

Detaljregulering  
for

## Årenesplatået 2, gnr. 71 bnr. 135, Drangeid

PlanID 4207201902

### REGULERINGSBESTEMMELSER

31. oktober 2019. Revidert 01. oktober 2024.

#### Generelle bestemmelser

§ 1 Bestemmelsene gjelder innenfor areal avgrenset med stiplet strek for planavgrensning.

#### Bygge- og anleggsområder

##### § 2 Frittliggende småhusbebyggelse, B4

Innenfor arealet tillates oppsatt drivhus. Ved opparbeidelse av ny kjøreveg skal tilstøtende terreng korrespondere med kjørevegen.

##### § 3 Konsentrert småhusbebyggelse, B1, B2 og B3

- Nybygg skal ha pulttak eller flatt tak. Maksimal gesimshøyde skal være kote 44. Laveste gesims skal være maksimalt kote 42,5 og være vendt mot vest.
- Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser på tomta. Langs vei tillates planering. Utenfor byggegrense mot nord-øst tillates ikke utspregning av byggegrop og planering av terreng. Unntak kan kun gjøres dersom massenes tilstand gjør inngrep nødvendig for å kunne utføre byggearbeider. Balkonger tillates å krage ut over byggegrense.
- Det skal anlegges maksimalt 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet i felles parkeringskjellere for boligene innenfor B1, B2 og B3.
- Det skal legges til rette for at alle biloppstillingsplassene kan få lademulighet.
- I hver parkeringskjeller skal det minimum settes av 16 kvm til sykkelparkering.
- Bebyggelsen skal ha mørke farger.

B1: Maksimal BYA er 170 m<sup>2</sup>, hvor 40 m<sup>2</sup> forbeholdes frittstående bygg eller bygningsdeler utenfor fasadeliv. Innenfor arealet tillates oppført en tomannsbolig i inntil 3 etasjer hvor sokkeletasje skal disponeres til parkering og boder. Eventuelt frittstående bod, garasje/ carport skal ha flatt tak eller pulttak og en maksimal gesimshøyde på 4 m fra planert terreng. Det skal legges til rette for sykkelparkering.

B2 og B3: Maksimal BYA sokkeletasje er 170 m<sup>2</sup>. Maksimal BYA 2. og 3. etasje er 150 m<sup>2</sup>, hvor 20 m<sup>2</sup> forbeholdes bygningsdeler utenfor fasadeliv. Innenfor områdene tillates oppført en tomannsbolig i 3 etasjer hvor sokkeletasjen skal være felles parkeringskjeller med boder og parkeringsplasser for biler og sykler for B2, B3 og evt. B1.

##### § 4 Energianlegg, EL

Innenfor arealet tillates nettstasjon for elektrisitetsforsyning.

#### **§ 5 Renovasjonsanlegg, f\_R**

Innenfor arealet skal det bygges renovasjonsbod for avfallskontainere. Boden skal minimum være 2,5 X 4 meter i grunnflate, bygges med pulttak hvor laveste gesims skal være minimum 1,9 meter og høyeste gesims kan være inntil 3 meter. Døren skal være låsbar og minimum 1,3 meter bred. Boden skal være felles for boenhetene innenfor planområdet.

#### **§ 6 Uteoppholdsareal, f\_BUT**

Uteoppholdsarealet skal være felles for boenhetene innenfor planområdet. Arealet skal kunne opparbeides i samsvar med formålet. Oppsetting av sikringsgjerde mot skrent og mindre tiltak som fremmer tiltenkt bruk tillates i henhold til plan- og bygningslovens § 20-5 litra e. Det skal tilrettelegges med minimum benker og bord. Det skal etableres gangveiforbindelser fra lekeområdet og opp til øvre platå. Området skal være tilgjengelig for allmennheten.

#### **§ 7 Lekeplass, f\_LEK**

Lekeplassen skal være felles for boenhetene innenfor planområdet. Adkomst til arealet skal være universelt utformet. 100 kvm av arealet planeres ut på cirka kote 34, men ikke brattere enn 5%. Arealet skal opparbeides i tråd med illustrasjonene i planbeskrivelsen, 5.2, s.11. Lekeplassen skal minimum utstyres med benk, sandkasse og tre lekeapparat. Mur mot uteoppholdsareal skal maksimalt være 2 meter høy. Det skal settes opp minimum 90 cm høyt gjerde mot Årenesveien 10 og på toppen av mur mot uteoppholdsareal f\_BUT.

### **Samferdselsanlegg**

#### **§ 8 Kjøreveg, f\_KV**

Kjøreveg skal være felles adkomstveg til boenhetene innfor planens avgrensing. Arealet inkluderer sideareal. Maksimal stigning skal ikke overstige 1:10. Kjørevegen skal asfalteres. Langs strekningen markert med juridisk linje for sikringsgjerde, jf. Figur 6 i planbeskrivelsen, skal det etableres minimum 90 cm høyt tett gjerde egnet til å forhindre at snø blir skuffet ned på naboeiendom ved brøyting. I grensen mellom kjøreveg f\_KV og B4 skal det anlegges en murkant.

### **Hensynssoner**

#### **§ 9 Sikringsone frisikt, H140**

Innenfor arealet tillates ikke sikthindre som rager mer enn 0,5 meter over tilstøtende vegareal.

#### **§ 10 Sikringsone jernbane, H190\_1**

Innenfor hensynssone for sikring - restriksjoner over jernbanetunnel, er det ikke tillatt med tiltak som medfører sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslast, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, uten spesiell tillatelse fra forvaltningsmyndigheten. BaneNOR må varsles og tunnel må stenges før eventuelt sprengningsarbeid kan utføres.

#### **§ 11 Sikringsone kommunalteknikk, H190\_2**

Terrenget tillates ikke bearbeidet slik at kommunale ledninger for vann og avløp blir liggende grunnere enn 1,5 meter eller dypere enn 2,5 meter. Installasjoner som krever fundamentering tillates ikke.

#### **§ 12 Faresone, H370**

Innenfor arealet tillates ikke tiltak som tilrettelegger for varig opphold eller vil være til hinder for betjening og vedlikehold av nettstasjon.

### **Rekkefølgekrav**

**§ 13** Omlegging av lavspentnett må være avklart med Agder Energi Nett AS og lagt om før det kan gis byggetillatelse til oppføring av nye boliger.

- § 14** Steinblokk tas ned før bygging av bolig innenfor B3 kan påbegynnes.
- § 15** Lekeplass, uteoppholdsareal og gangvei mellom disse arealene skal være opparbeidet, utstyrt og sikret med gjerde før første boenhet kan tas i bruk.
- § 16** Kjørvevei o\_KV skal være asfaltert før første boenhet kan tas i bruk.