
DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR LIVBELTEFABRIKKEN

RISØR KOMMUNE

PLANID: 2022003

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 30.01.24

Bestemmelsenenes dato: 07.03.24

Rev dato:

Rev dato:

§ 1 PLANENS HENSIKT

Formålet med planen er å legge til rette for leiligheter, næringslokaler, forretning, tjenesteyting og parkering.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

- 2.1 Trafostasjon
Det kan etableres trafostasjon innenfor hele område KBA1.
- 2.2 Renovasjon.
Det skal etableres eget søppelrom for renovasjon knyttet til husholdninger og eget søppelrom for renovasjon knyttet til næring.
- 2.3 Brann
Det skal avsettes adkomst og oppstillingsplass for brann- / rednings- / løfteredskapsbil innenfor bestemmelsesområde #2. Disse arealene skal etableres og opparbeides slik at de tilfredsstillir krav til rednings- og løfteredskapsbiler
- 2.4 Byggegrenser
Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Der byggegrense ikke framgår av plankartet, ligger byggegrensen i formålsgrensen. Det tillates etablert anlegg for renovasjon, nettstasjon samt parkering og veianlegg utenfor byggegrensene. Det tillates murer, sikringsgjerder og andre nødvendige terrengtiltak utenfor byggegrensen
- 2.5 Tekniske installasjoner og anlegg
Takoppbygg for tekniske installasjoner, samt heis- og trappetårn for universell adkomst til takflater tillates inntil 4,0 meter over tillatt gesimshøyde. Takoppbyggene kan ha et bebygd areal på maksimalt 35m², og skal være inntrukket minimum 1,5 meter fra gesimser mot sør, øst og vest.. Det kan tillates åpne pergola-konstruksjoner i forbindelse med felles takterrasser på inntil 20m² pr. bygg, med øverste høyde maksimalt 3 meter over tillatt gesimshøyde. Tekniske installasjoner skal innebygges. Tekniske ledninger i grunnen tillates anlagt innenfor hele planområdet
- 2.6 Estetikk
Hovedmateriale for bebyggelsen skal være treverk, stein eller pusset mur. Alle materialer skal være matte ikke-reflekterende, med unntak av beslag/tekking. Plastmaterialer som ytterkledning skal unngås i fasader.

Solceller tillates på tak og fasader. Solceller skal integreres i den arkitektoniske helheten. Solceller skal være matte.

Nødvendige sikringsgjerd, murer og -rekkverk tillates.

Ved søknad om rammetillatelse skal det skal utarbeides illustrasjoner, fotomontasjer og/eller 3D-modell som viser tiltaket sett i forhold til omkringliggende bebyggelse/terreng, fremtredende siktlinjer og bakkeplanstandpunkt.

2.7 Skilt og reklameinnretninger

Skilt og reklameinnretninger for næringsvirksomhet og tjenesteyting skal harmonere med bygningens utforming. Skiltene skal plasseres på veggflate, og ikke som frittstående innretninger. Skilt tillates ikke på bygningers tak.

Skilt skal i utgangspunktet samordnes for flere virksomheter i samme bygg og skal begrenses til det nødvendige.

Belysning skal begrenses til det nødvendige og være fast. Blendende punktbelysning tillates ikke.

Løse skilt, vimpler og bannere etc. er ikke tillatt uten godkjenning og skal ikke være til hinder for ferdsel.

§3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§12-5 nr. 1)

3.1.1 Kombinert formål – bolig / næring / tjenesteyting/kontor/parkering (KBA)

KBA1 er regulert til kombinert område for bolig, næring, tjenesteyting, kontor og parkeringsanlegg med tilhørende anlegg. Det skal i tillegg etableres uteoppholdsareal, nødvendig manøvreringsareal og renovasjon innenfor området. Det tillates ikke næringsvirksomhet som er til sjenanse for boenhetene mht støy, støv, røyk og lukt. Det kan etableres næringsvirksomhet og tjenesteyting samt parkering/sykkelparkering, boder og tekniske anlegg i underetasjene. Bolig/leiligheter skal etableres fra 1 etasje og oppover. Tak kan benyttes til uteoppholdsareal.

Samlet tillatt utnyttelse i %BYA = 90%.

Det kan etableres maks:

Areal bolig: 5500m² BRA

Areal næring: 2500 m² BRA

Areal parkering (inkl. boder og teknisk rom): 5500 m² BRA

Krav til parkeringsdekning:

- Minimum 90 % av parkeringsplassene innenfor planområdet skal etableres i parkeringsanlegg innomhus.
- Det skal etableres 1 parkeringsplass pr. 50m² næringsareal
- Det skal etableres 1 parkeringsplass pr. boenhet.
- Det tillates etablert parkeringsplasser for utleie i parkeringsanlegg.

- I parkeringsanlegg skal 5 % av plassene tilrettelegges for HC parkering, og 30 % av plassene tilrettelegges for lading av elbil.
- Det skal legges til rette for minimum 1,0 sykkelparkeringsplass for hver boenhet.

Felles uteoppholdsareal på takflaten mellom bygg A, B og C (bestemmelsesområde #2) skal være tilgjengelig utformet og åpent for allmenheten.

Områdene skal ha et grønt preg. Uteoppholdsarealene skal opparbeides som grøntsoner, møteplasser, lek- og aktivitetsområder for barn, unge og voksne. Det skal etableres minimum 3 ulike typer utstyr for aktivitet/lek. Dekket over p-kjeller/underetasje skal utformes slik at en del av uteoppholdsarealet over, kan utformes som et grønt tak, med vekstlag og beplantning.

Det skal settes av minimum 50m² uteoppholdsareal pr boenhet. Pr. 25 boenheter skal det settes av 200m² lekeareal. Uteoppholdsareal kan etableres på takterrasser. Alle boenheter skal ha privat uteareal i form av balkong/veranda/terrasse, eller kantsone på bakkenivå, på minimum 10,0 m².

Innenfor bestemmelsesområde tillates det oppført bebyggelse med følgende maks møne-/gesimskote:

Bestemmelsesområde:	Maks møne-/gesimskote:
#1	+50,5 moh
#2	+35,0 moh
#3	+47,5 moh
#4	+38,0 moh
#5	+45,0 moh

Bebyggelsen tillates etablert med 2 underetasjer og opptil 6 etasjer med leiligheter. Næring/tjenesteyting/kontor samt parkering og sykkelparkering tillates etablert i underetasje. Næring/tjenesteyting/kontor tillates også etablert i 1 og 2 etasje innenfor # 4.

Tak kan ha enten saltak eller flatt tak. Takvinkel for saltak skal være mellom 12 og 42 grader. Takoppløft tillates i hele takets lengde.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg (KV)

Arealene regulert til o_KV1 skal være offentlig.

3.2.2 Veg (V)

Område regulert til V1 er privat. Veien skal opparbeides slik at det tydelig fremstår som et «shared space» der myketrafikanter skal benytte deler av veien til gangareal.

Område regulert til V2 er privat, og er adkomst til gnr/bnr 16/358.

3.2.3 Fortau (FO)

o_FO1 er regulert til områder for offentlig fortau. Det skal etableres fortau med bredde på 1,5 meter.

3.2.4 Annen veggrunn – teknisk infrastruktur (AVT)

Område o_AVT er regulert til område for annen veggrunn – tekniske anlegg, og kan benyttes til adkomst til gnr/bnr 16/508.

3.2.5 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

o_AVG1 er regulert til område for offentlig annen veggrunn – grøntareal anlegg.

Innenfor områdene tillates terrenginngrep, grøfter, anlegg og innretninger som er nødvendige for veianlegget. Adkomstsoner mot tilstøtende arealer tillates etablert. Arealene kan benyttes til snøopplag og overvannsanlegg.

3.3 GRØNNSTRUKTUR (§12-5 nr. 3)

3.3.1 Turdrag (TD)

Innenfor område regulert til o_TD1 skal eksisterende stiforbindelser opprettholdes. Det tillates etablert forstøtningsmurer, stier og trapper slik at det kan etableres adkomst til område KBA1. Nødvendig skjøtsel er tillat.

§ 4 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

4.1 #1 - #5 er regulert som bestemmelsesområde – utforming.

Tillatt bygningshøyder fremgår av tabellen i pkt. 3.1.2

4.2 #2

Felles uteoppholdsareal på takflaten mellom bygg A, B og C innenfor bestemmelsesområde #2, skal være tilgjengelig utformet og åpent for allmenheten.

Allmenheten skal sikres fri adkomst gjennom området KBA1 mellom områdene V1 og TD1. Tilgjengeligheten sikres ved gangforbindelse gjennom uteområdet på tak i bestemmelsesområde #2, med videre trappeadkomst ned til TD1.

Det skal avsettes adkomst og oppstillingsplass for brann- / rednings- / løfteredskapsbil innenfor bestemmelsesområde #2. Disse arealene skal etableres og opparbeides slik at de tilfredsstiller krav til rednings- og løfteredskapsbiler

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 FØR RAMMETILLATELSE

Ved søknad om rammetillatelse skal det:

- utarbeides detaljert situasjonsplan som viser plassering av bygg, adkomstløsning med snuplass, plassering av renovasjonsløsning samt adkomst og oppstillingsplass for brannbil. Oppstillingsplassen og adkomstløsningen skal avklares med ØABV før søknad om rammetillatelse sendes inn
- foreligge utomhusplan for det aktuelle feltet som viser bearbeiding av terreng, arealdisponering, beplantning, møblering, sikringsgjerdet, murer, snøopplag med mer.
- utarbeides illustrasjoner, fotomontasjer og/eller 3D-modell som viser tiltaket sett i forhold til omkringliggende bebyggelse/terreng, fremtredende siklinjer og bakkeplanstandpunkt.
- foreligge teknisk plan for vann, brannvann, kloakk, overvann og veger (og evt. andre installasjoner). Planen skal dokumentere tilstrekkelig kapasitet til vann, avløp og brannvann, og vise ledningstrase med tilkoblingspunkt. Den skal også vise

overvannshåndtering, snøopplag, og løsning for trygge flomveier. Teknisk plan skal være godkjent av kommunen før det gis tillatelse til tiltak for disse anleggene.

5.2 FØR IGANGSETTINGSTILLAELESE

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal frisiktsone og fortau være etablert i krysset Skolegata/Hasdalgata

5.3 FØR BEBYGGELSE TAS I BRUK

Før det gis brukstillatelse skal:

- krav til parkeringsdekning til enhver tid være oppfylt før det gis brukstillatelse til nye boenheter og næringsarealer.
- renovasjon og manøvreringsarealer skal være opparbeidet.
- gangadkomst gjennom område KBA1 fram til område o_TD1 være etablert. Det tillates etablert trapper for å sikre denne adkomsten.