

Reguleringsbestemmelser for Langestrand

Detaljregulering

PlanID 291

Plankartets dato: 07.04.21 **Revidert:** 05.03.24
Bestemmelsenenes dato: 07.04.21 **Revidert:** 24.03.25

Behandling	Dato	Sak
Melding om planarbeid	-	
Behandlet 1. gang i kommuneplanutvalget		
Offentlig ettersyn		
Behandlet 2. gang i kommuneplanutvalget		
Vedtatt i bystyret		

1. Generelt

- 1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er avgrenset med plangrense på plankartet.
- 1.2 Arealene innenfor planområdet er avsatt til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg – pbl § 12-5 nr. 1

Boligbebyggelse - frittliggende (1111) - BFS1 – BFS2

Boligbebyggelse - konsentrert (1112) - BKS1 – BKS7

Lekeplass (1610) - f_BLK1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12-5 nr. 2

Kjørevei – offentlig og felles (2011) - o_SKV1 og f_SKV2

Annen veigrunn – tekniske anlegg – o_SVT1 – o_SVT, f_SVT4, f_SVT5, o_SVT6

Grønnstruktur – pbl § 12-5 nr. 3

Naturområde (3020) – GN1

Turvei (3031) - o_GT1, o_GT2

Friområde (3040) – o_GF

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Terrengbehandling (§ 12-7 nr. 4)

- Det tillates støttemurer, forlenget med rekkverk, satt innenfor og minst én meter fra formålsgrenser. Maks høyde på murer er 2 m. Maks høyde på rekkverk er 1 m. Utforming av støttemurene skal være med natursteinuttrykk. Enten som stablesteinsmurer, eller betongmur blendet med naturstein.

2.2 Bebyggelse (§ 12-7 nr. 2)

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet, med unntak av boder og garasjer som kan plasseres med yttervegg 0,5m fra nabogrensen innenfor rammen av byggeforskriftene.
- Frittliggende garasje kan oppføres med grunnflate ikke over 50 m², og redskapsbod ikke over 10 m², og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- Garasjer kan stå utenfor byggegrense, inntil 1m fra eiendomsgrense.
- Sammen med byggemelding skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i målestokk 1:500 som i tillegg til bebyggelsen skal vise hvordan den ubebygde del av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis gjerder, forstøtningsmurer, adkomst og parkeringsplass. Det skal legges vekt på at tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning.
- Det tillates ikke takterrasse oppå øverste etasje.

3. Bestemmelser til arealformål (§ 12-5)

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Bestemmelser for konsentrert småhusbebyggelse BKS 1

- Innenfor formålet BKS1 tillates oppført enebolig med to etasjer, samt garasje.
- Eneboligen kan ha sekundærleilighet inntil 65m² BRA
- Maks bygningshøyde settes til kote +43,20, men boligen skal trappes med høyder som vist i plankart. Rekkverk rundt takterrasse tillates over maks bygningshøyde (mbh). .
- Maks bygningshøyde for garasje settes til kote +37,20

3.1.2 Fellesbestemmelser for konsentrert småhusbebyggelse BKS 2-5

- Innenfor formålene BKS2-5 tillates oppført eneboliger med én hovedetasje (1.etg), og én underetasje, samt garasje som er frittstående eller sammenhengende med bolig.
- Maksimal bygningshøyde (BH) er angitt i kote i plankartet.
- Boligene skal ha flate tak.
- BKS2-BKS5 skal planeres på en lavere kote enn tilstøtende atkomstvei o_SKV1.

3.1.3 Fellesbestemmelser for konsentrert småhusbebyggelse BKS 6-7

- Innenfor formålene BKS6-7 tillates oppført tomannsbolig eller to eneboliger med inntil 2 etasjer.

- Det kan også oppføres garasje, frittstående eller sammenhengende med bolig.
- Maksimal bygningshøyde (MBH) er angitt i kote i plankartet.

3.1.4 Bestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse BFS1

- Det tillates oppført 1 frittliggende enebolig og garasje.
- Eneboligen kan ha sekundærleilighet inntil 65m² BRA
- Maks bygningshøyde settes til kote +44,30
- Maks bygningshøyde garasje settes til kote +37,35

3.1.5 Bestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse BFS2

- Det tillates oppført 1 frittliggende enebolig, samt garasje.
- Eneboligen kan ha en sekundærleilighet på inntil 65m² BRA.
- Maks bygningshøyde til kote +46,50 og +42 som angitt i plankartet. Loftsetasjen skal ha valmet tak eller saltak.
- Maks bygningshøyde garasje settes til kote +42.

3.1.4 Bestemmelser for lekeplass

Lekeområdet o_BLK opparbeides som sandlekeplass for småbarn og er felles for boligene innenfor plangrensen. Det skal minimum etableres sandkasse og sittebenk på lekeplassen. Det skal i tillegg etableres et nytt lekeapparat for større barn på nærmeste eksisterende lekeområde (g.nr/ b.nr. 80/76). Se rekkefølgebestemmelse.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

o_SKV1, o_SVT1, o_SVT6

- Innenfor frisisiktsoner skal terrenget planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over vegens nivå. Beplantningen på egen eiendom skal ikke overstige 0,5m over tilstøtende vegs nivå.
- F_SKV2, SVT4 og SVT5 er tilgjengelig for allmenn ferdsel.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Bestemmelser for grønnstruktur GN1, o_GF og o_GT1

- Innenfor GN1 og o_GF tillates grunneier å hogge for å tynne/vedlikeholde områdene.
- Innenfor o_GT1 skal opparbeides tilforbindelse mellom Langstrand og Skjærgårdsveien. Materialer som benyttes skal være naturstein og andre naturmaterialer dersom det er behov for trapper o.a.

4. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

4.1 Før bebyggelse tas i bruk for BFS2 og BKS 1-7

- 4.1.1 Infrastruktur og teknisk anlegg, inkludert anlegg for håndtering av overvann tilknyttet det aktuelle området som det søkes brukstillatelse for, skal være ferdigstilt.
- 4.1.2 Fjell, skrent og stupsikring knyttet til formålet som det søkes brukstillatelse for, skal være ferdig oppført.
- 4.1.3 Det skal etableres en brannvannskum for å sikre nok slukkevann i området.
- 4.1.4 Før det kan gis brukstillatelse til nye boenheter skal nærlekeplass o_BLK være inngjerdet og etablert med minst sandkasse og sittebenk. Det skal også etableres et lekeapparat (klatrestativ med sklie eller tilsvarende) på nærmeste eksisterende lekeområde (eiendom 88/76, nord for Skjærgårdsveien 9A). Lekeplassen skal være iht. normal for utomhusanlegg.
- 4.1.5 Før det gis brukstillatelse til nye boenheter skal det i innenfor o_GT1 sikres at det er normal stifremkommelighet til fots. Der hvor det er behov for trapper for å forsere terrenget på en god måte, må dette etableres i bestandige materialer, hhv. naturstein. Det må også settes opp skilt, både ved Skjærgårdsveien og Langestrand, som markerer stien. Opparbeidelsen skal skje i samråd med og godkjennes av Grimstad kommune.
- 4.1.6 Før det gis brukstillatelse til nye boenheter innenfor BK6-7 skal stiforbindelse sør for BKS7 ned til GN2 være opparbeidet slik at det er normal stifremkommelighet til fots. Stien skal også være skiltet. Skilting skal være godkjent av kommunen.
- 4.1.7 Før det gis brukstillatelse til nye boenheter innenfor BK2-5 skal stiforbindelse nord for planområdet på kommunal eiendom 80/283 være opparbeidet slik at det er normal stifremkommelighet til fots ned til Fantestien. Stien skal også være skiltet. Skilting skal være godkjent av kommunen.
- 4.1.8 Før det gis brukstillatelse til nye boenheter skal det i innenfor f_GT2 opparbeides gruset stiforbindelse til lekeplass.
- 4.1.9 Det skal opparbeides areal for parkering på østlige sideareal til adkomstveien o_SKV1 før ny bebyggelse i planområdet kan tas i bruk: Sideareal o_SVT6 opparbeides ved utbygging av BKS6-7 og o_SVT1 opparbeides ved utbygging av BKS2-5.