



RØROS KOMMUNE
HENG FONNA BARNEHAGE
TOTALENTREPRISE NYBYGG

V11 – HØRINGSFORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER

Barnehage i Vola

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 20220006

Saksnummer <xxxxxx>

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av en barnehage. Barnehagen skal ha en god utforming som ivaretar barns behov til lek- og uteopphold. Barnehagen skal tilpasses kulturlandskapet. Utearealer skal kunne benyttes av allmenheten utenom barnehagens åpningstider. Planen skal også ivareta turtrasé og friluftsområde for bruk av allmenheten.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Barnehage (BH)

Grønnstruktur

Turdrag (TD)

Naturområde (GN)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (KV)

Fortau (FO)

Gang- og sykkelveg (GS)

Annen veggrunn -grøntareal (AVG)

Hensynssone

Hensyn friluftsliv (H_530)

Hensyn frisikt (H_140)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Utomhusplan

Utomhusareal skal opparbeides etter detaljert og høydesatt plan i målestokk 1:500. Planen skal vise utforming av avkjørsler, atkomster, parkeringsplasser, uteoppholds- og lekearealer, stier, beplantning, møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen må vise vinterbruk med snølagring og hvordan universell utforming er ivaretatt. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold samt høyder på uteoppholdsarealer. Planen sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

2.2 Universell utforming

Bebbyggelsen samt opparbeidede uteområder skal være universelt utformet. Omfanget av universell utforming for opparbeidet uterom vurderes ut fra topografi og behovet for lek og idrett i brattere terreng. Forbindelser mellom uteområder på ulike høydenivå skal være universelt utformet.

2.3 Vann, avløp og overvann (VAO)

Vann- og avløpsløsninger inkludert overvann og løsninger for slokkevann/brannvann skal opparbeides etter detaljert vann- og avløpsplan, godkjent av Røros kommune.

Overvann skal i størst mulig grad tas hånd om lokalt. Det skal avsettes arealer slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveger.

2.4 Kulturvern/kulturminner

Dersom det under anleggs- eller byggearbeid oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller uventede steinkonsentrasjoner i grunnen skal kulturminnemyndigheten underrettes umiddelbart, jfr. kulturminnelovens § 8.2.

2.5 Grunnundersøkelser og forurenset grunn

Det skal gjennomføres grunnundersøkelser med tilhørende vurderinger. Hensikten er å få dokumentert løsninger for fundamentering og lokalstabilitet, samt for å unngå drenering av grunnvann. Området skal også undersøkes for forurenset grunn. Dokumentasjon innsendes senest sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Ved påvist forurenset grunn skal det utarbeides tiltaksplan som godkjennes av kommunen.

2.6 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Det skal foretas vurderinger av mulige miljøvennlige energiløsninger, vurderinger av byggets livsløp, klimaregnskap, samt eventuelle krav til miljøvennlige materialer og installasjoner. Kvalitetsprogram sendes inn senest sammen med søknad om igangsettingstillatelse.

2.7 Plan mot miljøulemper

Det skal utarbeides plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping, og støyforhold. Planen skal følge søknad om igangsetting.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, tilfredsstilles.

2.8 Støy og luftkvalitet

Retningslinje T-1442/2021 skal legges til grunn for planen, grenseverdiene i tabell 2 gjelder.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520/2012 skal legges til grunn for planen.

2.9 Byggegrense

Byggegrenser går i formålsgrenser for byggeområdet der ikke annet vises i plankartet.

2.10 Atkomst

Kjøreatkomst til barnehage samt til byggeområder utenfor planområdet er vist med atkomstpiler i plankartet. Her skal det opparbeides avkjørsler.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Bebyggelse (o_BH)

Innenfor område o_BH skal det etableres en offentlig barnehage med tilhørende uteareal for lek og uteaktiviteter..

Innenfor området skal det innpasses en parkeringsplass med minimum 36 plasser, hvorav minimum 2 er tilrettelagt for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Det skal tilrettelegges for lading av elkjøretøy. Parkeringsplassen skal tilrettelegges for snuareal for lastebil. Det skal tilrettelegges for minimum 10 sykkelparkeringsplasser under tak.

3.1.2 Grad av utnyttning og byggehøyder

Tillatt bebygd areal inkludert barnehage, parkering og boder skal ikke overstige 35% BYA. Maksimal tillatt byggehøyde skal ikke overskride kotehøyde +701.5m.

3.1.3 Estetikk

Bygninger skal oppføres med saltak som hovedtak. Møneretning skal være parallell med koter på tomta. Bygningens hoveddel skal være i mørk farge, tak skal være i mørk farge. Bygninger skal oppføres med trekledning. Fasader skal brytes opp for å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av bygningens volum. Tekniske installasjoner som eksempelvis solcellepanel skal utformes helhetlig med bebyggelsen. Det skal utarbeides en belysningsplan som også viser fjernvirkning sett fra Slagghaugene. Alle tiltak skal forelegges Byantikvar til skriftlig uttalelse.

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

3.2.1 Kjøreveg - Atkomst (o_KV1, o_KV2, o_KV3, KV)

o_KV1 er eksisterende hovedveg An-Magritt-veien, fv. 31.

o_KV2, Konstknektveien og del av Volaveien, skal opparbeides i 6 meters bredde som vist i plankartet og i henhold til godkjent teknisk plan.

o_KV3, del av Volaveien, skal opparbeides i 5 meters bredde og tilpasses eksisterende kjøreveg som vist i plankartet og i henhold til godkjent teknisk plan.

KV er privat veg og skal opparbeides i 3,5 meters bredde som vist på plankartet og i henhold til godkjent teknisk plan.

3.2.2 Fortau (o_FO)

Fortau, o_FO, skal opparbeides med bredde på 2,5 meter som vist på plankartet og i henhold til godkjent teknisk plan. Fortau skal ha avvisende kantstein som skille fra kjøreveg. Det skal etableres lys langs fortauet.

3.2.3 Gang- og sykkelveg (o_GS)

Gang- og sykkelveg o_GS skal opparbeides med bredde 3 meter som vist på plankartet og i henhold til godkjent teknisk plan. Det skal etableres lys langs gang- og sykkelvegen.

3.2.4 Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG, AVG)

Området o_AVG utgjør annen veggrunn tilknyttet Volaveien, Konstknektveien og An-Margritt-veien (fv. 31). Arealet kan nyttes til fyllinger, grøfter, rekkverk, belysning, støttemurer, beplantning o.l.

Området AVG utgjør annen veggrunn tilknyttet privat del av Volaveien. Arealet kan nyttes til fyllinger, grøfter, rekkverk, belysning, støttemurer, beplantning o.l.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turdrag (o_TD)

Området o_TD utgjør turdrag med skiløype. Innenfor området skal det sikres allmenn ferdsel mellom sentrum og utmarksarealene i fjellet. Turtrasé/løype innenfor turdraget skal være minimum 4 meter bred.

3.3.2 Naturområde (o_GN)

Område o_GN er en del av et større sammenhengende bevaringsverdig kultur- og naturlandskap. o_GN skal ivaretas slik at kulturlandskapet rundt verdensarvstedet Røros holdes i hevd. Solitære trær, og markante trerekker skal bevares, også for å dempe virkning av bebyggelse.

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.2 Hensynssone friluftsliv (H_530)

Innenfor hensynssone friluftsliv skal det ikke igangsettes tiltak som kan svekke tilrettelegging og bruk av området til turdrag for friluftsliv og rekreasjon. Kjørbar atkomst samt gangatkomst til barnehage skal ivaretas.

4.3 Hensynssone friskt (H_140)

I områdene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilliggende vegnivå.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

5.1.1 Anleggsperioden

5.1.1.1 Tiltak mot miljøulemper

Nødvendige beskyttelsestiltak mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, tilfredsstilles.

5.1.1.2 Fremmede arter

Forekomst av den fremmede arten hagelupin langs fv. 31 skal håndteres slik at den bekjempes innenfor planområdet og ikke spres utenfor planområdet. Detaljert beskrivelse av håndtering med tiltak, rengjøring, avgrensning, masseforflytning og oppfølging med bekjemping skal utarbeides før anlegg (fortau/overgang) ved fv. 31 (o_KV1) kan igangsettes.

Retningslinje:

Metoder for å hindre spredning av fremmede arter finnes i rapport; M-982/2018 «Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter». Miljødirektoratet 2018.

5.1.2 Omlegging av høgspenledning

Høgspenledning skal være lagt om før igangsettingstillatelse for barnehage gis.

5.1.3 Vann, avløp og overvann (VAO) samt plan for belysning

Vann og avløp, inkludert løsninger for overvann skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for vann og avløp før igangsettingstillatelse for barnehage gis. Plan for belysning som også viser fjernvirkning sett fra Slagghaugene skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse for barnehage gis.

5.1.4 Skiløype/turtrasé

Eksisterende skiløype/turtrasé skal være lagt om før igangsettingstillatelse for barnehage kan gis. Det tillates midlertidige løsninger i anleggsfasen.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

5.2.1 Uteoppholds- og lekeareal

Uteoppholds- og lekeareal skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før brukstillatelse for barnehage gis.

5.2.2 Gang og sykkelveg

Gang- og sykkelveg, inkludert lyssetting, skal være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer før brukstillatelse for barnehage gis.

5.2.3 Fortau, kjøreveger, atkomst til barnehage samt slokkevann

Kjøreveg o_KV2, o_KV3 og KV samt fortau o_FO og atkomst til ny barnehage, inkludert lyssetting langs hele vegen, skal være opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan før brukstillatelse for barnehage gis. Eksisterende grusveg (KV) skal tilbakeføres/istandsettes til naturområde og turdrag etter flytting av denne. Løsninger for slokkevann/brannvann skal være opparbeidet etter detaljert vann- og avløpsplan før brukstillatelse for barnehage gis.

5.2.4 Fotgjengerovergang

Før det kan gis brukstillatelse til barnehage, skal det være etablert nye krysningspunkt for fotgjengere over o_KV1 (fv. 31), o_KV2 og o_KV3. Nærmere plassering og eventuelt opphøyd gangfelt eller andre trafiksikkerhetstiltak skal avtales med vegmyndigheten.

