

**DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR HASALEN
RISØR KOMMUNE
PLANID: _____**

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 22.10.21
Rev dato: 10.06.22

Bestemmelsenes dato: 22.10.21
Rev dato: 10.06.22

§ 1

GENERELT

- 1.1 Formålet med planen er å legge til rette for etablering av boliger/fritidsboliger, fortau, småbåtanlegg og bade-/rekreasjonsområde.
- 1.2 Plankart med bestemmelser er en detaljert reguleringsplan iht. plan- og bygningsloven av 27.06.2008.
- 1.3 Disse bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:500.
- 1.4 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/fritidsbolig (1800), BKB1
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (1588), BBS1
- Badehus (1589), o_BUN1
- Lekeplass (1610), BLK1

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

- Vei (2010), o_SV1 – o_SV2
- Kjørveg (2011), o_SKV1 – o_SKV2
- Fortau (2012), o_SF1
- Gang-/sykkelveg (2015), o_SGS1
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018), o_SVT1 – o_SVT3

Grønnstruktur (pbl § 12-5, ledd nr. 3)

- Badeplass (3041), o_GB1

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

- Ferdsel/trafikkområde i sjø (6100), o_VFE1
- Havneområde i sjø (6220), o_VHS1
- Småbåthavn (6230), o_VS1
- Badeplass/-område (6770), o_VB1

Hensynssoner i reguleringsplan (Pbl § 12-6)

- A1 Sikringszone (§ 11-8 a)
- Frisikt, H410_1

Bestemmelsesområder

- Bestemmelsesområde,
#1 - #2, utforming

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Planen viser tillatt arealbruk. Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Der byggegrense ikke framgår av plankartet, ligger byggegrensen i formålsgrensen.

Utenfor byggegrensene tillates;

- forstøtningsmurer (høyde inntil 1,5 meter målt fra gjennomsnittsterrenget langs muren)
- trapper/gangramper (for å sikre atkomst rundt bygningene og rømningsveier)
- Innenfor område BKB1 tillates arealet mellom byggegrensen og offentlig veg/fortau i sør planert til nivå med øvrig del av BKB1, samt etablering av adkomstarealer (kjørevei og gangadkomst), lekeplass.
- Innenfor område o_BUN1 tillates arealet mellom byggegrensen og offentlig veg planert til nivå med vegen på en slik måte at overvann ledes bort fra offentlig veg.

2.2 *Situasjonsplan*

Ved søknad om rammetillatelse eller tillatelse til tiltak for bygg skal det foreligge en detaljert situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser tiltaket. Planen skal vise plassering av bygninger og andre konstruksjoner, adkomst, parkering inkl. sykkelparkering, renovasjonsløsning, forstøtningsmurer, snøopplag, oppstillingsplass for brannbil, utforming av uteoppholdsareal inkl. beplantning, belysning, gjerder mv.

2.3 *Tekniske planer*

Det må utarbeides planer for vei, vann, avløp og overvann. Tekniske planer for vann, avløp og overvann skal oversende Risør kommune for behandling. Det skal foreligge gjennomføringsavtale med Agder Fylkeskommune før arbeider langs fylkesvei settes i gang.

2.4 *Støy*

- Alle boenheter skal ha enkel tilgang til privat 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.

§ 3

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§12-5 nr. 1)

3.1.1 Bestemmelser for BKB

3.1.1.1

BKB1 er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig/fritidsbolig. Boenhetene kan benyttes både til fast bosetting og til fritidsbruk.

3.1.1.2

Tillatt utnyttelse i %-BYA framgår av plankartet. Det tillates etablert inntil 10 leiligheter innenfor området.

3.1.1.3

Maksimal tillatt mønekote er + 21,0 moh.

Oppbygg for heishus skal ikke være høyere enn tillatt maksimal mønekote og skal i utforming være underordnet det omkringliggende bygningsmiljøet. Heishus og nødvendige tekniske installasjoner skal ligge tilbaketrukket fra fasadelivet.

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

3.1.1.4

Bebyggelsen skal ha valmet tak, takvinkel mellom 20 og 40 grader. Taktekkning på hovedtak skal være sort matt takstein. Mindre volumer som boder, utkragninger, heisoppbygg og trapperom kan ha pulttak, evt. flate tak. Fasadene skal ha trepanel som dominerende fasademateriale, farge hvit. Balkonger/verandaer skal ikke trekkes ut lenger enn fasadelivet.

3.1.1.5

Krav til parkering:

- Parkering skal etableres i parkeringsanlegg innomhus.
- Det skal etableres minst 1,0 p-plass for bil per leilighet. Minst 30% av plassene skal tilrettelegges for lading for el-bil
- Det skal etableres minst 2,0 sykkelparkeringsplass per leilighet. Sykkelparkeringsplasser skal fortrinnsvis være overbygd.

3.1.1.6

Renovasjon skal løses som del av bygningsmassen.

3.1.1.7

Synlige deler av skjæringer skal skjermes med vegetasjon, fortrinnsvis klatrende vekster.

3.1.1.8

Til hver boenhet er det krav om et minste uteoppholdsareal, MUA = 50 m². MUA skal løses på egen tomt, terrasse og/eller fellesareal (BKB1, o_GB1, o_BUN1 og o_BBS1).

3.1.1.9

Vest for leilighetsbyggene skal det opparbeides uteoppholdsareal med fast dekke, benker og bord.

3.1.2 Bestemmelser for BBS

3.1.2.1

o_BBS1 er regulert til offentlig område for småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner. Bryggene skal utformes som landfaste brygger med uttriggere, totalt inntil 17 båtplasser

Det skal etableres gangatkomst (rampe) til bryggeanlegget fra Holmen-siden i vest og bryggeanlegget skal sammenkobles med badeplassen i o_GB1 i øst slik at gående er

sikret gjennomgang. Arealet skal være allment tilgjengelig og ha benker langs med gangarealet.

3.1.3 Bestemmelser for BUN

3.1.3.1

o_BUN1 er regulert til offentlig område for badehus.

3.1.3.2

Tillatt utnyttelse i %-BYA framgår av plankartet.

3.1.3.3

Maksimal tillatt mønekote er + 7,5 m.

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

3.1.3.4

Bebyggelsen skal ha valmet tak, takvinkel mellom 20 og 40 grader. Takteking i sort matt takstein. Mindre volumer som boder, utkragninger og trapperom kan ha pulttak, evt. flate tak. Fasadene skal ha trepanel som dominerende fasademateriale, farge hvit.

3.1.4 Bestemmelser for BLK

3.1.4.1

I BLK1 skal det etableres lekeplass som vist på landskapsplan - lekeplass, datert 10.06.22. Lekeplassen skal utstyres med minimum tre typer apparater for barn i alderen 0 – 6 år og ha sitteplasser og bord. Lekeplassen skal sikres med gjerde ha inngangsport.

3.1.4.2

Før det kan gis brukstillatelse skal det dokumenteres at lekeplassen har tilfredsstillende støynivå i henhold til krav i T-1442. Støyskjerming skal utføres i transparent materiale.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Bestemmelser for hvert enkelt arealformål

3.2.1.1

o_SV1 – o_SV2 er regulert til område for offentlig veg. Områdene skal nyttes til møteplasser.

3.2.1.2

o_SKV1 – o_SKV2 er regulert til område for offentlig kjøreveg.

3.2.1.3

o_SF1 er regulert til område for offentlig fortau.

3.2.1.4

o_SGS1 er regulert til område for offentlig gang-/sykkelveg.

3.2.1.5

o_SVT1 – o_SVT3 er regulert til områder for offentlig annen veggrunn – tekniske anlegg.

3.3 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Bestemmelser for GB

3.3.1.1

o_GB1 er regulert til offentlig badeplass-/område.

Trapper, ramper, murer, renovasjon mm. er tillatt innenfor området. Området skal utformes som terrasse/bryggeareal og minimum møbleres med sitteplasser og border. Det skal opparbeides et sammenhengende gangareal fra o_BBS1 gjennom o_GB1 til formålsgrensen i øst. Søknad om tillatelse til tiltak skal vise hvordan området skal beplantes (eksempelvis busker, trær, blomsterkasser).

Det tillates oppført overbygd utested (pergola eller liknende) på inntil 20m²-BYA som vil fremme bruken av område som felles rekreasjonsområde og møteplass. Konstruksjonen skal ha flatt tak eller pulttak, gesimshøyde inntil 3,0 m.

Tiltak innenfor området skal hovedsakelig utføres i tre og/eller naturstein.

3.4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (§12-5 nr. 6)

3.4.1 Bestemmelser til hvert enkelt arealformål

3.4.1.1

o_VFE1 er regulert til offentlig ferdsel/trafikkområde i sjø.

3.4.1.2

o_VHS1 er regulert til offentlig havneområde i sjø. Området kan benyttes til trafikk og landligge for fiskebåter.

3.4.1.3

o_VS1 er regulert til offentlig småbåthavn. Det er tillatt med utriggere innenfor området.

3.4.1.4

o_VB1 er regulert til offentlig badeområde. Det tillates badebrygge for folk med nedsatt funksjonsevne innenfor området.

§ 4

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

- 4.1 Innenfor frisisiktzone H140_1 skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

§ 5

BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

5.1 Bestemmelsesområder – utforming, #1 - #2

- 5.1.1 Det tillates utfylling i sjø innenfor bestemmelsesområdene #1 og #2. Det skal benyttes sprengstein fra område BKB1. Eksisterende fiberkabler må ivaretas.

Utfylling krever tillatelse etter forurensningsforskriften.

§ 6

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 *Parkering*

Krav til parkeringsdekning, jf. § 3.1.4.5, skal være oppfylt før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor BKB1.

6.2 *Frisikt*

Frisiktsoner skal være opparbeidet, jf. § 4.1, før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor BKB1.

6.3 *Tekniske planer*

Det må foreligge godkjente teknisk planer jf. pkt. 2.3 før det kan gis rammetillatelse eller tillatelse til tiltak.

6.4 *Støy*

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor byggeområde for bolig/fritidsbolig (BKB1), må det dokumenteres at krav til utendørs og innendørs støynivå tilfredsstilles, jf. § 2.4.

6.5 *Tiltaksplan forurenset grunn*

Tiltaksplan for forurenset grunn skal være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse til utfylling innenfor bestemmelsesområde #1 og #2.

6.6 *Fortau*

Fortau o_SF1 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor BKB1.

6.7 *Møteplasser*

Møteplasser innenfor områdene o_SV1 – o_SV2 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor BKB1.

6.8 *Lekeplass*

Lekeplass BLK1 skal være etablert i henhold til landskapsplan – lekeplass datert 10.06.22 før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor BKB1.

6.9 *Minste uteoppholdsareal*

Før det gis brukstillatelse til boenhetene skal minste uteoppholdsareal pr. boenhet (50 m²) være opparbeidet i henhold til kvalitetskravene til formålene BKB1, o_BBS1, o_BUN1 og o_GB1.

6.10 *Fylling*

Oppfylging innenfor bestemmelsesområde #2 skal være avsluttet før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor BKB1.

6.11 *Gjennomføringsavtale*

Gjennomføringsavtale for tiltak langs fylkesveien skal foreligge før arbeidene settes i gang.

UTKAST