

Reguleringsbestemmelser detaljregulering for Hove hyttefelt og Hove friluftsområde



PlanID: 327

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Grimstad kommune

Fase:	Dato	Revisjon gjelder:
Uformelt avklaringsmøte	-----	-----
Planinitiativ	04.03.20	
Oppstartsmøte Sak 20/2881	20.03.20	
Oppstartsvarsel	03.07.20	
Planforslag til behandling	21.09.21	
Revidert planforslag	12.01.22	Oppdatert plankart og dokumenter
Revidert planforslag	28.03.23	Justert byggegrense
1. gangs behandling Sak 23/60	25.04.23	
Revisjon etter behandling TU	07.06.23	Antall tomter og snu mulighet for vei
Behandling i kommunestyret	07.11.23	
Revisjon etter behandling i KS	07.12.23	Antall tomter, endring av vendehammer
Behandling for offentlig ettersyn	25.04.23	
Høring og offentlig ettersyn frist	05.02.24	
Revisjon etter offentlig ettersyn	21.03.25	Fjernet VBAD og SMB1. Diverse endringer i dokumenter
Teknisk utvalg 2023-2027	06.05.25	
Kommunestyret 2023-2027	15.05.25	
Vedtaksbehandling		
Kunngjøring av vedtak		

Innholdsfortegnelse	SIDE
1 FORMÅLSBESTEMMELSE	4
2 REGULERINGSFORMÅL.....	4
2.1 Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:	4
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2:.....	4
2.3 Grønnstruktur	4
2.4 Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift.....	4
2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag.....	4
2.6 Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6 -ref § 11-8.	5
2.7 Bestemmelseområder. Jf. pbl §12-7	5
3 FELLES BESTEMMELSER. JFR. PBL. 12-7	5
3.1 Anlegg og bruk av tomtearealer	5
3.2 Jordmasser	5
3.3 Kulturminner	6
4 BEBYGGELSE OG ANLEGG -PBL § 12-5.1.....	6
4.1 Fritidsbebyggelse FBF 1-11 og 14-19	6
4.2 Størrelse og utnyttingsgrad for frittliggende fritidsbebyggelse.....	6
4.3 Utforming, materialbruk og energibærere	6
4.4 Anlegg for energi o_EA1-2	7
4.5 Vann- og avløpsanlegg VA	7
4.6 Anlegg for renovasjon f_RA	7
4.7 Uthus/naust/badepus UNB	7
4.8 Lekeområde f_LEK1-2.....	7
5 ANLEGG FOR SAMFERDSEL OG TEKNIKK -PBL § 12-5.2	7
5.1 Kjørevei KV1-11	7
5.2 Annen veigrunn - Teknisk anlegg (AVT)	8
5.3 Annen veigrunn – Grøntareal (AVG1-2)	8
5.4 Parkering.....	8
6 GRØNN STRUKTUR PBL § 12-5.3 -NATUROMRÅDE.....	9
6.1 O_GN, TV - naturområde gnr. 168/83	9
6.2 GN1 og TV - naturområde gnr. 168/1	9
6.3 GN2 og TV6 - naturområde gnr. 168/1	Feil! Bokmerke er ikke definert.
7 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRDE PBL § 12-5.5.....	9
8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG PBL § 12-5.6	9
8.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag.....	9
9 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)	10
9.1 Sikringssone – Frisiktsone (H140)	10
9.2 Faresoner -høgspentanlegg (H370_1)	10
9.3 Sone bevaring kulturmiljø (H570_1) og båndlegging kulturminner (H730_1)	10
9.4 Hensyn landskap (H550_1)	10

9.5	Hensyn landskap (H550_2)	10
10	REKKEFØLGEBESTEMMELSER.....	10
10.1	Anlegg og kommunalteknisk infrastruktur.....	10
10.2	Avkjørsel Kjekstadveien	10
10.3	Lekeplass f_LEK1-2.....	11
10.4	Kyststi.....	11
10.5	Parkeringsområde for offentlig bruk	11
10.6	Renovasjon	11

1 FORMÅLSBESTEMMELSE

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3.

Planens hensikt er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse, småbåtanlegg samt bedre adkomst og tilgjengelighet for allmennheten for bruk av område for grønnstruktur.

2 REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (pbl).

2.1 Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:

Fritidsbebyggelse	FBF1-20
Energianlegg	o_EA1-2
Vann- og avløpsanlegg	VA
Renovasjonsanlegg	f_RA
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	SMB
Uthus/naust/badehus	UNB
Lekeplass	f_LEK1-2

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2:

Kjøreveg	KV1-11
Annen veggrunn – teknisk anlegg	AVT
Annen veggrunn – grøntareal	AVG1-2
Offentlig parkering	o_P
Kombinert formål parkering og bygging	PP

2.3 Grønnstruktur

Naturområde	GN1- 2
Offentlig Naturområde	o_GN
Turveg	TV1-6

2.4 Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift

LNFR-areal	LNF
------------	-----

2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Naturområde i sjø og vassdrag	NSV
Friluftsområde i sjø og vassdrag	FLV

2.6 Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6 -ref § 11-8.

- Sikringssone friskt mot veg (H140_1)
- Faresone høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabel (H370)
- Bevaring kulturmiljø (H570_1)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1)
- Hensyn landskap (H550_1 og H550_2)

2.7 Bestemmelseområder. Jf. pbl §12-7

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1)

3 FELLES BESTEMMELSER. Jfr. pbl. 12-7

Fellesbestemmelser gjelder for hele området når ikke annet er bestemt.

3.1 Anlegg og bruk av tomtearealer

1. Nye områder for vei- og veigrunn opparbeides i samsvar med plankart.
2. Fyllinger skal arronderes til terreng, jordkles og tilsås/beplantes. I byggeområde, område for samferdsel, grønnstruktur- og LNF- områder så kan det etableres skråninger fra tilliggende tomtearealer og veianlegg.
3. Tekniske anlegg som i all hovedsak ligger under terreng kan plasseres innenfor hele planområdet og utenfor regulerte byggegrenser.
4. Tekniske bygninger som trykkøkningsstasjoner ol., tillates oppført innenfor alle formål for bebyggelse og anlegg, utenfor regulerte byggegrenser og inngår ikke i grad av utnyttelse.
5. Overvannet håndteres lokalt ved å bruke metoder som infiltrasjon til grunnen eller fordøyning før vannet slippes til terreng.
6. Åpne grøfter ved veier kan brukes i forbindelse med overvannshåndtering.
7. Grunn for åpne grøfter og areal utenfor byggegrense langs vei tillates for snøplog.
8. All bebyggelse for varig opphold skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Murverk er unntatt for byggegrense og kan oppføres i grense.
9. Garasje/car-port, boder og andre bygninger for ikke varig opphold samt levegger kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense, eller nærmere forutsatt samtykke fra nabo.
10. Takflater kan utstyres med solfangeanlegg på takflater som ikke kan ses fra sjøen
11. Forstøtningsmurer inntil 2 meter kan etableres for å redusere skråningsutslag og fyllinger. Ved terrassering skal det være minimum 0,5 meter mellom murene.
12. Gjerde inntil 0,9 meter og sikringsgjerde kan oppføres i tomtegrense.
13. Etablering av høyere vegetasjon på fritidseiendommene som tar sol, lys og utsikt for naboeiendom er ikke tillatt.
14. Fritidseiendom tillates ikke seksjonert.
15. Tomteareal kan brukes som midlertidig anleggs- og riggområde i forbindelse med opparbeiding og tiltak. Ved utbygging av anlegg og bygninger som kan skje trinnvis så skal arealer som ikke er ferdigstilt og under arbeid, sikres og være forsvarlig ryddet.

3.2 Jordmasser

Dyrka jord skal tas vare på og gjenbrukes i jordbruket eller i hage.

Det skal sikres at tilførte masser og bortkjørte masser i videre bruk ikke medfører spredning av skadelige fremmedarter. Jf. Fremmedartslista.

3.3 Kulturminner

Hvis det under anleggsarbeidet på land eller i sjø treffes på kulturminner, eksempelvis i form av brent leire, keramikk, flint, groper med trekull, deler av båter eller last som har vært om bord i en båt, skal arbeidet stanses og Agder fylkeskommune eller Norsk maritimt museum varsles, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd og 14.»

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG -PBL § 12-5.1

4.1 Fritidsbebyggelse FBF 1-11 og 14-19

Innenfor byggeområdene kan det etableres 17 fritidsboliger. Eventuelt anneks, bod eller hagestue skal vises på byggetegning/illustrasjonsplan for tomteopparbeidelse og byggesøkes sammen med fritidsboligen.

Illustrasjonsplanen skal videre vise: avkjørsel/adkomst, murer og areal til opphold.

4.2 Størrelse og utnyttingsgrad for frittliggende fritidsbebyggelse

1. Frittliggende fritidsbebyggelse kan bebygges med fritidsbolig, anneks og bod inntil 120 m² BRA. (Parkeringsplasser inngår etter kommuneplanen ikke i BRA).
2. Bygning tillates oppført i en etasje, men der forholdene gjør det mulig kan sokkeletasje og/eller kjeller godkjennes. Bruksareal i underetasje skal telle med faktor 0,5.
3. Hver eiendom skal ha oppstillingsplass for minst 2 biler.
4. Bod kan plasseres solitært eller bygges sammen med fritidsbolig/anneks. Maks størrelse er 15 m² BRA pr tomt.

Planerings- og byggehøyder for fritidsbebyggelse i plankartet kan avvike med 0,5 meter. KT-høyde i plankart er høyde ferdig gulv på hovedplan.

Tomt nr: FBF1-FBF11 og FBF14-19 tillater mønehøyde for fritidsbolig/bod på hhv. 7,5/5 meter og gesimshøyde på 3,5/2,8 meter over topp ferdig gulv på hovedplan.

Tomt nr. 12 og nr. 13 skal ikke bebygges med fritidsbolig, men kan brukes til vei for adkomst til fritidsbolig, parkering og grøntområde.

Tomt nr. 20 kan opparbeides, og det kan etableres veiadkomst fram til tomt 168/92.

4.3 Utforming, materialbruk og energibærere

1. Bebyggelsen på den enkelte tomt skal tilpasses omgivelser og terreng.
2. Arker og takopplett kan være inntil 1/3 av takflaten
3. Materialbruk og fargevalg for ny bebyggelse skal ha naturtilpassede mørkere sjattering av farger i brunt, grått, grønt eller sort tilpasset omgivelsene.

4. Takdekke skal ha grå eller mørk farge og ikke ha reflekterende overflate.
Bruk av miljø-vennlige energibærere til oppvarming og bærekraftig materialbruk som tre i konstruksjoner og fasade bør tilstrebes.

4.4 Anlegg for energi o_EA1-2

Transformatorstasjon innenfor o_EA1-2, skal ha god estetisk utforming og materialbruk tilpasset omkringliggende bebyggelse. Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 1. Endelig plassering skal godkjennes av netteier.

4.5 Vann- og avløpsanlegg VA

Areal skal benyttes til vann- og avløpsanlegg og evt. andre tekniske installasjoner.
Tilpasset mindre bygg kan oppføres.

4.6 Anlegg for renovasjon f_RA

Anlegg for renovasjon innenfor f_RA etableres med beholdere bak fasade av mur eller annet egnet materiale i overgang mellom KV5 og o_P. Innebygd anlegg for renovasjon kan alternativt bygges i PP. (Se under PP).

Anlegg for renovasjon er felles for alle fritidseiendommer utskilt ifra gnr. 168/1.

4.7 Uthus/naust/badehus UNB

Naust på inntil 7,7 m x 4,5 m = 35 m² (som opprinnelig) med gesims- og mønehøyde på 3 og 5 meter målt fra opprinnelig grunnmur, tillates. Bygningen skal ha tradisjonell utførelse og materialbruk. Gjerde i plangrense og fram til sjø samt dekke på uteområdet tillates.

4.8 Lekeområde f_LEK1-2

Lekeplass og område for lek f_LEK1-2, skal anlegges og utformes slik at 40% av arealet er universelt utformet med minst 3 ulike typer aktiviteter / apparater for forskjellige aldersgrupper samt sandkasse og sittegruppe for voksne og barn. Lekeplassen skal være felles for FBF1-FBF11 og FBF14-FBF19, men kan også gjøres felles for eiendommer i Valvika hyttefelt. Tilrettelagt areal med aktivt leke- og oppholdsområde skal sikres med gjerde mot adkomstvei KV7.

5 ANLEGG FOR SAMFERDSEL OG TEKNIKK -PBL § 12-5.2

5.1 Kjørevei KV1-11

1. Kjøreveier med avkjøringer (KV1-11) er vist i plankartet.
2. Adkomst til fritidseiendommen vist med piler i plankartet kan endres og bestemmes nærmere i illustrasjonsplan til byggesøknaden.
3. Det kan etableres bommer for å begrense kjøring og fysiske tiltak i veibanen for å oppnå lavere fart.

5.2 Annen veigrunn - Teknisk anlegg (AVT)

1. Innenfor områdene tillates skjæringer og fyllinger, konstruksjoner, grøfter, stabiliserende tiltak, forbikjøringslommer og/eller tiltak av lignende karakter.
2. Anlegg for teknisk infrastruktur er tillatt. Her under elektriske kabler fra trafoanlegget.
3. Det tillates ikke gatelys.
4. Arealene skal bearbeides slik at de får en naturlig- og tilpasset utforming med jevne- og avrundede overganger til eksisterende terreng og tomtegrunn.
5. Sideareal med bygget vegskulder tilpasset terreng, kan utføres mindre enn regulert bredde av hensyn til dyrka jord og naturmiljø.
6. Belysning skal følge veileder for lysforurensing

5.3 Annen veigrunn – Grøntareal (AVG1-2)

1. Annen veigrunn grøntformål skal fungere som et tjenlig grøntbelte for vegetasjon som avgrensning mot bebyggelse og anlegg.
2. Innenfor områdene tillates skjæringer og fyllinger, konstruksjoner, grøfter, stabiliserende tiltak og/eller tiltak av lignende karakter.
3. Arealene skal bearbeides slik at de får en naturlig- og tilpasset utforming med jevne- og avrundede overganger til eksisterende terreng og tomtegrunn. Arealene skal ha naturlig stedegen vegetasjon, og skjøtsel kan utøves.

5.4 Parkering

1. o_P kan tilrettelegges med bilparkeringsplasser for besøkende til området samt for bruk av fritidseiendommene gnr. 168/59 og gnr. 168/83.
4p-plasser i o_P skal være universelt utformet og skiltet.
2. I PP kan det innenfor byggegrensene etableres garasjer/carport med BYA 50% og mønehøyde/gesimshøyde inntil 4,5 meter. Områdene kan ellers brukes til lagring.
3. I PP kan det etableres bod for felles renovasjon. Max BYA=50 m²

6 GRØNN STRUKTUR PBL § 12-5.3 -NATUROMRÅDE

6.1 O_GN, TV - naturområde gnr. 168/83

1. Enkle stier kan etableres i tråd med områdets formål, i samsvar med forvaltningsplan for statlig sikret friluftsområde.

6.2 GN1 og TV - naturområde gnr. 168/1

1. Grønnstruktur –naturområde beliggende på gnr. 168/1 kan skjøttes som skogareal eller som parkområde. Flatehogst er forbudt.
2. Dam (NSV) med kantvegetasjon og GN-arealene kan opparbeides-, vedlikeholdes og skjøttes på parkmessig måte.
3. Småveier og stier (TV), som vist i plankart, og som opparbeides kan brukes av alle. Plassering i terreng kan avvike fra plankartet grunnet terrengtilpasning.
4. I bestemmelseområde #1 kan det tilrettelegges for tiltak som sti, utsiktspunkt, grillplass, bord og benk.

7 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRDE PBL § 12-5.5

I området kan det utføres vanlig jord-, skog- og hagebruksdrift samt annen tilpasset næring forenlig med arealformålet.

8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG PBL § 12-5.6

8.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

FLV er friluftsområde i sjø. Mens tjernet NSV kan utvikles som del av bruken regulert under GN1 (parkmessig utforming/bruk).

9 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

9.1 Sikringssone – Frisiktsone (H140)

I siktsoner ved kryss og avkjørsler så skal terreng være plant og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander slik at de ikke rager mer enn 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Jmfør pbl. § 12-7, 1 ledd nr. 4.

9.2 Faresoner -høgspentanlegg (H370_1)

Faresone i tilknytning til høyspentanlegg og for kabler i grunn, er byggeforbudssone.

9.3 Sone bevaring kulturmiljø (H570) og båndlegging kulturminner (H730)

I området finnes automatisk freda kulturminne, en gravrøys. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk freda kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje. Området forvaltes av Agder fylkeskommune etter kulturminnelovens bestemmelser.»

9.4 Hensyn landskap (H550_1)

Trær skal ikke hugges. Nedfallstrær som er til hinder for ferdsel, rotvelter etc kan fjernes. Trær/vegetasjon for å etablere sti/kyststi tillates fjernet.

9.5 Hensyn landskap (H550_2)

Flatehogst ikke tillatt. Ordinær skogsdrift i tilknytning til gårdsdrift som vedhogst i form av tynning, kvisting, rydding og uttak av enkelttrær tillates.

10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Når ikke annet er bestemt så gjelder rekkefølgebestemmelser for hele området. Rekkefølgebestemmelsene er ikke til hinder for å gi tillatelse til forberedende grovopparbeiding av området.

10.1 Anlegg og kommunalteknisk infrastruktur

Vei og annen veigrunn med frisiktsoner, parkeringsplasser og utomhusarealer, infrastruktur som vann/slukkevann med kapasitet på 20 liter/sekund, avløpsledninger og tekniske anlegg sammen med overvannsløsning til den aktuelle tomt, må være forholdsmessig opparbeidet og ferdigstilt før det gis brukstillatelse / for ny bebyggelse.

10.2 Avkjørsel Kjekstadveien

Avkjørsel til Kjekstadveien og KV1 skal være utbedret- iht til plan og vegeiers krav når det er gitt brukstillatelse for 1 fritidsbolig.

Fylkeskommunen skal godkjenne byggeplaner for anlegg som skal bli, eller vil berøre fylkeskommunale veger/anlegg.

Terreng skal etter tiltak istandsettes slik at stedegen vegetasjon raskt kan reetableres.

10.3 Lekeplass f_LEK1-2

Grunn, adkomst og lekeplass skal være opparbeidet og ferdig etablert før det kan gis brukstillatelse for mer enn 12 fritidsboliger.

10.4 Kyststi

Kyststi skal være merket før det gis brukstillatelse for 1 fritidsbolig.

10.5 Parkeringsområde for offentlig bruk

Parkeringsområdet o_P skal opparbeides før det er gis brukstillatelse for 1 fritidsbolig.

10.6 Renovasjon

Areal for felles renovasjon i f_RA eller alternativ plassering av renovasjonsanlegg i PP, skal være etablert innen det er gis brukstillatelse for første fritidsbolig.