



**Arkivsak:**

**PlanID:** 09012017001

**Sakstittel:** DETALJREGULERINGSPLAN FOR CASPERENSVEI 81A, RISØR KOMMUNE GBNR 14/349, 14/213 og 14/654

---

# DETALJREGULERINGSPLAN FOR CASPERENSVEI 81A, RISØR KOMMUNE GBNR 14/349, 14/213 og 14/654

## Detaljregulering

# PLANBESTEMMELSER

---

Sist datert

Godkjent av Bystyret

Endring etter forenklet prosess vedtatt xx.xx.xx i sak xx/xx.

---

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### 1 GENERELT

#### 1.1 AVGRENSNING

Reguleringsbestemmelser gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankart i målestokk 1:1000, datert 27.09.2022

#### 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for oppføring av ny boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur.

#### 1.3 Området reguleres for følgende formål (jf. plan- og bygningslovens § 12-5, §12-7)

##### Bebyggelse og anlegg:

Konsentrert boligbebyggelse (BKS1-2)

Frittliggende småhusbebyggelse (B1-4)

Annet uteoppholdsareal (1690)

Lekeplass (BLK1-2)

Renovasjon (R)

##### Samferdselsanlegg:

Kjøreveg – offentlig (O\_Veg1-6)

Kjøreveg – privat (P\_Veg1-2)

Parkeringsplass (SPA1-2)

Fortau (SF)

Annen veigrunn grønt areal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

**Grønnstruktur:**

Naturområde (GN1-2)

Turveg (f\_GT1-2)

**Området reguleres med følgende hensynsoner**

Faresone høyspenningsanlegg. (H370)

Sikringsone – Frisikt (H140)

## 2 FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Rekkefølgebestemmelser

- a) Atkomstvei til det respektive utbyggingsområdet må være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til nye boenheter.
- b) Stiforbindelse f\_GT2 må være ferdigstilt før det gis ferdigattest til nye boenheter.
- c) Renovasjonsløsning skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til nye boenheter.
- d) Vann- og avløpsplan med overordnet plan for håndtering av overvann, skal godkjennes av Risør kommune før det gis rammetillatelse for boliger.
- e) For BKS1 og BKS2 skal uteområder være opparbeidet i tråd med utomhusplanen senest et år etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse for boliger.
- f) Nærmeste lekeplass skal være ferdig opparbeidet med lekeapparater når første bolig får midlertidig brukstillatelse.
- g) Atkomstvei til utbyggingsområdet må være ferdigstilt og innfri kravene i HB 100, før anleggstrafikk for opparbeidelse av området starter. Frisiktsonene skal være ryddet i samsvar med §5.5.

### 2.2 Dokumentasjonskrav

#### Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:500 eller bedre over det enkelte feltet/tomt. Utomhusplan skal vise husplassering, garasje, innkjøring, opparbeidelse av uteareal med fastedekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding.

### 2.3 Miljøforhold

#### Støy

Støy skal følge anbefalingene i Miljøverndepartementet sine Retningslinjer for håndtering av støy i arealplanlegging, T-1442. Støy fra tekniske installasjoner skal følge kravene i NS 8175.

#### Ledningsnett

Fremføring av elektrisitet, telefon mm. skal skje med jordkabel.

### **Høyspenning luftstrek**

Høyspenningsanlegg skal innpasses i planområdet i henhold til gjeldende forskrifter og vedtekter. Sikkerhetssone er definert på plankartet

### **Nettstasjoner**

Nettstasjoner tillates oppført i planområdet i samarbeid med Agder Energi Nett. Stasjonen kan oppføres uavhengig av byggegrenser og utnyttelsesgrad, men ikke i konflikt med siktsoner, regulerte stier eller i nærheten av lekeplasser. Avstand til eiendomsgrense skal være minst 1,0 m og til annen bygning, minst 5,0 m.

### **Overvannshåndtering**

Overvannshåndtering skal løses på egen eiendom

### **Avfallshåndtering**

Avfallshåndtering skal løses på egen tomt eller i felles miljøstasjon

### **Terrenginngrep**

Ved terrenginngrep, skal overgangen til eksisterende terreng tilpasses på en god måte slik at området opparbeides med et helhetlig landskapsuttrykk. Det stilles ingen krav til universell utforming for sti f\_GT2 grunnet områdets topografi som består av bratt skrående terreng.

### **Forstøtningsmurer**

Forstøtningsmurer skal benyttes der det er nødvendig for å få funksjonelle uteområder

### **Snøopplag**

For å sikre rom for snøopplag kan det ikke føres opp gjerde eller plantes med vegetasjon nærmere regulert veg enn 1 m.

### **Frisiktsoner**

Dagen godkjente avkjørsel til Caspersensvei 81 skal benyttes. Frisiktzone skal også ivareta fortau langs Caspersensvei i henhold til bestemmelser. Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Beplantning i siktzone tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Dokumentasjon for interne veier i form av lengde- og tverrprofil, må vise tilstrekkelige siktsoner internt i feltet.

### **2.4 Automatisk freda kulturminner**

Dersom en under gravearbeid/anleggsvirksomhet eller lignende støter på mulige kulturminner tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses, og regionale kulturvernmyndigheter varsles, i samsvar med § 8 i kulturminneloven av 9.juni 1978

## **3. REGULERINGSFORMÅL**

### **3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **3.1.1 Fellesbestemmelser**

##### Estetikk

Ny bebyggelse skal være tilpasset omgivelsene og ta hensyn til det landskapsrommet den blir en del av. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at tilpasning til terreng blir best mulig. Sprengfylling skal beplantes.

##### Felles lekeplass, BLK1-2

Lekeplassen skal opparbeides med lekeapparater som fremmer områdets funksjon som småbarnslekeplass for boligene. 50 % av felles lekeplassene skal universelt utformes slik at den kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Lekeplassen skal skjermes med gjerde for å sikre trygge forhold for opphold og lek.

..

### Byggegrense

Byggegrenser er angitt i plankart

Garasje/carport kan tillates plassert 2 meter fra regulert formålsgrense mot offentlig veg/felles privat veg, dersom garasjen har kjøreretning parallelt med vegen. Ved innkjøring til garasje/carport vinkelrett på atkomstvei må avstanden til garasjen være minimum 5 meter fra eiendomsgrense mot vei. Utover dette er det avstandsbestemmelser i plan- og bygningsloven som vil være gjeldene uavhengig av fastsatte byggegrenser.

Støttemurer tillates med høyde på inntil 1,8 meter utenfor angitt byggegrense, men minimum 1 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense hvor det ikke er i strid med siktlinjer. Fyllingsfot kan legges i eiendomsgrensen mellom to boligtomter eller mot annet formål

### Krav til parkering

Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn som tilfredsstiller følgende krav

Type parkering	Bil	Sykkel
Frittliggende småhusbebyggelse	Min 1,5 plasser/ Boenhet	Min 4 plasser /boenhet
Konsentrert småhusbebyggelse	Min 1 plass/ boenhet på egen eiendom  SPA1 og SPA3 er tiltenkt gjestparkering for BKS1 og BKS2	Min 3 plasser / boenhet
Sekundærdel	Min 0,5 plass / boenhet	Min 2 plasser / boenhet

### Krav til uterom for bolig

Type område/bolig	Minimumskrav til samlet uterom	Minimum andel av uterom som skal plasseres på terrengnivå
Leiligheter fra (4 boenheter) og sekundærbolig	50m <sup>2</sup> pr. 100m <sup>2</sup> BRA boligformål eller pr enhet	50% av arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende
Småhus (rekke-, atriumhus og 2- og tremannsboliger)	75m <sup>2</sup> pr. 150m <sup>2</sup> BRA boligformål eller pr enhet	50%. Arealet skal ligge på terrengnivå
Enebolig	150m <sup>2</sup> pr. boenhet	20%. Arealet skal ligge på terrengnivå

## 3.2 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse BKS1-2

Innenfor BKS1 -BKS2 tillates det konsentrert småhusbebyggelse i form av tettstilte eneboliger og tomannsboliger, tremannsboliger, firemannsboliger, rekkehus, kjedehus og mindre leilighetsbygg

#### *Maksimal tillatte byggehøyde boliger:*

Ved flatt tak, maksimal gesimshøyde 7 m.

Ved sal og valmtak, 9 m mønehøyde og 7 m gesimshøyde.

Ved pulttak, 9 m gesimshøyde for høyeste gesims og 7 m for laveste gesims.

Maksimal tillatt grad av utnyttning er %BYA = 50 %.

#### *Maksimal tillatte byggehøyde garasje/uthus*

Ved sal og valmtak er maksimal mønehøyde 5 meter.  
Ved pulttak er maksimal gesimshøyde 4,5 meter for øvre gesims.  
Ved flate tak er maksimal gesimshøyde 3,2 meter.

### **3.3 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse B1-4**

Innenfor B1 -B4 tillates det frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger og tomannsboliger

*Maksimal tillatte byggehøyde boliger:*

Ved flatt tak, maksimal gesimshøyde 7 m.  
Ved sal og valmtak, 8,5 m mønehøyde og 6,5 m gesimshøyde.  
Ved pulttak, 8,5 m gesimshøyde for høyeste gesims og 6,5 m for laveste gesims.

Maksimal tillatt grad av utnyttning er %BYA = 40 %.

*Maksimal tillatte byggehøyde garasje/uthus*

Ved sal og valmtak er maksimal mønehøyde 5 meter.  
Ved pulttak er maksimal gesimshøyde 4,5 meter for øvre gesims.  
Ved flate tak er maksimal gesimshøyde 3,2 meter.

Angitte parseller og eiendomsgrenser innenfor B1-B4 kan fravike for å oppnå bedre tomtestruktur. Regulerte stier skal forbli uendret.

## **4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR – VEG**

5.1 Regulert veg O\_Veg 1 – O\_Veg7 og parkering SPA1 – SPA2 er felles atkomst og parkering for eiendommene.  
P\_Veg1 og P\_Veg2 er private veier tilhørende tilgrenset eiendommer på B1, B2, B4 og BKS2