

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR BONSBU BARNEHAGE, TVEDESTRAND KOMMUNE

PlanId: 163

Dato for siste revisjon av plankartet: 24.09.2018

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 24.09.2018

Vedtatt dato:

1 GENERELT

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er merket med plangrense på plankartet i målestokk 1:1000, datert 24.09.2018

Det regulerte området utgjør ca. 41,3 daa.

1.1 Området reguleres for følgende formål

(jf. plan- og bygningsloven §12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 2.ledd nr.1):

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS 1-5)
- Offentlig tjenesteyting - Barnehage (BBH)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg, offentlig (o_Veg 1-2)
- Kjøreveg, offentlig (o_SKV 1-3)
- Fortau, offentlig (o_SF 1-6)
- Annen veggrunn, grøntanlegg, offentlig (o_SVG 1-6)
- Parkeringsplass, offentlig (o_SPP)

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

- Friluftsmål (LF)

1.2 Hensikten med detaljreguleringsplanen

Planen skal legge til rette for ny barnehage med tilhørende uteområde, parkering, trafikkløsning, infrastruktur, boliger og friluftsområde. I tillegg til oppgradering av eksisterende Bakkevei med nytt fortau fra Fv 410 og fram til Bronsbubakken.

2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

Før det gis rammetillatelse:

- a) Skal det for tiltak innenfor BBH, foreligge godkjent landskapsplan, målestokk 1:500
- b) Skal det foreligge godkjente tekniske planer
- c) Skal det foreligge handlingsplan for håndtering av fremmede og sårbare/truede arter innenfor planområdet
- d) Skal det foreligge godkjent handlingsplan for omdisponering av egnet matjord
- e) Skal det for tiltak innenfor BBH foreligge geotekniske undersøkelser

Før det gis igangsettelsestillatelse:

- a) For grunnarbeidene innenfor BBH, o_Veg, o_SKV, o_SF, o_SVG og o_SPP skal det foreligge beskrivelse av tiltak for grunnarbeidene.
- b) For BBH, skal frisikt i krysset ved fylkesveg 411 skal være ivaretatt.

Før det gis brukstillatelse:

- a) Skal området ha etablert vann- og avløpsanlegg samt elektrisitetsforsyning
- b) For BHH, skal uteområdene til barnehagen være ferdig opparbeidet
- c) For BBH, skal offentlig veg, o_Veg 1-2 (Bakkevei), o_SKV 3 (adkomst til bhg) inkludert o_SF 1,2,5 og 6, være opparbeidet.

2.2 Dokumentasjonskrav

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

2.2.1 Landskapsplan

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

Planen skal inneholde:

- a) Plassering av ny bebyggelse med angivelse av byggehøyder og innganger.
- b) Utforming av atkomstforhold med atkomstveg, gangveger, parkering inkl HC- og sykkelparkering, manøvreringsarealer, varelevering og avfallshåndtering.
- c) Utforming av uteoppholdsarealer som viser plassering av lekeapparat, oppholdssoner, møblering og gjerder.
- d) Løsninger for hvordan man skal håndtere fremmede og truede/sårbare arter. Det skal gå fram av planen hvilke enkelttrær/vegetasjonsbestander som skal bevares og hvilke som evt er nyplantinger. Eksisterende vegetasjon som skal bevares skal sikres i anleggsfasen.
- e) Terrengendringer med eksisterende og nye koter, samt terrengmurer og gjerder skal vises på planen.
- f) Ledelinjer og stigningsforhold.

2.2.2 Tekniske planer

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

Planene skal vise:

- Utforming av vei og fortau med tilhørende anlegg.
- Nytt og eksisterende vann- og avløpsnett, inkludert tilkoblingspunkter.
- Plan for håndtering av overvann, flom og flomveier. Utbyggingen skal skje slik at nedbøren fortrinnsvis skal fordrøyes.
- Teknisk infrastruktur som el, tele og bredbånd. Fremføring av disse skal skje med jordkabel. Miljøvennlige alternative energikilder/løsninger skal vurderes og redegjøres for.

2.2.3 Handlingsplan for sårede/truede og fremmede arter

Det skal utarbeides en plan som skal beskrive hvordan man skal håndtere fremmede arter innenfor planområdet slik at disse ikke spres. For formålet BBH skal man beskrive hvordan eksisterende trær og vegetasjon som er registrert som sårbar/truet art og hule eiker, skal tas vare på og sikres i byggefasen. Det skal gå fram av landskapsplanen hvilke enkelttrær/vegetasjonsbestander som skal bevares.

2.2.4 Gjenbruk av matjord

Tiltaket beslaglegger noe dyrkbar mark. Det skal vurderes om eksisterende matjord egner seg til å kunne disponeres andre steder. Om det er egnede masser, skal det utarbeides en plan for når og hvordan dette skal gjøres.

2.2.5 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.

2.3 Støy

Miljøverndepartementet sine retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, Rundskriv T- 1442, skal legges til grunn for gjennomføring av tiltakene.

2.4 Miljøforhold

Så langt som mulig skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Terrenginngrep skal gjøres mest mulig skånsomt. Skjæringer, fyllinger og øvrige berørte areal skal bearbeides og tilpasses omkringliggende terreng. Tilbakeføring av stedlig vegetasjon skal etterstrebese.

2.5 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 spesielløsninger i størst mulig grad unngås.

2.6 Automatisk freda kulturminner

Dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Meldingen skal i så fall straks sendes Aust-Agder fylkeskommune v/Fylkeskonservatoren. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. Kulturminneloven § 8.

3 REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BFS 1-5)

For BFS 1 gjelder en ny boligtomt innenfor g/br nr 4/1. Adkomst til boligene gjøres via Glastadkleiva og er vist med avkjøringspil på plankartet.

For BFS 2 gjelder en ny boligtomt innenfor g/br nr 4/1, øst for Bakkevei. Adkomst til bolig skal gjøres fra o_SKV 2, og er vist med avkjøringspil på plankartet.

For BFS 3-4 gjelder to nye boligtomter innenfor g/br nr 4/1. Adkomst til boligene gjøres via ny adkomstveg til barnehagen og er vist med avkjøringspil på plankartet.

For BSF 1-4 skal prosent bebygd areal ikke overstige $BYA = 35\%$
Byggene kan ha en gesimshøyde på inntil 6 meter og mønehøyde på inntil 9 meter, begge deler fra ferdig planert terreng.

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet.

Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og ta hensyn til omkringliggende bebyggelse gjennom plassering, utnyttelsesgrad, volum og materialvalg.

Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming, med robuste materialer av god kvalitet. Takmaterialet skal være matt i overflate og farge.

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen.

For BFS 5 gjelder eksisterende bolig innenfor g/br nr. 4/5 med avkjørsel direkte fra Bakkevei.

3.1.2 Offentlig tjenesteyting, Barnehage (BBH)

Innenfor formålet offentlig tjenesteyting, barnehage, er det tillatt å oppføre barnehage med tilhørende uteoppholdsareal.

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 1200 m².

Bygget kan ha en gjennomsnittshøyde på inntil 10 meter og maksimal mønehøyde inntil 11 m, begge deler i forhold til ferdig planert terreng.

Tekniske installasjoner skal innebygges og tillates inntil 2 m over tillatt maksimal gesims/mønehøyde.

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen.

Bygningene skal ha god estetisk utforming av høy kvalitet basert på bruk av varige materialer. Bygget skal være lettfattelig, oversiktlig og tilgjengelig for alle. Fleksibilitet skal vektlegges for enkelt å kunne tilpasse arealer og bruken av disse til nye behov. Yttervegger skal kles med et bestandig og lite vedlikeholdskrevende materiale. Takmaterialet skal være matt i overflate og farge.

Uteoppholdsarealene skal være i henhold til gjeldende normer når det gjelder krav til uteoppholdsareal for barnehage.

Innenfor formålet er det lov å tilrettelegge for HC parkering med tilhørende kjøreareal. Det kan også etableres kjørbare gangveger innenfor formålet.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Areal som skal disponeres til vegformål kan fravikes noe fra det som fremgår av formålsgrensene i plankartet. Areal som ikke disponeres til vegformål forutsettes benyttet som tilstøtende formål. Vegformålene skal opparbeides i henhold til Tvedestrand kommunes vegnormal.

3.2.1 Veg, offentlig (o_Veg 1-2)

Gjelder Bakkevei fra FV 410 og fram til Bronsbubakken.

Bakkevei er regulert med en vegbredde på 4,75 meter fra FV 410 til avkjøring til barnehagen, o_Veg 1. Fra avkjøring til barnehage og fram til Bronsbubakken er vegbredden 4,00 meter, o_Veg 2

3.2.2 Kjøreveg, offentlig (o_SKV 1-3)

o_SKV 1 gjelder eksisterende vei i Gladstadkleiva, regulert bredde 6,00m

o_SKV 2 gjelder ny adkomstvei til fremtidig boligområde, regulert bredde 4,50m

o-SKV 3 gjelder adkomstveg til barnehagen, regulert bredde 5,25m

3.2.3 Fortau, offentlig (o_SF 1-6)

Areal regulert til fremtidig fortau.

For o_SF 1-5 er bredden regulert til 2,5 meter.

For o_SF 6 er regulert bredde 1,5 meter.

I formålet fortau, skal det legges tilrette for å kunne legge ned nødvendig va-anlegg, høyspent jordkabel og annet nødvendig infrastruktur.

3.2.4 Annen veggrunn-grøntareal, offentlig (o_SVG 1-6)

Annen veggrunn – grøntareal omfatter offentlig vegareal og skal nyttes til frisikt, grøft, skjæring, fylling, rekkverk og terrengmurer mv.

Områdene skal revegeteres slik at det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktlinjer eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Det tillates etablert mindre tekniske bygg/installasjoner som trafo, mv som ikke kommer i konflikt med frisiktsonen. Det skal benyttes stedegne planter/vegetasjon.

3.2.5 Parkeringsplass, offentlig (o_SPP)

Gjelder offentlig parkeringsplass for barnehagen. Antall plasser skal være i tråd med Tvedestrand sin vegnormal. Min. 6% skal være tilrettelagt med ladestasjon for elbil. 5% av parkeringsplassene til barnehagen skal tilrettelegges for bevegelseshemmede, men kan plasseres innenfor formålet BBH

3.2.6 Frisiktlinjer

Gjelder alle frisiktlinjer som er vist på plankartet.

Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

3.3 Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift

3.3.1 Friluftformål (LF)

Innenfor området som er regulert til friluftformål, kan det tilrettelegges for rekreasjon, lek, opphold og aktivitet. Eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares.