

# PLANBESTEMMELSER

## Detaljregulering for Grooshaven, Grooseveien 64, Grimstad kommune

Plan ID: 281

Datert: 7.4.2022

Revidert: 20.11.2024

### 1. FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for ny og sentrumsnære leiligheter med tilhørende parkeringsplasser, uteopphold og annen aktuell infrastruktur for Grooseveien 64. I tillegg er det å ivareta Groosedammen som et rekreasjonsområde.

### 2. FELLESBESTEMMELSER

#### 2.1. OVERVANN

Overvann som ikke infiltreres på egen tomt skal ledes til terreng eller samles opp i overvannsledning iht. godkjent plan for lokal håndtering av overvann, som skal utarbeides og godkjennes som en del av teknisk plan.

#### 2.2. TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg under terreng og grøfter/anlegg for overvann kan anlegges i/gjennom bygge-, samferdsels- og grønnstrukturområder. Tekniske bygninger kan plasseres på egnede steder innenfor bygge- og samferdselsområder.

Det tillates etablert fremføring for elektrisk kraft og VA (som nedgravde løsninger) innenfor hele planområdet. Området skal settes i stand etter etablering. Strøm-, fiberkabler o.l. skal i størst mulig grad samordnes med andre tekniske anlegg.

#### 2.3. ANLEGGSPERIODEN

Ved utarbeidelse av tekniske planer for opparbeidelse av hoved infrastruktur skal det redegjøres for hvordan anleggstrafikken er tenkt gjennomført på mest mulig skånsom og

trygg måte. Rett myndighet kan stille særskilte krav til hastighet og andre sikkerhetsfremmende tiltak.

#### 2.4. SITUASJONSPLAN

Sammen med søknad om tiltak/rammesøknad, skal det leveres en situasjonsplan som viser plassering og utforming av bygg og anlegg, parkering, atkomst, murer/ skjæringer/ terrenginngrep og annet som er relevant for behandling av søknaden.

#### 2.5. UTOMHUSPLAN

Sammen med søknad om tiltak/rammesøknad skal det utarbeides og leveres en utomhusplan for alle arealer regulert til uteoppholdsareal, lekeplass og grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med vedtekter for uteoppholdsareal i Grimstad kommune.

#### 2.6. EIENDOMSGRENSER

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

#### 2.7. TERRENGTILPASNINGER

Det tillates etablert støttemur i terreng. Støttemur som vender mot o\_FRI3 kan ha synlig høyde maksimalt 6 meter. Murer med netto synlig høyde over 3 meter skal terrasseres eller tilrettelegges for beplantning. Ved terrassering skal det være minimum 1 meter mellom murene.

I bygge- og samferdsels- og grønnstruktur, med unntak av på fylkeskommunal eiendom, kan det etableres skråninger fra tiliggende tomtearealer og veianlegg. Skråninger skal jordkles og tilsåes/beplantes. Forstøtningsmurer kan etableres for å redusere fyllinger. Endelig utforming av skråningsutslag og forstøtningsmurer skal vises og godkjennes i situasjonsplan.

#### 2.8. AVKJØRSLER

Avkjørsel er vist med pil på plankartet.

Avkjørsel internt i planområdet skal være iht Grimstad kommunens vegnormal.

Avkjørsel fra fylkesveg skal utføres iht tilhørende regelverk (N100, 2023).

Planlagt avkjørsel skal vises på situasjonsplan ved byggesøknad.

Atkomst til parkeringskjeller, P, innenfor BB3 skal ha adkomst fra gatetunet, GT.

#### 2.9. FRISIKT

Innenfor frisktlinje/frisiktsone skal terrenget planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

### 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 3.1. BEBYGGELSENS PLASSERING

Bebyggelsen innenfor BB1-BB3 skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. All annen bebyggelse og anlegg som tillates innenfor arealformål bebyggelse og anlegg tillates innenfor hele arealformålet.

Det tillates maksimalt 1,5 meters høyt gjerde mot fylkesveien, over maksimal høyde støyskjerm.

#### 3.2. BOLIGBEBYGGELSE -BLOKKBEBYGGELSE (BB1 – BB3)

##### 3.2.1. Antall boenheter

- Innenfor BB1 videreføres eksisterende bebyggelse med leiligheter i blokk på inntil 60 boenheter.
- Innenfor BB2 tillates det oppført leiligheter i blokk med inntil 3 boenheter.
- Innenfor BB3 tillates det oppført leiligheter i blokk med inntil 46 boenheter, samt tilhørende parkeringskjeller, felt P.

##### 3.2.2. Utnyttelse

- Innenfor BB1 er tillatt bebygd areal (BYA) = 1200 m<sup>2</sup>.
- Innenfor BB2 er tillatt bebygd areal (BYA) = 150 m<sup>2</sup>.
- Innenfor BB3 tillatt bebygd areal (BYA) = 900 m<sup>2</sup>.

##### 3.2.3. Utforming

Innenfor BB1 og BB2 skal bygningene ha flate tak. Fall for avrenning inntil 5 grader er tillatt. Innenfor BB3 skal bygningen ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader.

Bebyggelsen skal ha en utforming som samlet gir boligområdet et helhetlig preg. Alle bygg skal gis en god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Estetisk veileder for Grimstad kommune skal følges.

Alle takflater som er egnet skal utføres med materiale som bidrar til fordrøyning av regnvann eller energitiltak. Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann. Min 650 m<sup>2</sup> av felt BB3 skal ha permeable flater.

##### 3.2.4. Høyder

Bygningenes maksimale høyde fremgår av plankartet. Bygningenes parkeringskjeller, felt P, er satt til maks kote +7,5.

##### 3.2.5. Tilgjengelig boenhet

Minimum 30 % av boenhetene innenfor BB3 skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet.

##### 3.2.6. Parkering

Parkering til boligbebyggelse innenfor BB1-BB3 skal løses i parkeringskjeller i felt BB3, felt P, samt innenfor felles parkeringsplasser, f\_PP1 og f\_PP2.

##### 3.2.7. Tekniske installasjoner

Heishus, ventilasjonsbygg og tekniske innretninger kan tillates å stikke opp inntil 1,5 meter over maksimal høyde. Oppbygg og innretninger skal trekkes tilbake minimum 1,5 meter fra gesims og kan maksimalt dekke 10 m<sup>2</sup> av takarealet.

### 3.2.8. Sykkelparkering

Det avsettes areal til sykkelstativer for 1 sykkel pr. boenhet. Alle skal plasseres under tak innenfor f\_P1, eller i parkeringsanlegg innenfor BB3, felt P.

### 3.3. ENERGIANLEGG (EA1)

Innenfor området tillates oppført tekniske anlegg som skal benyttes til transformatorstasjon.

### 3.4. RENOVASJONSANLEGG (f\_RA1)

Innenfor området tillates oppført tekniske anlegg som skal benyttes til renovasjonsanlegg for bebyggelsen innenfor planområdet (BB1-BB3).

### 3.5. UTEOPPHOLDSAREAL

For hver bolig skal det avsettes minst 8 m<sup>2</sup> til privat skjermet uteoppholdsareal. Terrasse, altan eller balkong kan medregnes. Altan kan være underbygget av åpen eller lukket bygningskropp.

f\_UTE1-4 er felles for beboerne innenfor planområdet. f\_UTE1 skal i tillegg være tilgjengelig for allmennheten.

f\_FRI1, o\_FRI3 og o\_FRI4 skal kunne medregnes i arealberegningen for uteoppholdsareal for BB1 – BB3.

### 3.6. LEKEPLASS (f\_LEK1, f\_LEK2)

Innenfor området skal det etableres en lekeplass der lekeapparater for variert lek ivaretas. Lekeplassen skal utformes slik at den kan fungere som en møteplass, og ivareta behov for ulike aldersgrupper. Lekeplassen skal planlegges for klatring, balanselek, sandlek etc. samt areal for en eller flere møteplasser. Det tillates etablert mindre bygning, inntil 15 m<sup>2</sup> BRA, som lekestue, aktivitetsrom innenfor f\_LEK1 og f\_LEK2.

f\_LEK1- og f\_LEK2 er felles for beboerne innenfor planområdet, men skal være tilgjengelig for allmennheten.

### 3.7. STØY

Støyskjermingstiltak tillates innenfor bygge- og samferdselsområdene (jf. pbl. 12-5 nr. 1 og 2).

For å ivareta kravene til tilfredsstillende støynivå må det foretas skjermingstiltak, jf. regulert støyskjerm vist på plankartet. Krav til tilfredsstillende støynivå omfatter også uteoppholdsareal. Endelig skjermingsløsning for å ivareta tilfredsstillende støynivå avklares i forbindelse med igangsettingstillatelse. For boenheter innenfor gul støysone skal kravene om stille side og støyskjerm uteplass ivaretas, iht. veileder T-1442.

Topp høyde på støyskjerm ved BB3 skal være kote +9,5. Støyskjerm kan kombineres med parkeringsanlegg innenfor BB3, felt P.

For støyskjerming ved f\_LEK1 skal topp høyde være 1,5 meter mot fv. 47. Mot turveg, o\_TV1, skal topp høyde på støyskjerm være 1,8 meter og tilpasset eksisterende hagestue.

## 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 4.1. KJØREVEG (SKV)

Kjøreveg tillates opparbeidet som vist på plankartet.

### 4.2. GATETUN (f\_GT)

Gatetun skal ikke bebygges. Formålet skal benyttes som areal for myke trafikanter og besøkende og kan benyttes til sykkelparkering. Bilparkering er ikke tillatt, men bilatkomst til parkeringsarealene og henting av renovasjon tillates.

Gatetunet er felles for beboerne innenfor planområdet, men skal være tilgjengelig for allmennheten.

### 4.3. GANG-/SYKKELVEG (o\_GS1-2)

Formålet omfatter areal tilgang-/sykkelveg. o\_GS1-2 er offentlig og skal opparbeides som vist på plankartet.

### 4.4. GANGVEG/GANGAREAL (f\_GG)

f\_GG1-3 er felles gangareal for beboerne innenfor planområdet, men skal være tilgjengelig for allmennheten.

### 4.5. ANNEN VEGGRUNN GRØNTAREAL (AVG)

Området omfatter offentlig areal til grøfter, fyllinger, skjæringer, støttemurer og andre anlegg som naturlig tilhører veg.

### 4.6. PARKERING (f\_P)

Området skal benyttes til sykkelparkering og er felles for beboerne innenfor planområdet. Sykkelparkeringen skal plasseres under tak innenfor f\_P1.

### 4.7. PARKERINGSPLASSER (f\_PP1-2)

Området skal benyttes til felles parkeringsplasser for beboerne innenfor planområdet. Det inkluderer også gjesteparkingsplasser.

Samlet avsettes det maksimalt 72 biloppstillingsplasser. Antall parkeringsplasser inkluderer også gjesteparkingsplasser og plasser innenfor innendørs parkeringsanlegg i felt BB3.

Minimum 4 av p-plassene skal settes av til bildeling for beboerne innenfor planområdet.

Minimum 5% av p-plassene skal være HC-plasser med bredde minst lik 4,5 meter. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i innendørs parkeringsanlegg.

## 4.8. TEKNISK PLAN

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer for vann, avløp og overvann skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Tekniske planer skal vise plassering av pumpestasjon og trykkøkingsstasjon. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med de til enhver tid gjeldende kommunale normaler / offentlig lovverk og forskrifter.

## 5. GRØNNSTRUKTUR

### 5.1. TURSTI (o\_TV1-2)

Innenfor området tillates det etablert offentlige turstier som skal opparbeides med naturlig dekke, som eksempelvis flis, bark eller naturgrus der det passer.

### 5.2. FRIOMRÅDE (FRI1-4)

Innenfor f\_FRI1 tillates etablering av treningsapparater/tuftepark.

f\_FRI1 er felles for beboerne innenfor planområdet, men skal være tilgjengelig for allmennheten.

o\_FRI2-4 er offentlig friområde.

Lekeplass som skal etableres innenfor o\_FRI3 og/eller o\_FRI4 skal inngå i som en del av arealkravet til uteoppholdsareal for BB1 – BB3.

Sør for BB3/o\_TV2, innenfor o\_FRI4, kan det etableres trapp som snarvei til leilighetene innenfor Grooseveien 70 (gnr. 200/bnr. 151), samt støttemur med høyde på maksimalt Grooseveien 70 sitt terrengnivå.

## 6. HENSYNSSONER

### 6.1. FORURENSET GRUNN

Innenfor hensynssone – forurenset grunn skal det i prosjekteringsfasen for alle tiltak i grunn, tas prøver av forurensning i grunn. Dersom prøveresultatene viser at forurensningen overskrider de til enhver tid gjeldende grenseverdiene, skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av sulfidførende bergarter.

## 6.2. BEVARING NATURMILJØ

Innenfor avsatte hensynssone skal kantsonen langs Støyderbekken bevares. Inngrep som ødelegger eller reduserer den økologiske funksjonen tillates ikke. Vegetasjonen skal styrkes der det er mulig.

## 7. BESTEMMELSESONRÅDE

Innenfor #1 skal detaljert løsning vedrørende erosjonstiltak, kulvertløsning under o\_TV1 og høyde på flomvoll avklares i forbindelse med teknisk plan.

Innenfor området o\_FRI3 skal det etableres flomvoll. Som flomvoll skal det benyttes rene masser. Området skal reetableres som grønnstruktur-friområde. Denne skal være på plass og være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til BB3.

## 8. REKKEFØLGEKRAV

### 8.1 Før det gis rammetillatelse til tiltak i grunnen innenfor faresone – forurenset grunn, skal;

- a) tiltaksplan være utarbeidet og godkjent av rette forurensningsmyndighet.

### 8.2 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal;

- a) det foreligge godkjent utomhusplan for alle arealer regulert til uteoppholdsareal, lekeplass og grønnstruktur, som viser hvordan lekeplass, ubebygde areal og felles uteoppholdsareal skal opparbeides.
- b) teknisk plan for teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, overvann, flomvann og renovasjon) være utarbeidet og godkjent av kommunen. Teknisk plan inkluderer også utforming av støyskjermingstiltak.

### 8.3 Før det gis tillatelse til nye boliger, skal;

*Flyttet til 8.2 b)*

### 8.4 Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet, skal;

- a) brannvannskapasiteten være ivaretatt og dokumentert.

### 8.5 Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BB3, skal;

- a) Kjøreveg, gatetun, parkeringsplasser, sykkelparkering, tekniske anlegg og infrastruktur relatert til omsøkt tiltak være ferdig opparbeidet.
- b) Vann-, avløp-, renovasjons- og overvannsanlegg relatert til omsøkt tiltak være ferdig opparbeidet og tilkoblet enheten.
- c) Støyskjermingstiltak være ferdig opparbeidet.
- d) Lekeplass innenfor f\_LEK1-2 være ferdig opparbeidet.
- e) Tuftepark innenfor Groos badeplass være sikret gjennomført.
- f) en oppgradering av eksisterende lekeplass innenfor friområdene i reguleringsplan for Groosåsen søndre (planid: 37), sørvest for Groosdammen, være sikret gjennomført.