



0217-2013009

Detaljregulering for Greverudlia barnehage

Plantype:

Detaljregulering

Vedtatt:

21.09.2015

Datert:

14.08.2015

Arkivsak:

15/484

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

0217-2013009

på grunnen/vannoverflaten

Planområdets avgrensning er angitt på plankartet.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1161

Barnehage

Felt B

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2080

Parkering

Felt P

§ 3 Hensynssoner

Området reguleres til:

Faresone

H-370

Høyspenningsanlegg

H370_1 og H370_2

Sikringssone

140

Frisikt

H140_1 og H140_2

§ 4 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§ 4.1 Utomhusplan

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

Det skal redegjøres for hvilke arter som planlegges brukt i beplantning.

§ 4.2 Uteareal

Utearealene skal opparbeides med høy kvalitet og stor slitestyrke i dekk/belegg, materialbruk, utstyr, møblering og beplantning.

Ved planting skal det ikke benyttes arter som er svartelistet, inkludert parklind og sølvhind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser. Det skal fortrinnsvis benyttes stedegnede arter. Større trær (stammeomkrets >60 cm) skal, så langt som mulig bevares.

§ 4.3 Terrenginngrep

Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Bruk av støttemurer, skråninger og sprenginger skal begrenses. Skråninger skal ikke være brattere enn 1:1,5.

Eksisterende terreng og trær på tomten som ikke berøres av bygninger og anlegg skal opprettholdes i størst mulig grad og avmerkes på utomhusplan. Fjerning av vegetasjon er ikke tillatt før det foreligger godkjent rammetillatelse/tillatelse til tiltak.

§ 4.5 Vannforsyning og avløpshåndtering

Legging og omlegging av vann- og avløpsledninger skal skje etter planer godkjent av kommunen.

§ 4.5 Anleggsperioden

Rigging og lagring skal skje på egen tomt, innenfor arealet regulert til barnehage og parkering.

§ 5 Barnehage (Felt BHG)

§ 5.1 Arealbruk

Innenfor arealformålet tillates det oppført barnehage med tilhørende uterareal.

§ 5.2 Grad av utnyttning

Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 25 %.

§ 5.3 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Maks mønehøyde er lik maks gesimshøyde og skal ikke overstige kote 116.

Det tillates oppført bygning for lekeskur med inntil 10 m² BYA og maksimal gesims- og mønehøyde på 2,5 meter fra planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Alle høyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I søknaden om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.

Bygget og utearealet skal ha gunstig orientering i forhold til sol og lys.

§ 5.4 Krav til inne- og uteareal

Netto leke- og oppholdsareal ute skal være minimum 6 ganger innendørs leke- og oppholdsareal.

§ 5.5 Utforming

Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som ventilasjonsanlegg og evt. heisoppbygg skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

§ 5.6 Utearealer

Utearealene skal ha gode sol- og skyggeforhold, være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og opparbeides med høy kvalitet og stor slitestyrke i dekke/belegg, materialbruk, utstyr, møblering og beplantning.

Utearealer og lekeapparater skal være varierte og tilrettelagt barn med ulike funksjonsnivå og i ulike alder. Veileder for *utforming av barnehagens utearealer* skal legges til grunn. Utformingen skal gi rom for sosial aktivitet og for utøvelse av fysisk aktivitet. Det skal være soner for læring og stille stunder.

Barnehagens område skal inngjerdes før barnehagen tas i bruk. Det skal sikres at utrykningskjøretøy kan kjøre gjennom inngangsporten og inn til inngangspartiet.

Utearealene skal sikres med gjerde mot faresone rundt høyspentledning.

§ 6 Samferdsel og teknisk infrastruktur - parkering (Felt P)

§ 6.1 Arealbruk

Innenfor formålet tillates parkering, avsetningsplass, varelevering, renovasjonsområde og mindre boder/skur i tilknytting til barnehagen

Det skal opparbeides to grusa stier på området. Den ene stien skal etableres fra Th. Kittelsens vei og ned til sykkelparkeringsplassen. Den andre skal etableres fra gang- og sykkelveien sør for planområdet og opp til parkeringsplassen.

Det tillates oppført inntil 23 parkeringsplasser, som inkluderer minimum 1 HC parkeringsplass og 2 ladeplasser for elbil.

§ 6.1 Plassering og høyder

Bygninger for renovasjon, barnevognskur og sykkelvognskur med inntil 60 m² BYA til sammen tillates plassert utenfor regulert byggegrense, inntil barnehagens gjerde i øst. Maksimal gesims- og mønehøyde er 2,5 meter fra planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen

Alle høyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I søknaden om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.

§ 6.2 Sykkelparkering

Det skal per 10 årsverk etableres minimum 10 sykkelparkeringsplasser og 5 sykkelvognplasser. Det skal legges til rette for at syklene og sykkelvognene kan låses fast. Det skal legges til rette for at sykkelvognplassene plasseres under tak.

§ 6.3 Atkomst

Atkomst er vist med pil på plankartet. Det er angitt inn- og utkjøring på samme sted. Eksakt plassering av avkjørsel kan justeres for tilpasning til utbyggingen av området.

§ 7 Bestemmelser til hensynssoner

§ 7.1 Faresone - høyspenningsanlegg (H370_1)

Tiltak i disse områdene skal godkjennes av ledningseier. Det kan søkes om tillatelse fra nettselskapet til oppføring av leke-/barnevognskur, avfallsskur og sykkelvognskur. Det tillates ikke oppført bebyggelse for opphold. Det tillates ikke områder for opphold innenfor hensynssonen. Det skal etableres gjerde på linje med hensynssonens formålslinje i vest.

Det vises ellers til krav til utredning i gjeldende kommuneplan § 15, punkt 14.

§ 7.2 Faresone - høyspenningsanlegg (H370_2)

Område er avsatt til bygg for nettstasjon med sikkerhetssone. Det skal opparbeides en mur rundt nettstasjonen med en avstand på minst 1,5 meter fra nettstasjonen. Muren må være av et materiale som hindrer stråling inn på barnehagens uteområde og barnehagebygget. Det skal oppføres et gjerde oppå muren. Adkomst til nettstasjonen må ikke forhindres.

Det vises ellers til krav til utredning i gjeldende kommuneplan § 15, punkt 14.

Kravene til oppføring av mur og hindring av stråling gjelder også ved evt. flytting eller nyetablering av nettstasjon på planområdet.

§ 12.1 Frisikt (H140_1 og H140_2)

Innen frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter.

§ 8 Eierform

- § 8.1 Offentlige formål
Felt BHG og P skal være offentlige arealer.

§ 9 Krav om nærmere undersøkelser / dokumentasjonskrav

- § 9.1 Grunnforhold
Det skal gjennomføres grunnundersøkelser. Rapport fra utførte grunnundersøkelser skal leveres sammen med søknad om rammetillatelse.

Det skal dokumenteres at bebyggelsen sikres mot radon i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK) § 13-5.

- § 9.2 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

- § 9.3 Utforming av utearealer
Søknad om tiltak innenfor planområdet skal være vist på en detaljert utomhusplan for utforming av utearealene, jf. §§ 4.1 og 5.6

- § 9.4 Støy
Søknad om tiltak innenfor planområdet skal inneholde en redgjørelse for støy i bygge- og anleggsfasen. Støytvurderingen skal avklare hvilke avbøtende tiltak og hvilke alternative løsninger som er nødvendig for at støykravene kan oppfylles.

- § 9.5 Miljøoppfølgingsplan
Søknad om tiltak innenfor planområdet skal inneholde en miljøoppfølgingsplan i henhold til vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022, jf. § 15 punkt 15, eller nyere versjon.

- § 9.6 Estetisk redegjørelse
Det skal tas estetiske og landskapsmessige hensyn når det gjelder utforming, materialbruk og tilpasning til de nære omgivelsene.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

- § 10.1 Rammesøknad
Før det gis rammetillatelse for tiltak i Felt BHG og P skal følgende være gjennomført/etablert:

- Detaljplaner for vann-, avløps- og overvannsanlegg
- All nødvendig eiendomsdannelse (fradelinger/ sammenføyninger) må være gjennomført
- Grunnundersøkelser
- Profiler/ snitt med eksisterende terreng
- Miljøoppfølgingsplan

- § 10.2 Igangsettingstillatelse
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i Felt BHG og P må følgende være oppfylt:
- Detaljert Utomhusplan 1:200 skal være godkjent
 - Bekreftelse på at bebyggelse blir sikret mot radon og hvilke tiltak som benyttes
 - Eksisterende bygninger innenfor planområdet må være revet

- § 10.3 Brukstillatelse
Før det gis brukstillatelse for barnehage i Felt BHG må følgende være ferdigstilt:

- Leke- og uteoppholdsarealene i Felt BHG er i samsvar med utomhusplanen
- Barnehagens uteområde skal være inngjerdet
- Opparbeidet mur med gjerde oppå rundt nettstasjonen
- Opparbeidet to stier i Felt P, jf. § 6.1
- Opparbeidet atkomst, sykkelparkering og biloppstillingsplasser i Felt P
- Opparbeidet et hevet gangfelt på Th. Kittelsens vei, fra stien i nord i felt P til fortauet nord på Th. Kittelsens vei