

Reguleringsplan for Utøy gamle skole og bedehus

Reguleringsbestemmelser for OFFENTLIG ETTERSYN 31.05.24-26.07.24
Detaljregulering

PlanID 5053-2023006

Kommunestyrevedtak dato: xx.xx.xxxx, Saksnummer: xx/xx

Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for bedehus, næring og forsamlingslokale for lag og foreninger i området, i hovedsak i eksisterende bebyggelse. Den skal også legge til rette til flere parkeringsplasser i området.

1. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- Byggegrenser er vist i plankart
- Det tillates ikke oppført nye bygg/anlegg som krever terrenginngrep uten gjennomføring av grunnundersøkelser og nødvendig tilrettelegging og plan for elnode/-nett og vannett, avløpsnett og overvann.
- Bygninger skal tilpasses omgivelsene og andre bygninger i området ang. fargebruk og materialbruk.
- Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares der dette er hensiktsmessig.
- Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget viderefremmes til dem som skal utføre selve arbeidet.
- Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T1442/2016, kap. 4 og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal legges til grunn for gjennomføring av tiltak.

2. Bestemmelser til arealformål

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

Forsamlingslokale for religionsutøvelse (REL)

- Utforming (§12-7 nr. 1):
 - Området omfatter bedehus
 - Grad av utnyttning % BYA = 50%

- Maks. mønehøyde 107 moh, maks gesimshøyde 103,5 moh (som eksisterende bebyggelse)
- Bygninger skal ha saltak eller pulttak
- Området skal ha adkomst fra lokalveg Utøyvegen
- Området er privat eiendom
- Det skal etableres min. 1 p-plass for bil og min. 1 p-plass for sykkel pr. 100 m² BRA bebyggelse (i samsvar med krav til parkeringsdekning for ny bebyggelse i kommuneplanens arealdel).

Næringsbebyggelse (NÆ)

- Utforming (§12-7 nr. 1):
 - Området omfatter bygninger for næringsutøvelse/produksjon
 - Grad av utnytting % BYA = 70%
 - Maks. mønehøyde 102,5 moh, maks gesimshøyde 100,5 moh (som eksisterende bebyggelse)
 - Bygninger skal ha saltak eller pulttak
- Området skal ha adkomst fra fv. 755 Utøyvegen
- Området er privat eiendom
- Det tillates oppført bygninger tilknyttet næringsvirksomheten (f.eks. drivhus, telt)
- Det skal etableres min. 1 p-plass pr. 100 m² BRA bebyggelse (i samsvar med krav til parkeringsdekning for ny bebyggelse i kommuneplanens arealdel).
- Området må ha plass til snuplass for buss.

Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)

- Utforming (§12-7 nr. 1):
 - Området omfatter forsamlingshus
 - Grad av utnytting % BYA = 40%
 - Maks. mønehøyde 102,5 moh, maks gesimshøyde 100,5 moh (som eksisterende bebyggelse)
 - Bygninger skal ha saltak eller pulttak
- Området skal ha adkomst fra fv. 755 Utøyvegen
- Området er privat eiendom
- Det skal etableres min. 1 p-plass for bil og min. 1 p-plass for sykkel pr. 100 m² BRA bebyggelse (i samsvar med krav til parkeringsdekning for ny bebyggelse i kommuneplanens arealdel).

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

Kjøreveg (o_KV1-3)

- Formålet omfatter fv. 755 o_KV1, adkomstveg til bedehus og boliger (Utøyvegen) o_KV2 og avkjørsel til NÆ og ABA o_KV3.
- Områdene skal være offentlig

Gang-/sykkelveg (GS)

- Formålet omfatter gang-/sykkelveg langs fv. 755 og fortau langs bussholdeplass
- Gang- og sykkelveg skal opparbeides med 2,5 m vegdekke og 25 cm vegskulder på hver side. Mot holdeplass skal det benyttes kantstein.
- Områdene skal være offentlig

Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

- Formålet omfatter arealer langs fv. 755
- Området skal være offentlig

Holdeplass/plattform (HPP)

- Området gjelder bussholdeplass på sørsida av fv. 755.
- Området skal være offentlig

Parkering (P)

- Området skal brukes og driftes av bedehuset
- Det skal opparbeides maks 45 parkeringsplasser
- P skal ha avkjørsel fra o_KV2 så langt sør for Fv.755 som mulig
- Området skal være privat

2.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Turdrag (TD)

- Formålet omfatter tursti mellom gang-/sykkelveg ved bussholdeplass og turområder sørvest for området
- Området skal ha en bredde på 2,0 m
- Området skal være offentlig

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

3.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) Frisiktssone

- Områdene skal være fri for sikthindrende gjenstander som rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

4. Teknisk infrastruktur

- Det tillates ingen ny infrastruktur innenfor området. Endringer i dette krever ny reguleringsplan.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før områder tas i bruk

- Før næringsområde og parkeringsplass tas i bruk skal turdrag være etablert.
- Før avkjørsel til NÆ og ABA tas i bruk skal ny busslomme med gang-/sykkelveg være etablert
- Før terrenginngrep kan gjennomføres innenfor planområdet, må det gjennomføres geotekniske undersøkelser.