

Reguleringsplan for Utøy gamle skole og bedehus

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

Plan-ID 5053-2023006

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

[Info om denne versjon av bestemmelsene til andregangsbehandling; «med endringsmarkeringer»: Rød tekst er ny tekst som er lagt inn etter høring. Oransjebrun overstrøket tekst er tekst som foreslås strøket etter høring. Oransjebrun tekst i klammer uten overstrykning er forklarende tekst om endringen.]

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 for flere parkeringsplasser i området.

1. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- ~~Byggegrenser er vist i plankart. [overflødig, plankart er tydelig]~~
- 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. [Endret etter innsigelse fra Statsforvalteren]~~
- Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/21) og retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T1520), legges til grunn for planforslaget.
- Det tillates ikke oppført nye bygg/tilbygg eller anlegg som krever terrenginngrep (fylling/skjæring) uten gjennomføring av grunnundersøkelser [ikke sikkert at det blir behov for detaljert undersøkelse – det følger av geoteknisk vurdering] geoteknisk vurdering og nødvendig plan og tilrettelegging for elnode/elnett, vannett, avløpsnett og overvannshåndtering.
- For vurdering av områdestabilitet henvises til NVE Veileder nr. 1/2019, Sikkerhet mot kvikkleireskred.

2. Bestemmelser til arealformål

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

Forsamlingslokale for religionsutøvelse (REL)

- **Området kan benyttes til bedehus.**
- Utforming (§12-7 nr. 1):
 - 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 [ikke nødvendig eller hensiktsmessig bestemmelse. Legger kun begrensning på grunneier ved et eventuelt salg av eiendommen]~~
- 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).~~ [overflødig]

Næringsbebyggelse (NÆ1 - NÆ2)

- **Området omfatter bygninger for næringsutøvelse/produksjon kan benyttes til næringsformål.**
- **Det skal oppføres hekk eller gjerde mot o_TD på areal tilhørende NÆ1.**
- Utforming (§12-7 nr. 1):
 - Grad av utnyttning % 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 [ikke nødvendig eller hensiktsmessig bestemmelse]~~
- 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 (ABA1 - ABA2)

- Området kan benyttes til forsamlingshus
- Utforming (§12-7 nr. 1):
 - Grad av utnyttning % 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 [ikke nødvendig eller hensiktsmessig bestemmelse]~~
- 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).~~ [overflødig]

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

Kjøreveg (o_KV1 – o_KV3)

- 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 (o_GS1 – o_GS2)

- 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 (o_AVG1 – o_AVG4)

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

Holdeplass/plattform (o_HPP)

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

Parkering (P)

- Området skal brukes og driftes av bedehuset (REL).
- Det skal kan opparbeides maksimalt 45 parkeringsplasser i området
- P skal ha avkjørsel fra o_KV2 så langt sør for Fv.755 som mulig
- ~~Området skal være privat~~[ikke nødvendig eller hensiktsmessig bestemmelse]

2.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Turdrag (o_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

I avkjørsler til planområdet er det lagt inn frisiktssone, avgrenset av punkt 10 m inn på utkjørsel og 65 m til hver side av utkjørsel mot kjørebane med motgående trafikk. Områdene skal være fri for sikhindrende gjenstander, vegetasjon, snøopplag mv. som rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

4. Teknisk infrastruktur

~~Det tillates ingen~~ Søknad om ny, eller omlegging av eksisterende, teknisk infrastruktur innenfor området må følges av en overordnet VAO-plan som må godkjennes av kommunen før det kan gis

igangsettingstillatelse. Endringer i krever ny reguleringsplan. [det var ikke hensikten å kreve ny reguleringsplan, men å kreve overordnet VAO-plan.]

5. Vilkår for gjennomføring

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Slik plan 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 støygrensener som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, kapittel 6 i T-1520 og kapittel 6 i T-1442/21, legges til grunn. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalingene. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støvende arbeider skal følges.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse

- Før terrenginngrep kan igangsettes innenfor planområdet, må det gjennomføres geotekniske undersøkelser gjøres en geoteknisk vurdering av tiltaket.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse til ny eller omlegging av eksisterende vann-, avløps- og overvannsledninger, må overordnet VAO-plan godkjennes av kommunen.

6.2 Før områder tas i bruk

- Før næringsområde NÆ1-NÆ2 og/eller parkeringsplass P tas i bruk skal turdrag o_TD være etablert. Herunder skal det være oppført hekk eller gjerde mot o_TD på areal til NÆ1.
- Før avkjørsel til NÆ og ABA tas i bruk skal ny busslomme med gang/sykkelveg være etablert
- Før NÆ2 og ABA2 kan tas i bruk, må ny busslomme o_HPP, samt omlegging av gang/sykkelveg o_GS1-o_GS2 og avkjørsel o_KV3, være ferdigstilt.
- Før det kan tillates aktivitet i NÆ1/ABA1 som til sammen medfører en økning i trafikk som gir en ÅDT > 50, må ny busslomme o_HPP, samt omlegging av gang/sykkelveg o_GS1-o_GS2 og avkjørsel o_KV3, være ferdigstilt.