

DETALJREGULERING FOR

STØLEHALVØYA / DEL AV STØLEHALVØYA REGULERINGSBESTEMMELSER

Kommunestyrets vedtak: 29.08.2011

Revisjon forslag datert 24.05.22 / revidert sist ~~01.03.24~~ 09.01.26

1. Generelt

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- 1.2 Formålet med planen fra 2011 var å etablere områder for bolig- og fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg, samt å regulere etablert bolig- og fritidsbebyggelse inn i planen.

Hovedhensikt med revisjonen i detaljregulering for *Del av Stølehalvøya* har vært å tilpasse området for ny fritidsbebyggelse bedre til landskap og naturlig terreng, justere rekkefølgekravet til utvidelse og oppgradering av Støleveien og (etter ønske fra kommunen) sikre gjennomføring av anlegg og tiltak for allmennheten.

2. Reguleringsformål/hensynssoner/bestemmelsesområder

- 2.1. Reguleringsplan for *Stølehalvøya*, vedtatt av Grimstad kommunestyre 29.08.2011.

Det regulerte området er avsatt til følgende formål iht. plan- og bygningsloven av 14.05.1985, § 25 (punkter 3 - 14):

Byggeområder (§25 nr. 1)	
eneboligbebyggelse	EB1 – EB6
eneboligbebyggelse	B1 – B5
fritidsbebyggelse	EFB4
Spesialområder (§25 nr. 6)	
friluftsområde/turvei	SF1, SF4 – SF7, SF11
friluftsområde sjø	FS
småbåtanlegg i sjø	SPS1, SPS6
småbåtanlegg på land	SPL1, SPL2, SPL3, PL8
frisiktsone ved vei	-
Fellesområder (§25 nr. 7)	
felles atkomst	FA1 – FA4
felles parkering	FP6 – FP7
felles lekeareal for barn	FL1

- 2.2. Detaljregulering for *Del av Stølehalvøya*, vedtatt av Teknisk utvalg

Det regulerte området er avsatt til følgende formål iht. plan- og bygningsloven av 27.06.2008, § 12-5 (punkter 15 - 30):

Bebyggelse og anlegg - § 12-5 nr. 1

boligbebyggelse	B2 – B3
fritidsbebyggelse	BFF1 – BFF12
lekeplass	f_LEK1
avløpsanlegg	AV1
renovasjon	RE1
småbåtanlegg m/tilh. strandsone	SMS1 - 4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - § 12-5 nr. 2

kjørevei	f_KV1, KV2, f_KV3 – f_KV6, KV7, f_KV8 – f_KV9, o_KV10
gang-/sykkelvei	o_GS1
annen veigrunn	-
parkeringsplasser	P1, f_P2

Grønnstruktur - § 12-5 nr. 3

turveier	TUR1 - 2
friområde	GF1 – GF2
friområde	sidearealer langs veier f_KV3 – f_KV6

Landbruks- natur- og friluftsområder - § 12-5 nr. 5

landbruksformål	L1 – L2
friluftformål	FRI1 – FRI8

Bruk og vern av sjø og vassdrag - § 12-5 nr. 6

friluftsområde i sjø og vassdrag	FRIS
----------------------------------	------

2.3. Innenfor det regulerte området er det avsatt følgende hensynssoner - § 12-6:

Sikringssone – frisikt	H140
Faresone – høyspenningsanlegg	H370
Hensynssone - friluftsliv	H530
Hensynssone - bevaring naturmiljø	H560
Hensynssone – bevaring kulturmiljø	H570
Hensynssone – båndlegging etter lov om kulturminner	H730

2.4. Innenfor det regulerte området er avsatt følgende bestemmelseområder - § 12-7:

Bestemmelseområder (parkering)	#1 - #30
Bestemmelseområder (oppholdssteder)	#31 - #33

**REGULERINGSPLAN FOR STØLEHALVØYA, VEDTATT AV KOMMUNESTYRET
29.08.2011**

3. Byggeområde for boliger EB1 – EB6 (pbl 1985 § 25 nr.1)

- 3.1. Områdene skal brukes til boliger med tilhørende anlegg som garasjer og boder. Det tillates bygging av garasjer inntil 50 m² i tillegg til eksisterende bolig. Det tillates innredet leilighet i tilknytning til bolig, men ikke som egen bygning. Leiligheten skal ikke overstige 70 m². Maks BYA 25 % pr tomt. Den totale bebyggelsen pr. tomt, bolig, garasje og uthus skal ikke overstige 350 m² bebygd areal (BYA).

- 3.2. Bebyggelse for beboelse skal ligge innenfor angitte byggegrense, og tilbygg skal harmonere med eksisterende bebyggelse ombygd eller som den står i dag.

4. Byggeområde for boliger B1 – B5 (pbl 1985 § 25 nr. 1)

- 4.1 I områdene tillates bebygd boliger innenfor angitte byggegrenser. Boligene kan ha inntil 2 etasjer med underetasje i tillegg, der terrenget ligger til rette for dette, Max utnyttning av tomtene er BYA på 25 % av tomtearealet. Innenfor dette areal tillates ekstra leilighet med maks BRA 70 m².
- 4.2 Det tillates oppført bod og garasje i tillegg til bolig. Garasje tillates maks 50 m² BYA. Garasje og bod kan plasseres nærmere tomtegrense enn angitte byggegrense, men ikke nærmere enn 1 m fra tomtegrense.
- 4.3 For tomtene B3.4, B3.5, B4.1 og B5.1 er maks kotehøyde for møne, +/- 0,5 m, til:
- | | |
|------|----------|
| B3.4 | 22 moh |
| B3.5 | 23 moh |
| B4.1 | 23 moh |
| B5.1 | 18,5 moh |

5. Byggeområde for fritidsboliger EFB4 (pbl 1985 § 25 nr. 1)

- 5.1 Maks tillatt utnyttelse settes til BRA (bruksareal) på 120 m². BYA skal, inklusive plattinger, bearbeidede oppholdsareal på tomten, ikke overstige 30 %.
- 5.2 Fritidsbolig kan oppføres i to etasjer, hvor en etasje er innredet etasje delvis under skråtak. Sokkelhøyde, samt gesims og mønehøyde skal framgå av søknads-materiellet som innsendes for rammetillatelse eller ett trinns søknad om oppføring av fritidsbolig.
- 5.3 Der byggegrenser ikke er vist på plankartet gjelder plan og bygningslovens generelle bestemmelser.
- 5.4 Ved søknad om byggetillatelse skal fritidsboligens beliggenhet i forhold til eksisterende og nytt terreng, samt atkomstvei/sti, fremgå av fasadetegninger, snitt, planer og situasjonsplan.

Det skal ved søknad angi hvor 2 parkeringsplasser ligger for hver enkelt fritidsbolig.

- 5.5 Kommunen skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygningene får en god utforming i forhold til omgivelsene.
- 5.6 Bebyggelsen skal ha avledede takformer der takvinkel vurderes av kommunen i forbindelse med innsendt byggesøknad.
- 5.7 Gjerder/stengsler må ikke oppføres. Levegger, hekker, steingjerder etc. som inngår i bebyggelsen er unntatt. Forstøtningsmurer for planering av terreng tillates ikke høyere enn 1.5 meter. Mur høyere enn 1 meter må oppføres i naturstein, alternativ forblendes med naturstein. Boder skal oppføres sammenbygget med fritidsboligen eller som et tilbygg. Ut over byggegrunn og det areal som trengs for bygging av fritidsbolig skal all vegetasjon og terreng bevares.
- 5.8 Bebyggelsen skal plasseres etter kotehøyde angitt på plankart. Det tillates avvik

pluss minus 1 m. Maks mønehøyde målt fra 1 etasje gulvnivå skal ikke overstige 7 m. Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig terreng etter TEK §3-9.

- 5.9 Det tillates ikke oppført tilbygg på fritidsboligene som rager høyere enn eksisterende mønehøyder. Eventuelle tilbygg skal oppføres som tilbygg til eksisterende bygning på det sted som er minst synlig fra sjøen.

Eksisterende bebyggelse kan bygges opp igjen ved ødeleggelser / ytre påkjenninger som brann og ekstremvær etc.

- 5.10 For eksisterende bebyggelse tillates ikke utbygging ut over angitte byggegrenser og ut over kommuneplanens retningslinjer for fritidsbebyggelse av 15.03.99, dvs. maks bruksareal på 120 m².

6. Spesialområde - friluftsområde / turvei SF1, SF4 – SF7, SF11 (pbl 1985 § 25 nr. 6)

- 6.1. I friluftsområdene SF1, SF4 – SF6 kan det opparbeides terrengtilpassede gangstier (ikke kjørbare). I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.
- 6.2. Friluftsområde SF7 er kjørbare vei til eksisterende fritidsbolig i område EFB4. Veien skal opprettholdes med dagens standard (se planbeskrivelsen).
- 6.3. ~~Sti fra kjørbare vei SF7 til bryggeanlegg SPL2 skal opprettholdes med dagens standard (se planbeskrivelsen).~~

7. Spesialområde - friluftsområde sjø FS (pbl 1985 § 25 nr. 6)

- 7.1. Område FS er friluftsområde i sjø, og skal være åpent for allmenn ferdsel.

8. Spesialområde - privat småbåtanlegg i sjø SPS1, SPS6 (pbl 1985 §25 nr. 6)

- 8.1. Dette areal skal brukes til anleggelse av bryggeanlegg for småbåter. I område SPS1 tillates småbåtanlegg/flytebrygger. I område SPS6 tillates bare småbåtanlegg til betjening av gjeldende eksisterende fritidsbolig. Parkeringsdekning for område SPS1 dekkes av områdene FP6 og FP7.

9. Spesialområde - privat småbåtanlegg på land SPL1 – 3, SPL8 (pbl 1985 §25 nr. 6)

- 9.1. Område SPL1, SPL2 og SPL8 skal brukes til opplag, og til areal for utsetting av båter, samt utstyr for småbåtanlegg i sjø.
- 9.2. I områdene SPL1 tillates oppføring av inntil 50 redskapsbuer og anlegg for båt-aktiviteter. Bodene skal overbygges med felles tak, det tillates maks. 4 bygninger for boder. Den enkelte bod kan maks. være på 4.5 m². Nødvendige overbygd areal for å få atkomst til den enkelte bod tillates. Max total grunnflate er 240 m². Bygningen skal oppføres med saltak eller pulttak. Maks gesimshøyde på 2.7 m og maks mønehøyde på 5,0 m målt fra ferdig gulv i boden. Ved pulttak regnes høyeste del av taket som møne. Maks vindusstørrelse kan være 0.5 m². Anlegget kan bygges ut trinnvis. Ved plassering av boder på SPL1 må de plasseres slik at bakenforliggende bebyggelse får gløtt ut mot sjøen.
- 9.3. I området SPL2 er det tillatt med bygg som er identisk med det som står der i dag. Eksisterende bebyggelse kan bygges opp igjen ved ødeleggelser / ytre påkjenninger som brann og ekstremvær etc. Områdene ~~SPL1, SPL2 og~~ SPL8 skal brukes til båt-

opplag for småbåter. I sesongen når båtene er på sjøen, kan områdene benyttes til parkering. Det tillates ikke oppføring av nye boder/buer i SPL2.

~~Område SPL2 skal være åpent og kunne benyttes av allmennheten som gangforbindelse mellom Støleveien og stinettet i område SF1.~~

- 9.4. I område SPL3 tillates bare småbåtanlegg på land til betjening av tilhørende fritidsbolig og det tillates ikke oppført boder eller andre bygninger på/ eller i forbindelse med bryggene.

I område SPL3 er det ikke tillatt å utvide gjeldende godkjent brygge. Eksisterende brygge/bebyggelse kan bygges opp igjen ved ødeleggelse som følge av ytre påkjenning som brann og ekstremvær etc.

10. Spesialområde - frisiktsone vei (pbl 1985 § 25 nr. 6)

- 10.1. Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres ned slik at det ikke på noen steder blir høyere enn 0,5 m over tilstøytende veiers nivå. Planter på egen grunn (ikke hekk eller trær) tillates dersom dette ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

11. Fellesområde - felles parkering FP6 – FP7 (pbl 1985 § 25 nr. 7)

- 11.1. Område FP6 og FP7 er fellesparkeringsplasser for bryggeanlegg i område SPS1.

12. Fellesområde - felles adkomst FA1 – FA4 (pbl 1985 § 25 nr. 7)

- 12.1. Felles adkomst/felles veier skal brukes som adkomst til felles parkeringsplasser og småbåtanlegg på land og i sjø.

Vei FA1 ~~er tilknytningspunkt til gangstier i friluftsområde SF1. kan benyttes av allmennheten som gangforbindelse mellom Støleveien via område SPL2 og friluftsområde SF1.~~

Veier FA2 og FA3 er felles adkomst til boligene i område EB1 – EB5 og B1, B4 og B5.

Vei FA4 er felles adkomst til boligene i område B2 og B3.

13. Fellesområde - felles lekeareal for barn FL1 (pbl 1985 § 25 nr. 7)

- 13.1. Felles lekeareal for barn FL1 er lekeareal for barn for planområdene B1 – B5.

FL1 skal opparbeides i forbindelse med utbyggingen av områdene EB1 – EB6 og B1 – B5.

FL1 skal opparbeides etter en plan godkjent av kommunen før første bolig i områdene B2 og B3 gis ferdigattest.

14. Fellesbestemmelser (pbl 1985)

- 14.1. Etter disse bestemmelsene gjelder Plan- og bygningsloven, tekniske forskrifter og vedtektene for Grimstad kommune, vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven.
- 14.2. Det er ikke tillatt å etablere private avtaler i strid med reguleringsbestemmelsene.

- 14.3. Det skal utarbeides plan for opparbeidelse av vann- og avløpssystemer før tiltak kan iverksettes innenfor planområdet.
- 14.4. Når særlige grunner ligger til rette for det kan bygningsrådet i det enkelte tilfelle gjøre mindre vesentlige unntak fra bestemmelsene, innenfor rammen av lov og vedtekter.
- 14.5. Allmenn tilgjengelighet gjelder hele planområdet bortsett fra områder regulert til bebyggelse.
- 14.6. Det må foreligge en utbyggingsavtale med kommunen før boliger i områdene B1 – B5 kan tas i bruk.
- 14.7. Tekniske planer skal forelegges brannvesenet for godkjenning før igangsettings-tillatelse kan gis.

DETALJREGULERING (ENDRING) FOR DEL AV STØLEHALVØYA, VEDTATT AV TEKNISK UTVALG (i medhold av plan og bygningsloven av 27.06.2008)

15. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse B2 – B3 (pbl § 12-5 nr.1)

- 15.1. For områdene B2 og B3 gjelder bestemmelser tilsvarende som i punkt 4.

16. Bebyggelse og anlegg – fritidsbebyggelse BFF1 – BFF9 (pbl § 12-5 nr.1)

16.1. Tillatt unyttelse

Utnyttelse innenfor hver tomt skal ikke overstige et bruksareal (BRA) på 120 m² og ikke overstige et bebygd areal (BYA) på 180 m². Bebyggelse, med tilhørende terrasser/ plattinger, levegger mv. må plasseres innenfor byggegrensene på plankartet.

Parkeringsplass innenfor tomten medregnes i BYA med 18 m². Parkeringsplass skal ikke medregnes i BRA.

16.2. Takform og tillatt høyde

Bebyggelsen kan ha saltak, pulttak eller flatt tak. For bebyggelse med saltak er maks mønehøyde 7,0 m målt fra innvendig gulv. For bebyggelse med pulttak eller flatt tak er maks gesimshøyde 7,0 m målt fra innvendig gulv.

Bebyggelsen kan ha takterrasse på inntil 50% over hele eller deler av første etasje.

16.3. Farger

Bebyggelsens utvendige fasader skal ha naturfarger i sort, brunt, grått eller grønt.

16.4. Høydeplassering

Tabellen under angir maks kotehøyde for innvendig gulv (øverste gulv ved avtrapping).

Tomt	Gulv	Tomt	Gulv
1	17,3	16	16,5

2	17,3	17	17,5
3	16,2	18	16,0
4	16,5	19	16,5
5	17,0	20	16,5
6	17,2	21	16,5
7	16,8	22	16,2
8	15,5	23	15,0
9	15,5	24	16,8
10	15,2	25	17,0
11	15,5	26	16,0
12	16,0	27	14,5 <u>13,5</u>
13	18,5	28	14,0
14	18,5	29	14,0
15	15,8	30	13,5

I skrått terreng kan bebyggelsen terrasseres inntil 90 cm for å tilpasses best mulig til naturlig terreng. Maks møne- og gesimshøyder skal avtrappes tilsvarende.

I skrått terreng kan bebyggelsen plasseres på søyler eller ringmur med maks tillatt høyde 1,5 m.

16.5. **Terrasse/platting** skal være forbundet med fritidsboligen. Høyde over terreng skal ikke overstige 1,5 m målt til terrassegulv.

16.6. **Balkonger** ut fra 2. etasje kan ha areal inn til 10 m².

16.7. **Terrengbehandling**

Innenfor byggegrensen kan terrenget planeres inntil 0,75 m lavere enn naturlig terreng. Groper (innenfor og utenfor byggegrense) mellom naturlig terreng og tilliggende vei kan heves (fylles opp), til inntil 0,5 m over veinivå.

Det er ellers ikke tillatt å opparbeide terrenget utenfor byggegrense med unntak av forsiktig tilrettelegging av sti/gangatkomst med bredde inn til 1,5 fra biloppstillingsplass til fritidsboligens inngang.

16.8. **Forstøtningsmurer**

Forstøtningsmur for planering av terreng må plasseres innenfor byggegrense og kan ha høyde inntil 1,0 m regnet fra naturlig terreng, med de unntak som er nevnt under. Terrenget på innsiden av muren kan fylles opp og planeres opp til i nivå med topp mur.

På tomtene nr. 10, 11, 12 skal det oppføres en sammenhengende forstøtningsmur langs byggegrensen som illustrert med mursymbol på plankartet, med maks høyde for topp murkant oppgitt i kote. Terrenget innenfor forstøtningsmuren kan fylles opp og planeres opp til i nivå med topp mur. I området utenfor ut til tomtegrense, kan fylles opp med vegetasjonsmasser.

På tomtene nr. 27 og 28 kan det oppføres forstøtningsmur i tomtegrensen, som illustrert med mursymbol på plankartet, med maks høyde for topp murkant oppgitt i kote. Terrenget innenfor forstøtningsmuren kan fylles opp og planeres opp til i nivå med topp mur.

Forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein eller forblendes med naturstein.

16.9. **Parkering**

På hver tomt kan det anlegges 1 biloppstillingsplass med maks størrelse 3,5 x 6,0 m innenfor bestemmelsesområder #1 - #30.

16.10. **Bod** kan ha maks. bebygd areal (BYA) = 15 m² og maks møne-/gesimhøyde 3,5 m målt fra innvendig gulv. Boden skal ha taktype og -vinkel som hovedhuset.

Det tillates én bod på hver tomt. Bod skal plasseres innenfor byggegrense.

16.11. **Levegg** skal ikke være høyere enn 1,8 meter, kan ikke være sammenhengende i mer enn 10 meter og kan totalt ikke overstige 15 meter totalt pr tomt. og Levegger må plasseres innenfor bygge-grensen.

16.12. **Ved søknad om byggetillatelse** skal bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt terreng, med høyder på grunnmur og pilarer vises og målsettes på situasjonsplan og fasadetegninger. I tillegg skal parkeringsplass, gangatkomst, terrasser, plattinger, forstøtningsmurer mv. som det er aktuelt å etablere samtidig med oppføring av fritidsboligen, vises på situasjonsplanen.

17. Bebyggelse og anlegg – fritidsbebyggelse BFF10 – BFF12 (pbl § 12-5 nr.1)

17.1. For områdene BFF10 – BFF12 gjelder bestemmelse tilsvarende som i punkt 5.

18. Bebyggelse og anlegg – fritidsbebyggelse f_LEK1 (pbl § 12-5 nr.1)

18.1. **f_LEK1** er felles for fritidsbebyggelsen i området og for allmennheten. Ved opparbeidelse skal det legges vekt på å bevare naturlige kvaliteter i området.

Området skal minimum utstyres med bord/benk og bålplussutstyr.

19. Bebyggelse og anlegg – renovasjon f_RE1 (pbl § 12-5 nr. 1)

19.1. Området nyttes til nedgravd anlegg for renovasjonsinnsamling og er felles for fritidsbebyggelsen innenfor planområdet og for turgåere i området.

20. Bebyggelse og anlegg – avløpsanlegg AV1 (§12-5 nr. 1)

20.1. Området nyttes til avløpspumpestasjon.

21. Bebyggelse og anlegg – småbåtanlegg med tilhørende strandsone (§12-5 nr.1)

21.1. ~~Områdene SMS1 - SMS4 tillates bare småbåtanlegg til betjening av eksisterende fritidsbolig. kan det etableres bryggeanlegg for tilhørende fritidsboliger. Det tillates ikke oppføring av ny eller utvidelse av eksisterende bebyggelse og anlegg.~~

Eksisterende bebyggelse og anlegg kan likevel gjenoppføres ved ødeleggelser etter ytre påkjenninger som brann og ekstremvær etc.

22. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – veier (§12-5 nr. 2)

22.1. **Kjørevei f_KV1** er felles atkomst for boligtomtene gnr./bnr. 74/117, 74/119, 74/120, 74/121, 74/122, 74/123, 74/124, 74/125, 74/127 og 74/128.

- 22.2. **Kjørevei KV2** nyttes til atkomst for tiliggende eiendommer og anlegg, og for fritidsbebyggelsen innenfor planområdet. Veien skal ~~til enhver tid være tilgjengelig kunne benyttes av for~~ allmennheten og av servicekjøretøyer. Kommunen gis rett til å benytte veien til dette formålet, samt vedlikeholde og sikre fremkommelighet på veien. Disse rettighetene følger av reguleringsplanens bestemmelser og gjelder uavhengig av privatrettslige avtaler. Allmennhetens bruksrett skal sikres ved tinglyst avtale mellom grunneier og kommunen.

Vei KV2 skal opparbeides med kjørebanebredde 4,0 m inkl. skulder, og ha fast grusdekke eller asfalt.

- 22.3. **Kjøreveier f_KV3 – f_KV6** er felles for bebyggelsen i områdene BFF1 – BFF9. Vei f_KV3 er i tillegg felles for område BFF12 fram til p-plass f_P2. Veiene kan nyttes av allmennheten som gangforbindelse ut til tilgrensende friluftsområder.

Veiene skal anlegges med de høyder som er angitt på plankartet, ev. justert +/- 0,5 m ved teknisk prosjektering/gjennomføring.

- 22.4. **Kjørevei f_KV7** nyttes til privat atkomst til Alsand Gård.

- 22.5. For **kjøreveier f_KV8 og f_KV9** gjelder tilsvarende bestemmelser som i punkt 12.

- 22.6. **Kjørevei o_KV10** med tilhørende gang-/sykkelvei omfatter fylkesvei 3616.

- 22.7. **Annen veigrunn – tekniske anlegg** nyttes til snøopplag og grøfter.

23. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkering (pbl §12-5 nr. 2)

- 23.1. **Parkeringsplass P1** ~~skal være tilgjengelig~~~~nytt til parkering~~ for allmennheten (turgåere og brukere av friluftsområdene). Kommunen gis rett til å benytte og vedlikeholde parkeringsplassen til dette formålet. Denne retten følger av reguleringsplanens bestemmelser og gjelder uavhengig av privatrettslige avtaler. - Allmennhetens bruksrett skal sikres ved tinglyst avtale mellom grunneier og kommunen.

Plassen skal opparbeides med minst 10 biloppstillingsplasser. Minst 2 av plassene skal være tilpasset for bevegelseshemmede.

- 23.2. **Parkeringsplass f_P2** nyttes til fellesparkering for fritidsbebyggelsen i områdene BFF1 – BFF9 med antall plasser minst tilsvarende 0,5 pr. tomt, og for fritidsbebyggelsen i område BFF12 med inntil 2 plasser.

24. Grønnstruktur - områdene TUR1 – TUR2, GF1 – GF2, arealene langs veier f_KV3 – f_KV6 (pbl §12-5 nr. 3)

- 24.1. **Turveier TUR1 og TUR2** er kjørbare veier til eksisterende fritidsboliger BFF10 og BFF11. Dagens standard skal opprettholdes.

- 24.2. **Friområder GF1 – GF2** skal jordsettes og beplantes eller tilsås med gress.

- 24.3. **Friområder langs veier f_KV3 – f_KV6** nyttes til sideareal og veifylling. Områdene kan planeres skrått inn mot veienes sideterreng, inn til 0,5 m over veinivå. Veifylling og oppfylt sideareal (unntatt avkjørsler innenfor bestemmelse-områder #1 - #30) skal tildekkes med minst 20 cm stedlige vegetasjonsmasser /skogbunn.

25. Landbruks- natur- og friluftsområder – L1 – L2 / FRI1 – FRI8 (pbl § 12-5 nr. 5)

- 25.1. **Landbruksområder L1 og L2** nyttes til tradisjonell landbruksdrift.
- 25.2. **Friluftsområder FRI1 – FRI8** nyttes til friluftsmål.
- 25.3. **Traséer illustrert med stisymbol** på plankartet skal ha «kyststandard» og hovedsak følge naturlig terreng, med begrenset tilrettelegging. Følgende tiltak er tillatt:
- rydding av vegetasjon i inntil 2 m bredde
 - merking og skilting med kyststisymbol fortrinnsvis på påler/stolper som er satt ned i bakken
 - mindre tiltak i grunnen som fjerning av stein og stubber og enkle tiltak for å lede bort vannsig
 - utlegging av grus og sagflis
 - montering av klopp og kavler.

Kommunen gis tillatelse til å selv utføre eller inngå avtale med frivillige organisasjoner, lag og/eller foreninger om opparbeidelse, tilsyn og vedlikehold.

26. Bruk og vern av sjø og vassdrag – FRIS (pbl. § 12-5 nr. 6)

- 26.1. Området skal være åpen for allmenn ferdsel.

27. Hensynssoner (pbl §12-6)

27.1. Hensynssone H140: frisiktsone

I område med hensynssone H140 (frisikt) skal terrenget planeres slik at det ikke noen steder er høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Beplantning er tillatt når dette ikke er til hinder for fri sikt 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

27.2. Hensynssone H370: høyspenningsanlegg

I områder med hensynssone H370 kan det ikke gjennomføres tiltak uten særskilt godkjenning av eier av kraftlinje og netstasjon.

27.3. Hensynssone H530: friluftsliv

Områdene skal være tilgjengelige for offentligheten.

I område med hensynssone H530_1 skal det opparbeides tursti tilrettelagt for rullestolbrukere, med maks stigning 1:10 og fast grusdekke i minst 1,5 / maks 2,0 m bredde.

I områder med hensynssone H530_2 – H530_8 og de regulerte forbindelsene til hytteområdet BFF1 – BFF9, skal det opparbeides turstier med dekke av grus eller sagflis og med en fast, drenerende underbygning. Stiene skal ha gangbredde på minst 1,0 / maks 1,5 m og skal tilpasses best mulig til naturlig terreng. I bratte skråninger kan det anlegges trappetrinn med naturstein eller trestokker.

Kommunen gis rett til å benytte og vedlikeholde områdene. Denne retten følger av reguleringsplanens bestemmelser og gjelder uavhengig av privatrettslige avtaler.

27.4. Hensynssone H560: bevaring naturmiljø

Innenfor områder med hensynssone H560_1 – H560_12 er sprenging/graving eller oppfylling ikke tillatt.

Innenfor område med hensynssone H560_13 er det ikke tillatt å utføre tiltak som kan skade eiketreet eller redusere treets muligheter for vann- og næringsopptak. Ved gjennomføring av regulert vei o_KV10 skal anlegget planlegges og gjennomføres i samråd med biolog, for å sikre at ikke treet og treets rotsystem blir skadet.

Nødvendige tiltak gjelder foran plankartets vei høyder- og -bredder.

27.5. Hensynssone H570: bevaring kulturmiljø

Områdene med hensynssoner H570_1 - _2 omfatter automatisk fredede kulturminner Id. 33197 og 59954. Innenfor områdene skal terreng og vegetasjon bevares.

27.6. Hensynssone H730: automatisk fredede kulturminner

Automatisk fredede kulturminner er båndlagt etter kulturminneloven. Ingen må – uten at det er lovlig etter kulturminnelovens § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i områder satt av til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene.

28. Bestemmelseområder #1 - #33 (pbl §12-7)

- 28.1. Bestemmelseområder #1 - #30 nyttes til avkjørsel og parkering. Terreng kan opparbeides /planeres jevnt stigende inn til 0,5 m over kjøreveiens nivå.

Avkjørsel og parkeringsplass anlegges med grusdekke eller gressarmering.

- 28.2. Innenfor bestemmelseområder #31 - #33 kan det anlegges aktivitets- oppholds- steder for turaktiviteter. Områdene skal være tilgjengelige for allmennheten. Innenfor områdene skal det minimum tilrettelegges for enkel sittemulighet, eks kløyvstokkbenk. Videre kan det gjennomføres enkle tilretteliggings-tiltak som rydding av vegetasjon, stein og stubber og ev. forsiktig planering (med håndmakt), plassering av bord/benk, bål plass/grill mv.

- 28.2-28.3. Kommunen gis rett til å benytte og vedlikeholde bestemmelsesområdene #31-33 til dette formålet. Denne retten følger av reguleringsplanens bestemmelser og gjelder uavhengig av privatrettslige avtaler.

29. Fellesbestemmelser

- 29.1. Teknisk plan for vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av Grimstad kommune.
- 29.2. Det skal monteres informasjonstavle/turkart i tilknytning til parkeringsplass P1, med utforming og innhold som vist i planbeskrivelsen.

30. Rekkefølgebestemmelser (pbl §12-7)

- 30.1. **Kjørevei f_KV1** skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse eller ferdigattest til tilhørende boliger.
- 30.2. **Kjørevei KV2** skal være anlagt ~~iht. planen og tinglyst avtale mellom grunneier og kommunen om allmennhetens bruksrett foreligge,~~ før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest til første fritidsbolig i områdene BFF1 – BFF9.
- 30.3. **Kjøreveier f_KV3 – f_KV6** skal være anlagt fram til og langs tomten før det gis brukstillatelse eller ferdigattest til fritidsboligen på angjeldende tomt.
- 30.4. **Parkeringsplasser P1 og f_P2** skal være anlagt ~~iht. planen og tinglyst avtale mellom grunneier og kommunen om allmennhetens bruksrett til p-plass P1 foreligge,~~ før det gis brukstillatelse eller ferdigattest til første fritidsbolig i områdene BFF1 – BFF9.

- 30.5. **Renovasjonsanlegg i område f_RE1** skal være etablert før det gis brukstillatelse eller ferdigattest til første fritidsbolig i områdene BFF1 – BFF9.
- 30.6. **Lekeplass f_LEK1** skal være ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse til den 10. fritidsboligen i områdene BFF1 – BFF9.
- 30.7. **Støleveien** med tilhørende gang-/sykkelvei skal være opparbeidet i samsvar med gjeldende regulering for *Støleveien*, fram til og med regulert snuplass for buss ca. 250 m fra endepunktet ved atkomsten til Alsand Gård, før det gis ~~ferdigattest/brukstillatelse~~ byggetillatelse til første fritidsbolig i områdene BFF1 – BFF9.
- Støleveien med tilhørende gang-/sykkelvei ut til og med regulert snuplass ved atkomsten til Alsand Gård, skal være opparbeidet i samsvar med gjeldende regulering for *Støleveien*, før det gis ~~brukstillatelse/ferdigattest~~ byggetillatelse til den 11. fritidsboligen i områdene BFF1 – BFF9.
- 30.8. **Informasjonstavle/turkart** iht. punkt 29.2 skal være montert før det gis brukstillatelse eller ferdigattest til første fritidsbolig i områdene BFF1 – BFF9.
- 30.9. **Turstier** innenfor hensynssonene H530 1 - H530 4 skal være etablert før det gis brukstillatelse eller ferdigattest til første fritidsbolig i områdene BFF1 – BFF9. Turstier innenfor hensynssonene H530 5 – H530 8 Stiforbindelsene fra hytteområdet etableres samtidig med veiene som stiene skal knyttes til.
- 30.10. **Traséer** avsatt med kyststisymbol på plankartet skal være etablert iht. avtale mellom grunneier og kommunen og/eller Friluftsrådet Sør, før det gis brukstillatelse eller ferdigattest til første fritidsbolig i områdene BFF1 – BFF9.
- 30.11. **Oppholdssteder** innenfor bestemmelseområder #31 – 33 skal være etablert før det gis brukstillatelse eller ferdigattest til første fritidsbolig i områdene BFF1 – BFF9.

Grimstad 27.03.09 SH

Revisjoner:

- Revidert 23.11.11 iht. bystyrevedtak 29.08.2011
- Forslag til revisjon 24.05.22, etter plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd
- Forslag revidert 01.03.24
- Forslag revidert etter møte med kommunen 07.10.25