



Reguleringsplan

*Lindås barnehage
gnr 108 bnr 283 m.fl*

Reguleringsføresegner
(jf plan- og bygningslova § 12-7)

planID 1263-201803
arkivID 18/1317

Utval	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endra	ArkivID
Norconsult	13.11.18				
PMU	12.12.18	161/18	12.12.18		18/1317
Lindås kommune				201218	
PMU					



§ 1 Generelt

Føremålet med planen er å leggje til rette for bygging av ny barnehage på Lindås og samstundes sikre mest mogeleg omsyn til eksisterande kvalitetar i området.

§ 1.1 Det regulerte området er synt på plankart i mål 1:1000, datert 14.11.2018 med tilhøyrande føresegner (20.12.2018) og planomtale (13.11.2018).

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
 - a. Barnehage (o_BBH)
 - b. Undervisning (o_BU)
 - c. Energianlegg (TRAFO)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
 - a. Veg (o_SV)
 - b. Køyreveg (o_SKV)
 - c. Fortau (o_SF)
 - d. Gang-/sykkelveg (o_SGS)
 - e. Annan veggrunn – grønt areal (SVG)
 - f. Parkeringsplassar (o_SPA og SPA)
3. Grøntstruktur (pbl § 12-5, nr 3)
 - a. Grøntstruktur (o_G)
 - b. Turveg (o_GT)
 - c. Friområde (o_GF)
4. Omsynssoner (pbl § 12-6)
 - a. Frisiktsone veg (H140)
 - b. Fareområde (HXX?) TRAFO
 - c. Bevaring kulturmiljø (H570)

§ 2 Fellesføresegner

§ 2.1 Byggjegranser

1. For område o_BBH er byggjegrænse mot «Trondhjemske postvegen» vist i plankart
2. For områder elles i planområdet er byggjegrænse vist i føremålsgrænse

§ 2.2 Dokumentasjon til byggjemelding

1. Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det leggst ved ein skriftleg utgreiing som viser korleis intensjonane og føresegnene i reguleringsplanen vert følgde
2. Ved innsending av rammesøknad skal det leggst ved teikningar av plan, snitt og fasadar, i målestokk 1:100, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500, der det vert gjort greie for avkøyrslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og uteoppshaldsareal
3. Ved søknad om løyve til tiltak må støynivå dokumenterast og tiltak vurderast:
 - Støynivå på utandørs oppshaldsareal for bustad skal ikkje overskride 55 dBA krav
 - Ingen bustad skal ha høgare lydnivå framfor ein av fasadane på meir enn 65 dBA
 - Støy frå vegtrafikk til innvendige oppshaldsrom skal ikkje overstige 30 dBA
4. Ved søknad om løyve til tiltak skal det ligge føre brannteknisk dokumentasjon av planlagde tiltak
5. Ved planen ligg illustrasjonsplan for Lindås barnehage, dagsett 13.11.2018. Denne gjev retning, men er ikkje juridisk bindande for utbygginga
6. Utomhusplan
Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 i BBH og/ eller SPA1 skal det leggst ved utomhusplan for både o_BBH og o_SPA1 samla som viser plassering og utforming av bygg, leikeareal, planting, vegar, gangvegar/stiar, murar, trappar, skjeringar/ fyllingar, parkeringsløyving for bil og sykkel, nettstasjon, miljøstasjon/ avfallsstasjon og materialbruk. Utomhusplanen skal og vise eksisterande og framtidig terreng og vise samanhangen mellom tilstøytande areal og areal inne i planområdet.

§ 2.3 Krav om rekkjefølgje

A) Knytt til rammesøknad

1. Før det vert gitt løyve til å setje i gang gjennomføring av planområdet skal det:
 - I naudsynt grad gjerast greie for og liggje føre plan for **massehandtering** for heile planområdet
 - Massehandteringsplan skal syne omplassering innan for planområdet eller omplassering til anna areal og til eventuelt eksterne aktørar i prioritert rekkefylje
 - Om naudsynt må massehandteringsplanen godkjennast av rett mynde før tiltak setjast i gang
2. Før det gis løyve til å setje i gang bygging (o_BBH) skal det være godkjent **detaljplan for vann**, avlaup, overvatn og uttak for brannvatn
3. Detalj-/ **byggjeplan for utbetring av veg**, avkøyrslar og kryss mot FV398, FV400 og FV57 må vere godkjent av rett vegmynde og naudsynt avtale om gjennomføring vere inngått med rette vegeiar, grunneigar og tiltakshavar.
4. Det skal gjerast greie for korleis eventuell ureina avrenning til Prestelva vert handtert

B) Ved igangsetting og anleggsperiode

1. Avkøyrslar og sikt (trafikktrygging)
Avkøyrslar (o_SV) må vere opparbeid og sikra slik at anleggstraftikk og bruk av FV398 kan skje på ein trafikksikker måte
2. Renovasjonsteknisk avfallsplan
Det skal utarbeidast renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) som skal godkjennast av NGIR og leverast som vedlegg til søknad om rammeløyve i O_BBH
3. Eventuelle førebyggjande tiltak knytt til ureina avrenning til Prestelva skal vere gjennomført

C) Før (mellombels) bruksløyve / ferdigattest kan gjevast til barnehage (o_BBH) skal følgjande delar av planområdet vere opparbeidd og ferdigstilt:

- Fortau o_SF1
- Veg o_SV
- Parkeringsplass o_SPA1
- Justering av veg o_SKV2
- Gangsamband frå o_SF1, gjennom o_BBH og/ eller o_GF1 til o_GT, jf. § 2.7
- Utomhusarealet til barnehagen
- Detaljplan for VA samt at uttak for vatn til brannsløkking være etablert
- Naudsynte tiltak knytt til overvatn eller tiltak i Prestelva, jf §§ 2.3 B) og 6.1

D) Utbetring o_SKV1

Før ferdigstilling av o_SKV1 (kryssområde FV398 x FV400) skal permanent tilkomst til gnr 108, bnr 84 (Veråsvegen 3) vere sikra.

§ 2.4 Terrengebearbeiding

1. Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Ein skal avgrensa bruk av støttemurar, fyllingar og utsprengingar. Fyllingar skal beplantast og ikkje være brattare enn 1:1,5. Bekk som i dag renn gjennom SPA1 og BBH kan leggjast i røyr.

§ 2.5 Parkeringskrav

1. Parkeringskrav for barnehage i o_BBH er: Det skal settast av min. 1 bilparkeringsplass per 5. barn og maks. 1 bilparkeringsplass per 3. barn. Min. 10 % av bilparkeringsplassane skal vere utforma og reservert for rørslehemma. Det skal settast av min. 0,5 sykkelparkeringsplassar og 0,1 sykkelvognplassar per årsverk. Parkering for rørslehemma og parkering for sykkel skal dekkjast innafor O_BBH. Øvrig parkering skal dekkjast i o_SPA1.

§ 2.6 Gangsamband gjennom området

1. Som erstatning for eksisterande sti gjennom området skal ålmenta sikrast ein moglegheit for å kunne gå gjennom planområdet frå den «Trondhjemske postvei» (o_GT) i sørvest til FV398 (o_SKV2) i nordaust, utan å måtte gå gjennom portar eller det inngjerda utearealet til barnehagen.
2. Gangsambandet skal starte i o_GF1 ved den «Trondhjemske postvei» i sørvest. Gangsambandet kan gå delvis eller i sin heilheit i o_GF1 dersom det kan dokumenterast at det ikkje er for bratt. Ein skal søke å unngå brattare stigning enn 1: 10. Sambandet kan følge køyrevegen til barnehagen. Gangsambandet skal ha grusa eller fast dekke. Gangsambandet skal visast på utomhusplan for barnehagen, jf § 2.2

§ 2.7 Automatisk freda kulturminne

1. Ved funn av automatisk freda kulturminne i forbindelse med arbeid i terreng, skal arbeid straks stansast, i den grad det rører kulturminna eller deira sikringssone på 5 meter, jf. Kulturminnelova § 8. Melding skal straks sendast kulturminnemyndigheitene.

§ 3 Busetnad og anlegg (pbl § 12–5 ledd nr 1)

§ 3.1 Barnehage (o_BBH)

1. Bruk
Området skal nyttast til barnehage med tilhøyrande utebuer og uteareal. Det tillatast parkering for rørslehemma og sykkelparkering innanfor området, jf § 2.6, men ikkje annan parkering
2. Utnyttingsgrad og byggehøgder
Utnyttingsgrad skal vere maksimalt 25 % BRA. Maksimal byggehøgde er kote 69 ved flatt tak, kote 71 ved andre taktypar. Ved andre taktypar skal gesims maksimalt ligge på kote 69. Tekniske installasjonar som ma. ventilasjonshette og pipe kan tillatast over dei maksimale byggehøgdene, på inntil 10% av bygget si samla takflate.
3. Estetikk
Ved utforming av uteområdet til barnehagen skal det leggjast vekt på å få gode/ naturlege overgangar mot skogsområdet i søraust («Elefantskogen»)
4. Illustrasjonar
Ved søknad om løyve til tiltak i o_BBH skal det leggjast ved illustrasjonar (perspektiv) som viser bygningen/ bygningane sett frå den Trondhjemske postvei

§ 3.2 Undervisning (o_BU)

1. Bruk
Området skal nyttast til uteareal for skule og kan i nødvendig grad opparbeidast . Skulebygg skal ikkje byggjast i området, men det kan innehalde inntil 3 mindre buer, gapahukar eller liknande der kvar av dei maksimalt kan vere 50 m² BRA og maksimalt ha 4m byggehøgde.

§ 3.3 Andre kommunaltekniske anlegg

1. Trase for vann og avlaupsanlegg, jfr § 4.5, kan leggjast i område annan veggrunn

§ 3.4 Trafo

1. Det kan plasserast ein trafostasjon på inntil 15 m² BRA og 4m byggehøgde innanfor området o_SPA1.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12–5, nr 2)

§ 4.1 Veg (o_SV)

1. Offentleg veg og tilkomst til barnehage og parkering. Del av turveg gjennom planområdet, jfr. § 2.6

§ 4.2 Køyreveg (o_SKV)

1. o_SKV1 og o_SKV2 er FV398 og FV400

§ 4.3 Fortau (o_SF)

1. Fortau

§ 4.4 Gang- /sykkelveg (o_SGS)

1. Gang- og sykkelveg

§ 4.5 Annan veggrunn – grønt areal og trase for tekniske anlegg (o_SVG 1 –11)

1. På areala o_SVG 1 – 11 kan det etablerast skulder/randsone for veg med grøntstruktur
2. Areale kan i nausynt grad fingere som trase for teknisk infrastruktur

§ 4.7 Parkeringsplass (o_SPA og SPA)

1. Parkeringsplass – o_SPA1
Området skal nyttast til parkering for barnehagen. (Av- og påstigning, ansatteparkering?)
2. Parkeringsplass – SPA2
Nyttast til parkering. Gnr 108, bnr 84 (Veråsvegen 3) har køyretilkomst over SPA2, jf. § 2.3 D).

§ 5 Grøntstruktur (pbl § 12–5, nr 3)

§ 5.1 Grøntstruktur (o_G)

1. Området regulert til grønstruktur (o_G) utan underføremål, skal bevarast som i dag og fungere som ein grøn buffer mellom FV398 (o_SKV2) og skuletomta (o_BU).

§ 5.2 Turveg (o_GT)

1. Området skal nyttast til turveg som i eksisterande situasjon. Området skal vere offentleg eigd. Sjå elles § 7.

§ 5.3 Friområde (o_GF)

1. Områda kan opparbeidast med stiar, grillplass, gapahukar, benkar, bord og leikeapparat. Det kan ryddast i vegetasjon, jf. § 7. Akebakke i o_GF1 (nær Trondhjemske postvei) skal ivaretakast. O_GF1 og o_GF2 skal vere offentlege og til bruk for ålmenta.

§ 6 Sjø, vassdrag og strandsone (pbl § 12–5, nr 6)

§ 6.1 Bruk og vern av vassdrag med tilhøyrande strandsone

1. Overvatn og flaum

Gjennomføring av bygningsmessige tiltak i planen må ikkje forverre tilhøva i Prestelva. Det må enten gjennomførast lokale tiltak som sikrar at det ikkje vert endringar i avrenningssituasjonen i Prestelva eller det må sikrast at Prestelva har nødvendig kapasitet som flaumveg til å handtere auka avrenning grunna etablering av tette flater i planområdet.

§ 7 Omsynssoner (pbl § 12–6)

1. Frisikt veg (H140)

I frisiktsonene skal det hele tida være fri sikt i 0,5 meters høgd over tilstøytane vegars plan

2. Kulturmiljø (H570)

Heile det historiske veganlegget *Den Trondhjemske postvei* innanfor området H570 skal bevarast, dvs vegbane og vegbreidde. Innanfor omsynssona skal det ikkje gjerast inngrep i terreng og vegetasjon, eller setjast i verk tiltak eller bruksendringar som kan gjere skade på postvegen, forandre vegen sin karakter, eller utilbørleg skjemme kulturminnet, med mindre det er gitt løyve til dette av kulturminnemyndigheitene

3. Fareområde (H370)

Område for trafostasjon/nettstasjon