

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering av Solbakken Allé, Grimstad

Plan ID: 342

Fase:	Dato	Revisjon gjelder:
Uformelt avklaringsmøte	-----	-----
Planinitiativ Sak 18/4435	25.06.18	
Oppstartsmøte	29.06.18	
Oppstartsvarsel	20.01.21	
Planforslag til behandling	09.03.22	
Revidert planforslag	14.12.22	Diverse endringer
Revidert planforslag	20.12.22	Diverse endringer
1. gangs behandling Sak 22/155	29.11.22	
Revidert planforslag etter høring		
Høring og offentlig ettersyn frist	02.10.23	
Revidert planforslag etter høring	04.01.24	Plan for lekearealer , redgjørelse jord. Noe endringer i bestemmelese. ABB1 er delt i ABA 1, 2 og 3. Endringer i bestemmesle 1.3, 3.5, 4.1, 6.2 og 6.4
2. gangs behandling Sak 24/29	27.02.2024	
Kommunestyret behandling Sak 24/40	06.03.2024	Endring i bestemmelse 1.6 og 6.5 og 6.2 tredje led utgår
Kunngjøring av vedtak	18.03.2024	
Revisjon for ny behandling	28.08.2025	Lagt til rekkefølgebestemmelse 6.7

1. Generelt

1.1 Formålet med planen

Formålet er at man skal kunne oppføre boliger etter ordinær byggesaksprosess. Typisk målgruppe vil være familieboliger. Området er uten spesielle hensyn eller kvaliteter, så det legges til rette for en fleksibel utbygging i tråd med de ønsker den enkelte måtte ha når utbygging er aktuelt. Planen legger også til rette for at tilhørende infrastruktur skal kunne opparbeides, også her med en viss fleksibilitet. Eksisterende bebyggelse er regulert inn med mulighet for noe utvidelse og det er gitt bestemmelser for at selv om det blir ny bebyggelse skal det tas visse hensyn spesielt i grensen mellom eksisterende og ny.

1.2 Estetikk

Estetisk veileder for Grimstad kommune skal følges.

1.3 Post og Avfallshåndtering

Avfall og post skal håndteres på den enkelte eiendom. Post kan etableres felles løsning innenfor ABA1.

1.4 Forstøtningsmurer

Murer med netto synlig høyde over 3 meter skal terrasseres eller tilrettelegges for beplantning. Ved terrassering skal det være minimum 0,5 meter mellom murene. Alle murer synlig fra felles og offentlige områder skal utføres i naturstein med håndverksmessig standard:

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

1.5 Eiendomsgrenser

Nye interne eiendomsgrenser som ikke er satt i planen skal fremgå av situasjonsplan ved søknad om fradeling av den enkelte eiendom. Justeringer av viste grenser i plankart inntil 5 meter kan gjøres ved oppmålingsforretning av oppmålingsavdelingen der stedlige forhold tilsier dette og det foreligger samtykke fra berørte. Tilsvarende endringer tillates også gjort i ettertid så lenge alle som grenser mot endret grense ønsker dette.

1.6 Matjord/ landbruk

Jordressurser skal benyttes til matproduksjon i nærområdet, enten via nydyrking eller ved heving av kvalitet på eksisterende matjord i området. Det skal utarbeides en plan for håndtering av matjord før det gis igangsettingstillatelser for tiltak i området.

1.7 - Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen. Herunder skal fagområdet geoteknikk belegges med ansvar ifb. detaljprosjekteringen (iht. byggesaksforskriften, SAK10), og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens.

1.8 I forbindelse med grunnarbeid for feltet i område B1-3-B1-6 skal det i forbindelse med graving av grøfter og avdekking av masser før ny oppfylling av masse for veier og tomter gjennomføres befaring av et foretak med ansvarsrett for pro 1 i geoteknikk for å kvalitetssikre at det er trygg byggegrunn i området.

2. **Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 og § 12-7)**

2.1 Bebyggelsestype

B1 og B 1-10 er eksisterende bolig området med garasje og uthus.

B1-1 til B1-7 og B1-9 skal bebygges med frittstående eneboliger. Garasjer, boder og andre bygninger eller bygningsdeler tillates både frittstående og sammenbygget med bolig.

B1-8 skal bolig bygges som frittstående eneboliger eller tomannsboliger og rekkegarasje.

B1-11 skal bebygges med inntil 6 boenheter og rekkegarasje.

2.2 Plassering av ny bebyggelse (byggverk) og anlegg.

- Garasjer/carporter (frittliggende eller sammenbygget med boligen) kan plasseres 2 meter fra formåls-/tomtegrense. Garasje som plasseres vinkelrett eller skrått på offentlig vei må plasseres minst 5,0 meter fra tomtegrense mot vei.
- Garasje sammenbygde med hovedbygg kan ikke aksepteres utenom byggegrensen.
- Halvtekker, overbygg, terrasser, balkonger, trapper og lignede kan plasseres 1,5 meter fra tomtegrense mellom eiendommer innenfor B1-1 til B1-10. Unntaket gjelder ikke mot offentlig vei eller der byggegrense er fastsatt på plankartet.
- Boder og garasje kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense, eller nærmere forutsatt samtykke fra naboer. Dette gjelder ikke mot vei. Forutsetter at møne- og gesimshøyde ikke overskrider 4 respektive 3 meter.
 - Forstøtningsmur kan plasseres/etableres i formåls-/tomtegrense.

Boligbebyggelse, garasjer, boder og andre bebyggelse som eksisterer i dag i B1 og B1-10 området er tillatt selv om det er utenfor byggegrense som er tegnet i plankartet. Ny bebyggelse som skal utføres i dette området skal plasseres i tråd med planens byggegrenser og bestemmelser.

2.3 Uteoppholdsareal

For hver bolig skal det avsettes minst 8m² til privat skjermet uteoppholdsareal. Terrasse, altan eller balkong kan medregnes. Tak kan innrettes til uteopphold.

2.4 Utnyttelse av tomtene

Bebygd areal fremgår av plankart.

2.5 Høyder på bebyggelsen (Kotehøyder)

Tillat maksimal mønehøyde er målt fra gjennomsnittlig planeringshøyde for nye og eksisterende boliger

Det er et tillat avvik på +/- 1 m for planeringshøyde.

Tomt	Maksimalt gjennomsnitt terreng høyde [moh]	Maks mønehøyde [m] Innenfor byggegrense	Maks mønehøyde utenfor byggegrense	Maks høyde på levegger [m]
B1 -1	52,1	9	4,5	2,3
B1-2	51,0	9	4,5	2,3
B1-3	50,9	9	4,5	2,3
B1-4	49,8	9	4,5	2,3
B1-5	49,7	9	4,5	2,3
B1-6	48,5	9	4,5	2,3
B1-7	48,2	9	4,5	2,3
B1-8	46,5	9	4,5	2,3
B1-9	46,5	9	4,5	2,3
B1-11	55,7	9	4,5	2,3

Tekniske installasjoner, heis, piper og lufting tillates etablert/bygget inntil 1,5 meter over mønehøyde.

Kjeller/sokkeletasje delvis under terreng tillates.

2.6 Bygningenes takvinkler.

Tillatte takvinkler skal være i intervallet 0-5° og 15 til 45°

Tillatte takvinkler for øvrige takkonstruksjoner, inkludert arker, opplett, kvister, garasje, boder, mindre tilbygg etc., er i intervallet 0-45 grader.

2.7 Hekk og gjerder

Hekker, leegger og gjerder over 1 meters høyde tillates ikke utenfor byggegrensene mot vei.

2.8 Lekeplass LEK 1

Lekeplassen skal ha fokus på litt eldre barn/ungdom med minimum tre forskjellige treningsapparater. Den skal være tilrettelagt som en møteplass for alle generasjoner med grill, benker og bord.

Det tillates forstøtningsmurer.

Lekeplassen skal inngjerdes.

Lekeplassen skal opparbeides i samsvar med utomhusplan datert 08.12.23, som følger som vedlegg til planforslaget.

2.9 Lekeplass LEK2

Området LEK2 skal etableres og utformes med minimum tre forskjellige lekeapparater, gjerne for yngre aldersgrupper. En av dem skal være sandkasse.

Under lekeapparat som krever fallunderlag skal dette opparbeides med underlag som tillater trilling f.eks. gummi eller kunstgress.

Underlag på opparbeidet del av lekeplassen skal tilpasses aktivitetene og bestå av gummi, kunstgress, gress, asfalt, bark eller subbus/sadde/hardpakket sand eller en kombinasjon av disse. Der det benyttes kunstgress tillates ikke gummigranulat.

Det tillates forstøtningsmurer.

Lekeplassen skal inngjerdes.

2.10 Parkering

For B1, B1-1 til B1-10 skal det avsettes to biloppstillingsplasser pr. boenhet. B1-11 skal det avsettes 1,5 biloppstillingsplasser per. 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.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5. Nr. 2)

3.1 Overflatevannshåndtering

Overvannet tilkoples kommunalt system og/eller fordrøyes/infiltreres lokalt. Flomvann skal bortledes via definerte flomveier. Se #1 i plankart. Detaljprosjektering med utgangspunkt i overordnet vurdering for håndtering av flom og overvann skal vedlegges søknad om tillatelse for grunnarbeid og behandlers der.

Området #1 er avsatt til flomvei. Etablering av forsenkning i terrenget tillates. Terreng endring vil etablere en kanalisering av vannmengdene som sørger for bortledning til sikker vannvei i området.

3.2 Avkjørsler til tomtene

Avkjørsler skal etableres mot den veien pilene viser i plankart. Senter avkjørsel kan forskyves inntil 5 meter til hver side langs disse veiene pilene peker mot. Planlagt avkjørsel skal vises på situasjonsplan ved byggesøknad.

3.3 Plassering av vei og andre tekniske anlegg

Tekniske anlegg som i all hovedsak ligger under terreng kan plasseres innenfor hele planområdet.

For veier og andre tekniske anlegg tillates det sideavvik på 1 m og høydeavvik på inntil 1 meter som følge av detaljprosjektering. Eiendomsgrenser kan tilpasses tilsvarende.

Skråninger skal jordkles og tilsåes/beplantes. Forstøtningsmurer kan etableres for å redusere fyllinger.

3.4 Tekniske bygninger

Tekniske bygninger som nettstasjoner, trykkøkningsstasjoner og liknende tillates oppført innenfor formålene samferdselsområder, alle formål for bebyggelse og anlegg, og utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

3.5 Snøopplag (ABA)

Området til ABA 2 og 3 i plankart er regulert for snøopplag. Bebyggelse er ikke tillatt.

3.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Regulert annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT) kan brukes i forbindelse med overvannshåndtering og annen viktige teknisk installasjoner. I tillegg til dette kan det brukes til eventuell breddeutvidelse av vei i kurver og møteplasser.

4. Grønnstruktur (pbl § 12-5. Nr. 3)

4.1 Naturområde (GN)

I område GN2 skal eksisterende vegetasjon opprettholdes. Skjøtsel som ivaretar karakteren av vegetasjonen kan foretas.

5 Hensynsoner (pbl § 12-6. Nr. 6)

5.1 Frisikt

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

5.2 Flomfare [H320]

Innenfor området er det tillatt å etablere tiltak for fordrøyning og flom. Det tillates ikke etablering av boligbebyggelse eller endringer av terrenget som hindrer flomvann.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før igangsettingstillatelse for bygging av nye boliger i B1-1 til B1-9 skal det foreligge:

- Tekniske planer for vei, vann og avløp utenfor tomtegrensene.
- Plan for håndtering av matjord skal fremlegges for kommunens landbruksmyndighet.
- Detaljprosjektering av flom og overvannshåndtering, jfr. 3.1
- Detaljprosjektering av slukkevannsforsyning med minimum 20 l/sek.
- Før igangsettelsestillatelse skal sammenhengende flomvei være etablert fra KV1 via eiendom 24/165 og/eller 24/164 og ut av planområdet.

6.2 Før brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger i B1-1 til B1-9 gis skal:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, inklusive slukkevannskapasitet, skal være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- Felles lekeplass, LEK1 og LEK2 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med utomhusplan godkjent av kommunen
- Flom og overvannshåndtering gjennomført i henhold til plan for flom og overvannshåndtering jfr. pkt 6.1

6.3 Før igangsettingstillatelse for bygging av nye boliger i B1-11 skal det foreligge:

- Tekniske planer for vei, vann og avløp utenfor tomtegrensene.
- Detaljprosjektering av flom og overvannshåndtering, jfr. 3.1
- Plan/vurdering av slukkevann med minimum 50 l/sek.
- Situasjonsplan som viser hvordan adkomst og brannredningsarealer for brannvesenets materiell er sikret.

6.4 Før brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger i B1-11 gis skal:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, inklusive slukkevannskapasitet, være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer for B1-11.
- Felles lekeplass, LEK1 og LEK2 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med utomhusplanen som følger utomhusplan godkjent av kommunen

6.5 Før igangsettingstillatelse gis innenfor planområdet B1-1 til B1-11

- Før igangsettingstillatelse gis innenfor planområdet B1-1 til B1-11 skal kommunalteknisk anlegg i del av Vindheim (reguleringsplan for Vikheia med tilhørende bebyggelsesplaner), frem til plangrensen til Solbakken allé, være opparbeidet i samsvar med kommunal norm.

6.6 Før igangsettingstillatelse for bolig i områdene B1-7 til B1-9 skal ledning være lagt i bakken.

6.7 Før brukstillatelse eller ferdigtillatelse for bolig, lekeplass, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan gis skal:

matjorda håndteres i samsvar med *Matjordplan Solbakken allé* (Asplan Viak, datert 25.06.2025), godkjent av kommunens landbruksmyndighet.