

# ARENDALE KOMMUNE

## Planbestemmelser for Romstølen Vest

Arkivsak: 2010/3295

Arkivkode: 1717r7

Reguleringsplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 20.06.2013, PS 13/99  
Plankartets dato: 04.13.2012, sist revidert 11.11.2020

Mindre endring av kart, administrativt vedtak: 07.08.2014, sak 2014/6425  
Kort beskrivelse: GS1 side forskjøvet 3 m mot vest mellom ca. pel 50 og ca. pel 160.

Mindre endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak: 30.03.2015, sak 2015/1936  
Kort beskrivelse: Justering av utbyggingsområdet BK1 fra %-BYA 40 % til %-BYA 50 %, regulert tomtegrense, avkjørselspilene er flyttet og f\_LEK1 er endret i form.

Mindre endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak: 03.06.2016, sak 2016/3229  
Kort beskrivelse: BK1 endret til BF/BK. o\_GS1 forskyves nærmere BF/BK og f\_LEK1. I tillegg er lekeplass f\_LEK2 flyttet til det sørøstlige hjørnet av B/K og avkjørselspil til felt B/K er flyttet.

Mindre endring av bestemmelsene, administrativt vedtak: 06.02.2018, sak 17/15373  
Kort beskrivelse: Endret bestemmelsenes pkt. 1.2 knyttet til parkeringskrav. Endringen omfatter krav til parkering i området B/K/F.

Mindre endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak: 30.05.2018, sak 18/5163  
Kort beskrivelse: Kravet om min. BRA for områdene BB1 og BB2 er tatt ut.

Mindre endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak: 11.11.2020, sak 20/2503  
Kort beskrivelse: Byggeområdet B/K endres fra felles til offentlig område, minimums arealkrav tas ut av plankart og bestemmelser.

### § 1.0 Generelle bestemmelser

#### 1.1 Vannbåren varme:

Bebyggelsen innenfor planområdet skal tilrettelegges for vannbåren varme ved bygging.

#### 1.2 Parkering:

Hver boenhet i planområdet skal disponere minst 1,0 fast biloppstillingsplass, enten i P-kjeller eller i friluft. I tillegg skal det etableres 0,5 p-plasser som gjesteparkering. Disse kan etableres i åpen del av P-kjeller eller i friluft. 5 % av plassene skal være handikap tilpasset og skal plasseres ved inngangen til byggene.

### Område B/F/K:

Hybelleiligheter under 32 m<sup>2</sup> må ha 0,25 biloppstillingsplass. Hver boenhet over 32 m<sup>2</sup> må ha 1,0 biloppstillingsplass. Hver hybelleilighet og boenhet skal ha minst 1,0 sykkelparkeringsplass. Det skal i tillegg etableres minst 0,25 gjesteparkering pr. boenhet over 32 m<sup>2</sup>. Disse kan etableres i åpen del av p-kjeller eller i friluft.

#### 1.3 Teknisk infrastruktur:

Nettstasjoner, pumpestasjoner og andre mindre byggetiltak som kreves for å gjennomføre den tekniske infrastrukturen i området, kan føres opp innenfor arealene for friområde eller på annet trafikkareal, så lenge dette ikke strider med det primære formålet.

#### 1.4 Universell utforming:

Lek 1, Lek 2, K-lek 1 og turvei 2 skal universell utformes.

#### 1.5 Størrelse på boenhetene:

I områdene BB1-2 skal det bygges leiligheter med variabel størrelse fra minimum 60 m<sup>2</sup> til maksimum 120 m<sup>2</sup>. 50 % av boenhetene skal være under 80 m<sup>2</sup> i hvert av delfeltene, BB1 og BB2.

## § 2.0 Planens innhold

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000, originalformat A2, og inneholder følgende formål jf. Plan- og bygningslovens § 12-5:

### Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse – frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse (BF/BK)
- Boligbebyggelse – Blokk bebyggelse(BB1-2)
- Kvartalslekeplass (K-Lek1)
- Vann og avløpsanlegg (V/A)
- Lekeplass (Lek1-3)
- Bolig/Forretning/Kontor (B/F/K)
- Bolig/kontor (B/K)
- Kontor/Tjenesteyting (K/T)

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veg (Vei1-4)
- Fortau
- Gang- /sykkelveg(G/S1-3)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal

### Grønnstruktur:

- Turveg (1-2)
- Friområde
- Kombinert grønnstrukturformål – Park/vegetasjonsbelte

### Hensynssoner i reguleringsplan etter § 12-6 i PBL:

- H220\_1 Støysone – Gul sone iht. T-1442
- H420\_1 Fjernvarme Teknisk infrastruktur
- H140\_1 Frisikt

### § 3.0 Rekkefølgebestemmelser

- 3.1 Veg3 med tilhørende anlegg, vann og avløp skal være utbygd før det gis byggetillatelse til bygninger i delfeltene B/K/T, K/T, B/K og BB1-2.
- 3.2 Veg4 med tilhørende anlegg, vann og avløp skal være utbygd før det gis byggetillatelse til bygninger i BF/BK.
- 3.3 Lekeplassene; Lek 1 skal være etablert før boligene i område BF/BK tas i bruk. Lek 2 skal etableres før område B/F/K og B/K tas i bruk. Lek 3 skal etableres før områdene BB1-2 tas i bruk.
- 3.4 Kvartalslekeplass, K-Lek1, balløkke, skal etableres før siste byggeområde for bolig tas i bruk.
- 3.5 Slukkevann til brann skal tilfredsstillende 50 l/s før det gis tillatelser etter PBL § 21.2.
- 3.6 Det skal etableres fordrøyningsmagasin ved park/vegetasjonsbelte før noen av områdene: B/K, B/F/K, K/T, BB 1 eller BB 2 tas i bruk.
- 3.7 Ved bygging av GS 1 skal det etableres fordrøyningsmagasin i GS 1.
- 3.8 GS 1, turvei 1 og 2 skal etableres før 3 av 5 byggeområder for bolig er tatt i bruk.
- 3.9 Frisiktsoner skal være etablert og ryddet før delfeltene, B/K/T, K/T, B/K, BB1-2 og BF/BK, tas i bruk.

### § 4.0 Bebyggelse og anlegg

Areal under terreng regnes ikke med i BRA og % BYA.

#### 4.1 Byggeområde BF/BK:

Nybygg skal oppføres som frittliggende eneboliger, rekkehus, kjedeboliger eller firemannsboliger.

Maks BYA 50 %. Maks gesimshøyde 6 m og maks mønehøyde 8,5 m over planert terreng. Tomter tillates fradelt etter samlet plan for området, jfr. pkt 1.4.

20 % av boenhetene skal universell utformes.

#### 4.2 Byggeområde BB 1-2:

Nybygg skal oppføres som lavblokker eller som terrasse hus.

Det skal etableres forbindelse til Lek3, denne forbindelsen skal være tilgjengelig for alle boenhetene i den enkelte bygning.

Parkering skal skje i parkeringskjeller. Gjeste parkering kan etableres på bakkenivå.

Maks BYA 60 % for BB1 og BB2. I BB1 skal byggevolumet fordeles på minimum 2 bygningskropper. I BB2 skal byggevolumet fordeles på minimum 3 bygningskropper.

Maks møne-/gesimshøyde for BB 1 og 2 settes til kote +97 moh. Egenhøyde på bygningene skal maks være 13m, da er ikke parkeringskjeller medregnet.

Egenhøyden regnes eksklusivt takoppbygg som heis/ ventilasjon. Takoppbygg for heis/ventilasjon tillates inntil cote +100 moh og skal ikke utgjøre mer enn 10 % av takarealet.

Byggegrense mellom BB1 / BB2 og Friområde/Lek3, er lagt i formålsgrensen. 20 % av boenhetene skal universell utformes.

#### 4.3 Byggeområde B/F/K:

Området skal sprenges ned til kote +78-80, maks møne-/gesimshøyde settes til kote +91. Maks egenhøyde på bygg settes til 13m. Egenhøyden regnes eksklusivt takoppbygg som heis/ ventilasjon. Takoppbygg for heis/ ventilasjon tillates inntil cote +94 og skal ikke utgjøre mer enn 10 % av takarealet. Det kan etableres terrasse på taket, nødvendig rekkverk kan etableres høyere enn maks mønekote/gesimskote

Maksimalt bebygd areal per tomt er BYA 60 %, beregnet etter NS 3940. Minimum BRA er 2900m<sup>2</sup>, beregnet etter NS 3940. Areal til forretning skal maksimalt utgjøre 2000 m<sup>2</sup> BRA, beregnet etter NS 3940. Forretningslokaler skal ligge i 1. etasje.

Det kan etableres parkeringskjeller.

1. etasje i nybygg etableres med en takhøyde på min 4.5m.

I området kan det etableres hybelhus.

Byggegrense mot park/vegetasjon er i formålsgrensen.

10 % av boenhetene skal universelt utformes.

#### 4.4 Byggeområde B/K:

Området skal sprenges ned til kote +81-82, maks møne-/gesimshøyde settes til kote +96. Maks egenhøyde på bygg settes til 14m. Egenhøyden regnes eksklusivt takoppbygg som heis/ ventilasjon. Takoppbygg for heis/ ventilasjon tillates inntil cote +99 og skal ikke utgjøre mer enn 10 % av takarealet. Det kan etableres terrasse på taket, nødvendig rekkverk kan etableres høyere enn maks mønekote/gesimskote

Maks BYA 60 %, beregnet etter NS 3940. Minimum BRA er 2500m<sup>2</sup>, beregnet etter NS 3940.

I området kan det etableres hybelhus. Byggegrense mot friområde er i formålsgrensen.

10 % av boenhetene skal universelt utformes.

#### 4.5 Byggeområde K/T:

Område skal sprenges ned til kote +78-79, maks møne-/gesimshøyde settes til kote +90. Maks egenhøyde på bygg settes til 12 m. Egenhøyden eksklusivt takoppbygg som heis/ ventilasjon. Takoppbygg for heis/ ventilasjon tillates inntil cote +93 og skal ikke utgjøre mer enn 10 % av takarealet.

Maks BYA 50 %, beregnet etter NS 3940. Parkering kan etableres på bakkenivå og regnes ikke med i BYA og BRA.

Byggegrense mot park/vegetasjon er i formålsgrensen.

#### 4.6 Eiendomsforhold:

- BF/BK, privat

- BB 1-2, privat
- K-lek 1, felles for alle boliger innenfor planen
- Vann- og avløpsanlegg, offentlig
- Lek 1 er felles for BF/BK. Lek 2 er felles for områdene B/F/K og B/F/K. Lek 3 er felles for områdene BB1 og BB2.
- BFK, privat
- B/K, privat
- K/T, privat
- Veg 1-4, offentlig
- Fortau, offentlig
- G/S 1-3, offentlig
- Annen veggrunn, offentlig
- Turveg 1-2, offentlig
- Friområde, offentlig
- Park/vegetasjon, felles for K/T og B/F/K

#### § 5.0 Samferdsel og teknisk infrastruktur

- 5.1 H 420\_1 fjernvarme; Fjernvarme, er vist på reguleringskartet som hensynssone H420\_1 fjernvarme, rekkefølgekrav infrastruktur.
- 5.2 H120\_1 friskt; I frisktsonen skal det ikke være beplantning eller installasjoner som er mer en 0.5m over terreng ut fra planert vei.
- 5.3 Nybygg samt alle bygninger som foretar hovedbygging innenfor en geografisk omkrets som vist på fjernvarmekonsesjonskartet for Myra-Bråstad området datert 06.11-2007, må i henhold til konsesjon gitt etter energiloven til Arendal kommune den 6.februar 2008, tilknyttes fjernvarmeanlegget.

I spesielle tilfeller hvor bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme og hvor det ikke er behov for å få tilført fjernvarme for å dekke oppvarmingsbehovet, og ved hovedbygging hvor tilknytning vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen, kan kommunen gi dispensasjon fra tilknytningsplikten.

Det skal legges til rette for å kunne benytte lokal produsert bioenergi.

#### § 6.0 Grønnstruktur

- 6.1 I friområdet skal vegetasjonen behandles etter hogstplanen som er utarbeidet for området. Området skal opparbeides i tråd med Illustrasjonsplan for grøntområder. Det kan utføres tynning og skjøtsel som er i samsvar med hogstplanen.
- 6.2 I park/vegetasjonsområde kan det etableres samlingssteder, og stier. Området kan beplantes. Området kan ikke bebygges. Det kan utføres tynning og skjøtsel som er i samsvar med hogstplanen.

#### § 7.0 Hensynssone støy

H220\_støy; Gul støysone går over byggeområdene B/F/K, K/T, B/K og deler av BB1 og BB2. I disse områdene må byggene ha fasade tilpasninger som veier opp for støyen fra FV 176.

## § 8.0 Hensynssone fjernvarme

I området H420\_1 fjernvarme skal det ikke etableres anlegg eller konstruksjoner som kommer i konflikt med fremføring av fjernvarme.

Arendal, 20.06.2013

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Edle I. Johnsen', written in a cursive style.

Edle I. Johnsen  
saksbehandler