

Plan nr. 2022004

Reguleringsbestemmelser for Heiveien

Detaljregulering

Dato: 23.05.2024

Revidert etter høring: 15.11.2025

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5)

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

1.1.1. Bebyggelsestype (pbl. § 12-7)

Innenfor BKS 1-2 skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus/kjedehus/flermannsboliger) med inntil 10 boenheter.

Innenfor BBB skal det oppføres terrassert leilighetsbygg med inntil 12 enheter.

1.1.2. Tilgjengelighet (pbl. § 12-7)

Alle boenhetene innenfor BBB skal tilfredsstillere krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan eller inngangsplan fra heis.

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

For hver leilighet i BBB skal det avsettes minimum 50 m² uteoppholdsareal som løses på egen tomt eller i fellesareal. Privat terrasse/balkong kan godkjennes som uteoppholdsareal.

For småhusbebyggelse (rekkehus/kjedehus/flermannsboliger) i BKS skal det avsettes minst 100 m² pr. boenhet på egen tomt eller i fellesareal.

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

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det plasseres carporter. Utenfor byggegrensene tillates det oppført mindre forstøtningsmurer og fyllinger på inntil 1,5 meter, og terrasser med høyde inntil 0,5 meter over terreng. Mindre bygninger/byggverk med 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. Utnyttelse (pbl. § 12-7)

Maksimal utnyttelsesgrad, prosent bebygd areal, for de ulike delfelt er vist med %-BYA på plankartet.

1.1.6. Høyder (pbl. § 12-7)

Bygningenes maksimale gesimshøyde og mønehøyde regnes fra maks kotehøyde fastsatt i plankart (fra C+OK gulv / C+OK gulv u.et.).

Feltnavn	Maks c+	Maks c+ mønehøyde (høyeste gesims)
BBB#2	73,4 ok gulv 1. etg	85,2
BBB#3	70,2 ok gulv u. etg	82
BKS1	69,7 ok gulv u. etg	78,2
BKS2	73,1 ok gulv u. etg	81,6

1.1.7. Terrengtilpasninger (pbl. § 12-7)

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei. Det kan tillates fyllinger utover formålsgrense mellom bebyggelseområdene og GF der det er nødvendig. Fyllinger skal beplantes.

Nye masser som tilføres planområdet skal være rene også med hensyn til å inneholde frø og/eller plantedeler fra uønskede fremmede arter.

Fyllinger skal beplantes med stedegne arter og skal trappes for hver tredje meter for å sikre akseptabelt stigningsnivå på stier.

1.1.8. Forstøtningsmur (pbl. § 12-7)

Forstøtningsmur skal ha maksimal høyde på 2,5 meter. Forstøtningsmur mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m. Forstøtningsmur skal tilpasses landskapet og holdes på et minimum.

1.1.9. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl. § 12-7)

Overvann skal i hovedsak ledes til terreng. Det skal etableres en ny flomvei gjennom BBB, som må vises i teknisk plan.

1.1.10. Tekniske installasjoner (pbl. § 12-7)

Ny nettstasjon tillates oppført innenfor SVG_1. Endelig plassering skal avtales med netteier.

1.1.11. Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses med fellesløsning i avfallsbod for leiligheter i BBB. Dette tillates oppført i forbindelse med carporter innenfor bestemmelsesområde #1. For øvrige boenheter skal det etableres egne dunker til hver boenhet.

1.1.12. Parkering (pbl. § 12-7 nr 7)

Det avsettes 1 parkeringsplass pr. leilighet innenfor BBB. Disse skal plasseres i felles carport.. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus/kjedehus/flermannsbolig) skal det avsettes areal til 1 biloppstillingsplass.

f_SPP skal være felles gjesteparkering for hele planområdet.

1.1.13. Sykkelparkering (pbl. § 12-7 nr 7)

Det skal avsettes areal til sykkelstativ(er) for minimum 1 sykkel pr. boenhet innenfor BBB.

1.1.14. Avkjørsel (pbl. § 12-7)

Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Private avkjørsler skal utformes på en slik måte at overvann, søle, grus mm. ikke blir ledet inn på den offentlige veien. Avkjørsler skal være prosjektert og utført i samsvar med Risør kommunes veinorm, vedtatt i 1988. Avkjørslene skal markeres, og det skal være klart skille mellom privat avkjørsel og offentlig vei.

1.2. **Bebyggelse og anlegg – BKS1-2, konsentrert småhusbebyggelse (pbl. §§ 12-5 og 12-7)**

Innenfor hvert av delfeltene BKS1 og 2 tillates det etablert fem boenheter.

Bygninger skal 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 tiliggende fasader.

Bebyggelsen kan oppføres med saltak med takvinkel mellom 25 og 45 grader.

Maksimal mønehøyde for bebyggelse i BKS 1 og 2 er 8,5 m fra fastsatt kotehøyde i plankart målt fra gulv u.et.

Parkering skal for BKS1 løses i fellesanlegg med maks mønehøyde = 4 m, maks gesimshøyde = 3 m og maks 120 m² BYA. Høyden måles fra ferdig planert terreng (høyeste høyde over planert terreng, ikke gjennomsnittlig). For BKS 2 skal garasjer og carporter fortrinnsvis løses som en del av boligbebyggelsen.

1.3. Bebyggelse og anlegg – BBB, leiligheter (pbl. §§ 12-5 og 12-7)

Innenfor BBB skal det oppføres terrassert leilighetsbygg i to nivåer for å ta opp høydeforskjeller på tomten. Bebyggelsen skal oppføres med inntil 12 enheter og tilhørende carport.

Det skal etableres vendehammer og nødvendig areal for oppstilling av utrykningskjøretøy ved leilighetens inngangsplan.

Bebyggelsen skal ha saltak med vinkel mellom 25 og 45 grader.

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal balkonger på øverste plan mot vest være inntrukket i fasaden.

Innenfor bestemmelsesområde #2 (hovedplan) er tillatt mønehøyde for bebyggelsen maksimum 11,8 m fra C + OK gulv.

Innenfor bestemmelsesområde #3 er tillatt mønehøyde for bebyggelsen maksimum 11,8 m fra C + OK gulv u.et. Det tillates takterasse innenfor bestemmelsesområde #3.

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform. Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 1m over tillatt maksimal gesimshøyde. Tekniske installasjoner skal innebygges.

Bebyggelsen skal i hovedsak oppføres med tre som fasadekledning.

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det oppføres carport til leilighetene med minimum 12 plasser. Maksimal mønehøyde for carporten er 4,5 meter, maksimal gesims er 3,5 meter. Høyden måles fra ferdig planert terreng (høyeste høyde over planert terreng, ikke gjennomsnittlig). Carporter skal oppføres med saltak.

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 primært håndteres som åpne løsninger.

Innenfor f_SVT skal det etableres støttemur og langsgående sikringsrekkverk. Innenfor annet veiareal, SVG skal det anlegges veiskulder, grøft og areal for snørydding.

Innenfor frisisiklinjer i plankartet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

2.1. Bruk av veigrunn (pbl. § 12-7).

Felt/vei o_SV1 og tilstøtende sideareal skal være offentlig
Felt/vei f_SV2 og tilstøtende sideareal skal være felles for delfelt BBB

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

3.1. Friområde (pbl. § 12-5 og 12-7)

GF skal være friområde mellom bebyggelsen, og buffersone mot eksisterende bebyggelse. Det tillates oppført lekeelementer, benker og øvrige mindre installasjoner som fremmer formålet. Rydding/tynning av vegetasjon tillates. Variasjon i vegetasjon skal tilstrebes. Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten.

3.2. Turvei

f_GTV1 og f_GTV2 skal opparbeides som turveier med enkel standard og inntil 1 meters bredde. f_GTV3 kan tas i bruk som adkomstvei til boligene i BBB. Hvis f_GTV3 tas i bruk som adkomstvei, skal den opparbeides i tråd med krav til universell utforming. Dersom f_GTV3 kun skal tas i bruk som turvei, skal denne opparbeides med enkel standard og inntil 1 meters bredde.

Veiene er markert med veiledende trasé i plankart. Veiene er felles for planområdet, men skal være åpen for allmennhetens ferdsel.

Stiene må kobles til eksisterende stier utenfor planområdet, og opparbeides med et stigningsforhold som tilsvarer dagens stigningsforhold.

3.3 Lekeplass

f_BLK skal opparbeides med lekeplass på minimum 200 m², som skal være felles for planområdet. Minimum 50 % av arealet skal være universelt utformet. Adkomst skal være universelt utformet. Lekeplassen skal være tilgjengelig for allmennheten.

4. Hensynssoner (pbl. § 12-6)

4.1. Faresone – høyspenningsanlegg

Det tillates ikke bebyggelse innenfor faresonen H370.

4.2. Hensynssone naturmiljø

Innenfor «hensynssone naturmiljø» skal asketre bevares og skjermes under anleggsperioden.

5. Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 12-7)

5.1. Før det gis ramme- eller igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet, skal det foreligge

- a) Plan for vei, vann og avløp, og plan for håndtering av overvann. Det må også dokumenteres at valgt løsning for overvannshåndtering ikke medfører konsekvenser for eksisterende eiendommen. Det er viktig at løsning for vann prosjekteres som ringledning med tanke på forsyningssikkerhet til abonnentene.

5.2. Før arbeidene igangsettes skal

- a) Ask Id 3 og 4 i notat «Naturmangfoldvurdering detaljregulering Heiveien Sør», datert 03.05.2024 flyttes fra byggeområde BBB til egnet sted i område GF.
- b) Fremmede arter, der anleggstrafikk skal foregå, fjernes/bekjempes.
- c) Trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng skjermes i anleggsfasen.

5.3. Før det gis brukstillatelse til bebyggelse skal

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- b) høyspent gjennom området være lagt i bakken.
- c) Nordahl Griegsvei stenges for gjennomgangstrafikk.
- d) BLK være ferdig opparbeidet som lekeplass med lekeapparater.
- e) turveier innenfor GF1 og GF2 være ferdig opparbeidet.