

# Detaljregulering for oppvekstparken, Kvitsøy

PlanID: 2022001

Saksnummer: 22/00415

## 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av ny barne- og ungdomsskole med kontorlokaler for kommuneadministrasjonen, bibliotek, uteområder, fremtidig opplæringsbasseng og tilhørende trafikkarealer. Eksisterende barnehage, aktivitetshall, klubbhus, bedehus og eksisterende skoletomt sikres også i reguleringsplanen, for å skape en helhetlig plan for de offentlige områdene.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1. Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal følges i planløsning, byggemåter og utforming av arealer i hele planområdet. Universell utforming skal være bærende kvalitetsprinsipp for alle uterom, gangforbindelser og ulike aktivitetsflater. Adkomstpartier, parkering og renovasjon skal være godt synlige og tilgjengelige.

### 2.2. Støy

Retningslinje for behandling av støy T-1442/2021 skal legges til grunn ved utbygging av området. Dette gjelder også i anleggsperioden.

### 2.3. Overvannshåndtering

Tiltak for lokal overvannshåndtering skal dimensjoneres slik at samlet videreført overvannsmengde ikke overskrider dagens avrenning fra planområdet. Ved valg av løsninger for håndtering av overvann skal det legges vekt på å utnytte de muligheter planområdet gir for infiltrasjon til grunnen, forsinkelse og fordrøyning av overvann før utslipp til terreng og

påslipp til kommunalt nett. Det tillates etablering av fordrøyningsarealer innenfor hele planområdet.

#### 2.4. Massehåndtering og anleggsgjennomføring

Masseoverskudd skal benyttes på en samfunnsnyttig måte, fortrinnsvis ved gjenbruk innenfor planområdet. Matjord bør sikres gjenbrukt.

Tilførte masser må være rene og fri for fremmede skadelige planter. Dersom det blir oppdaget fremmede arter som vurderes som høyrisikoarter etter anlegg er ferdig, må disse bekjempes/ fjernes.

Ved gjennomføring av tiltaket skal det tas særlig hensyn til framkommelighet og sikkerhet for gående og syklende, samt til støysituasjon for berørt bebyggelse. Videre skal framkommelighet for utrykningskjøretøyer sikres.

#### 2.5. Estetisk utforming

Det skal ved utforming av bygninger innenfor hele planområdet velges materialer og løsninger som er miljø- og ressursvennlige, robuste og mest mulig vedlikeholdsfrie. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse.

#### 2.6. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer funn av automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturminnemyndigheten varsles, jf. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

#### 2.7. Tiltak som berører fylkesvei

Alle søknader om tiltak som berører fylkesvei skal oversendes veimyndigheten for gjennomsyn.

## 3. Bestemmelser til arealformål

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

#### **Fellesbestemmelser - bygninger og anlegg**

##### Uteområder/skolegård

Det skal etableres minimum 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per elev tilknyttet skolen. Arealet skal være mest mulig sammenhengende, og fremme lek og opphold for barn og unge i alle aldre. Ved utforming av uteområdene skal det tas hensyn til lokalklima for å sikre tilstrekkelig mengde sol, samt beskyttelse mot vind og nedbør. Aktivitetsparken og ballbinge/tennisbane ved aktivitetshallen kan inngå i utregning av uteoppholdsareal.

##### Adkomster

Det skal etableres trafiksikre gangforbindelser i området fra alle gang- og sykkeladkomster til byggene. Gangforbindelse mellom o\_T1 og o\_FO, o\_GS3 og o\_GT1 og 2 skal prioriteres høyt.

##### Byggegrenser

Der byggegrenser ikke er synlig i plankartet, er disse sammenfallende med formålsgrenser. Plan- og bygningsloven sine bestemmelser for avstand til naboeiendommer gjelder selv om byggegrensen går i formålsgrensen.

##### Parkering

Det skal etableres minimum 60 sykkelparkeringsplasser for elever, ansatte og besøkende innenfor planområdet. Minimum 50 % av plassene skal være overdekket. Plassene skal etableres i tilknytning til inngangspartier for de ulike funksjonene i bygningsmassen.

Det tillates maks 30 parkeringsplasser for bil innenfor hele planområdet ved full utbygging. Det skal i størst mulig grad legges vekt på sambruk av parkeringsplasser. Minimum 5 % av disse skal være utformet som HC-plasser. Minimum 10 % av plassene forbeholdes ladbare kjøretøy, og disse skal ha lademulighet.

### 3.1.1. Offentlig eller privat tjenesteyting (felt T1-T5)

Innenfor o\_T1 kan det bygges skole, kontorer og bibliotek, med uteområder, parkering, gangveger og adkomster. Det tillates en maksimal utnyttelsesgrad på 3500 m<sup>2</sup> BRA, og en maksimal byggehøyde på inntil 17 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Mindre installasjoner som piper, jethetter, heissjakt mv. tillates over maksimal byggehøyde.

Støyskjerming, forstøtningsmurer, trafo, teknisk infrastruktur i bakken, lekeapparat, overbygget oppholdsareal og overbygget sykkelparkering tillates etablert utenfor byggegrenser, så lenge siktsoner for kryss og avkjørsler opprettholdes. Plassering og utforming av areal til trafo må gjøres i samarbeid med netteier.

Innenfor o\_T2 kan det bygges opplæringsbasseng med garderober og nødvendig teknisk infrastruktur, parkering, gangveger og adkomster. Det tillates en maksimal utnyttelsesgrad på 1500 m<sup>2</sup> BRA, og en maksimal byggehøyde på inntil kote +18 meter.

Innenfor o\_T3 kan det bygges aktivitetshall med tilhørende fasiliteter. Det tillates en mønehøyde på inntil 13 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates en maksimal utnyttelsesgrad på 70% BYA.

Innenfor område o\_T4 kan det etableres klubbhus knyttet til idrettslag. Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 50% BYA, en maksimal gesimshøyde på inntil 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng, og en maksimal mønehøyde på inntil 11 meter fra gjennomsnittlige planert terreng.

### 3.1.2. Barnehage (felt BH)

Innenfor området kan det bygges barnehage med tilhørende adkomst og uteområder. Det tillates en maksimal gesimshøyde på 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng, og en maksimal utnyttelsesgrad på 50% BYA. Det skal opparbeides utearealer som inviterer til ulike aktiviteter og lek for barn i ulike aldre.

### 3.1.3. Forsamlingslokale for religionsutøvelse (felt REL)

Innenfor området tillates det etablert bygninger med forsamlingslokale for religionsutøvelse, med tilhørende parkeringsplasser. Det tillates en maksimal gesimshøyde på 12 meter fra gjennomsnittlig planert terreng, og en utnyttelsesgrad på maksimalt 70%.

#### 3.1.4. Idrettsanlegg (felt o\_IDR)

Området kan brukes til idrettsanlegg, som ballbinge, tennisbane, skatepark mm.

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

#### 3.2.1. Gatetun (o\_GT)

O\_GT1 skal utformes og tilrettelegges som et sambruksområde for bil og myke trafikanter. Trafikksikkerhet for myke trafikanter skal prioriteres, og det skal sikres god orientering for blinde og svaksynte.

O\_GT2 skal utformes og tilrettelegges som et sambruksområde for myke trafikanter. Det skal sikres god orientering for blinde og svaksynte. Området kan tilrettelegges med møblering som muliggjør opphold, samt sykkelparkering.

#### 3.2.2. Gang- og sykkelveg (o\_GS)

O\_GS1 kan benyttes til varelevering, for renovasjonsbil og som tilkomst til HC-parkering innenfor o\_T2 og o\_T3.

#### 3.2.3. Annen veggrunn - tekniske anlegg (o\_AVT)

Innenfor området tillates det etablering av rekkverk og andre tekniske installasjoner tilknyttet veganlegget. Arealene kan beplantes med lav vegetasjon.

#### 3.2.4. Annen veggrunn - grøntareal (o\_AVG)

Annen veggrunn kan være rabatt mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg, fyllinger og skjæringer, siktsoner mot vegkryss mv. Arealene skal ha fast dekke eller matjorddekke som tilsås med plen eller annen lav vegetasjon. Masser skal være rene.

#### 3.2.5. Parkeringsplasser (o\_PP)

Innenfor områdene tillates det etablert offentlige parkeringsplasser for hele planområdet:

o\_PP1

Området skal inngå i teknisk plan for o\_T1. Det skal legges til rette for trygge gangforbindelser direkte til innganger i ny bygningsmasse på o\_T1.

#### o\_PP2

Innenfor området kan det etableres to HC-parkeringsplasser. Det skal tilrettelegges for trygge og universelt utformede forbindelser direkte til hovedinngang i ny bygningsmasse på o\_T1.

#### O\_PP3

Det skal tilrettelegges for trygge og universelt utformede forbindelser direkte til o\_GT2.

### 3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr.3)

#### 3.3.1. Blågrønnstruktur (o\_BG1 og 2)

Innenfor områdene tillates gang- og sykkelveger, lekeapparater, skatepark, utescene, benker og beplantning.

### 3.4. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr.5)

LNFR1 skal tilbakeføres til jordbruksjord når eksisterende skole er revet.

LNFR5 skal sikres tilrettelagt tilkomst over o\_KV1.

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

### 4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

I frisktsonene skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde av 0,5-3,0 m over tilstøtende vegbaner. Søylar, skilt og enkeltstående høystammede trær kan tillates.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

### 5.1. Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse for tiltak på o\_T1 og o\_T2 skal teknisk plan være godkjent av Kvitsøy kommune.

### 5.2. Før bebyggelse tas i bruk

Følgende tiltak skal være ferdig opparbeidet før nytt skole- og administrasjonsbygg i o\_T1 tas i bruk:

- Droppsone o\_KV2 og o\_KV3 med tilhørende gang- og sykkelvei, parkering o\_PP1 og 2.
- Uteområder i tråd med føringer i 3.1.
- Interne gangforbindelser frem til fortau o\_FO og gangvegene o\_GS1-3.
- Beplantning, tilsåing og eventuelt andre arbeider på utearealene som er årstidsavhengige, skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at bebyggelsen er tatt i bruk.
- Blågrønnstruktur og system for håndtering av overvann

### 5.3. Rekkefølge i tid

Senest innen tre år etter at ny skole på o\_T1 er tatt i bruk skal den gamle skolen være revet og arealet tilbakeført til landbruk, i tråd med plankartet.