



LillesandHus
– for tradisjonen og framtiden

Engveien



Flotte sjønære tomter på Gjevning



LillesandHus

– for tradisjonen og fremtiden

LillesandHus Agder AS
Salgsansvarlig: Ståle Simonsen
E-post: ss@lillesandhus.no
Telefon: 909 37 908

Innhold

Innledning

Informasjon om tomtene

3D - Illustrasjoner

Reguleringskart

Reguleringsbestemmelser

Gjeving, med åpen favn mot havet og dagene som kommer

Landskapet er åpent, inviterende og småkupert, slik istiden formet Gjeving for mer enn 10 000 år siden. Her, nordøst i Tvedestrand kommune, har det bodd mennesker nesten like lenge, og flest under seilskutetiden. Sporene fra den gang da er enda ikke visket ut, de lever i menneskene, i historiene og i skipsvrakene som hviler i tareskogen utenfor. Det maritime er stadig selve livsnerven og drivkraften i alt som skjer.



De heldige som kan kalle Gjeving for hjemme, lever sine liv i harmoni med sommersonne, gresskledte holmer, høy himmel og hav. Og, med vinterens magiske ro. Gjestene som kommer innom for å lete etter en sørlandsidyll de kan gjøre til sin egen, blir slått av stedets vennlige puls. Ingenting haster, men alt blir likevel gjort.

For søvning er Gjeving ikke, eller sagt på en annen måte, Gjeving er akkurat så søvning som du vil ha det. Vil du ligge i hengekøya og la deg dysse i søvn av solgangsbrisen, så gjør du det. Vil ungene fange småkrabber i fjæra, eller du lystre etter de store i skumringstimen en sensommerkveld, gjør dere bare det. Eller kanskje du vil ro en liten tur, fiskesuppa på Lyngør er berømt, og vel verdt noen åretak.



På Gjeving kan du gjøre ingenting, eller tusen andre ting.

For alt finnes jo. Et bokhotell, flere marinaer og virksomheter knyttet til det marine, et kystkultursenter, og nærbutikk selvsagt, samt bakeri, pizzeria og campingplass. Pluss konferansehottell, en barnehage, og en skole få minutters kjøretur unna. Og enda har ingen nevnt havet av badeplasser og turstier. Eller folkehøgskolen med fotballbane og sandvolleybane som holder til på Risøya rett utenfor.



Gjeving er en kystperle i vekst, stedet er for lengst blitt en magnet på turister. Stadig flere ønsker å eie en fritidsbolig her, mange andre vil bli innbyggere på helårsbasis. Så det bygges boliger, og tilbud utvikles i takt med behov og ønsker. Men det som er helt sikkert er at all utvikling av Gjeving vil skje med respekt for historien og forsiktighet med tanke på fremtiden.

Navnet Gjeving er en modernisering av gårdsnavnet Giving. Helt sikker opprinnelig betydning vites ikke, men én tolkning er at Giving står for "å gi" og dermed "en stor gave".

Uansett om tolkningen er riktig eller ikke, en gave er nettopp hva Gjeving er, til alle



Området er omtrent 16 daa stort og ligger ved Gjevingsund , i underkant av 20 minutters biltur i fra Tvedestrand sentrum. Eiendommen ligger nordvestvendt med flott utsikt ut over sundet og Bergøya.



Her har det tidligere vært drevet et pensjonat, tradisjonsrike Eng sommerpensjonat etablert i 1938.

Pensjonatet var et populært overnattings- og ferie sted i området, pensjonatet var i drift frem til 1984.

Eiendommen er regulert inn til 8 frittliggende eneboliger, 3 eneboliger i rekke, et leilighetshus og et småbåtanlegg.

Første byggetrinn er de frittliggende eneboligtomtene og 3 boliger i rekke.

Med gode solforhold, sin umiddelbare nærhet til sjøen og mulighet for båt plass er disse tomtene ganske unike, selv her på Sørlandet.

Med unntak av en tomt så har alle åpent parti ut mot vannet.

Tomtene



KJØPESUM OG OMKOSTNINGER:

Tomtene selges til en fastpris. Det arrangeres således ingen normal åpen budrunde. Vi forbeholder oss retten til å avslå ethvert kjøpstilbud uten nærmere begrunnelse. Bindende avtale foreligger når skriftlig kjøpstilbud er akseptert med skriftlig besvarelse. Det må fremskaffes bekreftelse på finansiering.

Nr.	Størrelse	Pris
1	Ca 650 m ²	Kr. 1 200 000,-
2	Ca 590 m ²	Kr. 1 200 000,-
3	Ca 560 m ²	Kr. 1 300 000,- Solgt
4	Ca 575 m ²	Kr. 1 350 000,- Solgt
5	Ca 770 m ²	Kr. 1 550 000,- Solgt
6	Ca 630 m ²	Kr. 1 600 000,- Solgt
7	Ca 700m ²	Kr. 1 900 000,- Solgt
8	Ca 770m ²	Kr. 1 200 000,-

DOKUMENTAVGIFT: 2,5% av kjøpesum
Tinglysningsgebyrer

Tomtene leveres ferdig opparbeidet med grunnarbeid, planert med stedlige masser og med vann og avløp lagt inn i byggegropen.

Det vil være mulighet til å kjøpe en båt plass ved småbåtanlegget. Båt plass vil koste kr. 200 000,-

Tomtene har byggeklausul, og LillesandHus vil stå for bygging av boligene.



Reguleringsforhold:

Tomtene er regulert til bolig, det ikke boplikt på fastlandet i Tvedestrand kommune.

Fremdrift:

Det påregnes ca 8 mnd byggetid etter at kommunen har gitt igangsettelsestillatelse.



Boligene:

Det skal være en enhetlig stil på eneboligene, tanken er at man skal kunne se det Sørlandske i husene og hvor man vil kunne kjenne igjen LillesandHus sine detaljer i håndverket.

Inspirasjon til hus kan hentes i fra vår nettside:

Lillesandhus.no/hustyper/



LillesandHus Agder

Kontoret vårt ligger i Opplandsveien 20 i Grimstad

Kom gjerne innom vår ærverdige og koselige gård for en prat om prosjektet .

Illustrasjon av eneboligene



Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering Eng, Gnr. 84, bnr. 343, 391, 405, samt del av 398 i Tvedestrand kommune

PlanID: 164.

1. Rekkefølgebestemmelser

- a) Før det gis igangsettingstillatelse til bygging av boligbebyggelse skal det foreligge plan for tilkoping til felles vannforsyning og avløp. Planen skal godkjennes av kommunen.
- b) Plan for håndtering av overvann skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.
- c) Før det gis brukstillatelse gis til bolig i BFS1, BKS1 eller BBB1, skal lekeplass (BLK) være opparbeidet.
- d) Nytt kryss til fylkeveg 103 Rotaveien inkludert frisiktsoner skal opparbeides før det tillates anleggsstart for området. Uttak og transport av masse for opparbeidelse av kryssområdet er tillatt.

2. Felles bestemmelser

- a) Dersom det under arbeider i marka avdekkes gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust Agder Fylkeskommune, Kulturminnevernseksjonen, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8, 2. ledd.
- b) Etter godkjenning fra kommunen kan det settes opp transformatorstasjon innenfor planområdet. Ved plassering skal det legges vekt på tilpassing til bygningsmiljøet.

3. Bebyggelse og anlegg (Pbl. §12-5, nr. 1)

3.1 Felles bestemmelser (Pbl. §12-7)

- a) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges:
 - Situasjonsplan og tegninger som viser bygningers plassering, atkomst, parkering, garasjeplassering og forstøtningsmurer.
 - Eksisterende og prosjekterte terrenmlinjer ved godt dokumenterte snitt gjennom byggetomten fra sjø til fylkesvei, med planlagt bebyggelse og anlegg inntegnet.
 - 3D Modell og/eller fotosimulering av høy faglig kvalitet slik at landskapsvirkningene av planlagt bebyggelse og anlegg lett kan bedømmes.
- b) Jfr. Pbl. § 1-8 er det vist byggegrenser på plankartet. Tiltak som nevnt i Pbl. § 29-4, 3. og 4. ledd kan plasseres nærmere nabogrense enn angitt byggegrense i henhold til gjeldende forskrift.

- c) Frittliggende småhusbebyggelse skal i hovedsak oppføres som trehus-bebyggelse, mens andre materialer kan være synlige i fasadene, f.eks. grunnmurer eller deler av fasadene i naturstein, tegl, mur eller betong.
- d) Boligbebyggelse skal tilkobles privat felles vannforsyningsanlegg og kommunalt avløpsanlegg.
- e) Det skal være minimum 2 parkeringsplasser per boenhet.
- f) Alle boliger og adkomster skal tilfredsstillende kravene til tilgjengelighet for alle, og opparbeides etter prinsippene om universell utforming.
- g) Det tillates ikke forstøtningsmurer som er høyere enn 1,5 m i forhold til opprinnelig terreng, og maks gjennomsnittlig mur/fundament høyde under bebyggelse skal ikke overstige 0,8 m. Forstøtningsmurer skal utføres i naturstein.

3.2 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1

- a) I område BFS1 er tillatt å oppføre eneboliger med maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) pr. tomt: $BYA = 160 \text{ m}^2$, eksklusive parkering på terreng.
- b) Bygningene skal ha flate tak, valma tak eller saltak. Ved flatt tak er maksimal mønehøyde 6 meter målt fra H01, ved valma tak og saltak er maksimal mønehøyde 7 meter målt fra H01.
- c) Materialfargebruken for bygningsdeler i B8 skal være dempede jordfarger.

3.3 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1

- a) Maksimalt tillatt antall boenheter: 3stk.
- b) Maksimalt tillatt bebygd areal, $BYA = 400 \text{ m}^2$, eksklusive parkering på terreng.
- c) Bygningene skal ha flate tak, valma tak eller saltak. Ved flatt tak er maksimal mønehøyde 6 meter målt fra H01, ved valma tak og saltak er maksimal mønehøyde 7 meter målt fra H01.
- d) Materialfargebruken for bygningsdeler skal være dempede jordfarger.

3.4 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse, BBB1

- a) Maksimalt tillatt bebygd areal, $BYA = 500 \text{ m}^2$, eksklusive parkering på terreng.
- b) Bygget skal ha parkeringskjeller med U01 +7,5 og inngang til boligene H01 +10,5.
- c) Bygningene skal ha flate tak eller valma tak. Ved flatt tak er maksimal mønehøyde kote 20, ved pulttak eller valma tak er maksimal mønehøyde kote 21.
- d) Materialfargebruken for bygningsdeler skal være dempede jordfarger.

3.5 Småbåtanlegg i sjø

- a) Det er ikke tillatt med noen inngrep i sjøen slik som flytebrygger, moringer, mudring eller liknende.

3.6 Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone

- a) Brygge/båtfeste skal bygges ved utkragning fra fjell. Det skal benyttes fortøyningsstenger som akterfeste for båt.

3.7 Lekeplass, f_BLK

- a) Lekeplassen skal være felles for BFS1, BBB1 og BKS1 og ha sandkasse, to godkjente lekeapparater, samt sitteplass.
- b) Lekeplassen skal tilfredsstillende kravene til tilgjengelighet for alle, og opparbeides etter prinsippene om universell utforming.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg, SKV

Se juridiske linjer på kartet

4.2 Annen veggrunn – grøntareal, SVG

Ingen bestemmelser

4.3 Gangareal, SGG

- a) Gangareal tillates opparbeidet med inntil 1,5 meter bredde. Det er ikke tillatt å sprengte i traseen. I terreng med sidefall skal det settes en natursteinsmur i ytterkant og fylles opp med kult og grus på innsiden til gangareal. Det er tillatt å sette opp håndrekk/rekkverk ved å bore ned fundament i steinmur eller fjell.

5. Grønnstruktur

5.1 Grønnstruktur, G

- a) I området skal furu bevares. Det er tillatt å drive skjøtsel av løvskog. Skjøtsel av løvskog skal følge levende skog standarden.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

6.1 Naturområde i sjø, VNV

- a) Det er ikke tillatt med noen type tiltak i området.

6.2 Friluftsområde i sjø, VFV

- a) Det er ikke tillatt med noen type tiltak i området.

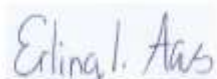
7. Hensynssoner (Pbl. § 12-6)

7.1 Sikringssone, Frisiktsoner ved vei, H140_1 og H140_2

a) Primærvegens kjørebane, sett fra avkjørselen, skal være synlig i hele sikttekanten. Innen sikttekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanenivå for primærvegen.

Vegårshei den 26.05.2017

Revidert 27.02.2018 iht. innkomne merknader til offentlig høring og merknader fra saksbehandler.



Erling I. Aas
Arealplanlegger
Stærk & Co as.

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN:

Varsel om igangsatt planarbeid:		15.06.16
1. gangs behandling i kommunen:	PS 38/17	13.06.17
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:		14.06. – 01.09.17
2. gangs behandling i kommunen:	PS 10/18	06.03.18
Vedtatt i kommunestyret:	PS 20/18	13.03.18

Tvedestrand den

.....
Ordfører

.....
Stempel

LillesandHus Agder AS
Opplandsveien 20
4877 Grimstad
Tel: 37 00 21 00
post@lillesandhus.no



LillesandHus
– for tradisjonen og framtiden