

# ARENDALE KOMMUNE

## Planbestemmelser for detaljplan for Frivold – Torsbudalen, gnr. 24 bnr. 25

Arkivsak: 2014/5902  
Arkivkode: 09062014-14

Detaljplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 10.12.2015, PS 15/235  
Plankartets dato: 12.08.2015, sist revidert 12.11.2015

### § 1

#### GENERELT

- 1.01 Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligbebyggelse.
- 1.02 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

#### **Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)**

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1-BF2
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK1 - BK3
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon, f\_PR1 – f\_PR2
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, f\_R1 – f\_R2
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo, T1
- Uteoppholdsareal, f\_U1
- Lekeplass, f\_L1

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)**

- Kjøreveg, o\_K1, K2-K4
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o\_A1-o\_A2
- Annen veggrun – grøntareal, AG1-AG4

1.03 Planområdet har fastsatt følgende hensynssoner:

**Hensynssoner (Pbl § 12-6)**

- A. Faresone (Pbl § 11-8, ledd nr A)
- Høyspent, H370\_1
  - Grense sikringszone for tunnel, H190\_1

**§ 2**

**FELLESBESTEMMELSER**

- 2.01 Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene framgår av plankartet. %-BYA gjelder for hver enkelt tomt.
- 2.02 Krav til parkeringsdekning:
- Frittliggende småhusbebyggelse, minimum 2 parkeringsplasser pr boenhet.
  - Konsentrert småhusbebyggelse: minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet og minimum 2,0 sykkelparkeringssplasser pr. boenhet. Hver sykkelparkeringssplass må utgjøre et areal på minst 0,75 x 1,5 m og være under tak.
- 2.03 Avkjørselsforhold til eiendommer er vist på plankartet med avkjørselspil.
- 2.04 Krav til frisikt skal tilfredsstilles for hver avkjørsel. Krav til frisikt defineres av en siktretkant på 3 m x 20 m. Innenfor siktretkanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebane for primærveien.
- 2.05 Innenfor frisiktsoner skal terrenget planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning på egen eiendom (ikke hekker eller trær) tillates dersom denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.
- 2.06 Reguleringsformålet kjøreveg (tunnel) med tilhørende formål i vertikalnivå 1(=under grunnen), iht reguleringsplan for E-18 Tvedestrand-Arendal, vedtatt 22.05.2014, skal fortsatt gjelde.
- 2.07 Garasjer/carporter tillates oppført med en maks gesims-/mønehøyde på 5,5 meter. Garasjer tillates ikke bebygd med ark, takoppløft, takvindu eller balkong. Garasjene tillates ikke innredet til beboelse.
- 2.08 Murer som skal oppføres innenfor planområdet kan ha en maks høyde på 5,0 meter. Murer tillates oppført utenfor byggegrensen.
- 2.09 Terrengfyllinger skal jordslås og tilsås.

**§ 3**

**BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- 3.01 BF1 – BF2 er regulert til private områder for frittliggende småhusbebyggelse.

Innenfor byggeområde BF1 tillates det kun oppført garasjer eller carporter.

- 3.02 BK1 – BK3 er regulert til private områder for konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates oppført 2-, 3-, 4- eller 6-mannsboliger innenfor områdene.  
Maks tillatt møne – og gesimskote er påført plankartet.  
I tillegg kan maks møne-/gesimshøyde for hvert bygg, beregnet fra overkant gulv i nederste etasje, ikke overstige 9,0 meter.
- 3.03 f\_PR1 – f\_PR2 er regulert til felles områder for øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon. Det kan settes opp leegger og tak over renovasjonsdunker/postkassestativ o.l i området for post/renovasjon. %-BYA=100 %.  
Område f\_PR1 er felles for alle boenhetene i område BK1.  
Område f\_PR2 er felles for alle boenhetene i område BK2 og BK3.
- 3.04 f\_R1 - f\_R2 er regulert til felles områder for øvrige kommunaltekniske anlegg - renovasjon. Det kan settes opp leegger og tak over renovasjonsdunker o.l i områdene for renovasjon. %-BYA=100%.  
Område f\_R1 er felles for alle boenhetene i område BK1.  
Område f\_R2 er felles for alle boenhetene i område BK2 og BK3.
- 3.05 T1 er regulert til privat område for trafo.
- 3.06 f\_U1 er regulert til felles område for uteoppholdsareal. Området er felles for alle boenheter i område BK1-BK3. Mindre tilrettelegging og opparbeiding/bearbeiding av terrenget, som vil fremme bruken av fellesområdet til sosialt samlingssted og naturbasert lek tillates. Det tillates ikke sprengning innenfor området.

Det tillates ikke oppført bygninger innenfor området. Gapahuk o.l. tillates oppført.

Eksisterende tre som er avmerket på plankartet skal bevares.

- 3.07 f\_L1 er regulert til felles område for lekeplass. Området er felles for alle boenheter i område BK1-BK3, og skal inneholde minimum 4 ulike typer utstyr til lek og aktivitet for små og større barn. I tillegg skal området ha sitteplasser for barn og voksne. Området skal sikres forsvarlig.

## § 4

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.01 o\_K1 er regulert til område for offentlig kjøreveg.
- 4.02 K2-K4 er regulert til områder for private kjøreveger.
- 4.03 o\_A1 – o\_A2 er regulert til område for annen veggrunn – tekniske anlegg. Områdene er offentlige og skal nyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag mv.
- 4.04 AG1 – AG4 er regulert til annen veggrunn – grøntareal. Områdene er private, og skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag m.v.

## § 5

### HENSYNSSONER

- 5.01 H370\_1 er fastsatt til faresone-høyspentlinje. Det er ikke tillatt å etablere bygninger for boligformål innenfor dette området.
- 5.02 H190\_ er fastsatt til sikringssone-tunnel. Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak eller inngrep som kan medføre skade på tunnel.

## § 6

### REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 6.01 Uteoppholdsareal f\_U1 og lekeplass f\_L1 skal opparbeides og ferdigstilles før boenhetene som skal benytte de ulike fellesområdene får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf. §§ 3.06 og 3.07.
- 6.02 Krav til parkeringsdekning, jfr § 2.02 skal til enhver tid være oppfylt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger for nye bygninger innenfor planområdet.
- 6.03 Det skal foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende støyforhold før det gis igangsettingstillatelse til nye byggetiltak innenfor planområdet. Den til enhver tid gjeldende støyretningslinje skal legges til grunn.
- 6.04 Kjøreveg K2 skal opparbeides i henhold til reguleringsplanen før det gis igangsettingstillatelse til byggetiltak i områdene BK1-BK3.
- 6.05 Ved opparbeidelse av nye avkjørsler skal det samtidig opparbeides nødvendig frisikt iht frisiktlinjene jf. § 2.04.
- 6.06 Vegstengning/fysisk kjøresperre på vei K4 skal etableres før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger for nye bygninger innenfor planområdet.

Arendal, 10.12.2015



Nora Moberg Lillegaard  
overarkitekt