

Reguleringsbestemmelser

For Korsvegen Barnehage, Gnr. 183, Bnr. 7 og 66

Vedtatt i Melhus Kommunestyre 18.06.2019, sak 45/19

§ 1 REGULERINGSMÅL

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart dat. 27.05.2019.

Planområdet er i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-5 og 12-6 inndelt i følgende reguleringsformål:

PBL § 12-5

nr. 1	Bebyggelse og anlegg		
	- Barnehage	:	BBH
	- Undervisning	:	BU
	- Annen offentlig eller privat tjenesteyting	:	BAT
	- Idrettsanlegg	:	BIA
	- Avløpsanlegg	:	BAV
	- Lekeplass	:	BLK
nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
	- Kjøreveg	:	SKV
	- Gang-/sykkelveg	:	SGS
	- Annen veggrunn – teknisk anlegg	:	SVT
	- Annen veggrunn – grøntareal	:	SVG
	- Kollektivholdeplass	:	SKH
	- Parkering	:	SPA
nr. 3	Grønnstruktur		
	- Friområde	:	GF
PBL § 12-6	Hensynssoner		
	- Sikringssone (frisikt)		

§ 2 OMRÅDE TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Barnehage (BBH)

Innenfor område BBH tillates det etablert offentlig barnehage med tilhørende anlegg. Barnehage og uteoppholdsarealer skal opparbeides med universell utforming, og barnehagebygg skal plasseres og utformes slik at bygningsmassen med enkle grep skal kunne utvides.

2.1.1 Bebyggelse

Barnehagetomt kan bebygges inntil %-BYA = 30%. Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 7,5m og mønehøyden 11,5m fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates mindre takoppbygg som overskrider tillatt byggehøyde med inntil 3m for inntil 5% av takarealet. Gulvnivå i barnehagen skal ikke anlegges lavere enn kote +169,0.

Byggegrenser fremgår av plankart. Mindre bebyggelse som lekehytter, leskur, lekeapparater o.l. tillates oppført utenfor angitte byggegrenser, men ikke nærmere naboeiendom enn 4m.

Bebyggelsen skal oppføres ved bruk av robuste materialer, dokumentert fri for helseskadelige stoffer og avgasser. Bebyggelsen skal utformes slik at den får et enhetlig og harmonisk uttrykk.

2.1.2 Energi

Ved detaljprosjektering av barnehagen skal det gjennomføres undersøkelser for å avdekke om grunnvannsressurs kan benyttes til oppvarming. Dersom det påvises funn av tilstrekkelige grunnvannsressurser skal grunnvannet benyttes til alternativ energiutnytting iht. kommunens miljøstrategi og KPA.

2.1.3 Vann og avløp

Ved detaljprosjektering av barnehagen skal VAO-rammeplan for Korsvegen barnehage legges til grunn for vann- og avløpsløsning.

2.1.4 Adkomst

Hovedadkomst til barnehagen skal skje via kjøreveg SKV2 mot sør, hvor det skal etableres hente- og bringefelt. Det tillates etablert egen adkomst for varelevering på barnehagens nordside.

2.1.5 Parkering

Biloppstillingsplasser for bevegelseshemmede kan etableres innenfor område BBH. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede. All annen parkering for barnehage skal legges til område SPA1.

2.1.6 Uteoppholdsareal

Innenfor barnehageområdet skal det opparbeides min. 24 m² uteoppholdsareal med ulike soner for fri lek og mestring per barn. Sonene skal være tilpasset ulike aldersgrupper, hvor de minste barna skal ha sine soner nærmest inngangen. Utearealene skal opparbeides med høy kvalitet og stor slitestyrke i dekke/belegg, materialbruk, utstyr, møblering og beplantning.

Uteoppholdsarealer skal plasseres slik at det oppnås gode solforhold. Ved valg av beplantning kan det med fordel benyttes bær- og andre nyttevekster, pollenrike trær og planter skal unngås.

Uteoppholdsarealene skal lyssettes.

2.1.7 Utomhusplan

Det skal utarbeides egen utomhusplan i målestokk 1:500/1:200 for opparbeidelse av barnehage og tilhørende uteoppholdsareal. Planen skal vise koter på eksisterende og nytt terreng, adkomst, interne gangveier, beplantning og vegetasjon, parkering, sykkelparkering, forstøtningsmurer, og utforming av oppholdsarealer med møblering og belysning.

Barnas representant i kommunen skal høres ved detaljprosjektering av ovennevnte anlegg.

2.2 Undervisning (BU)

Områdene BU1 og BU2 tillates benyttet til undervisningsformål (Eid barne- og ungdomsskole). Reguleringsplanen er en stadfesting av eksisterende situasjon.

2.2.1 Bebyggelse

Områder avsatt for undervisning kan bebygges inntil %-BYA = 60%. Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 7,5m og mønehøyden 10,0m fra gjennomsnittlig planert terreng.

2.3 Annen offentlig eller privat tjenesteyting (BAT)

Innenfor område BAT tillates det etablert garasje- og lageranlegg tilknyttet vaktmestertjeneste.

2.3.1 Bebyggelse

Områder avsatt for annen offentlig eller privat tjenesteyting kan bebygges inntil %-BYA = 50%. Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 5,5m og mønehøyden 7,5m fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved flatt tak kan gesimshøyde økes til 6,5m.

2.4 Idrettsanlegg (BIA)

Områdene BIA1 og BIA2 tillates benyttet som offentlige idrettsanlegg. Område BIA1 forutsettes utviklet i tilknytning til Eid barne- og ungdomsskole, eksempelvis ved anleggelse av fotballbane for sjuerfotball med spilleflate 30x50m. Område BIA2 skal legges til rette for videre drift av utendørs ishockeybane.

2.4.1 Bebyggelse

Innenfor angitte byggegrenser kan det etableres anlegg og bygninger som fremmer bruken av områdene til idrettsformål. Innenfor område BIA1 tillates det oppført speakerbod/TV-tårn med maksimal høyde 5m og maksimal BYA 25 m², samt overbygde innbytterbenker og tribuner. Innenfor område BIA2 skal ikke bebyggelsens gesimshøyde overstige 5,5m og mønehøyden 7,5m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates etablert master for flombelysning av idrettsanlegg. Master for flombelysning skal holdes innenfor avsatt byggegrense.

2.5 Avløpsanlegg (BAV)

Områdene BAV1 og BAV2 tillates benyttet for spillvanns- og overvannshåndtering fra planområdet og tilstøtende områder. Det tillates oppført mindre bygninger i nødvendig omgang.

Innenfor formålsområde o_BAV1 kan det opparbeides infiltrasjonsbasseng, konstruerte våtmarker eller lignende for utslipp av overvann fra skoleområdet og tilstøtende avrenningsområder. Bekker, dammer eller våtmarkssoner skal ikke anlegges med vanndybde dypere enn 5cm. Ved avvik fra dette skal området sikres med gjerde.

2.6 Lekeplass (BLK)

Lekeplassene BLK1 og BLK2 forutsettes utviklet i tilknytning til Eid barne- og ungdomsskole. Ved prosjektering av nyanlegg skal norm for leke- og uteoppholdsareal i Melhus kommune legges til grunn. Barnas representant i kommunen skal høres ved detaljprosjektering av lekeplasser.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Kjøreveg (SKV)

Områder for veger skal benyttes til vegformål. Regulerte vegbredder fremgår av plankart.

3.1.1 Avkjørsler

Avkjørsler fra kjøreveger er vist på plankart med avkjørselspil. Plassering kan avvikes, men avkjørsel til eiendom skal skje fra den veg planen angir.

3.1.2 Bru over Eidåa

Eksisterende vegfylling (f_SKV3) over Eidåa skal erstattes av bru. Ved detaljprosjekteringen skal brua dimensjoneres for 200-års flomsituasjon med klimapåslag, og det skal gjennomføres en vurdering av erosjonsfare for fundamentering for flom/strøm med returperiode 200 år.

3.2 Gang- og sykkelveg (SGS)

Det skal opparbeides gang- og sykkelveger gjennom skole- og barnehageområdet for å sikre adkomst til kollektivholdeplass SKH. Gang- og sykkelveger skal ha universell utforming, og bredde 3,0m slik at de skal kunne vedlikeholdes med brøyting og strøing. I områder hvor gang- og sykkelveg krysser annet trafikkareal skal det etableres skille i dekke slik at trase for gang- og sykkelveg tydelig fremgår. Eksempelvis kan det benyttes andre dekketyper, nedsenket kantstein o.l.

Gang- og sykkelveger skal lyssettes.

3.3 Kollektivholdeplass (SKH)

Det skal etableres kollektivholdeplass på område SKH med snumulighet og oppstillings-plass for minimum 2 busser. Bussholdeplasser skal opparbeides med sluser for å unngå at elever og barn oppholder seg i trafikkområdet.

3.4 Parkeringsplasser (SPA)

Det skal etableres parkeringsplasser der det totale parkeringsarealet skal tilrettelegges for maksimalt 55 parkeringsplasser. Parkering for Korsvegen barnehage anlegges på området SPA1, mens parkering for Eid barne- og ungdomsskole primært løses på områdene SPA2 og SPA3.

3.4.1 Parkering bevegelseshemmede

Minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.

3.4.2 Parkering idrettsanlegg

Parkeringsplasser skal tilrettelegges for å kunne benyttes ved aktiviteter knyttet til idrettsanlegg på kveldstid og i helgene.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

4.1 Friområde (GF)

Innenfor området kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for bruk av området som friområde. Mindre innretninger/anlegg som fremmer området bruk til lek og fysisk aktivitet kan tillates etter godkjenning av kommunen jf. pbl § 20-1.

Det tillates anlagt kommunaltekniske ledningsanlegg i grunnen innenfor områdene.

§ 5 HENSYNSSONER

5.1 Sikringsone - Frisikt

Innenfor angitte frisiktlinjer på plankart skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5m over adkomstvegens kjørebanelnivå.

5.2 Faresone - Høyspenningsanlegg

Innenfor faresone H370_01 ligger 22 kilovolt høyspenningskabel tilhørende TrønderEnergi nett. Høyspentkabel skal hensyntas ved oppføring av bygninger innenfor planområdet, samt ved anleggelse av uteoppholdsarealer i tilknyttet til skole og/eller barnehage.

§ 6 FELLESBESTEMMELSER

6.1 Plassering og definisjoner

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Der byggegrenser ikke er vist gjelder byggeforskriftenes krav om avstand til nabogrense og nabobebyggelse.

6.2 Byggesøknad

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 eller bedre som viser plassering av bygningene, bevaring av trær og eventuelle murer, gjerder, adkomst, areal for parkering og annen terrengbehandling med høydeangivelse.

Det skal ved detaljprosjektering av barnehage tilrettelegges for god renovasjonsløsning innenfor område o_BBH.

Det skal utarbeides snitt/profilskisse som viser bygningenes plassering og høyde i forhold til terreng, veier og nabobebyggelse. Opprinnelige terrenglinjer og planert terreng skal inntegnes på profil/fasadetegninger.

6.3 Kommunaltekniske anlegg

Innenfor de ulike områdene kan det oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger i nødvendig omgang. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

6.4 Kulturminner

Dersom en under opparbeiding skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne) skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.

6.5 Bygge- og anleggsfasen

Ved søknad om igangsetting for større bygge- og anleggsarbeider innenfor planområdet skal det følge en plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Gang- og sykkelveg og uteoppholdsareal

Gang- og sykkelveger som leder frem til barnehagen og barnehagens uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet med universell utforming iht. godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for barnehagen.

7.2 Teknisk VVA-plan

Teknisk VVA-plan skal være godkjent før det kan gis tillatelse til tiltak.