

GRIMSTAD KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering av

Torskeholmen

PlanID: 305

Saksnummer: 10398

Vedtatt i Grimstad bystyre:

Sist revidert: 02.10.2023

Plankartets dato: 01.07.2022

Plankartet sist revidert: 02.10.2023

1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å transformere dagens industri- og næringsområde (bygninger og kaier) til et attraktivt byområde med boliger, uteservering, næringsareal og fiskemottak, samt rekreasjonsområder, bad og bryggesleng tilgjengelig for allmennheten. Området skal ha varierte boligtyper, gode uteoppholdsområder, og tilrettelegge for sammenhengende gangsoner langs sjøen.

2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Estetikk

Estetisk veileder med veileder for Grimstad sentrum (04.05.2009) gjelder som retningslinje for utforming av tiltak etter pbl. § 20-1.

Området skal ha en fasademessig underdeling, der materialbruk og fasadeuttrykk for de ulike bygg skal sees i sammenheng. Området skal utformes med tre som hovedmateriale og med utgangspunkt i en lokal fargepalett. Bebyggelsen skal i hovedsak ha saltak, og takene skal utformes med sprang og skifter i møneretning. Det skal være sprang i fasader og høyder. Utforming av bygninger, anlegg og tiltak innenfor planområdet, skal være i tråd med intensjonene som fremkommer i «Kvalitetsprogram og illustrasjoner_Torskeholmen», datert 02.10.2023. Synlig del av støttemur og grunnmur skal ha utforming og materialbruk som harmonerer med bebyggelsens arkitektur.

Ved søknad om tiltak skal det skal utarbeides illustrasjoner, fotomontasjer og/eller 3d modell som viser tiltaket sett i forhold til omkringliggende bebyggelse, fremtredende siktlinjer og bakkeplanstandpunkt.

Fargesetting og materialbruk skal godkjennes i forbindelse med søknad om tillatelse.

Fasade mot veg / gate skal ha vindusfelt på bakkeplan.

Utendørs lagring er ikke tillatt uten godkjenning fra kommunen.

2.2 Universell utforming

Uteoppholdsarealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle og det skal tilrettelegges for sammenhengene ledesystem langs kaifront og viktige gangforbindelser.

Forretnings-, kontor- og offentlige bygg som er åpne for allmennheten og minst 30 prosent av nye boenheter utformes med tilgjengelighet for alle.

2.3 Skilt og reklame

Kommuneplanens bestemmelser om skilt og reklame gjelder.

2.4 Tiltaksklasse

For prosjektering av bebyggelse innen byggeområdene BFKT 1-4 og FM stilles det krav om tiltaksklasse 3 for fagområde arkitektur.

2.5 Byromsplan og utomhusplan

De offentlige byrommene skal opparbeides som møteplasser for barn og voksne og skal inneholde minst de funksjoner som er vist på byroms- og utomhusplan datert 02.10.2023. De felles uterommene i byggefeltene skal opparbeides som møteplasser for beboerne i området og inneholde minst de funksjoner som er vist på byroms- og utomhusplan datert 02.10.2023. Uterom mot sjø skal sikres med påkrevde sikringstiltak som redningsstiger, bryggestoppere og livbøyer etc.

2.6 Beregning av utnyttelse og uteoppholdsareal

Ved beregning av utnyttelse innenfor bebyggelse og anlegg skal biloppstillingsplasser på terreng medregnes. Standard biloppstillingsplass er 2,5m x 5,0 m.

Arealer brattere en 1:3 eller smalere enn 2 meter kan ikke medregnes ved beregning av uteoppholdsareal.

2.7 Høyder

Bygningenes maksimale gesimshøyde ($G = \text{kote } x$) og mønehøyde ($M = \text{kote } x$) fremgår av plankartet. Dersom mønehøyde ikke er angitt gjelder angitt gesimshøyde også som maksimal mønehøyde. Takoppløft tillates i 80% av takets lengde.

2.8 Sikring mot flom

Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg, i eksisterende og nye utbyggingsområder skal ikke ha gulv lavere enn kote +3. For lager, garasjer, uthus og lignende bygg langsmed sjøen er kravet at 1.etg. gulv ikke skal være under kote +2,5. Fiskemottak skal ikke ha gulv under kote +2,0. Under dette nivået tillates bare konstruksjoner som tåler høyvann/stormflo uten behov for reparasjoner. Ved bygging av offentlig vei gjelder kote minimum kote + 2,5. For utomhusanlegg ved nærings/service/offentlige bygg gjelder kote minimum + 2,0. Bryggesleng og sjøbad tillates under kote +2,0. Andre utomhusanlegg må også ta høyde for høyvann/stormflo så langt det er fornuftig.

2.9 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal innebygges.

Tekniske installasjoner, heis- og trappetårn kan tillates oppført inntil 2 m over regulert mønehøyde for inntil 5% byggets grunnflate.

2.10 Støy

Ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse, må det gjennomføres tiltak ved planlagt bebyggelse som hensyntar støy fra fiskemottaket. Støygrenser i T-1442 skal gjelde for fiskemottaket. Støy fra tekniske installasjoner slik som kjølevifter ol. skal ivareta lydkrav i NS 8175:2012, lydklasse C. Før det gis rammetillatelse til etablering av ny støyfølsom bebyggelse, skal det foreligge målinger av støy fra fiskemottaket med tilhørende støyberegninger som viser støynivået for planlagt støyfølsom bebyggelse. Støyberegningene legges til grunn for tiltakene for støyfølsom bebyggelse. Støyvurderingene skal vurderes iht. T-1442/2021.

Boliger skal ha tilgang til stille side. Minst ett soverom skal plasseres mot denne siden. Et mindre antall leiligheter kan tillates med dempet fasade som erstatning for stille side dersom øvrige kvaliteter er ivaretatt og det gjøres kompensierende tiltak som sikrer gode boforhold. Boliger skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå som tilfredsstiller grenseverdier i T-1442. Lokale støyskjermingstiltak tillates for å klare dette.

2.11 Forurensning

Ved søknad om tiltak skal det avklares om tiltaket vil medføre fare for utslipp / forurensning. Omfatter også arbeider i grunnen og utskifting av masse i anleggsperioden. Håndtering av ev. utslipp og iverksetting av tiltak skal dokumenteres og avklares med fylkesmannens miljøvernavdeling. Peling i gyteperiode til torsk skal unngås.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

3.1 Grad av utnyttning

Maksimal grad av utnyttning for det enkelte delfelt er angitt på plankartet. Parkeringsplasser på terreng skal inngå i beregningen av grad av utnyttning med 15 m² per plass.

Bruksareal som har himling lavere enn 1,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, regnes med i grad av utnyttning med 50 % av planets areal. Bruksareal som har himling lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, inngår ikke i beregning av grad av utnyttning. Tenkte plan skal ikke medregnes i beregning av grad av utnyttning.

3.2 Byggegrense

Balkonger tillates inntil 2,0 m ut over byggegrense. Det skal være minimum 4,7 m fri høyde over vei og fortau. Sammenhengende balkonger ut over byggegrensen tillates ikke.

3.3 Lekeplasser, offentlige; nærlek

Områder avsatt til lekeplass skal opparbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Lekeplass i Byhaven (lekeplass o_L3.1, vist i plankart for «Områderegulering Grimstad sjønære arealer», vedtatt 29.10.2012), skal fungere som lek for området, sammen med lekeplasser i sentrum utenfor planområdet.

3.4 Avkjørsel

BFKT1-4 og FM skal ha tilgjengelighet for bil fra o_KV1, o_GT1, o_GG1, og parkering i fellesanlegg under bakkenivå.

3.5 Parkering

Det tillates maksimalt 4 parkeringsplasser på bakkeplan, i felt PP, hvorav 1 skal være HC-parkering. I tillegg inntil 4 plasser i felt FM. Øvrig parkering skal løses som parkeringsanlegg under grunnen i felt PH. Det skal etableres minimum 50 cm overdekning over p-kjeller. Felles

garasjeanlegg kan etableres under samtlige byggefelt og samferdselsanlegg. Garasjeanlegget må dimensjoneres for å tåle kjøretøy til avfallshenting, brann, brøyting etc. Anlegget skal tilrettelegges for lading av el-biler.

Parkering bil:

- Bolig: maks 0,7 per boenhet
- Kontor/arbeidsplassintensive virksomheter: maks 0,4 parkeringsplasser per 100m² BRA
- Kjøpesenter detaljhandel: maks 1,2 parkeringsplasser per 100m²
- Institusjoner og lignende skal ha: 0,3 – 0,5 parkeringsplasser per sengeplass
- Restauranter, kafeer og lignende: maks 0,15 parkeringsplasser per sitteplass, inkl. parkering for ansatte. (Antall sitteplasser fastsettes til 0,5 per m²)
- Forsamlingslokale, teater, kino og lignende: maks 0,1 – 0,3 parkeringsplasser per sitteplass. (Antall sitteplasser fastsettes til 0,5 per m² dersom det ikke er faste seter)
- Det skal etableres to parkeringsplasser forbeholdt bildeling.
- Fiskemottak: Maks 3 parkeringsplasser og 1 HC-plass på bakkeplan i PP, og maks 4 parkeringsplasser i FM.

Parkering sykkel:

- Bolig: minimum 1,5 per enhet
- Kontor/arbeidsplassintensive virksomheter: minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100m²
- Kjøpesenter detaljhandel: minimum 1 sykkelparkeringsplass per 100m²
- Det skal etableres 2 parkeringsplasser til elektriske varesykler forbeholdt sykkeldeling.
- Minimum 10% av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt.
- Som del av sykkelparkeringsarealene skal det avsettes arealer til service for sykkel, i form av vask/reparasjonsrom og oppbevaring av ekstrautstyr.

For parkeringsanlegg, eller del av anlegg som ikke ligger fullstendig under terrengnivå, skal det ved rammesøknad dokumenteres en utforming som er tilpasset terrenget og bebyggelsen på en estetisk god måte.

3.6 Kombinert bebyggelse og anleggs formål (BFKT)

Felt BFKT1-BFKT3 tillattes benyttet til bolig, forretning, tjenesteyting og kontor, med tilhørende anlegg. Det tillates også bevertning.

Overbygde sykkelstativer, pergola med gesims- og mønehøyde inntil 3,5 m tillates plassert utenfor angitte byggegrenser.

Innkjøring til felles garasjeanlegg under terreng skal være fra o_KV1 med rampe ned til kjeller i felt BFKT1.

Det tillates ikke etablert bolig på gateplan i felt BFKT1-BFKT3.

På bakkeplan i BFKT1, BFKT3 skal det legges til rette for uteservering utenfor byggegrense mot vest. Der byggegrense ikke ligger i formålsgrænse i BFKT1-BFKT3, tillates det at inntil 15% av fasaden trekkes ut til formålsgrænsen for å skape sprang i fasadelivet. Dog ikke mot vest i BFKT3 og FKT. Bakkeplan i felt BFKT3 tillates benyttet til næring/tjenesteyting knyttet til Solrik/sjørelatert aktivitet.

Uteområdene skal opparbeides som fellesarealer og møteplasser for barn, unge og voksne, og skal inneholde minst de funksjoner som er vist på byroms- og utomhusplan datert 02.10.2023. Adkomst til områdene og sittegrupper skal være universelt utformet.

3.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (FKT)

Felt FKT tillates benyttet til forretning, tjenesteyting og kontor, med tilhørende anlegg. Det tillates også bevertning. Bakkeplan i felt FKT tillates benyttet til næring/tjenesteyting knyttet til Solrik/sjørelatert aktivitet.

Overbygge sykkelstativer, pergola med gesims- og mønehøyde inntil 3,5 m tillates plassert utenfor angitte byggegrenser.

Innkjøring til felles garasjeanlegg under terreng skal være fra o_KV2 med rampe ned til kjeller i felt BFKT1.

Uteområdene skal opparbeides som fellesarealer og møteplasser for barn, unge og voksne, og skal inneholde minst de funksjoner som er vist på byroms- og utomhusplan datert 02.10.2023. Adkomst til områdene og sittegrupper skal være universelt utformet.

3.8 Fiskemottak (FM)

Innenfor feltet tillates etablert fiskemottak med fiskeutsalg og bevertning. Fiskemottaket skal ha publikumsinngang mot vest. Det tillates uteservering.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

4.1 Kjørevei (KV)

Adkomstvei o_KV1-o_KV2 skal opparbeides som angitt på plankartet. Veien skal i hovedsak opparbeides med naturstein. Det kan også varieres med gatebelegningsstein, og/eller betong.

4.2 Gatetun (GT)

Gatetun o_GT1 skal i hovedsak opparbeides med naturstein. Det kan også varieres med gatebelegningsstein, og/eller betong. Gatetunene skal benyttes til å lede overvann til sjø. Det tillates kjøring til nedkjøringsrampe til parkeringskjeller, til fiskemottaket, nødvendig kjøring til eiendommene, varelevering og tilkomst for nødetater etc.

4.3 Gågate (GG)

Gågate o_GG1 skal i hovedsak opparbeides med naturstein. Det kan også varieres med gatebelegningsstein, og/eller betong. Feltet skal benyttes til å lede overvann til sjø. Det tillates nødvendig kjøring til eiendommene, varelevering, tilkomst for nødetateter etc.

4.4 Bryggesleng

Det skal opparbeides en sammenhengende offentlig gangforbindelse/bryggesleng gjennom felt o_TO1, o_TO3, o_GA1, o_TO4, o_GA6, o_GA5, o_GA4, o_TO2 og o_GA3. Denne skal oppføres med treoverflate som hovedmateriale i felt o_GA1, o_TO4, o_LEK, og o_GA6.

Gangforbindelsen/bryggeslengen skal inneholde minst de funksjoner som er vist på byroms- og utomhusplan datert 02.10.2023.

4.5 Torg (TO)

Torgene o_TO1-o_TO5 skal være offentlige. Innen torgområdene tillates etablert møblerte oppholdssoner, plantefelt, trær, sykkelstativ og andre installasjoner knyttet til eller tilrettelagt for uteopphold. Feltene skal trappes ned mot sjøen.

I felt o_TO4 skal det etableres et badeanlegg med tilhørende oppholdssoner og installasjoner. I felt o_TO4 skal det etableres toalett, stupeanlegg og badstue. Bygg kan være på inntil 100 m2 BRA.

Felt o_TO1 og o_TO3 skal dimensjoneres slik at småbåter kan legge til mot konstruksjonen. Felt o_TO2 skal dimensjoneres for å tåle fiskebåter. Fra o_TO2 tillates lagt ut flytebrygge og nødvendig anlegg til marina.

Felt o_TO5 skal opparbeides som en møteplass sentralt på holmen.

4.6 Gangareal (GA)

Gangarealene o_GG1- o_GA7 skal være offentlige og tilrettelegges som gangveger. Felt o_GA1 og o_GA6 skal dimensjoneres slik at småbåter kan legge til mot konstruksjonen.

4.7 Fiskekai (KAI)

Felt KAI kan utformes som del av offentlig areal, men må dimensjoneres for store kjøretøy, fiskebåter mv som del av fiskekai. Dimensjoneringen gjelder også for torgarealene o_TO2 og i nødvendig grad o_GA6.

Innen felt KAI tillates nødvendige anlegg og lagring for mottak, foredling og utsalg av fisk. Det tillates også etablert marina med drivstoffutsalg. Tankanlegg tillates etablert under felt o_TO2 og KAI. Det skal legges til rette for at marinaen kan utstyres med elektrisk lading.

4.8 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (SK)

Renovasjonsanlegg skal etableres som nedgravde containere innenfor felt SK. Feltet kan også omfatte felles postkassestativer. Renovasjonsanlegget er felles for alle boligene innfor planområdet. Som del av feltet kan det etableres en pumpestasjon.

4.9 Nettstasjon

Innenfor felt BFKT1 tillates etablert nettstasjon som en integrert del av bebyggelsen. Nettstasjonen skal være tilgjengelig med nødvendig driftsmateriell.

5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (§ 12-5 NR. 6)

5.1 Havneområde i sjø (HOS)

I o_HOS skal fiskebåter kunne legge til kai. Det tillates ikke anlegg som kan være til hinder for skips- og småbåttrafikken i dette området.

I feltet kan det legges ut flytebrygge i forbindelse med marina/salg av drivstoff.

5.2 Småbåthavn (SH)

I deler av o_SH1 skal det være åpent vannspeil og mulighet for temporære aktiviteter. Langs bryggene skal det tilrettelegges for fortøyning til dagsbesøk.

5.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)

Arealformålet omfatter friluftsliv, ferdsel, natur og fiske, men ikke akvakultur. Det skal ikke anlegges hindringer for fri ferdsel i områdene.

5.4 Badeområde (BO)

Felt BO skal tilrettelegges som et badeområde. Konstruksjoner, sikkerhetstiltak og installasjoner i sjø knyttet til arealformålet tillates. Det skal gjøres nødvendige sikkerhetstiltak for å sikre badeområdet.

5.5 Søknad om tiltak i sjø

Ved søknad om tiltak i sjø skal berørte regionale og statlige etater skal uttale seg før tillatelse til tiltak kan gis.

Ved søknad om tiltak for utforming av marina (o_HOS) skal det utføres nødvendig brannteknisk prosjektering som skal fremlegges Brannvesenet for uttale før tillatelse gis.

5.6 Utfylling og konstruksjoner i sjø

Nødvendige konstruksjoner, utfyllinger og liknende innenfor sjørarealene tillates for å kunne etablere nytt dekke og parkeringskjeller til utbyggingen.

6 BESTEMMELSESMRÅDER

6.1 Høydebegrensning for utforming av tak (#1-#2)

Innenfor bestemmelsesområde #1-#2 skal takflatene være under mønehøyde kote +13,5 og gesimshøyde kote + 11,5.

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse for aktuelt delfelt skal det fremlegges situasjonsplan som viser adkomst og redningsarealer for brannvesenets materiell.

Før rammetillatelse kan gis til tiltak knyttet til terrenginngrep eller inngrep i grunnen innen planområdet, skal det gjennomføres miljøteknisk undersøkelse med angivelse av eventuelle tiltak ved bygge- og gravearbeider.

Før rammetillatelse kan gis skal det være gjennomført geoteknisk vurdering/prosjektering som redegjør for fundamenteringsløsning og sikringstiltak utfylling og/eller etablering av anlegg i sjø med angivelse av eventuelle tiltak ved bygge- og gravearbeider.

Før rammetillatelse kan gis skal det være utarbeidet en plan for hvordan utbyggingen kan gjennomføres for i minst mulig grad påvirke gytefelt for torsk, med beskrivelse av avbøtende tiltak, herunder støy under vann.

Før rammetillatelse kan gis skal det være utarbeidet en livssyklusanalyse (LCA) av hele tiltaket for å kartlegge den totale miljøpåvirkningen.

7.2 Igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggsarbeid innen felt BFKT1-BFKT3, FKT og FM skal det foreligge godkjente tekniske planer for vann og avløp, inkludert overvannshåndtering og med de nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggsarbeid innen felt BFKT1-BFKT3, FKT og FM skal det foreligge godkjent byromsplan for hele planområdet.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggsarbeid innen felt BFKT1-BFKT3, FKT skal det foreligge godkjent utomhusplan for hvert enkelt felt. Utomhusplanen skal vise lokalisering av sykkelparkering og lekearealer. Utomhusplanen skal vise at brannsikkerhet og framkommelighet for beredskapsbil er sikret.

Før det kan igangsettes bygge- og anleggsarbeid for BFKT1-BFKT3, FKT og FM skal det foreligge en anleggsplan som viser hvordan området skal bygges i ulike faser mv.

7.3 Brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse til BFKT1-BFKT3, FKT og FM skal vei o_KV1-o_KV2, torg (TO1-TO3), o_GA3, renovasjonsanlegg i SK, trafo og pumpestasjon, være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse til BFKT1- BFKT3 og FKT skal del av o_GA1, o_GA5 og o_GA6 forbi feltet være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse til første bolig i BFKT1- BFKT3 skal felles parkeringsanlegg under bakken være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse til første bolig i BFKT1-BFKT3 skal det etableres eller være sikret etablert et nytt lekeareal/eller oppgraderes eksisterende lekeplass utenfor planområdet, med minst kvaliteter som tilfredsstiller krav til sandlekeplass. Etablering skal skje i samråd med og godkjennes av Grimstad kommune.

Før det gis brukstillatelse til FM skal KAI, PP og o_GA4 være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse til FKT skal o_TO5 være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse til BFKT1, FKT og FM skal o_GT1 være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse til BFKT2-BFKT3 skal o_GG1 være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse til første bolig i BFKT1-BFKT3 skal o_TO4 være ferdig opparbeidet.