

Detaljreguleringsplan for Buvikveien 23

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Buvikveien 23

PlanID 2023002

Saksnummer <22/4816>

1. Planens hensikt

1.1 Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for leilighetsbygg og offentlig tilgjengelig bryggeanlegg.

1.2 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113), BB

Grønnstruktur (§ 12-5, nr. 3)

- Turvei (3031), o_TV

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

- Kjøreveg (2011), o_KV1 – o_KV2
- Fortau (2012), o_FO
- Gang-/sykkelveg (2015), o_GS
- Annen veggrunn-grøntareal (2019), o_AVG 1-5
- Parkering (2080), o_P
- Angitt samferdselsanlegg og teknisk infrastrukturtrase kombinert med renovasjon (2090), o_SAA

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, ledd nr. 6)

- Småbåthavn (6230), SH

Hensynssoner i reguleringsplan (Pbl § 12-6)

Sikringssone (§ 11-8 a)

- Frisikt, H140_1

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Utomhusplan og teknisk plan

Ved søknad om rammetillatelse, skal det leveres landskapsplan og teknisk plan i målestokk 1:500.

Landskapsplanen skal minimum vise:

- Bygningers plassering og kotehøyde på første etasje.
- Opparbeidelse av leke- og utearealer.
- Opparbeidelse av vei, kryss og parkeringsløsning med fall.
- Terrengebearbeiding med eksisterende og nye koter, samt eventuelle forstøtningsmurer.
- Overordnet plantebruk
- Lokal overvannshåndtering og snøopplag
- Belysning

Teknisk plan skal vise:

- Teknisk infrastruktur
- Tilkobling til elektrisk anlegg
- VA-løsninger
- Hvordan brannsikkerheten i prosjektet er løst.

2.1.2 Grunnforhold

Det må sikres at stabilitetsforholdene i strandsonen blir ivaretatt både i anleggsfasen og i permanent situasjon.

§ 2.2 Miljøforhold

2.2.1 Håndtering av flom og overvann

Det må utarbeides planer for vei, vann, avløp og overvann. Fordrøyning av overvann skal foretas med infiltrering på egen tomt før utslipp til sjøen. Planer skal oversendes Risør kommune for godkjenning.

2.2.2 Forurensset grunn

Det skal utarbeides tiltaksplan for forurensset grunn og sikring mot forurensing av sjø. Tiltaksplanen skal godkjennes av forurensningsmyndigheten.

2.2.3 Støy

For tiltak i planområdet skal anbefalingene i Klima- og miljødepartementet sine Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, følges. Grenseverdiene gitt i tabell 2 i retningslinjen T-1442/2021 gjøres gjeldende for planområdet. For innendørs lydnivå legges NS 8175/2019 til grunn. For anleggsperioden gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjeldende.

- Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under nedre grense for gul støysone.
- Alle boenheter skal ha minst halvparten av alle støyfølsomme rom, herunder minst ett soverom, lagt mot stille side.
- Ved byggesøknad må det dokumenteres at krav til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles fra veitrafikkstøy.

2.2.4 Krav til uterom

- Areal til samlet uterom skal være minimum 50 m² per boenhet. I dette arealet kan innregnes 10m² privat markterrasse og balkong.
- Grøntområder, bryggeanlegg og offentlig gangareal medregnes i boligens uteoppholdsareal.
- Lekeareal og uterom skal være skjermet mot støy- og luftforurensning.
- Lekeareal og uterom skal være utformet i tråd med bestemmelsene for universell utforming. Det gjelder også tilgang til bryggeanlegg.
- Lekeareal og uterom skal ha gode klima- og solforhold. (Disse bør skjermes mot vanlig vindretning og området bør ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15.00 vårjevndøgn.)

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- Renovasjonsløsningen skal følge gjeldende kommunal norm og skal godkjennes av Renovasjonsselskapet i Risør.
- Det skal tilrettelegges for trafikksikre forbindelser for gående og syklende.
- Lekeplass innenfor BB skal samlet ha areal til småbarnslek på minimum 200m².
- Lekeplasser skal ha gode sol og lysforhold. Lekeplassen skal være universelt utformet. Sittemøbler skal være tilrettelagt for rullestol. Lekeplassen skal minimum ha sandkasse, huske, sittemuligheter og barnevennlig vegetasjon. Apparater og underlag skal bestå av giftfrie materialer. Miljøvennlige løsninger skal etterstrebes.
- Klima- og miljøvennlige løsninger skal prioriteres. Løsninger for bruk av solceller eller jordvarme bør innarbeides i prosjektet.
- Østre Agder Brannvesen (ØABV) sine retningslinjer skal følges.

3.1.2 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, BB

Gjelder leilighetsbygg. Ny bebyggelse skal tilpasses den øvrige bebyggelsen i området.

Utnyttelsesgrad: 40% BYA

Uteareal over p-kjeller regnes ikke med i BYA.

Bebyggelsen skal være oppdelt i min. tre ulike volum hvorav ett av volumene skal være større enn de to andre. Det skal være min 5 m avstand mellom bygga. Det skal være tydelig forskjell i størrelse på byggene, både i grunnflate og høyde. Det skal være variasjon på møneretning, variasjon av fasadene (vindusform, verandaform etc.) og bygg skal plasseres med en tydelig forskyvning i fasadeliv.

Mønehøyde for største bygg skal være maks kote +15.

Mønehøyde for minste byggene skal være maks kote +12.

Konstruksjoner under kote +3,0 skal tåle høyvann/stormflo.

Bebyggelsen skal ha saltak, takvinkel ikke mindre enn 27 grader. Taktekking skal ha matt overflate.

Mindre volumer som boder, utkragninger, heis-oppbygg og trapperom kan ha pulttak. Fasadene skal ha trepanel som dominerende fasademateriale.

Det tillates mindre installasjoner med inn til 1,5 m over tillatt maks. byggehøyde, for eksempel over heis o.l. Installasjonene må være inntrukket fra gesimskant.

Gulv 1. etasje skal ligge på minst kote +3,0 moh.

Det skal sikres tverrforbindelse/smau fra Buvikveien og ned til felles- og lekeområde, samt videre til gangforbindelse ved bryggeanlegget.

Arealene må tilfredsstillende kravene til brann- og redningstjenesten mht. fremkommelighet.

Oppstillingsplass for brannbil er tilrettelagt for i offentlig vei.

Parkering til boligene løses i felles parkeringskjeller. Deler av kjellerarealet tillates benyttet til fellesareal i sokkelen som vender mot fjorden. P-kjellerens fasade mot uteareal og bryggeanlegg skal ha materialbruk og utforming som bidrar til å heve uterommets attraktivitet for bruk som fellesareal.

Det skal avsettes plass til 1 parkeringsplass til hver leilighet i parkeringsanlegget. Minst en av parkeringsplassene skal være HC plass utformet i tråd med kravene i TEK17. Minst 30% av plassene skal tilrettelegges for lading for el-bil. Parkeringskjelleren regnes ikke med i BYA. Hver boenhet skal ha min. 2 sykkelparkeringsplasser hvor min. 50 % skal være under tak og med gode låsemuligheter.

4.2 Grønnstruktur (§ 12-5, nr. 3)

4.2.1 Turveg o_TV

O_TV er regulert til offentlig turveg. Arealet skal utformes som en brygge/strandpromenade og være tilgjengelig for allmennheten. Det skal være universelt utformede forbindelser og gode overganger mellom bryggeanlegget og tilgrensede gs-areal i sør og til parkeringsområdet og videre bort til badeplass i nordøst.

Det skal plasseres tilstrekkelig antall redningsstiger langs bryggekannten/bryggeskjørtet. Redningsbøye skal plasseres lett synlig og tilgjengelig.

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

4.3.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur innenfor planområdet skal opparbeides i henhold til Risør kommune sine normaler der ikke annet er beskrevet nedenfor.

Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

Det skal foreligge gjennomføringsavtale med Agder Fylkeskommune før arbeider langs fylkesvei settes i gang.

4.3.2 Kjøreveg (2011), o_KV1 – o_KV2

o_KV1 – o_KV2 er regulert til område for offentlig kjøreveg.

4.3.3 Fortau o_FO

O_SF gjelder fortau på østsiden av fylkesvegen, langs planområdet.

4.3.4 Gang-/sykkelveg, o_GS

O_GS er videreført fra gjeldene reguleringsplan. Arealet skal ha god overgang til promenaden o_TV og lage en sammenhengende forbindelse langs parkeringsarealet til friområdet øst for planområdet.

4.3.6 Annen veggrunn-grøntareal, o_AVG 1-5

Arealene skal benyttes til nødvendige grøfter, skjæring og fylling samt tilpassing til eksisterende terreng. Arealet skal i hovedsak være grønt og håndtere overflatevann og snøopplag, men kan også benyttes til annen infrastruktur som kabler, stolper eller liknende.

Arealene o_AVG 4-5 kan benyttes til etablering av teknisk infrastruktur som bla. trafo, hydrant og sykkelparkering. o_AVG 4 vil i tillegg kunne fungere som adkomstsone til leilighetene.

4.3.7 Parkering, o_P

Formålet skal sikre parkering til småbåthavn og adkomst til parkeringskjeller for leilighetsbebyggelsen i BB

4.3.8 Angitt samferdselsanlegg og teknisk infrastrukturtrase kombinert med renovasjon, o_SAA

Det skal etableres nedgravd renovasjonsanlegg innenfor formålet. Renovasjonsanlegg skal oppføres i henhold til RTA sine bestemmelser for bolig. Det tillates atkomst til boliger innenfor formålet.

4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 12-5, ledd nr. 6)

4.4.1 Småbåthavn, SH

Området skal benyttes til felles småbåtanlegg for beboerne i leilighetene. Det er tillatt med utriggere innenfor området. Bryggeutstikkere skal ikke komme i konflikt med farleden.

5. Bestemmelser til hensynssoner

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8a)

5.1.1 Frisikt, H140_1

Innenfor frisiktsonen skal det ikke være vegetasjon eller tiltak høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

6. Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet, samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)

6.1 Før rammetillatelse

- a) skal det gjøres en geoteknisk vurdering av lokalstabilitet, grave- og fundamenteringsforhold for planlagte nybygg og tiltak.

- b) skal avkjørsel og fortau være utformet i tråd med vegnormalens krav.
- c) skal det foreligge landskapsplan og teknisk plan for vei, vann, avløp og overvann i målestokk 1:500.
- d) skal det foreligge godkjent tiltaksplan for graving i forurensset grunn og sikring mot forurensing av sjø.
- e) for tiltak innenfor planområdet, skal byggeplan for nødvendige trafikktiltak langs fylkesvei 3452 være godkjent av Agder fylkeskommune.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

- a) skal fortau og veikryss være opparbeidet i henhold til godkjente planer.
- b) skal uteområder og turvei/brygge være opparbeidet i tråd med godkjent landskapsplan.
- c) senest samtidig med at første boenhet får midlertidig brukstillatelse, skal nødvendige trafikktiltak langs fylkesvei 3452 være ferdigstilt.