

Detaljreguleringsplan for startboliger – Vollekjær

Reguleringsbestemmelser
PlanID 285

29.4.2019

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av rimelige boliger, med tilhørende uteareal, lekeareal og parkering. Sør i området legges det også opp til 5 boenheter i bokollektiv, med personalbase.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Søknad om tiltak

Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved utomhusplan i målestokk 1:200 som viser bebyggelsen og disponering av den ubebygde delen av tomta. Adkomst til innganger på bakkeplan og lekeplasser skal vises i utomhusplanen. Utformingen av disse skal oppfylle krav til universell utforming. Utomhusplanen skal vise lekeapparater, møblering og utforming av lekeplassen.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1. Kombinert bolig og forretning (BKB)

Innenfor BKB tillates det næring og bolig.

Næring skal være av en art som ikke er sjenerende eller støyende for nærmiljøet. Tilsvarende gjelder for utendørs lagring.

Maks tillate gesimshøyde er 6 meter. Maks mønehøyde eller øverste gesims er 8,5 meter.

Dagens parkeringsplasser på tomtens ubebygde areal kan opprettholdes.

3.1.2. Startboliger (BKS1)

Det tillates etablert inntil 4 firemannsboliger.

Maks tillate gesimshøyde er 7 meter. Maks mønehøyde eller øverste gesims er 8,5 meter.

Det skal sikres minimum 1 soverom pr. boenhet med vindu mot stille side.

Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på minst 8 m². Det skal sikres at uterommene tilfredsstiller kravene i T-1442/2016 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging Det være gjennomgang mellom lekeplass o_BLK og offentlig vei o_SV2. Plasseringen skal vises i utomhusplan.

3.1.3. Frittliggende eneboligbebyggelse (BFS)

Maks tillate gesimshøyde er 6 meter. Maks mønehøyde eller øverste gesims er 8,5 meter.

3.1.4. Konsentrert småhusbebyggelse og personalbase (BKS2)

Det tillates 5 boenheter, samt en personalbase utformet som bolig. Det tillates også fellesrom/grendehus i eget bygg, avfallsbod i forbindelse med innkjørsel, 6 carporter, og en utendørs bod på 6m². per boenhet. Maks tillate mønehøyde eller øverste gesims er 6 meter. Enkeltelementer som piper og lignende kan gå over denne høyden.

Det tillates 10 parkeringsplasser, hvorav 6 i carport. Parkeringen løses innenfor området.

Boder, garasjer, og lignende, kan plasseres utenfor byggegrense i området, med yttervegg inntil 1 meter fra formålsgrense.

3.1.5. Carporter (f_BG)

Carportene f_BG skal være felles for BKS1.

Maks byggehøyde er 3,5 meter.

3.1.6. Uteoppholdsareal og lek (o_BAU1, o_BAU2, o_BAU3 og o_BLK)

Lekeområdet o_BLK skal utformes som en sandlekeplass og skal opparbeides i henhold til Grimstad kommunes til enhver tid gjeldende normal for utomhusanlegg. Området er offentlig.

Uteoppholdsarealene o_BAU1 & o_BAU3 kan utformes som leke- og møteplasser eller ha kvaliteter av naturområde. Områdene er offentlige.

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

3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Trafikkarealer skal utformes etter veinormal for Grimstad kommune. Anleggene skal opparbeides etter tekniske tegninger godkjent av kommunen.

Plassering av adkomstpiler er illustrerende. Endelig avkjørsel skal vises på utomhusplan.

3.2.2. Parkering (f_SPA og o_SPI)

På pendlerparkeringen o_SPI kan det etableres 9 parkeringsplasser, hvorav minst 1 skal være utformet som HC-plass.

Parkeringsplass f_SPA skal være felles for BKS1.

Mellom o_SPI og f_SPA skal det etableres et visuelt skille i form av kantstein i vis 0.

3.2.3. Sykkelanlegg (f_SS1 og o_SS2)

Det skal etableres 20 stk. fellesprivate sykkelparkeringsplasser i f_SS1 og 10 stk. offentlige sykkelparkeringsplasser i o_SS2.

Alle 30 plassene skal etableres i overbygd anlegg og tillates bygd utenfor byggegrensa.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Frisiktsone

Det skal være fri sikt i en høyde over 0,5 meter over tilstøtende vegareal.

4.2. Bestemmelsesområde #1

Det skal etableres støyskjerming mot fylkesvei innenfor området. Innenfor f_BG er carporter tilstrekkelig støyskjerming.

5. Rekkefølgebestemmelser

Før det kan gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet skal følgende være ferdig:

- a) Grefstadveien skal være ferdig opparbeidet til og med kryss ved f_SVT1.
- b) Tekniske planer for vei, vann, avløp og overvann skal være godkjent av kommunen. I teknisk plan skal det også dokumenteres at slokkevannskapiteten er 50 l/s fordelt på 2 uttak. Det skal også utarbeides en plan for skjøtsel av uteoppholdsarealene, samt en tiltaksplan mot støy- og støvplager i byggefasen.

Før det kan gis brukstillatelse til nye boliger innenfor BKS1 skal følgende være ferdig opparbeidet:

- a) Lekeplass (o_BLK).
- b) Adkomstvei o_SV2, parkeringsplass f_SPA og o_SPI, sykkelparkeringsplassene på f_SS1 & o_SS2, samt renovasjonsløsning o_BRE.
- c) Støyskjerming i tråd med § 4.2.