
DETALJREGULERING FOR:

Del av Støle 1

PLANBESTEMMELSER

Plankartets dato: 06.03.23 Bestemmelsenes dato: 06.03.23

Plankartet rev. sist: 06.03.23 Bestemmelsene rev. sist: 30.04.24

Vedtatt av kommunedirektøren 13.05.24

1.0 GENERELT

1.1 Virkeområde

Disse bestemmelser gjelder for område som er vist med reguleringsplangrense på plankartet.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres med følgende formål i henhold til pbl. §12-5:

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

<i>Boligbebyggelse - frittliggende</i>	<i>Bf</i>
<i>Energianlegg, trafo</i>	<i>o_EA</i>
<i>Renovasjon</i>	<i>o_RA</i>
<i>Lekeplass</i>	<i>o_LEK</i>

Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr. 2)

<i>Kjørevei - offentlig</i>	<i>o_KV</i>
<i>Kjørevei - felles</i>	<i>f_KV</i>
<i>Fortau</i>	<i>o_FT</i>
<i>Annen veigrunn - tekniske anlegg</i>	-
<i>Parkeringsplasser</i>	<i>P</i>

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

<i>Friområde</i>	<i>F</i>
------------------	----------

1.3 Hensynssoner (pbl §12-6)

Området reguleres med følgende hensynssoner i henhold til pbl. § 12-6:

<i>Sikringssoner – frisikt</i>	<i>H140</i>
<i>Faresoner - høyspenningsanlegg</i>	<i>H370</i>

2.0 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Uteoppholdsareal

Frittliggende småhusbebyggelse skal disponere minst 100 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Eneboliger med hybelleilighet må i tillegg disponere minst 20 m².

2.2 Parkering

Antall parkeringsplasser skal minst tilsvare følgende krav:

<i>Boligtype</i>	<i>Min. antall p-plasser</i>
Eneboliger	2,0 plasser
Eneboliger med hybel	3,0 plasser

Plassering av garasje skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med bolighuset.

2.3 Terrengbehandling, forstøtningsmurer

Det skal legges vekt på å oppnå funksjonelle og estetisk gode løsninger for terrengsprang og overganger mellom tomter/tekniske anlegg og naturlig terreng. Bygge- og anleggsområder kan opparbeides ut til formåls-/tomtegrense. Forstøtningsmurer kan plasseres i formåls-/tomtegrense. Forstøtningsmurer skal ha maks høyde 2,0 m.

Grovplaneringshøyder er angitt på plankartet for hver enkelt tomt. Tomter som er oppgitt med 2 høyder skal ha underetasje mot laveste del av tomten. For å tilpasse planeringen best mulig til omkringliggende terreng og for å sikre avrenning fra tomten, kan tomtehøyden senkes eller heves inn til 1,0 meter.

Områder avsatt til grønnstruktur kan fylles opp med vegetasjonsmasser dersom dette har til hensikt å gjøre områdene mer tilgjengelige og når dette gjøres for å redusere/utjevne overganger mellom opparbeidet og naturlig terreng. Grønnstrukturområder mellom tomtearealer og mellom tomtearealer og vei, kan på tilsvarende måte nyttes til fyllinger og skjæringer. Sammenhengende fyllinger, skjæringer og murer skal ha en enhetlig utførelse.

2.4 Universell utforming

Minimum 30 % av boligene med tilhørende uteareal skal tilrettelegges etter kravene i byggeteknisk forskrift om tilgjengelighet for alle.

2.5 Utbyggingsetapper

Ved etappevis opparbeidelse og utbygging fastsettes inndeling av etapper i samråd med kommunen ved teknisk prosjektering og gjennomføring.

2.6 Brannvann

Slokkevannskapasiteten i områdene må tilfredsstillende kravene i byggeteknisk forskrift.

2.7 Strømforsyning

Trafokiosk skal primært plasseres i område som er avsatt til formålet.

2.8 Radon

Grunnen i område må undersøkes for evt. radongass. Ved avgassing som overskrider gjeldende maksimumsverdier, må nødvendige tiltak gjennomføres etter krav fra helsemyndighetene. Undersøkelser kan utelates ved bruk av radonsperre mot undergrunnen.

2.9 Avkjørsler og kryss

Avkjørsler fra offentlig vei er vist med pilsymbol. Avkjørslenes eksakte plassering tilpasses disponering av tomten. Avkjørsler skal utformes og ha friskt i tråd med gjeldende krav i veinormalene for Grimstad kommune.

3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boligbebyggelse - frittliggende

3.1.1 Arealbruk/utnyttelse

Områdene avsatt til frittliggende boligbebyggelse kan nyttes til eneboliger med tilhørende anlegg. Tillatt utnyttelse er fastsatt i BYA i % av netto tomt. Utvendig biloppstillingsplass som er nødvendig for å oppfylle kravet om parkeringsdekning, skal medregnes i BYA med 18 m² pr. plass.

Eneboliger kan ha tilleggsleilighet/hybel med størrelse inn til 65 m² BRA.

3.1.2 Takform, høyder og utforming

Bebyggelsen kan ha saltak, pulttak eller flatt tak. For høyder gjelder plan- og bygningslovens generelle krav. Frittliggende garasjer og boder skal ha samme takform som hovedhuset. Garasjer som bygges sammen med bolighuset kan ha skråtak eller flatt tak evt. med takterrasse.

3.1.3 Minsteavstander

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene på plankartet. Hvor det ikke er vist byggegrenser gjelder plan- og bygningslovens generelle bestemmelser.

Følgende tiltak/bygninger er unntatt fra byggegrense/lovens generelle krav:

- a) Garasjer/carporter (frittliggende eller sammenbygd med boligen) kan plasseres 1,5 m fra formåls-/tomtegrense. For garasje som plasseres vinkelrett eller skrått på offentlig vei må avstanden være minst 5,0 m.
- b) Halvtekker, overbygg, terrasser, balkonger, trapper og lignede kan plasseres 1,5 meter fra formåls-/tomtegrense. Unntaket gjelder ikke mot offentlig vei.

Plassering av bebyggelse og konstruksjoner må ikke komme i konflikt med siktsone.

3.2 Energianlegg – trafo

Område o_EA1 nyttes til trafokiosk.

3.3 Renovasjon

Område o_RA1 nyttes til felles renovasjonsinnsamling og felles postkassestativ. Renovasjonsinnsamling skal baseres på godkjent, nedgravd anlegg.

3.4 Lekeplass

Område o_LEK1 skal inneholde sandlekeplass og kvartalslekeplass. Lekeplass skal opparbeides i samsvar med kravene i bestemmelsene til kommuneplanen.

Sandlekeklassen skal være tilpasset barn i aldersgruppa opp til 6 år og minimum inneholde følgende utstyr (eller utstyr som oppfyller tilsvarende funksjoner): benk/benk og bord, vippe, huske, sandkasse. Sandkasse skal utstyres med nett eller lokk beregnet på selvbetjening.

Kvartalslekeklassen skal være tilpasset barn i aldersgruppen 6 – 12 år og ha områder for lek, evt. akebakke, sitteplasser og ballfelt med tilhørende egnet utstyr.

4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveier

I områdene skal det anlegges kjøreveier, parkeringsplasser og fortau som vist på plankartet. Ved prosjektering kan veihøyder justeres for å tilpasse anlegget best mulig til terreng og for å tilfredsstillende geometriske krav til utforming.

4.2 Avkjørsler

Avkjørsler fra offentlig vei skal utformes og vedlikeholdes i samsvar med kommunens krav i *Vegnnormal for Grimstad kommune* (20.06.14).

4.3 Felles kjøreveier

Felles kjøreveier er felles for de tomtene som veiene skal betjene iht. plankartet (markert med avkjøringspiler).

- Fellesveier f_KV6 og f_KV7 er i tillegg felles for brukere av p-plass P1, fra Støleveien fram til p-plassen.
- Fellesvei f_KV7 er i tillegg felles for følgende eiendommer utenfor plankartet: gnr./bnr. 74/26, 74/77, 74/65, 74/67, 74/87, 74/88, 74/91, 74/104, 74/108 og 74/118.
- Fellesveier f_KV8 er i tillegg felles for følgende eiendommene utenfor plankartet: gnr./bnr. 74/26, 74/77 og 74/87.

Felles kjøreveier skal opparbeides med asfalt og gatebelysning, og tilfredsstillende kravene til standard og utforming for private fellesveier i kommunen veinormaler datert 20.06.14.

4.4 **Parkeringsplasser**

Parkeringsplass P1 er privat parkering for hyttebebyggelse på grunneiers eiendom (utenfor planområdet).

5.0 **HENSYNSSONER**

5.1 **Frisiktsoner – H140**

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt fra og med 0,5 m over veienes planum.

5.2 **Høyspenningsanlegg – H370_1 - _2**

Innenfor faresonen er det ikke tillatt å gjennomføre bygnings-/anleggstiltak uten særskilt tillatelse fra ledningseier.

6.0 **REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

6.1 Støleveien/fv. 41 inkludert gang- og sykkelvei skal være ferdig opparbeidet iht. til gjeldende regulering, fram til og med kryss med samlevei o_KV1 før det kan gis brukstillatelse til første nye bolig innenfor planområdet.

6.2 Område o_LEK1 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til første nye bolig innenfor planområdet.

6.3 Frisiktsoner ved vei skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilhørende veianlegg.

6.4 Renovasjonsanlegg o_RA1 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til første nye bolig innenfor planområdet.
