



VERDAL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til detaljregulering for NYE LÆRINGSVERKSTEDET KNØTTENE BARNEHAGE

(Plannummer: 2018004)

- Planen er datert: 10.05.21, rev. 17.08.21 og 23.10.23.
- Bestemmelsene er datert: 10.05.21, rev. 17.08.21, 18.11.21, 02.03.22, 20.10.23, 05.12.23.
- Vedtatt av kommunestyret i Verdal: **.**.**, sak **/**
- Kunngjøring av planvedtak: **.**.**, sak **/**

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling og sametinget, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Dette må videreformidles til alle som skal delta i gjennomføring av tiltaket.

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

1.1 Formålet med planen er å tilrettelegge for bygging av en ny barnehage innenfor planområdet.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende arealformål (PBL § 12-5):

- 1: Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (1110)
 - Barnehage (1161)
 - Annet kommunalteknisk anlegg; Energianlegg (trafo) og renovasjon (1560)
- 2: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Veg (2010)
 - Fortau (2012)
 - Gangveg/gangareal (2016)
 - Annen veggrunn, teknisk infrastruktur (2018)
 - Parkering (2080)
- 3: Grønnstruktur
 - Friområde (3040)

I planen er det regulert områder for følgende hensynssoner (PBL § 12-6):

- Sikringssone; frisikt
- Faresone; høyspenningsanlegg

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Støyfølsom bebyggelse og uteområder skal tilfredstille Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy (T-1442/2021) og Retningslinjer for behandling av luftkvalitet (T-1520).

2.2 Overvannshåndteringen skal skje ved hovedprinsipper om lokal fordrøyning og infiltrasjon.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 ledd nr. 1)

Bolig

3.1 Området omfatter et mindre areal av eksisterende boligtomt ifm. regulering av frisisiktsone.

Barnehage

- 3.2 Barnehagens areal til uteopphold og lek skal følge Lov av 17. juni 2005 om barnehager (Barnehageloven), med normer for bebyggelse og utearealer, deriblant Kunnskapsdepartementets «Veileder for utforming av barnehagens utearealer».
- 3.3 Innenfor området kan det etableres barnehage med tilhørende interne vegger, anlegg og utearealer. Prinsippene i illustrasjonsplan datert 12.05.21, sist revidert 20.10.23 (utarbeidet av Agraff AS) skal være retningsgivende for plassering av bebyggelse og anlegg innenfor området.
- 3.4 Det tillates mindre justeringer mellom formålsgrensen for Barnehage og Friområde, forutsatt at totalarealene for de to formålene forblir tilnærmet like som i planen, og at det er hensiktsmessig for begge formålene.
- 3.5 Bebyggelse skal oppføres innenfor grensene for reguleringsformålet og viste byggegrensener. Mindre lekehus, uteboder, sykkelboder, overdekte tak for sykkelparkering etc. tillates oppført utenfor byggegrensener.
- 3.6 Ved søknad om tillatelse til tiltak/rammetillatelse skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:200 som omfatter hele tomten. Planen skal redegjøre for plassering og utforming av bygninger, adkomst, parkering inkl. sykkelparkering, renovasjonsløsning og utvendige arealer inkl. og gangforbindelser i tilknytning til barnehagen.
- 3.7 Ved etablering av ny bebyggelse skal det sikres god tilgjengelighet for alle. Bygninger, anlegg og tilstrekkelig del av utearealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. teknisk forskrift. Terrenget på deler av utearealene kan likevel ha stigning og utforming som ikke er universelt utformet for å gi variasjon og utfordringer i lek.
- 3.8 Innenfor området tillates det en maksimal utnyttelsesgrad BYA = 25 %. Parkering til barnehagen er vist på eget parkeringsareal, og inngår derfor ikke ved utregning av utnyttelsesgrad for barnehagen.
- 3.9 Maksimal møne- og gesimshøyde er + kote 31,5. Nødvendige konstruksjoner over tak for ventilasjon, inntrukket teknisk rom, ev. heis, etc. kan tillates inntil 3 meter over tillatte høyder.

Parkeringsdekningen skal være 1,5 parkeringsplasser per ansatt (årsverk), hvorav minimum 2 plasser skal være reservert og utformet for bevegelseshemmede.

Det skal avsettes og opparbeides minimum 0,5 sykkelparkeringsplasser pr. ansatt (årsverk). Sykkelparkeringen skal plasseres i nærheten av/i tilknytning til parkeringsplassen og porten til barnehagen. Noen av plassene skal ha takoverbygg og dimensjoneres for sykkelhenger. Parkering skal opparbeides på eget regulert område jfr. pkt. 4.5 nedenfor.

Annet kommunalteknisk anlegg; Energianlegg (trafo) og renovasjon

- 3.10 Innenfor området kan det oppføres nettstasjon. Nettstasjon for energiforsyning tillates oppført inntil 2 m fra eiendomsgrense og det er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner generelt. Plassering av nettstasjon skal gjøres i samråd med netteier.
- 3.11 Innenfor området kan det etableres renovasjonsløsning for barnehagen.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNIKS INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5. ledd nr. 2)

- 4.1 Trafikkarealene skal opparbeides som vist i planen.
- 4.2 o_Veg 1 er del av den kommunale vegen Fiolvegen. o_Veg 1 med tilliggende Annen veggrunn (grøfteareal) er offentlig.

- 4.3 Veg 2 er ny avkjørselsveg til barnehagen. Veg 2 med langsgående Fortau og tilliggende Annen veggrunn (grøfteareal) er privat. Det tillates oppført skjerming mot tilgrensende boligeiendommer innenfor Annen veggrunn; tekniske anlegg. Kjøreveg og fortau skal ha fast dekke.
- 4.4 o_Gangveg er offentlig. o_Gangveg skal være universelt utformet.
- 4.5 Parkeringsplass P er parkering til barnehagen. Det kan etableres bilparkering og sykkelparkering innenfor området. Parkeringsplassen skal ha fast dekke. Det tillates oppført skjerming mot tilgrensende boligeiendommer innenfor området.

5 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5. ledd nr. 3)

Friområder

- 5.1 Områdene er del av eksisterende grøntområde/friområde. Området skal opprettholdes og videreføres som friområde for lek og rekreasjon.
- 5.2 Områdene kan videreutvikles som leke- og rekreasjonsområde. Innenfor området tillates det etablert stier og gangforbindelser, plassert lekeapparater, benker/bord og andre anlegg og byggverk som er i samsvar med formålet og/eller fremmer allmennhetens bruk av friområdet. Det tillates også terrengbehandling innenfor området så sant det er i samsvar med formålet og/eller fremmer allmennhetens bruk av friområdet som leke- og rekreasjonsområde. Dette kan være planering av delarealer ifm. tilrettelegging for lekeområder, tilrettelegging for universell tilgjengelighet, terrengforming ifm. akebakke o.l. Prinsippene i illustrasjonsplan datert 12.05.21, sist revidert 20.10.23 (utarbeidet av Agraff AS) skal være retningsgivende for utforming av friområdet.
- 5.3 Innenfor friområdet o_Fri 2, mot eiendommene som ligger på nordsiden av Bregnevegen, tillates det oppført skjerm/voll for å skjerme disse boligeiendommene mot barnehagen.

6 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

Sikringsone; frisikt (H140)

- 6.1 Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller sikthindrende vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

Faresone; høyspenningsanlegg (H370)

- 6.2 Faresonen omfatter et område 5 meter utenfor trafo.

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 7.1 Innenfor området kan utbygging ikke finne sted før de tekniske anlegg som er nødvendig for utbyggingen er etablert. Dette gjelder anlegg for elektrisitetsforsyning, vann- og avløpsanlegg, samt anlegg for overvannshåndtering.
- 7.2 Før utbygging av tekniske anlegg kan iverksettes, skal nødvendige byggeplaner for veg, vann, avløp og overvann være godkjent av kommunen.
- 7.3 Atkomst m/tilliggende fortau, nødvendig parkering inkl. sykkelparkering for barnehagen, barnehagens utearealer og inngjerding av barnehagen samt renovasjonsløsning skal være ferdig opparbeidet før barnehagen tas i bruk. Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider på uteområdene som er årstids-avhengig skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at barnehagen er tatt i bruk.
- 7.4 Før ny barnehage tas i bruk skal det etableres skjerming (skjerm og/eller voll) mot boligeiendommene som ligger på nordsiden av Bregnevegen og innenfor Annen veggrunn langs Fortauet.
- 7.5 o_Gangveg skal være ferdig opparbeidet før barnehagen tas i bruk.
- 7.6 Matjorda skal tas forsvarlig vare på og anvendes som jordbruksjord på annet egnet areal. Plan for jordflyttingen skal være godkjent av Verdal kommune ved landbruksavdelingen før matjorda tas av.
- 7.7 Før ny barnehage tas i bruk skal det oppføres gjerde mellom parkeringsplassen og friområdet med lekeplass i vest.

- 7.8 Før det gis byggetillatelse innenfor området kreves det geoteknisk detaljprosjektering. Det vises til vurderinger i G-not-001-1350030737_rev02, sist revidert 28.02.2022, G-not-002-1350030737_rev01, sist revidert 28.02.2022 og G-not-004-1350030737 datert 23.06.23.
- 7.9 Før ny barnehage tas i bruk skal det etableres ballbinge på friområdet sørvest for barnehagen. Illustrasjonsplan datert 12.05.21, sist revidert 20.10.23 skal være retningsgivende for plassering og utforming. Tilsåing og evt. andre arbeider som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at barnehagen er tatt i bruk.
- 7.10 Før ny barnehage tas i bruk skal det foretas nødvendig terrengforing på friområdet nord og vest for barnehagen, for å tilrettelegge for akebakke innenfor friområdet. Illustrasjonsplan datert 12.05.21, sist revidert 20.10.23 skal være retningsgivende for plassering og utforming. Tilsåing og evt. andre arbeider som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at barnehagen er tatt i bruk.
- 7.11 Før ny barnehage tas i bruk skal friområdene mellom Fiolvegen, Kløvervegen og Soleievegen oppgraderes:
- Traktor og båt skal flyttes fra lekeplassen sørvest for barnehagen til friområdet øst for Soleievegen. I tillegg skal det tilrettelegges for sandlek og settes opp benker/bord på dette området.
 - På friområdet vest for Soleievegen skal det settes opp benker og bord.
- Prinsippene i illustrasjonene datert 10.05.23 skal være retningsgivende for oppgradering av friområdene. Tilsåing og evt. andre arbeider som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at barnehagen er tatt i bruk.