

Arendal kommune

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering av Waglesgårdveien 11

Arkivsak: 23/22557

PlanID: 42032023-10

Vedtatt av Arendal bystyre: 13.11.2025, PS 25/134

Plankartets dato: 15.10.2025

1. Planens hensikt

Hensikt med reguleringen er å legge området til rette for oppføring av omsorgsboliger i form av et bofellesskap med mulighet for døgnbemanning og konsentrert boligbebyggelse. Planen åpner for at eksisterende bebyggelse kan rives.

Det skal oppføres minimum 17 og maksimum 40 ordinære boenheter innenfor planområdet.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet (plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-7)

2.1. Terrengbehandling

Skråninger og fyllinger skal jordkles. Jorddybde skal være minimum 0,5 m. Tilførte masser skal være rene og ikke inneholde frø og/eller plantedeler fra fremmede arter. Som hovedregel skal kun vekstjord fra stedet benyttes.

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Ved terrasserte murer skal det være minimum 1,5 m mellom hver mur. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1. Forstøtningsmurer kan plasseres i nabogrense.

Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m. Gjelder ikke innenfor byggegrense mot fylkesvei.

Før det foreligger rammetillatelse eller igangsettingstillatelse til parkering og boliger i BK og BAA, er det ikke tillatt å foreta terrenginngrep, sprengning, masseuttak, felling av trær eller andre tiltak som vesentlig endrer landskapet innen planområdet. Kommunen kan likevel, etter søknad, gi tillatelse til mindre tiltak dersom disse er nødvendige for å tilrettelegge for gjennomføring av planen eller ikke medfører vesentlig endring av landskapet.

2.2. Uteoppholdsareal og lek

Til lekeareal skal det settes av minst 25 m² per boenhet.

Til felles uteoppholdsareal skal det settes av minst 15 m² per boenhet.

Det skal opparbeides én felles lekeplass (på minimum 200 m²) sentralt i boligområdet. For øvrig kan areal innenfor AUT1 som er opparbeidet til lek og opphold innregnes i arealene.

2.3. Overvannshåndtering

Overvann skal primært håndteres som åpne, blågrønne løsninger. Alt overvann skal være håndtert lokalt innenfor planområdet. Flomveger skal sikres og vises i detaljprosjekteringen av VA- og overvannsanlegg. Det skal ikke ledes overvann inn på fylkeskommunale stikkledninger eller overvannsledninger.

2.4. Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur skal legges skjult i bakken og kan etableres innenfor alle formål. I friområder skal terreng og vegetasjon tilbakeføres etter inngrep. Det kan ikke etableres infrastruktur på fylkeskommunal grunn uten at dette er avklart med fylkeskommunen.

2.5. Parkering

2.5.1. Parkering for bil

Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass pr. boenhet. 5 % av parkeringsplassene skal være HC-parkering, og kan etableres innenfor felt BK for å få trinnfri adkomst.

Parkeringsbehov for omsorgsboliger skal løses innenfor felt f_P.

2.5.2. Sykkelparkering

Det skal etableres minst 2 sykkeloppstillingsplasser per boenhet. Sykkelparkering på bakkeplan skal plasseres i nærheten av inngangsparti.

2.6. Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan datert 06.03.25 skal være førende for utbygging av planområdet.

2.7. Bygge- og anleggsstøy

Bygge- og anleggsstøy skal ikke overskride grenseverdiene satt i veilederen T1442.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt B/T, BAA og BK)

Bygninger skal ha saltak som hovedtakform med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Det tillates tilbygg, opplett og arker som bryter med takformen.

Bygningsfasader skal brytes opp gjennom arkitektoniske virkemidler, farge, form og/eller volum slik at store ensformige fasader unngås.

Det skal benyttes trekledning med en variert fargepalett. Farge på vindusinnramming og bygningsdetaljer skal harmonere med fasadefarge og uttrykk. Med variert fargepalett menes farger i fargeskalen som ikke er hvit, svart eller gråtoner mellom, jf. eksempler i planbeskrivelsen.

For alle enheter med direkte utgang på bakkeplan skal det tilrettelegges for et privat uteområde/hage på terreng. Øvrige enheter skal ha utgang til privat balkong eller tilsvarende på minimum 8 m².

3.1.2. Bolig/tjenesteyting – Omsorgsboliger (felt B/T)

Det tillates oppført inntil 11 boenheter med fellesarealer og areal for nødvendige servicefunksjoner. Eksisterende våningshus kan skilles ut som egen boligtomt med mulighet til oppføring av én enebolig/tomannsbolig.

Tillatt maksimal mønehøyde er 10 meter målt fra gjennomsnittlig terreng, og k+ 88,0 m.o.h. Maksimalt bebygd areal (%BYA) = 45 %.

Det skal etableres sitteplasser og beplantning utomhus slik at uteoppholdsarealene sikres et hageaktig og naturlig grønt preg som innbyr beboere til å være utendørs.

Felles uteoppholdsareal skal plasseres slik at det har gode sol- og støyforhold.

Felles uteoppholdsareal for bofellesskap skal ha minimum 5 sammenhengende timer sol den 21. mars og 21. september. Solforholdene skal dokumenteres ved sol-/skyggeanalyse i byggesaken.

Støyforhold skal ikke overstige grenseverdiene satt i T 1442. Støyforhold skal dokumenteres

i byggesaken.

3.1.3. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK)

Det skal oppføres boligbebyggelse i form av kjedehus, rekkehus to-, fire-, seks- eller åttmannsboliger, med tilhørende uteområder.

Det tillates bygg i én, to og tre etasjer. Tre etasjer tillates kun for å oppnå boenheter over flere plan. Hovedinngang skal legges til første eller andre etasje.

Maks tillatt mønehøyde er 10 meter målt fra gjennomsnittlig terreng, og k+ 90,0 m.o.h.

Maksimalt bebygd areal (%BYA) = 45 %.

Minst 50 % av boligene skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet med alle hovedfunksjoner på inngangsplan.

Bygningene skal organiseres slik innenfor feltet at de danner et felles tun med sentral lekeplass.

Det skal opparbeides en felles lekeplass på minimum 200 m² innenfor bestemmelsesområde #2.

Det tillates ikke etablering av ordinære parkeringsplasser innenfor feltet. Det tillates oppført HC- parkering for opptil 5 % av antall boliger dersom det ikke etableres parkering over to plan innenfor felt BAA.

3.1.4. Kombinert bolig og parkering (felt BAA)

Det skal etableres felles parkering for felt BK innenfor feltet, med nedkjøring fra f_KV2. Parkeringen kan løses over ett eller to plan. Dersom det etableres parkering kun over ett plan, skal denne være overdekket med tak.

Det kan bygges konsentrert boligbebyggelse over parkeringsarealet med inntil åtte boenheter.

Maks tillatt mønehøyde k+ 89,0 m.o.h.

Det skal etableres en gangadkomst/snarvei fra nedre plan opp til boligområde BK i form av trapp/gangvei.

HC-parkering skal etableres slik at det er trinnfri adkomst til boliger i BK dersom det

etableres parkering over to plan. HC-parkering må etableres på øvre plan når/hvis det etableres et øvre plan.

Feltet tillates ikke utbygget uten at det realiseres boliger innenfor felt BK.

3.1.5. Annet uteoppholdsareal (felt AUT1 – AUT 2)

Områdene skal være allment tilgjengelige. AUT1 er felles for boligene i BK og BAA. AUT2 er felles for B/T. Anlegg og installasjoner tillates så langt det ikke kommer i konflikt med hensyn til dyrkamark jf. pkt. 4.2.

Områdene skal opparbeides med gress og beplantning slik at det får et grønt preg som innbyr til opphold. I område AUT1 skal det minimum etableres benker/sittemuligheter samt lekeapparater/lekesoner som egner seg for variert lek (aktiv lek, kreativ lek og avslapping) for barn i ulike aldre. Det kan legges til rette for lek, opphold, spill, rekreasjon og trening. Området kan benyttes til parsellhager og/eller andelsjordbruk eller andre tiltak som fremmer nabolagskvaliteter.

3.1.6. Renovasjon (felt RA)

Det skal etableres nedgravd avfallsløsning felles for felt BK, B/T og BAA

Dersom felt B/T bygges ut før BK og BAA, kan det etableres egen midlertidig avfallshåndtering for omsorgsboliger på grunnen.

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

3.2.1. Kjøreveg (felt KV1 - KV3)

Innenfor f_KV1 skal det opparbeides tilfredsstillende snuplass for renovasjonsbil. Veien er felles for B/T, BK og BAA.

f_KV2 er felles for eksisterende boliger i Waglesgårdveien 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 og 27.

3.2.2. Annen veggrunn – grøntareal (felt AVG)

Inkluderer veiskulder og grøft. Innenfor områdene tillates terrenginngrep, adkomster, samt andre anlegg og innretninger som er nødvendige for veianlegget og teknisk infrastruktur. Det tillates ikke parkering eller konstruksjoner som kan begrense justeringer/utvidelser av fylkesveien.

Arealene kan benyttes til snøopplag.

Grøfter og sidearealer skal opparbeides med min. 0,5 m jorddybde for å sikre at vegetasjon kan vokse.

3.2.3. Parkering (felt P)

Felt f_P er felles parkering for felt B/T. Det skal oppføres maks./min. 10 p-plasser.

Det kan oppføres carport med bod. Carporter skal oppføres i samme byggestil som omsorgsboliger innenfor felt B/T.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Friområde (felt FRI)

Områdene skal holdes åpne for allmennheten. Det skal tilrettelegges for en stiforbindelse nord-sør og øst-vest som kobler planområdet på eksisterende grønnstruktur og turdrag.

Trær med en stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over bakken skal bevares. Unntak for bestemmelsesområde #1.

4. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Sikringssone friskt (pbl. § 11-8a) (sone H140_1)

Innenfor frisktsonen skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning i frisktsonene tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (sone H410).

4.2. Særlige hensyn til infrastruktur VA-anlegg (pbl. § 11-8 b) (sone H410)

Hensynssonen omfatter kommunens VA-anlegg. Det tillates ikke graving eller terrengarbeider som kan skade anlegget.

Særlige hensyn til landbruk (pbl. § 11-8 c) (sone H510)

Tiltak som ødelegger mulighet for fremtidig dyrking eller forringer dyrkamarka tillates ikke.

4.3. Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø (pbl. § 11-8 c) (sone H560)

Hensynssone for bevaring av hult eiketre som særlig utvalgt naturtype. Ingen tiltak som kan skade tre med tilhørende rotsone er tillatt. I anleggsperioden skal treet gjerdes inn, og gjerdet må settes utenfor rotsonen. Hvis det skal foregå arbeid nærmere enn 5 meter, skal stammen beskyttes.

Lagring og kjøring i rotsonen er ikke tillatt. Før igangsettingstillatelse må det sendes inn en marksikringsplan som viser at eiketre sikres i anleggsfasen.

4.4. Særlige hensyn til kulturmiljø (pbl. § 11-8 c) (sone H570)

Eksisterende steinmur skal bevares. Det skal vises særlig aktsomhet under anleggsfasen.

4.5. Særlige hensyn til støy (pbl. § 11-8 c) (sone H220)

Det skal dokumenteres at støyforholdene tilfredsstillende grenseverdiene for støy på Lden 55 dB før utbygging av området kan skje. Der støyforholdene overstiger laveste grense i T-1442, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1, #2 og #3)

5.1.1. Bestemmelsesområde #1 – terrengarbeider i friområde

Innenfor #1 kan det gjøres nødvendige terrengendringer i forbindelse med oppføring av bebyggelse innenfor B/T, BAA og BK. For fyllinger ut i #1 skal helningsgrad differensieres i tverrprofil slik at det unngås en ensartet og unaturlig jevn skråning. Nytt terreng skal jordkles, og ha en jorddybde på minimum 0,5 meter slik at det kan skje en naturlig revegetering.

5.1.2. Bestemmelsesområde #2 - lekeplass

Innenfor #2 skal det oppføres en lekeplass på minimum 200 m². Lekeplassen skal oppfylle følgende kvalitets- og funksjonskrav:

- Trafikksikker adkomst
- Fastmonterte sitteplasser

- Lekeapparater og aktivitetsområder tilpasset ulike aldersgrupper og ulike typer lek og aktivitet; fantasilek, lek i sand, huske, sklie og klatreelementer.
- Trillevennlig fallunderlag under lekeapparater der det stilles krav om dette
- Dekke skal ikke inneholde gummigranulat
- Lekeplassen skal ikke gjerdes inn
- Beplantning skal integreres i lekeplassen
- Allergifremkallende planter skal unngås

5.1.3. Bestemmelsesområde #3 – bolig

Innenfor bestemmelsesområde tillates utskilling av tomt for én enebolig. Tomten skal være minimum 0,5 daa. Boligen skal ha trekledning og saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader.

Det skal tilrettelegges for minimum én parkeringsplass på egen eiendom.

Maks tillatt BYA: 45 %

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1. Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse for bebyggelsen skal det foreligge en oppdatert illustrasjonsplan for hele planområdet i målestokk 1:500, eller større. Ved utbygging av felt B/T skal illustrasjonsplanen kun omfatte det aktuelle feltet. Illustrasjonsplan vedlagt denne planen skal være førende jf. pkt 2.6. Illustrasjonsplanen skal gjøre rede for:

- Bebyggelsens plassering, høyder, møneretning som viser at det er variasjon i høyder, at hus har lik møneretning, at bebyggelsens plassering og utforming sikrer gode solforhold på tun, mm.
- Fordeling av type boenheter
- Parkering
- Sykkelparkering (ihht. krav i reguleringsbestemmelse)
- Lekeplasser/uteoppholdsarealer (ihht. til krav i reguleringsbestemmelsene)
- Renovasjonsløsninger
- Plassering av energisentral/nettstasjon
- Interne stier/gangveier gjennom området
- Eksisterende steingjerde

- Utforming av uteområder med angitte terrenghøyder (her skal nye koter, terrengbehandling og eventuelle murer osv. vises)
- Løsninger for overvannshåndtering
- Utforming av grøntanlegg med eventuelle forstøtningsmurer og gjerder og materialbruk
- Utvendig belysning og møblering
- Snølagring
- Framkommelighet for utrykningskjøretøy

6.2. Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak skal det foreligge godkjente tekniske planer.

Før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor BK og BAA skal regulert avkjøring fra fylkesvei være ferdig opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse må det sendes inn snitt-tegninger som viser terrengoverganger i tverrprofil fra byggeområdene og ut til hensynssone H410/H570 (bestemmelsesområde #1).

Før det gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides en marksikringsplan som sikrer hult eiketre i anleggsfasen. Planen skal også vise hvordan steinmur i øst sikres gjennom anleggsperioden.

Før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor BK og BAA skal det framlegges en plan for fargebruk og materialvalg for hele feltet.

Før igangsettingstillatelse må det sendes inn en massehåndteringsplan.

Massehåndteringsplanen må redegjøre for håndtering av overskuddsmasser fra planområdet, massetyper og massemengder, gjenbrukspotensial av overskuddsmasser og planlagt transportvei/destinasjon for eventuelle overskuddsmasser.

Før igangsettingstillatelse skal det sendes inn en tiltaksplan for håndtering av fremmede arter. Denne må utformes i tråd med tiltakene i dokumentet «Kartlegging av naturmangfold datert 20.08.2024»:

- Kartlegging av fremmede arter senest ett år før massehåndtering og sent i sesongen
- Infiserte masser bør gjenbrukes lokalt så langt det er mulig
- Infiserte masser kan kun mellomlagres innenfor planområdet oppå tett dekke. Massene må dekkes til ved fare for avrenning ved regnfall

- Etter permanent utlegging må massene umiddelbart tildekkes med minst én meter rene fyllmasser
- Massene kan unntaksvis benyttes til toppmasser der det skal opparbeides plen som slås jevnlig med gressklipper
- Infiserte masser som ikke kan gjenbrukes lokalt må fraktes til godkjent mottak for varmkompostering

6.3. Før bebyggelse tas i bruk (felt BK, BAA og B/T)

Før det gis brukstillatelse for omsorgsboliger i felt B/T skal f_KV1 være opparbeidet til og med avkjørselspil inn til #3. Tilstrekkelig parkering og uteareal skal være opparbeidet og alle støybeskyttelsestiltak skal være gjennomført.

Før det gis brukstillatelse for boliger i felt BK og BAA, skal fortau o_FO1 og o_FO2 være etablert og overtatt av fylkeskommunen.

Før det gis brukstillatelse til boliger i felt BK og BAA skal eksisterende avkjørsel være lukket og opparbeidet i tråd med bestemmelser for AVG.

Før det gis brukstillatelse for boliger i felt BK og BAA skal det være etablert tilstrekkelig parkering under tak på felt BAA.

Før det gis brukstillatelse til boliger i felt BK og BAA skal f_KV1 skal være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse til boliger i felt BK og BAA skal renovasjonsanlegg (RA) være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for boenheter i felt BK og BAA skal lekeplass innenfor bestemmelsesområde #2 og tilstrekkelig leke- og felles uteareal være ferdig opparbeidet.

Før det gis ferdigattest for boliger i felt BK og BAA skal alle fellesareal være ferdig opparbeidet.

Arendal, 13. november 2025

Mari Skjåk Astad
saksbehandler