



PBL §25 REGULERINGSMÅL TEGNFØRKLARING

Byggeområder (PBL §25.1 ledd nr 1)

- EB1-EB6 Område for boliger med tilhørende areng
- EB7-EB10 Område for fritidsboliger

Offentlige trafikkområder (PBL §25.1 ledd nr 2)

- OF1 Offentlig trafikkområde perenn
- V Fjernveg
- AV Annen veggrunn
- OP Parkeringsplass

Spesialområder (PBL §25.1 ledd nr 3)

- FR Fritidsområde (sp og vevdng)
- FR1 Fritidsområde (sp og vevdng)
- FR2 Privat ansettelings land
- KT Område for anlegg, utleie- eller kommunalt teknisk utstyr
- FR3 Fritidsområde ved vng
- FR4 Bevaring av landskap og vegetasjon

Fellesområder (PBL §25.1 ledd nr 7)

- FF1 Felles utvalg
- FF2 Felles parkeringsplass
- FF3 Felles lekeplass for barn

Kombinerte formål (PBL §25.2 ledd)

- FF4 Midlertidig trafikkområde

Løysesymboler

- Grense for bevaringsområde
- Grense for miljøsonerområde
- Grense for miljøsonerområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Reguleringsgrense
- Byggegrense
- Grense av planlagt boligblokk
- Grense av eksisterende boligblokk som er inkludert
- Støtte
- Reguleringslinje
- Fritidslinje i veggrunn
- Reguleringslinje
- St
- Kollektør på bygg angr topp på 1 meter

Revisjon	Dato	Saker	Signatur
REVIDERT	04.07.11		
REVIDERT	21.12.10		
REVIDERT	24.11.10		
REVIDERT	27.05.10		

FORSLAG TIL REGULERINGSPÅN FOR: Stølehalvøya

Målestokk: 1 : 1000
 Tegningsnr: 1605624
 Saksbehandler:
 Dato: 09.09.09

Saksbehandling i følge plan- og bygningssaken	Dato	Saker	Signatur
Kommisjonering av oppstart av planarbeidet			
Vedtak om utlegging til offentlig ettersyn			
1. Gangs behandling			
2. Gangs behandling			
Vedtatt			



FORSLAG TIL BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR STØLEHALVØYA, GRIMSTAD KOMMUNE.

Kap 1 Generelt.

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- 1.2 Formålet med planen er å etablere område for bolig- og fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg, samt regulere etablert bolig- og fritidsbebyggelse inn i planen.

Kap 2 Reguleringsformål.

- 2.1 Området er regulert til følgende formål iht. Pbl § 25:

Byggeområde	Eksisterende Eneboligbebyggelse EB1 – EB6 Ny eneboligbebyggelse B1 – B5 Ny fritidsbebyggelse FB1 – FB11 Eksisterende fritidsbebyggelse EFB1 – EFB4
Fellesområde	Felles lekeareal for barn FL1 – FL2 Felles Parkering FP1 – FP7 Felles adkomst FA1 – FA7
Spesialområde	Friluftsområde/Turvei SF1 – SF11 Friluftsområde sjø FS Kommunalteknisk virksomhet KT Småbåtanlegg i sjø SPS1 – SPS6 Småbåtanlegg på land SPL1 – SPL8 Frisiktsone ved vei
Offentlig vei	Offentlig vei V Offentlig trafikkområde Generelt (OFG) Offentlig parkeringsplass OP
Kombinerte formål	Midlertidig trafikkområde

Kap 3 Bygeområde for eksisterende boliger EB1 – EB6

- 3.1 Områdene skal brukes til eksisterende boliger med tilhørende anlegg som garasjer og boder. Det tillates bygging av garasjer inntil 50 m² i tillegg til eksisterende bolig. Det tillates innredet leilighet i tilknytning til eksisterende bolig, men ikke som egen bygning. Leiligheten skal ikke overstige 70 m². Maks BYA 25% pr tomt. Den totale bebyggelsen pr tomt, bolig, garasje og uthus skal ikke overstige 350 m² bebyggt areal.



- 3.2 Bebyggelse for beboelse skal ligge innefor angitte byggegrense, og tilbygg skal harmonere med eksisterende bebyggelse ombygd eller som den står i dag.

Kap 4 Byggeområde for nye boliger B1 – B5

- 4.1 I områdene tillates bebygd boliger innefor angitte byggegrenser. Det tillates bebygd boliger i 2 etasjer med underetasje i tillegg der terrenget ligger til rette for dette, Max utnyttning av tomtene er BYA på 25 % av tomtearealet. Innenfor dette areal tillates ekstra leilighet maks 70 m².
- 4.2 Det tillates oppført bod og garasje i tillegg til bolig. Garasje tillates maks 50 m² grunnflate. Garasje og bod kan plasseres nærmere tomtegrense enn angitte byggegrense, dog ikke nærmere enn 1 m fra tomtegrense.
- 4.3 For tomtene B3.4, B3.5, B4.1 og B5.1 settes maks kotehøyde for møne, +/- 0,5 m, til:
- B3.4 22 moh
 - B3.5 23 moh
 - B4.1 23 moh
 - B5.1 18.5 moh

Kap 5 Byggeområde for fritidsbebyggelse FB1 – FB11

- 5.1 I byggeområde FB1 – FB11, kan det oppføres det antall fritidsbolig/enheter som er angitt på plankart. Bebyggelsen skal byggemeldes samlet for hvert delfelt. Det er kun tillatt med en hytte enhet pr tomt.
- 5.2 Maks settes til BRA (bruksareal) på 120 m². BYA skal, inklusive plattinger, bearbejdede oppholdsareal på tomten, ikke overstige 30 %.
- 5.3 Fritidsbolig kan oppføres i to etasjer, hvor en etasje er innredet etasje delvis under skråtak. Sokkelhøyde, samt gesims og mønehøyde skal framgå av søknadsmaterialet som innsendes for rammetillatelse eller ett trinns søknad om oppføring av fritidsbolig.
- 5.4 Der byggegrenser ikke er vist på plankartet gjelder plan og bygningslovens generelle bestemmelser.
- 5.5 Ved søknad om byggetillatelse skal fritidsboligens beliggenhet i forhold til eksisterende og nytt terreng, samt atkomstvei/sti, framgå av fasadetegninger, snitt, planer og situasjonsplan.
Det skal ved søknad angi hvor 2 parkeringsplasser ligger for hver enkelt fritidsbolig.



- 5.6 Kommunen skal ved behandlingen av byggeomeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygningene får en god utforming i forhold til omgivelsene.
- 5.7 Bebyggelsen skal ha avledede takformer der takvinkel vurderes av kommunen i forbindelse med innsendt byggesøknad.
- 5.8 Gjerder/stengsler må ikke oppføres. Levegger, hekker, steingjerder etc. som inngår i bebyggelsen er unntatt. Forstøtningsmurer for planering av terreng tillates ikke høyere enn 1.5 meter. Mur høyere enn 1 meter må oppføres i naturstein, alternativ forblendes med naturstein. Boder skal oppføres sammenbygget med fritidsboligen eller som et tilbygg. Ut over byggegrunn og det areal som trengs for bygging av fritidsbolig skal all vegetasjon og terreng bevares.
- 5.9 Bebyggelsen skal plasseres etter kotehøyde angitt på plankart. Det tillates avvik pluss minus 1 m. Maks mønehøyde målt fra 1 etasje gulv nivå skal ikke overstige 7 m. Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig terreng etter TEK §3-9.

Kap 6 Byggeområde for eksisterende fritidsboliger EFB1 – EFB4

- 6.1 Områdene EFB gjelder eksisterende fritidsbebyggelse. Bestemmelsene 5.1 – 5.8 for fritidsboliger over gjelder for områdene EFB. Det tillates ikke oppført tilbygg på fritidsboligene som rager høyere enn eksisterende mønehøyder. Eventuelle tilbygg skal oppføres som tilbygg til eksisterende bygning på det sted som er minst synlig fra sjøen. Eksisterende bebyggelse kan bygges opp igjen ved ødeleggelser / ytre påkjenninger som brann og ekstremvær etc.
- 6.2 For eksisterende bebyggelse tillates ikke utbygging ut over angitte byggegrenser og ut over kommuneplanens retningslinje for fritidsbebyggelse av 15.03.99, dvs. maks bruksareal på 120 m².

Kap 7 Spesialområde Friluftsområde /turvei SF1 – SF11

- 7.1 I friluftsområdene SF1 – SF6 kan det opparbeides terrengtilpassede gangstier (ikke kjørbare) som har naturlig tilknytning til fritidsbebyggelsen og bruken av friluftsområdet. Gangstiene i områdene SF1 – SF4, skal være opparbeidet før den 10. fritidsbolig gis igangsettingstillatelse. I område SF1 – SF6 er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for området bruk som friluftsområde.
- 7.2 Friluftsområdene SF7 – SF9 er kjørbare veier til eksisterende fritidsboliger. Dagens standard skal opprettholdes.



- 7.3 Mellom område EFB1 og EFB2 skal gangstien i område SF2 utarbeides universelt tilpasset fra vei SF9 til sjøen.

Kap 8 Spesialområde Friluftsområde sjø FS

- 8.1 Område FS er friluftsområde i sjø, og skal være åpent for allmenn ferdsel

Kap 9 Spesialområde Privat småbåtanlegg i sjø SPS1 – SPS6

- 9.1 Dette areal skal brukes til anleggelse av bryggeanlegg for småbåter. I område SPS1 tillates småbåtanlegg/flytebrygger. I områdene SPS2 – SPS6 tillates bare småbåtanlegg til betjening av gjeldende eksisterende fritidsbolig. Parkeringsdekning for område SPS1 dekkes av område FP6 og FP7.

Kap 10 Spesialområde Privat småbåtanlegg på land SPL1 – SPL8

- 10.1 Område SPL1, SPL2 og SPL8 skal brukes til opplag, og til areal for utsetting av båter, samt utstyr for småbåtanlegg i sjø.

I områdene SPL1 tillates oppføring av inntil 50 redskapsbuer og anlegg for båtaktiviteter. Bodene skal overbygges med felles tak, det tillates maks. 4 bygninger for boder. Den enkelte bod kan maks. være på 4.5 m². Nødvendige overbygd areal for å få atkomst til den enkelte bod tillates. Max total grunnflate er 240m². Bygningen skal oppføres med saltak eller pulttak. Maks gesimshøyde på 2.7 m og maks mønehøyde på 5.0 m målt fra ferdig gulv i boden. Ved pulttak regnes høyeste del av taket som møne. Maks vindusstørrelse kan være 0.5m². Anlegget kan bygges ut trinnvis. Ved plassering av boder på SPL1 må de plasseres slik at bakenforliggende bebyggelse får gløtt ut mot sjøen.

I området SPL2 er det tillatt med bygg som er identisk med det som står der i dag. Eksisterende bebyggelse kan bygges opp igjen ved ødeleggelser / ytre påkjenninger som brann og ekstremvær etc. Området SPL 8 skal brukes til båttopplag for småbåter. I sesongen, når båtene er på sjøen, kan området benyttes til parkering. Det tillates ikke oppføring av nye boder/buer.

- 10.2 I områdene SPL3 – SPL7 tillates bare småbåtanlegg på land til betjening av gjeldende eksisterende fritidsbolig og det tillates ikke oppført nye boder eller andre bygninger på/ eller i forbindelse med bryggene.

I områdene SPL3 – SPL7 gis det ikke tillatelse til utvidelse av gjeldende godkjente brygger og eventuelt sjøboder. Det tillates ikke utvidelser av eksisterende anlegg. Eksisterende bebyggelse kan bygges opp igjen ved ødeleggelser / ytre påkjenninger som brann og ekstremvær etc.



Kap 11 Spesialområde Bevaring av landskap og vegetasjon, Fornminne/Gravhauger BV1 og BV2

- 11.1 Områdene er bevaringsverdige og skal ligge uberørt mht terrengformasjon og vegetasjon.

Kap 12 Kommunalteknisk virksomhet KT/Frisiktsone vei

- 12.1 I området tillates oppført bygninger for kommunalteknisk virksomhet det være seg boder for renovasjon og boder for avløpssystem. Byggene må byggemeldes på vanlig måte.
- 12.2 Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres ned slik at det ikke på noen steder blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Planter på egen grunn (ikke hekk eller trær) tillates dersom dette ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

Kap 13 Fellesområde Felles Parkering FP1 – FP7

- 13.1 Område FP1 er felles parkeringsplasser for fritidsboligene i område FB1 – FB2. Område FP2 – FP3 er felles parkeringsplasser for fritidsboligene i område FB3, FB 7.1, FB 7.2, FB9 – FB11. Område FP4 er felles parkeringsplasser for fritidsboligene i område FB4 -FB6, FB7.3 og FB7.4. Område FP5 er felles parkeringsplasser for fritidsboligene i området, samt for deler av eksisterende fritidsbebyggelse utenfor planområdet og parkering for allmennheten. Område FP6 og FP7 er fellesparkeringsplasser for bryggeanlegg i område SPS 1. Totalt i området for fritidsbebyggelse skal det være 2 parkeringsplasser for hver fritidsbolig. Videre skal det være 20 ekstra parkeringsplasser tilgjengelig for alle fritidsboligene.

Kap. 14 Fellesområde Felles adkomst FA1 – FA7

- 14.1 Felles adkomst/felles veier skal brukes som adkomst til felles parkeringsplasser ved fritidsboligene, og småbåtanlegg på land og i sjø. Felles adkomst FA er også tilknytningspunkt til gangstier i friluftsområdene. Vei FA2 og FA3 er felles adkomst til boligene i område EB1 – EB5 og B1, B4 og B5. Vei FA4 er felles adkomst til boligene i område B2 og B3



Kap 15 Felles Lekeareal for barn. FL 1 – FL2

- 15.1 Felles lekeareal for barn FL1 er lekeareal for barn for planområdene EB1 – EB6 og B1 – B5
FL1 skal opparbeides i forbindelse med utbyggingen av områdene EB1 – EB6 og B1 – B5.
FL1 skal opparbeides etter en plan godkjent av kommunen før første bolig i område B2 og B3 gis ferdigattest.
- 15.2 Felles lekeareal for barn FL2 er lekeareal for barn for FB1 – FB 11 skal opparbeides i forbindelse med utbyggingen av områdene FB1 – FB11.
FL2 skal opparbeides etter en plan godkjent av kommunen før den 10. fritidsbolig i områdene FB1 – FB11 gis ferdigattest.

Kap 16 Offentlig Trafikkområde

- 16.1 Offentlig vei V reguleres som offentlig for å legge til rette for allmennhetens rett til å bruke friluftsområdene på Stølehalvøya.
- 16.2 Offentlig trafikkområde Generelt OFG er eksisterende fylkesvei med mulighet for utvidelse.
- 16.3 Offentlig parkeringsplass, OP er offentlig parkeringsplass som muliggjør parkering for allmennheten som vil bruke Stølehalvøya og skal ferdigstilles samtidig som parkeringsplass FP5 som igjen skal ferdigstilles før første fritidsbolig i områdene FB1 - FB 11 gis ferdigattest.

Kap 17 Fellesbestemmelser

- 17.1 Etter disse bestemmelsene gjelder Plan- og bygningsloven, tekniske forskrifter og vedtektene for Grimstad kommune, vedtatt med hjemmel i Plan- og Bygningsloven.
- 17.2 Det er ikke tillatt å etablere private avtaler i strid med reguleringsbestemmelsene.
- 17.3 Det skal utarbeides plan for opparbeidelse av vann- og avløpssystemer før tiltak kan iverksettes innenfor planområdet.
- 17.4 Når særlige grunner ligger til rette for det kan bygningsrådet i det enkelte tilfelle gjøre mindre vesentlige unntak fra bestemmelsene, innefor rammen av lov og vedtekter.



- 17.5 Allmenn tilgjengelighet gjelder hele planområdet bortsett fra allerede fradelte parseller rundt eksisterende fritidsboliger som er regulert til areal for fritidsbolig. Universell tilgjengelighet gjelder hele eller deler av planområdet på likefot med allmenn tilgjengelighet. Med hele planområdet menes private veier, felles lekeområder, felles grøntområder felles adkomster og friluftsområder på land og i sjø.

Kap 18 Kombinerte formål, midlertidig trafikkområde

- 18.1 Belte som er avsatt til midlertidig trafikkområde kan benyttes som anleggsområde under utbedring av Fylkesveien. Etter at anleggsarbeidet er ferdig skal den tilbakeføres til opprinnelig areal, landbruk.



- 17.6 Det må utarbeides utbyggingsavtale med kommunen før boliger og fritidsboliger kan tas i bruk.
- 17.7 Fylkesvei 41 skal tilfredsstillende veistandard Sa2 i håndbok 017 med ensidig fortau før første bolig og fritidsbolig kan tas i bruk. Detaljplan for veien må sendes Statens Vegvesen for godkjenning før utbedring av vegen.

Grimstad 27.03.09 SH
Revidert 4.5.09 SH
Revidert 11.9.09 SH
Revidert 25.9.09 SH
Revidert 30.6.10 AAI
Revidert 15.11.10 AAI
Revidert 26.11.10 SH
Revidert 21.12.2010 AAI
Revidert 4.7.2011 AAI