

# REGULERINGSPLAN FOR ØSTERHUS – MORVIGA.

## PLANBESTEMMELSER.

### § 1 GENERELT.

1.1 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1.2 Området er regulert til flg. formål jf. plan- og bygningsloven § 25 (1985):

Byggeområder:	Næringsvirksomhet	I + N
	Industri	B
	Allmennyttige formål	E
	Fritidsbebyggelse	H
Landbruksområde: Jordbruk J	Skogbruk M	
Trafikkområde:	Kjørevei, parkering	P
	Gangvei, fortau	
-		
Friområde:	Park, turvei, lek	F
Spesialområde:	Friluftsområde	Fr
	Friluftsområde sjø	Fr-sjø
	Komm.tekn. anlegg	K
	Bevaringsomr. fornminner	R
	Parkbelte i industriområde	S
	Trialbane	T
Fellesområder:	Felles avkjørsel	Fa
	Felles småbåthavn	F små

Planområdet er regulert til følgende formål jf. plan- og bygningsloven § 12-5 (2008):

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

Industri, Del av I1 (sosi-kode 1340)

Offentlig eller privat tjenesteyting, T (sosi-kode 1160)

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

Offentlig annen veggrunn – grøntareal, o\_AVG (sosi-kode 2019)

Parkeringshus/-anlegg, PH (sosi-kode 2083)

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

Turveg (3031), T1

Vegetasjonsskjerm, (3060), V1

Offentlig naturområde o\_GN

## § 2 BYGGEOMRÅDER OG OMRÅDE FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG.

- 2.1 Fellesbestemmelser næringsområdene I, N, B og E, del av I1 og T.
- 2.1.1 De ubebygde områder skal holdes ryddig og gis en tiltalende form og behandling.
- 2.1.2 Før søknad om deling eller byggetillatelse behandles skal det utarbeides og godkjennes av kommunen en plan som viser tomtedeling, byggegrenser, siktlinjer, nødvendige høyder, avkjørsler og interne veier, evt. fellesareal o.l. Denne bestemmelsen gjelder ikke T.
- 2.1.3 Sammen med byggemelding skal det sendes inn situasjonsplan for hele tomten som viser plassering av bygninger, etasjetall, møne- og gesimshøyder samt parkeringsplasser, manøvreringsareal og hvordan utomhusareal for øvrig skal opparbeides og brukes.
- 2.1.4 Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling
- 2.1.5 Kommunen kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulem-per, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk.
- 2.1.6 Der hvor industristrøket støter til, eller ligger i nærheten av boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende eller nærliggende boligstrøk.
- 2.1.7 Hver bedrift/virksomhet skal på egen grunn ha oppstillingsplass for biler, manøvreringsareal m.v. i henhold til kommunens vedtekt til § 69.3. Kommunen kan, etter en vurdering av bedriftens karakter, skjerpe eller lempe på denne bestemmelsen.
- 2.1.8 I næringsområdene tillates ikke oppført selvstendige boligbygg. Kommunen kan gjøre unntak for nødvendige leiligheter i direkte tilknytning til den enkelte virksomhet.
- 2.1.9 Innenfor industriområdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av kommunen. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
- 2.1.10 Innhegninger og murers høyde og utførelse skal godkjennes av kommunen. Hvor industriomt støter mot vegetasjonsbelte, skal gjerdet settes i grensen mellom industriareal og vegetasjonsbelte. Vegetasjonsbelte mot vei, kan bare inngjerdes med lave parkgjerder og i siktsonene skal de ikke være høyere enn 0,5 m over tilstøtende vei-ers planumslinje.
- 2.1.11 Ved søknad om byggetillatelse skal det dokumenteres hvilke støyforhold nye virksomheter vil få for omgivelsene. Nødvendige støyskjermingstiltak skal anlegges/opparbeides og SFT's grenseverdier for ekstern industristøy skal legges til grunn.
- 2.2 Byggeområdene I 1 - I 5 og del av I1
- 2.2.1 Områdene skal benyttes til industri- og håndverksbedrifter. Innenfor området «Del av I1» kan det oppføres bygg med maks møne-/gesimshøyde 16,5 m.
- 2.3 Byggeområdene I 6 – I 9.
- 2.3.1 Områdene skal benyttes til byggeområder, herunder næringsvirksomhet, lettere produksjonsanlegg, lager, transportterminalbygg, kontorformål, undervisning o.l. virksomheter med tilhørende funksjoner.
- 2.3.2 I områdene kan det oppføres bygg med maks mønehøyde 13 meter. Grad av utnytting, BYA = 40%.

- 2.4 Bygeområde I 6.
- 2.4.1 Gjennom området skal adkomstvei til spesialområde kommunaltekniske an - legg, pumpestasjon sikres. Plassering av veien kan tilpasses den utbygging som kommer i området.
- 2.5 Bygeområdene N 1 - N 2 – I 9 og T
- 2.5.1 Områdene kan benyttes byggeområder, herunder næringsvirksomhet som undervisnings-, forsknings-, eller organisasjonsmessig virksomhet.
- 2.5.2 Området T
- Bestemmelse til arealformålet i planområdet er:
    - o Undervisning, kirke og forsamlingslokaler med tilhørende administrasjon
    - o Boliger, for ansatte og studenter, som del av arealformålene undervisning og forsamlingslokaler tillat.
    - o Boligene kan brukes til utleie utenom skoletiden
  - Ny bebyggelse med for varig opphold skal plasseres innenfor byggegrense som tegnet inn på plankartet.
  - Maksimal tillatt utnyttelse og mønehøyde er angitt i plankart.
  - Piper, lufting, heissjakter og andre tekniske anlegg kan bygges maks. 2 meter over regulert mønehøyde.
  - Maks høyde på levegger er 2,3 meter.
  - Regulert støttemur på plankart tillates maks 1 meter synlig forstøtningsmur ellers fylling/skråning [maks: 1:1].
  - Bebyggelsen skal ha saltaksløsning i byggets hovedretning. Takvinkel skal være mellom 30° og 45° For opplett og andre takflater tillates også lavere vinkler.
  - Gjerder/hekk og andre lignende kan etableres innenfor og utenfor byggegrense i hele arealet avsatt til bebyggelse.
  - Kommuneplanens krav til parkeringsdekning gjelder. Dekning kan beregnes felles for virksomhetenes område.
  - Tekniske anlegg som i all hovedsak ligger under terreng kan plasseres innenfor hele planområdet.
  - For veier og andre tekniske anlegg tillates det sideavvik på 1 m og høydeavvik på inntil 1 meter som følge av detaljprosjektering. Eiendomsgrenser kan tilpasses tilsvarende.
  - **Overvann skal infiltreres eller fordrøyes på eiendommen («T» og/eller «PH») Løsning for overvannshåndtering skal dimensjoneres for at avrenning fra eiendommen («T» og «PH») tilsvarer som før utbygging.**

- 2.6 Industriområdene B 1, B 2, B 4.
- 2.6.2 Langs Industriveien skal et belte på 10 m bredde inne i industriområdet opparbeides parkmessig. Dette kan ikke bebygges eller benyttes til lagring, parkering e.l. Avkjørsler til tilstøtende industritomter kan imidlertid anlegges her i nødvendig utstrekning.
- 2.7 Fritidsbebyggelse H.
- 2.7.1 området skal det oppføres hytter.
- 2.7.2 Bebyggelsen plasseres som vist på reguleringsplankartet. Justering kan foretas av kommunen.
- 2.7.3 Kommunen skal ved behandling av byggemeldingen ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Det skal også påses at bygninger får en god utvendig fargesetting.
- 2.7.4 Kommunen fastsetter takvinkel.
- 2.7.5 Kommunen skal bestemme høyden på grunnmur eller pillarer. Dersom pillarene har en høyde på 0,5 meter eller mer, skal åpningene mellom disse kles med bord eller på annen passende måte etter kommunens skjønn.

### § 3 LANDBRUKSOMRÅDE

- 3.1 Jordbruk J og Skogbruk M.
- 3.1.1. Områdene skal brukes til tradisjonell jordbruks- og skogbruksdrift.
- 3.1.2 Oppføring av bygninger er ikke tillatt. Etter anbefaling fra landbruksmyndighetene kan kommunen gjøre unntak for mindre driftsbygninger.

### § 4 TRAFIKKOMRÅDE

- 4.1 I trafikkområdene skal det anlegges: Kjøreveger, gang/sykkelveier og parkeringsplasser.
- 4.2 Hver parsell/eiendom/virksomhet skal bare ha en avkjørsel fra offentlig veg. Avkjørselen skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker. I siktsonene skal det være fri sikt over 0,5 m over tilstøtende veiers planumlinje.
- 4.3 På gang- og sykkelveiene skal det ikke tillates kjøretrafikk.
- 4.4 Parkeringsplassene skal benyttes for dagsbesøkende til fri- og friluftsområdene.
- 4.5 Området PH er avsatt til parkeringshus/-anlegg. Parkeringshus, rekkegarasje, carporter og andre lignende formål er tillatt, samt plasseres innenfor byggegrense som er tegnet på plankart. Krav til utforming av parkeringsplass er lagt vegnormal for Grimstad kommune i grunn. Området er ikke offentlige tilgjengelighet.
- 4.6 **Overvann skal infiltreres eller førdrøyes på eiendommen («T» og/eller «PH») Løsning for overvannshåndtering skal dimensjoneres for at avrenning fra eiendommen («T» og «PH») tilsvarer som før utbygging.**

### §5 FRIOMRÅDE F1

- 5.1 Friområder skal brukes til park, turvei og badeplass.
- 5.2 I friområdet kan kommunen bare tillate bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til bruken av området.

## § 6 SPESIALOMRÅDER OG OMRÅDER FOR GRØNNSTRUKTUR.

- 6.1 Friluftsområde Fr1 – Fr5, o\_GN
- 6.1.1 Området skal nyttes til friluftsområde
- 6.1.2 I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter kommunens skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde.
- 6.1.3 Del av området til Fr3 som gitt i tidligere plankart er endret til o\_GN og AVG  
Område o\_GN er regulert til offentlig naturområde som kan brukes til fyllingsskråning for planering av T. Det kan fylles like høyt som planeringshøyde til T. Maksimal helningsvinkel til fyllingsskråning er 1:1 [45°]. Fylling skal jordkles og beplantes med stedegen vegetasjon. Fortrinnsvis skal fyllingsmateriale og jorddekke fra byggeområde T brukes og eksisterende større trær innen o\_GN bevares.
- Område o\_AVG skal anlegges åpne grøft, innen o\_GN mellom fyllingsfot og dagens turvei som vist i plankart.
- 6.2 Friluftsområde, Fr1 – Fr4,  
Bygging av hytter og uthus i tilknytning til disse er ikke tillatt. Kommunen kan bare gi dispensasjon for mindre vesentlige byggetiltak på eksisterende bygg og dersom naturforvaltningsnemnda har anbefalt det. Det samme gjelder meldepfiktige tiltak som brygger, veianlegg o.l..
- 6.3 Friluftsområde sjø, Fr sjø.
- 6.3.1 Innenfor området tillates allmenn ferdsel for rekreasjon, sport og lek.
- 6.3.2 I området kan kommunen bare tillate mindre brygger og anlegg som har naturlig tilknytning til bruken av området som friluftsområde.
- 6.4 Område for kommunaltekniske anlegg, K.
- 6.4.1 I området tillates oppført bygning og tilhørende anlegg for drift av kommunaltekniske avløpsledninger.
- 6.5 Bevaringsområde, R 1 - R 8.
- 6.5.1 Innenfor bevaringsområdene, merket R på plankartet, er det fornminner (steinalderplasser, gravfelt, gravhauger, gravrøyser og hulvei ) som er fredet i medhold av lov om kulturminner av 9. Juni 1978 §§ 4, 6, og 8.
- 6.5.2 Innenfor områdene må det ikke settes iverk tiltak uten at planene for tiltaket er lagt frem for oldsakssamlingen.
- 6.5.3 I tillegg gjelder bestemmelsene i §§ 6.1 og 6.2.
- 6.6 Parkbelte i industriområde, S1 – S5.
- 6.6.1 Området skal ikke bebygges eller benyttes til lagring. Området skal opparbeides med stedegen vegetasjon.
- 6.6.2 I området S3 kan det opparbeides sti for allmennheten fra P2 fram til Fr1.
- 6.6.3 I område S3 skal det opparbeides voller mot industriområdet I8. Vollene skal ha en høyde på 3,0 meter.
- 6.6.4 I område S5 skal det opparbeides voll med høyde minimum 3,0 meter. Vollen skal ha en variasjon i vertikallinjen slik at landskapsbildet blir best mulig.
- 6.6.5 I område S2 skal det anlegges/opparbeides voll. Vollens høyde avtales mellom partene (naboer).

- 6.7 Trialbane, T1
- 6.7.1 Innenfor område avmerket til Spesialområde trialbane T1 kan det kjøres trial-sykler i følgende tidsrom:
- Hverdager frem til kl. 20.00
  - Søndager mellom klokken 13.00 og 17.00.
  - På bevegelige helligdager er det ikke tillatt med kjøring i området.
- Kulturutvalget kan etter søknad dispensere fra kjøretidsbestemmelsene ved spesielle anledninger
- 6.7.2 Trevegetasjonen innenfor området skal i hovedsak bestå. Enkeltrær kan fjernes dersom det er nødvendig for trialaktiviteten.
- 6.7.3 Innenfor området kan det oppføres bygg til trialklubbens aktiviteter. Bygg må plasseres i nærheten av eksisterende bygg i naboområdene, det vil si øvre del av området.
- 6.8 Vegetasjonsbelte Spx.
- 6.8.1 I området kan det fylles løsmasse . Utfyllingen skal beplantes med stedegen vegetasjon.
- 6.9 Grønnstruktur, T1 og V1
- 6.9.1 I område T1 skal det etablere tursti med enkel standard.
- 6.9.2 Område V1 er regulert til vegetasjonsskjerm. Det skal etableres voll. Innenfor V1 mot «Del av I1». Vollen skal bygges 2,5 m over eksisterende terreng der det er mulig. Der det ikke er mulig å bygge vollen 2,5 m over eksisterende terreng, skal den bygges så høy som mulig. Vollen skal bygges med stedlige masser og det skal tilrettelegges for naturlig revegetering. Vollen skal tilpasses terrenget.

## § 7 FELLESOMRÅDER Fa og F små.

- 7.1 Felles avkjørsel, parkering og småbåthavn Fa og F små.
- 7.1.1 Fellesarealene skal brukes til felles avkjørsel, felles parkering og felles småbåt-havn for bebyggelsen innen planområdet.
- 7.1.2 I området for felles småbåthavn F små skal oppføres naust.

## § 8 FELLESBESTEMMELSER.

- 8.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan utføres av teknisk utvalg. Justeringene må være hjemlet i bygningslov og bygningsvedtektene.
- 8.2 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

## § 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 9.1 Nye stier som erstatter stier som inngår i nytt industriområde skal være opparbeidet innen 31.12.04.  
Kyststi som vist på temakartvedlegg dat. 17.09.04 skal være ferdig opparbeidet innen 01.10.05.
- 9.2 I område Spx skal vegetasjon reetableres (nyplantes) innen 01.05.05. Området skal inngå i friluftsområde Fr1 såsnart skog er reetablert på området.
- 9.3 Vollene i områdene S3 og S5 skal være ferdig etablert før bygningene i område I8 tas i bruk.
- 9.4 Støyskjerming mot nordvest skal skje i henhold til anbefalinger i brev av 08.10.04. Disse støyskjermingstiltak skal være ferdig gjennomført før bygningene i område I8 tas i bruk.
- 9.5 Tursti T1 skal være ferdig omlagt før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye bygg innenfor området «Del av I1».
- 9.6 Voll innenfor V1 skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye bygg innenfor området «Del av I1».
- 9.7 Naturområde o\_GN skal være beplantet i henhold til bestemmelse 6.1.3 før bygningene tas i bruk.
- 9.8 Plan for revegetering innen o\_GN skal godkjennes av Grimstad kommune før igangsettingstillatelse.
- 9.9 **Før igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljprosjektert løsning for overvannshåndtering.**

Teknisk etat, 23.09.04. its/let  
Vedtatt i kommunestyret 08.11.04

Sist endret 06.06.18. Utvidet del av område I1, lagt inn vegetasjonsskjerm (V1) og tursti (T1). Vedtatt i teknisk utvalg 03.07.18.

Sist endret [25.05.2023]. Endring av Del av N1 og Fr3 til T, PH, o\_AVG og o\_GN.

Vedtatt av teknisk utvalg 31.10.23

Sist endret [29.11.2023]. Endring er planeringshøyde, mønehøyde, støttemur og plangrense.

**Sist endret [04.03.2024]. Overvannshåndtering**