

## Reguleringsplan for Røyneberg barnehage

Reguleringsbestemmelser detaljregulering  
PlanID 0633

### § 1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for barnehage med inntil 7 avdelinger med tilhørende uteoppholdsarealer.

### § 2 Krav til søknad om byggetillatelse

#### § 2.1 Støytiltak

Sammen med rammesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak).

#### § 2.2 Utomhusplan

Sammen med rammesøknad skal det følge utomhusplan i målestokk 1:200 for alle fellesarealer, inkludert all grønnstruktur. Utomhusplanen skal vise terrengbearbeidelse, kotehøyder, lekeapparater, adkomster, støyskjerm, skilting, vannavrenning, sykkelparkering og andre faste elementer. Den skal være basert på prinsippene om universell utforming. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Utomhusplan skal være godkjent før igangsettingstillatelse.

#### § 2.3 Tekniske planer og skiltplaner

Sammen med rammesøknad skal det følge teknisk plan og skiltplan for opparbeidelse av adkomst- og parkeringssituasjon og skiltplan for området mot sør og vest (tilgrensende gang-sykkelvei, parkering- og veiformål). Teknisk plan skal vise organisering av atkomst for bil og gående, parkeringsplasser, korttidsparkering for levering og henting til skole, adkomst og oppstillingsplass for renovasjonsbil, adkomst for varelevering (lastebil L) til barnehagen. Skiltplanen skal vise o\_SV1 enveiskjørt i retning mot klokka, med innkjøring i sør og utkjøring i nord. Planene skal være godkjent av Sola kommune før igangsettingstillatelse.

#### § 2.4 Belysningsplan

Det stilles krav om en belysningsplan innenfor planområdet som har som mål å virke kriminalitets-forebyggende.

#### § 2.5 Riggplan

Sammen med rammesøknad skal det følge riggplan som viser hvordan sikker skolevei hensyntas i anleggsfasen.

### § 3 Fellesbestemmelser

#### § 3.1 Støy

Området skal sikres tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442. På barnehagens uteoppholdsareal skal det sikres at støynivået ikke overstiger  $L_{den} = 55$  dB. Støyskjerm på minimum 2 m høyde skal etableres som vist på plankartet.

### **§ 3.2 Uteoppholdsareal**

Det skal sikres minimum 24 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per barnehagebarn. Areal brattere enn 1:2, eller areal benyttet til boder skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet. Uteoppholdsarealet skal være av god kvalitet og bidra til lek og fysisk aktivitet.

### **§ 3.3 Universell utforming**

Gangveg fra parkeringsplass til hovedinngang skal utformes etter prinsipper om universell utforming. Det skal legges til rette for at barn med funksjonshemming kan bruke deler av uteoppholdsarealet.

### **§ 3.4 Parkering**

Parkering for bil og sykkel for ansatte og besøkende skal skje i forbindelse med området regulert til parkering sørøst for barnehagen (felt o\_SPA1-12).

Det skal innenfor planområdet etableres maks 0,3 biloppstillingsplasser per barnehagebarn og minimum 0,5 fastmonterte sykkeloppstillingsplasser per barnehagebarn. Minimum 10 av sykkelparkingsplassene skal plasseres i låsbar sykkelbod. 5% av biloppstillingsplassene til bil skal etableres som HC plasser og 5 % plasser for lading av bil. Antall plasser skal alltid rundes oppover.

### **§ 3.5 Varelevering og renovasjon**

Varelevering tillates fra felt o\_SV2. Det tillates ikke varelevering eller henting av renovasjon i tidsrommene fra kl 07.00 til kl 09.00, eller fra 15.00 til 17.00 på hverdager.

### **§ 3.6 Estetikk**

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming og utbygging legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

### **§ 3.7 Verdifulle trær**

Større verdifulle trær som skal tas vare på er vist på plankartet med punktsymbol 1271 – «Eksisterende tre som skal bevares». Trærne skal sikres mot skade i anleggsfasen. Bebyggelse kan være nære. Ved ferdigstilling av utearealene, skal det legges et lag med jord på røtter slik at slitasje på røttene unngås.

For å sikre trærne i anleggsfasen skal det utarbeides marksikringsplan, tiltaksplan og riggplan.

### **§ 3.8 «Birdstrikes» / fugleplager**

Dersom hekking av fugl blir et problem (f.eks. i forhold til «birdstrike» ved Stavanger lufthavn og/eller av hensyn til sikkerheten til barn i barnehagen) skal det gjøres tiltak mot hekking av fugler.

### **§ 3.9 Overvann og teknisk infrastruktur**

Overvannsavrenning skal etter utbygging ikke overstige dagens overvannsavrenning. Det skal sikres at avrenningsfaktor fra planområdet ikke øker ved hjelp av beplantning osv. Det skal innenfor planområdet etableres fordrøyningsanlegg som er dimensjonert for å håndtere 20-årsregn. Fordrøyningsanlegg og flomveier skal sikres i samsvar med anbefalt løsning i VA-rammeplan. Fordrøyningsanlegg skal etableres på egen grunn.

## **§ 4 Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)**

### **§ 4.1 Barnehage – felt o\_BBH1**

Innenfor felt o\_BBH1 tillates det etablert barnehage på maks 1300 m<sup>2</sup> BYA og maks 2200 m<sup>2</sup> BRA. Maks øvre og nedre gesimskote for bebyggelsen er henholdsvis kote +39,5 m.o.h. og +37,0 m.o.h. Maks øvre og nedre gesims tillates avveket med inntil +/- 0,5 m. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Øvrige områder

innenfor o\_BBH1 skal opparbeides i henhold til utomhusplanen og Sola kommunes norm for utomhusanlegg. Hovedinngang skal være til o\_SGG1. Frittliggende uthus/bod og leke hus med areal inntil 20 m<sup>2</sup> kan plasseres utenfor byggegrensen som er vist på plankart, inntil 1 m fra eiendoms/formåls-grense.

#### **§ 4.2 Undervisning – felt o\_BU1**

o\_BU1 er del av eksisterende uteområde til Røyneberg skole. Opparbeidelse skal ses i sammenheng med resten av utearealet til Røyneberg skole. Det tillates kjøring over o\_BU1 for vareleveranser og renovasjon. o\_BU1 tillates ikke bebygget.

#### **§ 4.3 Renovasjon – felt o\_BRE1**

Innenfor området o\_BRE1 skal det etableres nedgravde søppelkontainere for barnehagen i felt BBH1.

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

#### **§ 5.1 Offentlig kjøreveg - Felt o\_SKV1**

Vegen skal etableres i tråd med kommunalteknisk vegnorm for Nord-Jæren. Vegen skal etableres med fartsreducerende tiltak. Det tillates oppført trafikkreducerende tiltak innenfor o\_SKV1, men ikke slik at det er til hinder for fremføring av buss. Vegen tillates benyttet som del av atkomst til eiendommene gnr. 35, bnr. 16, 61, 62, 258, 544 og 545.

#### **§ 5.2 Offentlig veg – Felt o\_SV1-2**

o\_SV1 skal være enveiskjørt i retning mot klokka, med innkjøring i sør og utkjøring i nord. o\_SV1 og o\_SV2 tillates benyttet av renovasjonsbil og lastebiler i forbindelse med levering av varer til barnehagen, eller henting av avfall fra o\_BRE1. o\_SV1 tillates også benyttet av servicebil i forbindelse med etablering eller service på nettstasjon innenfor o\_BE1. Området skal etableres med fartsreducerende tiltak. Det tillates oppført trafikkreducerende tiltak innenfor o\_SV1, men ikke slik at det er til hinder for fremføring av buss. Vegen tillates benyttet som del av atkomst til eiendommene gnr. 35, bnr. 16, 544 og 545.

#### **§ 5.3 Felles privat veg – Felt f\_SV3 og F\_SV4**

f\_SV3 er atkomst til eiendommene gnr. 35, bnr. 62. f\_SV4 er felles for eiendommene gnr. 35 bnr. 61 og 258.

#### **§ 5.4 Offentlig fortau – Felt o\_SGG2 og o\_SGG3**

Fortauet skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk vegnorm for Nord-Jæren.

#### **§ 5.5 Offentlig gang-/sykkelveg – Felt o\_SGG1**

Det skal innenfor o\_SGG1 etableres gangtrase på minimum 2,5 m. Det er ikke krav om universell utforming av gangtraseen.

#### **§ 5.6 Offentlig gang-/sykkelveg – Felt o\_SGS1 og o\_SGS2**

Gang-/sykkelvegen skal etableres med bredde 3 m innenfor formålet, kanstein og ev. skulder kommer i tillegg. Plassering av gang-/sykkelvegen tillates justert for å ivareta eksisterende trær så lenge gang-/sykkelvegen etableres innenfor formålet Gang-/sykkelvegen skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk vegnorm for Nord-Jæren. Det stilles ikke krav om universell utforming av gang-/sykkelvegen.

#### **§ 5.7 Annen veggrunn grøntareal – o\_SVG1**

Innenfor o\_SVG1 tillates det oppført skråning og/eller støttemur på inntil 5 m målt fra topp gang/sykkelveg. Dersom muren er mer enn 2,5 høy skal den deles opp i minimum 2 nivå, hvor det er et flatt mellomparti på minimum 1 m bredde. Innenfor feltet skal det også etableres støyskjerm med høyde 2 m. Støttemur skal være estetisk tiltalende og etableres med naturstein. Eventuell skråning skal beplantes med stedegne vekster.

### **§ 5.8 Annen veggrunn grøntareal – o\_SVG2-10**

Felt o\_SVG2-10 skal brukes til nødvendige grøfter, skjæringer og skråninger. Disse skal beplantes med stedege vekster eller behandles slik at de er estetisk tiltalende.

### **§ 5.9 Annen veggrunn tekniske anlegg – o\_SVT1**

Felt o\_SVT1 er oppstillingsplass for vedlikeholdsbil til trafostasjon. Området skal asfalteres.

### **§ 5.10 Offentlig parkering – Felt o\_SPA4-12**

Felt o\_SPA4-12 er parkering tilhørende barnehagen i o\_BBH1. Parkering tillates etablert som vist på plankartet og i henhold til parkeringsnorm i § 3.4. Felt o\_SPA4 og o\_SPA5 skal etableres som HC-parkering.

### **§ 5.11 Offentlig sykkelparkering – Felt o\_SPA1-3**

Felt o\_SPA1-3 skal benyttes til sykkelparkering tilhørende barnehagen i o\_BBH1. Parkering tillates etablert som vist på plankartet og i henhold til parkeringsnorm i § 3.4.

### **§ 5.12 Energinett – Felt o\_SE1**

Innenfor felt o\_SE1 tillates det nettstasjon. Området rundt nettstasjon skal holdes ryddig slik at ventilasjon for nettstasjonen ikke hindres.

## **§ 6 Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)**

### **§ 6.1 Offentlig friområde – Felt o\_GF1**

Eksisterende trær og vegetasjon skal ivaretas så langt det lar seg gjøre. o\_GF1 tillates brukt som uteområde for barnehagen.

## **§ 7 Landbruks-, natur og friluftsområder (§12.5 nr. 5)**

### **§ 7.1 Jordbruksområde – Felt LJO1**

Området skal benyttes til jordbruksdrift, og inngå som del av det større jordbruksområde sørvest for planområdet.

## **§ 8 Hensynssoner – jf. PBL §12-6**

### **§ 8.1 Bevaring kulturmiljø – Hensynssone H570**

Hensynssone H570 omfatter buffersone sør for båndleggingszone etter lov om kulturminner. Det er ikke tillatt å føre opp bygg eller større installasjoner innenfor hensynssonen. Det er ikke tillatt med terrengendring og eventuelle mindre installasjoner skal ha en god landskapstilpasning av hensyn til nærliggende automatisk freda kulturminne. Alminnelig skjøtsel innenfor området er tillatt. Alle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. kulturminneloven § 3. Tiltak som krever endring av arealformål må fremmes i form av reguleringsendring.

### **§ 8.2 Båndlegging etter lov om kulturminner - Båndleggingszone H730**

Innenfor H730 ligger id 44569, en bygdeborg, som er et automatisk fredet kulturminne. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet, eller foreta noen form for fysiske inngrep i området, jf. kulturminneloven §§ 3 og 8. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene. Slike tiltak skal fortrinnsvis fremmes i form av en reguleringsendring.

### **§ 8.3 Bestemmelsesområde #1 – Støttemur**

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det etablert støttemur. Støttemuren skal etableres/kles utvendig i naturstein og være maks 5 m høy over terreng. Dersom muren

er mer enn 2,5 m høy, over terreng, skal den deles opp i minimum 2 nivå, hvor det er et flatt mellomparti på minimum 1 m bredde.

På toppen av støttemurer over 2 m skal det etableres støyskjerm på minimum 2 m. Gjerde eller støyskjerm skal utformes på en måte som hindrer muligheten for klatring.

## **§ 9 Rekkefølgekrav**

### **§ 9.1 Infrastruktur**

Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor o\_BBH1 skal gangareal (o\_SGG1), gang/sykkelvei (o\_SGS1), parkering (o\_SPA1-12), internvegssystem og uteoppholdsareal for barnehage og oppstillingsplass for renovasjonsbil (o\_SV1-2), gangveg (o\_SGG2-3), renovasjon (o\_BRE1) og annen veggrunn grønt (o\_SVG3-7 og o\_SVT1) være ferdig opparbeidet.

### **§ 9.2 Grunnforhold**

Geoteknisk stabilitet må dokumenteres av fagkyndig, herunder avstand til fjell, før igangsettingstillatelse kan gis innenfor o\_BBH1.

### **§ 9.3 Skogbrann**

Brannkrav i henhold til TEK 17 må gjennomføres i forhold til skogbrann før det kan gis brukstillatelse innenfor o\_BBH1.

### **§ 9.4 Trafikksikkerhet**

Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor o\_BBH1 skal kryss mellom gang-sykkelveg og kjøreveg sikres med fotgjengerfelt og ekstra belysning.

### **§ 9.5 El-bilparkering**

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor felt o\_BBH1 skal det etableres 2 oppstillingsplasser for lading av el-bil i o\_SPA8.

### **§ 9.6 Sykkelparkeringsplasser**

Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor felt o\_BBH1 skal det være etablert sykkelparkering i tråd med § 3.3.

### **§ 9.7 Fordrøyning**

Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor felt o\_BBH1 skal det etableres overvannshåndtering i tråd med § 3.9 og i tråd med anbefaling i VA-rammeplan. Anlegget skal være ferdig prosjektert før det kan gis igangsettingstillatelse.

### **§ 9.8 Brannvann**

Før det kan gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor felt o\_BBH1 må det gjennomføres en nettanalyse av kommunalt ledningsnett i skoleområdet for å sikre at kapasiteten for brannvann er minimum 50 l/s.

### **§ 9.9 Støy**

Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor felt o\_BBH1 skal det være opparbeidet støyskjerm som beskrevet i § 3.1.

### **§ 9.10 Sikring av trær i anleggsfasen**

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det utarbeides marksikringsplan, tiltaksplan og riggplan som beskrevet i § 3.7.