

Plan nr. 2022005

Reguleringsbestemmelser for Del av Gåseveien Detaljregulering

Dato: 17.06.2022

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

1.1. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5)

1.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor BFS 1-5 skal det oppføres eneboliger eller tomannsboliger.

1.1.2. Tilgjengelighet (pbl §12-7)

50% av boenhetene innenfor planområdet skal tilfredsstillere krav til tilgjengelig boenhet.

1.1.3. Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet skal det avsettes minimum 200m² uteoppholdsareal. Dette skal løses på egen tomt, eller i fellesareal.

1.1.4. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Utenfor byggegrensene tillates det oppført gjerder, forstøtningsmurer, fyllinger, samt terrasser under 0,5 meter fra terreng. Bygninger innenfor BFS1 og BFS2 kan tillates oppført mindre enn 8 meter mellom bygningene på de ulike tomtene forutsatt at nødvendige tiltak mot brannspredning løses ved oppføring av bebyggelse på BFS1. Mindre bygninger/byggverk med et areal på inntil 40 m² BYA og som ikke brukes til beboelse, kan tillates plassert 1 meter fra nabogrensa og 3 meter fra veikant. For garasjer med porten vinkelrett eller skrått mot vei, er kravet 6 meter fra veikant.

1.1.5. Garasjer (pbl §12-7)

Garasjer eller carporter skal ha maks mønehøyde = 4 m, maks gesimshøyde = 3 m, og maks BYA = 40 m². Carporter og garasjer tillates oppført med flate tak. Høyden måles fra ferdig planert terreng (høyeste høyde over planert terreng, ikke gjennomsnittlig).

1.1.6. Utnyttelse (pbl §12-7)

Prosent bebygd areal er angitt i plankartet.

1.1.7. Høyder (pbl §12-7)

Maksimal mønehøyde og kote for ok gulv skal ikke overstige det som er angitt i tabellen nedenfor. Mønehøyde skal måles fra maks kotehøyde gulv 1.etg for hver enkelt tomt:

Felt	Maks + OK gulv	Maks + mønehøyde
BFS1	101,3	106,8
BFS2	101,7	107,2
BFS3	101,2	107,7
BFS4	101,2	107,7
BFS5	101,2	107,7

BFS1 og BFS2 skal fortrinnsvis oppføres med underetasje. Denne etasjen skal ta opp høydeforskjellen på tomta, ved at terrenget er fylt inn til den ene fasaden, samt delvis på de to tilliggende fasader.

1.1.8. Terrengetilpasninger (pbl §12-7)

Ved innsending av byggesøknad, skal det utarbeides en utomhusplan og snitt som viser hvordan tiltaket er tilpasset terrenget/ landskapet og eksisterende bebyggelse i området. Alle bygge-, - og anleggstiltak skal plasseres med minst mulig terrenngrep/fyllinger og så lavt som mulig for å unngå silhuettvirkning og uheldig plassering i terrenget. Det skal sikres at nye masser som tilføres planområdet skal være rene også med hensyn til å inneholde frø og/eller plantedeler fra uønskede fremmede arter.

1.1.9. Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Boligbebyggelsen skal oppføres med saltak med vinkel mellom 25 og 45 grader.

Bebyggelsen skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene. Andre takformer og vinkel kan tillates på mindre bygningsdeler. Murer/ forstøtningsmurer skal tilpasses landskapet og holdes på et minimum. Nye murer skal enten oppføres i naturstein eller natursteinsforblending

1.1.10. Parkering (pbl §12-7 nr 7)

Det avsettes 1,5 biloppstillingsplasser pr. enebolig på egen tomt. Det skal avsettes 1 plass pr. boenhet for tomannsboliger på egen tomt.

1.1.11. Avkjørsel (pbl §12-7)

Avkjørsler skal være prosjektert og utført i samsvar med Risør kommunens veinorm, vedtatt i 1988. Avkjørslene skal markeres, og det skal være klart skille mellom privat avkjørsel og offentlig vei.

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

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal håndteres som åpne løsninger. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan.

2.1. Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).

Vei o_SV1 skal være offentlig. Innenfor annet veiareal, o_SVG skal det anlegges veiskulder, grøft og areal for snørydding ved vendehammer.

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

3.1. Friområde (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

F_GF1-2 skal være fellesareal for boligfeltet og øvrige beboere i området. Det tillates tilrettelegging, og oppføring av enkle innstallasjoner som fremmer formålet.

Tynningshodt kan tillates i samråd med velforening. Det tillates nødvendig fylling for boligtomt BFS5 utover f_GF1 forutsatt at naturlig vegetasjon bevares eller tilbakeføres med stedelig masse.

3.2. Turvei (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Innenfor GF1 skal det anlegges en turvei/snarvei fra boligfeltet til Gåseveien med ca.1,5 meters bredde, tilpasset terrenget og delvis gruset dekke, markert med veiledende trasse, f_GTV.

4. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

4.1. Før det gis ramme- eller igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge

- a) godkjente tekniske planer, inkludert overordnet plan for håndtering av overvann.
- b) Det skal fremkomme dokumentasjon på at vanntrykket i planområdet tilfredsstillende gjeldende krav, spesielt ved sommervannsuttak og slokkevann. Det må også dokumenteres at eksisterende bebyggelse ikke får redusert vanntrykk etter utbygging.

4.2. Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt BFS1-5 skal

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- b) lekeplassen i Gåseveien og Tiurveien skal være sikret opparbeidet med nye lekeapparater.
- c) turvei/snarvei fra boligfeltet til Gåseveien skal være ferdig opparbeidet.