

Risør kommune

Vedtatt dato: 11.03.2026

Dato for siste mindre endring:

Detaljreguleringsplan for Buvikveien 21

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Buvikveien 21

PlanID 2023007

Saksnummer 23/4435

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), a_BB
- Lekeplass (1610), f_LEK

Grønnstruktur (§ 12-5, nr. 3)

- Turvei (3031), o_TV
- Fri-område (3040). f_FRI

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

- Kjørveg (2011), o_KV
- Vei kjørvei intern, (2010), f_V
- Fortau (2012), o_FO1, o_FO2.
- Annen veggrunn-grøntareal (2019), o_AVG1, o_AVG2
- Parkering (2080), f_P
- Angitt samferdselsanlegg og teknisk infrastrukturtrase kombinert med renovasjon (2900), f_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 snø-opplag
- 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 Forurenset grunn

Det skal utarbeides tiltaksplan for forurenset 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 anleggs

perioden 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 inntil 15 m² 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 Renovasjonselskapet i Risør.
- Det skal tilrettelegges for trafikksikre forbindelser for gående og syklende.
- Lekeplass til BB skal samlet ha areal til småbarnslek på minimum 200 m².
- 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, a_BB

Gjelder leilighetsbygg. Ny bebyggelse skal tilpasses den øvrige bebyggelsen i området.
Utnyttelsesgrad: 60% BYA er basert på areal angitt innenfor areal i (a_BB)
Minst 50 % av boenhetene skal være utformet etter prinsippet for tilgjengelig boenhet

Bebyggelsen skal være oppdelt i min. to hovedvolum, med minimum 5 m avstand. 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. Innenfor bestemmelsesområdet #1 skal mønehøyden være maksimalt på kote + 10 moh. Innenfor bestemmelsesområdet #2 skal mønehøyden være maksimalt på kote + 12 moh.

Konstruksjoner under kote +3,0 skal tåle høyvann/stormflo.
Bebyggelsen skal ha saltak, med takvinkel 25 grader. Taktekking skal ha matt overflate.
Mindre volumer som boder, utkragninger, heis-oppbygg og trapperom kan ha tilnærmet flatt tak med fall 1:40. Fasadene skal ha trepanel som dominerende fasademateriale og behandles med farger i en tradisjonell «Risør-palettt». (Hvit, rød og oker)

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.
Byggene skal behandles med farger i en tradisjonell «Risørpalett» (hvit, rødt, oker).

Det skal sikres forbindelse fra Buvikveien til felles- og lekeområde, sammen med gangforbindelse ved bryggeanlegget.

Arealene må tilfredsstillende kravene til brann- og redningstjenesten mht. fremkommelighet.
Oppstillingsplass for brannbil er tilrettelagt for i offentlig og privat vei.

Parkering til boligene løses i felles parkeringskjeller for biler og sykler, sammen med sportsboder.

Det skal avsettes plass til 1 parkeringsplass til hver leilighet i parkeringsanlegget. Minst to av parkerings plassene 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.

Før detaljreguleringsplanen sendes ut på ettersyn og høring skal planbeskrivelsen suppleres med nye soldigrammer, parkeringsbestemmelser endres, plankart oppdateres og planbestemmelser endres og oppdateres i tråd med vedtaket.

4.2 Grønnstruktur (§ 12-5, nr. 3)

4.2.1 Turveg , o_TV

TV er regulert til turveg for offentlig bruk. Arealet skal utformes som en atkomst med brygge/strandpromenade og være tilgjengelig for allmennheten. Det skal være universelt utformede forbindelser og overganger

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

4.2.2 Friområde f_FRI

f_FRI er regulert til grønn-sone mellom privat og offentlig veg. Sonen kan beplantes med busker og trær som ikke skal komme i konflikt med frisiktlinjer.

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_KV

o_KV er regulert til område for offentlig kjøreveg.

4.3.3 Veg (2010), – f_V

f_V er regulert til felles privat kjøreveg tilknyttet fylkesveg med plass til oppstilling av utrykningskjøretøy/brannbil.

4.3.4 Fortau o_FO1 – o_FO2

o_FO1 og o_FO2 gjelder fortau på østsiden av fylkesvegen, innenfor planområdet. Utføres med bredde 2,0 m

4.3.5 Annen veggrunn-grøntareal, o_AVG 1, o_AVG 2

Arealene skal benyttes til nødvendige grøfter, skjæring og fylling samt tilpassing til eksisterende terreng.

Aralet 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 1 og o_AVG 2 kan benyttes til etablering av teknisk infrastruktur som bla. trafo, hydrant og sykkelparkering.

4.3.6 Parkering, f_P

Formålet skal sikre som gjesteparkering til leilighetsbebyggelsen i a_BB

4.3.7 Angitt samferdselsanlegg og teknisk infrastrukturtrase kombinert med renovasjon, f_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 (a_BB). 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 (PBL § 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 forurenset 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.