

ARENDALE KOMMUNE

Planbestemmelser for Marisberg, felt C1

Arkivsak: 2014/702
Arkivkode: 09062014-1

Vedtatt i Arendal bystyre: 28.01.2016, PS 16/16
Plankartets dato: 21.05.2015, sist revidert 07.05.2025

Endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak 30.10.2017, sak 17/11650
Kort beskrivelse: Endret område S1 til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse. Flyttet atkomst til skogsteig, gnr. 205 bnr. 544.

Endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak: 27.03.2019, sak 18/10046
Kort beskrivelse: Tilrettelegge for ny, større barnehage på en mer hensiktsmessig tomt.
Se egen planident: 09062019-7.

Endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak: 19.09.2019 sak 19/9640
Kort beskrivelse: Justert atkomstpilar for tomter i området BK9, BF1 og BF2. Nytt punkt i bestemmelsene åpner for justering av atkomstpil i disse områdene.

Endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak: 14.11.2019, sak 19/9913
Kort beskrivelse: Endret områdene BK10 og BK11 fra konsentrert småhusbebyggelse til frittliggende småhusbebyggelse. Tatt inn bestemmelser om antall tomter og m²-BYA. Justering av atkomstpilar. Nytt punkt i bestemmelsene som åpner for justering av atkomstpil, mulighet for murer og terrasser/verandaer/balkonger utenfor byggegrensene mv. Bestemmelse om brannsikring på tomt BK8.

Endring, administrativt vedtak: 20.04.2020, sak 20/2768
Kort beskrivelse: Utvidet område o_BHH, endret byggegrenser, regulert inn ny avkjørsel, område for blågrønnstruktur/uteoppholdsareal, blågrønnstruktur, flomsone, infrastruktursone.
Se egen planident: 42032020-3

Endring, administrativt vedtak: 22.04.2020, sak 20/2768
Kort beskrivelse: Utvidet område G1 for å sikre et overvannsrør.

Endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak: 26.06.2020, sak 20/4165
Kort beskrivelse: Endret område BK9 fra konsentrert til frittliggende småhusbebyggelse (BF5).

Endring, administrativt vedtak: 05.11.2021, sak 21/11049
Kort beskrivelse: Endret område BK1 fra konsentrert småhusbebyggelse til kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig/tjenesteyting (B/T)

Endring, administrativt vedtak: 20.01.2026, sak 23/4303
Kort beskrivelse: Liten utvidelse av BF5 mot vest. Grønnstrukturuområdet G4 reduseres tilsvarende. Tatt inn et bestemmelsesområde #2.

§ 1

GENERELT

1.01 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

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

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1 – BF5
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK2 – BK8, del av B1, del av B2 og del av C2
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon, f_PR1 – f_PR6
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, f_R1 – f_R9
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo, TR1 – TR2
- Lekeplass, f_L1 – f_L6
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig/tjenesteyting, B/T

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

- Kjørveg, o_K1, K2 - K3, o_K4, f_K5
- Fortau, o_F1
- Gang- og sykkelveg, o_GS1 – o_GS3, o_del av G/S 2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_A1 - o_A9, f_A10, del av o_A3
- Annen veggrunn – grøntareal, o_AG1 – o_AG14, f_AG15, AG16 - AG17, f_AG18

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Grønnstruktur, G1 – G6, del av G6
- Turveg, f_T1 – f_T5

Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) (Pbl § 12-5, ledd nr 5)

- Skogbruk, S1
- Friluftsmål, FF1 – FF6

1.02 Planområdet har fastsatt følgende hensynssoner:

Hensynssoner (Pbl § 12-6)

Støysone (Pbl § 11-8, ledd nr A)

- Gul sone, H220_1 – H220_3

- 1.03 Planområdet har fastsatt følgende bestemmelsesområder:

Bestemmelser i reguleringsplan (Pbl § 12-7)

- Utforming, B1- B2

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

- 2.01 Landskapstilpasning og bevaring av vegetasjon: Før det igangsettes grave- og anleggsarbeider innenfor byggeområdene skal det foreligge en marksikringsplan som viser hvordan eksisterende vegetasjon og terreng utenfor byggegrop hensyntas under anleggsperioden. Eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares og gis nødvendig beskyttelse under anleggsperioden.
- 2.02 Mindre bygninger/byggverk (eks. garasje/carport/bod/uthus) med samlet bebygd areal eller bruksareal inntil 50 m², gesimshøyde inntil 5,0 m og mønehøyde inntil 6,0 m, som ikke brukes til beboelse, tillates plassert utenfor byggegrensene, men ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense og med minste avstand 4 m målt horisontalt fra asfaltkant offentlig veg. Om garasje plasseres med porten vinkelrett eller skrått mot veg er kravet 7 m målt horisontalt fra asfaltkant offentlig veg. Bestemmelsen gjelder også for garasje bygd inntil/sammen med bolig. Åpen parkeringsplass tillates utenfor byggegrenser, men ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense.

Forstøtningsmurer inntil 3,0 m høyde målt fra gjennomsnittsterrenget langs muren tillates oppført utenfor byggegrensene. Murfot må være innenfor formålsgrensen.

På BF5 tillates utover forstøtningsmur ingen konstruksjoner utenfor byggegrensen mot G4, med unntak av rekkverk i transparent utførelse.

Innenfor område BF3 tillates utkraging av terrasser, verandaer og balkonger inntil 2,0 m ut over byggegrensen mot øst/sørøst. Innenfor område BF5 tillates utkraging av terrasser, veranda og balkonger inntil 2,0 m utover byggegrensen mot sør. Innenfor område BK8 tillates utkraging av terrasser, veranda og balkonger inntil 2,0 m utover byggegrensen mot sør/sørvest.

- 2.03 Innenfor områdene BF1-BF5 skal det være minimum 2 p-plasser på hver eiendom med tillegg av 1 p-plass pr. boenhet ved flere boenheter på samme eiendom.

I områdene for konsentrert småhusbebyggelse skal det være minimum 1,5 p-plasser pr. boenhet. Innenfor områdene BK2 og BK5 - BK8 skal det etableres minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser pr boenhet.

Innenfor området kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig/tjenesteyting, B/T skal det være minimum 1,5 p-plasser og 1,5 sykkelparkeringsplasser pr boenhet. Det skal være minimum 1,0 p-plass og 1,0 sykkelparkeringsplass per 50 m² BRA for areal til tjenesteyting

Hver sykkelparkeringsplass må utgjøre et areal på minst 0,75 x 1,5 m.

- 2.04 Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene framgår av plankartet. %BYA gjelder for hver tomt.
- 2.05 Ved oppføring av murer på de enkelte byggetomtene skal alle synlige deler avmurene utføres med naturstein.
- 2.06 Det er tillatt å etablere fordrøyningsbasseng for overflatevann innenfor alle arealformålene innenfor planavgrensningen.

§ 3

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.01 BF1 – BF5 er regulert til privat område for frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor områdene skal det oppføres eneboliger.

Bygninger innenfor BF3 og BF4 skal ha flatt tak, pulttak eller tak med to eller flere takflater jf . prinsippskisse i figur 4-9e (To takflater) i veiledning Grad av utnytting av 20. jan 2014.

Følgende gjelder for BF3:

Det skal etableres minst 4 tomter der minimumsarealet per tomt er 500 m².
Hver tomt kan bebygges med maksimalt m²-BYA=260 m².

Følgende gjelder for BF4:

Det skal etableres minst 5 tomter der minimumsarealet for hver tomt er 500 m².
Hver tomt kan bebygges med maksimalt m²-BYA=260 m².

Følgende gjelder for BF5:

Det skal etableres minst 4 tomter der minimumsarealet for hver tomt er 300 m².
Hver tomt kan bebygges med maksimalt m²-BYA=210 m².

- 3.02 BK2 – BK8 er regulert til privat område for konsentrert småhusbebyggelse.

Innenfor områdene BK5 og BK7 tillates mønehøyde inntil 11 m og gesimshøyde inntil 10 m. Dersom bygg på område BK8 oppføres nærmere enn 4 m fra eiendomsgrensen til BF4 skal bygg på BK8 brannsikres.

- 3.03 f_PR1 – f_PR6 er regulert til felles område for øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon. Innenfor områdene skal det etableres anlegg for post- og avfallshåndtering (papir/papp). Det kan settes opp levegger og tak over renovasjonsdunker/postkassestativ o.l i området for post/renovasjon. %BYA=100%. Fordelingsnøkkel mellom områder for post/renovasjon, renovasjon (se pkt. 3.03), lekeplasser (se pkt. 3.06) og byggeområder for frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse:

Område	Tomte- /bygg nr (jf. Illu- strasjons plan)	Post/ reno- vasjon	Reno- vasjon	Lekeplass	Atkomst lekeplass, turvei (TV)
BF1	11-14	f_PR4	På egne tomter	f_L4, f_L3, f_L6	f_T2 - f_T5
BF2	15 og 17	f_PR6	På egne tomter	f_L4, f_L3, f_L6	f_T2– f_T5
	16 og 18	f_PR5	På egne tomter	f_L4, f_L3, f_L6	f_T2– f_T5
	19 og 21	f_PR6	På egne tomter	f_L5, f_L3, f_L6	f_T2, f_T4 – f_T5
	20	f_PR5	På egne tomter	f_L5, f_L3, f_L6	f_T2, f_T4 – f_T5
B/T	1A	f_PR1	f_R1	f_L1, f_L3, f_L6	f_T1 – f_T2, f_T4 – f_T5
BK2	2A	f_PR1	f_R2	f_L1, f_L3, f_L6	f_T1 – f_T2, f_T4 – f_T5
BK3	3A	f_PR2	På egne tomter	f_L2, f_L3, f_L6	f_T2, f_T4 – f_T5
BK4	4A	f_PR2	På egne tomter	f_L2, f_L3, f_L6	f_T2, f_T4 – f_T5
	4B	f_PR2	På egne tomter	f_L2, f_L3, f_L6	f_T2, f_T4 – f_T5
BK5	5A	f_PR2	f_R3	f_L2, f_L3, f_L6	f_T2, f_T4 – f_T5
BK6	6A	f_PR2	f_R4	f_L2, f_L3, f_L6	f_T2, f_T4 – f_T5
	6B	f_PR2	f_R5	f_L2, f_L3, f_L6	f_T2, f_T4 – f_T5
BK7	7A	f_PR3	f_R6	f_L2, f_L3, f_L6	f_T2, f_T4 – f_T5

	7B	f_PR3	f_R7	f_L2, f_L3, f_L6	f_T2, f_T4 – f_T5
BK8	8A	f_PR4	f_R8	f_L4, f_L3, f_L6	f_T2 – f_T5
	8B	f_PR4	f_R19	f_L4, f_L3, f_L6	f_T2 – f_T5
BF5	9	f_PR4	På egne tomter	f_L4, f_L3, f_L6	f_T2 – f_T5
BF3	10A – 10C	f_PR6	På egne tomter	f_L4, f_L3, f_L6	f_T2 – f_T5
	10D	f_PR6	På egne tomter	f_L5, f_L3, f_L6	f_T2, f_T4 – f_T5
BF4	22A – 22C	f_PR5	På egne tomter	f_L4, f_L3, f_L6	f_T2 – f_T5
	22D- 22F	f_PR5	På egne tomter	f_L5, f_L3, f_L6	f_T2, f_T4 – f_T5

3.04 f_R1 - f_R9 er regulert til felles område for øvrige kommunaltekniske anlegg - renovasjon. Innenfor områdene skal det etableres anlegg for avfallshåndtering. Det kan settes opp leegger og tak over renovasjonsdunker o.l i områdene for renovasjon. %BYA=100%. Se fordelingsnøkkel i pkt. 3.03 over.

3.05 TR1 – TR2 er regulert til privat område for trafo. %BYA=100%.

3.06 f_L1 – f_L6 er regulert til felles områder for lekeplass. Lekeplassene skal sikres forsvarlig. f_L3 og f_L6 er felles for alle boligene i planen. Øvrig fordeling av lekeplasser – se fordelingsnøkkel i pkt. 3.03 over.

f_L1, f_L2, f_L4 og f_L5 skal opparbeides til småbarnslekeplass og minimum utstyres med fire ulike typer utstyr til lek og aktivitet, samt en sittebenk.

f_L3 og f_L6 skal opparbeides til nærlekeplass og minimum utstyres med tre ulike typer utstyr til lek og aktivitet. Deler av arealet på hver lekeplass skal være egnet for fri lek. Det skal etableres areal for ballspill på f_L3. Det skal etableres grillplass med sittebenker og tilrettelagt plass for plassering av grill/bålpanne mv. innenfor f_L6.

3.07 Naturlig fjell innenfor bestemmelsesområde B1 skal bevares. Sprengning er ikke tillatt. Tynning og vedlikehold av vegetasjon er tillatt. Flatehogst er ikke tillatt.

Bestemmelsesområde #B2 kan bare benyttes til uteoppholdsareal for boligen. Innenfor bestemmelsesområdet er det tillatt å føre opp terrasse med total høyde inkludert rekkverk 1,1 meter, målt fra bakkenivå på adkomstområdet. Andre konstruksjoner tillates ikke.

3.08 Avkjørsler til de enkelte eiendommer er vist på plankartet med avkjørselspil for de tomter som har parkering på egen tomt. Det er en justeringsadgang på 3,0 m i hver retning målt fra atkomstpil. Krav til frisikt skal tilfredsstilles for hver avkjørsel og frisikten skal sikres på egen tomt

3.09 B/T er regulert til privat område for kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig/tjenesteyting. Det tillates mønehøyde inntil 11 m og gesimshøyde inntil 10 m.

Boligformål: det tillates konsentrert småhusbebyggelse innenfor området.
Tjenesteyting: det tillates kun etablert helse/omsorgstjeneste knyttet til bofellesskap.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.01 o_K1 og o_K4 er regulert til offentlige områder for kjørevege. K2 - K3 er regulert til privat kjørevege. f_K5 er regulert til felles områder for kjørevege for områdene BK3 – BK4.

- 4.02 For avkjørsler skal krav til frisikt tilfredsstilles

Krav til frisikt defineres av en sikktrekant. Innenfor sikktrekanten skal eventuellesikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebane for primærveien. Det må etableres stikkrenne gjennom hver avkjørsel, min. dim. 300 mm. Avkjørsler kan ikke ha større stigning inn til biloppstillingsplass enn 12,5 % (1:8). De første 2 meter fra veikant skal falle 5 cm.

For området BK6 er krav til frisikt definert av ensikktrekant på 4m x 20 m.

For øvrige områder er krav til frisikt definert av en sikktrekant på 3 m x 20 m.

- 4.03 o_F1 er regulert til offentlige områder for fortau.

- 4.04 o_GS1 – o_GS3 og del av G/S 2 er regulert til offentlige områder for gang- og sykkelveg.

- 4.05 o_A1 – o_A9 og del av o_A3 er regulert til offentlig annen veggrunn – tekniske anlegg. f_A10 er regulert til felles annen veggrunn – tekniske anlegg for områdene BK3 - BK4. Områdene skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag m.v. Områdene skal tildekkes med stedlige masser.

- 4.06 o_AG1 – o_AG14 er regulert til offentlig annen veggrunn – grøntanlegg. f_AG15 og f_AG18 er regulert til felles annen veggrunn – grøntanlegg for områdene BK3 – BK4. AG16 – AG17 er regulert til privat annen veggrunn – grøntanlegg. Områdene skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag m.v. Områdene skal tildekkes med stedlige masser.

Eksisterende sti skal videreføres gjennom område o_AG10.

§ 5

GRØNNSTRUKTUR

- 5.01 G1 – G6 og del av G6 er regulert til privat område for grønnstruktur. Områder regulert til grønnstruktur som grenser inntil offentlig og felles kjørevege kan benyttes til snøopplag.

Det tillates terrenginngrep i grønnstrukturområdene i forbindelse med kommunale VA-traseer og ved vegfyllinger for å unngå rekkverk.

- 5.02 f_T1 – f_T5 er regulert til felles område for turveg. Turvegene skal ha bredde 2,0 m,

maksimal stigning 8 % og skal gruses opp. Maksimal stigning på f_T4 kan overstige 8%, men brattere strekk skal asfalteres. f_T2, f_T4 – f_T5 er felles for alle boligene i planen. Øvrig fordeling av turveier - se fordelingsnøkkel i pkt. 3.03 over.

§ 6 HENSYNSSONER

- 6.01 H220_1 – H220_3 er regulert til hensynssone gul støysone. Dersom det oppføres bygg med støyfølsom bruk innenfor hensynssonen må det utføres nødvendige støyskjermingstiltak og støyisolering av fasadene slik at anbefalt støygrense ikke overskrides. Uteplasser innenfor sonen skal ha tilfredsstillende støyforhold.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE (LNF)

- 7.01 FF1 – FF6 er regulert til friluftsområde.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 8.01 Fellesområdene f_PR1 – f_PR6, f_R1 – f_R9, f_K5, f_A10 og f_AG15 skal opparbeides og ferdigstilles før boenhetene som skal benytte områdene tillates tatt i bruk.
- 8.02 Lekeplassene i området (f_L1 – f_L2 og f_L4 – f_L5) skal opparbeides og ferdigstilles samtidig som boenhetene som skal benytte områdene tillates tatt i bruk. Lekeplass f_L3 skal opparbeides og ferdigstilles før første boenhet innenfor område BK6 tillates tatt i bruk. Lekeplass og grillplass innenfor område f_L6 skal opparbeides og ferdigstilles før første boenhet innenfor områdene BK8 – BK9 og BF1 – BF4 tillates tatt i bruk.
- 8.03 Turvegene i området (f_T1 – f_T5) skal opparbeides og ferdigstilles som følger:
f_T1 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med lekeplass f_L1.
f_T2 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med lekeplass f_L2.
f_T3 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med lekeplass f_L4.
f_T4 - f_L5 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med lekeplass f_L5-f_L6.
- 8.04 o_GS3 samt gang- og sykkelvei 1 og 3 i reguleringsplan for Marisberg vedtatt 17.11.2011 skal være opparbeidet og godkjent av vegmyndigheten før første boenhet innenfor områdene BK8 – BK9 og BF1 – BF4 tillates tatt i bruk. Fram til o_GS3 og gang- og sykkelvei 1 og 3 i reguleringsplan for Marisberg er opparbeidet og godkjent skal det sikres tilgang til eksisterende stisystem til skolen fra planområdet.
- 8.05 Ny rundkjøring, ny tilførselsvei til Norsafe og Tybakken, busslomme og sykkelparkering ved fv. 409 skal være ferdig opparbeidet og godkjent av vegmyndigheten før første boenhet tillates tatt i bruk.

- 8.06 Frisiktsoner skal være opparbeidet og godkjent av vegmyndigheten før boenhetene som skal benytte vegen tillates tatt i bruk.

Arendal, 28.01.2016

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nina Blomberg-Carlsen'.

Nina Blomberg-Carlsen
saksbehandler