

DETALJREGULERING PLANBESTEMMELSER **IMÅS BOLIGOMRÅDE**

Plankartets dato: 30.04.19

Siste revisjon: 11.10.24

Bestemmelsenes dato: 30.04.19

Siste revisjon: 22.10.24

Vedtatt av Grimstads kommunestyre: 04.02.20

Sak: 20/7

1. Generelt

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse - frittliggende	Bf4 – Bf10
Boligbebyggelse – konsentrert	Bk1 – Bk4
Garasjeanlegg for bolig	f_GB1
Energianlegg - trafo	o_E1
Vannforsyningsanlegg	o_VF1
Renovasjon	o_RE1 – o_RE2
Post	f_Po1 – f_Po2
Uteoppholdsareal	o_UT1 – o_UT2
Lekeplass	o_LEK1 – o_LEK2

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

Kjørevei	o_KV0, o_KV1, f_KV2 - f_KV5
Gang-/sykkelveier	o_GSV1 – o_GSV2
Annen veigrunn, tekniske anlegg	-
Parkeringsplasser	f_P2, o_P3

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Turvei	o_TUR1
Friområde	o_F1 – o_F5

- 1.3 Innenfor planområdet avsettes følgende hensynssoner og bestemmelseområder etter plan- og bygningslovens § 12-6:

Sikringssoner - frisikt	H140
Faresoner – høyspenningsanlegg	H370
Sone med angitte særlige hensyn	H560
Bestemmelseområde	#1

2. Fellesbestemmelser

- Strøm-, tele- og datakabler skal legges i bakken.

- Overganger mellom tomtnivåer og mellom tomter og annet areal skal utføres med forstøtningsmur og/eller skråning. Forstøtningsmurer kan utføres i naturstein, prefabrikkerte blokker eller betong. Eksponerte murer som grenser mot vei, turvei eller friområder skal opparbeides i naturstein eller kles i naturstein.
- I grønnstrukturuområdene er det tillatt å planere og fylle opp for å jevne ut overganger mellom tomter/veiareal og tilstøtende naturlig terreng. I område o_F2 kan etableres fylling langs kjørevei o_KV1 og langs turvei o_TUR1. I område o_F3 kan etableres fylling for planering av Bk1. Fyllinger skal jordslås og tilsås eller beplantes. Utfylling i grønnstrukturuområdene er vist som illustrasjon med stiplede koter på plankartet.
- Terrengtet i område o_F1 langs tomtene i område Bf8, kan planeres ned i nivå med tilstøtende tomter. Nytt terreng skal jordslås og tilsås eller beplantes.

3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Generelt

- Bebyggelsen skal benyttes til boligformål.
- Tomteinndeling er vist på planen. Tomtegrenser i områder for konsentrert bebyggelse fastsettes ved gjennomføring.
- Plassering og utforming av andre bygningsmessige tiltak skal vises på situasjonsplan ved byggemelding av boligen, selv om tiltakene ikke skal utføres samtidig med boligen.
- Boligbygningens høyde skal ikke overstige 8,5 meter målt fra gulv i hovedetasje til møne. For boliger med underetasje/kjeller kan høyden økes med 2,8 m regnet fra gulv i underetasje/kjeller. Tabellen under angir høydeplasing (i kote) for gulv i hovedetasje. Ved utbygging kan høyden fravikes med inntil +/- 0,5 m. Ved avvik skal tomter i samme rekke/ gruppe likevel ha jevn avtrapping.

Nr.	Gulv	Møne*	Nr.	Gulv	Møne*	Nr.	Gulv	Møne*
1	71,0	79,5	12	86,8	95,3	23	88,4	96,9
2	71,3	79,8	13	88,8	97,3	24	89,9	98,4
3	71,6	80,1	14	89,1	96,6	25	91,4	99,9
4	71,9	80,4	15	89,5	98,0	26	93,8	102,3
5	71,1	79,6	16	90,1	98,6	27	95,0	103,5
6	75,4	83,9	17	90,8	99,3	28	94,6	103,1
7	75,4	83,9	18	91,3	99,7	29	96,0	104,5
8	78,6	87,1	19	90,7	99,2	30	98,1	106,6
9	80,6	89,1	20	92,1	100,6	31	99,7	108,2
10	82,5	91,0	21	93,6	102,1	32	99,8	108,3
11	84,9	93,4	22	93,6	102,1	33	99,0	107,5
						34	97,7	106,2

*Beregnet 8,5 meter fra angitt gulvhøyde

- For boliger med pulttak eller flatt tak gjelder maks mønehøyde øverste gesims.
- Tomter kan opparbeides ut til tomtegrense og forstøtningsmurer kan plasseres i tomtegrensen. Parkeringsplasser kan opparbeides inntil 1,0 m fra tomtegrense.

- Avkjørsler er vist med pilsymbol. Avkjørselens eksakte plassering tilpasses til disponering av tomten.
- Hver boenhet skal disponere minst det antall biloppstillingsplasser som er fastsatt i bestemmelsene til kommuneplanen for Grimstad kommune for perioden 2015 – 2027. Boliger med sekundærleilighet må ha minst 1,0 plass ekstra. Bebyggelsen skal ha sykkelparkering i tråd med kommuneplanens krav.
- Garasjer, carporter og uthus kan plasseres utenfor byggegrense, inntil 1,0 m fra tomte-grense. Garasje/carport med åpning mot vei må plasseres minst 5,0 m fra veiens sideareal. Arealet mellom garasje-/carportåpning og vei kan medregnes som parkeringsplass.
- Tillatt utnyttelse er angitt på plankartet. For eneboliger regnes utnyttelsen av hver tomt. For den konsentrerte bebyggelsen regnes utnyttelsen av hvert delområde. Parkeringsplasser i det fri som er nødvendig for å oppfylle parkeringskravet, skal medregnes i BYA med 18 m² pr. plass.
- Forstøtningsmurer skal fortrinnsvis oppføres i naturstein når dette er teknisk mulig/forsvarlig.

3.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse **Bk1**

- I området kan det oppføres inn til 4 seksmannsboliger, til sammen 24 boenheter, i inn til 2 etasjer.
- Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming/arkitektur.

3.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse **Bk2**

- I områdene kan det oppføres inn til 6 eneboliger i kjede/rekke i inn til 2 etasjer.
- Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming/arkitektur.

3.4 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse **Bk3**

- I området kan det oppføres leilighetsbygg i 2 etasjer, med inn til 8 boenheter.
- Bebyggelsen (hvis 2 bygg) skal ha en enhetlig utforming/arkitektur.

3.5 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse **Bk4**

- I området kan det oppføres inn til 3 firemannsboliger, til sammen 12 boenheter, i inn til 2 etasjer.
- Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming/arkitektur.

3.6 Boligbebyggelse – småhusbebyggelse **Bf4 – Bf10**

- I områdene kan oppføres det antall boliger som er vist med tomteinndeling på kartet, med en boenhet på hver tomt – til sammen 24 boenheter. Alle boligene kan i tillegg ha én sekundærleilighet på inntil 65 m² BRA.
- Det kan oppføres én frittliggende garasje/carport med BYA/BRA inn til 50 m² på hver tomt. Garasje skal ha samme takform og –vinkel som hovedhuset.
- Boligene på følgende tomter må ha underetasje mot syd/sydvest: nr., 9, 10 og 11. Øvrige tomter skal anlegges med én flate.

3.7 Garasjeanlegg for bolig **f_GB1**

Garasjeanlegg f_GB1 skal nyttes til carporter med tilhørende oppstillingsplass. Anlegget er felles for boligene i Bk1.

3.8 Energianlegg – trafostasjon **o_E1**

Området nyttes til trafostasjon.

3.9 Uteoppholdsareal **o_UT1 – o_UT2**

Uteoppholdsarealer o_UT1 – o_UT2 er felles for alle boligene innenfor planområdet. Områdene skal opparbeides med sittegrupper og grillplass og skal ha en parkmessig utførelse med beplantning og gress eller fast dekke.

Beboerne i området har ansvar for vedlikehold av uteoppholdsområdene, organisert gjennom velforening.

3.10 Renovasjon **o_RE1 – o_RE2**

Områdene nyttes til felles renovasjonsinnsamling med godkjente nedgravde anlegg. Antall og type beholdere i hvert område fastsettes i samråd med renovasjons-selskapet ved gjennomføring. Anleggene skal etableres i den rekkefølge som angitt i punkt 7.10.

3.11 Post **o_Po1 – o_Po2**

Områdene nyttes til felles postkassestativer. Områdene skal anlegges i den rekkefølge som angitt i punkt 7.10.

3.12 Lekeplasser **o_LEK1 - o_LEK2**

Lekeplasser skal opparbeides og utstyres iht. kommunens krav i bestemmelsene til kommuneplanen og i *Normal for utomhusanlegg*. Innenfor o_LEK1 skal det anlegges sandlekeplass med areal minst 200 m². Den øvrige delen av området skal opparbeides som kvartallekeplass. Plassene skal etableres i den rekkefølge som fastsatt i punkt 7.2.

Lekeplasser skal holdes vedlike av beboerne, organisert gjennom velforening.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Veier **o_KV0, o_KV1, f_KV2 – f_KV5**

- Veier skal anlegges som vist på plankartet. Høyder kan justeres inn til +/- 0,5 m ved teknisk prosjektering.
- Krysset fv. 404 /o_KV1 skal innfri kravene til kryssutforming i HB N100. Tekniske tegninger skal godkjennes av Statens vegvesen.
- Vei o_KV1 skal overtas til vedlikehold av Grimstad kommune og skal opparbeides iht. gjeldende krav i kommunens veinorm.
- Vei f_KV2 er privat, felles for boligene i området Bk1.
- Vei f_KV3 er privat, felles for boligene i område Bf8. Veien kan også nyttes av alle beboerne som gangatkomst til område o_UT1 og av kommunen i forbindelse med vedlikehold og drift av område o_UT1.
- Vei f_KV4 er privat, felles for boligene i område Bf9.
- Vei f_KV5 er privat, felles for boligene i område Bk2.
- Parkeringsplasser f_P2 med tilhørende atkomst fra offentlig vei, er felles for boligene i områdene Bf7 – Bf9.
- Parkeringsplass o_P3 er felles for alle boligene innenfor planområdet.
- Skjæringer og fyllinger for veiene kan legges på tilstøtende tomter/eiendommer selv om disse arealene ikke er regulert til trafikkformål.
- Private fellesveier og parkeringsplasser skal ha asfaltdekke.

4.2 Gang-/sykkelveier **o_GSV1 – o_GSV2**

Det skal anlegges gang-/sykkelveier langs fylkesveien som vist på kartet. Byggeplaner skal godkjennes av Statens vegvesen.

4.3 Annen veigrunn – tekniske anlegg

Annen veigrunn nyttes til tekniske anlegg, grøfter, snøopplag mv.

5. Grønnstruktur

5.1 Turvei o_TUR1

Turveien skal opparbeides med jevn stigning og ikke brattere enn 1:6. Stien skal ha minimum turløype-standard iht. kommunens *Normal for utomhusanlegg* og bredde 3 m. Der turveien munner ut på gang-/sykkelvei o_GSV1 skal det monteres «tivoliport» (2 halve sperrebommer).

5.2 Friområder o_F1 - o_F4

- I områdene kan det planeres og etableres fyllinger som vist som illustrasjon med stiplede koter på plankartet. Disse skal jordkles og tilsås med beplantning som er typisk for området.
- I område o_F4 skal anlegges gruset eller asfaltert atkomst fra vei o_KV1 til o_LEK1, ev. til vei/atomst til eiendommen gnr. 88/bnr. 5 eller sti ut til plangrensen med min. tursti-standard iht. kommunens *Normal for utomhusanlegg*.
- I område o_F5 skal det anlegges sti fra vei o_KV1 ut til plangrensen, som tilpasses tiliggende terreng utenfor planområdet. Stien skal opparbeides med min. tursti-standard iht. kommunens *Normal for utomhusanlegg*.

6. Hensynssoner

6.1 Frisiktsoner H140

Innenfor frisiktsonene skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Beplantning på egen eiendom tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

6.2 Faresoner – høyspenningsanlegg H370

Innenfor faresonen er det ikke tillatt å utføre tiltak uten kraftverkets godkjenning.

6.3 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø H560

Det er ikke tillatt å grave eller fyller opp terrenget innenfor hensynssone, eller utføre andre tiltak som kan føre til skade på den registrerte rødlistarten.

6.4 Bestemmelseområde #1

Det er ikke tillatt å plassere bebyggelse innenfor sonen før høyspentlinjen er lagt ned i jordkabel. Anleggsvirksomhet innenfor området må godkjennes av ledningseier.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 VA-plan og veiplan skal være godkjent av kommunen før det gis byggetillatelse for anleggsarbeidene. Løsninger for overvann og rassikring skal inngå i VA-plan og veiplan.

7.2 Lekeplasser skal være opparbeidet før første av tilhørende boliger tas i bruk, etter følgende inndeling:

<i>Lekeplass</i>	<i>Områder / eneboligtomter nr.</i>	<i>Antall</i>
o_LEK1	Bk2 – Bk3, Bf6 – Bf10	32
o_LEK2	Bk1, Bk4, Bf4 – Bf5	42

- 7.3 Tekniske tegninger for kryss med fv.404 skal være godkjent av Statens vegvesen før krysset etableres. Tilhørende skiltplan skal godkjennes av Statens vegvesen.
- 7.4 Gang-/sykkelveier langs Opplandsveien skal være etablert før ny bebyggelse tas i bruk.
- 7.5 Frisiktsoner i kryss og avkjørsler skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilhørende veianlegg.
- 7.6 Parkeringsplasser iht. kravet skal være etablert før tilhørende bolig tas i bruk. Parkeringsplasser f_P2 og o_P3 skal anlegges samtidig med tiliggende kjøreveier.
- 7.7 Carportene i f_GB1 skal opparbeides i takt med bebyggelsen i Bk1. Carport med oppstillingsplass skal stå ferdig før tilhørende boenhet tas i bruk.
- 7.8 Boenheter som har atkomst via felles private veier skal være sikret atkomst fra offentlig vei fram til tomtegrense enten ved tinglyst veirett eller sameie før byggetillatelse kan gis. Private fellesveier skal være etablert før første tilhørende bolig tas i bruk.
- 7.9 Høyspentlinje gjennom området skal være lagt ned i bakken før det kan gis tillatelse til oppføring av bebyggelse innenfor bestemmelseområde #1.
- 7.10 Renovasjonsområder og områder for felles postkassestativer skal være etablert før første tilhørende bolig etter følgende inndeling:

<i>Anlegg</i>	<i>Områder / eneboligtomter nr.</i>	<i>Antall</i>
o_RE1, f_Po1	Bk1, Bk4, Bf4 – Bf5	42
o_RE2, f_Po2	Bk2 – Bk3, Bf6 – Bf10	32

- 7.11 Turvei o_TUR1 skal være etablert før første bolig innenfor området tas i bruk.
- 7.12 Stier i områdene o_F4 og o_F5 skal etableres samtidig med opparbeidelse av o_LEK1.
- 7.13 Krysset med fylkesvei 404 skal være opparbeidet (grovplanert) og tilhørende siktsoner være etablert før videre anleggsarbeid inne i området utføres.
- 7.14 Uteoppholdsarealer o_UT1 – o_UT2 skal anlegges før 21 boliger innenfor området tas i bruk.
- 7.15 Siktsonene på fv. 404 skal være innfridd før ny bebyggelse tas i bruk.
- 7.16 Område o_F2 og o_F3 skal jordkles og tilsås med beplantning som er typisk for området, jf. bestemmelse 5.2, før første bolig innenfor området tas i bruk.
