

FØRESESEGNER
REGULERINGSENDRING HAUGE BARNEHAGE
OSTERØY KOMMUNE
GNR 4 BNR 124,4 M.FL
PlanID: 1253 2017002
(pbl § 12-7)

Saksnummer: 17/1311

§ 1. OPPHEVING / ERSTATTING AV GJELDANDE PLANAR

Planen erstattar og opphevar eksisterande reguleringsplanar for området:

- Utbyggingsplan Hauge barnehage 12532010004 (revidert 07.06.11)
- Hauge barnehage 12532010004 (23.11.10)
- Utbyggingsplan Hauge barnehage 20070300 (30.10.07)
- Delar av reguleringsendring for FV Hauge – Lonevåg 20081200, vedteke i 2009, endra i 2011 (20081200 e1).

§ 2. FELLESFØRESEGNER
(pbl § 12-7)

2.1. Føremål i reguleringsplanen

Areala i planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

Bygningar og anlegg (pbl § 12-5 nr 1)	Barnehage
Samferdselsanlegg (pbl § 12-5 nr 2)	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Køyreveg Gangveg Anna veggrunn –grøntareal Anna veggrunn - teknisk
Grønstruktur (pbl § 12-5 nr 3)	Grønstruktur Turveg
Omsynssoner (pbl §12-6)	Bevaring kulturmiljø Faresone- Høgspenlinje Sikringssone- Frisikt

2.2. Terrenghandsaming

- 2.2.1. Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Bygg skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevnadene.
- 2.2.2. Svartelista vekstar skal ikkje plantast i området, og det må visast aktsemd ved handsaming av jord.
- 2.2.3. Terreng skal, særleg på leikeareal og så langt det er mogleg, opparbeidast med infiltrerande massar og overflater.
- 2.2.4. Høgdeskilnad i området skal primært takast opp som terrengskråning.

2.2.5. Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Slike tiltak skal ha god tilpassing til terreng, grønstruktur og bygde omgjevnader (sjå §2.4). Kravet skal ikkje vere like strengt ved tilpassing av gangveggar og tilkomst til leikeareal for å oppnå universell tilkomst.

2.2.6. Fylling/skråning skal ikkje ha brattare helling enn 40 grader frå bakkenivå.

2.3. Murar og steingardar

2.3.1. Eksisterande steingardar skal takast vare på.

2.3.2. Murar skal vere utført som natursteinsmur, betongmur med forblending naturstein eller liknande. I områder som er eigna for lek kan betongmur utformast som klartevegg.

2.3.3. Terrengmurar kan ha maksimal høgde på inntil 2 m. Dersom mur er høgare enn 2 meter skal den terrasserast. Maksimal samla høgde på mur som inngår i terrassering kan vera inntil 4m. Ved terrassering skal horisontal avstand mellom murar vera minimum 1,5 m. Mellomrom mellom murane skal plantast til.

2.3.4. Nivåskilnader på 2 meter eller meir skal sikrast med klatresikkert gjerde.

2.4. Fjernverknad

Det skal takast omsyn til fjernverknad ved utforming av bygg og anlegg, i høve til byggehøgder, bygningstypar, plassering i landskap/terreng, terrenghandsaming mv.

2.5. Tilkomst for større køyretøy

Utrykkingskøyretøy, varebilar, renovasjonskøyretøy og tilsvarande skal ha tilfredsstillande tilkomst til alle relevante bygg.

2.6. Automatisk freda kulturminne

Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn blir oppdaga i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stansast omgåande og kulturminnemyndigheit underrettast, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

2.7. Vassforsyning, avløp og handsaming av overvatn

2.7.1. VA-plan for avløp og vassforsyning og løysingane i området skal følgje krav til prosjektering, dokumentasjon og utføring fastsett i kommunal VA-norm (VA-norm.no).

2.7.2. For å handtere auka nedbør og overvatn er det viktig med naturleg drenering og riktig helling på asfalterte og harde flater. I tillegg bør det prosjekterast tilstrekkelig med grøntstruktur eller tilsvarande på tilgrensande areal til harde flater som kan infiltrere og fordøye overvatn i periodar med mykje nedbør.

2.7.3. Handsaming av overvatn skal følgje til ei kvar tid gjeldande VA-norm for Osterøy kommune og skal leggest til grunn for prosjektering og gjennomføring.

2.7.4. Løysingane skal dokumenterast ved søknad om løyve til igangsetning. Det skal også dokumenterast tilstrekkeleg vassforsyning, samt at avlaupsanlegga tilfredsstillar krava til bortleiing/reinsing.

2.8. Byggjegrense

For alle førmål innan «Bygningar og anlegg» (PBL § 12-5 ledd nr 1) og «Samferdsle og teknisk infrastruktur» (Pbl § 12-5, ledd nr 2) er byggjegrense lik føremålsgrænse for det enkelte førmål der ikkje anna byggjegrense er sett i plankartet.

2.9. Støy

Innanfor området avsatt til utandørs opphaldsareal skal støynivå tilfredsstillast dei krav som er sett i den til i kvar tid gjeldande Miljøverndepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

2.10. Avfall

- 2.10.1. Ved prosjektering av prosjektet skal ein gå i dialog med aktuelle renovasjonsleverandør for å finne ei tilfredsstillande og framtidsretta løysing for handsaming av avfall frå barnehagen.
- 2.10.2. Alt avfall skal vere forsvarleg sikra og tilkomst skal avgrensast til relevant personale.

§ 3. UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJON

(pbl § 12-7 nr. 12)

3.1. Utomhusplan

- 3.1.1. Det er krav til utomhusplan ved søknad om tiltak innanfor planområdet. Utomhusplanen skal vise korleis uteopphaldsareala følgjer krav til storleik, kvalitet og prinsipp om universell tilgjenge.
- 3.1.2. Saman med søknad om løyve til tiltak skal det sendast inn detaljert og høgdesett utomhusplan i målestokk 1:200, samt terrengprofilar som viser planlagde inngrep. Planen skal vise noverande og planlagt terreng, støttemurar, interne veger og stiar, parkeringsplassar for kjøretøy og sykklar, plassering av Bossrom, sykkelparkering og ny og eksisterande vegetasjon. Planen skal vise detaljert opparbeiding av nye leikeareal i BBH 2.
- 3.1.3. Utomhusareal skal være ferdig opparbeida iht godkjent utomhusplan før ferdigattest kan gjevast. Utomhusplanen skal godkjennast av Osterøy kommune seinast når rammeløyve vert gjeve.

3.2. Energi

- 3.2.1. Ved søknad om løyve til tiltak skal det gjerast greie for energibruk i ny bygingsmasse i drift. Det skal leggjast vekt på enøkbaserte tiltak.

§ 4.

REKKEFØLGJEKRAV

(pbl § 12-7 nr. 10)

4.1. Tiltak innafor planområdet

- 4.1.1. Ved grunnarbeid, og innan det kan gjevast løyve til oppføring av bygg på BBH02, skal det gjennomførast undersøkingar for å avklare omfang av forureina massar i grunnen på BBH02. Forureina massar skal handsamast i tråd med gjeldande regelverk.
- 4.1.2. Før det kan gjevast løyve til igangsetting på o_BBH02 og o_S01 skal fartsreducerande tiltak langs tilkomstvegen frå FV 567 og fram til og med o_SKV 01 vere dokumentert gjennomført. Fartsreducerande tiltak inneber nedsett fartsgrense og fartshumpar. Det er unntak for den del av arbeidet som gjeld grunnundersøkingar knytt til forureina massar i grunn.
- 4.1.3. Før det kan gjevast igangsettingsløyve for tiltak innanfor planområde skal det utarbeidast ein plan for anleggsfasen som viser korleis ein skal sikre drift av barnehagen i byggeperioden, herunder naudsynthe sikringstiltak, fram til prosjektet er ferdigstilt. Plan for sikker og forsvarleg drift av barnehagen, samt sikring av anlegg i anleggsfase skal vere godkjent av Sektor for oppvekst, undervisning og kultur før i gangsetting.
- 4.1.4. Før det kan gjevast bruksløyve på BBH02 skal eksisterande avkøyrsl stengast, o_SKV03, parkeringsplassar og prosjekterte nye gangvegar (o_SGG03 samt gangvegar som sikrar trygg og universell tilkomst til nye bygg samt eksisterande bygg frå tilkomst- og parkeringsområdet) skal ha bruksløyve, samt leikeområde på BBH04 skal vere ferdigstilt.

§ 5.

EIGARFORM

(pbl § 12-7 nr. 14)

5.2. Offentlege arealføremål

Areal regulert til offentlig føremål er vist med o_ i reguleringsplankartet. Føremål anna veggrunn grøntareal som følgjer offentlig veg er også offentlig areal. Areal regulert til offentlig føremål er: o_SKV01, o_SKV02, o_SKV03, o_SGG03, o_SPA03, o_S01, , o_SVG, o_G01 og o_GT01. Lista er ikkje uttømmende. Reguleringsplankartet fastset offentlig regulert areal.

§6

BYGNINGAR OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr. 1)

6.1. Offentleg eller privat tenesteyting - barnehage

- 6.1.1. Arealet er delt i høvesvis 4 felt, BBH01-04, der BBH01-02 er avsett til byggeområde og BBH03-04 primært er avsett til leikeareal.
- 6.1.2. Ved utvikling av barnehageområdet er det svært viktig at ein ikkje reduserer kvaliteten og bygger ned «solplassar» og lune krokar men heller bygger opp under dei eksisterande og skaper fleire situasjonar og uterom med gode kvalitetar.
- 6.1.3. Det kan etablerast gangveggar innanfor føremål barnehage (herunder byggeområde, leikeområde og naturleikeområde). Utforming av gangareal for tilkomst skal kunne løysast på best mogleg tenleg måte med god tilpassing til terreng og universell utforming. Sjå også §7.5.

6.2. Byggjehøgder

- 6.2.1. Maksimal byggjehøgde på BBH01 er sett til kote + 99, maksimal byggjehøgde på BBH02 er kote + 93.
- 6.2.2. For felt BBH01 og BBH02 kan ein tillate takoppbygg for td heis eller tekniske installasjonar. Takoppbygget kan vere inntil 2 m over fastsett byggjehøgde. Takoppbygg skal ikkje vere meir enn 10% av grunnflata til bygget.

6.3. Takform

Takform på nye bygg skal tilpasse seg terreng, landskap og eksisterande bygningsmasse.

6.4. Uteopphaldsareal

Uteopphaldsareal inkludert leikareal bør ha ein storleik som er 6 ganger større enn fotavtrykket til bygningsmassen

6.5. Barnehage BBH01

- 6.5.3. Utnyttingsgrad er sett til %BYA=80% av føremålsflate.
- 6.5.4. Hovudfasade skal vende mot sørvest. Nye bygg kan oppførast med inntil 2 etasjar. Bygningane skal med form og uttrykk tilpassast landskapet og eksisterande bygg.
- 6.5.5. Det er høve til å sette opp mindre bygg/ innelukka område til avfall eller sykkelparkering. Sykkelparkering kan ha takoverbygg.
- 6.5.6. Det kan også settast opp andre typar mindre bygg, maks 15m², som td utebod, leikehus eller liknande.
- 6.5.7. Materialvalg til nybygg og anlegg bør vere berekraftig og nedbørsbestandig.
- 6.5.8. Det kan etablerast installasjonar for tilfredsstillande renovasjonsløyising innan føremålet i den delen som vender seg mot o_S01. Avfall skal sikrast gjennom framtidsretta løyisingar prosjektert i samråd med aktuelle renovasjonsleverandør. Sjå også 2.10.

6.6. Barnehage BBH02

- 6.6.1. Utnyttingsgrad er sett til %BYA=80% av føremålsflate.

- 6.6.2. Hovudtilkomst for nye bygg skal vende mot nord/nordvest. Tilkomst skal vere på same nivå og område ved eksisterande gangveg som grensar til BBH04.
- 6.6.3. Underetasje skal etablerast med tilkomst frå gangareal knytt til o_SGG03 og nye tilkomstvegar som knytter seg til o_S01.
- 6.6.4. Det kan gjevast løyve til å føra opp mindre bygg, maksimalt 15 m², som til dømes utebod, leikehus eller liknande. Nærleikesone inngår i dette. Det er høve til å sette opp eit mindre takoverbygg eller bygg til sykkelparkering.
- 6.6.5. Materialvalg til nybygg og anlegg bør vere berekraftig og nedbørsbestandig.
- 6.6.6. Det kan etablerast installasjonar for tilfredsstillande renovasjonsløyving innan føremålet i den delen som vender seg mot o_S01. Avfall skal sikrast gjennom framtidsretta løyvingar prosjektert i samråd med aktuelle renovasjonsleverandør. Sjå også 2.10.

6.7. Barnehage – BBH03 Naturleikeområde

- 6.7.7. Utnyttingsgrad er sett til %BYA=50% av føremålsflate.
- 6.7.8. Eksisterande vegetasjon (særleg tre) og steingard innanfor arealet skal ivaretakast. Det kan gjevast løyve til mindre bygg, maksimalt 30 m² utbygd areal, som td utebod, leikehus, lavvo eller liknande.

6.8. Barnehage –BBH04 Leikeområde

- 6.8.9. Utnyttingsgrad er sett til %BYA=20% av føremålsflate.
- 6.8.10. Området skal opparbeidast for leik og opphald. Krav til universell utforming skal vere retningsgjevande for utforminga.
- 6.8.11. Opparbeida leikesoner skal terrasserast med utgangspunkt i topografien. Dekke skal vere permeabelt.
- 6.8.12. Val av dekke og leikeapparat skal ta omsyn til ulike vertilhøve og variert leik- og opphald.
- 6.8.13. Gangveg bør vidareutviklast slik at sentrale delar av leikeområdet vert sikra universell tilkomst.
- 6.8.14. Det kan gjevast løyve til mindre bygg, maksimalt 50 m² innebygd areal, som td utebod, leikehus, lavvo, grindverk eller liknande.

§ 7.

SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

7.1. Offentleg veg SKV

Offentleg veg (o_SKV01) skal opparbeidast i samsvar med gjeldande kommunal vegnorm. Det kan gjerast mindre avvik frå dette i samråd med aktuell vegmynde.

7.2. Gangveg o_SGG 03

Gangvegen skal ha minimum breidde på 3 meter. Gangvegen skal bidra å sikre tilkomst til turdrag (eldre vegfar) inn i turområdet nord for planområdet.

7.3. Anna veggrunn – grøntareal – SVG

- 7.3.1. Areal avsett til SVG kan nyttast som del av system for handsaming av avrenning av overvatn og lagring av snø.
- 7.3.2. Areal avsett til SVG skal opparbeidast med vegetasjon som kan tole store mengder vatn i kortare periodar.
- 7.3.3. Areal avsett til SVG skal gjevast ein tiltalande karakter.

7.4. Parkering

Parkering o_SPA03 er eksisterende parkeringsareal.

7.5 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur.

- 7.5.1. Føremålet skal sikre tilfredsstillende tilkomst (køyrande, syklande og gåande), parkering og grøntareal.
- 7.5.2. Utforming av gangareal skal løysast på best tenleg måte med god tilpassing til terreng og universell tilkomst. Gangareal kan leggest både på areal o_S01, BBH02 og BBH01. Sjå også §6.12.
- 7.5.3. Gangveg bør ha minimum 3 meter breidde og bør skiljast frå køyreveg og parkeringsareal med vegetasjon eller tilsvarande.
- 7.5.4. Minimum 15 % av arealet skal nyttast til grøntføremål. Grøntareal kan utformast som park eller med andre estetiske kvalitetar.
- 7.5.5. I o_S01 skal parkeringsarealet etablerast med helling med god avrenning.
- 7.5.6. Det skal leggest til rette for minimum 0,8 plassar per årsverk for bil og minimum 15 plassar for sykkel. 1 av 10 parkeringsplassar, eller minimum 2, skal ha universell utforming. Parkering skal tene barnehagen sitt parkeringsbehov, høvesvis for tilsette og for levering og henting av barn i barnehagen.
- 7.5.7. Det kan etablerast installasjonar for tilfredsstillende renovasjonsløyse innan føremålet. Avfall skal sikrast gjennom framtidssrette løysingar prosjektert i samråd med aktuelle renovasjonsleverandør. Sjå også 2.10.

§ 8.

GRØNNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

8.1. Grønnstruktur og turveg

- 8.1.1. o_GN 01 er offentlig grøntområde.
- 8.1.2. o_GT01 er eldre vegfar som skal ivaretakast og vera tilgjengeleg for ålmenta. Det kan etablerast port i grense til barnehagen sitt uteområde og ved eksisterende steingard.

§ 9.

OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

9.1. Sikringssone friskt H140

Område innanfor sikringssone friskt skal haldast fri for alle typar element, herunder vegetasjon, 0,5 meter over bakkenivå.

9.2. Omsynssone bevaring kulturmiljø H570

Omsynssone for å sikre tilstrekkeleg buffer for eldre vegfar. Det er ikkje lov å føre opp bygg eller tilsvarande som reduserer kvaliteten på vegfarete som kulturminne for framtida.

9.3 Faresone- Høgspente

Området er faresone for høgspente med tilhøyrande byggeforbudssone på 8 meter horisontalt ut frå kvar side av ledningsføring. Det kan ikkje etablerast bygningar for opphald innanfor området.