

REGULERINGSPLAN FOR STRANDTOPPEN

REGULERINGSBESTEMMELSER

§1 Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse

1.1 I området B44 tillates en bolig med en sekundærleilighet i tillegg.

1.2 Utnyttelsesgrad for B44

Maks %-BYA = 30

Maks BRA = 500m² bolig og andre mindre frittliggende bygninger. Arealet inkluderer maksimalt 50m² garasje, maks 50m² innebygget basseng.

1.3 Planering av B44

Maks planeringshøyde for bolig 32,5 og garasje er kote 31

1.4 Plassering av bebyggelse på B44

Ny bebyggelse med rom for varig opphold skal plasseres innenfor byggegrense som tegnet inn på plankartet.

§12-7. Nr. 1 Bestemmelsesområder i B44

Vilkår for bruk av areal, bygninger og anlegg

Innenfor (#1) Maks gesims/mønehøyde= kote 39

Innenfor (#2) Maks gesims/mønehøyde= kote 42 Tekniske installasjoner kote 42,5

1.5 Forstøtningsmurer i B44

Tillate murer som ligger inntil 6 meter fra offentlig vei er angitt med linjer og høyder i plankartet. Tillatt horisontalavvik på +/- 0,5 meter. Øvrige murer innenfor plangrensen maks høyde 1,5 meter. Alle murer synlig fra felles og offentlige områder skal ha håndverksmessig standard. Murer kan være enten bordforskalt betong, eller naturstein.

Horisontale løpende fuger i natursteinsmurer skal enten være horisontale, eller følge tilstøtende terreng. Steiner i natursteinsmurer skal ligge forbandt i hjørner og rettstrekk. Steinstørrelser i natursteinsmurer skal være variable og fordelt over hele muren både i høyde og lengde.

Veileder vedlagt planen om landskapsutforming skal legges til grunn.

1.6 Sprengning/terrengarbeid

Fjellskjæringer kan tildekkkes med masser eller tiltak. Etter ferdig utførte tiltak på eiendommen B44 skal det ikke være eksponerte fjellskjæringer.

Før, eller senest i forbindelse med utførelse grunnarbeid på eiendommen må det gjøres en vurdering av fagkyndig om hensyn til løsmasseskred er tilfredsstillende ivarettatt. Det kan stilles krav til ansvarsrett i tiltaket for geoteknisk kompetanse.

1.7 Uteoppholdsareal i B44

For hver bolig skal det avsettes minst 8m² til privat skjermet uteoppholdsareal.

Terrasse, altan eller balkong kan medregnes. Tak kan innrettes til uteopphold med unntak av tak over øverste etasje. Dette skal ikke tilrettelegges for uteopphold.

1.8 Hekk og gjerder
Hekker, levegger og gjerder over 0,5 meters høyde tillates ikke utenfor byggegrensene mot vei.

1.9 Material og fargebruk
Det skal benyttes naturmaterialer i alle overflater. Det skal være ikke reflekterende materialer på rekkverk etc.

1.10 Adkomst
Adkomst til B44 må utformes i henhold til Grimstad kommunes veinormal

§2 Område skal benyttes til boliger og bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.

§3 Enebolighus kan oppføres i inntil 1,5 etasjer og vertikaldelte tomannsboliger i – 2 etasjer. Sokkeletasje kan for en etasjes hus hvor terrengforholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelser i byggeforskriftene.

Basseng er tillatt i planområdet. Angitt etasjetall over gjelder ikke for B44.

§4 Garasjer skal planlegges sammen med boligen, som frittstående garasje eller felles garasje som vist på planen.

Garasje/bod/andre lignende bygninger på B44

Garasjer vinkelrett på vei skal plasseres minimum 5 meter fra formålsgrense mot vei.

Garasjer parallelt med vei skal plasseres minimum 2 meter fra formålsgrense mot vei.

Parkering i B44

Det skal avsettes to biloppstillingsplasser pr. boenhet. Arealet mellom garasje-/carportåpning og vei kan medregnes som parkerings-plass. For parkering i det fri beregnes 15 m² pr. plass Det skal avsettes 2 plasser for sykkel pr. bolig.

§5 Bygningene kan ha saltak eller valmtak med takvinkel som fastsettes av bygningsrådet.

Takvinkel

I området B44 er det tillatt med takvinkler i intervallet 0-5 grader og 15-45 grader.

§6 Felles lekeareal.
Lekearealet skal være felles for alle boliger i feltet. Her kan bare anlegges ballplass, eller plasseres lekeapparater, sandkasser, leskur eller lignende innretninger for lekearealets bruk.

§7 Fellesbestemmelser.

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene får en mest mulig enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer.

b) Innhegninger og murers utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.

For B44 skal avkjørsler etableres mot den veien pilene viser i plankart. Senter avkjørsel kan forskyves inntil 2 meter til hver side langs disse veiene pilene peker mot. Planlagt avkjørsel skal vises på situasjonsplan ved byggesøknad.

- d) Unntakelser fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivning og bygningsvedtektene for kommunen.

Vik, 25.1.1979

OH

Revisjon: 06.10.2021

Revisjon: 28.12.2022

Revisjon: 24.04.2023

Revisjon: 29.11.2023

Vedtaksdato: 21.03.2025