

DETALJREGULERING FOR:

FJÆREVEIEN 13
PLANBESTEMMELSER

Plankartets dato: 05.03.26

Bestemmelsenes dato: 12.03.26

Vedtatt av kommunestyret: xx.xx.xx sak xx/xx

Klage behandlet av kommunestyret xx.xx.xx sak xx/xx

1. GENERELT

1.1. Virkeområde

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

1.2. Reguleringsformål

Området reguleres for følgende formål i henhold til plan og bygningslovens §12-5:

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

Boligbebyggelse	B
Boligbebyggelse, frittliggende småhus	BF
Energianlegg	EA
Vannforsyningsanlegg	VF
Renovasjonsanlegg	R
Uteoppholdsarealer	UTE
Lekeplass	LEK

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

Kjørevei	KV
Fortau	FO
Annen veigrunn - tekniske anlegg	AVT

- *Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)*

Turveg	TV
--------	----

Friområde	FRI
<ul style="list-style-type: none"> Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl §12-5 nr. 5) 	
LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	LNFR
<ul style="list-style-type: none"> Hensynssoner (pbl §12-6) 	
Frisikt	H140
Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)	H370
Bevaring naturmiljø	H560
<ul style="list-style-type: none"> Bestemmelsesområder (pbl §12-7) 	
Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	#

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1. Parkeringskrav

Antall parkeringsplasser skal minst tilsvare følgende krav:

Boligstørrelser i BRA	Min. antall p-plasser
Mindre enn eller lik 65 m ²	1,0 plass pr. boenhet
Større enn 65 m ²	1,5 plasser pr. boenhet

Boliger med tilleggsleilighet må ha 1 ekstra bil-parkeringsplass.

Leilighetsbygg skal ha sykkelparkering minst tilsvarende 1,5 plasser pr. leilighet.

Parkeringsplasser skal etableres i tråd med kravene i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2019-2031, dette gjelder også parkeringsplasser for sykkel.

2.2. 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.

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 og utjevne overganger mellom opparbeidet og naturlig terreng.

Sammenhengende fyllinger, skjæringer og murer skal ha en enhetlig utførelse. Murer kan ha fri (synlig) høyde inntil 3,0 m. Murer over 1,0 meter skal utføres i naturstein eller forblendes med naturstein.

2.3. Tilgjengelighet

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

2.4. Avkjørsler og kryss

Avkjørsler er vist med avkjørselspiler i plankartet, men avkjørslenes eksakte plassering tilpasses disponering av tomten. Avkjørsler og kryss skal utformes og ha frisikt i tråd med krav i *Vegnormal for Grimstad kommune* datert 20.06.2014.

Når avstanden mellom avkjørsler er mindre enn 15 m c/c skal veien utformes som gateløp med kantstein mot sidearealet.

2.5. Masser

Det skal primært brukes stedlige masser til opparbeidelse av området. Før planering skal øverste jordlag legges til side for å brukes til tildekking av skråninger og lignende.

Dersom det skal tilføres masser utenfra, skal det sikres at massene er rene og ikke inneholde frø og plantedeler fra uønskede, fremmede (svartelistede) plantearter.

Ved eventuelle funn av fremmede arter i området skal det utarbeides en tiltaksplan for forsvarlig håndtering og for å begrense spredning.

Det tillates ikke masselagring, riggplass eller annen anleggsaktivitet i friområder.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1. Konsentrert boligbebyggelse

3.1.1. Arealbruk/utnyttelse

Områdene kan nyttes til boligtyper og -antall iht. tabellen:

Områder	Boligtype	Minimum antall	Maks antall
B1	Rekke/kjedeboliger, leilighetsbygg	6	12
B2	Rekke/kjedeboliger, leilighetsbygg	7	14
B3	Rekke/kjedeboliger, leilighetsbygg	5	10
B4	Rekke/kjedeboliger, leilighetsbygg	10	20
B5	Rekke/kjedeboliger, leilighetsbygg	6	6
Sum		34	62

Ved utbygging skal alle boligene innenfor samme formålsområde byggemeldes under ett. Situasjonsplan for området må vise planeringshøyde, plassering av bebyggelsen, avkjørsel, parkering, fellesområder mv. Tomtegrenser mellom boenhetene fastsettes ved gjennomføring.

Tillatt utnyttelse er fastsatt i %-BYA innenfor hvert delområde. Utvendig biloppstillingsplass som er nødvendig for å oppfylle kravet til parkeringsdekning, skal medregnes i BYA med 18 m².

I områder avsatt til rekke-/kjedeboliger kan bebyggelsen utformes og plasseres med en åpning / passasje mellom hver boenhet med bredde inn til 1,5 m.

Ved utbygging av felt B2 forutsettes det at eksisterende småbruksbebyggelse; Fjæreveien 13 med tilhørende gårdsbygning, skal rives.

3.1.2. Takform, høyder og utforming

Tabellen under definerer krav til de ulike bygningstypene.

Bygningstype	Definisjon
Leilighetsbygg:	Bygning med 4 eller flere boenheter, med inntil 3 etasjer.
Kjedehus:	Bygning hvor 2 eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg, som regel garasje/ carport, utebod e.l. Hoveddelen kan ha inntil 3 etasjer og mellombygget inntil 2 etasjer.
Rekkehus:	Bygning hvor 3 eller flere selvstendige boenheter er bygget i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom hver boenhet. Hver boenhet har egen inngang.
Eneboliger:	Frittliggende boliger, kan inneholde én sekundær boenhet.

Bebyggelsen kan ha saltak, pulttak eller flatt tak. Saltak skal ha en takvinkel mellom 20 og 35 grader. På plankartet er angitt maks tillatt høyde i koteverdi for hovedbyggets gesims, medregnet rekkverk for ev. takterrasse (jf. Grad av utnyttning). Takterrasser skal trekkes inn minst 1,5 m fra byggets fasade, og terrassens rekkverk skal maks ha høyde på 1,2 m. Takterrassene kan oppføres med overbygg.

Takstue med bebygd areal inntil 40 % av takflaten kan gå over maks. tillatt gesimshøyde med inntil 2,5 m. Takstuene må trekkes minst 2,0 m inn fra boligens hovedfasade, minst 1,0 m fra tilstøtende fasader, og kan flukte byggets fasade i én vegg. Avstanden mellom ytterveggene for hver takstue må være minst 8,0 m.

Høydebegrensning for mindre bygningskonstruksjoner (heis-/trapperom, tekniske installasjoner mv) på tak er 2,5 m over maks gesimshøyde. Installasjonene skal plasseres tilbaketrukket fra gesimsen, bygges inne eller avskjermes med egnet materiale, og utgjøre maks. 20 m² pr. bygg.

Garasjer og carporter kan ha maks gesimshøyde 4,0 m målt fra innvendig gulv.

3.1.3. Minsteavstander og tomtegrense

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

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

- a. Garasjer/carporter kan plasseres 1,0 meter fra formåls-/tomtegrense. For garasje/ carport som plasseres vinkelrett eller skrått på offentlig vei må avstanden fra formåls-/tomtegrense mot vei være minst 5,0 m.
- b. Halvtekker, overbygg, terrasser, balkonger, trapper og lignede kan plasseres 1,0 meter fra formåls-/tomtegrense. Unntaket gjelder ikke mot offentlig vei.
- c. Andre frittliggende uthusbygninger med BYA/BRA mindre eller lik 15 m² kan plasseres inn til 1,0 m fra tomtegrense. Unntaket gjelder ikke mot offentlig vei.
- d. Boligtomt kan opparbeides/planeres ut til tomte-/formålsgrense. Bebyggelse under bakken/delvis under bakken (parkeringskjeller) kan plasseres i tomte-/formålsgrense.
- e. Forstøtningsmur med inn til 3,0 meter høyde kan plasseres i tomte-/formålsgrense.

Tomtegrense mellom boenhetene fastsettes ved gjennomføring. Tomtegrensen kan gå i/langs hus- eller garasjevegg.

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

3.1.4. Underetasje

Bebyggelsen kan ha underetasje dersom terrenget legger til rette for det. Boliger i samme gruppe/rekke med tilsvarende terreng må ha en ensartet løsning.

3.2. Energianlegg - trafo

Område o_EA nyttes til trafokiosk.

3.3. Vannforsyningsanlegg

Område o_VF nyttes til vannforsyningsanlegg.

3.4. Renovasjon

Område o_RA skal nyttes til godkjent nedgravd anlegg for renovasjonsinnsamling. Området kan også nyttes til felles postkassestativ.

3.5. Uteoppholdsareal

Uteoppholdsområdene skal være ihht bestemmelsene i kommuneplanens arealdel 2019 - 2031, og tilrettelegges i samsvar med Grimstad kommunes *Normal for*

utomhusanlegg vedtatt 31.08.2015. Situasjonsplanen til byggemeldingen skal vise hvordan kravet til uteoppholdsarealer skal innfris.

Område f_UTE2 nyttes til felles uteoppholdsareal og det tillates at deler av arealet avsettes til ballfelt med tilhørende egnet utstyr, og deler av arealet kan benyttes til parsellhager/drivhus. Sistnevnte skal anlegges minst 3 meter fra grensen til B3. I sør-vest skal avgrensningen av opparbeidet areal skal tilpasses naturlig terreng langs skråningskanten.

Områdene skal ikke benyttes til parkering, båtopplag eller lignende lagring.

Eksisterende natursteinsmurer, og historisk terrassering i tilknytning til disse, innad i uteoppholdsområdene skal bevares.

3.6. Lekeplasser

Lekeplasser LEK1-LEK2 skal opparbeides i samsvar med Grimstad kommunes *Normal for utomhusanlegg* vedtatt 31.08.15. Lekeplassene skal ha universelt utformet adkomst og minst ett apparat skal være utformet med underlag som tillater trilling.

Område LEK1 skal opparbeides som sandlekeplass og skal inneholde minst 4 forskjellige apparater tilpasset barn opp til 6 år i tillegg til sittegruppe.

Område LEK 2 skal opparbeides som en kombinasjon av sandlekeplass og kvartalslekeplass og skal inneholde minst 4 forskjellige apparater tilpasset barn opp til 6 år, i tillegg til minst et apparat tilpasset større barn, areal til terrenglek (eks. akebakke), samt en sittegruppe.

Begge lekeplassene er felles for alle boligene innad i planområdet.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1. Kjøreveier

I områdene skal det anlegges kjøreveier og fortau som vist på plankartet. Ved prosjektering kan veihøyder justeres inn til +/- 0,5 m for å tilpasse anlegget best mulig til terreng og for å oppnå en god geometrisk utforming.

Ved innkjøring til området skal det anlegges en overgang for myke trafikanter over Fjæreveien.

Både f_KV1 og f_KV2 er felles for alle boligene innad i planområdet.

Eiendommer vest for planområdet har rett til å anlegge avkjøring fra f_Kv2 og får fra da av samme rettigheter og plikter som de øvrige brukerne av veien.

5. GRØNNSTRUKTUR

5.1. Friområder

Friområder kan tilrettelegges med stier og anlegg for opphold og lek. Det kan anlegges felles bål plass med sittegruppe, eksakt plassering bestemmes ved gjennomføring.

Groper og søkk i terrenget kan fylles opp med vegetasjonsmasser fra området for å utjevne nivåforskjeller og skape bedre tilgjengelighet.

I områdene kan det etableres fyllinger for tomtearealer og vei. Fyllinger skal jordkles eller tildekkes med vegetasjonsmasser. Dette skal fortrinnsvis utføres med stede egne masser.

Eksisterende natursteinsmurer innad i friområdene skal bevares.

Det tillates ikke masselagring, riggplass eller annen anleggsaktivitet i friområder, dersom det ikke er gitt byggetillatelse til slike arbeider.

På den delen av o_FRI3 som ligger øst for o_EA skal det etableres artsrikt engareal.

5.2. Blågrønn struktur

Deler av område LNFR1 kan benyttes til åpen fordrøyning av overvann.

I området skal det etableres artsrikt engareal.

6. HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESONMRÅDER

6.1. Hensynssone H140

Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Beplantning på egen eiendom tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

6.2. Hensynssone H370

Innenfor faresone H370 er det ikke tillatt å gjennomføre bygnings-/anleggstiltak utenom trafobygning.

6.3. Hensynssone H560

Innenfor område med hensynssone H560 skal forskriftseiker og det naturlige terrenget rundt bevares. Rydding og skjøtsel innenfor området er tillatt når det gjøres for å foredle bestanden av eiketrær.

Rotsonen til hule eiker i områdene H560_1, H560_2 og H560_4 skal fastlegges av en arborist eller tilsvarende fagperson, og avspærres fysisk i anleggsperioden.

Grensen mellom byggeområdene B4 og B5, og hensynssone H560_3 skal avspærres fysisk i anleggsperioden.

6.4. Bestemmelsesområde

Hul eik i bestemmelsesområde #1 skal kvistes, kappes i to lengder og plasseres i o_FRI3 for naturlig nedbrytning.

7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1. Lekeplasser og uteoppholdsarealer

Felles lekeplasser og uteoppholdsareal skal være opparbeidet før tilhørende ny boligbebyggelse tas i bruk, iht. tabellen under.

<i>Lek</i>	<i>Boliger i områder</i>
f_LEK1	B1 - B3
f_LEK2	B4 - B5, evt. mer enn 27 boenheter innad i planområdet
f_UTE1	B1 - B2
f_UTE2	B3 evt. mer enn 27 boenheter innad i planområdet

7.2. Steinsprang

Før igangsetting skal løse blokker og ustabile bergpartier fjernes eller sikres i områder med potensiale for steinsprang, jf. rapport Skredfarevurdering (4 202-7- 43-46-2025-01) datert 10.06.2025. Dersom fjerning av løse blokker ikke gir tilstrekkelig sikkerhet, skal det etableres fysiske sikringstiltak som skrednett og/eller bolting. Tiltak skal være utført og dokument med rapport av fagkyndig som forelegges før igangsetting av tiltak.

7.3. Frisiktsoner

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

7.4. Hovedvannledningen

Før det kan gis igangsettingstillatelse til noen av boligene i området skal det foreligge en plan for traséløsning av hovedvannledningen, og vilkårene i tilhørende utbyggingsavtale skal være oppfylt.

7.5. Renovasjon

Renovasjonsanlegg skal være etablert før første nye bolig innenfor området tas i bruk.

7.6. Veianlegg

Veianlegg må være ferdig frem til og langsmed formålsområde, før boliger i formålsområde kan tas i bruk. Dersom veien ikke bygges helt ut til snuplass innerst i vei f_KV1 skal det anlegges en midlertidig vendehammer ihht. *Vegnormal for Grimstad kommune* datert 20.06.2014 før det kan gis ferdigattest for områdene B2 - B5.

7.7. 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 grunnen. Måleverdier eller radonsperre må dokumenteres før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

7.8. Støy

Ved søknad om igangsettingstillatelse for bolig, skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støygrensene i Miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 tabell 2 blir tilfredsstilt. Oppholdsrom i hver boenhet skal ha vindu i fasade mot «stille-side» med støybelastning $L_{den}=55$ dBA eller lavere. Alle boenheter skal ha tilgang til utenomhusarealer som tilfredsstiller kravene i Miljødepartementets retningslinje.

7.9. Matjordplan

Før det kan gis igangsettelsestillatelse til tiltak i områder med matjord, skal matjorda i omdisponeres til annet egnet område. Arbeidene skal utføres i tråd med metodikken beskrevet i *Matjordplan Fjæreveien 13* datert 11.01.26.
