

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 21.01.2008

Sist revidert: 04.06.2008

Bestemmelsenes dato: 21.01.2008

Sist revidert: 04.06.2008 og 21.06.2008

§1 GENERELT

1.01 Eksisterende planer eller deler av eksisterende planer som inngår i planområdet oppheves.

1.02 Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområder

- Boliger med tilhørende anlegg, B1 – B16
- Fritidsbebyggelse, Fl
- Annet byggeområde - Naust, N1

Offentlige trafikkområder

- Kjørevei, TK1 - TK6
- Gangvei, TG1 - TG2
- Trafikkområde i sjø, TS1
- Annen veigrunn

Friområder

- Annet friområde - Rekreasjon, FRI
- Friområde i sjø og vassdrag, FS1

Spesialområder

- Privat vei, SVI - SV3
- Friluftsområde, SF1 - SF4
- Privat småbåtanlegg (land), SL1
- Privat småbåtanlegg (sjø), SS1 - SS2
- Kommunalteknisk virksomhet - Pumpestasjon, SP1
- Bevaring - Fornminner
- Frisiktsone vei
- Annet spesialområde - Randsone, SR1

Fellesområder

- Felles avkjørsel, FA1 - FA2
- Felles parkeringsplass, FP1
- Felles lekeplass, FL1 - FL4

§2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.01 Planen viser tillatt arealbruk. Som grunnlag for utbygging av områder skal det utarbeides situasjonsplan. Situasjonsplanen skal følge søknad om tillatelse til tiltak (byggesøknad).
- 2.02 Utomhusområdene innenfor byggeområdene skal gis en parkmessig behandling. Høye fjellskjæringer (>2,0meter) skal sikres forsvarlig.
- 2.03 Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Der avstandsbestemmelser mellom bygninger fravikes, vil det bli stilt branntekniske krav til brannspredning mellom bygningene.
- 2.04 Parkeringsdekningen skal tilfredsstillende Tvedestrand kommunes krav.

§3 BYGGEOMRÅDER

- 3.01 B1 - B16 er regulert til områder for boliger med tilhørende anlegg. Tillatt utnyttelse i %-BYA 40%. Regulerte tomtegrenser er vist på plankartet. Det tillates 1 bolig og 1 garasje per tomt. Garasjer skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet og maksimal størrelse på garasje er 50 m². Innenfor byggeområdene B1 - B6, B8 og B11 - B15 gjelder plan- og bygningslovens høydebegrensning (9,0 m). I områdene B7, B9 og B10 er maksimal tillatt byggehøyde (avstand fra topp gulv laveste nivå – topp møne) 7 meter. I område B16 er maksimal tillatt bygningshøyde (kote) påført plankartet.
- 3.02 F1 er regulert til område for fritidsbebyggelse. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 15%. Maksimal tillatt bygningshøyde er som iht tidligere gitte tillatelser.
- 3.03 N1 er regulert til annet byggeområde - naust. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 100%. Maksimal tillatt bygningshøyde er som iht tidligere gitte tillatelser.

§4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 4.01 TK1 - TK6 er regulert til områder for kjørevei.
- 4.02 TG1 - TG2 er regulert til områder for gangvei.
- 4.03 TS1 er regulert til trafikkområde i sjø.
- 4.04 Områder regulert til annen veigrunn skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag m.v.

§5 FRIOMRÅDER

- 5.01 FR1 er regulert til annet friområde - rekreasjon. Planlagt sti som er merket på plankartet skal følge naturlige drag i terrenget. Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av stinettet skal skje mest mulig skånsomt.
- 5.02 FS1 er regulert til friområde i sjø og vassdrag.

§6 SPESIALOMRÅDER

- 6.01 SV1 - SV3 er regulert til områder for private veier.
- 6.02 SF1 - SF4 er regulert til friluftsområder. Områdene består av utmark og kan benyttes av allmennheten i samsvar med frilufslovens regler. Det tillates ikke innretninger eller tiltak innenfor områdene som er til hinder for allmenn ferdsel. Eventuell tilrettelegging og opparbeiding/bearbeiding av terrenget, som vil fremme allmennhetens bruk av friluftsområdene, kan tillates. Planlagte stier som er merket på plankartet skal følge naturlige drag i terrenget. Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av stinettet skal skje mest mulig skånsomt, sprengningsarbeider tillates ikke. For å få akseptable stigningsforhold for stiene ned til småbåthavnene (SS1 og SS2) kan det være nødvendig å anlegge trapp. Trappen skal da bygges i naturstein. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det tillates imidlertid tynningshogst og nødvendig landskapspleie. Det er ikke tillatt med noen form for lagring innenfor områdene. Terrenginngrep i forbindelse med vei- og tomteanlegg skal skje mest mulig skånsomt. Eventuelle skjæringer og fyllinger som vil gå inn i friluftsområdene, skal jordslås og beplantes slik at områdene tilbakeføres mest mulig naturlig. Nye traseer for vann og avløp vil kunne føres gjennom deler av friluftsområdene. Terrenget skal da i størst mulig grad tilbakeføres til det opprinnelige. Endelige traseer og omfang av tiltakene vil først foreligge ved prosjektering av tekniske anlegg. Deler av friluftsområdene kan benyttes til midlertidig riggtomt i forbindelse med opparbeidelse av VVAanleggene.
- 6.03 SL1 er regulert til område for privat småbåtanlegg (land). Innenfor området tillates ikke sjøboder, naust eller andre bygg.
- 6.04 SSI - SS2 er regulert til områder for privat småbåtanlegg (sjø). I områdene tillates faste og flytende konstruksjoner (brygger). Innenfor områdene tillates ikke sjøboder, naust eller andre bygg.
- 6.05 SP1 er regulert til område for kommunalteknisk virksomhet - pumpestasjon.
- 6.06 Områder regulert til bevaring - fornminner er områder med kjente freda kulturminner.
- 6.07 Innenfor frisiktsonene skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Beplantning i frisiktsonene tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Områdene tillattes ikke nytt til lagring/parkering.
- 6.08 SR1 er regulert til annet spesialområde - randsone.

§7 FELLESOMRÅDER

- 7.01 FA1 - FA2 er regulert til områder for felles avkjørsel. FA1 er felles for rettighetshavere til FP1, SS1, SS2, og B16. Det skal benyttes stedlige masser som topplag på skråninger/fyllinger og terreng. FA2 er felles for eiendommene i B 13.
- 7.02 FP1 er regulert til område for felles parkeringsplass. Området kan nyttes som parkeringsplass for brukere av småbåthavnene (SS1 og SS2), N1 og Fl. Ved opparbeidelse av FP1 skal det benyttes stedlige masser som topplag på skråninger /fyllinger og terreng.

- 7.03 FL1 - FL4 er regulert til områder for felles lekeplasser. Områdene FL1, FL3 og FL4 skal opparbeides til lekeareal for små barn og minimum utstyres med sandkasse, ett lekeapparat og en sittebenk . Lekeplassene skal sikres forsvarlig og om nødvendig gjerdes inn.
FL1 skal være felles for byggeområdene B 13, B 14 og B 15. FL2 er felles for hele feltet.
FL3 skal være felles for byggeområdene B6, B8, B9, B10, B11, B12 og deler av B4 og B5.
FL4 skal være felles for byggeområdene B1, B2, B3, B4, B7, B16 og deler av B5.

§8

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 8.01 FA2 og TG2 skal ferdigstilles og godkjennes av Tvedestrand kommune før B 13 tas i bruk.
- 8.02 FL1, FL3 og FL4 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest for boliger i byggeområdene de er felles for.
- 8.03 Fra det tidspunktet reguleringsplanen er godkjent skal planlagte stier mellom FA1 og FS1, som vist på plankartet, opparbeides med en standard som gir god tilgjengelighet for barnevogn/rullestol før nye bygninger kan tas i bruk.
- 8.04 Frisiktsoner ved vei skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilhørende veianlegg.
- 8.05 Fra det tidspunktet reguleringsplanen er godkjent tillates det ferdigstilt 5 nye boliger før SVI, TK1 og TG1 må opparbeides og ferdigstilles.
- 8.06 Før det gis igangsettingstillatelser skal alle tomter og veilinjer være nøyaktig oppmålt i henhold til reguleringsplan og merket.