

REGULERINGSPLAN FOR "FEVIKKILEN ØST".

REGULERINGSBESTEMMELSER.

REGULERINGSFORMÅL .:

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrenser til følgende formål etter Plan- og bygningsloven § 25, pktr. 1-4 og 6-7:

Pkt. 1:	BYGGEOMRÅDER:	BOLIGFORMÅL:	Mrk. B1 - B 15 og B16.
		NÆRINGSFORMÅL	Mrk. N1
		HYTTEFORMÅL:	Mrk. H1 - H4
Pkt. 2:	LANDBRUKSOMRÅDER:	JORD-OG SKOGBRUK:	Mrk. L1 – L 4
Pkt. 3:	OFF. TRAFIKKOMRÅDER	SAMLEVEGER	Mrk. Veg 1 - veg 2.
		ADKOMSTVEGER:	Mrk. Veg 3 - veg 6.
		GANG/SYKKEL-VEGER	Mrk. Veg 7.
Pkt. 4	FRIOMRÅDER		Mrk. F 1 - F 2.
Pkt 5	FAREOMRÅDER:	HØGSPENTLINJE	Mrk. FH 1
Pkt. 6.	SPESIALOMRÅDER:	VERNEOMRÅDER:	Mrk. V1 - V4.
		FRILUFTSOMRÅDER:	Mrk. FL 1-2 + FL 4-7.
		CAMPING/LEIRSKOLE:	Mrk. C 1.
		TRANSFORMATORKIOSK:	Mrk. T 1.
Pkt. 7	FELLESOMRÅDER:	FELLES ADKOMST:	Mrk. A 1- A 8.
Pkt. 8	ALLINNELIGE BESTEMMELSER		
Pkt. 9	BESTEMMELSESMOMRÅDE		

1 BYGGEOMRÅDER:

1.0.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggelinjer. Før utbygging i et byggeområde behandles, kan Bygningsrådet kreve at alle forhold vedr. den nye bebyggelse, også framtidige bygninger som ikke oppføres umiddelbart, f.eks. garasjer, skal innpasses på en tilfredsstillende måte i en plan for hele eller deler av området.

1.0.2 Ved behandling av byggesaker for nybygg, tilbygg eller ombygging, skal bygningsrådet ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygningene enkeltvis og i grupper står harmonisk til eksisterende bebyggelse.

1.0.3 Innenfor et byggeområde kan bygningsrådet nekte etablert virksomhet som etter rådets skjønn vil være skjemmende eller forstyrrende for strøket.

1.1 BOLIGFORMÅL. B1 - B14 og B16.

- 1.1.1 Maks tillatt tomteutnyttelse i boligområder er 20 %.
- 1.1.2 Bygningsrådet kan i særlige tilfeller tillate at det innenfor områder regulert til boligformål, etableres næringsvirksomhet som etter bygningsrådets skjønn i sin art og omfang, ikke sjenerer boligmiljøet.
- 1.1.3 Ved utbygging ved alle verneområdene; det er innenfor området B1, B3, B5, B6, B7, B10 og B11, skal plan som nevnt i pkt. 1.0.1 utarbeides, og planforslaget skal forelegges Fylkeskonservatoren til uttalelse.
- 1.1.4 På plankartet er det angitt det antall boliger som kan tillates innenfor de forskjellige boligområder. Betegnelsen: 1 bolig skal oppfattes som 1 selvstendig boligenhet.
- 1.1.5 Innenfor B16 kan det bygges tre eneboliger, 1 boenhet på GB 50/174, 1 boenhet på GB 50/175 og 1 boenhet på GB 50/183.
For B16 gjelder en utnyttelsesgrad på BYA 45% pr. eiendom.
Bygningene skal ha saltak. Det tillates mindre takopplegg eller låvekvisst.
Maks mønehøyde er kote 12 m.o.h.
Bygningene skal oppføres i tre, og med stående kledning, der kledningen skal være i fargene hvit, rød eller oker. Bygninger skal harmonere med eksisterende bebyggelse og område.
Garasjer som bygges sammen med bolighuset kan ha skråtak eller flatt tak med takterasse.
Adkomst-pil kan justeres i forbindelse med detaljprosjektering av ny bolig, garasje og adkomst.
Parkeringsplasser skal avsettes på egen tomt. Det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr bolig på over 65 m2 og 1 biloppstillingsplass pr bolig på 65 m2 og mindre.
Byggegrense mot sjø er det samme som byggegrense mot vei.

1.2 NÆRINGSFORMÅL. N 1 - N 2.

- 1.2.1 Maks. tillatt tomteutnyttelse i næringsområdet er 100%.
- 1.2.2 I området kan bare oppføres bygninger til næringsformål som ikke er sjenerende for nærmiljøet. Tilsvarende gjelder for utvendig lagring.

1.3 HYTTEFORMÅL H 1 -H 4.

- 1.3.1 Området kan nyttes til fritidsboliger.
- 1.3.2 Innenfor området kan det ikke oppføres flere hytter enn det antall hytter som er oppført pr. 01.04.94.

Nye byggetiltak kan bare tillates som tilbygg til eksisterende hytter. Bygningsrådet vurderer tilbyggs utforming i hvert enkelt tilfelle.

- 1.3.3 Innenfor hvert område tillates følgende antall hytteenheter
 - H1 - 4 hytteenheter
 - H2 – 4 hytteenheter
 - H3 – 22 hytteenheter
 - H4 - 1 hytteenhet
 - H6 - 1 hytteenhet

Hver hytteenhet kan ha 1 bygning med inntil 100m² bruksareal (BRA).

- 1.3.4 Annekser tillates ikke, heller ikke frittliggende redskapsbod o.l. Bruksendring av bygninger oppført som uthus er ikke tillatt.
- 1.3.5 Fritidsboligene skal oppføres i 1 etg. Loft kan, der forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes innenfor rammen av byggeforskriftene.
Bygningsrådet fastsetter sokkel-, gesims- og mønehøyde. Synlige pilarer skal ikke være over 50 cm høye.
- 1.3.6 Før søknad om byggetillatelse behandles skal det utarbeides en situasjonsplan med snitt og profiler som viser bebyggelsens plassering i forhold til innmålt terreng med anført grunnmurhøyde over bakken.
- 1.3.7 Hver hytte skal på egen - eller annen varig sikret grunn ha oppstillingsplass og manøvreringsareal for 3 biler.
- 1.3.8 Utvendig kledning skal være av tre og taktekking skal være matt. Farger skal tilpasses natur og terreng.
- 1.3.9 Bebyggelsen skal ikke ha innlagt vann. Innlegging av vann kan bare tillates dersom det er utarbeidet en vann- og avløpsplan som viser hvordan hvert område kan tilkobles kommunalt ledningsnett.

2 LANBRUKSOMRÅDER. L1 - L4.

- 2.0.1 Områdene skal nyttes til jord- og skogbruk.
- 2.0.2 Langs område L4 kan det etableres inntil 10 båtplasser etter anvisning av bygningsrådet.

3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER:

- 3.0.1 I frisisiktsoner ved vegkryss, skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende vegers plan.
- 3.0.2 Reguleringsplanen viser minste sideterreng. Skjæring eller fylling kan legges på tilstøtende grunn.

4 FRIOMRÅDER. F 1 - F 2:

- 4.0.1 I friområdet kan bygningsrådet tillate bygninger og anlegg som etter Rådets skjønn er nødvendig for bruken av områdene som friområder.
- 4.0.2 ved alle tiltak i friområdene skal det tas nøye hensyn til eksisterende vegetasjon.
- 4.0.3 Før det gjennomføres større bygge- eller anleggstiltak skal det fremmes bebyggelsesplan.

5 FAREOMRÅDER:

- 5.0.1 : Reguleringsplan til fareformål opphører og går over til felles adkomst og boligformål når høyspentlinja er tatt ut av bruk.

6 SPESIALOMRÅDER:

6.1 VERNEOMRÅDET V1: ADKOMSTVEG, TERRENGMUR OG ALLÈ.

- 6.1.1 Eksisterende veg i området kan brukes som adkomstveg til boliger langs denne del av skolevegen og til de eiendommer som har vegrett, samt som gang/sykkel-veg.
- 6.1.2 Fylkeskonservatoren og vegetasjonsskyndig instans skal gis anledning til å uttale seg før bygningsrådet behandler saken vedr. verneområdet.

6.2 VERNEOMRÅDER V2 : FEVIK BAD OG V3 : SKIPSVERFTSBOLIGER.

- 6.2.1 Fylkeskonservatoren og vegetasjonsskyndig instans skal gis anledning til å uttale seg før bygningsrådet behandler saker vedr. verneområdet.
- 6.2.2 Eksisterende bygningers bruk skal opprettholdes. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller tillate annen bruk, dersom denne etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe for det eksisterende miljø.
- 6.2.3 Ved endringer i eksisterende bebyggelse skal spesialområdets arkitektoniske karakter søkes bevart, herunder bruk av ubebygget tomtegrunn. Bygninger skal søkes ført tilbake til det opprinnelige eksteriør.
- 6.2.4 Det forutsettes ikke oppført flere boliger i områdene.

6.3 VERNEOMRÅDE V4 : STEINALDERBOPLASS.

- 6.3.1 Området er fredet ved lov om kulturminner av 9. juni 1978, §§ 4,6 og 8.
- 6.3.2 I området gjelder også bestemmelsene i pkt. 6.4 om friluftsområdene.

6.4 FRILUFTSOMRÅDER FL 1-2 OG FL 4-7:

- 6.4.1 Områdene skal nyttes som friluftsområder. Det er ikke tillatt å opparbeide regulerte friluftsområder til innmark, når dette kan være til hinder for allmenhetenes bruk av friluftsområdene.
- 6.4.2 I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller etablere anlegg som etter bygningsrådets skjønn er i strid med reguleringsformålet.
- 6.4.3 Bygningsrådet kan gi dispensasjon for mindre vesentlige endringer av bestående bebyggelse.
- 6.4.4 Landbruksdrift og andre tiltak skal ta hensyn til landskaps- og vegetasjonspreg, samt naturlige ferdselsmuligheter. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og framelskes. Flatehogst må ikke skje.

6.5 FRILUFTSOMRÅDE SJØ FLS:

- 6.5.1 Innenfor området tillates allmenn ferdsel og utøvelse av rekreasjon, sport og lek. Det kan tillates mindre brygger og anlegg som har naturlig tilknytning til bruken av området som friluftsområde; jfr. Bestemmelsene i Havne- og farvannsloven.
- 6.5.2 Bruk av området til laste- og låssettingsplasser for yrkesfiske, går foran allmenhetens bruk av området. Det er ikke tillatt å dumpe avfall, vrak o.l som kan ødelegge for yrkesfiskeres bruk av området.

6.6 SPESIALOMRÅDET C : CAMPINGPlass/LEIRSKOLE.

- 6.6.1 I området kan føres opp bygninger i direkte tilknytning til driften av campingplassen/leirskolen.

6.7 SPESIALOMRÅDE T : TRANSFORMATORKIOSK.

- 6.7.1 I området skal oppføres transformatoriosk.
- 6.7.2 Sjenerende utendørs lagring er ikke tillatt.

7 FELLESOMRÅDER:

7.1 FELLES ADKOMSTER : A - A8.

- 7.1.1 Adkomstvegene som er vist på plankartet er private veger til felles bruk for eiendommer de fører fram, og for de øvrige rettighetshavere i området.
- 7.1.2 De regulerte felles adkomster til ny bebyggelse skal være opparbeidet i henhold til planen før byggetillatelse kan gis.
- 7.1.3 Felles adkomster er dimensjonert slik at de kan overtas til offentlig vedlikehold og drift. Overtakelse til kommunalt vedlikehold og drift gjelder ikke Verkstedvegens strekning fra vegdelet ved Fløddavegen og til grensen mot Bagatell Camping. Regulerte vegbredder forutsettes å følge (den til enhver tid) gjeldene kommunale vegnorm.
- 7.1.4 Ved byggesaksbehandling kan felles adkomst tillates mindre dimensjonert enn vist på planen; dog skal vist byggelinjer og grenser mot veggrunn følges.
- 7.1.5 Ved eventuell overtakelse til kommunal veg, kan bygningsrådet godkjenne smalere vegbredde, ned til 7m, dersom grunneiere som har eiendommer inntil veggrunnen, erklærer kommunen fri for ansvar ved eventuelle skader som måtte oppstå p.g.a. kommunens drift og vedlikehold av vegen.

8 ALLMINNELIGE BESTEMMELSER:

- 8.1** Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og Grimstad kommunes vedtekter til denne.
- 8.2** Det kan ikke opprettes privatrettslige avtaler som strider mot reguleringsplanen og bestemmelsene.
- 8.3** Når bygningsrådet finner at særlige grunner foreligger, kan det gjøre unntak fra disse bestemmelser, innenfor rammen av plan- og bygningsloven og kommunens vedtekter til de denne.

9 Bestemmelsesområde

- 9.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates mindre forstøtningsmurer, gjerder, levegger Bod, pergola, trapp, drivhus og hekker. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrense.)

11.10.90 (Br-sak 1160/90)

22.11.90 (Br-sak 1196/90) 08.04.91

(FS-sak 29/91)

23.04.92 (Br-sak 1073/92)

27.08.92 (NY setn. i best. pkt. 7.1.3)

09.11.92 (Jfr.KS -sak 68/92)

13.11.93 (Jfr.Br. sak 1139/93)

28.04.94 (Jfr. Br. sak 1051/ 94)

Endring vedtatt i Kommunestyret 17.10.94 sak 72/94.

Endr. ny §2.0.2, jfr, Bygn.råd sak 1051/94 og kst vedtak 72/94. (rev. 30.10.2014.)

Forslag endring for B16 (12.02.2025)