

Modum kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KJEMPERUD BARNEHAGE DEL AV GNR. 88 BNR. 92

Planen er datert: 04.07.2008
Bestemmelsene er datert: 04.07.2008

PLANEN OG BESTEMMELSENE ER VEDTATT AV MODUM KOMMUNESTYRE:

Ordfører

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

Byggeområde (PBL § 25, 1. ledd nr. 1):

- Allmennyttig formål, barnehage

Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 3):

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Friområde (PBL § 25, 1. ledd nr. 4):

- Friområde, buffersone

Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 6):

- Frisiktsoner.
- Anlegg i grunnen

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 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, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

§ 2.2 Atkomst med godkjent avkjørsel skal være ferdigstilt før barnehagen tas i bruk.

- § 2.3 Gjerder og støttemurer over en meters høyde og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av Modum kommune før oppsetting.
- § 2.4 Etter vedtak av disse bestemmelsene kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

§ 3

BYGGEOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd, nr. 1)

- § 3.1 I byggeområdet skal det oppføres en barnehage med 4 avdelinger og tilhørende anlegg.
- § 3.2 Kommunen skal ved sin behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får god form og materialbruk og at bygningene får en harmonisk utførelse med tanke på takvinkel og materialvalg. Bebyggelsen skal tilfredsstillende universell utforming, dvs. være tilrettelagt for barn og voksne med funksjonshemninger.
- § 3.3 Takform skal være saltak eller pulttak i kombinasjon med flatt tak. Ved saltak skal takvinkel være mellom 25-28°. Ved pulttak i kombinasjon med flatt tak, kan takvinkel være ned til 20°.
- § 3.4 Tillatt bebygget areal, BYA, er maks. 30 %.
Barnehagen kan bygges i 1 etasje og skal plasseres nord-øst på tomten.
Største høyde på bygninger fra topp grunnmur:
- til gesims er 3,5 m
- til møne er 8,0 m.
Kotehøyde for topp grunnmur og overkant gulv skal fremgå av tegning vedlagt søknad om rammetillatelse (byggesøknad).
- § 3.4 Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:200 som omfatter hele tomten. Planen skal utarbeides av fagkyndige og skal redegjøre for plassering av bygninger, adkomst, parkering, opparbeidelse av utvendige arealer, utendørs lek m/utstyr etc.
- § 3.5 Parkeringsdekningen skal være minst 6 parkeringsplasser per avdeling. For 4 avdelinger skal det være minst 24 faste parkeringsplasser, hvorav 1 er tilpasset og reservert funksjonshemmede.
Parkeringsplassen skal plasseres nord på tomten mot Kjemperudveien.
- § 3.6 Parkeringsplass, avkjørsel og barnehagens utearealer skal være ferdig opparbeidet og tomten skal være inngjerdet før bygningen tas i bruk.
- § 3.7 Det må dokumenteres at støykrav er ivaretatt i henhold til retningslinjer for støy i arealplanlegging (Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442). For barnehagen skal det støyskjermes slik at støynivået utendørs ikke overstiger retningsgivende nivåer. Støyskjerm må være ferdigstilt før bygningen tas i bruk.

§ 4

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd, nr. 3)

- § 4.1 Kjøreveger og fortau skal ligge som vist i planen.

§ 5

OFFENTLIG FRIOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

- § 5.1 Friområdet skal danne en buffersone mellom barnehagen og de tilgrensende boligeiendommene, og skal fungere som grøntareal for allmenheten, og for beboerne og barnehagen i området.
- § 5.2 I friområdet kan tillates opparbeidet anlegg som fremmer området bruk som friområde, herunder balløkke. Kommunen kan utarbeide nærmere retningslinjer for bruken av området.
- § 5.3 Opparbeidelse av anlegg i friområdet skal på forhånd være godkjent av kommunen. Støykrav i henhold til retningslinjer for støy i arealplanlegging (Miljøverndepartementets retningslinje T-1442) må ivaretas.

§ 6

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd, nr. 6)

- § 6.1 Frisiktsonene inngår i det formålet som gjelder for de arealene de berører.
- § 6.2 I frisiktsonene tillates ikke beplantning med høyde større enn 0,5 meter over tilstøtende vegers plan. Bygningsmessige konstruksjoner og anlegg tillates ikke oppført i området.
- § 6.3 Området mellom veiarealene, barnehagens byggeområde og det offentlige friområdet er område for lednings- og kabelanlegg i grunnen. Det tillates kun beplantning tilsvarende beskrivelsen i § 6.2 i området. Arealet må være tilgjengelig for oppgraving for tilsyn og vedlikehold for lednings- og kabeleierne. Området er ikke tilgjengelig som permanent oppholdsareal. Bygningsmessige konstruksjoner og anlegg tillates ikke oppført i området.