

ARENDAL KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL DETALJPLAN FOR

RØED 30

Arkivsak: 21/2050
Planident: 42032021-5

Plankartets dato 27.04.2026

Vedtatt av Arendal bystyre: 18.06.2026, PS 26/65

1. PLANENS HENSIKT

1.1 Reguleringsformål

Området innenfor reguleringsplanavgrensningen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (pbl):

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

- Boligbebyggelse, BF1, BF2 og BF3
- Renovasjon, f_RA1
- Felles uteoppholdsareal, f_UTE1

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

- Kjøreveg, f_KV1 og f_KV2
- Sideareal til vei - grøntareal, f_AVG1 - f_AVG4

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Turvei, f_TV1
- Naturområde, f_GN1 og f_GN2

2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

- 2.1 Tillatt utnyttelse i %BYA for byggeområder framgår av plankartet. Det tillates oppført boliger med inntil 4 boligenheter i delområder BF2 og BF3.
- 2.2 Nybygg skal ha symmetriske saltak med en takvinkel mellom 30 og 38 grader. Sekundære bygningsdeler kan ha andre takformer.
- 2.3 Alle nye bygninger innenfor planområdet skal ha trekledning som fasademateriale.
- 2.4 Maksimal tillatt mønekote / gesimskote (mk/gk) innenfor hvert delområde er påført plankartet. Der det er angitt gk kan bygningsdeler ha flatt tak med terrasse over.

- 2.5 Mindre bygninger, som f.eks garasje/carport og frittliggende boder/uthus, med BYA inntil 50 m² kan plasseres inntil 1,0 m fra grense mot veiformål (annen veigrunn eller vei) hvis innkjøringen til garasjen/carporten er parallell med veien. Dette gjelder også om garasje / carport er bygget sammen med bolighus. Er innkjøringen til garasjen/carporten vinkelrett eller skrå på veien må avstanden være minst 5 meter mellom asfaltkant vei og garasjeport. Plassering må ikke komme i konflikt med frisikt (3 x 20 meter) i avkjørsel.
- 2.6 Plankartet er påført adkomstpiler der adkomst skal etableres. Det etableres frisikt minimum 3 x 20 meter i hver private avkjørsel. Avkjørsel kan justeres med inntil 1 meter i hver retning.
- 2.7 Det skal anlegges to parkeringsplasser pr boligenhet, en plass for sekundærleiligheter.
- 2.8 Fjellskjæringer mellom bygninger og eksisterende terreng skal tilbakefylles.
- 2.9 Større planeringer, sprengninger eller utfyllinger tillates ikke utover det som er nødvendig for å etablere vei, adkomst og bebyggelse.
- 2.10 Støttemurer skal ikke overstige 1,5 meters høyde. Ved større høydeforskjeller skal dette løses med flere murer i trinn, med mellomliggende terreng og vegetasjon. Støttemurer skal utføres i naturstein eller annet materiale med tilsvarende kvalitet og landskapstilpasning.
- 2.11 Ved innsending av byggesøknad skal det sendes ved terrengsnitt som viser tilpasning til eksisterende terreng. Tegninger/utomhusplan skal vise planlagt håndtering av støttemurer, skråninger og vegetasjon.
- 2.12 Overvann ledes nordover fra pel 75 i f_V1. Det etableres åpen fordrøyning i område f_U1, avløp fra fordrøyning ledes nordover.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.1 BF1 er regulert til privat område for eksisterende, frittliggende småhusbebyggelse. Det tillates en boligenhet (eksisterende) innenfor området. Eventuell hybelleilighet regnes ikke med.
- 3.2 BF2 er regulert til privat område for frittliggende småhusbebyggelse. Det skal bygges en enebolig, eventuelt med sekundærleilighet.
- 3.3 BF3 er regulert til privat område for frittliggende småhusbebyggelse. Det kan oppføres en tomannsbolig eller en til to eneboliger i området. Maksimalt to boligenheter.
- 3.4 F_RA1 er område for plassering av felles avfallsbeholdere. Felles for boligene innen planområdet og Rød 28.
- 3.5 f_UTE1 er regulert til felles uteoppholdsareal / område for frilek. Vegetasjon kan bearbeides, mindre trær kan felles, store trær med diameter over 30 cm skal bevares. Det

kan oppføres naturlekeapparater, benker og bål plass. Det kan foretas oppfylling mot sti f_S1 for å sikre god adkomst. Felles for boligene i planområdet. Felles uteareal skal ikke gjerdes inn.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.1 Kjørevei f_KV1. Privat avkjørsel. Felles for boligene innenfor planområdet.
- 4.2 Kjørevei f_KV2 er eksisterende adkomstvei. Veien utvides til 3,5 meters bredde. Veiens stigning jevnes ut. Felles for boligene innenfor planområdet og Rød 28.
- 4.3 Sideareal til vei f_AVG1 - f_AVG4. Område for grøft, skjæringer, fyllinger og forstøtningsmur. Felles for boligene innenfor planområdet.

5 GRØNNSTRUKTUR

- 5.1 f_TV1 er regulert til felles tursti. Stien skal etableres slik at det sikres enkel adkomst fra adkomstvei til eksisterende sti nord for planområdet og til tilstøtende felles uteoppholdsområde, f_UTE1. Stien skal utformes som en videreføring av eksisterende skogssti, med tilsvarende standard og naturpreg. Sti og overgang mellom vei og sti skal ha naturlig underlag av stedlige masser, eventuelt supplert med grus. Stien skal ha en bredde på 1,0–1,5 meter. Stien skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon, med minimale terrenginngrep. Overgang mellom vei og skogssti skal utformes som en tydelig overgangssone med terrengtilpasset rampe og/eller trinn. Maksimal stigning på overgangen er 1:8. Felles for boligene i planområdet.
- 5.2 f_GN1 og f_GN2 er regulert til naturområder. Eksisterende vegetasjon beholdes. Tynningshugst kan foretas. Felles for boligene i planområdet.

6 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONOMRÅDER

- 6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1
#1 Innenfor området tillates ikke sprengning i fjell.

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 7.1 Før igangsettingstillatelse gis, skal det tas nødvendige prøver og analyser som dokumenterer om tiltaket berører syredannende/sulfidholdig berggrunn. Ved påvist eller mulig syredannende berggrunn skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av masser og forebygging av forurensning. Tiltaksplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.
- 7.2 Før igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for anleggs- og byggefasen som dokumenterer håndtering av støy, støv, vibrasjoner, sprengning og anleggstrafikk. Støygrenser i T-1442 skal legges til grunn. Støyende arbeid tillates kun hverdager kl. 07–19. Det skal utarbeides plan for anleggstrafikk med fastsatte kjøreruter og tidsbegrensninger. Tungtrafikk tillates ikke i tidsrom med skoletrafikk (07:30 – 08:30 og 14–16). Det skal foreligge en fremdriftsplan for utbyggingen.

- 7.3 Alle fellesområder skal opparbeides og ferdigstilles før boliger innenfor planområdet tas i bruk.
- 7.4 Frisikt i avkjørsler skal være etablert før boliger tas i bruk.
- 7.5 Eksisterende adkomstvei f_KV2 skal være utbedret før det gis brukstillatelse til nye boliger.