



## Bestemmelser og retningslinjer Kommuneplans arealdel 2019 – 2031 med innsigelser

Kommunestyremøte 27.10.2020

## Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel består av plankart, juridisk bindende bestemmelser, tilhørende retningslinjer og planbeskrivelse.

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

## Innholdsfortegnelse

<b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER .....</b>	<b>1</b>
§ 1. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel .....	4
§ 1.1 Rettsvirkninger, jf. pbl § 11-6 .....	4
§ 1.2 Forholdet til regionale planer, eldre kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5) .....	4
§ 2. Generelle bestemmelser (pbl kapittel 11) .....	4
§ 2.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1) .....	4
§ 2.2 Utbyggingsavtaler (pbl §11-9 nr. 2, jf. kap 17) .....	5
§ 2.3 Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl §11-9 nr. 3) .....	5
§ 2.4 Rekkefølgekrav (pbl §11-9 nr. 4) .....	5
§ 2.5 Byggegrenser (pbl §11-9 nr. 5) .....	5
§ 2.6 Funksjonskrav til ulike formål (pbl §11-9 nr. 5) .....	6
§ 2.7 Universell utforming (pbl §11-9 nr. 5) .....	6
§ 2.8 Uteareal for opphold, lek og rekreasjon (pbl §11-9 nr.5) .....	6
§ 2.9 Parkering (pbl §11-9 nr. 5) .....	8
§ 2.10 Skilt og reklame (pbl §11-9, nr 5) .....	11
§ 2.11 Grønnstruktur – generelle bestemmelser og retningslinjer .....	13
§ 2.12 Estetikk (pbl § 11-9 nr. 6 og 7) .....	14
§ 2.13 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (pbl § 11-9 nr.8) .....	14
§ 3. Bestemmelser til kommuneplanens arealformål (pbl §§ 11-7 nr.1-2, 11-9) .....	15
§ 3.1 boligbebyggelse (pbl §11-7 nr1) .....	15
§ 3.2 Sentrumsformål – sone for handel og kjøpesenter (pbl §§11-7 nr.1 og 11-9 nr.5) .....	17
§ 3.3 Næring (pbl §§ 11-7 nr 1, 11-9 nr 4) .....	17
§ 3.4 Forretning (pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5) .....	18
§ 3.5 Område for kombinasjon næring/forretning (pbl §§ 11-7 nr.1 og 11-9 nr. 5) .....	18

§ 3.6 Område for kombinasjon bolig/forretning (pbl §§ 11-7 nr.1 og 11-9 nr. 5) .....	18
§ 4. Hensynssoner (pbl §11-8) .....	18
§ 4.1 Sikringssone drikkevann – Rorevann ( pbl §11-8 a) .....	18
§ 4.2 Sikringssone i Stigselva-vassdraget (pbl § 11-8 a) .....	19
§ 4.3 Aktsomhetsområde for marine avsetninger og faresone for kvikkleire (pbl § 11-8 a) .....	19
§ 4.4 Faresone for ras og skred (pbl § 11-8 a) .....	19
Retningslinje 4.5 Hensynssone landbruk (pbl § 11-8 c) .....	19
§ 4.6 Hensynssone for båndlegging langs E18 (pbl § 11-8 d) .....	19
§ 4.7 Gjennomføringsssone Hesnes – område for felles planlegging (pbl § 11-8 e) .....	19
§ 4.8 Gjennomføringsssone Ågre – område for felles planlegging (pbl § 11-8 e) .....	19
§ 4.9 Gjennomføringsssone Bergemoen – område for felles planlegging (pbl §11-8e) .....	20
4.10 Hensynssoner Grønnstruktur, jamfør kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv .....	20
§ 5. Bestemmelser til arealformål etter pbl §11-7 nr 5 og 6 (pbl §11-11) .....	21
§ 5.1 LNF(b) –LNF med spredt boligbebyggelse (pbl §11-7-5b), jf. pbl § 11-11 nr.2 .....	21
Retningslinje 5.2 LNF(a) - Vurderingskriterier for dispensasjon til eksisterende og ny spredt boligbebyggelse (pbl §11-7-5a) .....	22
Retningslinje 5.3 LNF(a) - Vurderingskriterier for dispensasjon til eksisterende og ny spredt fritidsbebyggelse (pbl §11-7-5a) .....	22
Retningslinje 5.4 LNF-områder (pbl §11-7-5a) – eksisterende boligbebyggelse, jf. pbl § 11-11. ....	22
Retningslinje 5.5 LNF-områder (pbl §11-7-5a)– eksisterende fritidsbebyggelse, jf. pbl § 11-11. ....	22
Retningslinje 5.6 LNF-områder (pbl § 11-7-5a) og grønnstruktur (§ pbl 11-7-3) – Vurderingskriterier for dispensasjon til tiltak i friluftsområder .....	22

§ 5.7 LNF-områder (pbl §11-7-5a)- næringsbebyggelse i 100 meters beltet langs sjøen og langs vann og vassdrag, jf. pbl 11-11 nr. 4. ....	23
§ 5.8 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 11-7 nr 6).....	23
§ 5.9 Småbåthavn (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-9).....	23
§ 6 Bestemmelser til arealformål etter pbl §11-7 nr.3 grønnstruktur.....	23
§ 6.1 Grønnstruktur (pbl §11-7 nr.3).....	23
§ 6.2 Grønnstruktur juridiske linjer (pbl 11-7 nr.3).....	24

## § 1. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

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

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

Bolig-, fritids- eller næringsseiendommer 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 regionale planer, eldre kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5)

- a) Vedtatte reguleringsplaner og regional plan for senterstruktur og handel gjelder foran kommuneplanen. Likevel skal følgende bestemmelser i denne kommuneplanen, som ikke er vurdert i planprosessen med de her gitte krav, gjelde foran manglende eller motstridene bestemmelser i reguleringsplaner: §2.7. Universell utforming, §.2.5 Byggegrenser, §2.12 Estetikk, §2.9 Parkering, § 2.8 Uteoppholdsareal og Lekeplasser, §2.10 Skilt og reklame, §4.1 Sikringssynssone Rorevann, R 4.5 Hensynssone landbruksbevaring.
- b) Kommuneplanen gjelder uansett ikke foran kommunedelplan for Grimstad byområde (Byplanen) vedtatt 27.10.08. likevel skal de følgende bestemmelsene i denne kommuneplan gjelde foran manglende eller motstridene bestemmelser i Byplanen: §2.7. Universell utforming, §2.5 Byggegrenser, §2.12 Estetikk, §2.9 Parkering, § 2.8 Uteoppholdsareal og Lekeplasser, § 2.10 Skilt og reklame, § 3.1.3 Fortettingsstrategi 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.
- c) Vedtatt kommunedelplan for E18 Dørdal – Grimstad gjelder foran kommuneplanen
- d) Bestemmelsene over er ikke til hinder for at kommunen kan anvende pbl kap.13 om midlertidig forbud mot tiltak.

## § 2. Generelle bestemmelser (pbl kapittel 11)

Generelle bestemmelser gjelder hele kommunen, uavhengig av arealformål

### § 2.1 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

- a) 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.
- b) 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.
- c) Kravet i a gjelder ikke:
  1. Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §20-1 første ledd bokstav a,b,d,j,k,l og m i arealformål landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (jf. pbl § 11-7 pkt 5)
  2. Enkle tiltak for friluftsliv som nevnt i retningslinje 5.6 LNF-områder og grønnstruktur – vurderingskriterier for dispensasjon.
  3. 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)
    - pbl § 20-1 bokstav d (inntil 2 boenheter)
    - pbl § 20-1 bokstav m arealoverføring
    - tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5Det er en forutsetning for unntaket at hensyn til nabobebyggelse er ivaretatt, blant annet når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnytting, og at takvinkel og utforming skal tilpasses bolig/fritidsbolig. Unntaket gjelder ikke i 100-metersbeltet langs sjøen.
  4. I områder avsatt til nåværende boligbebyggelse, eller områder til fremtidig boligbebyggelse under 2000m<sup>2</sup> områdeareal i kommuneplanen, kan det tillates fortetting ved 1-2 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 i en reguleringsplan jf. kommuneplanbestemmelse §2.13, bokstav a-w.
- Annet lovverk må belyses og ivaretas i byggesøknaden, eksempelvis kulturminnelova.
- Utnyttelsesgraden på fortettingstiltaket kan ikke overstige 30% BYA eller 225 m<sup>2</sup> BRA.
- Byggesøknaden skal alltid inneholde:
  - Tiltakets utnyttelsesgrad og arkitektur tilpasses eksisterende bebyggelse og stedets identitet.
  - Forholdet til teknisk infrastruktur som transport, vann, avløp og renovasjon må sikres.
  - Sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal og lekeareal.

5. Etablering av navigasjonsanlegg innenfor planområdet, jf. pbl §§ 1-8, 4. ledd og 11-11 nr 4.

## § 2.2 Utbyggingsavtaler (pbl §11-9 nr. 2, jf. kap 17)

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område. Utbyggingsavtaler bygger på vedtatte reguleringsplaner og kommunale normer. I områder som krever reguleringsplan før tiltak etter pbl § 20-1 kan iverksettes, krever Grimstad kommune at det foreligger vedtatt utbyggingsavtale før tiltak iverksettes dersom kommunen skal overta eiendom og anlegg. Utbyggingsavtalen brukes for alle typer tiltak det er adgang til, jf. pbl § 17-3.

Kvalitetskrav og kostnader i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen avtales i det enkelte tilfelle. De tekniske anlegg for boligfeltet skal prosjekteres og utføres i henhold til Grimstad kommunes til enhver tid gjeldende normer for vei, vann og avløp og utomhusanlegg, samt gjeldende avfallsforskrift med tilhørende retningslinjer.

Når alle avtalepartenes plikter i henhold til utbyggingsavtalene er utført og godkjent av Grimstad kommune, overtar kommunen den avtalte del av anlegg til eiendom, drift og vedlikehold. Overtakelsen av de tekniske anlegg skal skje snarest mulig etter at anleggene er opparbeidet. Det skal holdes en formell overtakelsesforretning.

## § 2.3 Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl §11-9 nr. 3)

Tiltak som skal overskjøtes kommunen, skal dimensjoneres og bygges i henhold til de til enhver tid gjeldende normer for Grimstad kommune. Dette omfatter:

- a) vannforsyning og avløp
- b) kommunale veier, gang- og sykkelveier
- c) utomhusanlegg

## § 2.4 Rekkefølgekrav (pbl §11-9 nr. 4)

Rekkefølgekravene skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved behandling av nye tiltak i bebygde områder.

- a) Tekniske anlegg, som vann- og energiforsyning og avløp
- b) Anlegg for gående og syklende
- c) Sikker adkomst, vei og kollektivtransportanlegg
- d) Uteoppholdsområder for lek, idrett og rekreasjon
- e) Tilgang til overordnet grønnstruktur
- f) Omdisponering av matjord.

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

### § 2.5.1 Byggehøyder over havet

- a) 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.
- b) På lager, garasjer, uthus og lignende bygg langsmed sjøen er kravet at 1.etg. gulv ikke skal være under kote +2,5. Under dette nivået tillates bare konstruksjoner som tåler høyvann/stormflo uten behov for reparasjoner.
- c) Ved bygning av offentlig vei gjelder kote + 2,5.
- d) For utomhusanlegg ved nærings/service/offentlige bygg gjelder kote + 2,0. Andre utomhusanlegg må også ta høyde for høyvann/stormflo så langt det er fornuftig.

### § 2.5.2 Flom og byggegrenser langs vassdrag

- a) I uregulerte områder langs vassdrag, i avstander som nevnt under er det forbudt å iverksette tiltak etter pbl § 20-1 første ledd bokstav a,d,f,i,j,k,l eller m

- 20 meter mot alle bekker med årssikker vannføring
  - 50 meter mot alle elver, vann under 30 daa innenfor vernet vassdrag, samt alle vann utenfor vernet vassdrag.
  - 100 meter mot nidelva og vann over 30 daa innenfor vernet vassdrag.
- b) Unntatt fra disse avstandskravene:
- Utvidelser av eksisterende bebyggelse der utvidelsen skjer vekk fra vassdraget.
  - Friluftstiltak som i sin funksjon må ligge nær vannet.
  - De delene av Nidelva som er avsatt til byggeformål i kommuneplanens arealdel.
- c) For områder innenfor registrerte flomsone (NVE) tillates det ikke oppført bygninger eller gjennomført tiltak som vil ligge flomutsatt, jf. TEK 17 §7-2. Det skal i tillegg til vist flomsone legges til en usikkerhet på 50 cm.
- d) Utenfor kartlagte strekninger må bebyggelse langs vassdrag og flomutsatte områder legges høyt nok for å unngå flomskader. Hva som er høyt nok må bero på en avklaring i hver enkelt sak basert på det kunnskapsgrunnlaget som finnes.
- e) Det tillates ikke bekkelukking
- f) Det tillates ikke tiltak inntil vannstrengen som kanalisere vassdraget slik at skader kan oppstå ved hurtigere og kraftigere vassføring; eksempelvis murer/plattinger
- g) Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et vegetasjonsbelte på minst 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.

### § 2.5.3 Byggegrense langs sjø (pbl §11-9, nr 5, jf. §1-8)

Dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsplan eller i kommuneplan gjelder 100 meter byggegrense.

### § 2.5.4 Byggegrense mot dyrka mark

- a) Bolighus skal ha en avstand mot dyrket mark på minst 30 meter.
- b) I de regionalt viktige jordbruksområdene (hensynssone landbruk) skal boligfelt (mer enn 4 boenheter) ikke ligge nærmere dyrket mark enn 50 meter.
- c) Eiendoms grensen til nye boligeiendommer skal ligge minst 10 meter fra dyrket mark.

## § 2.6 Funksjonskrav til ulike formål (pbl §11-9 nr. 5)

### § 2.6.1 Handelsetableringer

Handelsetableringer skal skje i samsvar med den til enhver tid gjeldene regionale plan for senterstruktur og handel.

### § 2.6.2 Sentrumsformål

- a) Områder for sentrumsformål kan ha blandet formål bolig, forretning, kontor eller tjenesteyting.
- b) Ved nybygg er det ikke tillatt å etablere boligformål på gateplan
- c) Bruksendringer fra forretning/kontor til bolig på gatenivå innenfor sentrumsformål er ikke tillatt.

### § 2.6.3 Boligformål

Arealer avsatt til boligbebyggelse kan inkludere eksisterende og fremtidig boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur som tjenesteyting, nærbutikk, grønnstruktur, idrettsanlegg, friområder, veier og tekniske anlegg. Behov for og lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting samt grønnstruktur og lek innenfor disse områdene skal avklares i reguleringsplan

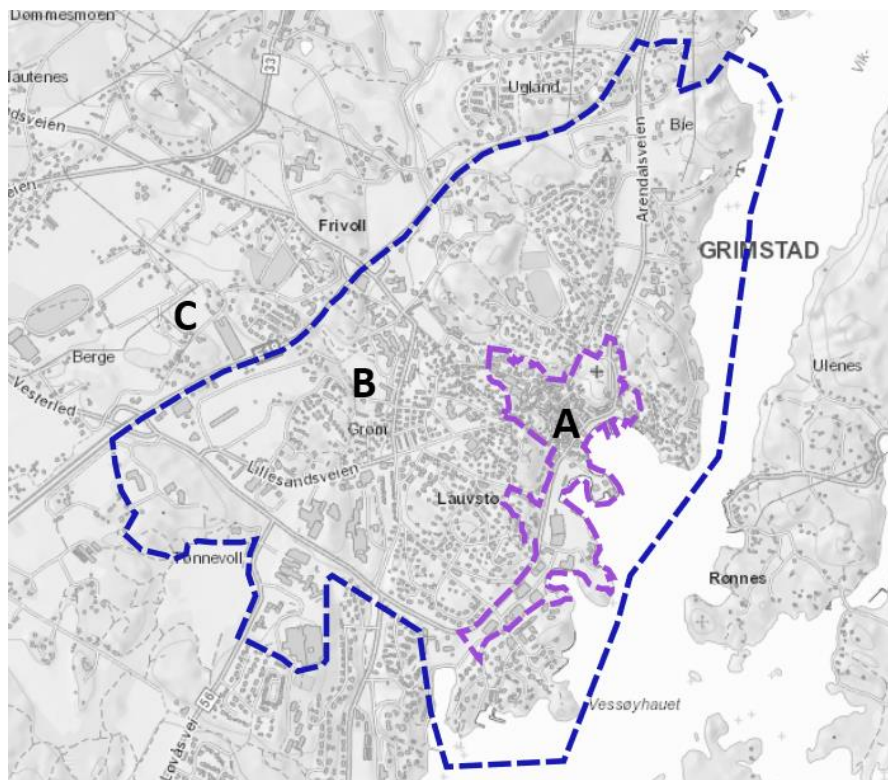
## § 2.7 Universell utforming (pbl §11-9 nr. 5)

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

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

### § 2.8.1 Uteoppholdsarealer – områdekrav

Grimstad kommune deles i denne sammenheng inn i to soner. A (og B (*byplanen*)) som vist under, C er kommunen for øvrig.



- a) I sone A og B (byplanen)
  - Kravene i §§2.8.3 – 2.8.7 kan vurderes redusert dersom det kan dokumenteres tilstrekkelig offentlige lekeplasser, -byrom og -friorråder i tilgrensende områder.
- b) I sone C (kommunen for øvrig)
  - Gjelder alle bestemmelser og retningslinjer til uteareal for opphold, lek og rekreasjon.

### § 2.8.2 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.

- a) Funksjonskravene har minimumskrav til lek- og uteoppholdsareal. I tillegg til rene arealkrav, er det tatt inn kvalitetskrav og retningslinjer.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Kravene under er kun knyttet til boligområder. Krav v/ annen arealbruk må avklares i hver enkelt sak/reguleringsplan.
- e) Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse bør de samme funksjonskrav gjelde som for ny bebyggelse.

### § 2.8.3 Krav til areal

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



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

- a) Uteoppholdsareal og lekeplasser skal plasseres på attraktive tomter med gode klima og solforhold, bl.a. skjermet mot vind.
- b) 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.
- c) Sjenerende tekniske installasjoner, slik som åpen renovasjon, skal ikke legges inne på området eller ligge nærmere enn 15 meter.

---

#### Generelle retningslinjer til felles uteopphold og lek

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

---

#### § 2.8.5 Krav til lekeplass

- a) Ha sikker adkomst fra boenhetene.
- b) Ha gangavstand for den planlagte aldersgruppen.
- c) Ha sitteplass for voksne og barn.
- d) Utstyres med lekeapparater og aktivitetsområder tilpasset ulike aldersgrupper og ulike typer lek og aktivitet.
- e) Under lekeapparat som krever fallunderlag skal dette opparbeides med underlag som tillater trilling f.eks. gummi eller kunstgress.
- f) 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.
- g) 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.

---

#### Retningslinjer til lekeplass

- a) Lekeplassene bør plasseres sentralt i utbyggingsområdet. Det må i reguleringsplan tas stilling til aktiviteter og områder for småbarn, førskolebarn, skolebarn, ungdom og voksne.
- b) På lekeplassene bør det være noe fast dekke for trille/rulle/syklemuligheter.
- c) På lekeplassene bør det inngå arealer til frilek.
- d) 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.

---

#### Retningslinjer til felles uteoppholdsareal

- a) Området skal fungere som en sosial møteplass, samt opparbeides og utstyres på en måte som fremmer fysisk og sosial aktivitet.
- b) 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.

---

#### § 2.8.6 Krav til privat 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.

#### § 2.8.7 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.

### § 2.9 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) inklusiv fellesareal etter H-2300 Grad av utnyttning.

#### Normal størrelse på parkeringsplass:

- Standard bilparkering: 2,5 m x 5,0 m
- Standard bilparkering i felles overbygd parkeringsanlegg: 2,6 m x 5,0 m
- P-plass for funksjonshemmede: 4,5 m x 6,0 m
- Sykkelparkering: 0,75 m x 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 utnyttning.

#### Kvalitet i uterommene:

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

#### Universell tilgjengelighet:

- P-plasser for forflytninghemmede skal alltid plasseres nærmes 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).

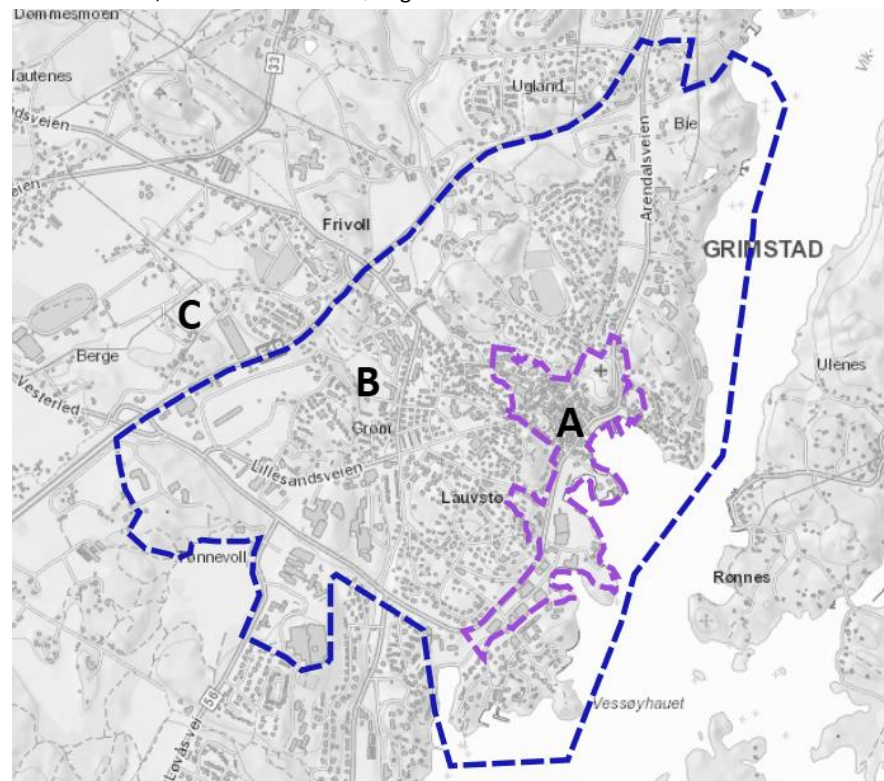
---

#### 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 nær inngangsparti.
- 

#### § 2.9.2 Parkering – områdekrav

Grimstad kommune deles i denne sammenheng inn i tre soner. A (*sentrum*) og B (*byplanen*) som vist under, C er kommunen for øvrig.



#### § 2.9.3 Parkering – boligbebyggelse

- a) I sone A (*sentrum*)
  - Det tillates ikke ny parkering etablert som parkering på bakkeplan. Parkering skal løses som garasjeanlegg i underetasje eller lignende. For fortettingsprosjekter 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 1,5 per enhet
- b) I sone B (*byplanen*)
- Det tillates ikke ny parkering etablert som parkering på bakkeplan. Parkering skal løses som garasjeanlegg i underetasje eller lignende. For fortettingsprosjekter inntill 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 1,5 per enhet
- c) I 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
  - Sykkelparkering: 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.

#### § 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:

- a) Parkeringsplass: minimum 1,5 plasser per fritidsenhet

Overstående bestemmelse gir grunnlag for å kreve parkeringsplass på fastlandet for fritidsbebyggelse på øyer. Avstand mellom p-plass og fritidsbebyggelse skal på strekning over land, samlet ikke overstige 500 m.

#### § 2.9.5 Parkering – næringsformål

- a) I sone A (*sentrum*) og B (*byplanen*)

- 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
- b) I sone C (kommunen for øvrig)
- 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

- a) *Institusjoner* og lignende skal ha:
- 0,3 – 0,5 parkeringsplasser per sengeplass
- b) *Hoteller* og lignende skal ha:
- 1,0 parkeringsplass per gjesterom inkl. behov for ansatte.
- c) *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. b eller c alene etter det alternativ som gir høyest krav.
- d) *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

- a) Barnehager skal ha:
- 0,1 – 0,25 parkeringsplasser per barn
  - 50% dekning for sykkelparkering for ansatte og elever
  - Det må legges til rette for trafikksikker av- og påstigningssone for skyss med privatbil

- b) 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
- c) Videregående skoler og høyskole/universitet skal ha:
- 0,2 – 0,6 parkeringsplasser per årsverk
  - 50 % dekning for sykkelparkering for ansatte og studenter
- d) 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 bårhavner i Grimstad sentrum med randsoner kan kommunen fastsette redusert krav til parkeringsdekning.

### § 2.9.9 Parkering – andre varige konstruksjoner og anlegg, jf. pbl §30-4

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

### § 2.9.10 Parkering - frikjøpsordning, jfr pbl §28-7, 3. ledd og §11-9 nr 5

Frikjøpsordning fastsettes slik;

- a) 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.
- b) Beløpet som til enhver tid gjelder, jf. pkt. a), fastsettes av kommunestyret og reguleres i takt med prisstigningen etter SSB's indeks for boligblokker.
- c) Frikjøpsbeløpet skal være betalt før byggetillatelse utstedes og oppstart av arbeidene i marken finner sted.

- d) 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.

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

## § 2.10 Skilt og reklame (pbl §11-9, nr 5)

### § 2.10.1 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Slike innretninger må plasseres slik at de ikke er til hinder for gang- og sykkeltrafikken og til ulempe for bevegelsehemmede 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.

## Grimstad sentrumsområde



### § 2.10.2. Reklameinnretninger/områdehensyn

- I åpent naturlandskap og kulturlandskap må det ikke oppføres frittstående reklameskilt. På bygninger i disse områdene må det ikke oppføres reklame som virker dominerende.
- I parker, rekreasjonsområder og strandområder må det ikke oppføres reklameinnretninger. Det må heller ikke oppføres reklameinnretninger som retter seg mot slike områder.
- I sentrumsområdet tillates ikke frittstående reklameinnretninger dersom de ikke er utformet spesielt for å passe inn i miljøet.
- 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.

### § 2.10.3. Formingskriterier

#### a) 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.

#### b) Utforming:

Skilt og reklameinnretninger utføres slik at de tilfredsstillende 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.

#### c) 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.

d) *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.

#### § 2.10.4. 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. Lysinnetninger bør etableres med trinnløs dimmer, da kommunen kan kreve redusert lysstyrke dersom det viser seg at lysstyrken vurderes som sjenerende.

### § 2.11 Grønnstruktur – generelle bestemmelser og retningslinjer

(Utvidet nummerering skyldes at den korresponderer med *Kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv*)

#### § 2.11.3 Områder med viktige natur- og landskapsverdier

##### § 2.11.3.1 Naturmangfold

- Hensynet til naturmangfoldet på stedet skal alltid avklares før tiltak, (jf. naturmangfoldloven kap II om alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk).
- 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.

##### § 2.11.3.2 Landskap og vegetasjon

- 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.

- Det skal ikke gjøres varige inngrep i grønnstruktur i utbyggingsområder, vegetasjon eller markflater, med mindre dette fremgår av godkjent reguleringsplan, utomhusplan eller skjøtselsplan.
- Store eiketrær og viktige enkelttrær skal tas hensyn til ved evt. utbygging i nærheten. (jf. naturmangfoldlovens *Forskrift om utvalgte naturtyper* § 3)
- Kommunen kan kreve sikring av natur, enkeltelementer/ enkelttrær og gjøre vedtak om kompenserende tiltak for grønnstruktur eller andre viktige landskapselementer.

---

##### 2.11.3.2.1 Retningslinjer for landskap og vegetasjon

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

##### § 2.11.3.4 Vassdrag

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

---

##### 2.11.3.4.1 Retningslinje for vassdrag:

---

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

#### § 2.11.4 Forholdet mellom grønnstrukturformål og tilgrensende områder

- 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.
- Tiltak på områder som grenser til grønnstruktur bør utføres slik at det er tydelig skille mellom offentlig og privat areal. Tiltak som medfører at den offentlige grønnstrukturen oppleves som privatisert bør unngås.
- Byggegrense mot friområder og park skal være minimum 4 meter.

### § 2.11.5 Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett

#### § 2.11.5.1 Uteoppholdsareal for boliger

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

#### § 2.11.5.2 Uteoppholdsareal for skoler og barnehager

- a) Uteoppholdsareal for skoler og barnehager skal følge krav til standard, størrelse og avstand som beskrevet i *Normal for utomhusanlegg i Grimstad kommune*.
- b) Eksisterende terreng og vegetasjon innefor skolenes og barnehagenes områder som kan være egnet som leke- og oppholdsarealer skal i størst mulig grad bevares for å gi mulighet for bevegelse i variert terreng, fri lek og naturopplevelse.

#### § 2.11.5.3 Nærmiljøanlegg

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

#### § 2.11.5.4 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.)

### § 2.11.6 Stier og turveisammenhenger

- a) Ved tiltak (pbl § 1-6) skal viktige eksisterende stier og snarveier videreføres.
- b) Ved planlegging og utbygging av (større områder) skal det tilstrebes å etablere et overordnet turveinett hvor de sentrale delene omgis av et turdrag, jf. Retningslinje 6.1, og det skal skapes sammenheng mellom ny intern grønnstruktur/sti-/turveinett og eksisterende tilgrensende grønnstruktur/sti-/turveinett. Det skal tilstrebes å lage rundløyper.

---

#### 2.11.6.1 Retningslinje for stier og turveier

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

---

### § 2.12 Estetikk (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

Tiltak etter pbl. §§ 20-1, 20-4 og 20-5 skal følge estetisk veileder med retningslinjer for Grimstad kommune. Eventuelle avvik skal ha en saklig begrunnelse.

### § 2.13 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (pbl § 11-9 nr.8)

1: Dokumentasjonskrav til reguleringsplaner

I nødvendig grad skal dette være med i reguleringsplaner:

- a) Planene skal angi formål, utnyttelsesgrad og byggegrenser, vern og utforming av arealer og fysisk miljø samt rekkefølgekrav for å sikre nødvendige samfunnstjenester og sikkerhet.
- b) Planen skal tilfredsstille gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal utredes.
- c) Planene skal avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåking både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.
- d) Det skal redegjøres for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser med særlig vekt på transport. Planen skal dokumentere at hensynet til kollektivtrafikkens fremkommelighet er forsvarlig ivaretatt på kort og lang sikt.
- e) Alternative energiløsninger og eventuell bruk av lavenergihus skal utredes. Energiforsyning basert på fornybar energi skal utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes. Det skal videre utredes om det er behov for tilrettelegging for bruk av vannbåren varme til valgte energiløsning.
- f) Landskapsvern og kulturminner skal utredes.
- g) Støy (dag og natt), støv og utslipp skal utredes.
- h) Universell utforming og tilgjengelighet for alle skal være i henhold til gjeldende teknisk forskrift og kommunens krav i §1.6. Det skal fremgå av plankartet og bestemmelsene hvordan det prosentvise kravet til universell utforming er løst i delområder i reguleringsplanen.
- i) Barn og unges interesser skal utredes
- j) Områdets grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur skal utredes og sikres.
- k) Viktige naturkvaliteter, herunder biologisk mangfold, skal registreres og vurderes sikret. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses i overganger mellom utbyggingsareal og grønnstruktur.

- l) Det skal gjøres rede for tiltakets estetiske sider. Forhold til tiltaket i seg selv, omgivelsene og fjernvirkningen skal utredes og sees i relasjon til Estetisk veileder med retningslinjer for Grimstad kommune.
- m) I 100-metersbeltet langs sjø skal planer angi byggegrense for tiltak og sikre allmenn ferdsel og badeplasser.
- n) Planarbeidet skal avklare behov for og eventuell lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting. Det kan kreves teknisk plan og utomhusplan. Teknisk plan skal minimum inneholde løsninger for vann, avløp og slukkevann.
- o) Kommunen kan kreve illustrasjonsplan, sol, - og skyggediagram, snitt og perspektivtegninger.
- p) Godkjent avkjørsel skal avklares i forbindelse med reguleringsarbeidet.
- q) Planarbeidet skal redegjøre for eventuelt tap av matjord og hvordan dette skal kompenseres.
- r) Det skal vurderes om det er hensiktsmessig å regulere inn tiltak som kan fremme økt bruk av sykkel.
- s) Det skal vurderes om det er hensiktsmessig å regulere inn krav om nedgravde avfallstasjoner.
- t) I fareområder for marine avsetninger skal det utføres ros-analyse/fagutredning som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas jf. bestemmelse § 4.3
- u) Ved regulering av områder til småbåthavn må det utredes sikkerhet og fremkommelighet for sjøverts ferdsel.
- v) Overvannshåndtering skal utredes.
- w) Det skal fastsettes parkeringsdekning konkret i hver enkelt småbåthavn, med utgangspunkt i § 1.13.8 Parkering – båthavner. Nær kollektivakse, eller i områder med god tilgjengelighet på sykkel eller til fots kan det fastsettes redusert parkeringsdekning for småbåthavner. Dette vil også være aktuelt for båthavner knyttet til bakenforliggende bebyggelse og/eller båthavner i Grimstad sentrum.

## 2: Oppfølging av konsekvensutredning

Oppfølgingspunkter som følger av konsekvensutredning til de enkelte områder i kommuneplanen skal avklares nærmere og ivaretas i reguleringsplan.

## § 3. Bestemmelser til kommuneplanens arealformål (pbl §§ 11-7 nr.1-2, 11-9)

### § 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 Detaljreguleringer på Støle

Boligområdet Støle skal reguleres ved detaljregulering i henhold til pbl § 12-1, etter følgende bestemmelser;

- a) Områdene skal ha en differensiert boligmasse.
- b) Det skal planlegges og stilles krav om opparbeiding av ny Fv 41 med tilhørende gang- og sykkelveg, til og gjennom området fra Fv 420.
- c) Det skal planlegges og stilles krav om opparbeiding av gang- og sykkelveiforbindelser internt i området og ut til Fv 41.
- d) Det skal legges vekt på helhet og sammenheng i områdets grønnstruktur som viser tilrettelegging for friluftsliv, opphold, lek, aktivitet og idrett, herunder kyststi, stinett, badeplasser og utsiktspunkter som er offentlig tilgjengelige.
- e) Mulighet for nye småbåthavnanlegg skal vurderes.
- f) Det skal være 50-meters byggegrense mot jordsbruksområder.
- g) Mulighetene for utvidelse av båthavnen i Stølekilen skal utredes og sikres i plan som grenser til dette området.
- h) Det skal søkes etablert et knutepunkt for kollektivtransport (park&ride), sykkelparkering og basisfunksjoner for boligområdene.
- i) Skolekapasitet skal vurderes og utredes.



### § 3.1.2 Detaljregulering B40 og B43 Aagre

- a) Detaljregulering for områdene kan ikke vedtas med adkomst via Morholtkrysset før trafikkanalysen for strekningen Morholtkrysset-Øygardsdalen er utført, og det er utredet om boligområdene B40 og B43 kan få adkomst via et nytt regionalt veinett.
- b) Resultatet fra trafikkanalysen skal legges til grunn for utarbeidelse av detaljregulering.
- c) Trafikkanalysen skal blant annet inneholde en vurdering om differensiering og prioritering av det nasjonale, regionale og lokale veisystemet. Videre skal trafikkanalysen inneholde en vurdering av omkjøringsveinett i forbindelse med ny tunnel i Grimstad samt en vurdering av samfunnsikkerhet og beredskap. Trafikkanalysen skal også inneholde en vurdering av behovet for nye veilenker og kryssløsninger på det regionale og lokale vegnettet og inneholde en redegjørelse for eventuelle kapasitetsberegninger. Trafikksikkerhet skal være en vesentlig del av hele analysen.

### § 3.1.3 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:

- a) kommunens behov for nye boliger
- b) behovet for boliger i ulike deler av kommunen
- c) nærhet til kollektivakser
- d) skolekapasitet
- e) behov for ny infrastruktur

### § 3.1.4 Fortettingsstrategi for sentrum.

Følgende skal gjelde som hovedprinsipp/bestemmelser/retningslinjer for fortetting i byggeområde for boliger i Lavstøområdet og øvrige bevaringsområder i sentrum jf § 4 i Kommunedelplan for Grimstad byområde (byplanen). Bestemmelsene og retningslinjene skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, bomiljø, landskap og biologisk mangfold.

**§ 3.1.4.1** Strategi 1 gjelder i de etablerte villaområdene på bebygde tomter (opp til 2-3daa). Fortetting i områder med småhuskarakter skal opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter.

**§ 3.1.4.2** Strategi 2 gjelder åpne områder eller der bebyggelse av noe omfang saneres (mer enn 2-3 daa). Fortetting i slike områder kan ha høy utnyttelsesgrad.

**§ 3.1.4.3** Utbygging i fortettingssaker med 4 boenheter eller flere kan bare skje etter godkjent reguleringsplan.

**§ 3.1.4.4** Ved fortettingsprosjekter skal følgende prosesskrav tilfredsstilles uavhengig om fortettingsprosjekt gjennomføres som byggesak eller gjennom reguleringsplan:

1. Utvidet varsling
2. Informasjonsmøte ved melding om oppstart
3. Informasjonsmøte ved offentlig ettersyn
4. Dokumentere estetiske kvaliteter i prosjektet
5. Dokumentere forhold til eksisterende bygningsmiljø
6. Dokumentere aktuelle grønne områder i og omkring planområdet
7. Dokumentere uteoppholdsareal jf. § 2.10
8. Dokumentere evt. kompensierende tiltak ved for eksempel bruk av grønne områder
9. Dokumentere parkeringsløsning
10. Dokumentere renovasjonsløsning
11. Dokumentere kulturminner og kulturmiljø i og omkring planområdet.
12. Dokumentere krav til slukkevannsmengde avhengig av bygningstype 20l/s / 50l/s er tilgjengelig på stedet.
13. Dokumentere at det er tilstrekkelig adkomst- og oppstillingsmuligheter for brannvesenets kjøretøy (mannskapsbil og lift).

På bakgrunn av den samlede dokumentasjonen skal tiltakshaver gjennomføre en konkret helhetlig vurdering av om området er egnet for den foreslåtte fortetting.

---

**Retningslinje 3.1.4.5** Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur og terreng bør være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av tomter. Ny bebyggelse innenfor etablert bebyggelsesstruktur skal videreføre denne.

---

**Retningslinje 3.1.4.6** Ved vurdering av dominerende bebyggelsesstruktur bør det legges vesentlig vekt på eksisterende bebyggelses avstand til vei og bygningers plassering i forhold til hverandre. Der bebyggelsen i nærområdet har en enhetlig avstand til vei, skal denne avstanden videreføres.

Videre bør det tas hensyn til eksisterende bebyggelses plassering i forhold til andre strukturerende elementer som turdrag, bekkeløp og grøntdrag.

For å kunne vareta eksisterende bygningsmiljø må det tas hensyn til etablerte utomhusstrukturer. Det bør vises respekt for innsyn/utsikt, etablerte uteplasser på bakkenivå, osv.

---

**Retningslinje 3.1.4.7** I områder uten dominerende bebyggelsesstruktur, ved ubebygde arealer eller vesentlig sanering kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer.

---

**Retningslinje 3.1.4.8** Ny bebyggelse bør ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomtene.

---

**Retningslinje 3.1.4.9** Ny bebyggelse bør plasseres slik at større trær kan beholdes.

---

**Retningslinje 3.1.4.10** Ved fortettingsprosjekter over 10 enheter bør trafikkløsning for fotgjengere, syklist, bil og sikker skolevei dokumenteres.

---

**Retningslinje 3.1.4.11** Ved fortettingsprosjekter bør det legges vesentlig vekt på å opprettholde volum/fotavtrykk, takform med takavslutninger, materialbruk og fasadeuttrykk som er typisk i området.

---

### **§ 3.2 Sentrumsformål – sone for handel og kjøpesenter (pbl §§11-7 nr.1 og 11-9 nr.5)**

Arealer avsatt til sentrumsformål omfatter bebyggelse med formålene næringsbebyggelse, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting og boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, herunder grønnstruktur og arealer for lek.

Det tillates etablert eller utvidet forretningsvirksomhet innenfor rammer angitt for det enkelte område.

#### **§ 3.2.1 Sentrumsformål – sone Grimstad sentrum**

Sone Grimstad sentrum omfatter områdene i historisk sentrum avgrenset av Storgaten – Boddan - Torskeholmen og havnearealene avgrenset av Torskeholmen - Grømbukt. Det er ikke begrensninger på etablering og/eller utvidelse av kjøpesentre innenfor området.

#### **§ 3.2.2 Sentrumsformål – sone Vesterled/Campus**

Sone Vesterled/campus omfatter et område fra rundkjøringen/Ericsson mot E 18 langs Vesterled.

Disse bestemmelsene skal legges til grunn for arbeidet med reguleringsplan i området;

- Området skal kunne utvikles urbant med blanding av funksjoner.
- Det tillates etablert opptil 7500 m<sup>2</sup> handelsareal.
- Det tillates ikke at utsalgsenheter for handel er mindre enn 1 200 m<sup>2</sup>.
- Det tillates ikke etablering av kjøpesenter i området.

#### **§ 3.2.3 Nærmiljøsentre – Homborsund (SE02)**

- I første etasje mot offentlig vei skal det være næring/forretning/tjenesteyting
- For all bebyggelse i sentrumsområdet skal parkering etableres under bakken.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal allmennhetens ferdsel i og langs sjøen sikres.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det legges vekt på at omfang inkludert høyder, blir tilpasset omgivelsene.

### **§ 3.3 Næring (pbl §§ 11-7 nr 1, 11-9 nr 4)**

#### **§ 3.3.1 Næringsbebyggelse – Bergemoen Syd (N03, N04)**

- Reguleringsplan for områdene N03 og N04 kan ikke vedtas før trafikkanalysen for strekningen Morholtkrysset-Øygardsdalen er utført.
- Resultatet fra trafikkanalysen skal legges til grunn for utarbeidelsen av reguleringsplan.
- Trafikkanalysen skal blant annet inneholde en vurdering om differensiering og prioritering av det nasjonale, regionale og lokale veisystemet. Videre skal trafikkanalysen inneholde en vurdering av omkjøringsveinett i forbindelse med ny

tunell i Grimstad, samt en vurdering av samfunnsikkerhet og beredskap. Trafikkanalysen skal også inneholde en vurdering av behovet for nye veilenker og kryssløsninger på det regionale og lokale veinettet, og inneholde en redegjørelse for eventuelle kapasitetsberegninger. Trafikksikkerhet skal være en vesentlig del av hele analysen.

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

#### § 3.4.1 Forretning - Bergemoen

- a) Det tillates ikke etablering av nye kjøpesenter.
- b) 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 næring/forretning (pbl §§ 11-7 nr.1 og 11-9 nr. 5)

#### § 3.5.1 Næring/forretning KO5

- a) Fordelingen mellom næring og forretning skal avklares gjennom reguleringsplan
- b) Det tillates ikke etablering av nye kjøpesenter.
- c) 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».

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

#### § 3.6.1 Bolig/forretning – KO2 og KO4

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

## § 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

- 4.1.1 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.
- 4.1.2 Utenfor regulert område skal det ikke bygges eller etableres nye boenheter i sikringssonen til drikkevannskilden
- 4.1.3 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.
- 4.1.4 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.
- 4.1.5 Det tillates ikke organisert bading i Rorevannet.
- 4.1.6 Bading i Rorevannet er forbudt i tidsrommet mellom 1. september og 1. mai.
- 4.1.7 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.
- 4.1.8 Det tillates ikke nyetableringer som innebærer oppstalling eller kenneldrift i sikringssonen til drikkevannskilden.
- 4.1.9 Bruk av motorbåt innenfor hensynssonen er ikke tillatt. Forbudet gjelder ikke grunneiere/leietakere som har rettigheter til bruk av motorbåt i henhold til Roreskjønnet.
- 4.1.10 Fisking innenfor hensynssonen er ikke tillatt. Forbudet gjelder ikke grunneiere/leietakere, som tillates å drive fiske fra båt.

4.1.11 Fiske med stang fra land tillates.

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

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

#### § 4.3 Aktsomhetsområde for marine avsetninger og faresone for kvikkeleire (pbl § 11-8 a)

I faresonen for marine avsetninger og kvikkeleire tillates ikke tiltak som kan utløse skred eller forverre stabiliteten. Forbudet gjelder også ikke søknadspliktige tiltak. 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 (pbl § 11-8 a)

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 (pbl § 11-8 c)

Regionalt viktige jordbruksområder som kartlagt i ATP-arbeidet

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

#### § 4.6 Hensynssone for båndlegging langs E18 (pbl § 11-8 d)

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 Hesnes – område for felles planlegging (pbl § 11-8 e)

- a) Alle eiendommene innenfor hensynssonen skal reguleres samtidig gjennom områderegulering jf. pbl § 12-2. Reguleringen skal gjennomføres med bruk av offentlig og privat samarbeid (OPS).
- b) Arealbruken innenfor området skal avklares gjennom områdereguleringen. Boligområder skal ha en differensiert boligmasse.
- c) Det skal utredes ulike alternativer til hovedadkomstvei til området. Områdereguleringen skal sikre at adkomstvei reguleres inn, enten som en del av områdereguleringen eller som egen detaljregulering.
- d) Det skal planlegges gang- og sykkelveiforbindelser internt i området og ut til hovedveinett for sykkel.
- e) Det skal avsettes område for barnehage. Barnehagetomten skal være egnet for opphold og variert lek, og skal ha nærhet til turområde.
- f) Planene skal legge vekt på helhet og sammenheng i området grønstruktur som viser tilrettelegging for friluftsliv, opphold, lek, aktivitet og idrett, herunder kyststi, stinett, badeplasser og utsiktspunkter som er offentlig tilgjengelig.
- g) Behov for og eventuell lokalisering av ny skole skal vurderes.
- h) Bruk av landbruksområdene innenfor sonen skal avklares i områdereguleringen.
- i) Mulighet for nye småbåthavnanlegg skal vurderes.

#### § 4.8 Gjennomføringssone Ågre – område for felles planlegging (pbl § 11-8 e)

- a) Alle eiendommene innenfor hensynssonen skal reguleres samtidig gjennom områderegulering jf. pbl § 12-2. Reguleringen skal gjennomføres med bruk av offentlig og privat samarbeid (OPS).
- b) Arealbruken innenfor området skal avklares gjennom områdereguleringen. Boligområder skal ha en differensiert boligmasse.
- c) Det skal utredes ulike alternativer til adkomstvei til området.
- d) Det skal planlegges gang- og sykkelveiforbindelser internt i området og ut til hovedveinett for sykkel.
- e) Det skal avsettes område for barnehage. Barnehagetomten skal være egnet for opphold og variert lek, og skal ha nærhet til turområde.
- f) Planen skal legge vekt på helhet og sammenheng i området grønstruktur, sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse i Myråsen, som viser tilrettelegging for

friluftsliv, opphold, lek, aktivitet og idrett, herunder stinett, badeplasser og utsiktspunkter som er offentlig tilgjengelige.

- g) Behov for utvidelse av eksisterende, eller eventuell lokalisering av ny skole, skal vurderes.
- h) Det må utredes mulighet for en sammenhengende sløyfe for kollektivtransport som binder dette området og Myråsen sammen med øvrig kollektivakse/-nett.

#### § 4.9 Gjennomføringssone Bergemoen – område for felles planlegging (pbl §11-8e)

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

#### 4.10 Hensynssoner Grønnstruktur, jamfør kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv

*(Utvidet nummerering skyldes at den korresponderer med kommunedelplanen)*

##### § 4.10.8.1 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. Fylkesmannen). Når det gjelder planlagte verneområder vises det også til naturmangfoldlovens § 44.

##### § 4.10.8.2 Hensynssone for fiskebekk

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

##### 4.10.8.3 Retningslinje for hensynssone kyststi (jf. pbl. 11-8 c)

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

##### 4.10.8.4 Retningslinjer for hensynssone friluftsliv (jf. pbl. 11-8 c)

###### 4.10.8.4.1 Generelle retningslinjer

- a) For disse områdene 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.
- b) Ved tiltak innenfor hensynssonen skal grønne opplevelseskvaliteter langs eksisterende og planlagte stier skjermes i størst mulig grad.
- c) Normal drift av landbruk, jakt og fiske er tillatt, i samsvar med gjeldende lovverk.

###### 4.10.8.4.2 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.

###### 4.10.8.4.3 Hensynssone for friluftsliv - Ågre

- a) Ved planlegging og utbygging av området skal det opparbeides lysatt 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).

###### 4.10.8.4.5 Hensynssone for friluftsliv - Støle

Innfor hensynssonen bør det tilstrebes å etablere et overordnet turveinnett.

###### 4.10.8.4.6 Hensynssone for friluftsliv – Bergemoen Syd

- a) Ved planlegging og utbygging av området skal det vurderes om lysløype i Morholtskogen skal plasseres innenfor hensynssonen.

- b) Ved planlegging og utbygging av området skal det sikres tilkomst til Morholtskogen fra Bergemoen og utfartsparkering for friluftsliv.
- c) Vegetasjonsskjerm mot Morholtskogen skal inngå i hensynssonen.

#### 4.10.8.5 Retningslinjer for hensynssone bevaring av naturmiljø (jf. pbl. 11-8 c)

- a) Disse 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.
- b) Tilrettelegging for friluftsliv skal underordnes dokumenterte naturverninteresser.
- c) Hensynet til lokalitetenes betydning for naturmangfold skal legges til grunn for all planlegging og forvaltning.
- d) Normalt drift av landbruk, jakt og fiske er tillatt, i samsvar med gjeldende lovverk.

#### 4.10.8.6 Retningslinje for hensynssone landskap (jf. pbl. 11-8 c)

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

## § 5. Bestemmelser til arealformål etter pbl §11-7 nr 5 og 6 (pbl §11-11)

### § 5.1 LNF(b) –LNF med spredt boligbebyggelse (pbl §11-7-5b), jf. pbl § 11-11 nr.2

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

- a) Tiltaket skal tilpasse seg til omkringliggende omgivelser og bebyggelse.
- b) Boligenheten skal ha lovlig veiadkomst og avkjøringstillatelse for helårsbolig.
- c) Boligenheten skal ha tilfredsstillende vannforsyning.
- d) Boligen må tilkobles offentlig kloakk eller ha tilfredsstillende avløpsordning.

- e) 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>.
- f) Boligen skal ikke komme i konflikt med friluftsinnteresser eller biologisk mangfold.
- g) Byggegrense mot dyrka mark er minimum 20 meter, og tiltaket skal ikke ligge på dyrkbart areal.
- h) Det skal innhentes uttalelse fra fagmyndigheter om kulturminner og kulturlandskap.

Følgende områder er gitt arealformål LNF med spredt boligbebyggelse:

	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

	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

	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
SPR14 Ravneberget	Inntil 4 boenheter tillates

SPR15 Bråstad	Inntil 5 boenheter tillates
SPR16 Sjøågerveien	Inntil 3 boenheter tillates

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

§ 5.1.2 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.

§ 5.1.3 Ved bygging av vei fram til eiendommene i området SPR14 Ravneberget, skal det tilstrebtes 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 5.2 LNF(a) - 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;

- Tiltaket skal tilpasse seg til omkringliggende omgivelser og bebyggelse.
- Boligenheten skal ha lovlig veiadkomst og avkjøringstillatelse for helårsbolig.
- Boligenheten skal ha tilfredsstillende vannforsyning.
- Boligen skal tilkobles offentlig kloakk eller ha tilfredsstillende avløpsordning
- 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 m2 eks. parkering i friluft.
- Boligen skal ikke komme i konflikt med friluftsinteresser eller biologisk mangfold.
- Byggegrense mot dyrka mark er minimum 20 meter, og tiltaket skal ikke ligge på dyrkbart areal.
- Uttalelse fra fagmyndigheter om kulturminner og kulturlandskap skal innhentes.

#### **Retningslinje 5.3 LNF(a) - 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;

- Tiltaket skal tilpasse seg til omkringliggende omgivelser og bebyggelse.
- Fritidsboligen skal ha lovlig veiadkomst og avkjøringstillatelse.
- Fritidsboligen skal ha tilfredsstillende vannforsyning.
- Fritidsboligen skal tilkobles offentlig kloakk eller ha tilfredsstillende avløpsordning
- Fritidsboligen skal ikke komme i konflikt med friluftsinteresser eller biologisk mangfold.
- BRA for sum fritidsbebyggelse (bolig, bod, garasje eller lignende) per enhet er maksimalt 120 m2 eks. parkering i friluft.
- Byggegrense mot dyrka mark er minimum 20 meter, og tiltaket skal ikke ligge på dyrkbart areal.
- Uttalelse fra fagmyndigheter om kulturminner og kulturlandskap skal innhentes.
- Det skal tas særlig hensyn til LNF-formålet

#### **Retningslinje 5.4 LNF-områder (pbl §11-7-5a) – eksisterende boligbebyggelse, jf. pbl § 11-11.**

I LNF-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 5.5 LNF-områder (pbl §11-7-5a)– eksisterende fritidsbebyggelse, jf. pbl § 11-11.**

I LNF-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 5.6 LNF-områder (pbl § 11-7-5a) og grønstruktur (§ pbl 11-7-3) – Vurderingskriterier for dispensasjon til tiltak i friluftsområder**

I LNF-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;

- Tiltak skal være av enkel karakter, skiltes allment tilgjengelig og fremme friluftsinteresser.
- Tiltak skal ikke innebære vesentlige terrenginngrep
- Tiltak skal tilpasses natur, landskap og kulturminner
- Tiltak skal ivareta hensynet til biologisk mangfold

- e) Tiltak skal utformes i tråd med kommunens normal for utomhusområder
- f) Ved søknad skal det foreligge skriftlig tillatelse fra grunneier.

### **§ 5.7 LNF-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.

### **§ 5.8 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.

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

#### **§ 5.9.1 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.

## **§ 6 Bestemmelser til arealformål etter pbl §11-7 nr.3 grønnstruktur**

### **§ 6.1 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 områdets formål.

#### **§ 6.1.1 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.

#### **§ 6.1.2 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.



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

### § 6.2.1 Turvei

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

### § 6.2.2 Lysløype

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

---

#### **Retningslinje:**

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.

---

### § 6.2.3 Kyststi

- a) Merking og skilting skal skje etter avtale med grunneier eller reguleringsplan. Merking av stien skal være lik for hele strekningen gjennom kommunen.
- b) Forslag til framtidig kyststi er en prinsipløsning. Det åpnes for muligheten til mindre endringer i traseen så lenge sammenhengen og vesentlige opplevelseskvaliteter videreføres.

---

#### **Retningslinje:**

Kyststien kan ha varierende standard og tilretteleggingsgrad.

---