

## Reguleringsplan for Sjøsenderet Østebø 27.06.19

---

Reguleringsbestemmelser detaljregulering  
Reguleringsplankart 27.06.2019  
Siste endring av reguleringsplankart: 2.10.2019

PlanID

Saksnummer

### 1. Planens hensikt

---

Sjøsenderet AS ønsker å flytte hoveddelen av sin virksomhet fra Holmen til Østebø/Hestemyr og etablere butikk med utstilling av båter langs fylkesvei 416. Det er ønskelig å åpne opp mellom tomte ved fylkesveien og inn til eksisterende bygg på Hestemyr. Foreliggende reguleringsplan er en omregulering av del av reguleringsplan Østebø vedtatt 28.05.15.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

#### **Byggeskikk**

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i planområdet skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming. Det skal legges stor vekt på god terrengtilpasning og å tilstrebe løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende vegetasjon.

#### **Krav til grunnundersøkelse**

Ved usikre grunnforhold kan kommunen kreve at det ved søknad om tiltak skal foreligge rapport fra fagmessig utført grunnundersøkelse.

#### **Kabler og ledningsnett**

Alle interne kabler skal legges i bakken. Alle anleggsarbeider i forbindelse med opparbeidelse av tekniske anlegg, skal utføres på mest mulig skånsom måte for å bevare eksisterende terreng mest mulig. Det skal tilstrebnes at alle kabler og ledninger legges i samme trasé. Før byggetillatelse gis må VA- planer godkjennes av kommunen.

#### **Masser og fremmede arter**

Overskudd av sprengsteinsmasser kan fraktes ut av området og disponeres andre steder som er godkjente for oppfylling med slike masser. Løsmasser skal gjenbrukes innenfor planområdet, som f.eks vekstmasser i grøntareal, slik at spredning av eventuelle fremmede arter forhindres.

#### **Kulturminner**

Skulle det under arbeidets gang oppdages gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding sendes umiddelbart til Aust-Agder fylkeskommune v/ kulturminnevernseksjonen jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8 annet ledd. Kulturminnevernseksjonen forutsetter at dette pålegget formidles videre til dem som utfører arbeidet i marken.

### **Unntak**

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

## **3. Bestemmelser til arealformål**

---

### **3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

#### **3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg**

##### **Ny bebyggelse**

Skjemmende farger tillates ikke, og kan kreves endret.

##### **Søknad**

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en detaljert /målsatt situasjonsplan for det enkelte tiltak, som viser anleggenes/bygningenes plassering med høydeangivelse for dekker/gulv, gesims og møne. Situasjonsplanen skal påføres høydekoter for ferdig terreng på hver enkelt tomt. Eksisterende og nytt terreng skal vises på fasadeoppriss av alle fasader. Kommunen kan i tillegg til situasjonsplanen kreve annen dokumentasjon som snittlinjer, perspektivtegninger, utomhusplan, innmåling av eksisterende vegetasjon mv.

##### **Radonsikring**

Nye bygninger skal radonsikres ihht gjeldende forskrifter.

##### **Terreng og vegetasjon**

Eksisterende terreng og vegetasjonen i de deler av området som ikke berøres av bygninger og anlegg skal bevares i størst mulig grad.

#### **3.1.2 Industri**

Reguleringsbestemmelser i reguleringsplan for Hestemyrområdet, vedtatt 14.10.1975 er gjeldende.

#### **3.1.3 Forretning/kontor**

Området skal benyttes til bebyggelse for forretning/handel, samt kontor.

I tillegg til handelsvirksomhet kan det innenfor grensene for samlet bruksareal, tillates etablert virksomheter som faller inn under formålene kontor eller lettere næringsvirksomhet, som verksted. Områdene skal underlegges universell utforming. Krav til antall parkeringsplasser skal samlet for planområdet følge kommunens veinorm, og kan oppfylles delvis innenfor formålet, og delvis på areal med formål Parkering.

Nybygg kan erstatte eller plasseres fritt fra eksisterende bygg, men kan også knyttes sammen med mellombygg.

Maksimal tillatt grad av utnytting er bebygd areal (BYA) = 30 %. Utendørs parkering regnes ikke med i det bebygde arealet. Gesims- og mønehøyder skal ikke overstige 8 meter. Det kan tillates større høyder enn angitt for mindre takoppbygg for ventilasjon, heissjakt etc. Gesims-mønehøyder måles fra overkant møne/gesims til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng. Det kan tillates flatt tak, pulttak eller saltak.

Flatt tak kan benyttes til utstilling av båter.

## **3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

### **3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

#### **Frisiktlinjer**

Omfatter frisiktlinjer som ligger i reguleringsplanen. Primærvegens kjørebane, sett fra avkjørselen, skal være synlig i hele sikktrekanten. Innen sikktrekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanelivå for primærvegen.

#### **Tekniske planer**

Det skal utarbeides tekniske planer for områdene som er regulert til kjøreveg, gang- og sykkelveg, annen veggrunn og kollektivholdeplasser. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal planeres og tilsåes for å få et tiltalende uttrykk.

### **3.2.2 Veg**

Arealet skal benyttes til intern veg for biltrafikk og gående, til butikk og mellom butikk og industriområde. Gjennomkjøring fra eller til fv 416 er ikke tillatt. Varelevering skal skje fra industriområde i sør. I områder for veg inngår areal til kjørebane og skulder. Arealet er privat veg.

### **3.2.3 Kjøreveg**

Arealene skal benyttes til veg. I områder for veg inngår areal til kjørebane og skulder. Areal som er vist med eierform o\_, er offentlige.

### **3.2.4 Gangveg**

Arealene skal benyttes til gangareal. Arealene som er vist med eierform o\_, er offentlige. Areal som ikke er vist med eierform er private.

### **3.2.5 Gang- og sykkelveg**

Arealene skal benyttes til gang og sykkelveg. Arealene er vist med eierform o\_ og er offentlige.

### **3.2.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg**

I områdene for annen veggrunn - tekniske anlegg inngår skjærings- og fyllingsskråninger, grøntområder, grøfter, murer, stabiliserende tiltak, rekkverk og liknende. Arealene er vist med eierform o\_ og er offentlige.

### **3.2.7 Annen veggrunn – grøntareal**

I områdene for annen veggrunn – grøntareal inngår skjærings- og fyllingsskråninger og grøntområder. Arealene skal opparbeides parkmessig og tilsås og beplantes. Arealene er private.

### **3.2.8 Kollektivholdeplass**

Arealene skal benyttes til kollektivholdeplass. Arealene er vist med eierform o\_ og er offentlige. Kollektivholdeplassene skal være universelt utformet.

### **3.2.9 Parkering**

Arealet skal benyttes til parkering for kunder og ansatte, utstilling av båter mot fv 416 og henting av båt på tilhenger for kunder. Del av området skal opparbeides parkmessig for å ta opp terrengforskjeller. Skråninger skal ha stigning maks 1:2.

### **3.2.10 Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer**

Arealene skal benyttes til kombinert gang- og sykkelveg og kollektivholdeplass eller kombinert fortau og kollektivholdeplass. Arealene er vist med eierform o\_ og er offentlige. Arealene skal være universelt utformet.

## **4. Bestemmelser til bestemmelsesområder**

---

### **4.1 Midlertidig anleggs- og riggområde §12-7, nr. 1**

Områdene med skravur for midlertidig anleggs- og riggområde kan benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften. Midlertidig anleggs- og riggområde opphører når veganlegget er ferdigstilt.

## **5. Rekkefølgebestemmelser**

---

### **5.1 Før igangsettingstillatelse §12-7 nr. 10**

**5.1.1** Før igangsettelsestillatelse kan gis skal plan for håndtering av masser for å hindre spredning av fremmede arter være godkjent

**5.1.2** Før igangsettelsestillatelse skal plan for eventuelt inngrep i Statens vegvesens areal utenfor planområde være godkjent av vegvesenet.

**5.1.3** Før igangsettingstillatelse gis skal hensyn til hovedvann- og avløpsledninger avklares med enhet for eiendom og tekniske tjenester.