

Reguleringsplan for Vanvikan barnehage

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 50542019007

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet, datert 11.05.2020. Arealet innenfor denne grensa er regulert etter plan- og bygningsloven § 12-3 som detaljregulering.

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for barnehage og boliger i Vanvikan i Indre Fosen kommune.

2. Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål:

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

1110 - Boligbebyggelse (B)

1161 - Barnehage (o_BBH)

1900 - Fritidsbolig/Bolig (BAA)

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

2011 - Kjøreveg (o_SKV)

2012 – Fortau (o_SF)

2019 - Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

2073 - Kollektivholdeplass (o_SKH)

Hensynssoner (PBL. § 12-6)

560 – Bevaring naturmiljø (H560)

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Aktsomhet for kulturminner

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd.

3.2 Fremmede arter

Ved utbygging av området skal det ikke innføres eller spres fremmede arter innenfor planområdet. Ved funn av fremmede arter skal disse tas hånd om og kjøres vekk til godkjent deponi.

3.3 Hensyn til naturmangfold

Områder som ikke er planlagt å bygges ned, må unngås å bli benyttet til riggområde eller for midlertidig hensettelse av maskiner og annet utstyr. Naturtyper registrert med verdi lokalt viktig må i størst mulig grad ivaretas.

3.4 Hensyn til vann og vassdrag

Der hvor tiltaket kommer i berøring med vann eller vassdrag, skal nye bygge- og anleggstiltak utformes på en slik måte at økologisk og kjemisk tilstand i vann og vassdrag ikke forringes, jf. vannforskriftens § 4. Avrenning fra tiltaket skal ikke medføre dårligere økologisk tilstand i vassdraget enn hva som framgår av foreliggende tilstandsregister. Kommunen kan stille krav til avbøtende tiltak og oppfølging/prøvetaking etter at tiltaket er etablert.

3.5 Støy og luftkvalitet

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/16, og Retningslinjer for behandling av luftkvalitet T-1520, skal legges til grunn for alle tiltak innenfor planen. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

3.6 Byggegrenser

- a) Byggegrense mot fylkesvegen er 15 meter fra midten/senterlinje av kjørevegen.
- b) Byggegrense mot Langbekken er 10 meter fra kanten av bekken.
- c) Byggegrense mot sjø er 100 meter.

3.7 Estetikk

- a) De landlige og bymessige kvalitetene skal ivaretas.
- b) Bebyggelse skal innpasses i landskapet. Bygninger skal plasseres på en måte som gjør at det er mulig å bevare vegetasjon mellom.
- c) Utformingen ta hensyn til naboområdenes behov og karakter.
- d) Byggene skal gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse. Varige materialer med høy håndverksmessig standard bør prioriteres.

3.8 Adkomst til området fra fv. 755 og adkomstveg

- a) Ved søknad om rammetillatelse skal situasjonsplan eller utomhusplan vise adkomstveg som ivaretar adkomst til både felt o_BBH, B og BAA.
- b) Det tillates etablert adkomst til området fra fylkesvegen som kryss. Etablering av kryss innenfor bestemmelsesområdene #2 og #3 krever avvik fra krav i Statens vegvesen håndbok N100, og tillates etablert dersom Fylkeskommunen godkjenner avvik.
- c) Kryss og adkomstveg skal ha utforming og siktkrav iht. Statens vegvesen håndbok N100.

- d) Kryss skal utformes som vikeplikts regulert T-kryss til dimensjoneringsklasse Hø2 – Øvrige hovedveger.
- e) Adkomstveg skal utformes som boliggate/veg med bredde 3,5 – 4,5 meter. Bredde fra fylkesvegen og inn til barnehagen skal være 4,5 meter. Maksimal stigning skal være 8 %. I enden av veg skal det anlegges snuplass dimensjonert for lastebil, i samsvar med kap. D8 i håndbok N100.
- f) Lastebil skal være dimensjonerende kjøretøy for adkomstveger.

3.9 Sykkelparkering

Parkering for sykler bør etableres lett tilgjengelig på bakkeplan med tak og stativ, samt i egne låsbare boder. Det bør også settes av tilstrekkelig parkeringsplasser til sykkelvogner og transportsykler.

3.10 Terrengutforming og vegetasjon

Småareal/restareal, kanter, grøfter o.l. skal gis en parkmessig opparbeidelse. Fyllinger/steinmasser skal dekkles med tilstrekkelig jordmasser og såes til, ev. beplantes. Kanter, skråninger og andre "restareal" skal ha en tydelig og ryddig avgrensning. Beplantning av svartelistede arter tillates ikke.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Bestemmelser boligbebyggelse og bolig/fritidsbolig (felt B og felt BAA)

- a) Innenfor felt B kan det etableres frittliggende og konsentrert boligbebyggelse samt blokkbebyggelse.
- b) Innenfor felt BAA kan det etableres fritidsbolig, frittliggende og konsentrert boligbebyggelse samt blokkbebyggelse.
- c) Boligtettheten skal tilsvare 2,5 boenheter per dekar innenfor feltet
- d) Utnyttingsgrad skal ikke overstige 40 % BRA.
- e) Boliger innenfor området tillates utformet med saltak, pulttak eller flatt tak.
- f) Mønehøyde skal ikke overstige 13,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng for boligbebyggelse og 9,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng for fritidsbolig.
- g) Ny bebyggelse med saltak skal utformes med takvinkel ikke mer enn 30 grader. Hvis gesimshøyden ikke overstiger 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng, kan takvinkel på inntil 40 grader på saltak tillates. For bebyggelse med pulttak skal takvinkel ikke overstige 40 grader og øvre gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter. For bebyggelse med flatt tak, skal eventuelle etasjer over 3. etasje være minst 2 meter tilbaketrukket fra underliggende fasade, og gesimshøyden skal ikke overstige 10 meter for 3. etasje.
- h) Det skal tilstrebes fellesanlegg for parkering. Ved alle utbyggingsprosjekter som krever opparbeidelse av mer enn 10 parkeringsplasser skal det også legges til rette for ladestasjon for elbil. Garasje for eneboliger tillates med inntil BYA/BRA = 50 m² og mønehøyde inntil 4,5 meter.
- i) Alle boenheter skal ha et privat uteoppholdsareal. Privat uteoppholdsareal kan avsettes på terreng eller som balkong, terrasse eller takterrasse. Det bør legges vekt på gode solforhold. Som uteoppholdsareal regnes de deler av tomt som ikke er bebyggt eller avsatt til kjøring og parkering, og som er egnet til uteopphold. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Inntil 10 m² av overbygd terrasse kan erstatte deler av kravet til MUA. Inntil 30 % av MUA kan dekkles av uteareal på tak. Uteoppholdsareal for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til leke- og friområder.

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet:	Antall m ²
En- og tomannsboliger	200
Tillegg per boenhet inntil 60 m ² BRA i en- og tomannsboliger	40
Tre- og firemannsboliger, kjede-/rekkehus, blokkbebyggelse	125

- h) Lekeplasser: Ved etablering av nye boliger skal det avsettes og opparbeides minimum 50 m² til lekeplass og andre friområder per boenhet. Alle boenheter skal innen gangavstand på 50 meter ha en nærlekeplass med størrelse på minimum 200 m². Nærlekelekeplasser skal som minimum ha en sandkasse, benk og noe fast dekke. Lekeplasser skal ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning og trafikkfare. Større trær og annen verdifull vegetasjon bør så langt som råd tas vare på. Areal brattere enn 1:3 og arealer for lekeplasser som er smalere enn 10 meter skal ikke regnes med i arealberegningen.
- i) Det skal etableres forbindelse for myke trafikanter fra fylkesvegen til Arnfjæra gjennom boligområdet, med bredde min. 2,5 meter, maksimal stigning 1:6 med dekke av grus, asfalt e.l. Trapper tillates på deler av strekningen. Lokalisering og utforming av gangforbindelsen avklares detaljert i videre planlegging og prosjektering, og skal inngå i situasjonsplan eller utomhusplan som skal følge rammesøknaden.
- j) Parkering

Krav til parkering:	Min. ant. plasser	Maks. ant. plasser
En- og tomannsboliger	2	2
Tillegg per boenhet inntil 60 m ² BRA i en- og tomannsboliger	1	1
Tre- og firemannsboliger, kjede-/rekkehus, blokkbebyggelse	1,5	2

4.1.2 Barnehage (felt o_BBH)

- a) Innenfor felt o_BBH kan det etableres offentlig barnehage.
- b) Bygninger og anlegg skal gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse. Varige materialer med høy håndverksmessig standard bør prioriteres.
- c) Utnyttingsgrad skal ikke overstige 50 % BRA. Maksimum høyde er 13,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Bebyggelse tillates utformet med saltak eller flatt tak. Utformingen skal ta hensyn til naboområdenes behov og karakter. Byggene skal gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse. Varige materialer med høy håndverksmessig standard bør prioriteres.
- e) Det skal etableres 0,25 sykkelparkeringsplasser per barnehagebarn.
- f) Det skal etableres forbindelse for myke trafikanter fra fylkesvegen til Arnfjæra gjennom barnehageområdet, med bredde min. 2,5 meter, maksimal stigning 1:6 med dekke av grus, asfalt e.l. Trapper tillates på deler av strekningen, dersom det i tillegg etableres et universelt utformet alternativ i tillegg (f.eks. heis). Lokalisering og utforming av gangforbindelsen avklares detaljert i videre planlegging og prosjektering, og skal inngå i situasjonsplan eller utomhusplan som skal følge rammesøknaden.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Bevaring naturmiljø (H560)

Innenfor dette området må kommunen vurdere grundig hvorvidt inngrep kan tillates eller ikke. Bekken skal ivaretas. Vegetasjonssonen langs bekken skal i størst mulig grad opprettholdes og/eller utvikles. Arealene kan tilrettelegges for friluftsmål.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Etablering av kryss innenfor bestemmelsesområdene #1-2 krever avvik fra krav i Statens vegvesen håndbok N100, og tillates etablert dersom Fylkeskommunen godkjenner avvik.

7. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføringen

7.1 Før rammetillatelse (felt B, o_BBH)

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge:

- a) Situasjonsplan som minimum viser:
 - Bebyggelsens plassering
 - Areal for uteopphold/lek
 - Adkomstveg som ivaretar adkomst til både felt o_BBH og felt B
 - Parkering (bil, sykkel)
 - Varelevering (gjelder barnehage)
 - Adkomst til Arnfjæra for fotgjengere
 - Forming av terrenget (høydeangivelser samt gamle og nye høydekoter) og ev. forstøtningsmurer
 - Håndtering av overflatevann, inkludert flomveier
 - Plassering og utforming av avfallsanlegg
- b) Teknisk plan for veg, vann og avløp (VVA-plan).

7.2 Før igangsettingstillatelse (felt B, o_BBH)

Utomhusplan

- målestokk 1:200 (eller i annen hensiktsmessig målestokk)
- Bebyggelsens plassering
- Areal for uteopphold/lek (eks bord, benker, lekeapparat)
- Adkomstveg som ivaretar adkomst til både felt o_BBH og felt B
- Parkering (bil, sykkel). Plasser for bevegelseshemmede skal makes.
- Snumulighet for dimensjonerende kjøretøy på egen tomt
- Varelevering (gjelder barnehage)
- Siktlinjer i avkjørsel
- Adkomst til Arnfjæra for fotgjengere
- Forming av terrenget (høydeangivelser samt gamle og nye høydekoter) og eventuelle forstøtningsmurer
- Tilsådd/ beplantet areal og areal med fast dekke/grus
- Håndtering av overflatevann, inkludert flomveier
- Plassering og utforming av avfallsanlegg

- Vegetasjon (eksisterende vegetasjon skal ivaretas og nye trær/busker/bed som skal etableres)

7.3 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal godkjennes av kommunen før utbyggingstiltak igangsettes innenfor planområdet. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak 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-1442/2016, legges til grunn.

7.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt B, o_BBH)

Utomhusarealer, lekeplasser og adkomst til Arnfjæra skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan for de ulike byggetrinnene før det gis midlertidig brukstillatelse og eller senest før det gis ferdigattest for nye bygg.

7.5 Disponering av matjord (felt o_BBH)

Matjord som blir berørt innenfor planområdet skal brukes til jordbruksformål eller opparbeiding av grøntarealer innenfor planområdet eller i nærområdet. All matjord skal tas av før inngrep, mellomlagres i ranker innenfor anleggsområdet og gjenbrukes ved istandsetting. Under mellomlagring skal matjord ikke blandes med andre masser, ikke komprimeres eller kjøres på. Når matjord kjøres på midlertidig, skal det legges duk under pukk på de aktuelle områder. Jordmasser som skal flyttes må være fri for floghavre og potetål.