

Plan nr. 2022005

Reguleringsbestemmelser for Del av Gåseveien Detaljregulering

Dato: 26.08.2022

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)

BSF3-5 skal tilfredsstillere krav til tilgjengelig boenhet.

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

Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. enebolig i nye boligfelt er 200 m². For enebolig med hybel er kravet 250 m². For rekkehus/flermannsboliger er kravet 100 m² per boenhet. Minste uteoppholdsareal skal løses på egen tomt

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

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Utenfor byggegrensene, med unntak av byggegrenser som vender mot o_SV og o_SVG, tillattes det utfylling, oppføring av gjerder, forstøtningsmurer, som har en maks høyde på inntil 1,5 meter. Videre tillates det etablering av terrasser plattinger som har en høyde på under 0,5 meter over planert terreng, og fyllinger. Dersom avstanden mellom bygningene innenfor felt BFS1 og BFS2 blir mindre enn 8 meter, skal det treffes tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverkene ved oppføring av bebyggelsen på felt 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 ikkje overstige det som er angitt i tabellen nedenfor. Mønehøyde skal måles fra maks kotehøyde gulv 1. et. 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 søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende vei. 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 p-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 kommunes veinorm, vedtatt i 1988. Avkjørslene skal markeres, og det skal være klart skille mellom privat avkjørsel og offentlig vei.

1.1.12 Støy (pbl. § 12-7)

Boligene og uteoppholdsarealer skal tilfredstille kravene i T-1442/2021.

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. Arealet skal være åpent for allmenn ferdsel. Det tillates tilrettelegging, rydding av vegetasjon og oppføring av enkle installasjoner som fremmer formålet. Det tillates sporadisk parkering på eksisterende oppgruset areal i forlengelse av snuplass i Gåseveien. Tynningshogst kan tillates i samråd med velforening. Det tillates nødvendig fylling for boligtomt BFS5 utover f_GF1 forutsatt at naturlig vegetasjon bevares eller tilbakeføres med stedlige masse, og at terrengfyllingen holdes til absolutt minimum. Arealet som berøres av utfylling skal ikke fremstå som privatisert og skal fortsatt være en naturlig del av friområdet.

4. Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 12-7)

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

Før det gis ramme- eller igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge teknisk plan for vei, vann og avløp med plan for håndtering av overvann. Det skal fremkomme dokumentasjon på at vanntrykket i planområdet tilfredsstiller gjeldende krav 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.

Revidert iht. kommunestyrevedtak 27.10.2022