

LINNHEIA BOLIGOMRÅDE -
PLANBESTEMMELSER



Plankartets dato: 28.05.13

Revidert sist 19.05.14

Bestemmelsesens dato: 28.05.13

Revidert sist 01.06.16

Behandling	Dato	Sak
Melding om planarbeid, forslag til planprogram	13.04.10	
Planprogram vedtatt i Teknisk utvalg	16.11.10	
Behandlet 1. gang i Teknisk utvalg	15.10.13	226/13
Behandlet 1. gang i Grimstad kommunestyre	28.10.13	146/13
Utlagt til offentlig ettersyn	07.12.13 -27.01.14	
Behandlet 2. gang i Teknisk utvalg	19.08.14	179/14
Behandlet i Grimstad kommunestyre	01.09.14	140/14
Behandlet 2. gang i Teknisk utvalg (ny)	10.05.16	110/16
Vedtatt av Grimstad kommunestyre	23.05.16	63/16

1. GENERELT

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med plangrense på kartet.

1.2 Området disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5:

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

Boligbebyggelse og anlegg

B1 – B12

Boligbebyggelse - frittliggende

Bf1 – Bf7

Nærmiljøanlegg

a_N1

Kombinert formål – bolig/forretning/barnehage

BFB1

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

Kjørevei

o_KV1 – o_KV4

Fortau

-

Gang- sykkelvei

-

Annen veigrunn – tekniske anlegg

-

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

Friområde

o_F1 – o_F11

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (pbl. § 12-5 nr. 5)

Landbruksformål

a_L1 – a_L3

1.3 Innenfor området avsettes følgende hensynssoner etter § 12-6:

Sikringssoner

Frisikt

H140_1 – 17

Faresoner

Høyspenningsanlegg

H370_1

Infrastruktursoner

Tekniske anlegg

H410

Krav vedrørende infrastruktur

H430_1

Sone med angitte særlige hensyn

Bevaring naturmiljø

H560_1

Bevaring av kulturmiljø

H570_1

Båndleggingssoner

Båndlegging etter lov om kulturminner

H730_1

- 1.4 Innenfor området avsettes følgende bestemmelsesområder:

Bestemmelsesområder
Bestemmelsesområder

Bgr. 1-5
#10 - #25

2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Krav om detaljregulering

Detaljregulering etter plan- og bygningslovens § 12-3 skal foreligge som grunnlag for gjennomføring av tiltak innenfor områdene avsatt til boligbebyggelse og anlegg (B1 – B12), for område avsatt til kombinert formål (BFB1) og for område avsatt til nærmiljøanlegg (a_N1). Jfr. punkt 5.1.1. Ved detaljregulering kan formålsgrensene justeres for å tilpasses de konkrete utbyggingsløsningene.

- 2.2 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det i forbindelse med anleggsarbeidet oppdages automatisk fredede kulturminner som ikke omfattes av registreringene nevnt i pkt. 7.4, må terrengarbeid straks stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.

- 2.3 Utbyggingsrekkefølge

Rekkefølge for utbygging av delområdene i planen fastsettes i samarbeid med Grimstad kommune.

- 2.4 Annet

Områder og løsninger for felles renovasjonsinnsamling, tekniske anlegg (pumpestasjoner, fordrøyningsanlegg for overvann, trafokiosker mv) og andre særskilte arealer og anlegg som må ses i sammenheng og tilpasses utbyggingen innenfor hvert delområde, fastsettes i detaljreguleringene.

Innenfor hvert av delområdene må det innarbeides arealer for nedgravde avfallsbeholdere.

- 2.5 Overvann

Løsninger for håndtering og bortledning av overvann skal fastsettes ved teknisk prosjektering.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.1 Boligbebyggelse - frittliggende Bf1 – Bf6

- 3.1.1 Eksisterende boligområder kan disponeres til boligbebyggelse innenfor de generelle rammer i plan- og bygningsloven. Tillatt utnyttelse er fastsatt i %-BYA på plankartet. Utnyttelsen beregnes for hver tomt.

- 3.1.2 Boligtomter med direkte atkomst fra fv. 420 kan ikke utvides med flere boenheter uten særskilt tillatelse fra veimyndighet.

- 3.1.3 Bebyggelse som ligger innenfor byggegrensen mot offentlig vei og som er markert med streksymbol for «bebyggelse som inngår i planen» kan ombygges, gjenoppføres mv. innenfor det den begrensningen som er angitt. Bebyggelsen kan ikke utvides uten særskilt tillatelse fra veimyndighet.
- 3.1.4 Ved hovedombygging eller gjenoppføring må det dokumenteres at støynivå inne og ute ved uteplass ikke overskrider Miljøverndepartementets anbefalte grenseverdier. Nødvendige bygningsmessige tiltak må evt. iverksettes.
- 3.2 Boligbebyggelse og anlegg B1 – B12
- 3.2.1a Område B1 kan nyttes til tradisjonell eneboligbebyggelse. Utnyttelsesgrad fastsettes i detaljreguleringen.
- 3.2.1b Områdene B2 – B12 skal i hovedsak disponeres til blokker og konsentrert småhusbebyggelse. Minimum utnyttelse er fastsatt i BRA på plankartet (utvendig parkering ikke medregnet). Utnyttelsen beregnes samlet for hele delområdet.
- Frittliggende eneboliger kan utgjøre inntil 10 % av boligmassen innenfor hvert av delområdene, forutsatt at kravet til minimum BRA innfris.
- 3.2.2 Områdene med unntak av B9 skal ha atkomst fra samlevei o_KV2 som vist på plankartet.
- Område B9 kan ha avkjørsel direkte fra fv. 420 (vei o_KV1) forutsatt at nåværende avkjørsler til områdene B9 og Bf6 saneres og samles i et felles kryss som vist på plankartet.
- 3.2.3 Kommunen kan ved behandling av forslag til detaljreguleringer kreve tilleggsdokumentasjon og illustrasjoner for å anskueliggjøre tiltakene som foreslås.
- 3.2.4 For bebyggelse og uteområder som kan være utsatt for trafikkstøy over Miljøverndepartementets retningslinjer, må det foreligge en særskilt støytredning som vedlegg til forslaget til detaljregulering. Detaljreguleringen må vise/beskrive eventuelle avbøtende tiltak.
- 3.2.5 Krav til parkering (herunder sykkelparkering) for bebyggelsen fastsettes ved behandling av forslag til detaljregulering.
- 3.2.6 I hver detaljregulering innenfor planområdet må det stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av tilfredsstillende skolevei.
- 3.2.7 I område Bf2b kan det etableres inn til 3 frittliggende boliger med atkomst fra Gml. Birketveitvei via område Bf2a.
- 3.3 Nærmiljøanlegg a_N1
- 3.3.1 Området skal tilrettelegges med ulike aktivitetstilbud for barn og unge. Utforming og utstyr fastsettes ved behandling av forslag til detaljregulering.
- 3.4 Kombinert formål – bolig/forretning/barnehage BFB1
- 3.4.1 Område nyttes til bolig, forretning og barnehage. Ved detaljregulering skal det avsattes et areal på minst 5 daa til barnehagetomt. Ved disponering av den øvrige

delen av arealet i sin helhet til boliger, skal utnyttelsen minst tilsvare 3 000 m² BRA som angitt på plankartet.

Ved disponering til kombinert bolig/forretning fastsettes utnyttelsen ved behandling av forslag til detaljregulering.

Ved etablering av forretning skal gjeldende regionalplan for senterstruktur og handel legges til grunn.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveier o_KV1 – o_KV4

4.1.1 Planen viser en framtidig løsning for etablering av gang-/sykkelvei langs vestsiden og separat sykkelbane og gangvei på østsiden.

4.1.2 Veier o_KV2, o_KV3 og o_KV4 etableres som vist på plankartet. Veiens høydeprofil kan justeres ved teknisk prosjektering. Kryss etableres samtidig med gjennomføring av veianlegget.

Ved detaljregulering skal det vurderes å etablere busstopp i tilknytning til område BFB1 og ellers ut fra behov i området.

4.1.3 Sidearealer disponeres til grøfter og snøopplag. Ved bruk av lukket drensssystem og kantstein skal sidearealene planeres i minst 1,5 meter bredde i nivå med kjøreveien eller lavere. Arealene skal jordsettes og tilsås.

4.1.4 Ved gjennomføring tilpasses formålsgrensen til ferdig opparbeidede skråninger og skjæringer.

4.2 Rundkjøringskryss fv. 420/o_K2

4.2.1 Ved utforming/plassering av gangfeltet vektlegges skolebarnas sikkerhet. Ett eller flere av følgende tiltak må gjennomføres: opphøyd gangfelt, trafikklystregulert gangfelt, lavere fartsgrense på bilene, gangfelt med midtrabatten og ekstra god veibelysning.

Behovet for G/S-vei på nordvestsiden av fv. 420 vurderes ved kommende detaljreguleringsplan for område B1.

5 GRØNNSTRUKTUR

5.2 Friområder o_F1 – o_F11

5.2.1 Friområdene skal i hensiktsmessig grad opparbeides med stier og tilrettelegges for lek og uteopphold. Friområder som skal opparbeides skal inngå i detaljreguleringen eller i tekniske planer for tilstøtende bygge- og anleggsområder.

5.2.2 I korridoren som er avsatt sentralt gjennom planområdet (i grønnstrukturområdene o_F5, o_F7 og o_F10) skal det opparbeides en gruset sti i minst 1,5 meter bredde. Korridoren lyssettes. Stien skal være tilgjengelig fra tilstøtende bygge- og anleggsområder. Tilsvarende stier skal opparbeides gjennom områdene o_F8 og o_F11/a_L2.

- 5.2.3 Område o_F11 nyttes til kvartalslek og ballbane for byggeområdene B10, B11 og B12. Krav til rekkefølge for gjennomføring fastsettes i detaljregulering.

6 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

6.2 Landbruksformål a_L1 – a_L2

- 6.1.2 Områder avsatt til landbruksformål kan opparbeides og tilrettelegges for lek, uteopphold og fritidsaktiviteter, når tiltakene/bruken ikke kommer i konflikt med drift av arealene. Tiltakene skal inngå i detaljreguleringen eller i tekniske planer for tilstøtende bygge- og anleggsområder.

6 HENSYNSSONER

6.1 Sikringszone - frisikt H_140

Siktsoner skal planeres i samme nivå eller lavere enn tilstøtende veg. Det er ikke tillatt å beplante områdene eller nytte områdene slik at fri sikt over 0,5 meter over veiens planum hindres.

6.2 Faresone - høyspenningsanlegg H370

Innen faresone tillates ikke etablert bebyggelse og anlegg uten særskilt tillatelse av linjeeier.

6.3 Infrastruktursoner - tekniske anlegg H_410

I området kan det gjennomføres nødvendige tiltak for oppsamling og bortledning av overvann.

6.4 Hensynssone - bevaring naturmiljø H_560

Vegetasjonen, i særdeleshet gamle trær, skal bevares intakt dersom ikke trærne må felles av sikkerhetsmessige grunner. Det er ikke tillatt å grave/sprengte i eller fylle opp området.

6.5 Hensynssone - bevaring kulturmiljø H_570

I området er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller inngrep i terrenget.

6.6 Båndleggingssone – lov om kulturminner H_730

I området er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller inngrep som kan berøre eller skjule kulturminnet med tilhørende sikringszone.

7 BESTEMMELSESOMRÅDER

7.1 Bestemmelsesområde Bgr1

Rideløypa gjennom området skal flyttes dersom bygge- og anleggstiltak kommer i konflikt med etablert løypetrasé. Hvor nær rideløypa bygge- og anleggsvirksomheten

kan utøves, må avgjøres i samråd mellom hestefagfolk fra Arendal & Grimstad Rideklubb og Block Watne AS.

7.2 Bestemmelsesområde Bgr 2

Høyspentlinjen skal legges i jordkabel før utbygging innenfor byggegrenseområdet kan gjennomføres.

7.3 Bestemmelsesområder Bgr3 – 5

Innenfor bestemmelsesområdene Bgr3 – Bgr5 skal det ved planlegging av tiltak tas hensyn til synlighet og fjernvirkning. Bebyggelsen skal underordne seg landskapet slik at naturlige terrengformasjoner og silhuett i hovedsak opprettholdes.

7.4 Bestemmelsesområder #10 - #25

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av følgende berørte automatisk fredete kulturminner: id. 157415, 157418, 157419, 157422, 160218, 160219, 160220, 160222, 160223, 160224, 160225, 160228 og 160229, som markert som bestemmelsesområder #10, #11, #12 osv.

Det er ikke stilt vilkår om arkeologiske undersøkelser forbundet med dispensasjon av følgende berørte automatisk fredete kulturminner: id. 160226, 160231 og 160232 som er markert som bestemmelsesområder #21, #24 og #25 i plankartet

Det skal tas kontakt med Aust-Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

7.5 Båndleggingszone – anlegg- og riggområde

Områder avsatt til anlegg- og riggområde kan benyttes midlertidig i forbindelse med gjennomføring av tilstøtende veianlegg. Arealene skal tilbakeføres til tidligere bruk og stand når veianlegget er ferdigstilt.

8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Innenfor bestemmelsesområde Bgr1 må rideløype være lagt om før det kan settes i gang anlegg eller utbygging som vil komme i konflikt med traséen.

8.2 Innenfor bestemmelsesområde Bgr2 kan ikke utbygging settes i gang før høyspentlinje er lagt i jordkabel.

8.3 Før samlevei o_KV2 med tilhørende gang-/sykkelvei kan tas i bruk må følgende anlegg være etablert:

- Rundkjøring i kryss med fv. 420 med tilhørende gang-/sykkelvei rundt krysset, med tilkøpling til eksisterende anlegg på hver side.
- Busslomme på sydsiden av rundkjøringen med tilhørende gang-/sykkelvei fra samlevei o_KV2 og til og langs busslomma.
- Busslomme på nordsiden av krysset med nødvendig justering av nåværende gang-/sykkelvei og omlegging av avkjørsel til eiendommene gnr./bnr. 60/17 og 60/92.

- Ny avkjørsel fra samlevei o_KV2 til område Bf4b og stenging av nåværende avkjørsel fra fv.420.
- 8.4 Avkjørsler fra fv. 420 til bebyggelse i områdene Bf6 og B9 må være samlet i et felles kryss som vist på plankartet, før utbygging av område B9 kan settes i gang. Regulert busslomme syd for avkjørselen med tilhørende gang-/sykkelvei fra krysset til og langs busslomma må være etablert for første nye bolig i område B9 tas i bruk.
- 8.5 Friområder opparbeides samtidig med tilstøtende bygge- og anleggsområder. Grønnkorridorer og tilgang til friområder må være etablert før første bolig tas i bruk. Stier iht. punkt 5.2.2 skal være opparbeidet før første bolig i tilstøtende boligområde tas i bruk.
- 8.6 Regulert gang-/sykkelvei fra vei o_KV3 til Engene boligområde (byggetrinn 2) skal etableres samtidig med utbygging av delområdene B10 – B12 («Linnheia Nord»). Anlegget skal ferdigstilles samtidig med vei o_KV3.
- 8.7 Aktivitetsområde a_N1 må være opparbeidet i samsvar med godkjent detaljregulering før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for mer enn 300 boliger innenfor områdene B1 – B8.
- 8.8 Siktsoner skal opparbeides samtidig med veianleggene.
- 8.9 Brannvannforsyning iht. kravet i byggteknisk forskrift må være etablert før ny bebyggelse tas i bruk.
- 8.10 Utbygging av områdene skal til en hver tid tilpasses tilgjengelig skolekapasitet.
- 8.11 Arkeologiske undersøkelser etter bestemmelsene i punkt 6.10 skal være gjennomført før tiltak etter planen kan iverksettes.
- 8.12 Ved etablering av gang-/sykkelvei langs vestsiden av fv. 420 sydover fra rundkjøringen, skal nåværende avkjørsler fra fv. 420 til områdene Bf3 og Bf4a stenges ved fysiske tiltak og atkomst til områdene anlegges fra Gml. Birketveitvei via gang-/sykkelveien.
- 8.13 Før område Bf5 kan bygges ut med flere enn 4 boenheter må felles avkjørsel fra fv. 420 være etablert som vist på kartet. Nåværende avkjørsel syd for fellesavkjørselen markert med stengesymbol, skal stenges ved fysiske tiltak.
- 8.14 Ved etablering av gang-/sykkelvei langs vestsiden av fv. 420 nordover fra rundkjøringen til fellesavkjørsel til område Bf5, skal traseen videreføres som kjørbar gang-/sykkelvei fram til eiendom gnr. 60/bnr. 39 som vist på plankartet. Nåværende avkjørsel til eiendommen markert med stengesymbol, skal stenges ved fysiske tiltak.
- 8.15 Områdene B10 – B12 med inn til 175 boenheter kan betjenes via veinettet gjennom Engene boligområde fram til samlevei o_KV2 er etablert fram til områdene.
