Heim kommune

Vedtatt dato:
Dato for siste mindre endring: 11.06.2026

Sentrumsbarnehage Kyrksæterøra

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 2025005

Saksnummer 55/26

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av en barnehage med trafikksikker adkomst. Barnehagen skal ha en god utforming som ivaretar barns behov til lek- og uteopphold. Barnehagen skal tilpasses landskapet. Utearealer skal kunne benyttes av allmenheten utenom barnehagens åpningstider. Planen skal også ivareta turveg og friluftsområde for bruk av allmenheten.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Barnehage (BH)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (KV)
- Fortau (FO)
- Gang- og sykkelveg (GS)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)
- Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

Grønnstruktur

- Naturområde (GN)
- Turveg (TV)
- Kombinerte grønnstrukturformål (KG)

Hensynssone

- Frisikt (H140)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Utomhusplan

Utomhusareal skal opparbeides etter detaljert og høydesatt plan i målestokk 1:500. Planen skal vise utforming av atkomstveg, parkeringsplasser, uteoppholds- og lekearealer, stier, beplantning, møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen må vise vinterbruk med snølagring og hvordan universell utforming er ivaretatt. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold samt høyder på uteoppholdsarealer. Planen sendes inn sammen med søknad om igangsettingstillatelse.

2.2 Universell utforming

Bebyggelsen samt opparbeidede uteområder skal være universelt utformet. Omfanget av universell utforming for opparbeidet uterom vurderes ut fra topografi og behovet for lek og idrett i brattere terreng.

2.3 Vann, avløp og overvann (VAO)

Vann- og avløpsløsninger inkludert overvann og løsninger for slokkevann/brannvann skal opparbeides etter detaljert vann- og avløpsplan, godkjent av Heim kommune. Overvann skal i størst mulig grad tas hånd om lokalt. Det skal avsettes arealer slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveger.

2.4 Kulturvern/kulturminner

Dersom det under anleggs- eller byggearbeid oppdages noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bein, ansamlinger av sot/kull eller stein), skal kulturminnemyndigheten underrettes umiddelbart, jfr. kulturminnelovens § 8.2.

2.5 Geoteknisk detaljprosjektering

Det skal utføres geoteknisk detaljprosjektering. Tiltaket klassifiseres i tiltaksklasse 2.

2.6 Miljøundersøkelser

Det skal utføres supplerende miljøundersøkelser når bebyggelse på eiendom 102/726 er revet. Ved påvist forurenset grunn skal det utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen.

2.7 Massehåndteringsplan

Overskuddsmasser fra tiltak innenfor planområdet skal så langt det er mulig gjenbrukes internt i tiltaket eller i andre bygge- og anleggsprosjekter i nærområdet. Dersom dette ikke er mulig, skal massene håndteres i samsvar med gjeldende regelverk. Alle overskuddsmasser som ikke kan gjenbrukes, regnes som næringsavfall og skal leveres godkjent deponi. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge en redegjørelse for forventede masser og plan for håndtering av eventuelle overskuddsmasser (massehåndteringsplan).

2.8 Matjordplan

Det skal utarbeides en plan for håndtering av matjord som berøres av tiltaket. Planen sendes inn sammen med søknad om igangsettingstillatelse.

2.9 Klima

Utbygging innenfor planområdet skal gjennomføres slik at hensynet til reduksjon av klimagassutslipp ivaretas, i samsvar med statlige planretningslinjer for klima og energi. Det skal legges til rette for energieffektive bygningsløsninger, bruk av fornybare energikilder der dette er hensiktsmessig, materialvalg med lavt klimagassavtrykk og utforming av bygninger og utearealer som bidrar til redusert transportbehov. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge en redegjørelse for hvordan dette er ivaretatt.

2.10 Plan mot miljøulemper

Det skal utarbeides plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping, og støyforhold. Planen skal følge søknad om igangsetting.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, tilfredsstilles.

2.11 Støy

Retningslinje for støy, T-1442/2021, skal legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer:

Barnehage:

• Uteoppholdsarealer skal ha støynivå under grenseverdi i brukstid, Ld ≤ 55 dB.

• Rom for søvn- og hvile skal plasseres mot fasade med støynivå under grenseverdi i brukstid Ld ≤ 55 dB

2.12 Luftkvalitet

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520/2012 skal legges til grunn for planen.

2.13 Byggegrense

Byggegrenser går i formålsgrenser for byggeområdet der ikke annet vises i plankartet.

Langs fv. 6430 vises i plankartet byggegrense på 15 meter fra senterlinje veg.

Innenfor byggegrense langs fv. 6430 tillates nødvendige støttemurer for etablering av langsgående fortau.

2.14 Atkomster

Kjøreatkomst til byggeområder utenfor planområdet er vist med atkomstpiler i plankartet. Her skal det opparbeides avkjørsler. Atkomstpilene er kun retningsgivende og angir ikke eksakt plassering av avkjørsler.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Bebyggelse (o_BH)

Innenfor område o_BH skal det etableres offentlig barnehage med tilhørende uteareal for lek og uteaktiviteter.

Innenfor området skal det etableres en parkeringsplass med minimum 15 plasser, hvorav minimum 1 er tilrettelagt for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Det skal etableres minimum 10 sykkelparkeringsplasser og det skal tilrettelegges for snuareal for lastebil.

Innenfor området tillates også opparbeidet løsning for varelevering og renovasjon. Prinsipp for dette er vist i illustrasjonsplanen, og skal være førende for prosjekteringen.

Det skal opparbeides gjerde rundt barnehagens uteareal. Gjerdet skal være av en type som er minst mulig synlig, eksempelvis flettverksgjerde.

3.1.2 Grad av utnyttelse og byggehøyder

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 20 % BYA. Dette inkluderer barnehagebygg, parkering, overdekt areal og boder. Maksimal tillatt byggehøyde skal ikke overskride kotehøyde 35.

3.1.3 Estetikk

Barnehagen skal oppføres med saltak. Mindre tilbygg kan ha en annen utforming. Bygninger skal oppføres med trekledning. Fasader skal brytes opp for å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av bygningens volum. Tekniske installasjoner som eksempelvis solcellepanel skal utformes helhetlig med bebyggelsen.

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

3.2.1 Kjøreveg (o_KV1, o_KV2)

o_KV1 er eksisterende og ny fv. 6430 Lernesstranda, inkludert kryss med Hellandsjøveien (fv. 680). Ny fylkesveg skal opparbeides i ca 250 meters lengde som vist i plankartet og i henhold til godkjent teknisk plan. Vegen skal opparbeides med gatebelysning. Så langt det er praktisk mulig skal gatebelysning etableres på en måte som minimerer lysforurensning.

o_KV2 er kryss mellom ny fv. 6430 og atkomstveg til barnehagen. Krysset skal opparbeides som vist i plankartet og i henhold til godkjent teknisk plan.

3.2.2 Fortau (o_FO)

Fortau, o_FO, langs fv. 6430 skal opparbeides med bredde på 2,5 m som vist på plankartet og i henhold til godkjent teknisk plan. Kantstein mellom kjørebane og fortau skal ha avvisende kantsteinsvis.

3.2.3 Gang- og sykkelveg (o_GS)

O_GS er nordlig del av gangbru over Haugaelva. Gang- og sykkelvegen skal opparbeides med bredde 3 meter som vist på plankartet og i henhold til godkjent teknisk plan. Det tillates at traséen asfalteres. Bru over Haugaelva skal dimensjoneres for kartlagt 20-års flom med klimapåslag. Det skal etableres gatebelysning med tilhørende teknisk infrastruktur. Så langt det er praktisk mulig skal gatebelysning etableres på en måte som minimerer lysforurensning.

3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

Området o_AVG utgjør annen veggrunn tilknyttet fv. 6430 Lernesstranda. Arealet kan nyttes til fyllinger, skjæringer, grøfter, rekkverk, belysning, støttemurer, beplantning o.l.

3.2.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT)

Området o_AVT utgjør annen veggrunn tilknyttet fv. 6430 Lernesstranda. Arealet skal nyttes til separering av gående og kjørende.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Naturområde (o_GN1)

Innenfor området tillates tiltak for å tilrettelegge for friluftsliv som enkle rasteplasser med benker, gapahuk, avfallsbøtter og naturlekeplass.

Sør i området skal det etableres en snarveg mellom Haugaveien og barnehagen. Snarvegen skal ha grusdekke og belysning og tilrettelegges for vintervedlikehold. Så langt det er praktisk mulig skal belysning etableres på en måte som minimerer lysforurensning.

3.3.2 Naturområde (o_GN2)

Innenfor området tillates tiltak for å tilrettelegge for friluftsliv som enkle rasteplasser med benker og avfallsbøtter. Terrenginngrep skal minimeres og utføres på en skånsom måte og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon.

3.3.3 Naturområde (o_GN3)

Innenfor området tillates ingen tilrettelegging for friluftsliv. Området skal bevares som urørt vegetasjonssone med naturlig stedegen vegetasjon. Det er likevel tillatt å etablere 1 åpning i vegetasjonsbeltet på mindre enn 5m for å gi fiskere, og andre, tilgang til elva i rekreasjonssammenheng

3.3.4 Turveg

Innenfor området skal det anlegges turveg som en forlengelse av Skograndstien. Turvegen skal kobles mot fortau langs fv. 6430 (Lernesstranda) gjennom et trafikksikkert kryssingspunkt. Turveg og kryssingspunkt skal opparbeides i henhold til godkjent teknisk plan.

3.3.5 Kombinerte grønnstrukturformål

Innenfor området kan det etableres systemer for overvannshåndtering og gatebelysning med tilhørende teknisk infrastruktur. Så langt det er praktisk mulig, skal gatebelysning etableres på en måte som minimerer lysforurensning.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Hensynssone frisikt

Innenfor frisiktsone skal det ikke være sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegdekket på tilstøtende veg.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

5.1.1 Anleggsperioden

Nødvendige beskyttelsestiltak mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, tilfredsstilles.

Forekomst av de fremmede artene alpegullregn, skogskjegg, klasespirea og platanlønn skal håndteres slik at den bekjempes innenfor de områder som blir direkte berørt av tiltaket. De fremmede artene skal ikke spres. Detaljert beskrivelse av håndtering med tiltak, rengjøring, avgrensning, masseforflytning og oppfølging med bekjemping skal utarbeides før anleggsarbeid kan igangsettes.

Retningslinje:
Metoder for å hindre spredning av fremmede arter finnes i rapport; M-982/2018 «Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter». Miljødirektoratet 2018.

5.1.2 Vann, avløp og overvann (VAO)

Plan for vann og avløp, inkludert løsninger for overvann, skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

5.1.3 Riving av eksisterende bygg

Eksisterende bygg som i plankartet er angitt skal rives, skal rives før igangsettingstillatelse for barnehage gis.

5.1.4 Geoteknisk detaljprosjektering

Geoteknisk detaljprosjektering skal være utført før igangsettingstillatelse gis.

5.1.5 Miljøtekniske undersøkelser

Supplerende miljøundersøkelser skal være utført og evt. tiltaksplan skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse for barnehage gis.

5.1.6 Massehåndteringsplan

Massehåndteringsplan skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

5.1.7 Klima

Redegjørelse for hvordan hensynet til reduksjon av klimagassutslipp ivaretas, skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

5.2.1 Uteoppholds- og lekeareal

Uteoppholds- og lekeareal skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for barnehage gis.

5.2.2 Barnehagens atkomstløsning

Barnehagens atkomstløsning skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for barnehage gis.

5.2.3 Vann, avløp og overvann (VAO)

Vann og avløp, inkludert løsninger for overvann, skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse for barnehage gis.

5.2.4 Kjøreveger og fortau

Kjøreveg o_KV1 og o_KV2 samt fortau o_FO skal være opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan før brukstillatelse for barnehage gis.

5.2.5 Grønnstruktur

Turveg (TV) og kombinerte grønnstrukturformål (KG) skal være opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan før brukstillatelse for barnehagen gis.

5.2.6 Fotgjengerovergang

Før det gis brukstillatelse til barnehage, skal det være etablert to nye kryssingspunkt for fotgjengere over o_KV1. Det ene skal krysse fv. 680 Hellandsjøveien og det andre skal krysse fv. 6430 Lernesstranda for å koble fortau langs Lernesstranda sammen med Skograndstien. Nærmere plassering og eventuelt opphøyd gangfelt eller andre trafikksikkerhetstiltak skal avtales med vegmyndigheten.

5.2.7 Gangforbindelse over Haugaelva og ansattparkering

Før det gis brukstillatelse til barnehage, skal det både være etablert gangforbindelse over Haugaelva som regulert gjennom PlanId 2020002 Skograndstien og parkering for barnehagens ansatte på eiendom 102/204.

5.2.8 Støytiltak

Evt. støytiltak som beskrevet i § 2.9 skal være ferdigstilt før brukstillatelse for barnehage gis.