

Reguleringsplanbestemmelser til detaljregulering av Fagerli

Plan ID: 325

Dato: 07.05.2021

Revisjon: 20.07.2023, 08.07.2025, 17.10.2025
04.11.2025, 10.02.2025, 24.03.2026

1gangs behandling: 19.03.2024

Sak:24/46

1 Planens hensikt

Formålet med detaljreguleringen er å etablere inntil 120 nye boenheter, sammen med en lekeplass og noen parsellhager

2 Fellesbestemmelse for hele planområdet

2.1 Eiendomsgrenser

Nye interne eiendomsgrenser som ikke er satt i planen skal fremgå av situasjonsplan ved søknad om fradeling av den enkelte eiendom.

2.2 Estetikk, form og farge

Bebyggelse innenfor planområdet skal ha helhetlig og enhetlig arkitektur, form -og materialbruk, men skal likevel ha individuelle variasjoner.

2.3 Post og avfallshåndtering

Innenfor området [o_RA] skal det etableres offentlig nedgravd anlegg for avfallshåndtering. Post og pakkemottak kan etableres i felles løsning på et egnet sted innenfor planområdet.

2.4 Murer

For støttningsmurer tillates det inntil 2,5 meter synlig høyde.

Murer med netto synlig høyde over 2,5 meter skal terraseres. Ved terrassering skal samlet høyde ikke overstige 4 m. Avstanden mellom hver mur i en terrassering skal være minimum 1,0 meter. Mellom murene skal det beplantes.

For støttningsmurer og synlige bygningsmurer skal utføres i naturstein eller betong med enten slett overflate eller bordforskalt utførelse.

Alle murer skal ha håndverksmessig standard.

Veileder vedlagt planen skal legges til grunn.

2.5 Kulturminner

Dersom det dukker opp funn av forminner og kulturminner skal arbeidet stanses umiddelbart frem til dette er avklart. Det vises til kulturminneloven.

2.6 Grunnarbeid

I forbindelse med grunnarbeid for feltet i område BB1, BB2, BB3, BB4 og o_LEK skal det i forbindelse med graving og avdekking av masser, før ny oppfylling av masse for veier og tomter, vurderes av geoteknisk sakkyndig foretak, for å kvalitetssikre at det er trygg byggegrunn i området. Alternativt kan det gjennomføres grunnboring eller prøvegravinger i forbindelse med utarbeiding av tekniske planer, med til hørende konkrete krav til utførelse. Vurderingen skal i begge fall inneholde vurdering av tilfredsstillende lokal bæreevne og stabilitet i byggeområdene, samt bekrefte at forutsetningene for områdestabilitet er ivaretatt.

2.7 Massehåndtering

Matjordlaget skal aldri forlate området. Det skal mellomlagres i planområdet i anleggsfasen og gjenbrukes til grøntarealer, herunder parsellhagene, innenfor planområdet.

Fremmedarter skal fjernes på en sikker måte eller deponeres 1,5 meter under ferdig terreng og tildekkes med rene masser, uinfiserte masser/jord.

2.8 Overvannshåndtering

Overvannet skal fordrøyes/infiltreres lokalt, etter prinsippene i VA-rammeplan. Det kan etableres felles infiltrasjonsanlegg/fordrøyningsanlegg under bakken i o_KV, annen veigrunn – tekniske anlegg o_AVT og HA

2.9 Avkjørsler

Inn- og utkjørsel skal etableres der det er angitt avkjørselspiler i plankartet. Senter avkjørsel kan forskyves inntil 5 meter hver vei. Planlagt avkjørsel skal vises på situasjonsplan ved byggesøknad.

I avkjørsler langs o_KV2 hvor det ikke er angitt frisktlinjer i plankartet, skal det etableres frisktsoner i tråd med vegnormal for Grimstad kommune, datert 20.06.2014. Avkjørsler fra o_KV3 har ikke krav til siktsoner.

2.10 Frisikt

Innenfor siktretkantene og frisktsoner skal terrenget planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Beplantingen tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

2.11 Plassering av vei og andre teknisk anlegg

Tekniske anlegg som i all hovedsak ligger under terreng kan plasseres innenfor hele planområdet.

For veier og andre tekniske anlegg tillates det sideavvik på 1 m og høydeavvik på inntil 1 meter som følge av detaljprosjektering. Eiendomsgrenser kan tilpasses tilsvarende så lenge eier på alle sider av grense samtykker til dette.

I bygge-, samferdsels og blå-/grønnstrukturområder kan det etableres skråninger fra tiliggende tomtearealer og veianlegg. Områdene kan planeres i nivå med tilstøtende tomteareal.

Fyllingsskråninger skal jordkles og tilsåes/beplantes.

2.12 Tekniske bygninger

Tekniske bygninger som nettstasjoner, trykkøkningsstasjoner o.l. tillates oppført innenfor TD1, TD2, HA, FRI1 og alle formål for bebyggelse og anlegg (også under bakken), med unntak av o_LEK, innenfor og utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner men det kan også etableres integrert i bygg innenfor gjeldende regelverk.

2.13 Snøopplag

Snø tillates plassert utenfor byggegrense, FRI og langs veien i o_AVT. I den grad det ikke er til skade kan snø plasseres i boligområder, utenfor byggegrenser.

2.14 Parkering

Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass per boenhet i planområdet.

Det skal etableres minimum 10 plasser for gjesteparkering. Minimum 4 av plassene skal bildeling ha fortrinn til. Minimum 6 av plassene i planområdet skal være HC

Det skal avsettes 1,5 plasser for sykkel per. boenhet i planområdet.

2.15 Sikring

Ved midlertidige og permanente høydeforskjeller som utgjør fare for fall, skal det etableres sikringsgjerder i tråd med normal for utomhusanlegg for Grimstad kommune, vedtatt 31.08.2015 og vegnormal for Grimstad kommune 20.06.2014.

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

3.1 Blokkbebyggelse (BB)

3.1.1 Bebyggelsestype

Innenfor BB1-BB4 skal det bygges boliger i form av blokkbebyggelse. Inntil 120 boenheter tillates.

3.1.2 Plassering av ny bebyggelse (byggverk) og anlegg

Boligbebyggelse med rom for varig opphold, balkonger, bod, rømningsvei/trapper og tilsvarende skal plasseres innenfor byggegrense. Opparbeidelse av hageanlegg, forstøtningsmurer, terrasser, interne veier kan plasseres utenfor byggegrense.

3.1.3 Uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det avsettes minst 5m² til privat skjermet uteoppholdsareal. Terrasse, altan eller balkong kan tilrettelegges for dette og medregnes.

3.1.4 Utnyttelse av tomtene.

Maks BYA for bebyggelse over parkeringsarealet er angitt i plankartet. Det tillates BYA for parkeringskjeller/ parkeringsetasjer utover BYA-en angitt i plankartet. Etasjer for parkering skal ikke trekkes utenfor regulert støttemur der dette er angitt, og ellers ikke lengre ut en til angitt byggegrense.

Maks BYA er angitt i plankartet. Angitt BYA gjelder for bebyggelsen som i sin helhet er over terreng. Etasjer med parkering/ boder som ligger delvis under terreng, inngår ikke i begrensningen, og kan etableres innenfor hele områdene, forutsatt at øvrige krav i bestemmelsene følges.

3.1.5 Høyder på bebyggelsen (Kotehøyder)

Tillat maksimal kotehøyde for H01 er angitt i plankartet, og refererer til OK-gulv i nederste etasje med oppholdsrom. H01 kan etableres lavere enn maksimal kotehøyde.

Boligområder	Maks kotehøyde, gesims	Maks kotehøyde, møne
BB1	+62	+66
BB2	+59	+63
BB3	+56	+60
BB4	+62	+66

Gesims for oppbygg for heis og trapp kan etableres over maks kotehøyde gesims, men skal ikke overstige tillat kotehøyde for møne.

3.1.6 Takform

Det kan etableres takterrasser.

3.1.7 Tekniske installasjoner

Piper og lufting tillates etablert/bygget inntil 1,5 meter over regulert mønekote.

Alle tekniske installasjoner, med unntak av solenergianlegg, skal innebygges eller tildekkes. Dersom det skal bygges solenergianlegg, skal dette gjøres integrert i bygningskonstruksjon.

3.2 Parkeringskjeller

Innenfor BB1 kan det etableres 1 underetasje/ kjeller delvis over terreng med parkeringsplasser og boder. Adkomst er vist med pilsymbol i plankart.

Innenfor BB4 kan det etableres 2 underetasjer/ kjellere delvis over terreng med parkeringsplasser og boder. Adkomst er vist med pilsymboler i plankart.

Parkeringsetasjene skal være delvis under terreng.

3.3 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BGF)

Innenfor BGF kan det enten etableres carport/ garasje, eller adkomst til parkeringsareal i BB4. Bebyggelse skal plasseres innenfor angitt byggegrense.

Maks møne: 4m. Maks BYA: 115m².

3.4 Parsellhage [HA]

Området kan utparselleres i mindre enheter. Største tillatte parsellareal: 25 m²

Det kan etableres bebyggelse i form av redskapsbod/ drivhus på parsellene. Maks BYA per parsell: 11m²

Det kan også opparbeides et større fellesareal for dyrking av vekster. Fellesareal kan bebygges med kompostanlegg, drivhus, redskapsboder samlet BYA inntil 250 m².

Maks møne høyde 5 meter.

Det tillates omramming av parseller og fellesareal med gjerder med inntil 1,5 meter høyde.

Arealet skal kun brukes til dyrking av spiselige vekster.

Det skal være avsatt et fellesareal med vannspeil, vannpost og noe oppholdsplass med tilhørende grill og benker for minst 10 personer.

3.5 Offentlig lekeplass [o LEK]

Området o_LEK skal etableres og utformes med minimum fem forskjellige apparater/attraksjoner, for forskjellige aldersgrupper men med mer vekt på ungdom, enn små barn. Det skal etableres sandkasse.

Det skal også etableres sittebenker og bord.

Under lekeapparat som krever fallunderlag skal dette opparbeides med underlag som tillater trilling f.eks. gummi, kork dekke eller kunstgress.

Underlag på opparbeidet del av lekeplassen skal tilpasses aktivitetene og bestå av gummi, kunstgress, gress, asfalt eller sadde (hardpakket sand) eller en kombinasjon av disse. Der det benyttes kunstgress tillates ikke gummigranulat.

Hele, eller den delen av lekeplassen som er for de minste barna skal inngjerdes.

Sikringsgjerder ved høydeforskjeller kan etableres.

Lekeareal på takoverbygg til rampa for parkeringskjelleren skal sikres med gjerde.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5. Nr. 2)

4.1 Kjøreveg [o_KV]

Alle kjøreveger skal være offentlige.

4.2 Fortau [o_FO]

Alle fortau skal være offentlige.

Ved FRI1 skal det være nedsenket kantstein mellom o_KV2 og o_FO3.

4.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (O_AVT)

Regulert offentlig annen veggrunn – tekniske anlegg (O_AVT) kan brukes i forbindelse med flom og overvannshåndtering, teknisk installasjoner og snøopplag. Areal kan også brukes til breddeutvidelse av vei i kurver og møteplasser.

4.4 Parkeringsplasser [PP]

Innenfor området kan det etableres gjesteparkeringsplasser. Herunder for brukere av parselhager

5 Grønnstruktur (pbl § 12-5. Nr. 3)

5.1 Vegetasjonsskjermer [VS]

Det skal etableres vegetasjon for skjerming mot eventuell lys, støv, støy etc i naboområdet.

5.2 Turdrag [TD]

Innenfor området skal det etableres sti for gående og syklende. Kjøring med motorvogn er tillatt for utrykningskjøretøy, samt for tilgang til å drifte og vedlikeholde TD, LEK, HA og tekniske anlegg.

TD3 kan benyttes som midlertidig adkomst til eksisterende bolig i BB4.

5.3 Friområde [FRI]

Innenfor FRI1 tillates tekniske anlegg/ bygg over og under bakken, sykkelparkering, snøopplag og overvannshåndtering, samt øvrig opparbeidelse som er forenelig med arealformålet. FRI1 skal være tilrettelagt med oppstillingsplass for lastebil, tilknyttet drift og vedlikehold av tekniske anlegg/ bygg.

Innenfor FRI2 tillates snøopplag og overvannshåndtering.

Utforming av oppstillingsplass skal dokumenteres i utomhusplan.

6 Hensynssoner (§12-6)

6.1 Krav vedrørende infrastruktur (H410)

Drikkevann, slukkevann, spillvann, overvann, flomvann og annen privat og offentlig infrastruktur tillates plassert innenfor hensynssonen. Det skal prosjekteres og avklares en konkret og tilfredsstillende løsning i form av trekkerør, kulvert eller innvendig åpen plassering i kjeller i forbindelse med utarbeidelse av tekniske detaljplaner.

7 Bestemmelseområde (pbl § 12-7)

7.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg [[#1 PH]

Innenfor bestemmelseområde (#1_PH) kan det etableres parkeringskjeller/parkeringshus/-anlegg med tilhørende boder.

Adkomst til parkeringskjeller under BB2 og BB3 er vist med pilsymbol i plankart. Innenfor o_LEK og bestemmelseområde #1_PH tillates etablering av rampe med overbygg. Overbygget kan inngå som del av lekeplassen.

Adkomst til parkeringskjeller/ under bakken i BB1 og BB4 kan løses via rampe fra parkeringskjeller/ -underetasje i BB1/ BB4, eller fra parkeringskjelleren under BB2 og BB3.

8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før igangsettingstillatelse for anleggsarbeid og bygging av boliger skal det foreligge:

- Tekniske planer for samferdselsanlegg, vann og avløp.
- Plan for flom og overvannshåndtering.
- Plan/vurdering av slukkevann.
- Utomhusplan/plan for lekeplass og FRI1, utarbeidet i samsvar med kvalitets- og funksjonsveileder for utomhusanlegg.
- Utparselleringsplan for parselhager, drifts og vedlikeholdsplan for parselhager samt plan for beplantning og opparbeidelse av fellesområder rundt.
- Plan for håndtering av fremmede arter.

8.2 Før det gis igangsettingstillatelse til opparbeidelse av samferdselsanlegg (o KV1 – o KV2 og o FO1-o F03) :

Skal samferdselsanlegg, herunder fortau og veg, være sikret gjennomførbart. Nødvendige eiendoms- og rettighetsforhold for etablering av adkomstvei og fortau skal være rettslig sikret, eller sikret på annen måte kommunen finner tilfredsstillende.

8.3 Før brukstillatelse eller ferdigattest for boliger gis skal:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, inklusive slukkevannskapasitet, skal være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til innsendte tekniske planer.
- Fortausløsning o_FO1, o_FO2 og o_FO3 være ferdig opparbeidet i sin helhet og godkjent i henhold til innsendte tekniske planer.
- Område for Parsellhage (HA) skal være ferdig opparbeidet. Det skal også være etablert et sameie med regelverk for skjøtsel og drift av området.
- Kommunaltekniske anlegg opparbeidet og overlevert til kommunen. Ferdigmelding for kommunaltekniske anlegg skal leveres inn tre uker før godkjenning.
- Lekeplasser være opparbeidet og utstyrt i henhold til innsendte planer til søknad om opparbeidelse av området.
- Vegetasjonsskjerm VS skal være etablert.