

KOMMUNEDELPLAN FOR GRIMSTAD BYOMRÅDE – ”BYPLANEN”

UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Retningslinjene står i kursiv under den respektive bestemmelsen.

Vedtatt av Grimstad kommunestyre 27.10 2008. Bestemmelsene er korrigert i hht kommunestyrets vedtak.

Generelt

Bestemmelsene er gitt med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-4

Planen er inndelt i A-sone og B-sone, slik det framgår av plankartet. A-sonen omfatter i hovedsak den tettete delen av bykjernen.

§1 PLANOMRÅDET

Bestemmelsene gjelder innenfor planområdet som er merket med stiplet linje på plankartet betegnet ”Kommunedelplan for Grimstad sentrum”, vedtatt av kommunestyret 27.10.08.

§2 UNIVERSELL UTFORMING

Prinsippet om tilgjengelighet for alle skal gjelde for minst 25% av nye boligtiltak som inneholder 4 enheter eller flere. Forretnings- kontor- og offentlige bygg åpne for allmennheten skal ha tilgjengelighet for alle. Bestemmelsen gjelder både for bygninger og uteområder.

R2 I bevaringsområdene skal det ved nye tiltak tilstrebes tilgjengelighet for alle, men tilretteleggingstiltak må vurderes opp mot bevaringshensyn.

§3 PARKERING

Det vises til Grimstad kommunes parkeringsvedtekt, vedtatt av kommunestyret 27.10.08.

§4. BEVARING

For områder merket med vertikal skravur er formålet å bevare eksisterende bygninger, gatestruktur, murer, hager, vegetasjon og andre elementer med kulturhistorisk verdi.

R4.1 Dersom et område med bevaringsskravur inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan, skal området som hovedregel reguleres til spesialområde bevaring.

R4.2 Det er ikke tillatt å fjerne trær eller annen vegetasjon som er avmerket på kart, uten skriftlig tillatelse fra kommunen.

R4.3 Ved behandling av regulerings- og bebyggelsesplan, samt søknads- og meldepliktige tiltak i områder vist med bevaringsskravur skal saken oversendes Aust-Agder fylkeskommune, kulturvernseksjonen for uttalelse. Forholdet til automatisk fredete kulturminner skal avklares.

§5 PLANKRAV

Innen planområdet kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 81, 86a, 86b og § 93 a, b, c, d, h, i, j ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Det skal dokumenteres hvordan ny bebyggelse forholder seg til kommunens vedtekter for lekeplasser, parkering og minste uteoppholdsareal.

§6. AREALBRUKSFORMÅL:

De enkelte arealbruksformål er angitt på plankartet. Ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplan skal arealbruken spesifiseres og detaljeres nærmere i henhold til plan- og bygningslovens §25 og kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven § 69 – 3.

R 6.1 For områder som ligger inntil nåværende og fremtidig hovedvegnett (E18 og riksveier) skal det i bygge- og plansaker redegjøres for mulig arealmessig konflikt, og avbøtende tiltak i forhold til trafikk- og miljøbelastning. Tiltak skal gis en estetisk god utforming.

§7 BYGGEOMRÅDE SENTRUMSOMRÅDE

Arealer avsatt til sentrumsområde kan ha blandet formål; bolig, forretning, kontor, undervisning, offentlig service, allmennyttige formål, hotell, torv, friområde m.v.

R 7. Støyende virksomheter som diskotek, kino og lignende bør ikke inngå i samme bygg som bolig.

§8. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

Hensikten med bestemmelsene er å legge til rette for to ulike fortettingsstrategier. Bestemmelsene og retningslinjene skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap og biologiske mangfold.

§8.1 Strategi 1 gjelder i de etablerte villa-områdene på bebygde tomter. Fortetting i områder med småhuskarakter skal opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter.

§8.2 Strategi 2 gjelder åpne områder eller der bebyggelse av noe omfang saneres. Fortetting i slike områder kan ha høy utnyttelsesgrad. Alle områder som avmerkes som boligområder skal ha følgende bestemmelser:

§8.3 Lekeplass

Det vises til Grimstad kommunes lekeplassvedtekt, vedtatt av kommunestyret 27.10.08.

§8.4 Uteoppholdsareal

Det vises til Grimstad kommunes vedtekt for uteoppholdsareal, vedtatt av kommunestyret 27.10.08.

R 8.1 Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur og terreng skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av tomter. Ny bebyggelse innenfor etablert bebyggelsesstruktur skal videreføre denne.

R 8.2 Ved vurdering av dominerende bebyggelsesstruktur skal 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 skal det tas hensyn til eksisterende bebyggelses plassering i forhold til andre strukturertelementer som turdrag, bekkeløp og grøntdrag.

R 8.3 I områder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer.

R 8.4 Ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomtene.

R 8.5 Ny bebyggelse skal plasseres slik at større trær kan beholdes.

R 8.6 Ved fortettingsprosjekter over 10 enheter skal trafikkkløsing for fotgjengere, syklister, bil og sikker skoleveg dokumenteres.

§9 GJELDENE REGULERINGSPLANER

Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde:

Navn:	Stadf./vedtatt	Sist vedtatt/endret:
Grømbukt,	21.06.1979	30.10.2006
Vesøya	10.11.1970	19.09.2002
Oddenområdet	30.08.1999	13.09.2005
Lauvstø	14.09.1961	09.06.1995
Gamlegrensen – Jørgenbangsgate	23.11.1979	
Midskips nr3 – Vesøygatens forleng.	19.10.1977	
Jørgen Bangsgt. - Vesterled	29.08.1988	
Kirkeenga -Fagervold - AID.	01.07.1966	12.08.1981
Vesterled-Grooseveien-Øygårdsd.	31.03.1980	26.04.2004
Grømheia	27.07.1978	17.02.1997
E18 – Øygårdsdalen – Morholt 1	26.08.1991	17.02.1997
Grøm Gård	20.02.1964	
Lillesandsvn- Skaregrømsv – Markv.	20.12.1974	
Berge – Frivold	08.03.1978	14.04.1994
Tønnevoldsgt. - Skaregrømsv – Thorsgt	27.12.1974	03.12.1982
Grimstad sentrum	11.11.1991	05.04.2005
Storgata 71	31.08.1988	08.03.1990
Fuhrområdet	22.04.2002	15.02.2005
E18 X Frivold	07.12.1987	
Jappa skoleområde	28.09.1998	
Levermyr – Skredderheia	31.03.1980	31.08.1988
Fladefjell	08.12.1997	18.04.2005
Langhaven – Biesletta	16.05.1978	
Bieheia 1-3	08.10.1990	10.12.2007
Bie Camping	25.06.2007	