

## **Reguleringsbestemmelser, tilknyttet reguleringsplan for sentrumsbarnehage, planid. 20200410**

Punkt om arkeologi erstattes av nytt punkt under 1 f) ifølge faglig tilråding fra Vitenskapsmuseet og avklaring med fylkeskommunen, admin. vedtak 25.01.2023

**Mindre endring av bestemmelse nr. 2.1 i om plassering av varemottak.**

### **1. FELLESBESTEMMELSER**

- a) Det er tilknytningsplikt for fjernvarme i området og bygg for personopphold skal installeres for og tilknyttes fjernvarme.
- b) For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen, skal luftkvalitets- og støygrenser som oppgitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, legges til grunn.
- c) Ved veg eller gatekryss tillates ikke tiltak, terrengbehandling, gjerde, beplantning eller annet som kan hindre fri sikt innenfor frisisiktlinjer på planen og ifølge vegnormalene. Innenfor frisisiktlinjer skal det være fri sikt i en høyde av 50 cm over de tilstøtende vegers planum.
- d) Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlige og trafikk sikre med fri sikt iht. vegnormalene.
- e) Busker og hekker må plantes i tilstrekkelig avstand fra offentlig vegareal slik at de ikke vokser ut over formåls grensen. Planteavstand og vedlikehold må utføres slik at greiner ikke skal komme ut i fortau, veg og siktlinjer.
- f) Dersom det under gravearbeider eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner skal arbeidet umiddelbart stanses og kulturvernmyndigheten varsles. De automatisk fredede kulturminner med ID 284431 og 284433 som gjelder område for bestemmelsesområde #2 og #1 i plankartet er frigitt med vilkår om at ID 284433 blir datert. Det er ikke behov for ytterligere undersøkning.

### **2. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- a) Bygninger og anlegg skal utformes slik at tilstrekkelig avrenning ivaretas slik at risikoen for overvannsflom innenfor området og for nærliggende områder unngås. Overvann på tomter inklusiv taknedløp skal føres i terreng og infiltreres lokalt. Det skal sikres tilstrekkelig areal og løsninger for dette som også tar høyde for ekstremnedbør og klimaendringer.
- b) Der det skal settes opp nye bygg må det graves tilstrekkelig ned for å utelukke humusmasser ol. I øvre lag som kan gi setninger i grunnen. Det skal også tas forholdsregler under byggingen for å unngå frost i byggegrunnen og det skal sikres god komprimering ved alle oppfyllinger.
- c) Det skal sikres god tilgang for brann- og beredskap til alle bygg. Ved inngjerdinger av eiendommer skal de anlegges porter som sikrer tilstrekkelig adkomstmuligheter.

#### **2.1 AREALER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE OG ANLEGG, BARNEHAGE**

- a) Området kan nyttes til bebyggelse for barnehage med tilhørende uteareal og parkering.
- b) Maks bebygd areal BYA på barnehagebygget er 2000 m<sup>2</sup>
- c) Maks mønehøyde på barnehagebygget settes til kote 23
- d) Det tas sikte på å bygge en svanemerket barnehage. Barnehagen skal bygges med utstrakt bruk av tre i konstruksjoner og fasade for å bidra til godt innemiljø og ivareta klima- og miljøhensyn.
- e) Akemulighet i området forutsettes tatt vare på og inngå i uteområdet. Akebakken skal være fri for farlige hinder og utformes slik at farten bremses gradvis opp i bunnen av bakken.
- f) Mellom barnehagetomten og tilgrensende eiendom 50/62 skal det settes opp skjerming som både gir visuell og lyddempende effekt. Sykkelskur og bod kan også være en del av skjermingen.
- g) Barnehagebygget plasseres innenfor byggegrensene vist på planen. Skjerming med gjerder, skjermvegger og mindre boder, opparbeiding av uteareal, beplantning og parkering kan plasseres ut til tomtegrensen.
- h) Overvannsløsninger planlegges med lokal infiltrasjon. Der det ligger til rette for det utformes dette slik at det kan brukes som bruks- og opplevelseselementer i uteområdet.
- i) Området utformes med et attraktivt uteområde for barn i barnehagen og for befolkningen for øvrig. Uteområdet skal være tilgjengelig for bruk til lek og friluftsliv av befolkningen.
- j) Ved inngangspartiene til barnehagen skal det legges til rette for sykkelparkering som har tilstrekkelig kapasitet både for personale og for levering og henting med sykkel og sykkelvogner. Sykkelparkeringen planlegges slik at de er mest mulig skjermet, med tak og le mot vind. Det legges til rette for el-lading for en del av sykkelplassene.
- g) Dersom det blir avdekka fremmede plantearter før eller under anleggsperioden, skal det videre arbeidet gjennomføres i samsvar med en plan for bekjempelse. Anleggsutstyr som er brukt andre steder skal vaskes før arbeidet starter for å unngå overføring av fremmede arter.
- h) Det skal utarbeides utomhusplan for barnehagetomta som skal følge byggesaken. Utomhusplanen må vise hvordan kravene i bestemmelsene og hvordan andre miljøkvaliteter ved barna sitt fysiske lekemiljø skal ivaretakast. Dette gjelder blant annet anna sol/skyggeforhold midt på dagen, støyskjerming, vegetasjon og store tre, dekke, typer og plassering av lekeapparat og universell utforming.
- i) Parkering for ansatte legges mot sør, mot Bjørgs gate, som vist i plankartet.  
**Varemottak plasseres slik at rygging skal unngås.**

## 2.2 SENTRUMSFORMÅL

- a) Området kan nyttes til boligbebyggelse, tjenesteyting, lager, fritids- turistformål, forretning, kontor, grøntareal og parkering.
- b) Tiltak innenfor området skal gjøres iht. hensynssone kulturmiljø bestemmelse nr. 8

## 2.3 AREALER FOR BOLIGBEBYGGELSE B1, B2 og B4

- a) Utnyttelsesgrad for hver enkelt tomt skal være maksimalt bebygd areal (BYA) 40%
- b) Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minst 20% av bruksarealet for bebyggelse på en tomt, hvorav minst 50% skal ligge på bakkeplan. Uteoppholdsarealet skal være tilgjengelig, sikkert og egnet til lek og opphold ute.
- c) Nye bygninger plasseres bak byggegrensen som vist på planen. Unntatt er søppelskur som skal plasseres inntil 1 meter fra grensen mot veg og fortau forutsatt at siktlinjer ved kryss og avkjørsler ivaretas.
- d) For hver enkelt boenhet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. For leiligheter under 70m<sup>2</sup> er det krav om minimum 1 parkeringsplass. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

## 2.4 AREALER FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE B3

- a) Det skal opparbeides småbarnslekeplass med minimum 5 m<sup>2</sup> pr. boligenhet.
- b) Avstand til nabogrenser mot øst skal utgjøre minimum 100% av gesimshøyden, med unntak for mindre bygninger som boder og garasjer som kan plasseres nær eller i nabogrense mot nord og øst.
- c) Maks. gesimshøyde for bebyggelsen skal være 8,0 m. Maks. mønehøyde skal være 10,0 meter.
- d) Maks. gesimshøgde for bygninger plassert nær eller i nabogrense er 2,20 meter.
- e) Det skal opparbeides 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet.

## 2.5 AREAL FOR LEK, SIGNATUREN LEK

Dette arealet skal ivaretas og utvikles som en nærlekeplass og møteplass i nærmiljøet.

## 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- a) Veger og gater skal utformes i henhold til Statens vegvesens normaler.
- b) Gangarealer, fortau osv. skal være fri for hindringer og ha klare linjer å følge. Der naturlige linjer mangler etableres kunstige ledelinjer. Ved kryssing av gate skal særskilte krav til oppmerking ivaretas. Av hensyn til personer med rullestol skal tverrfall på gangareal være maksimalt 2 %.

## 4. HENSYNSSONE KULTURMILJØ, H\_570

- a) Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes.

- b) Ved utbedring, ombygging og reparasjon skal bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, vinduer, dører, materialer og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelighet. Eventuelle tilbygg må ikke redusere bygningens verneverdi.
- c) Eventuelle nybygg skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer og farger som harmonerer med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.
- d) Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i miljøet som er egna til å visuelt skjemme kulturminneverdiene.
- e) Det er ikke tillatt å rive eller gjøre vesentlige endringer av eksteriøret på gardsbygningene på Prestgarden/Borgstutomta.
- f) Søknader om tiltak som går ut over vanlig vedlikehold skal forelegges regional kulturminnemyndighet for uttale.

5. STØYSONE, H210 og H220

- a) Det kreves støyfaglig utredning før området kan utbygges med nye bygninger med støyfølsom bruk.
- b) Avgrensning av barnehagens uteområde utformes slik at den får skjermende effekt mot Sunndalsvegen.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Etablering av gang- sykkelveg langs Bjørgs gate fra Auragata til Sunndalsvegen skal være ferdigstilt innen barnehagen kan tas i bruk.
- b) Samtidig med etablering av ny gang og sykkelbane må det sikres at disse merkes og skiltes godt. Det må også sikres god sikt til alle gangfelt. I forbindelse med etablering, anlegges fartsreducerende tiltak som fartshumper og/eller at gangfeltet blir opphøyd dersom farten er for høy.