# Reguleringsbestemmelser

# **Detaljreguleringsplan for ny barnehage i Siljan sentrum**

**PLAN-ID 0811\_44**

KOMMUNE: Siljan kommune

SAKSNUMMER: 18/00633

DATO PLANFORSLAG: 22.05.2019

DATO FOR KOMMUNESTYRETS VEDTAK: XX.XX.XXXX

DATO FOR SISTE REVISJON: XX.XX.XXXX

# **1. Formålet med reguleringsplan**

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense på plankartet i målestokk 1:1000, datert 22.05.2019.

## **Formålet med reguleringsplan**

Planen skal legge til rette for ny barnehage med tilhørende uteområde, parkering, trafikkløsning og infrastruktur. Området innebefatter areal for renseanlegg for kommunalt avløpsvann og tilhørende adkomst. I tillegg skal planen legge til rette for etablering av boliger med tilhørende anlegg.

## **Reguleringsformål** (jf. Plan- og bygningsloven §12-5)

Området reguleres til følgende formål:

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

Offentlig eller privat tjenesteyting – Barnehage (o\_BBH)

Renovasjonsanlegg (BRE)

Andre typer bebyggelse og anlegg – Øvrige kommunaltekniske anlegg (o\_BKT)

Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – Bolig/tjenesteyting (BKB 1-2)

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

Veg (o\_SV 1-2)

Kjøreveg (o\_SKV)

Gang-/sykkelveg (o\_SGS)

Annet veggrunn – grøntareal (o\_SVG 1-3)

Parkering (o\_SPA)

* **Grønnstruktur (§12-5 nr.3)**

Naturområde – grønnstruktur (o\_GN)

* **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§12-5 nr.6)**

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS)

**Hensynssoner (PBL§12-6)**

Sikrings-, støy og faresoner (sone H320 – flomfare)

# **2. Fellesbestemmelser**

## Felles bestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

## **Rekkefølgekrav**

## **2.1.1 Før det gis igangsettingstillatelse:**

a) skal det foreligge godkjent situasjonsplan for tiltak innenfor planområdet.

b) skal det foreligge godkjente tekniske planer for infrastruktur.

## **2.1.2 Før det gis brukstillatelse:**

a) for bygg innenfor planområdet, skal adkomstveger, parkering, vann- og avløpsanlegg, renovasjonsanlegg, energi- og kommunikasjonsanlegg samt øvrig infrastruktur være opparbeidet i tråd med bestemmelsene og godkjent situasjonsplan/teknisk plan.

b) for barnehagebygget innenfor BBH, skal uteområdene til barnehagen være ferdig opparbeidet

c) for boligbebyggelse innenfor BKB, skal felles uteoppholdsareal og lekeplass være ferdig opparbeidet

## **Dokumentasjonskrav**

I forbindelse med søknad om byggetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen.

## **2.1.1 Situasjonsplan**

Det skal utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal samordnes med plan for håndtering av overvann.

Planen skal inneholde:

1. Plassering av ny bebyggelse med angivelser av byggehøyder og innganger.
2. Utforming av atkomstforhold med atkomstveg, gangveger, parkering inkludert HC- og sykkelparkering, manøvreringsarealer, varelevering og avfallshåndtering.
3. Utforming av uteoppholdsarealer som viser plassering av lekeapparat, oppholdssoner, møblering og gjerder.
4. Terrengendringer med eksisterende og nye koter, samt terrengmurer og gjerder skal vises på planen.
5. Ledelinjer og stigningsforhold.

## **2.1.2 Tekniske planer**

Det skal utarbeides tekniske planer for infrastruktur og energiløsninger. Planene skal være i henhold til enhver tids gjeldende normer og krav.

Planene skal vise:

1. Nytt og eksisterende vann- og avløpsnett, inkludert tilkoblingspunkter.
2. Plan for håndtering av overvann, flom og flomveier. Utbyggingen skal skje slik at nedbøren fortrinnsvis skal fordrøyes.
3. Teknisk infrastruktur som el, tele og bredbånd. Fremføring av disse skal skje med jordkabel.

## **2.1.3 Geoteknisk vurdering av byggegrunnen**

Det skal gjøres geotekniske undersøkelser av området. Eventuelle løsninger for stabilitet skal beskrives. Det skal legges ved dokumentasjon på utført totalsonderinger og løsmasseprøver. Det forutsettes at tiltaket utføres i samråd med geoteknisk sakkyndig i prosjekterings- og byggefasen.

## **2.1.4 Plan for anleggsperioden**

Det skal utarbeides en plan for hvordan anleggsperioden er planlagt gjennomført med tanke på støy, lagring/håndtering av masser, og trafikksikring (god sikt i kryss og sikre ganglinjer).

## **Byggegrenser**

Byggegrenser er som vist på plankartet. Der byggegrense ikke vises i kart er formålsgrense lik byggegrense.

## **Miljøforhold**

Eksisterende terreng skal tas hensyn til så langt det er hensiktsmessig. Terrenginngrep skal gjøres mest mulig skånsomt. Skråninger og restareal skal tilsås.

## **Universell utforming**

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved alle publikumsrettede bygninger og anlegg. Prinsippene for universell utforming skal integreres i helhetsløsningen i planer og tiltak slik at spesialløsninger i størst mulig grad unngås. Det er forskrifter og veiledninger til Plan- og bygningsloven som til enhver tid gjelder, som skal være styrende for tiltak.

## **Meldeplikt etter kulturminneloven**

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

# **3. Bestemmelser til arealformål**

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

## **3.1.1 Offentlig eller privat tjenesteyting – Barnehage (o\_BBH)**

Innenfor formålet o\_BBH er det tillat å oppføre barnehage med tilhørende uteoppholdsareal og anlegg.

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25%.

Maksimal mønehøyde inntil 9m i forhold til ferdig planert terreng.

Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og ta hensyn til omkringliggende bebyggelse gjennom plassering, volum og materialvalg. Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming, med robuste materialer av god kvalitet. Takmaterialet skal være matt i overflate og farge.

Det skal utføres radonforebyggende tiltak som tilfredsstiller krav i TEK17, og som sikrer at bygg for varig opphold har en konsentrasjon under grenseverdien som til enhver tid er angitt i gjeldende statlig regelverk.

Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for variert lek og opphold og ha gode klima- og solforhold.

Uteoppholdsarealer skal være sikret med forskriftsmessig gjerde og porter.

Det er tillatt å etablere forstøtningsmurer innenfor området.

## **3.1.2 Renovasjonsanlegg (BRE)**

Innenfor formålet skal det legges til rette for felles oppstillingsområde for renovasjon. Avfallscontainere skal plasseres slik at de framstår på en ryddig og tiltalende måte.

## **3.1.3 Andre typer bebyggelse og anlegg – Øvrige kommunaltekniske anlegg (o\_BKT)**

Formålet o\_BKT skal brukes til kommunalteknisk anlegg.

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25%.

Maks byggehøyde er kote +92,0.

Ved en ombygging av de kommunaltekniske anleggene skal anleggene utformes i henhold til de gjeldende standardene.

Området skal sikres mot tilgang fra barnehagen med forskriftsmessig gjerde.

**3.1.4 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – Bolig/tjenesteyting (BKB1 og BKB2)**

Formålet BKB 1 og BKB 2 kan benyttes til byggeområde for bolig og offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende uteoppholdsareal og anlegg.

Bebygd areal (BRA) skal ikke overstige 35%.

Maks byggehøyde er kote +100,0.

Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og ta hensyn til omkringliggende bebyggelse gjennom plassering, volum og materialvalg. Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming, med robuste materialer av god kvalitet. Takmaterialet skal være matt i overflate og farge.

Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for variert lek og opphold og ha gode klima- og solforhold. Privat og felles uteoppholdsareal skal minst være som krav i kommuneplanens arealdel.

Innenfor formålet må det tilrettelegges for parkering for beboerne med tilhørende kjøreareal. Det kan også etableres kjørbare gangveger innenfor formålet.

Adkomst til formålet BKB1 gjøres via ny adkomstveg til barnehage (o\_SV1) og er vist med avkjøringspil på plankartet. Adkomstpila er retningsgivende og kan justeres.

Det er tillatt å etablere forstøtningsmurer innenfor området.

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

## Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o\_SV 1-2, o\_SKV, o\_SGS, o\_SVG 1-3, o\_SPA)

Areal som skal disponeres til vegformål kan fravikes noe fra det som fremgår av formålsgrensene i plankartet. Areal som ikke brukes til vegformål forutsettes benyttet som tilstøtende formål. Utforming av avkjøring fra Sentrumsveien, adkomstvei, gang- og sykkelveg og parkering skal opparbeides i tråd med Statens vegvesens veinormal N100.

## **3.2.1 Veg (o\_SV 1 -2)**

Veg markert o\_SV1 er offentlig veg for adkomst til barnehage og parkering og offentlig veg for adkomst til dyrket mark og eventuelt bebyggelse i formålet BKB1.

Gnr. 17 og bnr.264 har rett til å bruke felles avkjøring fra Sentrumsveien og kjøre adkomstvei o\_SV1 med landbruksmaskiner for å få tilkomst til dyrket mark.

Veg markert o\_SV2 er offentlig veg for adkomst til kommunaltekniske anlegg innenfor formålet BKT. Den tillates også brukt av gående/syklende til rekreasjon.

## **3.2.2 Kjøreveg (o\_SKV)**

Kjøreveg markert o\_SKV er offentlig kjøreveg (Sentrumsveien).

## **3.2.3 Gang- /sykkelveg (o\_SGS)**

Formål o\_SGS kan brukes til offentlig gang- og sykkelveg. Endelig plassering og utforming av gang- og sykkelveg skal fastsettes i situasjonsplan i tråd med gjeldende standardene.

## **3.2.4 Annet veggrunn – grøntareal (o\_SVG 1-3)**

Annen veggrunn – grøntareal omfatter offentlig vegareal og skal nyttes til frisikt, grøft, skjæring, fylling mv. Områdene skal revegeteres slik at det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktlinjer eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Det skal benyttes stedegne planter/vegetasjon.

## **3.2.5 Parkering (o\_SPA)**

Gjelder offentlig parkeringsplass for barnehagen. 5% av parkeringsplassene til barnehagen skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Det er tillatt å etablere forstøtningsmurer innenfor området.

## **3.2. Frisiktlinjer**

Gjelder alle frisiktlinjer som er vist på plankartet.

Innenfor frisiktsone skal det ikke være sikthindringer som er høyere enn 0,5m over tilstøtende kjørebane. Enkeltstående oppstammede trær, stolper e.l. som ikke er sikthindrende kan stå i sikttrekanten. Terrenget i frisiktsonen skal ikke være høyere enn tilstøtende kjørebane.

## **3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

## **3.3.1 Naturområde – grønnstruktur (o\_GN)**

Innenfor området som er regulert til naturområde – grønnstruktur kan det tilrettelegges for rekreasjon, lek og opphold.

Det kan etableres en enkel sti gjennom området som kobler til veien langs Siljanelva.

Tilgang til området fra barnehage skal være sikret med forskriftsmessig gjerde og porter.

## **3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)**

## **3.4.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS)**

Området som er regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone tillates nyttet til ferdsel og rekreasjon.

Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas ihht. kommuneplanens arealdel.

# **4. Bestemmelser til hensynssoner**

## **4.1 Sikrings-, støy og faresoner (§ 11-8 a) (sone H320 – flomfare)**

Denne hensynssonen er vist med rød skravur på plankartet kombinert med ulike reguleringsformål. Hensynssonen skal ivareta behovet for å hindre utbygging som kan ta skade av oversvømmelse / flom ved kraftig nedbør, dambrudd og/eller snøsmelting. Det er derfor ikke tillatt å oppføre bygninger eller konstruksjoner i området uten at disse er beregnet på slike belastninger.