



# Grimstad

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanens arealdel 2025 – 2037

Kommuneplanens arealdel består av  
plankart, bestemmelser og retningslinjer, og  
beskrivelse

Forslag til behandling offentlig ettersyn,  
datert 17.10.2025

## Innhold

|                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2025 – 2037 .....                            | 6  |
| Kapittel 1) Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel.....                                               | 6  |
| § 1.1 Rettsvirkninger, jf. pbl § 11-6.....                                                              | 6  |
| § 1.2 Forholdet til vedtatte arealplaner (pbl § 1-5) .....                                              | 6  |
| § 1.3 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl § 1-5) .....                                        | 7  |
| Kapittel 2) Generelle bestemmelser .....                                                                | 8  |
| § 2.1 plankrav (pbl §§ 11-9 nr. 1 og 11-10 nr.1) .....                                                  | 8  |
| § 2.2 Utbyggingsavtaler ( <i>pbl § 11-9, nr. 2</i> ).....                                               | 9  |
| § 2.3 Fortetting og transformasjon (pbl § 11-9 nr. 5 og 6) .....                                        | 10 |
| § 2.4 Variert boligsammensetning (pbl §11-9 nr.5 og 6) .....                                            | 11 |
| § 2.5 Byggegrenser (pbl 11-9, nr. 4 og 5.).....                                                         | 12 |
| § 2.5.1 Byggegrense langs sjø (pbl 11-11, nr. 4) .....                                                  | 12 |
| § 2.5.2 Byggegrense langs vassdrag (pbl 11-11, nr. 5) .....                                             | 12 |
| § 2.5.3 Byggegrense mot dyrka mark (pbl §11-9 nr. 5) .....                                              | 13 |
| § 2.5.4 Byggehøyde over havet (pbl §11-9 nr. 5).....                                                    | 13 |
| § 2.5.5 Andre byggegrenser (pbl §11-9 nr. 5) .....                                                      | 13 |
| § 2. 6 Samfunnssikkerhet.....                                                                           | 13 |
| § 2.6.1 Snø- stein-, jord- og flomskred (pbl § 11-9 nr. 6 og 8) .....                                   | 13 |
| § 2.6.2 Områdeskred (pbl § 11-9 nr. 6 og 8).....                                                        | 14 |
| § 2.6.3 Flomveier (pbl § 11-9 nr. 6 og 8) .....                                                         | 14 |
| § 2.6.4 Overvannshåndtering (pbl § 11-9 nr. 3 og 6) .....                                               | 14 |
| § 2.7 Teknisk infrastruktur .....                                                                       | 15 |
| § 2.7.1 Vann og avløp (VA) og tekniske løsninger (pbl § 11-9, nr. 3).....                               | 15 |
| § 2.7.2 Tilknytting til vann- og avløpsanlegg for fritidsbebyggelse (pbl § 11-9, nr. 3 jf. § 30-6)..... | 15 |
| § 2.7.3 Renovasjonsløsning (pbl § 11-9, nr. 3) .....                                                    | 15 |
| § 2.7.4 Kabler og ledningsanlegg (pbl § 11-9, nr. 3).....                                               | 15 |
| § 2.8 Vei og transport.....                                                                             | 15 |
| § 2.8.1 Krav til tekniske løsninger for vei, adkomst og veibelysning (pbl § 11-9, nr. 3) .....          | 15 |
| § 2.8.2 Mobilitetsplan (pbl § 11-9 nr. 5) .....                                                         | 16 |

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| § 2.9 Parkering (pbl § 11-9, nr 5) .....                                                   | 16 |
| § 2.9.1 Parkering generelt .....                                                           | 16 |
| § 2.9.2 Parkering – områdekrav .....                                                       | 18 |
| § 2.9.3 parkering – boligbebyggelse .....                                                  | 18 |
| § 2.9.4 Parkering – fritidsbebyggelse.....                                                 | 19 |
| § 2.9.5 Parkering – næringsformål .....                                                    | 19 |
| § 2.9.6 Parkering – Institusjoner, hoteller, forsamlingslokaler m. m .....                 | 19 |
| § 2.9.7 Parkering – Skoler, barnehager, idrettshaller/anlegg .....                         | 20 |
| § 2.9.8 Parkering – båthavner .....                                                        | 20 |
| § 2.9.9 Parkering – andre varige konstruksjoner og anlegg .....                            | 21 |
| § 2.9.10 Parkering – frikjøpsordning.....                                                  | 21 |
| § 2.10 Klimagassberegninger pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8) .....                                | 21 |
| § 2 Forurensing (pbl § 11-9, nr. 6) .....                                                  | 22 |
| § 2.11.1 Lysforurensning (pbl § 11-9, nr. 6) .....                                         | 22 |
| § 2.11.2 Støy og luftforurensing (pbl § 11-9, nr. 6).....                                  | 22 |
| § 2.11.3 Sulfid (pbl 11-9, nr. 6).....                                                     | 22 |
| § 2.12 Jordvern (pbl § 11-9, nr. 6 og 8).....                                              | 23 |
| § 2.13 Natur og grønnstruktur.....                                                         | 23 |
| § 2.13.1 Naturmangfold .....                                                               | 23 |
| § 2.13.2 Landskap og vegetasjon .....                                                      | 23 |
| § 2.13.3 Vassdrag .....                                                                    | 24 |
| § 2.13.4 Forholdet mellom grønnstrukturformål og tilgrensende områder .....                | 24 |
| § 2.13.6 Stier og turveisammenhenger .....                                                 | 24 |
| <i>Retningslinje 2.13.6) Stier og turveier</i>                                             |    |
| Avstand mellom bolig og sikker atkomst til nære turområder bør ikke være mer enn 500 meter |    |
| .....                                                                                      | 25 |
| § 2.14 Tilgjengelighet (pbl §11-9 nr. 5) .....                                             | 25 |
| § 2.15 Skilt og reklame.....                                                               | 25 |
| § 2.15.1 Søknad.....                                                                       | 25 |
| § 2.15.2 Reklameinnretning/områdehensyn.....                                               | 26 |

|                                                                                                 |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| § 2.15.3 Formingskriterier.....                                                                 | 26                                      |
| § 2.15.4 Fjerning av skilt, reklameinnretninger mv.....                                         | 27                                      |
| § 2.16 Estetikk (PBL §11-9, nr 6) .....                                                         | 28                                      |
| § 2.17 Uteareal for opphold, lek og rekreasjon (pbl § 11-9 nr. 5 og 6) .....                    | 28                                      |
| § 2.17.1 Uteoppholdsarealer - områdekrav .....                                                  | 28                                      |
| § 2.17.2 Funksjonskrav til uteopphold, lek og rekreasjon .....                                  | 29                                      |
| § 2.17.3 Krav til areal.....                                                                    | 30                                      |
| § 2.17.4 Generelle krav til felles uteopphold og lek .....                                      | 30                                      |
| § 2.17.5 Krav til lekeplass .....                                                               | 31                                      |
| § 2.17.6 krav til uteoppholdsareal .....                                                        | 32                                      |
| § 2.17.7 Krav til rekreasjonsmuligheter .....                                                   | 32                                      |
| § 2.17.8 omdisponering av friområder og områder for lek.....                                    | 32                                      |
| Kapittel 3) Bebyggelse og anlegg – hjemmel § pbl 11-10 .....                                    | 33                                      |
| § 3.1 Boligbebyggelse (pbl §11-7 nr1) .....                                                     | 33                                      |
| § 3.1.1 Rekkefølge for start på utbygging av nye større boligområder.....                       | 33                                      |
| § 3.2 Senterstruktur.....                                                                       | 33                                      |
| § 3.4 Næring (pbl §§ 11-7 nr 1, 11-9 nr 4).....                                                 | <b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b> |
| § 3.5 Forretning (pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5.....                                          | 35                                      |
| § 3.5.1 Forretning - Bergemoen .....                                                            | 35                                      |
| § 3.6 Område for kombinasjon næring/forretning (pbl §§ 11-7 nr.1 og 11-9 nr. 5) .....           | 35                                      |
| § 3.6.1 Næring/forretning KO5 .....                                                             | 35                                      |
| § 3.7 Område for kombinasjon bolig/forretning (pbl §§ 11-7 nr.1 og 11-9 nr. 5) .....            | 36                                      |
| § 3.7.1 Bolig/forretning – KO2 og KO4 .....                                                     | 36                                      |
| Kapittel 4) Hensynssoner (pbl §11-8).....                                                       | 36                                      |
| § 4.1 Sikringssone drikkevann – Rorevann ( pbl §11-8 a).....                                    | 36                                      |
| § 4.2 Sikringssone i Stigselva-vassdraget (pbl § 11-8 .....                                     | 37                                      |
| § 4.3 Aktsomhetssoner for marine avsetninger og faresone for kvikkleire (pbl § 11-8 a)<br>..... | 37                                      |
| § 4.4 Faresone for ras og skred (H 310).....                                                    | 37                                      |
| Retningslinje 4.5 Hensynssone landbruk (H 510) .....                                            | 37                                      |
| § 4.6 Hensynssone for båndlegging langs E18 (H130).....                                         | 38                                      |
| § 4.7 Gjennomføringssone – krav om felles planlegging (H810) .....                              | 38                                      |

|                                                                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| § 4.7.1 Gjennomføringssone Bergemoen .....                                                                                                                  | 38 |
| § 4.8 Hensynssoner Grønnstruktur .....                                                                                                                      | 38 |
| § 4.8.1 Hensynssone for båndlegging naturvern (jf. pbl 11-8 d) .....                                                                                        | 38 |
| § 4.8.2 Hensynssone for fiskebekk .....                                                                                                                     | 38 |
| § 4.8.3 Hensynssone kyststi .....                                                                                                                           | 39 |
| § 4.8.4 Hensynssone Friluftsliv (H530).....                                                                                                                 | 39 |
| § 4.8.5 Hensynssone bevaring av naturmiljø (jf. pbl 11-8 c) .....                                                                                           | 40 |
| § 4.8.6 Hensynssone landskap (H 550 jf. pbl 11-8 c) .....                                                                                                   | 40 |
| Kapittel 5) Grønnstruktur pbl §11-7 nr.3 .....                                                                                                              | 40 |
| § 5.1 Grønnstruktur (pbl §11-7 nr.3).....                                                                                                                   | 40 |
| § 5.1.1 Grønnstruktur- idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr. 1) .....                                                                                              | 41 |
| § 5.1.2 Grønnstruktur- Morholtskogen .....                                                                                                                  | 41 |
| § 5.2 Grønnstruktur juridiske linjer (pbl 11-7 nr.3).....                                                                                                   | 41 |
| § 5.2.1 Turvei .....                                                                                                                                        | 41 |
| § 5.2.2 Lysløype .....                                                                                                                                      | 41 |
| § 5.2.3 Kyststi .....                                                                                                                                       | 41 |
| Kapittel 6) Landbruks-, natur-, friluftsområder, reindriftsområder (LNFR) hjemmel i pbl § 11-11 .....                                                       | 42 |
| § 6.1 Generelle bestemmelser til alle LNFR- områdene .....                                                                                                  | 42 |
| § 6.2 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. § 11- 7 nr. bokstav a ..... | 43 |
| § 6.3. LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, jf. § 11-7 nr. bokstav b .....                                                       | 44 |
| § 6.3.1. ....                                                                                                                                               | 45 |
| § 6.3.2 .....                                                                                                                                               | 45 |
| § 6.3.3 .....                                                                                                                                               | 45 |
| § 6.6 LNFR-områder (pbl §11-7-5a)- næringsbebyggelse i 100 meters beltet langs sjøen og langs vann og vassdrag, jf. pbl 11-11 nr. 4. ....                   | 47 |
| § 6.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 11-7 nr 6) ....                                                                      | 47 |
| § 6.8 Småbåthavn (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-9) .....                                                                                                           | 48 |
| § 6.9.1 Småbåthavn - Osterkilen (SB11).....                                                                                                                 | 48 |



# Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2025 – 2037

Kommuneplanens arealdel 2025-2026 har som hensikt og langsiktig mål å ivareta en helhetlig overordnet arealplanlegging. Ved å følge opp vedtatt samfunnsdel og arealstrategi, samt nasjonale, regionale og kommunale planer og føringer, skal planen bidra til å styrke innbyggernes helse, miljø og trivsel i et langsiktig perspektiv.

Kommuneplanens arealdel inneholder plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Arealdelen gjelder for hele kommunen og dette dokumentet utfyller og utdyper den fastsatte arealbruken og innholdet i hensynssonene i plankartet.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer er gjengitt under. Bestemmelser er angitt med *paragraftegn* før bestemmelsen, retningslinjer er angitt med «*retningslinje*».

## Kapittel 1) Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

### § 1.1 Rettsvirkninger, jf. pbl § 11-6

Kommuneplanens arealdel fastsetter bruken av kommunens arealer, gir rammer for kommunedelplaner og nye reguleringsplaner, og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens (pbl) § 1-6, jf. også § 20-1 første ledd bokstav a til m. Tiltak kan iverksettes dersom de ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner eller reguleringsplaner.

Kommuneplanbestemmelser hjemles i plan- og bygningslovens (pbl) §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11.

Bolig-, fritids- eller næringseiendommer med tilhørende eksisterende tiltak jf. pbl §§ 20-1 og 20-5 kan bygges opp igjen etter brann eller som følge av ødeleggelse eller forringelse forårsaket av plutselige naturfenomener.

### § 1.2 Forholdet til vedtatte arealplaner (pbl § 1-5)

1. Følgende kommunedelplaner gjelder i Grimstad kommune:
  - Kommunedelplan for E 18 Dørdal – Grimstad, vedtatt
  - Kommunedelplan for Grimstad byområde (Byplanen), vedtatt 27.10.08
2. Kommunedelplan for Grimstad byområde (Byplanen), vedtatt 27.10.08  
Kommunedelplanen gjelder foran kommuneplanens arealdel likevel skal følgende bestemmelser i denne kommuneplanen, som ikke er vurdert i planprosessen med de gitte krav, gjelde foran manglende eller motstridende bestemmelser i Byplanen:

- § 2.3 fortetting og transformasjon, § 2.5 byggegrenser, § 2.9 parkering, § 2.14 tilgjengelighet, § 2.15 skilt og reklame, § 2.16 estetikk, § 2.17 uteoppholdsareal og lekeplasser og § 3.3 fortettingsstrategier for sentrum.
  - I området avgrenset av byplanen gjelder de reguleringsplaner som byplanen hjemler samt reguleringsplaner gjort gjeldende etter byplanens vedtaksdato. Byplanens formål og bestemmelser om bevaring (§4) samt overstående bestemmelser skal likevel gjelde foran motstridende formål/bestemmelser i de reguleringsplaner som byplanen hjemler i §9.
3. Arealformål i kommuneplan skal ved motstrid gjelde foran kommunedelplan, dette gjelder ikke avsatt veiformål i kommunedelplan for E18.

### § 1.3 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl § 1-5)

1. Vedtatte reguleringsplaner gjelder som hovedregel foran kommuneplan. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere eldre reguleringsplaner. Likevel skal følgende bestemmelser og retningslinjer i denne kommuneplanen, som ikke er vurdert i planprosessen med de her gitte krav, gjelde foran manglende eller motstridende bestemmelser i reguleringsplaner: § 2.5 byggegrenser, § 2.9 parkering, § 2.14 tilgjengelighet, § 2.15 skilt og reklame, § 2.16 estetikk, § 2.17 uteoppholdsareal og lekeplasser og § 3.3 fortettingsstrategier for sentrum, 4.1 Sikringssone drikkevann og retningslinje 4.5 hensynssone landbruk.
2. Bestemmelser over er ikke til hinder for at kommunen kan anvende pbl kap.13 om midlertidig forbud mot tiltak.

### Retningslinje 1.3

Kommuneplanens arealdel opphever ikke eldre reguleringsplaner. Vedtatte reguleringsplaner gjelder derfor side om side med arealdelen.

Dersom arealdelen og eldre reguleringsplaner har bestemmelser om samme tema, og disse bestemmelsene ikke er like, forekommer motstrid. Motstrid betyr at flere bestemmelser motsier hverandre. Da er hovedregelen at de nyeste bestemmelsene gjelder foran de eldre bestemmelsene med mindre motstriden er vurdert i reguleringsplanen.

## Kapittel 2) Generelle bestemmelser

### § 2.1 plankrav (pbl §§ 11-9 nr. 1 og 11-10 nr.1)

1. Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a,b, d, j, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.
2. Unntak fra plankravet:
  - a. Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §20-1 første ledd bokstav a,b,d,j,k og l i arealformål landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (jf. pbl § 11-7 pkt 5)
  - b. I områder avsatt til LNFR og grønnstruktur gis det unntak for tilretteleggingstiltak for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyingsbrygge, toalett, badeplasser, gapahuk mv.
  - c. I områder avsatt til arealformål (jf. pbl §11-7 nr. 1) i kommuneplanen, som ikke er omfattet av reguleringsplan, men hvor tiltaket likevel er i tråd med kommuneplanens formål, kan det søkes om tillatelse til oppføring av tiltak på bebygd eiendom i henhold til:
    - pbl §20-1 bokstav a og b (når tiltaket ikke overstiger 50 m<sup>2</sup> verken som BYA eller BRA)
    - tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5

Det er en forutsetning for unntaket etter bokstav c) at hensyn til nabobebyggelse er ivarettatt, blant annet når det gjelder avstand, bygningshøyde, volum, grad av utnytting. Tiltak skal tilpasses bebygde omgivelser. Unntaket gjelder ikke i 100-metersbeletet langs sjøen eller i faresoner for ras, skred og flom.

- d. Tiltak etter pbl § 20-1 knyttet til separate avløpsanlegg, avløpsledninger til renseanlegg og vannforsyning, kan behandles som enkeltsøknad uten krav til

ytterligere plan eller dispensasjonsbehandling på vilkår at tiltaket tar nødvendige hensyn til landskap, natur og kulturminne.

- e. Etablering av navigasjonsanlegg innenfor planområdet, jf. pbl §§ 1-8, 4. ledd og 11-11 nr 4
- f. I områder avsatt til fremtidig boligområder kan det tillates fradeling og oppføring av 1 til 2 boenheter fra kommuneplanens vedtaksdato, uten krav til regulering jf. pbl §11-10(1).
  - Det er en forutsetning for unntaket at byggesøknaden belyser og ivaretar forhold som normalt ville blitt vurdert og ivaretatt i en reguleringsplan.
  - Utnyttelsesgraden på fortettingstiltaket kan ikke overstige 30% BYA eller 225 m<sup>2</sup> BRA.
  - Unntaket gjelder ikke innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, i faresoner for ras, skred og flom, eller i riksantikvarens NB- områder.

### *Retningslinje 2.1 Unntak fra plankrav*

- Tiltak i § 2.1 nr.2, bokstav a:  
Tiltak som ligger innenfor aktsomhetsområder for marine avsetninger skal utføres i tråd med NVE-veileder «2019 nr. 1 sikkerhet mot kvikkleireskred»
- Tiltak etter § 2.1 nr. 2, bokstav f:  
Byggesøknaden skal alltid inneholde:  
Listen under er ikke uttømmende.
  - Tiltakets utnyttelsesgrad
  - Arkitektur og estetikk tilpasses eksisterende bebyggelse og stedets identitet
  - God bokvalitet må sikres gjennom tilstrekkelig uteoppholdsareal og lekeareal.
  - Forholdet til teknisk infrastruktur som transport, vann, avløp og renovasjon må sikres.
  - Annet lovverk må belyses og ivaretas i byggesøknaden, eksempelvis kulturminnelova.

Fradeling av ny grunneiendom medfølger fortettingstiltaket. Fradeling kan ikke foreligge før tiltaket er vurdert.

## **§ 2.2 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, nr. 2)**

For de områder hvor utbyggingsavtale er en forutsetning, skal muligheten for å få inngått slik avtale avklares ved oppstart av planarbeidet. Utbyggingsavtale skal utarbeides

parallelt med planprosessen og være i samsvar med pbl kapittel 17 og Grimstad kommunes til enhver tids gjeldende mal for utbyggingsavtaler.

#### *Retningslinje 2.2 Utbyggingsavtale*

1. Det skal avklares i oppstartsmøte for reguleringsplan om det er behov for en utbyggingsavtale etter pbl kapittel 17.
2. Behandling av utbyggingsavtale skal så lang som mulig følge reguleringsplanprosessen.

### § 2.3 Fortetting og transformasjon (pbl § 11-9 nr. 5 og 6)

Fortetting og transformasjon skal prioriteres innenfor senterstrukturen med kommunesenter, lokalsenter og de prioriterte områdene rundt.

Spesielt for områder innenfor sone A og B skal høy utnyttelse og effektiv bruk av arealer vektlegges.

Legg inn sonekart:

1. Ved fortetting eller transformasjon av enkelteiendommer eller flere eiendommer samlet skal områdets fulle potensiale for utnyttelse vurderes.
2. Ved fortetting og transformasjon gjelder kravet om variert boligsammensetning i § 2.4 i de tilfeller hvor potensialet for utnyttelse på eiendommene tilsier en høyere utnyttelse en 1- 2 boenheter.
3. Kvaliteter og egenskaper som gir området karakter og identitet skal være styrende for utformingen av prosjektene.
4. Ved etablering av nye boenheter skal tiltakets utforming vurderes mot Grimstad kommunes estetiske veileder.
5. Friområder og grønne lunger i eksisterende utbyggingsområder mv. skal som hovedregel ikke bebygges.
6. Eksisterende arealer til tjenesteyting og næring skal som hovedregel ikke omdisponeres til andre formål.

### *Retningslinje 2.3) Fortetting og transformasjon*

- Med fulle potensiale for utnyttelse menes at det skal vurderes maks utnyttelse av eiendommen før det fortettes med en enkelt boenhet. For inngangseiendommer i eksisterende boligområder skal det alltid vurderes en høy utnyttelse da disse eiendommen i mindre grad vil medføre større belastning på teknisk infrastruktur.
- Vurdering av type bolig skal vurderes i de tilfeller hvor områdets potensiale overgår 1-2 boenheter. Dette for å sikre en større variasjon av boligtyper i eksisterende boligområder.
- Eksempler på kvaliteter og egenskaper er; beliggenhet i forhold til sentrumsfunksjoner, landskapstrekk, grønnstruktur, gatestruktur, bebyggelsesstruktur, tetthet, arkitektur, historiske trekk, kulturmiljø, siktlinjer, eiendomsstruktur og romdannelse.
- Fortettingsprosjekter skal ha god terrengtilpasning, og uheldige silhuettvirkninger skal unngås.
- Hensynet til berørte naboeiendommer, endringer i eksisterende boligers bokvalitet, sol-, innsyns- og utsiktsforhold skal tillegges vekt ved utforming av bygninger og terreng.
- Dersom arealer til tjenesteyting vurderes omdisponert, skal det foreligge en samlet redegjørelse om behov for arealene.
- Dersom arealer til næring vurderes omdisponert til andre formål skal det foreligge en helhetlig vurdering av tilgjengelige næringsarealer i området.

## **§ 2.4 Variert boligsammensetning (pbl §11-9 nr.5 og 6)**

Ved regulering og utbygging av boliger, skal det legges stor vekt på at området får en variert boligsammensetning. Boligsammensetningen skal vurderes både internt i boligfeltet og i det omliggende området.

Ved regulering skal det utarbeides en helhetlig analyse av boligtilbudet i området, og andelen av de ulike boligtypene det planlegges for skal fastsettes i reguleringsbestemmelsene.

#### *Retningslinje 2.4) Variert boligsammensetning*

Analysen for boligtilbudet i området skal gi grunnlag for valg av boligtyper, boligstørrelser og boformer. Bokvalitet og god arealutnyttelse, befolkningssammensetning og levekår i området skal vektlegges

## § 2.5 Byggegrenser (pbl 11-9, nr. 4 og 5.)

### § 2.5.1 Byggegrense langs sjø (pbl 11-11, nr. 4)

Unntak fra byggeforbudet i pbl § 1-8:

1. Nødvendige driftsbygninger i landbruket der det ikke er andre lokaliseringalternativer på eiendommen. Nødvendige driftsbygninger kan påbygges og gjenoppføres etter brann.
2. På badeplasser og i turområder ved sjøen tillates tilretteleggingstiltak for allmennheten når dette tjener formålet (Badebrygger/-ramper, ilandstigningsbrygger, toalett turstier mv).
3. Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinstallasjoner.
4. For regulerte veier og småbåtanlegg hvor byggegrense ikke er fastsatt i reguleringsplan, gjelder formålsgrensen som byggegrense.

### § 2.5.2 Byggegrense langs vassdrag (pbl 11-11, nr. 5)

1. Innenfor 100-metersbeltet til verna vassdrag, inkl. sidevassdrag, er det ikke tillatt med tiltak etter pbl 20-1. Innenfor 50-metersbeltet til øvrige vassdrag er det ikke tillatt med tiltak etter pbl § 20-1.

Unntak:

- a. Landbruksbebyggelse der det ikke er andre lokaliseringalternativer på eiendommen.
  - b. Områder der veier, ligger nærmere enn den angitte avstand, innskrenkes byggeforbudssonene til å gjelde arealet mellom veien og vedkommende vann eller vassdrag.
2. Langs vassdrag skal det opprettholdes et vegetasjonsbelte på minimum 10 meter, jf. vannressursloven §11. det skal ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør allmenhetens tilgang til strandsonen langs vassdraget. Unntatt fra dette er dyrket mark der det gjelder egne grenser, jf. forskrift om produksjonstilskudd §4 og forskrift om nydyrking §6.

### *Retningslinje 2.5.2) Byggegrense langs vassdrag*

Lukking av vannveier (bekker) skal unngås.

Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.

### § 2.5.3 Byggegrense mot dyrka mark (pbl §11-9 nr. 5)

1. Boligbebyggelse skal ha en avstand til dyrka mark på minimum 20 meter
2. I de viktige jordbruksområdene (hensynssone landbruk) skal boligklynger på mer enn 4 boenheter ikke ligge nærmere dyrket mark enn 50 meter.
3. Eiendomsgrensen til nye boligeiendommer skal ligge minst 10 meter fra dyrket mark.

### § 2.5.4 Byggehøyde over havet (pbl §11-9 nr. 5)

Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg i eksisterende og nye utbyggingsområder skal ikke ha gulv lavere enn kote +3. Bestemmelsen omfatter ikke de byggehøydene som er tatt inn i områdereguleringen for de sjønære arealer i Grimstad.

### § 2.5.5 Andre byggegrenser (pbl §11-9 nr. 5)

1. Minste tillatte avstand fra ytterkant nærmeste offentlige vann- og avløpsanlegg til bygninger og konstruksjoner skal være minimum 4 meter. Ny bebyggelse, inklusive garasjer og støttemurer skal ikke plasseres slik at den er til ulempe for drift og vedlikehold av offentlig vann – og avløpsanlegg.
2. Byggegrense mot offentlige veier skal følge de til enhver tid gjeldende avstandsbestemmelser.

## § 2.6 Samfunnssikkerhet

### § 2.6.1 Snø- stein-, jord- og flomskred (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

Bebyggelse skal sikres mot naturskade. Potensielle fareområder fremgår av faresone for ras og skred, samt aktsomhetsområde for kvikkleireskred i kommunens kartløsning. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak som ligger innenfor eller berører aktsomhetssoner, jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

### § 2.6.2 Områdeskred (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl § 28-1. Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl § 20 -1 hvor det er vurdert å være fare for områdeskred skal sikkerhet mot områdeskred dokumenteres ivaretatt av fagkyndig, og avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen og/eller byggesaken.

For at sikkerhet mot kvikkleireskred skal være ivaretatt i henhold til TEK17 må fareevalueringen være gjort i henhold til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

### § 2.6.3 Flomveier (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

Naturlige flomveier skal ivaretas.

Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms. Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

### § 2.6.4 Overvannshåndtering (pbl § 11-9 nr. 3 og 6)

1. Overvann skal håndteres lokalt. Der det kan brukes åpne løsninger skal dette benyttes.
2. Overvannshåndtering og vegetasjon skal redegjøres for ved regulering. Flomveier og fordrøyningsareal skal avsettes i plankart. Overvannshåndteringen skal sikre en forrøyning på eget areal minst like god som tidligere situasjon.

#### *Retningslinje 2.6.4) Overvannshåndtering*

- Overvann skal fortrinnsvis håndteres gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier.
- Overvann bør utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.
- Overvannet skal fortrinnsvis håndteres på egen grunn.
- Tomtens ubebygde del skal opparbeides med permeable flater som infiltrerer regnvann.
- Bygninger og anlegg skal planlegges slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

## § 2.7 Teknisk infrastruktur

### § 2.7.1 Vann og avløp (VA) og tekniske løsninger (pbl § 11-9, nr. 3)

Infrastruktur for vann og avløp skal planlegges og gjennomføres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm.

### § 2.7.2 Tilknytting til vann- og avløpsanlegg for fritidsbebyggelse (pbl § 11-9, nr. 3 jf. § 30-6)

Nye og eksisterende fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig avløpsledning når vilkårene i plan- og bygningsloven § 27-2 andre til fjerde ledd er oppfylt.

### § 2.7.3 Renovasjonsløsning (pbl § 11-9, nr. 3)

Infrastruktur for renovasjon skal planlegges og etableres i henhold til den enhver tids gjeldende forskrift om husholdningsavfall for Grimstad kommune.

### § 2.7.4 Kabler og ledningsanlegg (pbl § 11-9, nr. 3)

Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken,

## § 2.8 Vei og transport

### § 2.8.1 Krav til tekniske løsninger for vei, adkomst og veibelysning (pbl § 11-9, nr. 3)

Kommunale og private veier, adkomster og veibelysning skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende normer for vei og gatelys.

1. Ved regulering av eksisterende eller nye samferdselsanlegg skal trafikk sikre løsninger for gående og syklende samt kollektivtrafikk prioriteres og være gjennomførbare.
2. Veier og gater, inklusive gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til kommunens normer for vei og gatelys. Ved regulering avklares eierform.
3. Der oppgradering av vei eller gate kan medføre omfattende inngrep i eksisterende bebyggelsesstruktur, eiendomsstruktur og/eller viktig landskapselementer i kulturmiljø eller dyrket mark kan det gjøres unntak fra normen.

### *Retningslinje 2.8.1) Krav til tekniske løsninger for vei, adkomst og veibelysning*

- Det skal legges til rette for trafiksikre snarveier og gang- og sykkelforbindelser.
- I tilknytting til skoler, barnehager, idrettsanlegg mm, skal det vurderes særskilt tiltak som prioriterer myke trafikanter. Ved barneskoler kan det være aktuelt å etablere bilfrie soner rundt skolen, «hertesoner»

## § 2.8.2 Mobilitetsplan (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved etableringer av virksomheter med over 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 1.000 m<sup>2</sup> BRA skal det utarbeides mobilitetsplan. Kravet om mobilitetsplan gjelder for alle nyetableringer innen næring, forretning og tjenesteyting.

### *Retningslinje 2.8.2) Mobilitetsplan*

Mobilitetsplanen skal redegjøre for totalt transportomfang til/fra virksomheten, herunder personreiser til og fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser varelevering og godstransport. Det skal gjøres rede for fordeling av transport gjennom døgnet og hvordan den totale transporten fordeles på typer transportmiddel. Planen skal redegjøre for hvordan bedriften kan bidra til å nå 0-vekstmålet i personbiltrafikken. Tilrettelegging for å gå, sykle og ta kollektivt skal prioriteres.

Ved boligutbygging eller -fortetting skal temaer fra mobilitetsplan utredes/beskrives i planbeskrivelsen sammen med trafiksikkerhet, trygg skolevei, kollektivdekning, adkomst til holdeplass, forhold for gang og sykkel, parkeringsløsninger, osv.

## § 2.9 Parkering (pbl § 11-9, nr 5)

### § 2.9.1 Parkering generelt

I reguleringsplaner og ved byggesøknad skal det gjøres rede for plassering av de anlegg som er nevnt i PBL§28-7. I den grad behovet for slike anlegg søkes dekket på tilstøtende areal eller utenfor de respektive eiendommer, må dette dokumenteres og sikres. Løsning av parkeringsbehovet som her nevnt, krever særskilt godkjenning av kommunen mht. beliggenhet, egnethet mv. Hvert tiltak skal framskaffe parkeringsplasser iht. nedenstående krav.

Samlet antall plasser rundes av oppover for totalkrav under 10 plasser, og rundes av nedover ved totalkrav over 10 plasser.

All arealangivelse refererer seg til bruksareal (BRA) inklusivt fellesareal etter H-2300 Grad av utnytting.

#### Normal størrelse på parkeringsplass:

- Størrelse på standard bilparkering, bilparkering i felles overbygd parkeringsanlegg og p-plass for forflyttingshemmede skal dimensjoneres i henhold til den enhver tids gjeldende veinormal for Grimstad kommune.
- Sykkelparkering: 0,75 m 1,75 m med innretning/stativ for låsing.

Parkeringsanlegg som etableres i bygningers kjeller/underetasje under eksisterende terreng, skal ikke regnes med i grad av utnytting.

#### Kvalitet i uterommene:

- Det er et mål at det ikke etableres p-anlegg i 1.etg ut mot oppholdsareal som torg, møteplasser og bygater.

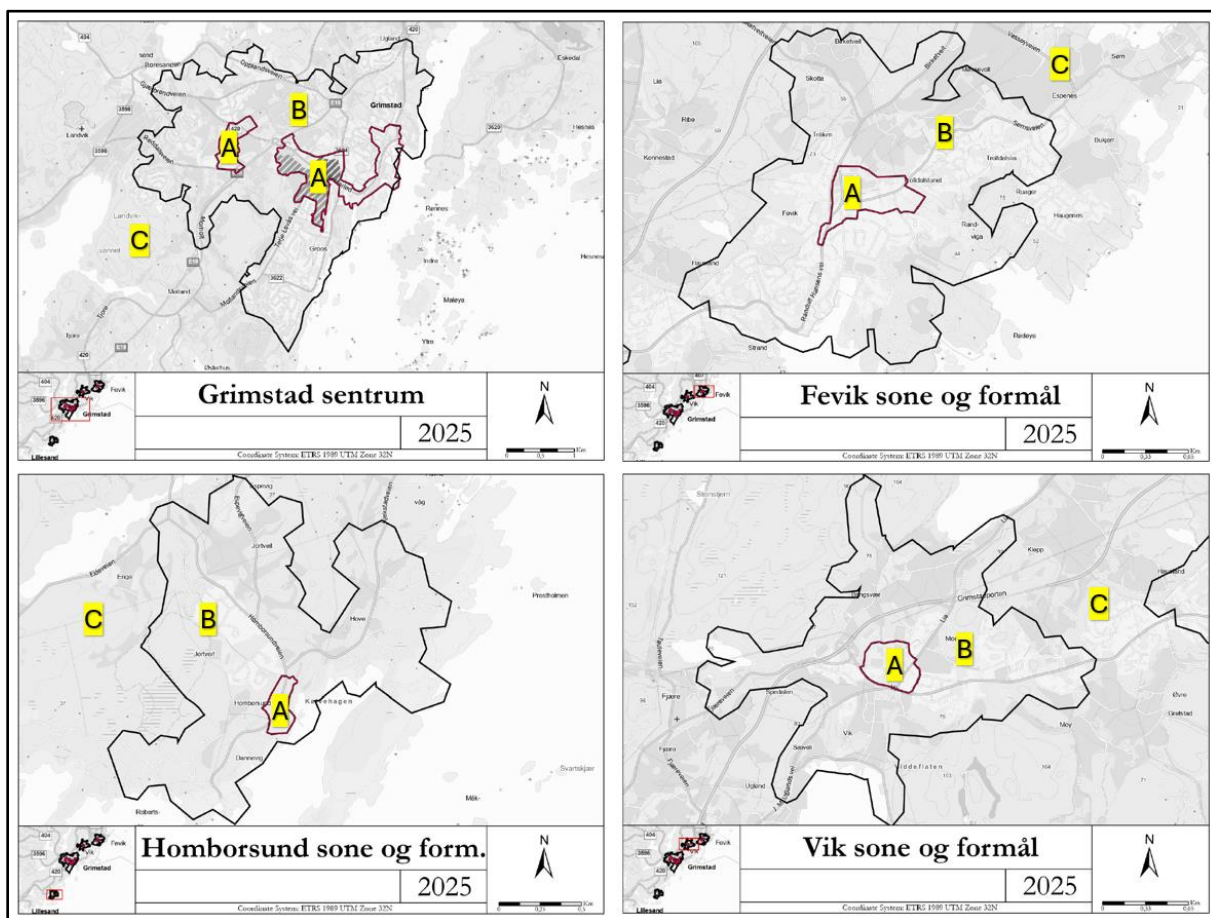
#### Tilgjengelighet:

- P-plasser for forflytningshemmede skal alltid plasseres nærmest inngangen til bygget de er tiltenkt
- Plassene skal være tydelig merket
- I p-anlegg skal minst 5% av plassene merkes som HC-parkering, lett tilgjengelig til hovedinngang/heis, etc. (maks 20 meter).

#### *Retningslinje 2.9.1) Generelle retningslinjer for sykkelparkering*

- Minst 50 % av plassene bør plasseres i umiddelbar nærhet av inngangsparti, dersom de skal være utendørs på bakkeplan.
- Det skal tilstrebes overbygg på utendørs sykkelparkeringsplasser, fortrinnsvis minst 30 % av plassene.
- Sykkelparkering for ansatte i næringsbebyggelse bør i stor grad være avlåst.
- Sykkelparkering for kunder og besøkende bør legges utendørs nært inngangsparti.

## § 2.9.2 Parkering – områdekrav



## § 2.9.3 parkering – boligbebyggelse

### Sone A

- Det tillates ikke ny parkering etablert som parkering på bakkeplan. Parkering skal løses som garasjeanlegg i underetasje eller lignende. For fortetningsprosjekter inntil 4 boenheter kan kommunen vurdere andre hensiktsmessige løsninger når spesielle forhold taler for det.
- Parkeringsplass: maks 1,0 per boenhet.
- Krav om gjesteparkering frafaller da offentlige parkeringsløsninger i sentrumsområde er rustet for dette.
- Sykkelparkering: minimum 2 per boenhet.

### Sone B

- Det tillates ikke ny parkering etablert som parkering på bakkeplan. Parkering skal løses som garasjeanlegg i underetasje eller lignende. For fortetningsprosjekter inntil 4 boenheter kan kommunen vurdere andre hensiktsmessige løsninger når spesielle forhold taler for det.
- Parkeringsplass: maks 1,0 per boenhet

- Gjesteparkering: minimum 0.25 (1 p-plass på hver fjerde bolig) per boenhet.
- Sykkelparkering: minimum 2 per boenhet

Sone C (kommunen for øvrig)

- Parkeringsplasser skal være på egen tomt, fellesareal for flere tomter eller være tinglyste plasser på annen eiers grunn tilsvarende:
- Boenheter mindre enn 65m<sup>2</sup>: minimum 1,0 per enhet
- Boenheter over 65m<sup>2</sup>: minimum 1,5 per enhet
- Dersom det bygges åpent felles parkeringsanlegg for flere enn 10 boenheter, kan overnevnte behov reduseres med inntil 20 % men likevel slik at hver boenhet har minst 1 plass.
- Sykkelparkering: minimum 2 per boenhet

### § 2.9.4 Parkering – fritidsbebyggelse

Parkeringsplasser skal fortrinnsvis være på fellesareal for flere tomter. Dersom det ikke lar seg gjennomføre kan parkering være på egen tomt eller tinglyste plasser på annen eiers grunn tilsvarende:

- Parkeringsplass: minimum 1,5 plasser per fritidsenhet

### § 2.9.5 Parkering – næringsformål

Sone A og B:

- Kontor/arbeidsplassintensive virksomheter:
  - maks 0,7 parkeringsplasser per 100m<sup>2</sup> BRA
  - minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100m<sup>2</sup>
- Kjøpesenter detaljhandel:
  - maks 1,2 parkeringsplasser per 100m<sup>2</sup>
  - minimum 1 sykkelparkeringsplass per 100m<sup>2</sup>
- Øvrig næring må vurderes særskilt

Sone C:

- Kontor/arbeidsplassintensive virksomheter:
  - minimum 2 parkeringsplass per 100 m<sup>2</sup> BRA
  - minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100m<sup>2</sup>
- Industri- og lagerbebyggelse:
  - minimum 1 parkeringsplass per 100 m<sup>2</sup> BRA
  - minimum 1 sykkelparkeringsplass per 100m<sup>2</sup>

### § 2.9.6 Parkering – Institusjoner, hoteller, forsamlingslokaler m. m

1. Institusjoner og lignende skal ha:

- 0,3 – 0,5 parkeringsplasser per sengeplass
2. Hoteller og lignende skal ha:
    - 1,0 parkeringsplass per gjesterom inkl. behov for ansatte.
  3. Restauranter, kafeer og lignende skal ha:
    - 0,15 parkeringsplasser per sitteplass, inkl. parkering for ansatte. (Antall sitteplasser fastsettes til 0,5 per m<sup>2</sup>).
    - For restauranter og lignende i hoteller fastsettes kravet enten etter pkt. 2 eller 3 alene etter det alternativ som gir høyest krav.
    - Parkeringskrav nevnt over gjelder ikke for restauranter og kafeer innenfor sone A.
  4. Forsamlingslokale, teater, kino og lignende skal ha:
    - 0,1 – 0,3 parkeringsplasser per sitteplass. (Antall sitteplasser fastsettes til 0,5 per m<sup>2</sup> dersom det ikke er faste seter)

### § 2.9.7 Parkering – Skoler, barnehager, idrettshaller/anlegg

1. Barnehager skal ha:
  - 0,1 – 0,25 parkeringsplasser per barn
  - 50% dekning for sykkelparkering for ansatte og barn
  - Det må legges til rette for trafiksikker av- og påstigningssone for skyss med privatbil
2. Barneskoler skal ha:
  - 0,7 parkeringsplasser per årsverk (gjesteparkering i forbindelse med levering og henting av barn inngår)
  - 50% dekning for sykkelparkering for ansatte og elever
3. Videregående skoler og høgskole/universitet skal ha:
  - 0,2 – 0,6 parkeringsplasser per årsverk
  - 50 % dekning for sykkelparkering for ansatte og studenter
4. Idrettshaller og –anlegg skal ha:
  - 0,1 – 0,3 parkeringsplasser per tilskuer
  - 50% dekning for sykkelparkering for ansatte og tilskuere
  - Kommunen kan vurdere andre hensiktsmessige løsninger når spesielle forhold taler for det.

### § 2.9.8 Parkering – båthavner

Det skal avsettes 0,3 parkeringsplasser per båtplasser. For båtplasser tilknyttet bakenforliggende boliger og båthavner i Grimstad sentrum med randsone kan kommunen fastsette redusert krav til parkeringsdekning.

### § 2.9.9 Parkering – andre varige konstruksjoner og anlegg

Andre varige konstruksjoner og anlegg skal ha parkeringsplasser fastsatt etter kommunens skjønn.

### § 2.9.10 Parkering – frikjøpsordning

1. De grunneiere/tiltakshavere som etter overstående bestemmelser plikter å skaffe parkeringsplasser for bil og sykkel til veie, og som ikke har tilstrekkelig plass på egen tomt, kan etter særskilt godkjenning fra kommunen kjøpe seg fri fra denne plikten ved å innbetale til det kommunale parkeringsfondet et beløp per plass.
2. Beløpet som til enhver tid gjelder, jf. pkt. a), fastsettes av kommunestyret og reguleres i takt med prisstigningen etter SSBs indeks for boligblokker.
3. Frikjøpsbeløpet skal være betalt før byggetillatelse utstedes og oppstart av arbeidene i marken finner sted.
4. Det kommunale parkeringsfondet skal benyttes til bygging av offentlige parkeringsplasser. Parkeringsplasser som blir opparbeidet ved hjelp av fondet, skal være åpne for alle. Kommunen kan kreve avgift for bruk av plassene.

Kommunedirektøren gis fullmakt til på kommunens vegne å inngå avtaler med grunneiere/tiltakshavere om gjennomføringen av ordningen.

### § 2.10 Klimagassberegninger pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

Det skal redegjøres for klimakonsekvens og klimatilpasning ved reguleringsplaner. Det skal fastsettes avbøtende og kompenserende tiltak.

#### *Retningslinje 2.10.) Klimagassberegninger*

Klimagassberegning skal gjøres som en del av redegjørelsen for planens klimakonsekvenser. Klimagassberegningen skal synliggjøre de samlede klimagassutslippene fra omdisponering av arealer. Klimagassutslippene ved omdisponering av arealer skal beregnes med utgangspunkt i et arealregnskap for utbyggingsområdet.

## § 2.11 Forurensing (pbl § 11-9, nr. 6)

### § 2.11.1 Lysforurensning (pbl § 11-9, nr. 6)

Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

### § 2.11.2 Støy og luftforurensing (pbl § 11-9, nr. 6)

1. Grenseverdiene i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal følges. Unntatt er: Det tillates støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone i sentrumsområdene med randsoner. I slike tilfeller skal det legges særskilt vekt på å gjennomføre gode avbøtende tiltak som gir tilfredsstillende innendørs støynivå, tilgang til stille uteoppholdsareal og stille side for bebyggelsen.
2. Grenseverdiene i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal følges. Unntatt er: Det tillates bruksformål som er følsom for luftforurensning i gul sone. Det tillates bruksformål som er følsom for luftforurensning i rød sone i sentrumsområdene med randsoner når tunge samfunnshensyn tilsier dette. I begge tilfeller skal det legges særskilt vekt på å gjennomføre gode avbøtende tiltak som gir tilfredsstillende inneklima og luftkvalitet på uteoppholdsarealer.

#### *Retningslinje 2.11.2) Støy og luftforurensing*

Totalbelastning fra flere kilder og samspills-effekter mellom støy og luftforurensing skal beskrives, samt nødvendige avbøtende tiltak beskrives.

### § 2.11.3 Sulfid (pbl 11-9, nr. 6)

Dersom det skal gjennomføres inngrep i berggrunn i områder med kjente forekomster av sulfidholdig bergarter, eller større inngrep i fjell som mangler dokumentasjon på berggrunnen, må det gjøres forundersøkelser for å avdekke sulfid før tillatelse kan gis

#### *Retningslinje 2.11.3) Sulfid*

Dersom det skal gjennomføres tiltak i områder med sulfidholdige bergarter skal det utarbeides tiltaksplan for å forhindre forurensende avrenning.

## § 2.12 Jordvern (pbl § 11-9, nr. 6 og 8)

I alle typer plan- og byggesaker som innebærer omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan. Matjordplan skal dokumentere at:

1. Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon
2. Uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere håndteres slik at spredning av uønskede arter unngås.
3. All matjord skal flyttes før igangsetting av annet arbeid. Matjord skal ikke lagres, men tilføres direkte nytt areal.

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for godkjenning.

## § 2.13 Natur og grønnstruktur

### § 2.13.1 Naturmangfold

1. Hensynet til naturmangfoldet på stedet skal alltid avklares før tiltak, (jf. naturmangfoldloven kap II om alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk).
2. Temakart naturmiljø (vedlagt Kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv) skal legges til grunn for plan – og byggesaksbehandlingen. I områder hvor det er registrert naturtyper med nasjonal verdi (verdiklasse A) tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene.

I områder hvor det er registrert naturtyper med regional verdi (verdiklasse B) skal det foreligge særlige grunner for å tillate tiltak som kan forringe naturverdiene.

### § 2.13.2 Landskap og vegetasjon

1. Reguleringsplaner skal utformes bevisst i forhold til viktige siktlinjer, byens silhuett og viktige landskapstrekk som heier, strandsone og jordbrukslandskap. Fjernvirkningen fra sjøen og sentrale utsiktspunkt skal dokumenteres.
2. Det skal ikke gjøres varige inngrep i grønnstruktur i utbyggingsområder, vegetasjon eller markflater, med mindre dette fremgår av godkjent reguleringsplan, utomhusplan eller skjøtselsplan.
3. Store eiketrær og viktige enkelttrær skal tas hensyn til ved evt. utbygging i nærheten. (jf. naturmangfoldlovens Forskrift om utvalgte naturtyper § 3)
4. Kommunen kan kreve sikring av natur, enkeltelementer/ enkelttrær og gjøre vedtak om kompenserende tiltak for grønnstruktur eller andre viktige landskapselementer.

- Alleer, trekker og store enkelttrær langs gater og veier bør bevares
- I regulerte buffersoner mellom ny bebyggelse og landbruk, industri og fritidsbebyggelse bør eksisterende vegetasjon bevares.

### § 2.13.3 Vassdrag

1. Åpne bekker med tilhørende kantvegetasjon skal bevares.
2. Før det gjøres tiltak ved/nær/i vassdrag, skal det vurderes om vassdraget har betydning for reproduksjon av sjørret. (jf. Lov om vassdrag og grunnvann kap. 2)

#### *Retningslinje 2.13.3) Vassdrag*

Der dagens bekker går i rør, bør det tilstrebes å få åpnet opp større deler av bekkene.

### § 2.13.4 Forholdet mellom grønnstrukturformål og tilgrensende områder

1. Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot grønnstruktur skal skje innenfor arealformål bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg. Unntak kan gjøres der terrengtilpasning kan inngå som del av tilretteleggingstiltak og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/utomhusplan.
2. Tiltak på områder som grenser til grønnstruktur må utføres slik at det er tydelig skille mellom offentlig og privat areal. Tiltak som medfører at den offentlige grønnstrukturen oppleves som privatisert bør unngås.
3. Byggegrense mot friområder og park skal være minimum 4 meter.

### § 2.13.5 Stier og turveisammenhenger

1. Ved tiltak (pbl § 1-6) skal viktige eksisterende og foreslåtte stier og snarveier videreføres og/eller etableres.
2. Ved planlegging og utbygging av (større områder) skal det tilstrebes å etablere et overordnet turveinett hvor de sentrale delene omgis av et turdrag.
3. Ved planlegging skal det etableres turveier/promenader som forbindelse til større turveinett eller til aktuelle målpunkt for rekreasjon og friluftsliv i nærmiljøet.

#### *Retningslinje 2.13.6) Stier og turveier*

Avstand mellom bolig og sikker atkomst til nære turområder bør ikke være mer enn 500 meter

### § 2.14 Tilgjengelighet (pbl §11-9 nr. 5)

1. Ved detaljregulering skal det legges opp til at minst 30 prosent av boenhetene i nye byggeområder skal være tilgjengelige boenheter, blant annet ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. De tilgjengelige boenhetene skal avmerkes i detaljreguleringer.
2. Forretnings- kontor- og offentlige bygg som er åpne for allmennheten skal ha tilgjengelighet for alle. Bestemmelsen gjelder både for bygninger og uteområder.

### § 2.15 Skilt og reklame

#### § 2.15.1 Søknad

Innen hele kommunen kan skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at kommunen har gitt tillatelse etter søknad jmfør pbl §20-1 nr i. Reklameinnretning montert flatt på vegg, uten lys og som har en samlet størrelse på inntil 1 m2 er unntatt fra denne søknadsplikten utenfor Grimstad sentrumsområde.

For flyttbare reklameinnretninger som plakater, snurreskilt og vippeskilt kreves ikke tillatelse dersom reklameinnretningen er begrenset til et areal på 0,5 m2. Slike innretninger må plasseres slik at de ikke er til hinder for gang- og sykkeltrafikken og til ulempe for bevegelseshemmede og svaksynte/blinde.

Reklameinnretninger som henvender seg mot riks- og fylkesveier, skal i tillegg godkjennes av henholdsvis Agder fylkeskommune og Statens vegvesen. Kommunens

samferdselsavdeling skal gi uttalelse for tiltak langs kommunale veier.



### § 2.15.2 Reklameinnretning/områdehensyn

1. I åpent naturlandskap og kulturlandskap må det ikke oppføres frittstående reklameskilt. På bygninger i disse områdene må det ikke oppføres reklame som virker dominerende.
2. I parker, rekreasjonsområder og strandområder må det ikke oppføres reklameinnretninger. Det må heller ikke oppføres reklameinnretninger som retter seg mot slike områder.
3. I sentrumsområdet tillates ikke frittstående reklameinnretninger dersom de ikke er utformet spesielt for å passe inn i miljøet.
4. I rene boligområder, herunder også langs vei som støter opp til eller går gjennom boligstrøk, må det ikke føres opp reklameinnretninger. Mindre reklameskilt på forretninger, kiosker og lignende kan føres opp i den grad dette ikke sjenerer boligene.

### § 2.15.3 Formingskriterier

1. Størrelse og antall:  
Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse. Uthengsskilt skal ikke ha størrelse over 0,5 m<sup>2</sup> og ikke større uthengsbredde enn 1,0 meter. Uthengsskilt skal ha fri høyde over fortau på minst 2,5 meter. Fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 meter fri horisontal avstand til fortauskant.

Hver virksomhet kan ha et veggskilt og et uthengsskilt. Antall skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate, og der det er naturlig at det settes opp skilt også mot disse.

2. Utforming:

Skilt og reklameinnretninger utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunnen og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse som er tilpasset bygningen/bygningsmiljøet.

Skilt og reklameinnretninger må ikke virke sjenerende ved sin plassering eller bruk av belysning. Gesimser utformet som lysende kasser tillates ikke. Smale og tynne lyskasser kan likevel godkjennes, med unntak i spesialområde bevaring, dersom de er utført med lukket front, slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst.

3. Plassering:

Fasadeskilt skal primært plasseres på forretningsfasaden nær dør eller vinduer til angjeldende virksomhet. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal skiltene samordnes slik at det oppnås en god helhetsvirkning (oppslagstavle). Denne kan være frittstående.

Reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på veggflater, og tillates ikke plassert på mønet, takflater, gesims eller ut over 1/3 av vindusflater. Plakater og lignende like innenfor vindusflaten vurderes på samme måte som øvrige reklameinnretninger. Plassering til forringelse av verdifulle motiver på fasaden er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å plassere reklameinnretninger på gjerder eller stolper.

4. Markiser:

Markiser skal i hvert tilfelle avpasses bygningens oppdeling, vinduenes og dørenes formater og fasadens farge. Markiser skal utføres i refleksfritt materiale. Det tillates ikke reklame på markiser. Unntak kan gjøres for virksomhetens egen logo eller firmanavn dersom den ikke er dominerende og utførelsen for øvrig er tilpasset bygningens form og farge.

#### § 2.15.4 Fjerning av skilt, reklameinnretninger mv.

Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning når den etter kommunens skjønn virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene, eller

virker sjenerende. Innretninger som antas å medføre fare, kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen. Lysinnretninger bør etableres med trinnløs dimmer, da kommunen kan kreve redusert lysstyrke dersom det viser seg at lysstyrken vurderes som sjenerende.

## § 2.16 Estetikk (PBL §11-9, nr 6)

1. Nye tiltak skal ivareta kvalitet i arkitektur og utforming av byrom i tråd med den til enhver tids gjeldene veileder for estetikk i Grimstad kommune.
2. Sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturmiljøer skal ivaretas. Skala, proporsjoner, takvinkel og materialvalg skal vektlegges.
3. Det skal tilstrebes god terrengtilpasning.

### *Retningslinje 2.16) Estetikk*

- I plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og beskrivelse av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkninger. Redegjørelsen skal også si hvordan kommunens estetiske veileder med retningslinjer følges opp for tiltaket.
- Bygg med sentrale funksjoner for lokalmiljøet, som skole, barnehage, omsorgssentre, kulturhus, o.l. skal gis høy arkitektonisk kvalitet.
- Skjemmende skjæringer, fyllinger og høye støttemurer skal unngås. Det skal tilstrebes god terrengforming mot tilstøtende terreng. Terrengbearbeiding skal skje innenfor byggeformålet. Det skal tilstrebes god terrengtilpasning ved planlegging av ny bebyggelse.
- Fargepalett bør vurderes for større områder/prosjekter med hensyn på å skape attraktive og varierte omgivelser og bidra til stedets egenart

## § 2.17 Uteareal for opphold, lek og rekreasjon (pbl § 11-9 nr. 5 og 6)

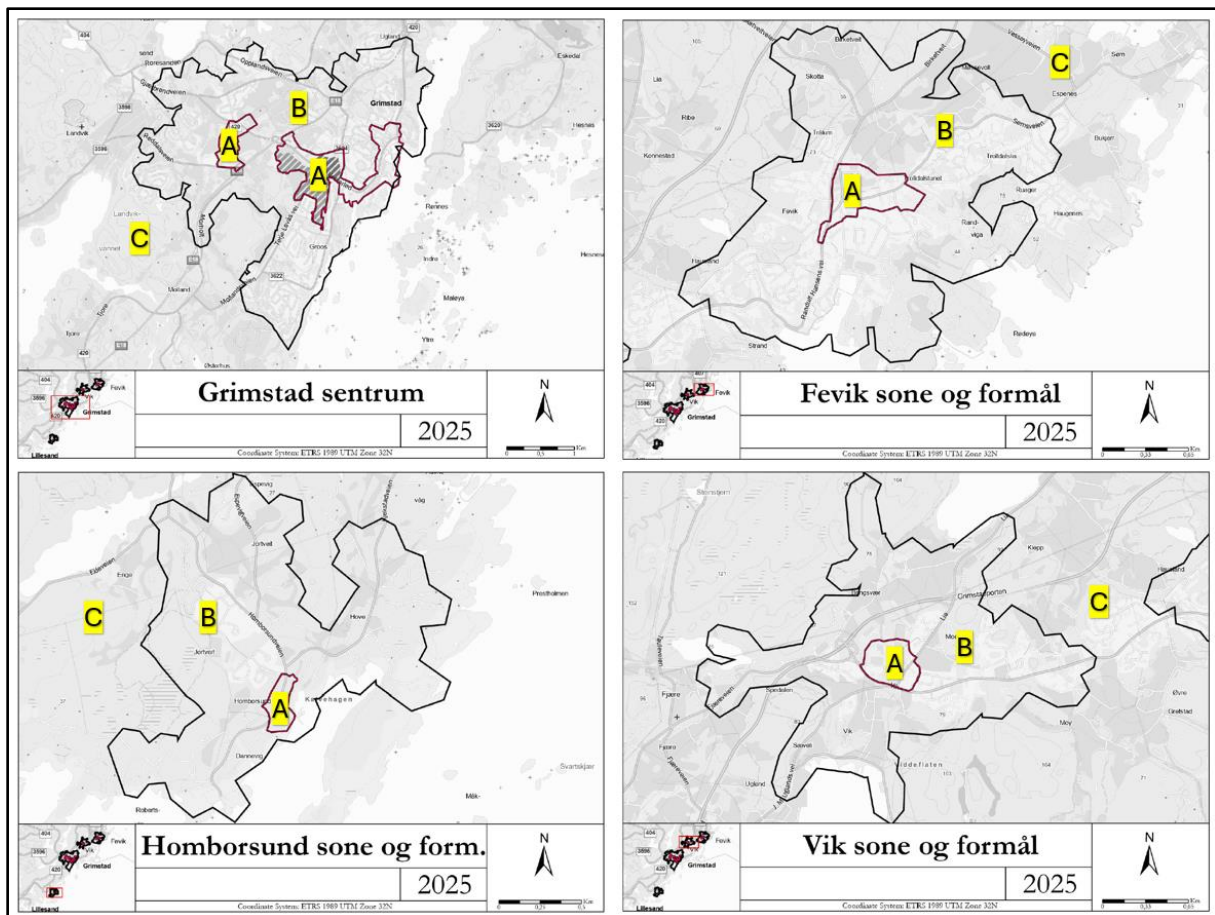
### § 2.17.1 Uteoppholdsarealer - områdekrav

Senterstruktur: Grimstad kommune har et kommunesenter og 4 prioriterte lokalsentre.

Kommunesenter: Grimstad sentrum A og B område. Det jobbes med avgrensing.

Lokalsenter:

Fevik, Vik, Bergemoen og Homborsund. Vi utarbeider avgrensinger og regler for disse senterområdene.



Gjeldende inndeling.

1. I sone A og B (byplanen)

- Kravene i §§2.16.3 – 2.16.7 kan vurderes redusert dersom det kan dokumenteres tilstrekkelig offentlige lekeplasser, -byrom og -friområder i tilgrensende områder.
- Dersom kravene reduseres kan det som alternativ til nytt areal for offentlig lekeplasser, -byrom og –friområder kreves opprusting eller kvalitetsheving av eksisterende arealer i tilgrensende områder.

2. I sone C (kommunen for øvrig)

- Gjelder alle bestemmelser og retningslinjer til uteareal for opphold, lek og rekreasjon.

## § 2.17.2 Funksjonskrav til uteopphold, lek og rekreasjon

Funksjonskravene for uteopphold, lek og parkering er normative. Funksjonskravene skal sikre gode resultater, men skal ikke være til hinder for utvikling og kreativitet.

Funksjonskravene må tilpasses og balanseres med overordnede mål om kvalitative og funksjonelle løsninger, bevaring av natur- og kulturkvaliteter etc.

1. Funksjonskravene har minimumskrav til lek- og uteoppholdsareal. I tillegg til rene arealkrav, er det tatt inn kvalitetskrav og retningslinjer.

2. Ved regulering skal lekeplasser og felles uteoppholdsareal normalt avsettes som egne formål på plankartet. Utforming av lekeplasser og felles uteoppholdsareal, herunder adkomst, innhold, underlag og sikring/inngjerding skal fremgå av en illustrasjonsplan/utomhusplan som skal vedlegges innsendt planforslag. Opparbeiding skal sikres ved rekkefølgekrav.
3. Der funksjonskravene ikke er fulgt, fordi det er diskutert frem andre løsninger som Barn og unges representant eller stedfortreder har deltatt i, skal dette fremgå av sakens dokumenter. Dette både for å sikre muligheten for evaluering samt for å kvalitetssikre grunnlaget for løsningens tilblivelse.
4. Kravene under er kun knyttet til boligområder. Krav v/ annen arealbruk må avklares i hver enkelt sak/reguleringsplan.
5. Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse bør de samme funksjonskrav gjelde som for ny bebyggelse.

### § 2.17.3 Krav til areal

1. Til lekeareal skal det settes av minst 25 m<sup>2</sup> per boenhet.
2. Til felles uteoppholdsareal skal det settes av minst 15 m<sup>2</sup> per boenhet.
3. Til privat (skjermet) uteoppholdsareal skal det settes av minst 8 m<sup>2</sup> per boenhet.
4. Det enkelte område for lekeplass / felles uteoppholdsareal skal ikke være mindre enn 200 m<sup>2</sup>. Ved samlokalisering gjelder minstekravet for det totale arealet.
5. Areal med støyforhold over 55 dB(A) samt arealer brattere en 1:3 eller smalere enn 2 meter kan ikke medregnes.
6. Medregning av offentlige areal kan ikke foretas uten særskilt avtale med kommunen.
7. For reguleringsplaner som omfatter eksisterende bebyggelse inngår ikke disse i arealberegningene over, med mindre det planlegges transformasjon / fortetting.

### § 2.17.4 Generelle krav til felles uteopphold og lek

1. Uteoppholdsareal og lekeplasser skal plasseres på attraktive tomter med gode klima og solforhold, bl.a. skjermet mot vind.
2. Det skal sikres universelt utformet adkomst til området og fram til sittegrupper, aktiviteter og apparater. Sittegrupper og minst 1 aktivitet/apparat må være universelt utformet.
3. Sjenerende tekniske installasjoner, slik som åpen renovasjon, skal ikke legges inne på området eller ligge nærmere enn 15 meter

#### *Retningslinje 2.17.4) Felles uteopphold og lek*

- Områdene for felles uteopphold og lek skal fortrinnsvis samlokaliseres, med mindre samlokalisering går på bekostning av andre kvalitetskrav.
- Der det er mulig bør områdene inneholde varierende terreng.
- Naturmark, eksisterende vegetasjon og kulturhistoriske elementer slik som steingjerder bør ivaretas så langt som mulig.

#### § 2.17.5 Krav til lekeplass

1. Ha sikker adkomst fra boenhetene.
2. Ha gangavstand for den planlagte aldersgruppen.
3. Ha sitteplass for voksne og barn.
4. Utstyres med lekeapparater og aktivitetsområder tilpasset ulike aldersgrupper og ulike typer lek og aktivitet.
5. Under lekeapparat som krever fallunderlag skal dette opparbeides med underlag som tillater trilling f.eks. gummi eller kunstgress.
6. Underlag på opparbeidet del av lekeplassen skal tilpasses aktivitetene og bestå av gummi, kunstgress, gress, asfalt eller sadde (hardpakket sand) eller en kombinasjon av disse. Der det benyttes kunstgress tillates ikke gummigranulat.
7. Trafikkerte veier og bratte skråninger som anses som en fare for lekende barn skal sikres med gjerde. Utover dette er det ikke ønskelig med gjerder. Plassering og type gjerde skal fremgå av utomhusplanen. Hvis det benyttes nettinggjerder, skal de være sveiset og utformes med overligger.

#### *Retningslinje 2.17.5) Lekeplass*

- Lekeplassene bør plasseres sentralt i utbyggingsområdet. Det må i reguleringsplan tas stilling til aktiviteter og områder for småbarn, førskolebarn, skolebarn, ungdom og voksne.
- På lekeplassene bør det være noe fast dekke for trille/rulle/syklemuligheter.
- På lekeplassene bør det inngå arealer til frilek.
- For større boligområder, der det ikke kan vises til tilsvarende tilgjengelige arealer innen 1 km, bør det inngå et større flatt areal, egnet til spill, ball og andre aktiviteter. e) Lekeplassene bør gi mulighet til variert lek til ulike årstider.

#### *Retningslinje 2.17) felles uteoppholdsareal*

- Området skal fungere som en sosial møteplass, samt opparbeides og utstyres på en måte som fremmer fysisk og sosial aktivitet.
- For boligområder med høy utnyttelse bør det tilrettelegges for aktiviteter det ikke er plass til ved den enkelte boenhet, slik som større grillplass /grillhytte, parsellhager, drivhus, områder for opphold, områder for fysisk aktivitet, snekkerverksted etc.

### § 2.17.6 krav til uteoppholdsareal

Kravet vil normalt innfris ved egen hage, terrasse eller balkong. Ved etablering på tak skal det private uteoppholdsareal skjermes fra fellesarealer og andre private uteoppholdsareal.

### § 2.17.7 Krav til rekreasjonsmuligheter

I reguleringsplan skal det sikres direkte adkomst til eventuelle nærliggende tur- og rekreasjonsområder. Eksisterende og planlagte koblinger skal fremgå av plankartet og sikres opparbeidet gjennom rekkefølgekrav.

### § 2.17.8 omdisponering av friområder og områder for lek

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som

lekeareal. (jf. rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.)

## Kapittel 3) Bebyggelse og anlegg – hjemmel § pbl 11-10

### § 3.1 Boligbebyggelse (pbl §11-7 nr1)

Innen formålet boligbebyggelse tillates det boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Nye boligområder skal ha en differensiert boligmasse. Fordelingen mellom eneboliger og konsentrert bebyggelse avgjøres i den enkelte plan. Med konsentrert bebyggelse menes i denne sammenheng kjedede boenheter, blokkbebyggelse, leilighetsbygg og rekkehus. Listen er ikke uttømmende.

#### § 3.1.1 Rekkefølge for start på utbygging av nye større boligområder.

Rekkefølge for start på planlegging og utbygging av nye større boligområder bestemmes i forbindelse med kommunestyrets behandling av kommunens planstrategi.

Rekkefølgeplanen revideres av kommunestyret annethvert år i valgperioden, jf. § 11-9 nr. 4.

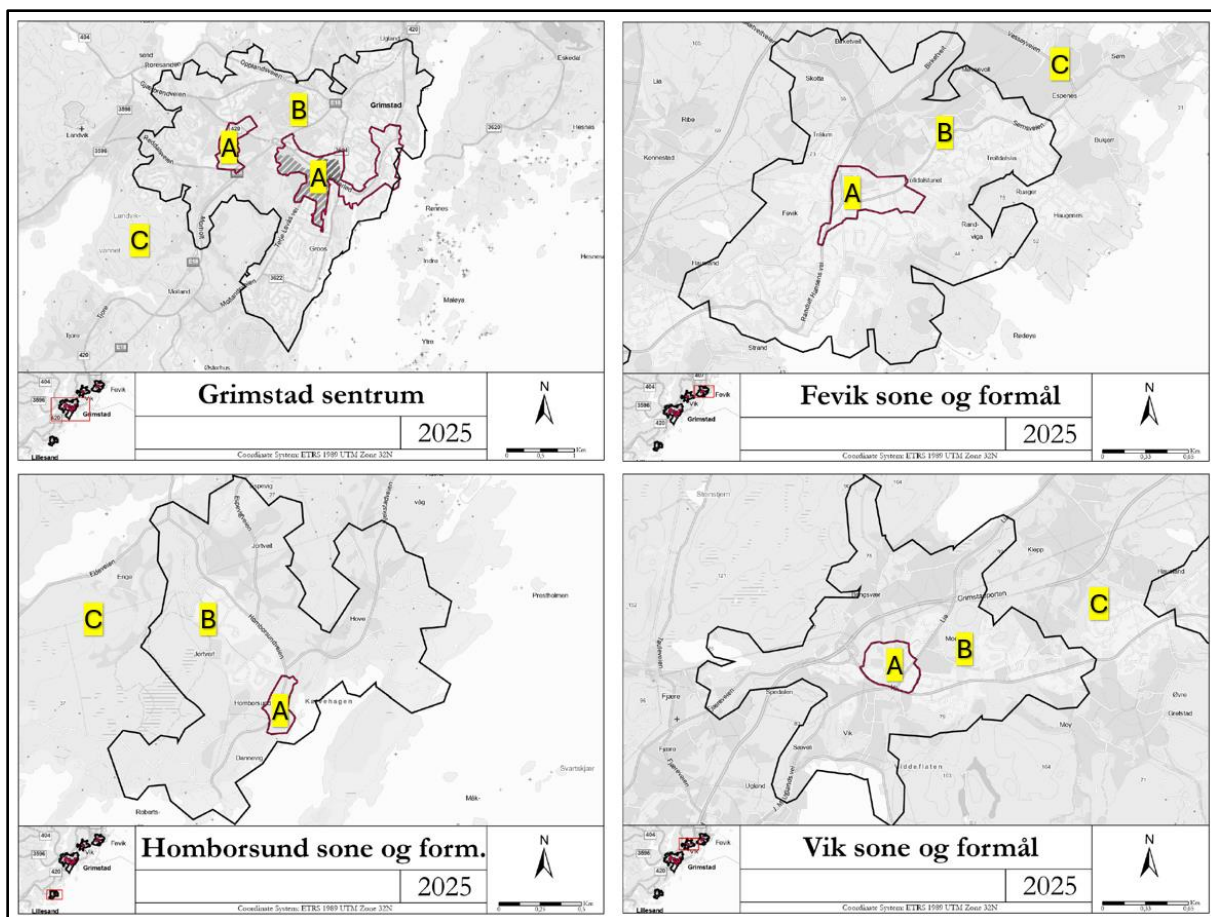
Følgende kriterier legges til grunn for vurdering av om utbygging kan starte opp:

1. kommunens behov for nye boliger
2. behovet for boliger i ulike deler av kommunen
3. nærhet til kollektivakser
4. skolekapasitet
5. behov for ny infrastruktur

### § 3.2 Senterstruktur

Grimstad kommune har følgende senterstruktur:

- Kommunesenter: Grimstad sentrum og campus
- Lokalsenter: Fevik, Vik, Bergemoen, Homborsund



Hvert lokalsenter består av et område avsatt til sentrumsformål. Innenfor områdene avsatt til sentrumsformål omfattes av en arealbruk som skal legge til rette for tiltak som hører hjemme i et by- og tettstedssentrum. Sentrumsformålet utgjør sentrumssonen.

- 1) I områder avsatt til sentrumsformål skal bebyggelsen som hovedgrep ha høy utnyttelse og være preget av arealeffektivitet.
- 2) Ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres til senterets funksjon og karakter.
- 3) Sentrumsområdene skal ha høy funksjonsblanding og høy grad av sambruk.
- 4) Etasjen på bakkeplan skal ha aktive fasader og nyttes til publikumsrettede virksomheter, primært handels- og servicefunksjoner, eller felleslokaler og lignende som bidrar til gateliv.
- 5) Bolig i førsteetasje kan tillates i de tilfeller hvor det ikke er til forringelse av de offentlig byrom.
- 6) Det settes krav om at hvert område som er avsatt til sentrumsformål innenfor de ulike sentrene skal være omfattet av en helhetlig plan.

### Retningslinje 3.2 - sentrumsformål

1. Bebyggelse innenfor sentrumsformålet skal være arealeffektive og bør som utgangspunkt bestå av minimum 3 etasjer. Høyde og volum på ny bebyggelse skal likevel alltid vurderes opp mot områdets tåleevne og tilpasse seg stedets særegenhet, karakter og funksjon.
2. Det skal legges til rette for blandet arealbruk i senterområdene med forretning, offentlig og privat tjenesteyting og boliger. Det skal være offentlige møteplasser tilrettelagt for lek og aktiviteter. Hvor det skal prioriteres høy kvalitet på byrom, torg, gateløp og grønnstruktur.
3. Sentrene skal være konsentrert og ikke større enn at det sikres korte avstander og god oversikt. Senterområder skal planlegges med bymessig struktur. Innelukkede kjøpesenterbygg bør unngås.
4. Interne gater og plasser bør forbeholdes forgjengere og syklist og opparbeides med høy standard. Sentrene bør planlegges med oversiktlige atkomstforhold og felles kundeparkering. Overflate parkering skal unngås. Det bør sikres tilfredsstillende forhold for varelevering og tilkomst for renovasjon.
5. Etasjene på bakkeplan skal som utgangspunkt ha aktive fasader og nyttes til publikumsrettede virksomheter, ved vurdering av unntak til bolig i første etasje skal det vurderes særskilt om formålet vil være til forringelse av de offentlige rom eller aktivitet utenfor bebyggelsen. Det skal også vurderes særskilte tiltak som sikrer at områdene ikke privatiseres.

## § 3.3 Forretning (pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5)

### § 3.3.1 Forretning - Bergemoen

1. Det tillates ikke etablering av nye kjøpesenter.
2. For bruksendring og utbygging til formålet, må det utarbeides reguleringsplan jf. gjennomføringssone for felles planlegging som følger opp bestemmelser gitt i «Regional plan for senterstruktur og handel».

## § 3.4 Område for kombinasjon næring/forretning (pbl §§ 11-7 nr.1 og 11-9 nr. 5)

### § 3.4.1 Næring/forretning KO5

1. Fordelingen mellom næring og forretning skal avklares gjennom reguleringsplan
2. Det tillates ikke etablering av nye kjøpesenter.

3. For bruksendring og utbygging til formålet, må det utarbeides reguleringsplan jf. gjennomføringssone for felles planlegging som følger opp bestemmelser gitt i «Regional plan for senterstruktur og handel».

## § 3.5 Område for kombinasjon bolig/forretning (pbl §§ 11-7 nr.1 og 11-9 nr. 5)

### § 3.5.1 Bolig/forretning – KO2 og K04

1. Mindre lokaler for forretning kan tillates i områdene. Maksimalt tillatt handelsareal innenfor hvert område er BRA 300 m<sup>2</sup>

## Kapittel 4) Hensynssoner (pbl §11-8)

Hensynssoner viser særlige hensyn og restriksjoner som gjelder innenfor angitt område uansett arealformål.

### § 4.1 Sikringssone drikkevann – Rorevann ( pbl §11-8 a)

Nedslagsfeltet til drikkevannskilden Rorevannet (pbl § 11-8 d), Roreskjønnet, jf. overskjønn avhjemlet 3. mars 1971 og avtaleskjønn (om båndlegging) av 20. mai 2008.

Rorevannet er drikkevannskilde for Grimstad og Arendal kommuner. Nedslagsfeltet til Rorevannet er vist som hensynssone for drikkevannskilde på kommuneplankartet

- 1.1.1 Det vil ikke bli gitt tillatelse til utarbeidelse av nye reguleringsplaner som inneholder formålet «bebyggelse og anlegg» (§ 11-7. nr.1) innenfor sikringssonen til drikkevannskilden. Det gis tillatelse til utarbeidelse av bebyggelsesplan i områder der det er satt krav til dette i eksisterende reguleringsplaner.
- 1.1.2 Utenfor regulert område skal det ikke bygges eller etableres nye boenheter i sikringssonen til drikkevannskilden
- 1.1.3 I allerede regulerte områder tillates oppført det antall enheter som planen fastsetter, forutsatt at disse er ferdigstilt innen 1. september 2025. I planer der antall boenheter ikke er fastsatt, tillates én boenhet per tomt.
- 1.1.4 I tilknytning til eksisterende boligbebyggelse kan det tillates tiltak uten ansvarsrett såfremt tiltaket ikke er i konflikt med hensynssonen (jf. gjeldende pbl §§ 20-4 og 20-5). Alle søknader om tiltak i nedslagsfeltet til Rorevannet forelegges i tillegg til implisert fagmyndigheter (herunder kommuneoverlegen og Mattilsynet), også til Arendal kommune for uttalelse.
- 1.1.5 Det tillates ikke organisert bading i Rorevannet.
- 1.1.6 Bading i Rorevannet er forbudt i tidsrommet mellom 1. september og 1. mai.

- 1.1.7 Det tillates ikke etablering av ny eller utvidelse av eksisterende industri/næring med risiko for forurensning i sikringssonen til drikkevannskilden. Normal jordbruks- og skogbruksdrift tillates innenfor sikringssonen, med de begrensninger som følger av Roreskjønnet og næringens egne lover/forskrifter.
- 1.1.8 Det tillates ikke nyetableringer som innebærer oppstalling eller kenneldrift i sikringssonen til drikkevannskilden.
- 1.1.9 Bruk av motorbåt innenfor hensynssonen er ikke tillatt. Forbudet gjelder ikke grunneiere/leietakere som har rettigheter til bruk av motorbåt i henhold til Roreskjønnet.
- 1.1.10 Fisking innenfor hensynssonen er ikke tillatt. Forbudet gjelder ikke grunneiere/leietakere, som tillates å drive fiske fra båt.
- 1.1.11 Fiske med stang fra land tillates.

## § 4.2 Sikringssone i Stigselva-vassdraget (pbl § 11-8)

Vassdraget er en del av nedbørsområdet til drikkevannskilden Grimevatn i Lillesand kommune. I sonen skal det tas hensyn i henhold til Verneplan IV.

## § 4.3 Aktsomhetssoner for marine avsetninger og faresone for kvikkleire (pbl § 11-8 a)

I faresonen for marine avsetninger og kvikkleire tillates ikke tiltak som kan utløse skred eller forverre stabiliteten. Forbudet gjelder også tiltak som ikke er søknadspliktige. Ved regulering eller søknad om tiltak kreves fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

## § 4.4 Faresone for ras og skred (H 310)

I faresonen for ras og skred tillates ikke tiltak som kan utløse eller rammes av ras og/eller steinsprang ved regulering eller søknad om tiltak kreves fagkyndig utført ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

## Retningslinje 4.5 Hensynssone landbruk (H 510)

Viktige jordbruksområder i kommuneplanens kartløsning.

Innenfor hensynssonen landbruk tillates ikke tiltak som kan forringe eller føre til driftsulemper for jordbruksområdene. De regionalt viktige jordbruksområdene er de viktigste arealene i Grimstad for matproduksjon og jordbrukets kulturlandskap og skal underlegges strengeste jordvern.

## § 4.6 Hensynssone for båndlegging langs E18 (H130)

Det er angitt sone for båndlegging på 100 meter på begge sider av E18, unntatt strekningen sør for E18 fra Morholtskogen til Biekrysset. På denne strekningen gjelder regulert byggegrense, i uregulerte områder gjelder veilovens bestemmelser om 50 meter byggegrense. I sonen og innenfor byggegrensen tillates ikke tiltak etter § 20-1.

## § 4.7 Gjennomføringssone – krav om felles planlegging (H810)

Gjennomføringssonen har som hensikt å sikre en helhetlig utvikling av de gitte områder og hindre en fragmentert utvikling. Gjennom felles planlegging vil man i større grad sikre en effektiv bruk av ressurser og helhetlige løsninger eksempelvis utforming av uterom, infrastruktur og tilgjengelighet.

Tiltak innenfor gjennomføringssonen som omfattes av plankravet eller vil kunne være til hinder for gjennomføring av en helhetlig plan tillates ikke.

### § 4.7.1 Gjennomføringssone Bergemoen

1. Alle eiendommene innenfor hensynssonen skal reguleres samtidig gjennom reguleringsplan jf. pbl § 12-1
2. Arealbruken innenfor området skal avklares i reguleringsplanen
3. Bergemoen kan utvikles for handel som ikke vil høre naturlig til inn i et fortettet sentrum eller campusområde.
4. Bergemoen skal dimensjoneres i tråd med regional planbestemmelse i regional plan for sentrumsstruktur og handel i Aust- Agder.
5. Jordvern skal håndheves strengt
6. Ved dimensjonering av handel for Bergemoen skal konsekvensene for eksisterende sentre belyses.

## § 4.8 Hensynssoner Grønnstruktur

Formålet med hensynssonene for grønnstruktur er å sikre at disse områdene blir tatt hensyn til ved fremtidig planlegging og utbygging. Hensynssonene omfattes av bestemmelser og retningslinjer gitt under samt i § 6 om Grønnstruktur.

### § 4.8.1 Hensynssone for båndlegging naturvern (jf. pbl 11-8 d)

I områder vernet etter naturvernloven gjelder egne verneforskrifter. Alle tiltak innenfor området må søkes aktuell vernemyndighet (p.t. Statsforvalter?). Når det gjelder planlagte verneområder vises det også til naturmangfoldlovens § 44.

### § 4.8.2 Hensynssone for fiskebekk

Innenfor hensynssonen skal vassdragets kvalitet som reproduksjonsområde for sjørøret og andre anadrome fiskearter opprettholdes og/eller om mulig forbedres.

### § 4.8.3 Hensynssone kyststi

Hensynssonen har som formål å legge til rette for etablering av kyststi. Stien skal kobles sammen med tilgrensende kyststi.

#### *Retningslinje 4.8.3) Hensynssone kyststi*

Innenfor hensynssonen skal det etableres sammenhengende kyststi. Stien skal kobles sammen med tilgrensende kyststi.

### § 4.8.4 Hensynssone Friluftsliv (H530)

I områder med hensynssone friluftsliv skal det tas særlig hensyn til at tiltak ikke skal svekke adkomstmulighetene eller tilgjengelighet. For tiltak i disse områdene skal konsekvenser for friluftsliv gis en særskilt vurdering, og eventuelle avbøtende tiltak skal sikre at friluftskvalitetene blir ivaretatt.

#### *Retningslinje 4.8.4) Hensynssone friluftsliv*

Ved tiltak innenfor hensynssonen skal grønne opplevelseskvaliteter langs eksisterende og planlagte stier skjermes i størst mulig grad.

Normal drift av landbruk, jakt og fiske er tillatt, i samsvar med gjeldende lovverk.

1. Hensynssone for friluftsliv – Jortveit
  - a. Ved planlegging og utbygging innenfor sonen skal det legges til rette for/opparbeides sammenhengende lysløype i henhold til standard i Normal for utomhusanlegg for Grimstad kommune.
  - b. Det skal merkes og skiltes rundt på eksisterende stier innenfor området.
2. Hensynssone for friluftsliv – Ågre
  - a. Ved planlegging og utbygging av området skal det opparbeides lyssatt turveiforbindelse mellom Myråsen, via Gangdalen til Morholtskogen.
  - b. Ved planlegging og utbygging av området bør det sikres sammenhengende merket sti fra dammen ved Myråsen via utsiktspunktet på toppen sør for dammen (mellom Myråsen og Ågre).
3. Hensynssone for friluftsliv – Støle

Innfor hensynssonen bør det tilstrebes å etablere et overordnet turveinett

  - a.

#### § 4.8.5 Hensynssone bevaring av naturmiljø (jf. pbl 11-8 c)

Hensynssonene markerer kjente lokaliteter av stor verdi for naturmangfold, slik at områdenes kvalitet, økologiske tilstand og viktighet som leveområde for artene som naturlig forekommer der lettere kan ivaretas.

##### *Retningslinje 4.8.5) Hensynssone bevaring av naturmiljø*

1. Tilrettelegging for friluftsliv skal underordnes dokumenterte naturverninteresser.
2. Hensynet til lokalitetenes betydning for naturmangfold skal legges til grunn for all planlegging og forvaltning.
3. Normalt drift av landbruk, jakt og fiske er tillatt, i samsvar med gjeldende lovverk

#### § 4.8.6 Hensynssone landskap (H 550 jf. pbl 11-8 c)

Hensynssone landskap har som formål å verne om viktige landskapsformer og landskapselementer.

##### *Retningslinje 4.8.5) Hensynssone landskap*

Ved tiltak innenfor hensynssonene skal det legges særlig vekt på å unngå fjernvirkning. Viktige landskapsformer og landskapselementer skal skjermes i størst mulig grad. I reguleringsplaner skal det gjøres rede for landskapsvirkninger av planen, både lokalt og eventuelt fjernvirkning.

Normal drift av landbruk, jakt og fiske er tillatt, i samsvar med gjeldende lovverk.

## Kapittel 5) Grønnstruktur pbl §11-7 nr.3

### § 5.1 Grønnstruktur (pbl §11-7 nr.3)

Innenfor formålet grønnstruktur er det tillatt å legge til rette for lek, tursti- og løypesammenhenger og friluftsliv. Ved tiltak skal eksisterende verdifulle

landskapsformer og naturlig vegetasjon bevares. Det er ikke tillatt med tiltak som kan forringe området formål.

#### § 5.1.1 Grønnstruktur- idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr. 1)

På eksisterende idrettsanlegg som ligger innenfor areal avsatt til grønnstruktur kan det gjennomføres tiltak som nevnt i pbl § 20-1 første ledd bokstav b, c, e, f, i og j (vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak, fasadeendring/riving/oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner/plassering av skilt- og reklameinnretninger, samt midlertidige bygninger og installasjoner) uten detaljregulering.

#### § 5.1.2 Grønnstruktur- Morholtskogen

Innenfor formålsområdets avgrensning skal det etableres lysløype med standard i henhold til *Normal for utomhusanlegg for Grimstad kommune*. Ved behandling av søknad om etablering av lysløype i Morholtskogen, skal fremtidig trasévalg og arealbehov for ny skolevei fra Ågre til Holviga gjennom Morholtskogen vurderes. Lysløypa kan etableres uten forutgående regulering.

### § 5.2 Grønnstruktur juridiske linjer (pbl 11-7 nr.3)

#### § 5.2.1 Turvei

Nye turveier skal følge krav til standard, størrelse og avstand som beskrevet i *Normal for utomhusanlegg i Grimstad kommune*.

#### § 5.2.2 Lysløype

Lysløyper skal følge krav til standard, størrelse og avstand som beskrevet i *Normal for utomhusanlegg i Grimstad kommune*.

##### *Retningslinje 5.2.2) Lysløype*

Sideareal skal i nødvendig grad tilrettelegges for opphold og rasting. Benker, bord og avfallsbeholdere skal plasseres langs veien som del av anlegget, og skal tilstrebe prinsippet om universell utforming.

#### § 5.2.3 Kyststi

1. Merking og skilting skal skje etter avtale med grunneier eller reguleringsplan. Merking av stien skal være lik for hele strekningen gjennom kommunen. Dersom det ikke oppnås avtale med grunneier, kan det vurderes bruk av

friluftsloven § 35 i saker i utmark der merking og enkel tilrettelegging er viktig for fremkommelighet, kanalisering og sammenhengende turtraseer.

2. Forslag til framtidig kyststi er en prinsippløsning. Det åpnes for muligheten til mindre endringer i traseen så lenge sammenhengen og vesentlige opplevelseskvaliteter videreføres.

#### *Retningslinje 5.2.3) Kyststi*

Kyststien kan ha varierende standard og tilretteleggingsgrad.

## Kapittel 6) Landbruks-, natur,- friluftsområder,- reindriftsområder (LNFR) hjemmel i pbl § 11-11

### § 6.1 Generelle bestemmelser til alle LNFR- områdene

Følgende tiltak kan tillates i LNFR-områder:

1. Mindre tiltak som bidrar til allmennhetens tilgang til natur- og friluftsliv (f.eks. gapahuker, fiskeplasser, turstier, badeplasser m.m.). Tiltakene bør utformes med universell tilgjengelighet.
2. Etablering og drift av nødvendige infrastrukturanlegg for strøm, tele-/fiber, vannforsyning og avløp.
3. Tiltak for å forbedre eller justere biotoper (f.eks. fiskefremmende tiltak, anleggelse av kunstige øyer i våtmark m.m.).
4. Skjøtselstiltak i kulturlandskapet (f.eks. restaurering av gammel beitemark, etablering av gårdsdammer m.m.).
5. Tiltak for å redusere forurensning (f.eks. mindre avløpsanlegg, fangdammer, gjenåpning av bekkeløp m.m.).
6. Tiltak for å redusere erosjonsfare (f.eks. elveforbygninger, plastring av grøfteutløp, etablering av vegetasjon.)

Tiltakene kan ikke være i konflikt med landbruksinteresser, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet.

Ved gjennomføring av tiltak i LNFR-områder der det er registrert svartelistede arter, skal disse kartlegges og håndteres slik at det ikke er fare for naturmangfoldet.

## § 6.2 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. § 11- 7 nr. bokstav a

I disse områdene er det kun tillatt med nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

På eksisterende boliger og fritidsboliger i disse områdene kan det etter konkret vurdering tillates mindre tiltak som ikke øker antall boenheter og ikke er i konflikt med landskap, byggegrenser mot vann- og vassdrag, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet.

Det er tillatt å opprette ny matrikkelenhet til eksisterende bolig, våningshus, kårbolig eller fritidsbolig, såfremt det er gitt positivt vedtak etter jordloven. Det samme gjelder for arealoverføring til og fra eksisterende bolig- eller fritidseiendom. – *usikker på hva dette vil kunne medføre*

*Retningslinje 6.2.1) LNFR-områder (pbl §11-7-5a) – eksisterende boligbebyggelse, jf. pbl § 11-11.*

I LNFR-områder kan det etter dispensasjonssøknad tillates erstatningsbolig på samme sted og med tilsvarende bygningsvolum som tidligere lovlig etablert bolig. Dette gjelder også innenfor 100-metersbeltet til sjø.

*Retningslinje 6.2.2) LNFR-områder (pbl §11-7-5a)– eksisterende fritidsbebyggelse, jf. pbl § 11-11.*

I LNFR-områder kan det etter dispensasjonssøknad tillates erstatningsfritidsbolig på samme grunnmur og med tilsvarende bygningsvolum som tidligere lovlig etablert fritidsbolig. Dette gjelder også innenfor 100-metersbeltet til sjø.

*Retningslinje 6.2.2) LNFR-områder (pbl § 11-7-5a) og grønnstruktur (§ pbl 11-7-3) – Vurderingskriterier for dispensasjon til tiltak i friluftsområder*

I LNFR-området kan det etter dispensasjonssøknad tillates etablering av enkle tiltak som tilrettelegger for friluftsliv. Eksempler på slike enkle tiltak er tursti, gapahuk, grillplass og badeplass. Følgende vurderingskriterier skal legges til grunn for dispensasjon;

1. Tiltak skal være av enkel karakter, skiltes allment tilgjengelig og fremme friluftsinnteresser.
2. Tiltak skal ikke innebære vesentlige terrenginngrep
3. Tiltak skal tilpasses natur, landskap og kulturminner
4. Tiltak skal ivareta hensynet til biologisk mangfold
5. Tiltak skal utformes i tråd med kommunens normal for utomhusanlegg
6. Ved søknad skal det foreligge skriftlig tillatelse fra grunneier.

### § 6.3. LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, jf. § 11-7 nr. bokstav b

For områdene avsatt på plankartet til LNFR med spredt boligbebyggelse kan det, etter behandling av enkeltvis søknader, tillates bolig med tilhørende anlegg som følger rammene gitt i disse bestemmelsene;

1. Tiltaket skal tilpasse seg til omkringliggende omgivelser og bebyggelse.
2. Boligenheten skal ha lovlig veiadkomst og avkjøringstillatelse for helårsbolig.
3. Boligenheten skal ha tilfredsstillende vannforsyning.
4. Boligen må tilkobles offentlig kloakk eller ha tilfredsstillende avløpsordning.
5. Bebyggelsen i området skal ha spredt karakter med store tomter og avstand mellom husene. Maks tillatt BYA for sum bebyggelse (bolig, garasje, uthus og lignende) per eiendom er 225 m<sup>2</sup>.
6. Boligen skal ikke komme i konflikt med friluftsinnteresser eller biologisk mangfold.
7. Byggegrense mot dyrka mark er minimum 20 meter, og tiltaket skal ikke ligge på dyrkbart areal.
8. Det skal innhentes uttalelse fra fagmyndigheter om kulturminner og kulturlandskap.

Følgende områder er gitt arealformål LNFR med spredt boligbebyggelse:

| Område                          | Antall tillatte nye boenheter regnes fra 1.1.11 |
|---------------------------------|-------------------------------------------------|
| SPR44A: Homborsundveien (Omre): | Inntil 6 nye boenheter tillates                 |
| SPR94: Skifjell (Homborsund):   | Inntil 2 nye boenheter tillates                 |
| SPR89: Skiftenes 1:             | Inntil 4 nye boenheter tillates                 |
| SPR07: Skiftenes 2:             | Inntil 2 nye boenheter tillates                 |
| SPR03: Vågsholt:                | Inntil 5 nye boenheter tillates                 |

| Område                             | Antall tillatte nye boenheter regnes fra 1.1.15 |
|------------------------------------|-------------------------------------------------|
| SPR 01: Skiftenes 3 (77):          | Inntil 4 nye boenheter tillates                 |
| SPR08 : Moysand (88):              | Inntil 4 nye boenheter tillates                 |
| SPR02: Vafjell (Homborsund) (107): | Inntil 7 nye boenheter tillates                 |
| SPR04: Have (Eide) (112):          | Inntil 4 nye boenheter tillates                 |
| SPR05: Tjoresteinen (155):         | Inntil 3 nye boenheter tillates                 |
| SPR06: Håbbestad (156):            | Inntil 5 nye boenheter tillates                 |

| Område             | Antall tillatte nye boenheter regnes fra 1.10.19 |
|--------------------|--------------------------------------------------|
| SPR09 KNA-veien    | Inntil 4 boenheter tillates                      |
| SPR10 Krømpe 1     | Inntil 3 boenheter tillates                      |
| SPR11 Krømpe 2     | Inntil 1 boenhet tillates                        |
| SPR12 Krømpe 3     | Inntil 1 boenhet tillates                        |
| SPR13 Krømpe 4     | Inntil 1 boenhet tillates                        |
| SPRXX Bråstad      | Inntil 5 boenheter tillates                      |
| SPRXX Sjøågerveien | Inntil 4 boenheter tillates                      |

**§ 6.3.1.** Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i området SPR02 Vafjell, skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan jamfør pbl §12-3.

**§ 6.3.2** Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i området SPR15 Bråstad, skal det foreligge godkjent detaljregulering jf pbl §12-3. Detaljreguleringen skal blant annet sikre adkomst som ikke berører dyrka mark eller påvirke landbruksdrift i negativ retning.

**§ 6.3.3** Ved bygging av vei fram til eiendommene i området SPR14 Ravneberget, skal det tilstrebes å benytte minst mulig dyrka mark. Dersom dyrka mark må benyttes skal det dyrkes opp tilsvarende areal fortrinnsvis på den eiendommen som disse tomtene skilles ut fra.

*Retningslinje 6.4) Vurderingskriterier for dispensasjon til eksisterende og ny spredt boligbebyggelse (pbl §11-7-5a)*

Ved dispensasjonssøknad etter pbl § 19 for bolig i LNF(a)-områder, må følgende vurderingskriterier legges til grunn for dispensasjon;

1. Tiltaket skal tilpasse seg til omkringliggende omgivelser og bebyggelse.
2. Boligenheten skal ha lovlig veiadkomst og avkjøringstillatelse for helårsbolig.
3. Boligenheten skal ha tilfredsstillende vannforsyning.
4. Boligen skal tilkobles offentlig kloakk eller ha tilfredsstillende avløpsordning
5. Bebyggelsen i området skal ha spredt karakter med store tomter og avstand mellom husene. BYA for sum bebyggelse (bolig, bod, garasje, uthus og lignende) per eiendom er maksimalt 225 m<sup>2</sup> eks. parkering i friluft.
6. Boligen skal ikke komme i konflikt med friluftsinteresser eller biologisk mangfold.
7. Byggegrense mot dyrka mark er minimum 20 meter, og tiltaket skal ikke ligge på dyrkbart areal.
8. Uttalelsene fra fagmyndigheter om kulturminner og kulturlandskap skal innhentes.

*Retningslinje 6.5) Vurderingskriterier for dispensasjon til eksisterende og ny spredt fritidsbebyggelse (pbl §11-7-5a)*

Ved dispensasjonssøknad etter pbl § 19 for bolig i LNF(a)-områder, må følgende vurderingskriterier legges til grunn for dispensasjon;

1. Tiltaket skal tilpasse seg til omkringliggende omgivelser og bebyggelse.
2. Fritidsboligen skal ha lovlig veiadkomst og avkjøringstillatelse.
3. Fritidsboligen skal ha tilfredsstillende vannforsyning.
4. Fritidsboligen skal tilkobles offentlig kloakk eller ha tilfredsstillende avløpsordning
5. Fritidsboligen skal ikke komme i konflikt med friluftsinteresser eller biologisk mangfold.
6. BRA for sum fritidsbebyggelse (bolig, bod, garasje eller lignende) per enhet er maksimalt 120 m<sup>2</sup> eks. parkering i friluft.
7. Byggegrense mot dyrka mark er minimum 20meter, og tiltaket skal ikke ligge på dyrkbart areal.
8. Uttalelse fra fagmyndigheter om kulturminner og kulturlandskap skal innhentes.
9. Det skal tas særlig hensyn til LNFR-formålet

## § 6.4 LNFR-områder (pbl §11-7-5a)- næringsbebyggelse i 100 meters beltet langs sjøen og langs vann og vassdrag, jf. pbl 11-11 nr. 4.

I 100-metersbeltet langs sjøen kan det etter søknad tillates at eksisterende landbruksbebyggelse gjenoppføres etter brann eller at nytt bygg kan bygges til erstatning for tidligere bebyggelse på samme grunnmur og med tilsvarende bygningsvolum som tidligere lovlig etablert bebyggelse. Det samme gjelder for naust som brukes til oppbevaring av båt, utstyr for båt eller fiskeredskap. En forutsetning for tiltaket er at det foreligger dokumentasjon for fortsatt behov for stedbunden næring.

Der det ikke finnes andre hensiktsmessige plasseringer kan nye landbruksbygg oppføres i 100-metersbeltet langs sjøen når de er nødvendig for driften og ikke er til vesentlig ulempe for allmenn ferdsel eller kulturminner.

## § 6.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 11-7 nr 6)

Det tillates vedlikehold, nyetablering, mv. av anlegg av navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet, jf. pbl §§ 1-8, 4. ledd og 11-11 nr 4.

## § 6.6 Småbåthavn (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-9)

### § 6.6.1 Småbåthavn - Osterkilen (SB11)

- a) Eksisterende lovlig anlagte båtplasser innenfor området skal samlokaliseres i fellesanlegg ved regulering. Fagrapport for blant annet vannmiljø og naturmangfold skal legges til grunn for vurdering av plassering og utforming av småbåtanlegget. Ved vurdering om økning av antall båtplasser skal blant annet vannkvalitet og naturmangfold utredes og legges til grunn for antall, utforming og omfang.
- b) En del av parkeringsplassen skal settes av til utfartsparkering for friluftsliv og rekreasjon.