

PlanID : 5014202503

Arkivsak :

## Reguleringsplan for Nesset barnehage

### REGULERINGSBESTEMMELSER

Sign:.....

Dato for siste revisjon av planbestemmelser : 01.06.2026

Dato for godkjenning i kommunestyret :

#### § 1 AVGRENSNING

Regulert område er vist med reguleringsgrense på plankart med plan-ID 5014202503, datert 05.05.2026.

Disse bestemmelsene gjelder for arealet som ligger innenfor plangrensen.

#### § 2 REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningsloven §12-5 og §12-6 er planområdet inndelt i arealer med følgende arealformål, hensynssoner og områdebestemmelser.

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

- Barnehage (1161)

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

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)

##### Grønnstruktur (PBL § 12- 5 nr. 3)

- Blågrønnstruktur (3002)

##### Hensynssoner (PBL § 12- 6)

- Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler (H370)

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### § 3.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

- a) Det skal generelt tilstrebtes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere.

#### § 3.2 Terrengbehandling

- a) Kantvegetasjon skal bevares så langt det lar seg gjøre. Planting av stedeagne trær og busker tillates.
- b) Rene masser skal gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet. Det skal tilstrebtes å oppnå massebalanse.

#### § 3.3 Fremmede arter

- a) Fjerning av uønskede arter tillates. Uønskede arter defineres som arter som til enhver tid er oppført på «fremmedartslista» til Artsdatabanken.
- b) Masse som fraktes inn og ut av området skal være uten frø og plantedeler av fremmede, skadelige arter. Håndtering av matjord med risiko for fremmede arter omfattes av matjordplan.

#### § 3.4 Kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

#### § 3.5 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak 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, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

#### § 3.6 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

- a) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for hvordan eventuelle overskuddsmasser skal deponeres.

#### § 3.7 Atkomst

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

### § 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

#### **§ 4.1.1 Barnehage (o\_BH)**

- a) Innenfor arealformålet tillates det oppført barnehage med tilhørende bygg.
- b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som anvist på plankartet. Utomhusplan Forprosjekt Anbudsgrunnlag, datert 30.04.2026 skal være retningsgivende for plassering av bebyggelse. Mindre tiltak tillates oppført utenfor viste byggegrenser. I tillegg tillates balkonger og mindre utkragninger på bebyggelsen utenfor angitte byggegrenser
- c) Bebyggelsen skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Dette må beskrives og illustreres i byggesaken.
- d) Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig. Bygninger skal plasseres lavest mulig i terrenget for å oppnå best mulig fjernvirkning.
- e) Byggesøknaden skal vedlegges en detaljert utomhusplan som viser plassering av bygg, eksisterende og fremtidig terreng med høydekoter, uteoppholdsareal, avfallsanlegg, avkjørsel og parkering.
- f) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 25%-BYA.
- g) Det tillates etablering av parkeringsplass med inntil 32 plasser lagt innenfor formålet. Dette inkludere 2 HC plasser. Det tillates minimum 12 plasser for sykkel i utebod.

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

##### **§ 4.2.1 Fellesbestemmelse**

§ 4.2.1.1 Kjørveveg og fortau forbi eksisterende trafo langs Nessaveien kan anlegges slik at energianlegget, kjørveveg og fortau kan sameksistere. En situasjonsplan som viser løsningen skal godkjennes av den kommunale vegmyndigheten.

##### **§ 4.2.2 Kjørveveg (o\_KV1)**

O\_KV1 er Nessaveien som skal ha en kjørebanebredde på 4,5 meter.

##### **§ 4.2.3 Fortau (o\_FO1)**

O\_FO1 er fortau langs Nessaveien, og dette skal opparbeides med minimum 2 meters asfaltert bredde.

##### **§ 4.2.4 Gang- og sykkelveg (o\_GS1 og o\_GS2)**

O\_GS1 og o\_GS2 er gang- og sykkelveg langs fv. 714 Nordfrøyveien, henholdsvis nord og sør for kryss med Nessaveien. Disse skal tilpasses eksisterende gang- og sykkelveg etter justering av kryss mellom fv. 714 og Nessaveien.

##### **§ 4.2.5 Annen veggrunn - - teknisk anlegg (o\_AVT1-5)**

Områdene o\_AVT1-5 er annen veggrunn teknisk tilknyttet fv. 714 Nordfrøyveien. Arealene skal nyttes til separering av gående og kjørende samt separering mellom kjørebane og kollektivholdeplass.

Områdene kan også benyttes til fyllinger, grøfter, rekkverk, belysning, støttemurer, beplantning o.l.

##### **§ 4.2.6 Annen veggrunn - grøntareal (o\_AVG1-3)**

O\_AVG kan benyttes til fyllinger, grøfter, rekkverk, belysning, støttemurer, beplantning, snøopplag o.l. Det tillates også plassering av teknisk anlegg som vann- og avløpsanlegg innenfor formålet.

**§ 4.2.7 Kollektivholdeplass (o\_KH)**

Arealet skal benyttes til kollektivholdeplass.

**§ 4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

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

**§ 5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§ 12-6)****§ 5.1 Høyspenningsanlegg inkl høyspenningskabler (H370)**

Areal under høyspentlinje er avsatt med en hensynssone jf. gjeldende regler i energiloven.

**§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER****§ 6.1 Anleggsperioden**

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.

**§ 6.2 Utomhusplan**

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

**§ 6.3 VA-plan, tekniske anlegg mm.**

Det skal foreligge godkjente planer for tekniske anlegg (vei, vann, avløp, overvann og veglys) før oppføring av nye bygninger kan igangsettes. Tekniske anlegg skal bygges etter den til enhver tid gjeldende kommunale standard. Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge:

- Løsning for lokal overvannshåndtering og eventuell fordrøyning.
- Detaljert vann- og avløpsplan.
- Løsning for tilstrekkelig brannvann.

Vei, vann og avløp, fortau og andre tekniske anlegg må være ferdigstilte i henhold til godkjent plan før ferdigattest for barnehagen gis.

**§ 6.4 Ombrukskartlegging**

Før igangsettingstillatelse gis skal ombrukskartlegging gjennomføres, og plan for ombruk skal følge byggesøknaden. Dette gjelder bygningsmateriale, massehåndtering og eksisterende vegetasjon.

**§ 6.5 Geoteknisk detaljprosjektering**

Geoteknisk detaljprosjektering skal være utført før igangsettingstillatelse for barnehagen gis.

**§ 6.6 Miljøtekniske undersøkelser**

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

**Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**