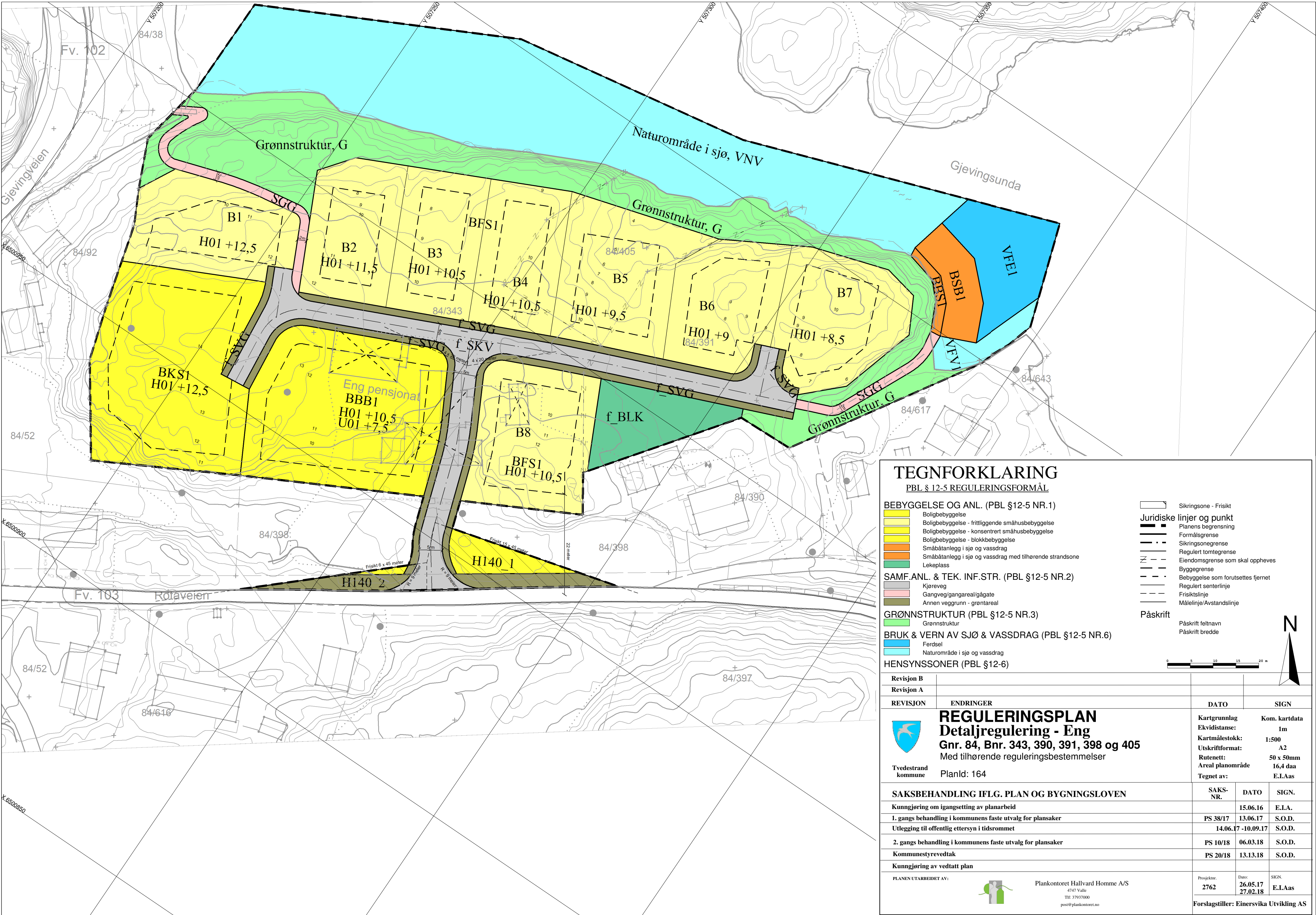




TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 REGULERINGSFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANL. (PBL §12-5 NR.1)

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Lekeplass

SAMF. ANL. & TEK. INF. STR. (PBL §12-5 NR.2)

- Kjøreveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal

GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)

- Grønnstruktur

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

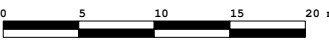
- Ferdsel
- Naturområde i sjø og vassdrag

HENSYNSSONER (PBL §12-6)

- Sikringsone - Frisikt
- Juridiske linjer og punkt
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Sikringsongrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrænse som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Friskitslinje
- Målelinje/Avstandslinje

Påskrift

- Påskrift feltnavn
- Påskrift bredde



Revisjon B			
Revisjon A			
REVISJON	ENDRINGER	DATO	SIGN
	REGULERINGSPLAN		
	Detaljregulering - Eng		
	Gnr. 84, Bnr. 343, 390, 391, 398 og 405		
	Med tilhørende reguleringsbestemmelser		
	Tvedestrand kommune PlanId: 164		
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR.	DATO
Kunngjøring om igangsetting av planarbeid		15.06.16	E.I.A.
1. gangs behandling i kommunens faste utvalg for plansaker		PS 38/17	13.06.17
Utlegging til offentlig ettersyn i tidsrommet		14.06.17	10.09.17
2. gangs behandling i kommunens faste utvalg for plansaker		PS 10/18	06.03.18
Kommunestyrevedtak		PS 20/18	13.13.18
Kunngjøring av vedtatt plan			
PLANEN UTARBEIDET AV:		Prosjektnr. 2762	Date: 26.05.17
		4747 Valle	27.02.18
Plankontoret Hallvard Homme A/S		Tlf: 37937000	Sign: E.I.Aas
post@plankontoret.no		Forslagstill: Einersvika Utvikling AS	

Innhold

1. REKKEFØLGEBESTEMMELSER.....	2
2. FELLES BESTEMMELSER.....	2
3. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. §12-5, NR. 1).....	2
3.1 FELLES BESTEMMELSER (PBL. §12-7)	2
3.2 BOLIGBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, BFS1	3
3.3 BOLIGBEBYGGELSE – KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE, BKS1	3
3.4 BOLIGBEBYGGELSE – BLOKKBEBYGGELSE, BBB1	3
3.5 SMÅBÅTANLEGG I SJØ	4
3.6 SMÅBÅTANLEGG I SJØ MED TILHØRENDE STRANDSONE	4
3.7 LEKEPlass, F_BLK	4
4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	4
4.1 KJØREVEG, SKV	4
4.2 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL, SVG	4
4.3 GANGAREAL, SGG.....	4
5. GRØNNSTRUKTUR	4
5.1 GRØNNSTRUKTUR, G	4
6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE	4
6.1 NATUROMRÅDE I SJØ, VNV	4
6.2 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ, VFV	4
7. HENSYNSSONER (PBL. § 12-6)	5
7.1 SIKRINGSSONE, FRISIKTSONER VED VEI, H140_1 OG H140_2.....	5

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 tilkopling 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 frisisiktsoner 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 terrenglinjer 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 tilfredsstille 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 tilfredsstillе 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 sprengje 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 håndrekke/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.

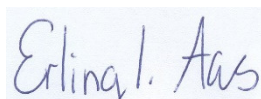
7. Hensynssoner (Pbl. § 12-6)

7.1 Sikringssone, Frisiktsoner ved vei, H140_1 og H140_2

a) Primærvegens kjørebane, sett fra avkjørselen, skal være synlig i hele sikttrekanten. Innen sikttrekanten 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