avfallshåndtering.
§ 6.5	<p><u>Krav til beskyttelse av omgivelsene i anleggsfasen</u></p> <p>Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge byggesøknad. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støvdemping og støyforhold. Sikkerhet for barn skal særlig vektlegges. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.</p>