

Fitjar kommune

Vedteken dato: 04.05.2022

Dato for siste reguleringsendring:

Revisjonsdato konsulent: 31.05.2022

## **DETALJREGULERING FOR BARNEHAGE ROSSNESVEGEN, gnr./bnr. 65/275 m.fl., FITJAR KOMMUNE**

Reguleringsføresegner

PlanID: 4615\_202102

### **1. Siktemål med planen**

Formålet med planen er å regulera arealet til bruk for barnehage med tilhøyrande infrastruktur.

### **2. Felles føresegner**

#### **2.1. Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4):**

##### **2.1.1. Universell utforming:**

Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn for planlegging for å sikre god tilgjenge til bygningar og uterom for alle. Ved søknad om tiltak skal det dokumenterast korleis universell utforming vert ivareteke. Hovudgangsamband og andre gangsamband med offentleg funksjon skal vera trinnfrie og ha maks. stigning i samsvar med teknisk forskrift.

##### **2.1.2. Estetisk utforming**

Bygg på området skal ha eit arkitektonisk estetisk uttrykk tilpassa omgjevnadane.

##### **2.1.3. Terrenghandsaming**

Terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt, og ta omsyn både til tilliggjande areal og landskapet som heilskap. Korleis terrengmessige / estetiske omsyn vert ivareteke skal koma fram av situasjonsplan/utomhusplan og fasadeoppriss, og vera skriftleg omtalt og vurdert i søknader om byggjeløyve. Eksisterande og nytt terreng skal visast i snitt-teikningar i samband med søknad om byggjeløyve.

##### **2.1.4. Handtering av overvatn**

Søknad om tiltak skal dokumentere korleis handtering av vatn, avløp og overvatn er løyst gjennom VA-plan. Utarbeiding av VA-plan skal ta høgde for ein forventa auke i nedbør. Det skal gjerast tiltak for å forseinke og fordryge avrenninga. Naturbaserte løysingar skal vurderast.

##### **2.1.5. Infrastruktur**

Det skal setjast av plass til avløpspumpestasjon innanfor planområdet.

Det er tillate å føra opp ny nettstasjon/trafokiosk, kabelskap og tilhøyrande leidningsnett for straumforsyning innanfor planområdet. Ny nettstasjon/trafokiosk skal plasserast i tilknytning til parkeringsarealet, ikkje innanfor barnehagen sitt utomhusareal.

#### **2.2. Verneverdiar for kulturmiljø / naturmangfald (12-7 nr. 6)**

2.2.1. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram automatisk freda kulturminne, som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar, må dette straks meldast til Fitjar kommune og Fylkeskonservatoren i Vestland Fylkeskommune, og alt arbeid stansast til rette forvaltningsstyresmakt har vurdert funnet. Jf. Kulturminnelova § 8, 2. ledd.

2.2.2. Steingard i grense mot aust skal takast i vare.

### 2.3. Byggjeregner (§12-7 nr. 2)

Byggjeregner er vist i plankartet. Det er tillate å etablere parkeringsplassar og mindre boder utanfor byggjeregnera.

### 2.4. Miljøkvalitet (12-7 nr. 3)

2.4.1. Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, T-1442, skal følgjast for realisering av reguleringsplanen.

2.4.2. Barnehagebygget skal prosjekterast og byggast i samsvar med krav som er sett til passivhus i Norsk Standard NS 3701.

### 2.5. Vassboren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

Det skal leggjast til rette for bruk av jordvarme (bergvarme) til oppvarming.

### 2.6. Krav om undersøkingar før og/eller ved gjennomføring av planen (§12-7 nr. 12)

Det skal gjerast grunnundersøkingar i området for vurdering av byggegrunnen. Dokumentasjon skal leggjast fram før rammeløyve vert gitt.

## 3. Føresegner for arealformål

### 3.1. Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1) – Område for barnehage

#### Utforming og grad av utnytting (§12-7 nr. 1)

3.1.1. Området for barnehage (o\_BBH) skal nyttast til barnehage med tilhøyrande tilkomst og uteområde.

Golvhøgde i hovudetasje skal vera på kote +34,5, med tillate avvik +/- 0, 5 m. Tillaten byggehøgde er kote +45. Bygget kan ha underetasje for tekniske rom mm.

3.1.2 Område for renovasjonsanlegg (o\_BRE) skal nyttast til oppstillingsplass for renovasjonadunkar.

3.1.3 Område for uteopphaldsareal (o\_BUT) skal opparbeidast som uteområde til barnehagen.

#### Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):

3.1.4 Det skal sikrast tilstrekkeleg uteopphaldsareal for barnehagen i samsvar med vegleiande arealnorm, jf. Barnehagelova og rundskriv F-06-06.

3.1.5 Tilgjenge / tilkomst: Krav til stigning på interne gangvegar fram til inngang er maks. 6%.

3.1.6 Det skal takast omsyn til eksisterande vegetasjon. Eksisterande vegetasjon på haugen i nordvest som ikkje vert rørt av nybygget, skal takast vare på.

#### Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

3.1.8 Ved søknad om rammeløyve skal følgjande leverast:

- Målsette plan-, snitt- og fasadeteikningar og takplan for bygget.
- Utomhusplan som viser disponering av utearealet. Planen skal vera målsett, og visa korleis tilkomst og leikeareal er løyst. Høgder og falltilhøve på vegar og leikeareal skal visast i planen.
- Dokumentasjon som viser at bygg og uteareal er i samsvar med krav om universell utforming og Barnehagelova sine kvalitetskrav.
- Kvalitetsprogram for miljø og energi

3.1.9 Ved søknad om igangsetjingsløyve skal det leverast marksikringsplan som viser korleis eksisterande terreng og vegetasjon vert tatt vare på og sikra i byggefasen. Jf. §2.1.3.

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

#### Utforming (§ 12-7 nr. 1)

- 3.2.1 Køyreveg (o\_SKV2) avkøyring til barnehagen skal opparbeidast i samsvar med plankartet.
- 3.2.2 Fortau (o\_SF) skal opparbeidast i samsvar med planen.
- 3.2.3 Gangveg (o\_SGG) skal opparbeidast med fast dekke.
- 3.2.4 Anna veggrunn (SVG) skal opparbeidast og tilsåas/tilplantas. Del av anna veggrunn kan opparbeidast som del av gangsamband til barnehagen.
- 3.2.5 Parkering (o\_SPP) skal opparbeidast som parkeringsareal og snuareal for bilar og renovasjonsbilar.

#### Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

- 3.2.6 Vegar og fortau skal ha asfalt-dekke.
- 3.2.7 Parkering for barnehagen skal løysast innanfor planformålet. Det skal setjast av 30 parkeringsplassar for bilar, der min. 2 plassar skal vera sett av og merka for rørslehemma. Det er også krav til 1 sykkelparkeringsplass pr. tilsett, av desse skal min. 10 plassar ha overbygg.
- 3.2.8 Område for snuplass og parkering skal ha maks. stigning 1:10.

### 3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3) – Område for blågrøn struktur

#### Utforming (§ 12-7 nr. 1)

- 3.3.1 Området skal disponerast til handtering av overvatn og ivaretaking av blågrøn struktur. Eksisterande vegetasjon i området skal takast vare på.
- 3.3.2 Anlegg for fordrøyning skal etablerast i området, slik at avrenninga frå området ikkje vert til skade for kringliggjande LNF-areal.

#### Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

- 3.3.3 Området skal kunna nyttast til leik (akebakke o.a.) for barnehagen.

#### Retningslinjer for særlege drifts- og skjøtselstiltak (§12-7 nr. 9)

- 3.3.4 Området skal vedlikehaldas på ein måte som gjer at det kan nyttast til leik (akebakke o.a.) for barnehagen.

## 4 Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

### 4.2 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

#### Frisiktzone (H140)

Innanfor siktsona skal det vera fri sikt i 0,5 m høgd, målt frå tilstøytane vegars plan.

### 4.3 Sone med angitte hensyn (§11-8 c)

#### Omsynssone landbruk (H510)

Omsynssona skal tena som buffersone mot tilliggjande dyrka mark.

## 5 Rekkefølgjeføresegner

### 5.2 Før bygning blir teken i bruk

- 5.2.1 Før bruksløyve vert gjeve skal tilkomst, parkering og alt uteareal på område BUT vera opparbeidd i samsvar med plan.

- 5.2.2 Før bruksløyve for barnehagen vert gitt, skal planlagt avkøyrse og fortau (SF1) vera ferdig opparbeidd.
- 5.2.3 Areal for grønstruktur med anlegg for fordrøying skal ferdigstillast samtidig med utearealet for barnehagen.