

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR YTRE ODDEN, NT 4.1

Vedtatt 28.08.17

Revidert: 11.10.23

§ 1 PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING

1 Formål

Planen skal legge til rette for utvikling av Ytre Odden til et urbant område med kombinert forretning/kontor og boliger. I sjøen skal eksisterende småbåthavn videreutvikles til kombinert småbåthavn og marina. Området skal tilrettelegges for allmenn ferdsel langs sjøen.

1.2 Avgrensing

Det regulerte området er vist på plankart datert 18.08.2020

§ 2 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner:

2.1 Vertikalnivå 1 - Under grunnen

Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12.5 nr 2)

- 2083 Parkeringshus/-anlegg

2.2 Vertikalnivå 2 - På grunnen/vannoverflaten:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12.5 nr 1)

- 1802 Bolig/forretning/kontor (B/F/K)
- 1900 angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål – Marina og småbåtanlegg på land (BA)

Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12.5 nr 2)

- 2011 Kjøreveg (V)
- 2013 Torg (T)
- 2014 Gatetun/gågate (Gt)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12.5 nr 6)

- 6220 Havneområde i sjø (H)
- 6800 kombinert formål småbåthavn/marina (S/M)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- H740 Sone for båndlegging etter andre lover (Forurensningsloven)

Bestemmelsesområde (PBL § 12-7, 1 Utforming)

- Bestemmelsesområde (#1 - #5) – Utforming

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Estetikk

Estetisk veileder med retningslinjer for Grimstad kommune vedtatt dato 4.5.2009 gjelder som retningslinje for utforming av tiltak etter pbl. § 20-1.

Synlig del av støttemurer og grunnmurer skal ha utforming og materialbruk som harmonerer med bebyggelsens arkitektur.

Fargesetting og materialbruk skal godkjennes i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Fasader skal i størst mulig grad være aktive fasader og utformes med et variert uttrykk.

Materialvalg og detaljutforming skal være av en kvalitet som hensyntar beliggenheten i Grimstads indre havn og skal representere kvaliteten i de fotomontasjer og illustrasjoner som er fremlagt av utbygger.

Utendørs lagring er ikke tillatt uten godkjenning fra kommunen. Kommuneplanens bestemmelser om skilt og reklame gjelder.

3.2 Universell utforming

Uteoppholdsarealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle og det skal tilrettelegges for sammenhengene ledesystem langs kaifront og viktige gangforbindelser.

3.3 Støy/støv

Det tillates ikke etablering av virksomhet som gir høyere støybelastning for tilgrensende boligers uteareal, enn beskrevet i T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekt eller retningslinjer som erstatter denne.

Støyfølsom bebyggelse

For støyfølsom bebyggelse skal støy på fasade fra havn/kai ikke overstige døgnmidlet Lden 68 dB og Lnight 58 dB. Støy fra vegtrafikk på fasader eksponert for trafikkstøy må ikke overstige årsmidlet Lden 65 dB.

Alle boenheter skal ha minst ett soverom som vender mot stille side med døgnmidlet støy fra havn/kai Lden på 58 dB eller lavere og døgnmidlet Lnight på 48 dB eller lavere.

Privat uteopphold

Boenhetenes private uteplasser må innfri døgnmidlet Lden fra kai på 58 dBA eller lavere, og årsmidlet Lden 55 dBA eller lavere fra vegtrafikkstøy. Ved overlapping mht. flere støykilder, må flerkildestøy belyses. Støygrensen på private uteplasser gjelder i 1.5 m høyde.

Felles uteopphold

Tilstrekkelig felles uteareal i tråd med kommuneplanens bestemmelser om størrelser må ha tilfredsstillende støyforhold. Dette er omtalt i støyrapport og i hovedsak vil Lden 55 dBA eller lavere fra vegtrafikkstøy være relevant støygrense for felles utearealer. Støygrensen for årsmidlet Lden 55 dBA gjelder i 1.5 m høyde over terreng eller golv.

- 3.4 Grunnforhold
Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres tilfredsstillende grunnforhold, i henhold til «Områderegulering Grimstad sjønære arealer» (vedtatt 29.10.2012).
- 3.5 Brannsikkerhet
Brannvesenets krav til framkommelighet i og gjennom planområdet skal være dokumentert ved søknad om rammetillatelse.
- Det stilles krav til underliggende konstruksjoner om at de skal kunne tåle belastning for brannbil i henhold til det lokale brannvesenets oppgaver om akseltrykk og støttebetrykk.
Utendørs båtutstilling skal medgå i brannprosjekteringen.
- Brannrapport skal foreligge ved søknad om IG
- 3.6 Sikkerhet mot flom og stormflo
Alle byggverk skal bygges i henhold til byggt teknisk forskrift § 7-2, sikkerhet mot flom og stormflo.
Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn kote +2,85 innenfor B/F/K1 og kote + 2.5 innenfor B/F/K2. Alle høyder er i henhold til NN2000.
- 3.7 Byggegrense
Bygninger skal plasseres i formålsgrensen ut mot offentlig gate og torg, men det tillates at deler av bygningen trekkes tilbake for å skape forplass til bygningen. Byggegrense vist i plankart angir bebyggelsens vegglinje ved bakkenivå.
Balkonger/baldakin tillates innenfor B/F/K1 utkraget inntil 1,8 m ut over byggegrense mot Gt1.
Utkraginger over kommunal grunn skal ha minimum frihøyde på 4.7 meter, med unntak av over GT4 der lavere frihøyde tillates.
- 3.8 Grad av utnyttning
Maksimal grad av utnyttning for det enkelte delfelt er angitt på plankartet
- 3.9 Utomhusareal
Alle boliger skal ha tilgang til utomhusarealer på minimum 25 m² på tak, terrasse og/eller bakkeplan jf. kommuneplan 2015 - 2027.
Det skal opparbeides turvei/ bryggesleng fra bygge syd for S4.4 til o_GK5.1 i «områdeplan for Grimstad sjønære arealer».
- 3.10 Energi
I forbindelse med byggeplan skal alternative energiløsninger vurderes.
Energiforsyning basert på fornybar energi skal utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes. Det skal videre utredes og avklares med Agder Energi AS om det er behov for tilrettelegging for bruk av vannbåren varme til prosjektet som det søkes ramme/byggesøknad for.
Nettstasjon skal plasseres i samråd med Grimstad kommune og nettselskap. Nettstasjon tillates plassert utenfor planområdet.
- 3.11 Tiltaksklasse
For prosjektering av bebyggelse stilles krav om tiltaksklasse 3 for fagområdet arkitektur.

- 3.12 Kulturminner
Hvis det under arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust-Agder fylkeskommune v/ seksjon for kulturminnevern, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.
- 3.13 Arbeider i sjø
Arbeider i sjø skal foregå på høst/vinterstid for å hensynta marint biologisk mangfold – gytefelt.

§ 4 PLAN-OG DOKUMENTASJONSKRAV

- 4.1 Teknisk plan
Før IG kan gis, skal det utarbeides en teknisk plan for planområdet.
- 4.2 Utomhusplan/ byromsplan/ teknisk plan
Før rammetillatelse / byggesøknad kan gis, skal det utarbeides en detaljert utomhusplan for planområdet inkludert o_L4.1 i «områdeplan for Grimstad sjønære arealer». som følger formingsveilederen for området. Utomhusplanen skal vise lokalisering og utføring av sykkelparkering, lek og uteopphold, gangarealer, gatetun/torg og nedtrapping mot sjø. Utomhusplanen skal vise at brannsikkerhet, håndtering av overvann og framkommelighet for beredskapsbil er sikret i planforslaget, og skal godkjennes/behandles av brannvesenet i forbindelse med byggesøknaden. Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.
Utomhusplan skal minst inneholde de funksjoner som er vist i landskapsplan for L4.1 datert 05.10.2023 og for planområdet datert 07.08.2020.

Detaljert terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding mot eiendom 200/1942 og veiareal/rundkjøring skal detaljplanlegges i samråd med Grimstad kommune, før igangsettingstillatelse

- 4.3 Avfallsplan
Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det utarbeides en avfallsplan for planområdet.
- 4.4 Brannrapport
Brannrapport skal foreligge ved søknad om IG
- 4.5 Støy
Dokumentasjon på akustisk kontroll av vinduer i støyutsatte rom skal foreligge ved søknad om brukstillatelse/ ferdigattest.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, NR 1)

5.1 Bolig/forretning/kontor, B/F/K 1

Innenfor feltet avsatt til bolig/forretning/kontor tillates følgende innenfor formålet:

- I 1. etasje (bakkeplan) skal det være forretning og/eller tjenesteyting med sjørettet virksomhet.
- Det tillates boliger i øvrige etasjer over 1. etasje.
- Heis/trapp og det som anses å tilhøre uteareal kan gå utover maksimale koter. Disse elementene skal være integrert i arkitekturen.
- Tekniske anlegg kan plasseres på tak og skal være integrert i Arkitekturen
- Utendørs arealer tillates brukt til utstilling i forbindelse med forretningsvirksomhet i 1. Etasje. Areal som er med i beregning av uteareal for boliger skal ikke benyttes til forretningsvirksomhet.
- Vinduer i støyutsatte rom på fasader mot kaia skal ha lydisolasjonsverdi på minimum $R_w + C_{tr} = 35$ dB. Vinduer skal kontrolleres av akustiker i forhold til aktuelle frekvenser fra liggekaia.

5.2 Bolig/forretning/kontor, B/F/K 2

Innenfor feltet avsatt til bolig/forretning/kontor tillates følgende innenfor formålet:

- I 1. etasje (bakkeplan) skal det være forretning og/eller tjenesteyting med sjørettet virksomhet. Adkomst, boder og sykkelparkering for bolig tillates.
- Heis/trapp og det som anses å tilhøre uteareal kan gå utover maksimale koter. Disse elementene skal være integrert i arkitekturen.
- Tekniske anlegg kan plasseres på tak og skal være integrert i Arkitekturen
- Minimum 50% av bruksarealet på byggets bakkeplan skal benyttes til forretning, kontor eller tjenesteyting
- Vinduer i støyutsatte rom på fasader mot kaia skal ha lydisolasjonsverdi på minimum $R_w + C_{tr} = 35$ dB. Vinduer skal kontrolleres av akustiker i forhold til aktuelle frekvenser fra liggekaia..

5.3 Renovasjonsanlegg, R

Innenfor feltet skal det etableres nedgravde renovasjonsbeholdere som skal være felles for feltene B/F/K 1 og 2.

Mindre justering av plassering tillates. Plassering gjøres i samråd med Grimstad kommune og Agder Renovasjon IKS.

5.4 bebyggelse og anleggsformål – Marina og småbåtanlegg på land, BA

Innenfor feltet tillates etablert anlegg for marina/ småbåthavn samt anlegg for drivstoffpåfylling for båt.

Tanker for oppbevaring av drivstoff skal legges under bakkenivå.

Det tillates oppført en redskapsbod til benyttelse for yrkesfiskere. Plassering gjøres i samråd med eier/ drifter av område BA og skal ikke plasseres slik at den vil være til hinder for fremtidig marinadrift.

Sjøfront mot øst skal trappes ned mot sjøen.

§ 6 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, NR 2)

6.1 Kjøreveg, V1 og V2

Offentlig vei, skal dimensjoneres og bygges i henhold til enhver tid gjeldende veinormal. Tilpasning og justering innenfor regulert trafikkareal tillates ifbm prosjektering og tekniske planer for øvrig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

- 6.2 Gatetun, Gt_1
Gt1 skal opparbeides som gatetun. Trafikk til/fra liggekai, båthavn/marina, boliger og næring i B/F/K tillates. Nettstasjon tillates plassert innenfor arealet. Parkering tillates ikke
- 6.3 Gatetun, Gt_2
Gt2 skal opparbeides som torg. Parkering tillates ikke
- 6.4 Gatetun, Gt_3
Gt3 skal opparbeides som gatetun. Parkering tillates ikke
- 6.5 Gatetun, Gt_4
Gt4 skal opparbeides som gangveg/ turveg. Gangvegen skal markeres evt. ha annet dekke enn tilliggende arealer. Det tillates utkragede bygningsdeler over mindre deler av arealet
- 6.5 Parkeringshus/anlegg, P/A (Vertikalnivå 1)
Atkomst til parkeringskjeller er anvist i plankartet, vertikalnivå 1. Det skal etableres parkering B/F/K 1 og 2, samt sykkelparkeringsplasser og boder for B/F/K 1 under bakkenivå, med adkomst fra Gatetun (Gt1)
- 6.6 Sykkelparkering
I tillegg til sykkelparkeringsplasser for samtlige boenheter skal det etableres sykkelparkeringsplasser for ansatte i forretningslokalene. Sykkelparkering for besøkende til forretning/ tjenesteyting etableres ute ved innganger og skal vises i utomhusplanen.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12.5 NR 6)

- 7.1 Kombinert formål i sjø og vassdrag småbåthavn/marina S/M
Innenfor feltet tillates etablert småbåthavn og marina med tilhørende bryggeanlegg og mulighet for drivstoff påfylling for båter.
Marina skal lokaliseres i den nordøstlige delen av feltet.
Tiltak i forbindelse småbåthavn/marina skal ved søknad om tiltak vurderes i henhold til vannforskriften. Det tillates etablering av båtslipp.
Sjøfront mot øst skal trappes ned mot sjøen.
Ved utleie av båtplasser skal det dokumenteres at parkering, renovasjon og miljøkrav er i henhold til gjeldende regler
- 7.2 Havneområde i sjø, H
Det tillates ikke anlegg som kan være til hinder for skips- og småbåttrafikken i dette området.
- 7.3 Søknad om tiltak i sjø
Berørte regionale og statlige etater skal uttale seg om tiltak i sjø før tillatelse til tiltak kan gis, i henhold til Områderegulering Grimstad sjønære arealer» (vedtatt 29.10.2012).

Ved søknad om flytting, reetablering eller utlegging av nye bryggeanlegg skal det dokumenteres hvordan bryggeanlegget påvirker vanngjennomstrømningen og eventuelle forslag til avbøtende tiltak.

Tiltakshaver skal i forbindelse med prosjekteringen av bryggeanlegget området småbåthavn/marina (S/M), ta kontakt med Kystverket for å søke faglige råd i forbindelse med plasseringen av de 50 båtplassene innenfor det regulerte området sett i forhold til bruken av dypvannskaia (o_Sk5.1 i «Områderegulering Grimstad sjønære arealer»). Resultatet av dialogen skal vedlegges søknad om tiltak.

§8 HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

- 8.1 Sone for båndlegging etter forurensningsloven (bokstav d, kode H740) Området er båndlagt som følge av forurensset grunn.
Det er tinglyst rådighetsbegrensning om at bygge- og anleggsarbeider innenfor båndleggingssonen ikke kan finne sted uten at forurensningsmyndighetene er varslet og eventuelt har gitt sin tillatelse til slike arbeider.
Båndleggingen gjelder frem til håndtering av forurensede masser i område er avklart, nødvendige tiltak utført og godkjent av forurensningsmyndigheten.

§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDER

- 9.1 Bestemmelsesområde #1 Høyder
Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates bebyggelsen å ha en maksimal gesimshøyde på k+16,4.
Heis/trapp og det som anses å tilhøre uteareal kan gå utover maksimale koter. Disse elementene skal være integrert i arkitekturen.
Tekniske anlegg kan plasseres på tak og skal være integrert i Arkitekturen
- 9.1 Bestemmelsesområde #2 Høyder
Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates bebyggelsen å ha en maksimal gesimshøyde på k+14,6. Bebyggelsen skal åpninger i sørøst - nordvestlig retning
Åpningene skal være minst 6 meter bred og med maksimal gesimshøyde på k+7,7, som sikrer oppdeling av bebyggelsesstrukturen.
- 9.3 Bestemmelsesområde #3 Høyder/ utkraging
Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates bebyggelse med maks gesimshøyde på k+14,6 Bebyggelsen tillates utkraget (med understøtting) utover byggegrensen, tilsvarende bestemmelsesområdetets omfang.
- 9.4 Bestemmelsesområde #4 Høyder
Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates bebyggelse med maks gesimshøyde på k+7,7
- 9.5 Bestemmelsesområde #5 Høyder
Innenfor bestemmelsesområde #5 tillates bebyggelse med maks gesimshøyde på k+15.
Tekniske anlegg/ heishus kan plasseres på tak og skal være integrert i arkitekturen.
- 9.6 Bestemmelsesområde #6 Høyder/ utkraging
Innenfor bestemmelsesområde #6 tillates bebyggelse med maks gesimshøyde på k+12 Bebyggelsen tillates utkraget (med understøtting) utover byggegrensen, tilsvarende bestemmelsesområdetets omfang.
Rekkverk/ støyskjerming for terrasser tillates med inntil 1,5 meters høyde over angitt gesimshøyde. Rekkverk/ skjerming skal hovedsakelig være utført i transparente materialer.
- 9.7 Bestemmelsesområde #7 Høyder/ utkraging
Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates utkraget balkong med maks gesimshøyde på k+12
Rekkverk/ støyskjerming for terrasser tillates med inntil 1,5 meters høyde over angitt gesimshøyde. Rekkverk/ skjerming skal hovedsakelig være utført i transparente materialer. Det tillates baldakin over terrasse.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Tekniske anlegg

Tiltak for håndtering av overvann skal være gjennomført for tilhørende delfelt, VA anlegg skal være opparbeidet og godkjent av kommunen og øvre bærelag/1. slitelag på aktuelle adkomstveier skal være lagt, før brukstillatelse kan gis.

10.2 Opparbeidelse av gatetun (Gt)

Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innen felt B/F/K skal gatetun (Gt1) være ferdig opparbeidet i henhold til utbyggingsavtale med Grimstad kommune.

10.3 Opparbeidelse av uteoppholdsarealer og lekeplass

Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innen B/F/K 1 og 2 skal følgende være opparbeidet:

- GT1, GT2 og GT4,
- lekeplass L4.1 og turvei/ bryggesleng fra bygge syd for S4.4 til o_GK5.1 i «områdeplan for Grimstad sjønære arealer».

Arealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan(er).

10.4 Opparbeidelse av gangvei

Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse innen felt B/F/K 1 og 2 skal Gt4 opparbeides.

10.5 Parkering

Før det kan gi brukstillatelse til bebyggelse i Felt B/F/K 1 og 2 skal parkeringskjeller være ferdig opparbeidet og godkjent for bruk.

Før det kan gis byggetillatelse for bebyggelse i S/M skal det foreligge avtale om parkering på nærliggende eiendommer og/eller inngått avtale med Grimstad kommune om frikjøpsordning av parkering jf. Kommuneplan 2015 -2027.

10.6 Forurensning

Før det kan gis tillatelse til tiltak for bebyggelse innenfor planområdet skal det i henhold til «Områderegulering Grimstad sjønære arealer» (vedtatt 29.10.2012) avklares om tiltaket vil medføre fare for utslipp / forurensning. Kravet omfatter også arbeider i grunnen og utskifting av masse i anleggsperioden. Håndtering av ev. utslipp og iverksetting av tiltak skal dokumenteres og avklares med fylkesmannens miljøvernavdeling.

Ved igangsetting av tiltak skal undersøkelsene utvides i forhold til tidligere undersøkelser, med flere prøvepunkter og organiske miljøgifter som ny parameter.