

# REGULERINGSBESTEMMELSER BARNEHAGE GJEMBLE SØNDRE,

Gnr./bnr. 3/7, 3/486  
Levanger kommune



**Oppdragsgiver:**

**Kjølen og Nydal Bygg AS  
Reemyra  
7620 Skogn**

**Utarbeidet av**



## **Bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for:**

### **BARNEHAGE GJEMBLE SØNDRE, Gnr./bnr. 3/7, 3/486, Levanger kommune.**

Plankart sist korrigert: 01.02.12.

Reguleringsbestemmelser sist korrigert: 01.03.12.

#### **§1. Generelt.**

1.1 Det regulerte området er på plantegning 10-388 E vist med reguleringsgrense. Innenfor planområdet skal de enkelte områder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelser.

1.2 Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

##### **Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5)**

Frittliggende småhusbebyggelse (B1)  
Barnehage (B2)  
Renovasjon (R)  
Lek (L1)

##### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5)**

Kjøreveg (o\_KV1, f\_KV2)  
Gang-/sykkelveg (f\_GS1)  
Annen veggrunn – teknisk anlegg  
Parkering (P1, P2)

##### **Grønnstruktur (PBL §12-5)**

Grønnstruktur (G1, G2)

##### **Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL §12-5)**

Landbruksformål (LA1)

##### **Hensynssoner (PBL §12-6)**

Sikringssone- Frisiktsoner (H140\_1, H140\_2)  
Angitt hensynssone- Kulturmiljø (H570\_1)

I reguleringsområdet gjelder følgende bestemmelser:

**§2.  
Frittliggende småhusbebyggelse (B1)**

I B1 kan det oppføres bolig med tilhørende anlegg.

Maks tillatt prosent bebygd areal: % -BYA = 20 %.

Maks. mønehøyde (evt. øvre gesims ved bruk av pulttak) er 8,5 meter. Tak kan utformes som pulttak, flatt tak eller saltak, og takvinkel skal være mellom 0 - 35°.

**§3.  
Barnehage (B2)**

I B2 kan det oppføres barnehage med tilhørende anlegg.

Maks tillatt prosent bebygd areal: % -BYA = 55 %.

Maks. mønehøyde (evt. øvre gesims ved bruk av pulttak) er 10,0 meter. Tak kan utformes som pulttak, flatt tak eller saltak, og takvinkel skal være mellom 0 - 35°.

Prinsippene om universell utforming skal ivaretas ved utforming av utearealer og det enkelte byggetiltak.

Søknad om tiltak/plassering:

Ved søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det leveres fotomontasje eller tverrsnitt og lengdesnitt som viser byggenes plassering i terrenget. Ny bygningsmasse skal tilpasses terrenget.

Støy

Innendørs og utendørs støynivå for barnehagen skal til enhver tid tilfredsstillende kravene til MDs støyretningslinjer (T-1442, kap.4).

**§4.  
Renovasjon (R)**

Området er avsatt til renovasjon, postkasseanlegg, trafo og evt. andre tjenester etter behov. Renovasjonsanlegg ferdigstilles samtidig med at barnehage i B2 tas i bruk.

**§5.  
Lek (L1)**

L1 skal benyttes til lek og opphold for barnehage i B2. Etter nærmere avtale kan L1 benyttes av beboere i B1/LA1. Det kan foretas terrengbearbeidelser for å gjøre området bedre egnet til

tiltenkt bruk. Det skal settes opp gjerde, hekk eller lignende for å skjerme/sikre lekearealet mot P2. Det kan innenfor området tillates oppføring av bodere, uthus og lignende for lagring av leker, utstyr, m.m. tilknyttet driften av barnehagen.

Prinsippet om universell utforming skal gjøres gjeldende ved utforming av L1.

Støynivå for lekeareal L1 skal til enhver tid tilfredsstille kravene til MDs støyretningslinjer (T-1442, kap.4).

## **§6.**

### **Kjøreveg (o\_KV1, f\_KV2)**

Offentlig kjøreveg O\_KV1 er regulert til senterlinje med kjørefeltbredde 3,25 m. Felles kjøreveg f\_KV2 er regulert med vegbredde 5,0 m+1,5m til annen veggrunn på hver side. Byggegrense fra f\_KV2 er 7,5 m målt fra senterlinje. Felles kjøreveger er felles for alle eiendommer innenfor planområdet.

## **§7.**

### **Felles gang-/sykkelveg (f\_GS1)**

Felles gang/sykkelveg er regulert med en bredde på 3,0 m fra f\_KV2 til eksisterende gangveg i øst. f\_GS1 er felles for alle eiendommer innenfor planområdet.

## **§8.**

### **Felles annen veggrunn – teknisk anlegg**

Felles annen veggrunn kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, m.m. Formålet er felles for alle eiendommer innenfor planområdet.

## **§9.**

### **Parkering (P1, P2)**

Parkeringsplass P1 skal benyttes til ansatte, evt. kan andre tilgrensende eiendommer av barnehagen benytte P1 etter nærmere avtale og behov. Det skal opparbeides minimum 1 p-plass pr. ansatt i P1 + min. 8 p-pl. for henting/bringing i P2. Minst en av p-plassene i P1 skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. P2 skal benyttes til levering og henting av barn, evt. varelevering, syketransport, m.m.

## **§10.**

### **Grønnstruktur (G1, G2)**

Det tillates mindre terrengbearbeidelse og tilrettelegging/rydding av stier etter behov for å gjøre området bedre egnet til tiltenkt bruk. Evt. trafo-/nettstasjon kan lokaliseres innen disse

områdene så lenge dette ikke er til hinder for sikt eller brøyting, Trafostasjoner kan ikke plasseres nærmere enn 5 m fra bygning.

Innenfor areal avsatt til hensynssone i G2 gjelder egne bestemmelser, jmf. §13.

### **§11. Landbruksformål (LA1)**

For område regulert til landbruksformål tillates bygninger og virksomhet som er tilknyttet gårdsdriften. Maks tillatt prosent bebygd areal: % -BYA = 20 %.

Maks. mønehøyde (evt. øvre gesims ved bruk av pulttak) er 9 meter. Tak kan utformes som saltak eller pulttak, og takvinkel skal være mellom 5 - 38°.

### **§12. Sikringsone- Frisiktzone (H140\_1, H140\_2)**

Avkjørsler fra området til o\_KV1 skal ha en frisiktzone på 6 x 65 m. Innenfor frisiktsonen skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander ikke være høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene.

### **§13. Angitt hensynssone- Bevaring kulturmiljø (H570\_1)**

Innenfor området skal ikke skje inngrep i markoverflaten i form av veier, uttak av masse eller annen form for graving. Det må heller ikke oppføres bygg av noe slag i området.

### **§14. Tekniske anlegg**

Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg i området. Tekniske traseer skal, hvor det er gjennomførbart, følge vegtraseer. Alle typer kabler skal legges i bakken.

Det skal legges til rette for vannbåren oppvarming av planlagt bebyggelse. Kommunen har ved eventuell overtagelse av anlegg for veg, vann og avløp rettigheter til vedlikehold av veg/grøfter og anlegg for vann og avløp. Dette beskrives nærmere i skjøtet/erklæring som tinglyses på eiendommen.

### **§15. Fellesbestemmelser**

- a. Innen planområdet skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.
- b. I forbindelse med søknad om tiltak i B2 skal det utarbeides samlet utomhusplan for B2, L1, P1 og P2, som viser gangadkomst til barnehageanlegget, beplantning,

utforming av lekearealer, evt. forstøtninger og gjerder, samt høydeangivelser av nytt terreng.

- c. Områder for lek/opphold (L1), parkeringsplasser (P1, P2) og renovasjon (R) skal opparbeides og være ferdigstilt innen barnehagen i B2 tas i bruk.
- d. Detaljplaner for veg, vann og avløp skal godkjennes av kommunen før arbeid igangsettes. Kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk.
- e. Beplantning i henhold til utomhusplan for B2 skal ferdigstilles før barnehagen tas i bruk.
- f. Boliger skal ha 1 parkeringsplass pr. enebolig, 1,5 parkeringsplass pr. leilighet og 1 parkeringsplass pr. hybel.
- g. For boliger skal det avsettes minst 50m<sup>2</sup> felles eller offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet.
- h. Alle kjøreveger og gang- og sykkelveger skal opparbeides i samsvar med planen, før barnehagen tas i bruk.
- i. Eksisterende adkomstveg skal saneres/tilbakeføres til jordbruksareal umiddelbart etter at ny adkomstveg er ferdig opparbeidet.