
DETALJREGULERING FOR:

MONEHEIA BOLIGOMRÅDE

PLANBESTEMMELSER

Plankartets dato: 28.01.20 Bestemmelsenens dato: 28.01.20

Plankartet rev. sist: 16.08.24 Bestemmelsene rev. sist: 21.08.24

Behandlet i Teknisk utvalg: 03.09.2024 – 24/127

Vedtatt av kommunestyret: 11.09.2024 – 24/173

1.0 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)

<i>Boligbebyggelse</i>	<i>B</i>
<i>Fritidsbebyggelse</i>	<i>BF</i>
<i>Lekeplass</i>	<i>LEK</i>
<i>Energianlegg, trafo</i>	<i>BE</i>
<i>Avløpsanlegg</i>	<i>AV</i>
<i>Renovasjon</i>	<i>RE</i>
<i>Småbåtanlegg</i>	<i>SbSV</i>

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

<i>Kjørevei</i>	<i>KV</i>
<i>Fortau</i>	-
<i>Annen veigrunn - teknisk anlegg</i>	-
<i>Parkeringsplasser</i>	<i>P</i>

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

<i>Friområde</i>	<i>Gf</i>
------------------	-----------

Landbruks-, natur og friluftsområder (pbl § 12-5 nr. 5)

<i>Landbruksformål</i>	<i>L</i>
<i>Friluftformål</i>	<i>Fri</i>

Bruk og vern av sjø og vassdrag

<i>Friluftsområde i sjø og vassdrag</i>	<i>FS</i>
---	-----------

1.3 Hensynssoner (pbl §12-6)

<i>Frisiktsoner</i>	<i>H140</i>
<i>Faresone - høyspentanlegg, trafo</i>	<i>H370</i>
<i>Særlige krav til infrastruktur</i>	<i>H410</i>
<i>Bevaring av friluftsliv</i>	<i>H530</i>
<i>Bevaring av naturmiljø</i>	<i>H560</i>

1.4 Bestemmelseområder (pbl § 12-7)

<i>Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg</i>	<i>#1 - #5</i>
<i>Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak</i>	<i>#6</i>

2.0 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Uteoppholdsareal

Frittliggende småhusbebyggelse skal disponere minst 100 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Eneboliger med hybelleilighet må disponere minst 20 m² i tillegg.

Konsentrert småhusbebyggelse (flermannsboliger/leilighetsbygg, eneboliger i kjede/rekke mv.) skal disponere minst 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Del av arealet kan være felles for flere boenheter.

Uteoppholdsområdene skal tilrettelegges i samsvar med *Normal for utomhusanlegg* i Grimstad kommune. Situasjonsplanen til byggemeldingen skal vise hvordan kravet til uteoppholdsarealer skal innfris.

2.2 Parkering

Antall parkeringsplasser for boligbebyggelsen skal minst tilsvare følgende krav:

<i>Boligstørrelser i BRA</i>	<i>Min. antall p-plasser</i>
Mindre enn 65 m ²	1,0 plasser pr. boenhet
Mellom 65 og 85 m ²	1,5 plass pr. boenhet
Over 85 m ²	2,0 plass pr. boenhet

I områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse kan parkeringsplassene eller del av plassene etableres i nærliggende fellesanlegg.

Ved opparbeidelse av felles besøksplasser skal minst 5 % av plassene dimensjoneres for rullestolbrukere, med minstemål 4,0 x 5,0 meter.

I bygg med mer enn 6 boenheter skal det etableres særskilt sykkelparkering med min. 1 plass pr. boenhet. Plassene skal utformes og plasseres i tråd med kravene i bestemmelsene i kommuneplan vedtatt 27.10.20.

Plassering av garasje skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med bolighuset.

Bryggeanlegget kan bygges ut etappevis. Antall båtplasser må til enhver tid avpasses til tilgjengelige/opparbeidede parkeringsplasser i enden av KV6 etter kravene i punkt 3.7.

2.3 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. Bygge- og anleggs-områder kan opparbeides ut til formålsgrense. Forstøtningsmurer kan plasseres i formåls-/tomtegrense. Tomter skal grovplaneres inn til biloppstillingsplass og boliginngang i nivå med tilstøtende atkomstvei. For å tilpasse planeringen best mulig til omkringliggende terreng og for å sikre avrenning fra tomten, kan tomte høyden senkes eller heves inn til 1,0 meter.

Veifyllinger kan anlegges på tilstøtende arealer, selv om disse ikke er regulert til veiformål.

2.4 Estetikk

Kommunens estetiske retningslinjer skal legges til grunn for utforming av landskap/terreng, bebyggelse og anlegg.

2.5 Tilgjengelighet

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

2.6 Utbyggingsetapper

Ved etappevis opparbeidelse og utbygging fastsettes inndeling av etapper i samråd med kommunen ved teknisk prosjektering og gjennomføring.

2.7 Brannvann

Slokkevannekapasiteten i områdene må tilfredsstillende kravene i byggt teknisk forskrift.

2.8 Strømforsyning

Trafokiosker skal primært plasseres i områder avsatt til formålet. Ved behov kan trafokiosker også plasseres på andre egnede steder. Bygninger må ikke plasseres i siktsoner eller på en slik måte som vanskeliggjør veivedlikeholdet.

2.9 Avkjørsler

Avkjørsler og kryss skal utformes og ha friskt i tråd med gjeldende krav i veinormalene for Grimstad kommune. Avkjørslenes plassering tilpasses disponering av tomten.

Kryss med fv. 41 skal utformes etter kravene i vegvesenets veinormaler N100.

2.10 Landbruksjord

Ved utbygging skal all matjord som omdisponeres innenfor planområdet tas vare på og nyttes til tilbakeføring av dyrkingsareal innenfor område L1 eller til jordforbedring av dyrkingsarealer i nærheten av planområdet. Flytting av matjord skal utføres i samråd med kommunens landbruksansvarlig.

2.11 Kyststi

Kyststi-trasé som vist på eget kartvedlegg skal skiltes i samarbeid med Grimstad kommune.

3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boligbebyggelse - frittliggende

3.1.1 Arealbruk/utnyttelse

Områdene avsatt til frittliggende boligbebyggelse kan nyttes til eneboliger med tilhørende anlegg. Tillatt utnyttelse er fastsatt i BYA i % av netto tomt. Utvendig biloppstillingsplass som er nødvendig for å oppfylle kravet om parkeringsdekning skal medregnes i BYA med 18 m² pr. plass.

Eneboliger kan ha sekundærleilighet/hybel med størrelse inn til 65 m² BRA.

3.1.2 Takform, høyder og utforming

Bebyggelsen kan ha saltak, pulttak eller flatt tak. For høyder gjelder plan- og bygningslovens generelle krav. Frittliggende garasjer og boder skal ha samme takform som hovedhuset. Garasjer som bygges sammen med bolighuset kan ha skråtak eller flatt tak evt. med takterrasse.

3.1.3 Minsteavstander

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

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

- a) Garasjer/carporter (frittliggende eller sammenbygd med boligen) kan plasseres 1,5 m fra formåls-/tomtegrense, 2,0 m fra formålsgrense mot offentlig vei. Garasje som plasseres vinkelrett eller skrått på offentlig vei må plasseres minst 5,0 m fra formåls-/tomtegrense mot vei.
- b) Halvtekker, overbygg, terrasser, balkonger, trapper og lignede kan plasseres 1,5 m fra formåls-/tomtegrense. Unntaket gjelder ikke mot offentlig vei.

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

3.2 Boligbebyggelse – konsentrert

3.2.1 Arealbruk/utnyttelse

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

<i>Områder</i>	<i>Boligtype</i>	<i>Tillatt antall</i>
B1.2	8-mannsbolig/6-mannsbolig	14
B1.3	Rekke-/kjedehus	4
B1.5	8-mannsbolig	8
B1.7	Leilighetsbygg*	48
B1.8	Leilighetsbygg	18
B2.1	8-mannsbolig	8
B2.9	8-mannsbolig	8
B3.2	Rekke-/kjedehus	2
B3.4	Rekke-/kjedehus	7
B3.7	2-mannsbolig	2
B4.1	Leilighetsbygg	8
B4.8	6-mannsbolig	6
B4.10	8-mannsboliger	16
B5.1	8-mannsbolig	8
Sum		157

*Alternativt rekke-/kjedehus

I områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse skal antall boenheter minst tilsvare det antallet som er illustrert på plankartet. I område B1.7 kan det alternativt oppføres konsentrert småhusbebyggelse med minst 12 boenheter.

Bebyggelsen i områdene B2.1 – B2.4 og B2.9 kan oppføres med flatt tak ev. med takterrasse, med maks gesimshøyde 9,5 m.

I områder avsatt til rekke-/kjedehus fastsettes tomtegrenser ved gjennomføring. Rekke-/kjedehus kan oppføres med åpninger med bredde inntil 1,5 m mellom hver enhet. Tomtegrense kan gå i / langs husvegg.

Tillatt utnyttelse er fastsatt i BYA i % av hvert delområde. Utvendig biloppstillingsplass som er nødvendig for å oppfylle kravet om parkeringsdekning skal medregnes i utnyttelsen med 18 m² pr. plass.

Situasjonsplan for områdene må vise planeringshøyde, plassering av bebyggelsen, interne atkomstveier, parkering, fellesområder mv. Områder for leilighetsbygg skal ha felles avkjørsel fra offentlig vei.

3.2.2 Takform, høyder og utforming

Bebyggelsen kan ha saltak, pulttak eller flatt tak. Bebyggelse i samme rekke eller delområde skal ha samme utførelse og takform. Frittliggende garasjer og boder skal ha samme takform som hovedhuset. For høyder gjelder plan- og bygningslovens generelle krav.

I område B1.7 kan bebyggelsen føres opp til k. +41. Mindre takoppbygg (heissjakt, ventilasjonsrom mv.) kan gå inn til 2,0 meter over maks tillatt høyde.

I område B1.8 kan bebyggelsen føres opp til k. +35. Mindre takoppbygg (heissjakt, ventilasjonsrom mv.) kan gå inn til 2,0 meter over maks tillatt høyde.

3.2.3 Minsteavstander

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

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

- a) Bebyggelse som omfattes av bestemmelsenes punkt 3.2.1 tredje ledd.
- b) Garasjer/carporter (frittliggende eller sammenbygd med boligen) kan plasseres 1,5 m fra formåls-/tomtegrense, 2,0 m fra formålsgrense mot offentlig vei. Garasje som plasseres vinkelrett eller skrått på offentlig vei må plasseres minst 5,0 m fra formåls-/tomtegrense mot vei.
- c) Halvtekker, overbygg, terrasser, balkonger, trapper og lignede kan plasseres 1,5 meter fra formåls-/tomtegrense. Unntaket gjelder ikke mot offentlig vei.

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

3.2.4 Branntilgjengelighet

Tak over parkeringskjeller som er forskjøvet i forhold til bygget over, må dimensjoneres for brann- og feiervesenets utstyr og biler.

3.3 Fritidsbebyggelse

Område BF1 nyttes til fritidsbolig med tilhørende anlegg/uthus.

3.4 Energianlegg – trafo

Område avsatt til energianlegg nyttes til trafokiosk etter behov.

3.5 Avløpsanlegg

Området o_AV1 nyttes til offentlig avløspumpestasjon.

3.6 Renovasjon

Områdene nyttes til renovasjonsinnsamling og ev. postkassestativ. Renovasjonsinnsamling for boligene skal baseres på godkjente, nedgravde anlegg. Dimensjonering av anleggene og hvilke boliger som skal benytte de ulike anleggene, fastsettes i samråd med kommunen ved utbygging. Alle boligene skal være tilknyttet felles renovasjonsinnsamling.

Renovasjonsløsning for bryggeanlegget fastsettes i egen avfallsplan.

3.7 Bryggeanlegg

Områder SbSV1 - 3 kan disponeres til bryggeanlegg med tilhørende funksjoner. På land kan det settes opp vaktbu med BYA/BRA inn til 15 m².

Bryggeanlegget i område SbSV1 skal utformes som vist på plankartet, med åpningen inn til anlegget i det nordøstre hjørnet.

Det stilles følgende krav til anlegget:

- Utførelsen tilfredsstille brannvesenets krav til tilgjengelighet og beredskap. Ev. brannvannuttak etableres i samråd med brannvesenet.
- Anlegget må ha sikkerhetsanordninger etter krav fra havnevesenet.
- Moringer for forankring av bryggene skal utformes og plasseres på en måte som er til minst mulig ulempe for vannmiljøet.
- Etableringen av båthavna må gjennomføres så skånsom som mulig for å redusere oppvirvling av sediment.
- Anlegg på sjøbunnen skal ikke foregå i perioden mellom 15. mai og 15. september av hensyn til plante- og dyreliv, friluftsliv og rekreasjon.

Ved gjennomføring av anlegget skal det foreligge:

- en avfallsplan godkjent av Grimstad kommune
- en geoteknisk utredning med vurdering av grunnforholdene i området.

Antall bilparkeringsplasser bryggeanlegget (i parkeringsområdet innerst i vei KV6) må til enhver tid tilsvare minst 0,3 plasser pr. båtplass.

3.8 Lekeplasser

Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med kravene i bestemmelsene til kommuneplanen.

Sandlekeplasser o_LEK1-5 og o_LEK7-8 skal være tilpasset barn i aldersgruppa opp til 6 år. Sandlekeplasser skal som et minimumskrav inneholde følgende utstyr (eller utstyr som oppfyller tilsvarende funksjoner): benk/benk og bord, vippe, huske, sandkasse.

Kvartalslekeplass o_LEK6 skal være tilpasset barn i aldersgruppen 6 – 12 år. Lekeplassen skal ha områder for lek, evt. akebakke, sitteplasser og ballfelt med tilhørende egnet utstyr.

4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveier

I områdene skal det anlegges kjøreveier, parkeringsplasser, gang- og sykkelveier og fortau som vist på plankartet. Ved prosjektering kan vei høyder justeres +/- 0,5 meter for å tilpasse anlegget best mulig til terreng og tilliggende tomter.

4.2 Gatestruktur

Det skal settes kantstein langs offentlig vei dersom avstanden mellom avkjørsler er 15 m eller mindre.

4.3 Atkomst

Tomter som grenser til private eller felles private kjøreveier skal ha atkomst fra tilstøtende vei. Eksisterende tomt B2.4 kan anlegge atkomst fra vei o_KV4.

4.4 Private fellesveier

Private fellesveier er felles for tomtene som veiene skal betjene iht. plankartet (angitt med avkjørselspiler).

Private veier og private fellesveier skal tilfredsstille kravene til standard og utforming i kommunen veinormaler datert 20.06.14.

Vei f_KV2 skal være åpen for allmennheten for gjennomgang til friluftsområder utenfor planen.

4.5 Parkeringsplasser

Område P1 nyttes til privat parkering. Parkeringsarealet i enden av KV6 nyttes til parkering for bryggeanlegget i område SbSV1.

Inndeling i p-plasser er vist som illustrasjon på plankartet.

5.0 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Friområder

Friområder kan tilrettelegges med stier og anlegg for opphold, lek og sport. Groper og søkk i overgangen mellom veier/tomtearealer og friområder kan fylles opp med vegetasjonsmasser fra området, for å utjevne nivåforskjeller og skape bedre tilgjengelighet til friområdene.

Innenfor område o_Gf8 skal eksisterende vegetasjon søkes bevart.

Område Gf16 nyttes til eksisterende brygge.

6.0 Landbruks-, natur- og friluftsområder

6.1 Landbruksområde

Landbruksområde nyttes til mat- og/eller forproduksjon.

6.2 Friluftsmål

Områdene nyttes til rekreasjon og ferdsel iht. frilufslovens bestemmelser. Forsiktig tilrettelegging og merking/skilting av stier (herunder a «kysttitrasé») og av oppholdssteder

(rasteplasser) med bord/benker er tillatt. Trapper må etableres med trestokker eller naturstein.

Område Fri5 kan nyttes til opphold (bading, soling mv.) med statkomst fra vei KV6.

7.0 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Området nyttes til rekreasjon og friluftsliv.

8.0 HENSYNSSONER

8.1 Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres i nivå med eller lavere enn tilstøtende veier. Det er ikke tillatt å beplante eller plassere gjenstander eller konstruksjoner i området som hindrer frisikte over 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

8.2 Høyspenningsanlegg – trafo, høyspentlinje (H370)

Innenfor faresonen er det ikke tillatt å gjennomføre bygningstiltak eller grunnarbeid uten etter avtale med anleggseier.

8.3 Særlig krav til infrastruktur (H410)

Det er ikke tillatt å utføre tiltak som kan skade eller hindre/vanskeliggjøre vedlikehold av vann- og avløpsledningene innenfor hensynssonen.

8.4 Bevaring av friluftsliv (H530)

I området skal det tilrettelegges en stitrasé fra enden av vei o_KV1 med samme standard som den eksisterende stien videre mot plangrensen i nord.

8.5 Bevaring av naturmiljø (H560)

I område med hensynssone det ikke tillatt å foreta inngrep i terreng og vegetasjon som kan skade eiketreet, som er fredet iht. naturmangfoldloven.

9.0 BESTEMMELSEOMRÅDER

9.1 Bestemmelseområder #1 - #5

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det være gitt dispensasjon ev. med krav om arkeologisk utgravning av følgende berørte automatisk fredete kulturminner: id. 281077, 281078, 281079, 281503 og 281739, som markert som bestemmelseområder #1 - #5.

Det skal tas kontakt med Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

9.2 Bestemmelseområde #6

Ved gjennomføring skal eiketreets hovedstamme og de tykkeste greinene henlegges på egnet sted i område o_Gf9, fortrinnsvis innenfor hensynssone H560_1.

10.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 10.1 Støleveien/fv. 3616 inkludert gang- og sykkelvei fram til kryss med vei o_KV1 skal være ferdig opparbeidet i tråd med vedtatt reguleringsplan for Støleveien, før det kan gis brukstillatelse til første nye bolig innenfor planområdet.
- 10.2 Sandlekeplasser skal opparbeides i takt med utbyggingen og ferdigstilles senest samtidig med tilliggende vei. Offentlig lekeplass o_LEK6 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til mer enn 50 nye boenheter innenfor planområdet.
- 10.3 Frisiktsoner ved vei skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilstøtende veianlegg.
- 10.4 Bryggeplasser i område SbSV1 kan ikke tas i bruk før veiatkomst er etablert og parkeringsplasser er anlagt iht. kravet i bestemmelsene.
- 10.5 Områder for renovasjon skal være etablert før tilhørende bebyggelse tas i bruk.
- 10.6 Arkeologiske undersøkelser etter bestemmelsene i punkt 9.1 skal være gjennomført før tiltak etter planen kan iverksettes.
- 10.7 Før det kan gis igangsettingstillatelse til gjennomføring av områder med landbruksjord skal kravene i punkt 2.10 være gjennomført.
- 10.8 Utbygging av området skal skje i takt med skolens kapasitet.
- 10.9 Stien innenfor hensynssoneområde H530_1 skal etableres samtidig med snuplassen for vei o_KV1.
