

BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV GRØMHEIA , OMRÅDE A6, del av A8 og F2 .

REGULERINGSBESTEMMELSER.

§1. Generelt

- 1.1 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til flg. Formål i overensstemmelse med plan- og bygningslovens § 25:

Byggeområder:

Boliger. (B1, B2, B3 og B4)

Offentlige trafikkområder:

Kjørevei. (V1 og V2)

Friområder:

Turveier/Lekeplasser/Ball-løkke/Friområder. (F1 – F3)

§ 2 Plankrav

Krav til byggemelding.

Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

På utomhusplan skal angis gjerder, forstøtningsmurer, adkomst og parkeringsplass. Det skal legges vekt på at tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplanting. For områdene B1 skal byggemelding sendes samlet. For område B4 skal byggemelding sendes samlet.

§ 3 Områder for boliger B1, B2, B3 og B4

- 3.1 Områdene B1, B2 og B3 skal benyttes til boliger med tilhørende garasjer og uthus og med antall boliger som vist på planen. Utbyggingen av områdene B1 skal byggemeldes samlet. Innenfor område B2 – tomt A tillates det en enebolig med sekundærleilighet. Innenfor B2 – tomt B og B3 tillates det en bolig per tomt. Bebygget areal for den enkelte tomt skal ikke overstige 150 m² med unntak av B2. Bebygd areal for B2 – tomt A skal ikke overstige 250 m². Bebyggelsen skal plasseres som vist på bebyggelsesplankartet og i hht de høyder som er angitt. For tomter hvor plassering ikke er angitt i plankart skal søknadspliktige tiltak plasseres innenfor byggegrenser vist i plankart. Formålsgrense er lik tomtegrense der annet ikke er angitt i plankart. For område B2 tillates det etablert tomtegrense mellom tomt A og tomt B delt opp etter søknad.
- 3.2 Område B4 skal benyttes til boliger i kjede, eller rekke, terrassert, og kan inneholde småleiligheter. Område B4 tillates utbygd med maks 6 leiligheter. Tillatt utnyttelsesgrad for feltet er BYA 40 %. Etasjetall inklusive underetasje skal ikke

overstige 3. Loft kommer i tillegg, men mønehøyde på topp møne skal ikke overstige kote 34,5 m over havet.

- 3.3 Det må legges stor vekt på bebyggelsens utforming og plassering slik at bygninger får en god landskapsmessig plassering.
- 3.4 Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.
- 3.5 For område B1, B2 og B3 kan bygninger oppføres i 2 etasjer pluss underetasje. 2. Etasje defineres som etasje under skråtak (loftsetg.). Gesimshøyde skal ikke overstige 5,5 m, og mønehøyde skal ikke overstige 9.5 m. Gesimshøyde for B2 og B3 skal ikke overstige 5,75 m. Max gesimshøyde kan på deler av bygget, for område B1, økes til 7 m. Alle angitte høyder er gjelder fra mest eksponerte fasade. Med mest eksponerte fasade menes høydeforskjellen mellom møne eller gesims og det laveste punktet på planert terreng. Det ytterste bygg i område B2 kan oppføres i 2 etasjer pluss underetasje. Etasje skal være etasje under skråtak uten gesimshøyde i ytterkant av grunnflate for bygget. Videre skal bygget oppføres med gulvhøyde i hht siste reviderte kart datert 10.05.02. For område B4 kan bygninger oppføres i terrassert bebyggelse eller rekke/kjedebebyggelse og kan oppføres med 3 etasjer inklusive underetasjer. Etasje under tak (Loftsplan definert som etasjeplan i hht byggeforskriftene) tillates i tillegg. Bygg i område B4 skal ikke rage høyere enn max kote 34,5 m over havet. I underetasje tillates garasjer plassert. Garasjene må bygges i hht forskriftene.
- 3.6 Bygningene skal ha saltak eller avledede takformer. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates. Takvinkel skal være mellom 30 og 45 grader. For område B2 skal takvinkel skal være mellom 25 og 45 grader.
- 3.7 Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming. Kommunen kan bestemme utvendige farger på bygninger, herunder farge på tak.
- 3.8 Ved byggemelding skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt. Høydeforskjeller skal tas opp innenfor formålsgrense for boligbebyggelse. For å ta opp høydeforskjeller tillattes det etablering av regulert støttemur på inntil 4,0 m som vist på plankart.

§ 4 Trafikkformål

- 4.1 I området skal det anlegges kjørevei som vist på planen.
- 4.2 I frisktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m.
- 4.3 Eksisterende snuplass, "Vendehammer" for boliger i område A4, A5 og A7 i gjeldende reguleringsplan for Grømheia, erstattes av ny rundkjøring ved enden av vei 2. Tidligere del av snuplass, "Vendehammer" som ligger utenfor veigrunn i vei 2, tillegges område F1.
- 4.4 FA er fellesavkjørsel for boligene innenfor B1, B2 og B3.

4.5 V er felles atkomst for B2 og B3.

4.6 AVG er areal til snøopplag.

§ 5 Friområder

5.1 I området skal det opparbeides arealer for lek og opphold og adkomst til disse. Det skal avsettes areal til en ball-løkke i område F1. Eksisterende vegetasjon og områdets naturgitte karakter skal i størst mulig grad bevares. Område F3 er gangforbindelse fra regulert gangvei GSV 1 til vei i bebyggelsesplan for område A4, A5 og A7 i reguleringsplan for Grømheia.

5.2 I friområdene kan det anlegges sti, løype, akebakke, lekeplasser, løkke m. v. Bygninger som har tilknytning til slik bruk tillates innenfor området. Det skal legges vekt på at apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig. I den grad terrenget gjør det mulig skal gangstiene anlegges og opparbeides slik at de tilfredsstiller krav til fremkommelighet for funksjonshemmede.

5.3 Det skal utarbeides plan for lekeplassene i området. Planene skal godkjennes av kommunen. Lekeplassene skal opparbeides i henhold til godkjente tegninger før første bolig i de enkelte områdene er klar for innflytting. Lekeplassene i område F2 og F1 ved område B1, B2 og B3 skal opparbeides før første bolig i områdene B1, B2 og B3 er klar for innflytting. Lekeplass i område F1 ved rundkjøring i enden av vei 2 skal opparbeides før første bolig i område B4 er klar for innflytting.

5.4 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde vist i F1 skal det etableres gruset sti med bredde på minimum 1 meter. Stien skal tilpasses terrenget.

§ 6 Rekkefølgebestemmelse.

6.1 Lekeplassene skal opparbeides og ferdigstilles før første bolig i området ferdigstilles.

6.2 GSV 1 skal opparbeides iht vedtatt bebyggelsesplan før første bolig i området tas i bruk.

6.3 Innen det gis brukstillatelse til B2 og B3 skal stiforbindelse gjennom F1 være ferdigopparbeidet.

Grimstad 19.09.01 SH

Revidert 12.11.01 SH

Revidert i hht bygningsrådets sak 221/01, møtedato 06.12.01, Grimstad 07.01.02. SH

Revidert i hht brev fra Arkitektkontoret på vegne av Grimstadhus datert 10.05.02. SH

Revidert iht bygningsrådets vedtak sak 151/2, møtedato 19.09.02, Grimstad 07.10.02. KdL

Revidert iht bygningsrådets vedtak i sak 114/03 møtedato 12.06.03 Grimstad 02.07.04 KdL

Revidert iht vedtak i teknisk utvalg i sak 121/04 møtedato 14.12.04, Grimstad 20.12.04 KdL

Rev. 02.10.24

