

# ARENDALE KOMMUNE

## Planbestemmelser for Reguleringsplan for Grødevigen

Arkivsak: 2010/1626  
Arkivkode: 2109r2

Reguleringsplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 11.12.2014, PS 14/196  
Plankartets dato: 27.01.2014, sist endret 28.09.16

Mindre endring, administrativt vedtak: 04.10.20156, sak 2016/6577  
Kort beskrivelse: Justert byggegrense på gnr/bnr 308/115

### § 1

#### GENERELT

##### 1.01 Reguleringsformål

Området innenfor reguleringsplanavgrensningen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (Pbl):

##### **Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)**

- Fritidsbebyggelse – frittliggende, FF1 – FF38
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – post, PO1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, R1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon, PR1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo, o\_TR1
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, S1 – S2

##### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)**

- Kjøreveg, o\_K1 – o\_K2, K3 – K10
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o\_A1 – o\_A6, A7
- Parkeringsplasser, P1 – P18

##### **Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)**

- Grønnstruktur, G1 – G22
- Turveg, T1 – T6

- Friområde, F1 – F3, o\_F4 – o\_F5

#### **Landbruks-, natur- og friluftsmål (Pbl § 12-5, ledd nr 5)**

- Landbruksformål, L1 – L4

#### **Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl § 12-5, ledd nr 6)**

- Friluftsområde i sjø og vassdrag, o\_FS1 – o\_FS2

#### **Hensynssoner i reguleringsplan (Pbl §§ 12-6 og 11-8)**

- Sikringssone (Pbl § 11-8, ledd nr A)  
Frisikt, H140\_1 – H140\_2
- Faresone (Pbl § 11-8, ledd nr A)  
Høyspent, H370\_1

## **§ 2**

### **FELLESBESTEMMELSER**

- 2.01 Det skal for hver ny fritidsbolig settes av plass for minst 1,5 biloppstillingsplasser innenfor planområdet. Der terrenget er egnet for dette og det er regulert inn atkomst, kan det opparbeides 1-2 parkeringsplasser på egen eiendom (jf. parkering vist på illustrasjonsplan). Øvrig parkering skal ivaretas på private parkeringsplasser innenfor planområdet.
- 2.02 Maksimal tillatt mønekote (k) for hver fritidsbolig på tomtene nr. 1 – 24 er påført plankartet.

## **§ 3**

### **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- 3.01 FF1 – FF38 er regulert til private områder for frittliggende fritidsbebyggelse.

#### **Følgende gjelder for tomt 1 – 24:**

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for tomt 3 og tomt 10-21 skal ikke overstige 100 m<sup>2</sup>. For øvrige tomter skal maksimalt bebygd areal (BYA) ikke overstige 120 m<sup>2</sup>. Det tillates oppført utvendig frittstående bod/uthus på hver eiendom på maks 15 m<sup>2</sup>. Det tillates oppført terrasse/platting på inntil 25 m<sup>2</sup>. Areal til parkering på egen tomt inngår ikke i beregningen av BYA.

Det tillates oppført bygninger med mønehøyde inntil 5,7 meter beregnet fra overkant gulv.

Alle bygningene på den enkelte eiendom skal beises eller males i jordfarger. Bygningene skal ha saltak og takvinkelen skal være mellom 27° og 38°.

Nye fritidsboliger skal tilkobles eksisterende VA-anlegg.

**Følgende gjelder for øvrige, bebygde tomter:**

Maksimalt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 120 m<sup>2</sup>. Det tillates utvendig frittstående bod/uthus på hver eiendom på maks 15 m<sup>2</sup>. Det tillates terrasse/platting på inntil 25 m<sup>2</sup>. Areal til parkering på egen tomt inngår ikke i beregningen av BYA.

Bygninger tillates oppført med mønehøyde inntil 6,0 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Tilbygg/påbygg skal forholde seg til stedlig byggeskikk.

- 3.02 PO1 er regulert til privat område for øvrige kommunaltekniske anlegg - post. Innenfor området skal det etableres anlegg for posthåndtering. Det kan settes opp leegger og tak over postkassestativ o.l. i området for post.
- 3.03 R1 er regulert til privat område for renovasjon. Innenfor området skal det etableres anlegg for avfallshåndtering – nedgravde avfallscontainere.
- 3.04 PR1 er regulert til privat område for øvrige kommunaltekniske anlegg - post/renovasjon. Innenfor området skal det etableres anlegg for post- og avfallshåndtering. Det kan settes opp leegger og tak over renovasjonsdunker/postkassestativ og lignende i området for post/renovasjon.
- 3.05 o\_TR1 er regulert til område for offentlig trafo.
- 3.06 S1 og S2 er regulert til private småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

#### § 4

#### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- 4.01 o\_K1 – o\_K2 er regulert til offentlig kjøreveg.
- 4.02 K3 – K10 er regulert til privat kjøreveg.
- 4.03 o\_A1 – o\_A6 er regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg. Områdene er offentlige og skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag mv.
- 4.04 A7 er regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg. Området er privat og skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag mv.
- 4.05 P1 – P18 er regulert til privat parkeringsplass. Områdene skal nyttes til parkering for fritidsbebyggelsen innenfor planområdet. Område P1 skal også nyttes som gjesteparkering. Området tillates ikke benyttet til lagring herunder båtlagring, båthengere etc.

## § 5

### GRØNNSTRUKTUR

- 5.01 G1 – G22 er regulert til private områder for grønnstruktur.

Områdene skal være tilgjengelige for allmennheten og bevares som naturområder med stedegen vegetasjon. Det tillates enkel tilrettelegging for fremføring av stier.

Det tillates tynningshogst og nødvendig landskapspleie.

Det tillates terrenginngrep i grønnstrukturområdene i forbindelse med veg-, parkerings- og tomteanlegg. Inngrepene skal skje skånsomt, og eventuelle skjæringer og fyllinger som vil gå inn i grønnstrukturområdene skal jordslås med stedlige masser.

Det er ikke tillatt med noen form for parkering eller lagring innenfor områdene.

- 5.02 T1 – T6 er regulert til private områder for turveg. Områdene tillates opparbeidet til enkel sti. Områdene skal ivareta allmenne ferdselsinteresser, og skal fungere som del av adkomst til fritidsboligene. Turveger skal merkes.

- 5.03 F1 – F3 er regulert til private friområder. o\_F4 – o\_F5 er regulert til offentlig friområde. Det er ikke tillatt med noen form for lagring innenfor områdene. Innenfor områdene F1, F2 og o\_F4 – o\_F5 tillates merket kyststi.

## § 6

### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- 6.01 L1 – L4 er regulert til private områder for landbruksformål.

## § 7

### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 7.01 o\_FS1 – o\_FS2 er regulert til offentlige friluftsområder i sjø. I områdene kan det ikke legges ut bøyer, moringer e.l andre anlegg/tiltak som medfører at allmenhetens fremkommelighet begrenses.

## § 8

### HENSYNSSONER

- 8.01 H140\_1 - H140\_2 er regulert til hensynssoner frisiktsone ved veg. Innenfor frisiktsonene skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning i frisiktsonene tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Områdene tillates ikke benyttet til parkering /lagring (også snøopplag).

- 8.02 H370\_1 er regulert til faresone - høyspent.

## § 9

### REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 9.01 Område for renovasjon R1 og område for post/renovasjon PR1 skal opparbeides og ferdigstilles før nye fritidsboliger innenfor FF1-FF38 tillates tatt i bruk.
- 9.02 Opparbeidelsen av parkeringsplasser skal følge utbyggingen av området slik at det til enhver tid er tilstrekkelig med parkering. Parkeringsplass P1 skal opparbeides og ferdigstilles før nye fritidsboliger innenfor FF1- FF38 tillates tatt i bruk.
- 9.03 Nye fritidsboliger skal være tilkoblet eksisterende VA-anlegg i området før de tillates tatt i bruk.
- 9.04 Turveger skal merkes før utbyggingen av området tillates.
- 9.05 Byggetiltak på tomt nr. 1 kan ikke igangsettes før høyspent er kablet og lagt i bakken.
- 9.06 Frisiktsoner ved veg skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilhørende veganlegg.
- 9.07 Det skal settes opp bom på vei K8 samtidig med opparbeidelse av vei og vendehammer innenfor bom.
- 9.08 Privat veg K3 mellom P1 og P2 skal ha støvfritt dekke før første hytte tas i bruk.

Arendal, 11.12.2014

Gidske Houge  
saksbehandler