

# ARENDAL KOMMUNE

## BESTEMMELSER FOR TYBAKKTOPPEN BOLIGOMRÅDE

Arkivsak: 16/27601

Planident: 09062014-19

Vedtatt i Arendal bystyre: 29.10.2020, PS 20/189

Plankartets dato: 03.09.2020, sist endret 03.09.2020

### 1 Generelt

#### 1.1 Planområdet

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

#### 1.2 Arealformål

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5 :

##### *Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)*

- |                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| - Boligbebyggelse – frittliggende | Bf1 – Bf17    |
| - Boligbebyggelse – konsentrert   | Bk1 – BK8     |
| - Nærlekeplass (felles)           | f_Ln1 – f_Ln2 |
| - Nærmiljøanlegg (offentlig)      | o_Na1         |

##### *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)*

- |                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| - Kjøreveier (offenlig/felles)     | o_Sv1 – o_Sv4 og f_Sv5 |
| - Annen veigrunn – tekniske anlegg | -                      |
| - Annen veigrunn – grøntareal      | -                      |
| - Fortau (offentlig)               | o_Sf1 – o_Sf3          |
| - Parkering (felles)               | f_P1 – f_P2            |
| - Energinett – Nettstasjon         | EL1 – EL3              |
| - Vann- og avløpsnett – VA trase   | VA                     |
| - Renovasjonsanlegg (felles)       | f_R1 – f_R4            |

##### *Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)*

- |                         |               |
|-------------------------|---------------|
| - Turdrag (offentlig)   | o_Gt1 – o_Gt2 |
| - Tursti (offentlig)    | o_Gt3         |
| - Friområde (offentlig) | o_Gf1 – o_Gf4 |

#### 1.3 Hensynssoner

Innenfor planområdet avsettes følgende hensynssoner etter pbl § 12-6 :

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| - Sikringssone            | Frisikt (H140)                            |
| - Faresone                | Høyspentledning (H370)                    |
| - Sone med særlige hensyn | Bevaring av kulturmiljø (H570_1 – H570_3) |

## 2. Fellesbestemmelser

### 2.1 Parkering

Følgende krav til antall biloppstillingsplasser skal legges til grunn:

- Minimum 2 biloppstillingsplasser på egen tomt for frittliggende eneboliger.
- Minimum 1 biloppstillingsplass på egen tomt for eneboliger i kjede/rekke.
- Minimum 1 biloppstillingsplass på egen tomt for for boenhet under 40 m<sup>2</sup> BRA..

Plassen foran egen garasje/carport kan medregnes i parkeringsdekningen.

Utendørs parkering som er nødvendig for å oppfylle kravet til parkeringsdekning medregnes i utnyttelsesgraden med 18 m<sup>2</sup> pr plass.

### 2.2 Forstøtningsmurer og fyllinger

Forstøtningsmurer skal ikke overstige 2,5 meter. Ved høydeforskjeller på mer enn 2,5 meter kan det anlegges jordskråning med maksimum helning 1:2 langs utsiden av muren slik at synlig høyde reduseres til 2,5 meter. Ved etablering av fyllinger med over 3 meters høyde skal terrenget avtrappes med sprang på maks 3 meters høyde.

Fyllinger skal jordkles med stedege masser og enten beplantes eller tilrettelegges for naturlig revegetering.

## 3. Bebyggelse og anlegg

### 3.1 Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelsen skal ha enhetlig takform og materialbruk i fasadene innenfor følgende delområder:

Bf1 og -2	Bf5 og -6	Bf11 og -12	Bk1 og -2	Bk5 og -6
Bf3 og -8	Bf7 og -9	Bf13 og -14	Bk3 og -4	Bk7 og -8
Bf4	Bf10, -15 og -16	Bf17		

Bebyggelsen kan ha takterrasse.

### 3.2 Avstandsbestemmelser

Frittliggende garasjer / carporter og boder med BYA på inntil 40 m<sup>2</sup> kan plasseres utenfor byggegrense, men ikke nærmere tomtegrense enn 1,0 meter og minimum 4,0 meter fra regulert kjøreveg. Unntaket gjelder ikke for byggegrensen mot Elgveien.

Garasje/carport med åpningen mot offentlig eller felles vei, må plasseres minst 7,0 meter fra regulert kjøreveg.

Bygge- og anleggsområdene kan opparbeides ut til formålsgrense. Forstøtningsmurer kan plasseres i tomtegrensen.

Det kan ikke oppføres bebyggelse nærmere enn 5 meter fra nettstasjon.

### 3.3 Høydebestemmelser

Bolighus kan ha gesimshøyde på inntil 8 meter og mønehøyde på inntil 9 meter. Gesims som er trukket tilbake mer enn 1,5 m fra ytre fasadeliv kan føres opp tilsvarende regulert mønehøyde. Tilhørende garasjer / carporter og uthusbygninger kan ha gesims- og mønehøyde inntil 5 meter. Høyde til takterrasses rekkverk eller parapet skal være minimum 1,5 meter under boligens høyeste gesims.

### **3.4 Frittliggende småhusbebyggelse (Bf1 – Bf17)**

Områdene avsatt til frittliggende småhusbebyggelse kan nyttes til eneboliger med tilhørende anlegg. Eneboligene kan i tillegg ha en ekstra boenhet på inntill 40 m<sup>2</sup>-BRA. Tillatt bebygd areal er 35%-BYA. Tillatt bebygd areal gjelder for hver tomt. Boliger i Bf14a og Bf14c skal bygges med underetasje.

### **3.5 Konsentrert småhusbebyggelse (Bk1 – Bk8)**

Områdene avsatt til konsentrert småhusbebyggelse kan nyttes til eneboliger i kjede/ rekke med tilhørende anlegg. Det kan bygges og fradeles inntil 6 boliger for hvert felt Bk1 – Bk8.

Tillatt bebygd areal er 50%-BYA.

Boliger i Bk1 og Bk2 skal bygges med underetasje.

### **3.6 Nærmiljøanlegg (o\_Na1)**

Område o\_Na1 er offentlig og skal tilrettelegges med gressplen for ballspill og skilek.

### **3.7 Nærlekeplasser (f\_Ln1 - f\_Ln2)**

Nærlekeplass f\_Ln1 og f\_Ln2 skal inneholde sitteplass for barn og voksne, sandlekeplass med minimum 6 stk, hvorav minimum 3 ulike typer utstyr (som huske, vippe, klatrestativ/-vegg og sklie) til småbarnslek og –aktivitet, samt minimum 6 stk, hvorav 3 ulike typer utstyr (som balanseutstyr, klatreutstyr mv.) til lek og aktivitet tilpasset aldersgruppen 5 – 13 år. Atkomst og minst 2 aktiviteter/apparater skal være universelt tilgjengelig.

Under lekeapparat som krever fallunderlag skal dette opparbeides med underlag som tillater trilling. Underlag på opparbeidet del av lekeklassen skal tilpasses aktivitetene og bestå av gummi, kunstgress, gress, asfalt eller sadde (hardpakket sand) eller en kombinasjon av disse. Der det benyttes kunstgress tillates ikke gummigranulat.

Nærlekeplass f\_Ln1 er felles for boligene i felt Bf1-9 og Bk1-4.

Nærlekeplass f\_Ln2 er felles for boligene i felt Bf10-17 og Bk5-8.

## **4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **4.1 Veier**

Innenfor o\_SV2 og o\_SV4 skal regulert veg opparbeides med 5,0 meter asfalt.

For o\_SV2 skal kjørebanelen avsettes til 3,0 meter bredde. Langs innvendig vegkant skal det etableres et asfaltert dekke for gående på min 1,85 meter som står i kontrast til fargen på kjørebanelen. Mellom kjørebanelen og areal for gående skal det etableres et langsgående og heltrukket romlefeldt.

For o\_SV4 skal kjørebanelen avsettes til 3,0 meter bredde. Langs innvendig og utvendig vegkant skal asfalten males for å markere areal for gående på min 0,85 meter som står i kontrast til fargen på kjørebanelen. Mellom kjørebanelen og areal for gående skal det etableres et langsgående og heltrukket romlefeldt.

Teknisk skap tillates plassert innenfor annen veggrunn i grense mot annet regulert hovedformål.

#### **4.2 Avkjørsler**

Siktkravene i avkjørsel til kommunal eller felles vei er 3 meter avstand til veikant adkomstvei x 20 meter i hver retning langs adkomstvei. Kravene til frisiktsonen gitt i bestemmelse 6.1 gjelder også for avkjørsler.

#### **4.3 Gjesteparkering**

Parkeringsplassene f\_P1 er felles for boligene i felt Bf1-9 og Bk1-4.

Parkeringsplassene f\_P2 er felles for boligene i felt Bf10-17 og Bk5-8.

#### **4.4 Skjæringer og fyllinger**

Skjæringer og fyllinger kan legges inn på tilstøtende områder, selv om disse ikke er regulert til trafikkformål.

Arealet mellom veikant og eiendomsgrense kan tilsås.

#### **4.5 Renovasjon (f\_R1 – f\_R4)**

Renovasjonsløsninger skal etableres som nedgravde containere i tråd med forskrift om husholdningsavfall i Arendal kommune. Renovasjonsområdene skal også omfatte felles postkassestativer.

Renovasjonsanlegg f\_R1 og f\_R2 er felles for boligene i felt Bf1-9 og Bk1-4.

Renovasjonsanlegg f\_R3 og f\_R4 er felles for boligene i felt Bf10-15 og Bk5-8.

#### **4.6 Nettstasjoner (EL1 – EL3)**

Innenfor området tillates oppført nettstasjon. Oppføring av nettstasjon i EL2 må plasseres og utformes slik at den ikke er til hinder for naturlig avrenning (flom- og overvann).

#### **4.7 VA-trase**

Innenfor området tillates etablering av VA-trase for påkobling i Elgveien. Traseen skal utformes med selvfall slik at flom-/overvann ledes nordover til eksisterende grøft langs Elgveien.

### **5. Grønnstruktur**

#### **5.1 Friområder (o\_Gf1 – o\_Gf4)**

Innenfor friområde o\_Gf1 kan det oppbeides gapahuk og grillplass.

Det er ikke tillatt å benytte friområdene til brakkerigg, lagring eller anleggsvirksomhet.

#### **5.2 Turdrag o\_Gt1-3**

Areal regulert til turdrag og tursti skal opparbeides som gruset sti-/gangforbindelse og tillates terrengbearbeidet inn mot tilstøtende bygge og anleggsområde/samferdselsanlegg. Terrenginngrep skal utføres skånsomt og opparbeides slik at arealene fremstår som grønne og naturtilpasset.

Innen turdrag o\_Gt3 tillates opparbeidet tursti med VA-grøft.

Turdrag o\_Gt\_1 skal opparbeides med bassenger for fordrøyning av overvann med avrenning mot nord og sør.

## **6. Hensynssoner**

### **6.1 Frisiktsoner (H140)**

Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates dersom denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

### **6.2 Angitt hensynsone bevaring av kulturmiljø (H570\_1 - H570\_3)**

Eksisterende steingjerder skal bevares.

Den gamle ferdselsveien gjennom «Dødens dal» skal bevares.

Det er ikke tillatt å gjøre inngrep innenfor hensynsone H570\_1. Det er tillatt å legge på rullbar grus (grus av fin fraksjon) som toppdekke på gangbanen.

Innenfor hensynsone H570\_2 tillates etablering av ledningsanlegg ned til Skaveløkka. Eksisterende trær skal søkes bevart. Stedlige masser skal ikke kjøres bort, men gjenbrukes i traséen.

### **6.3 Angitt faresone høyspent (H370\_1)**

Det må ikke iverksettes tiltak som hindrer tilgang til ledningsanlegget eller inngrep i terrenget som medfører at høyden til ledningsanlegget blir under forsvarlig høyde (avklares med ledningseier)

## **7. Rekkefølgebestemmelser**

### **7.1 Igangsettingsstillatelse**

Oppmerking av gangbanen over bensinstasjonsområdet på Færvik, og oppstramming av avkjørselen ved fotgjengerfeltet over fv 409, må være gjennomført før det kan gis tillatelse til oppføring av bolig innenfor planområdet.

Før det kan iverksettes arbeider innen felt Bf7 skal gaphuk være reetablert innen felt o\_Gf1.

Før det kan gis tillatelse til oppføring av ny bolig innen felt Bk5, Bk6, Bf1, Bf4, Bf5, Bf6 og Bf10 skal turdrag o\_Gt1 og o\_Gt3 være etablert.

Før det kan gis tillatelse til oppføring av ny bolig innen felt felt Bf10-17 eller Bk5-8 skal stiforbindelse fra lekeplass f\_Ln2 vestover til eksisterende gang- og sykkelvei til Skaveløkka, være etablert.

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor Bf14 skal høyspentledning være innmålt.

### **7.2 Brukstillatelse**

Før bolig innen planområdet kan tas i bruk skal tilhørende lekeplasser, felles renovasjon og parkering, samt fortau frem til eksisterende gang- og sykkelvei til Skaveløkka, være opparbeidet.

Før bolig innen i felt Bf10 - Bf15 eller Bk5 - Bk8 kan tas i bruk skal nærmiljøanlegg o\_Na1 være opparbeidet

Før bolig i felt Bf7, Bf8 eller Bf9 kan tas i bruk skal adkomstvei f\_Sv5 være ferdigstilt.  
Før bolig i felt Bf4-6 og Bk1-4 kan tas i bruk skal stiforbindelse fra adkomstvei o\_Sv2 i sør og ned til eksisterende sti/turvei i Dødens dal (H570) være etablert.

Arendal, 29.10.2020

Nina Blomberg-Carlsen  
saksbehandler