

Tvedestrand Kommune  
v/ Andreas Gimming Stensland

3 desember 2018

Vidar Rueness  
Valbergheia 47  
4900 Tvedestrand  
Mob 91393443

### SAK 2017/2143 Høring Svabukta

Viser til innlevert reguleringsplan for Svabukta som har blitt behandlet av administrasjonen og videre blitt levert til plan utvalg med følgende kommentar. Båtnaust tas ut av plan. Vil med dette innspill protestere, da jeg ikke kan finne hjemmel til dette i kommunedel planen for Kystsonens byggeområder.

Administrasjonen ved Rådmannen har forklart plan utvalg at de ikke har hjemmel til å tillate båtnaust og at dette må tas opp i revidering av Kommunedelplan for Kystsonens byggeområder.

Kommunedelplan for Kystsonen har som hovedformål : Saksbehandling i mindre byggesaker skal bli enklere slik at man oppnår kortere saksbehandling , lavere gebyr og bedre omdømme.

Alle områder som ikke omfattes av Kommunedelplanen for Kystsonen , der skal gjeldende Kommuneplan være det overordnede styrings dokument.

I de juridiske vurderingene i Kommunedel planen står det følgende :

«Så lenge det er innenfor allerede eksisterende byggeområder vil man ikke kunne opprettholde et generelt forbud mot alle nye tiltak samtidig som det vil bli alt for stivbeint om et hvert nytt tiltak skal kreves reguleringsplan «

I målsettingen for Kommunedelplan, står det :

«Utvikling skal søkes styrt etter målrettede tiltak nedfelt i plan og ikke etter dispensasjoner fra vedtatte planer «

Det er Kommune planen som gir instruksjoner om hvor man må lage reguleringsplan og hva som kan tillates uten plan.

Formål med Kommunedelplan for Kystsonens byggeområder er derfor å skille de vesentlige tiltakene fra de som er mindre vesentlige , slik at de kan bygge uten reguleringsplan.

Vi har laget en stor reguleringsplan , og den er i tillegg integrert i den eksisterende godkjente reguleringsplanen fra 2013 som kun regulerte inn båtplasser og sti ned til vårt brygge anlegg.

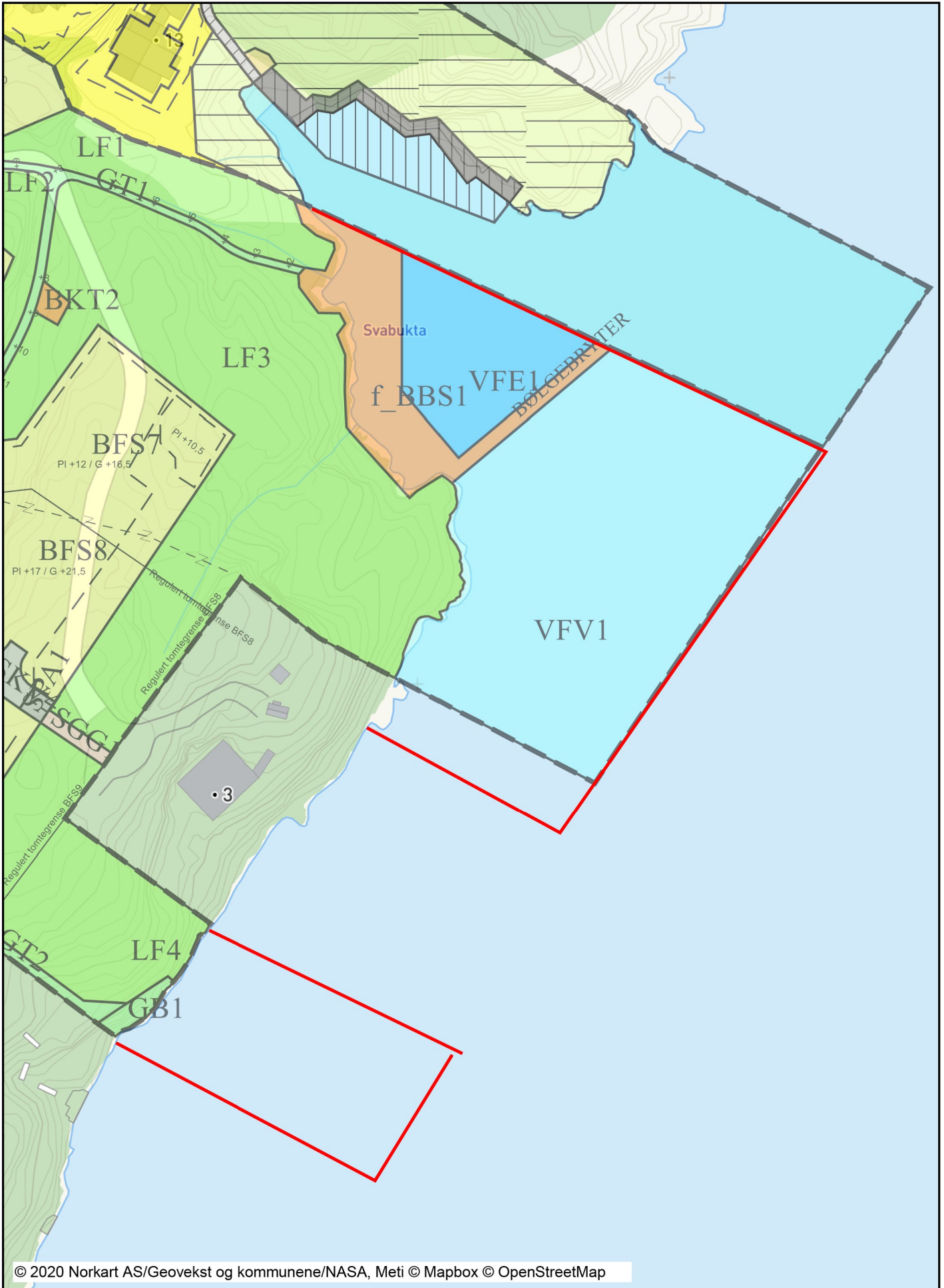
Kommunen og plan utvalg er derfor veldig informert om hvor båtnaust ønskes bygget og at det ikke er noen konflikter rundt dette . Det vil ikke hindre tilgjengelighet eller gå på bekostning av friluftsliv eller landskapopplevelser.

Konklusjon : Det finnes ikke hjemmel til å utsette dette til Kommunedelplan for Kystsonens bygge områder skal revideres , da vår plan har en reguleringsplan og det er der den skal behandles. Ber derfor at Rådmann og Plan utvalg tar båtnaust med i reguleringsplanen nå .

Viser også til at Rådmann og Plan utvalget godkjenner bygging av båtnaust utenfor byggegrensen i Kommunedelplan for Kystsonens byggeområder ( sak KDP 01 Kvastad ) og at fritids eiendommene til Solvang og Os nylig fikk bygge tillatelse til båtnaust i Tvedestrands fjorden i LNF områder.

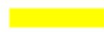
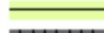


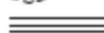

Vi ønsker og flytte fastboende familier ut til Borøya og det er nærhet til vannet og båt livet som er hovedtrekkplasteret og da er båtnaust en viktig del av salgs argumentet.

Mvh Vidar Rueness



## Tegnforklaring













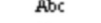

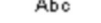

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

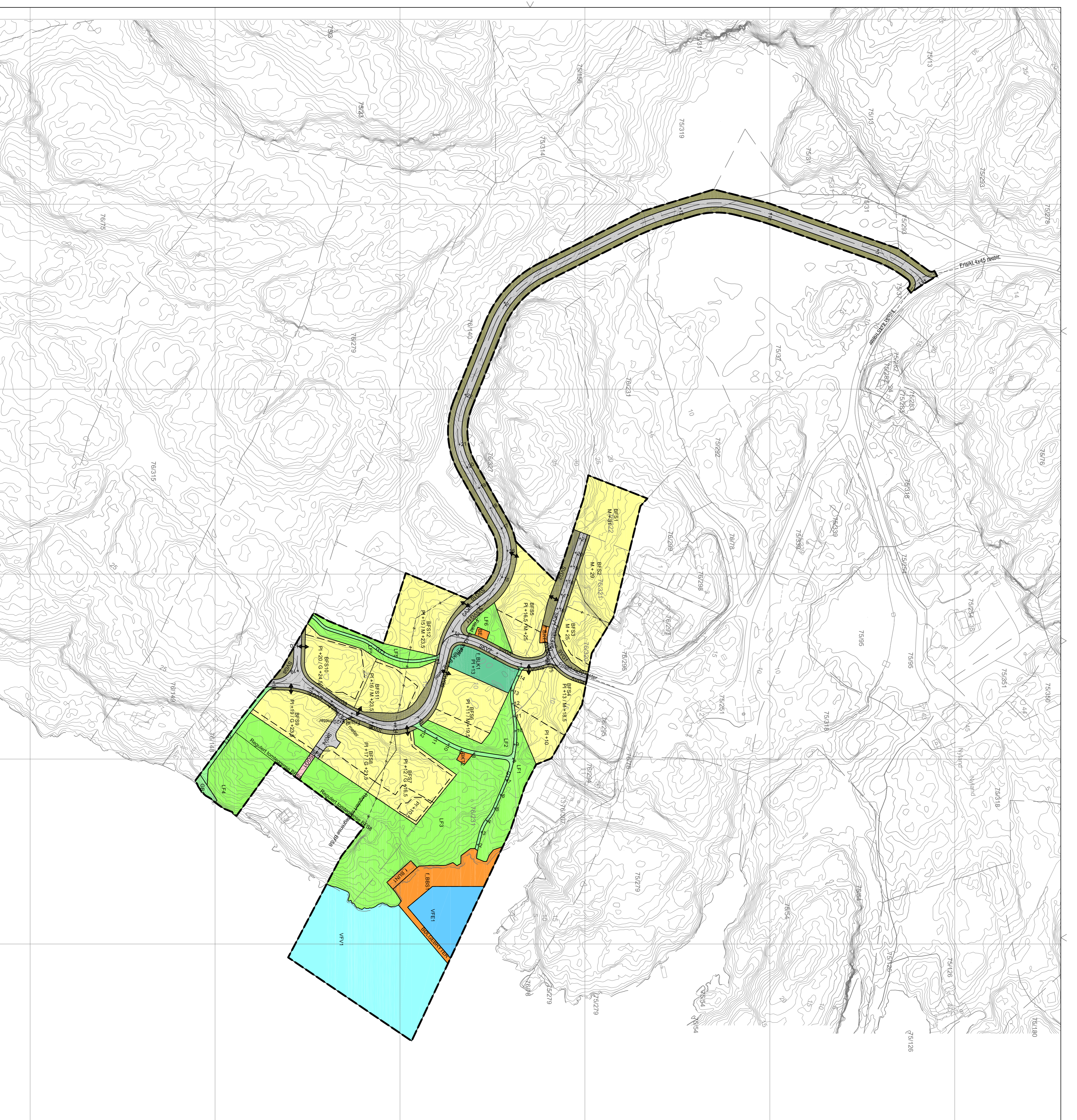
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Garsjeri i boligområder
-  Trafikkområde i sjø og vassdrag
-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)
-  Privat småbåthavn (land)
-  Privat småbåthavn (sjø)
-  Annet spesialområde
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Energianlegg
-  Øvrige kommunaltekniske anlegg
-  Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strånds
-  Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Grønnstruktur
-  Turveg
-  Badeplass/-område
-  Friluftsmål
-  Ferdsel
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Badeområde
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



<p style="text-align: center;"><b>TVEDESTRAND KOMMUNE</b></p> <p style="text-align: center;">OTARBILDET AV: <b>Stærk</b></p> <p style="text-align: center;">MÅSTÅEN 1 - 4000 AREAL - BILDER 27 OG 27 50</p> <p style="text-align: center;"><b>DEL AV SVABUKTÅ, GNR./BNR. 76/191 M.F.L.</b></p> <p style="text-align: center;">Reguleringstemaer følger som vedlegg</p> <p style="text-align: center;"><b>TEGNFORKLARING</b></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p><b>BERGVEJSE OG ANLEGG</b> (PBL § 12-5, LEDD NR 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> BOLLBERGVEJSE - FRITTLIGENDE SMÅBERGVEJSE (1111), BRS, BRS12</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffcc00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ØVRIG KOMMUNAL TEKNISK ANLEGG - HENVISNING (1500), LBK1</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff9900; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ØVRIG KOMMUNAL TEKNISK ANLEGG - TRÅDØ (1500), BK7</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff6600; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ØVRIG KOMMUNAL TEKNISK ANLEGG - PUMPESTANSON (1500), BK13</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff3300; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> SMÅLIT ANLEGG (1500) OG VASSRAG MED TILLØBENDE STRÅNDENNE (1500), BRS1</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> UTRENSNINGSBÆRERS (1500), BBN</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00ff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> LEKER ANS (1600), LBK1</li> </ul> <p><b>SMÅPØSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR</b> (PBL § 12-5, LEDD NR 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> KØREVEI (2011), SKV1, SKV4</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #999999; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> GÅNGVEI/GANGBÆL (2010), SGG1</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #666666; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ANNEN VERDIKONN - GØRNTABEL (2019), SVG1, SVG14</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #333333; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> PÅKLENNINGS LASSER (2001), SPV1</li> </ul> <p><b>GRØNNSTRUKTUR</b> (PBL § 12-5, LEDD NR 3)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00ff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> TURVEI (001), OT, OT3</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00ff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> BØYER ANS - ØRDLØE (001), ØB1</li> </ul> <p><b>LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUTSFORMÅL SAMT BENDRIFT</b> (PBL § 12-5, LEDD NR 5)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00ff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> FRILUTSFORMÅL (5100), LF1-LF5</li> </ul> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p><b>BRUK OG VERN AV SØ OG VASSRAG MED TILLØBENDE STRÅNDENNE</b> (PBL § 12-3, LEDD NR 6)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0099ff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> FÆRSEI (6100), VFI</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0099ff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> FRILUTSFORMÅL (6100) OG VASSRAG (6100), VFI</li> </ul> <p><b>Linjesymbol</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Planens begrensning</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Formålsgrensning</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Regulert tomtegrense</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dotted black; margin-right: 5px;"></span> Endomsgrensning som skal opplyses</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px long-dashed black; margin-right: 5px;"></span> Bygrensning</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dash-dot black; margin-right: 5px;"></span> Regulert særrettslige</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Regulert parkeringsfelt</li> </ul> </td> </tr> </table>	<p><b>BERGVEJSE OG ANLEGG</b> (PBL § 12-5, LEDD NR 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> BOLLBERGVEJSE - FRITTLIGENDE SMÅBERGVEJSE (1111), BRS, BRS12</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffcc00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ØVRIG KOMMUNAL TEKNISK ANLEGG - HENVISNING (1500), LBK1</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff9900; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ØVRIG KOMMUNAL TEKNISK ANLEGG - TRÅDØ (1500), BK7</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff6600; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ØVRIG KOMMUNAL TEKNISK ANLEGG - PUMPESTANSON (1500), BK13</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff3300; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> SMÅLIT ANLEGG (1500) OG VASSRAG MED TILLØBENDE STRÅNDENNE (1500), BRS1</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> UTRENSNINGSBÆRERS (1500), BBN</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00ff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> LEKER ANS (1600), LBK1</li> </ul> <p><b>SMÅPØSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR</b> (PBL § 12-5, LEDD NR 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> KØREVEI (2011), SKV1, SKV4</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #999999; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> GÅNGVEI/GANGBÆL (2010), SGG1</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #666666; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ANNEN VERDIKONN - GØRNTABEL (2019), SVG1, SVG14</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #333333; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> PÅKLENNINGS LASSER (2001), SPV1</li> </ul> <p><b>GRØNNSTRUKTUR</b> (PBL § 12-5, LEDD NR 3)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00ff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> TURVEI (001), OT, OT3</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00ff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> BØYER ANS - ØRDLØE (001), ØB1</li> </ul> <p><b>LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUTSFORMÅL SAMT BENDRIFT</b> (PBL § 12-5, LEDD NR 5)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00ff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> FRILUTSFORMÅL (5100), LF1-LF5</li> </ul>	<p><b>BRUK OG VERN AV SØ OG VASSRAG MED TILLØBENDE STRÅNDENNE</b> (PBL § 12-3, LEDD NR 6)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0099ff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> FÆRSEI (6100), VFI</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0099ff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> FRILUTSFORMÅL (6100) OG VASSRAG (6100), VFI</li> </ul> <p><b>Linjesymbol</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Planens begrensning</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Formålsgrensning</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Regulert tomtegrense</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dotted black; margin-right: 5px;"></span> Endomsgrensning som skal opplyses</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px long-dashed black; margin-right: 5px;"></span> Bygrensning</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dash-dot black; margin-right: 5px;"></span> Regulert særrettslige</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Regulert parkeringsfelt</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>POSTFAGSTILLER</b></p> <p style="text-align: center;">VILDA RENNIS</p> <p style="text-align: center;">PRIS NR. AREALPLAN ID</p> <p style="text-align: center;">171000-8r-8301 -</p> <p style="text-align: center;">DNTO: 07.06.2018</p> <p style="text-align: center;">N=6493300</p>
<p><b>BERGVEJSE OG ANLEGG</b> (PBL § 12-5, LEDD NR 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> BOLLBERGVEJSE - FRITTLIGENDE SMÅBERGVEJSE (1111), BRS, BRS12</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffcc00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ØVRIG KOMMUNAL TEKNISK ANLEGG - HENVISNING (1500), LBK1</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff9900; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ØVRIG KOMMUNAL TEKNISK ANLEGG - TRÅDØ (1500), BK7</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff6600; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ØVRIG KOMMUNAL TEKNISK ANLEGG - PUMPESTANSON (1500), BK13</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff3300; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> SMÅLIT ANLEGG (1500) OG VASSRAG MED TILLØBENDE STRÅNDENNE (1500), BRS1</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> UTRENSNINGSBÆRERS (1500), BBN</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00ff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> LEKER ANS (1600), LBK1</li> </ul> <p><b>SMÅPØSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR</b> (PBL § 12-5, LEDD NR 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> KØREVEI (2011), SKV1, SKV4</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #999999; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> GÅNGVEI/GANGBÆL (2010), SGG1</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #666666; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ANNEN VERDIKONN - GØRNTABEL (2019), SVG1, SVG14</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #333333; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> PÅKLENNINGS LASSER (2001), SPV1</li> </ul> <p><b>GRØNNSTRUKTUR</b> (PBL § 12-5, LEDD NR 3)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00ff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> TURVEI (001), OT, OT3</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00ff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> BØYER ANS - ØRDLØE (001), ØB1</li> </ul> <p><b>LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUTSFORMÅL SAMT BENDRIFT</b> (PBL § 12-5, LEDD NR 5)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00ff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> FRILUTSFORMÅL (5100), LF1-LF5</li> </ul>	<p><b>BRUK OG VERN AV SØ OG VASSRAG MED TILLØBENDE STRÅNDENNE</b> (PBL § 12-3, LEDD NR 6)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0099ff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> FÆRSEI (6100), VFI</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0099ff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> FRILUTSFORMÅL (6100) OG VASSRAG (6100), VFI</li> </ul> <p><b>Linjesymbol</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Planens begrensning</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Formålsgrensning</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Regulert tomtegrense</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dotted black; margin-right: 5px;"></span> Endomsgrensning som skal opplyses</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px long-dashed black; margin-right: 5px;"></span> Bygrensning</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dash-dot black; margin-right: 5px;"></span> Regulert særrettslige</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Regulert parkeringsfelt</li> </ul>		

KARTDATA:

daa = dekar = 1000 m<sup>2</sup>

Høydeprosjekt: NN2000

Koordinatssystem: EUREF89, UTM sone 32

Ekvidenslinje: 1 m

Digitalt kartmateriale (FKD) er levert av Infotek, utgitt desember juni 2016

Målestokk: 1:1000 (A4-format)

50m

Saksbehandlings- og faglig ansvar:	DATO	Saksbehandler
Kommunikasjon og administrativ behandling	29.08.2017	
Behandling og fastsettelse av planer		
Lagring og oppbevaring av planer		
Videregående saksbehandling		
Revisjoner		

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 07.06.2018 Bestemmelsenes dato: 07.06.2018  
Sist revidert Sist revidert:

### § 1

#### GENERELT

- 1.01 Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.
- 1.02 Planområdet er regulert til følgende formål:

##### **Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)**

- Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse BFS1-BFS12
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, f\_BKT1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – pumpestasjon, BKT2
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo, BE
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, f\_BBS1
- Uthus/naust/badeplass, f\_BUN1
- Lekeplass, f\_BLK1

##### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)**

- Kjørveg, SVK1-SVK4
- Gangveg/gangareal, SGG1
- Annen vegg grunn – grøntareal, SVG1-SVG11
- Parkeringsplasser, f\_SPA1

##### **Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)**

- Turveg, GT1-GT3
- Badeplass-/område, GB1

##### **Landbruk-, natur- og friluftsområde (Pbl § 12-5, ledd nr 5)**

- Friluftsmål, LF1-LF6

**Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl § 12-5, ledd nr 6)**

- Ferdsel, VFE1
- Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1

**§ 2****FELLESBESTEMMELSER**

- 2.01 Det er regulert inn særskilt byggegrense innenfor formålene for frittliggende småhusbebyggelse, tomt BFS4-BSF11. På tomt BFS1-3 og BFS12 gjelder de generelle byggegrensene jf. §29-4 i pbl. I område for småbåtanlegg i sjø- og vassdrag med tilhørende strandsone, f\_BBS1, og område for uthus/naust/badehus, f\_BUN1, er det regulert byggegrense sammenfallende med formålsgrensene.
- 2.02 Det skal etableres minimum 2 p-plasser for personbil på egen tomt for hver boenhet innenfor byggeområdene for frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-BSF12.
- 2.03 Det er ikke tillatt med høyere synlig mur eller skråning enn 2 meter, men man kan kombinere mur og skråning og lage en synlig nivåforskjell på inntil 3 meter.

**§ 3****BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- 3.01 BFS1-BFS12 er regulert til områder for boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse. Det tillates ikke to-mannsboliger innenfor områdene. Tillatt utnyttelse for tomtene BFS1-BFS3 er %-BYA=50% pr. tomt, eksklusive parkering på terreng. Tillatt utnyttelse på tomtene BFS4-BFS12 er BYA=250 m<sup>2</sup> pr. tomt, eksklusive parkering på terreng.

For tomtene i område BFS1-BFS3 er maks mønekote for ny bebyggelse påført plankartet.

For tomtene i områdene BFS4-BSF12 er maksimal høyde på planert terreng (PI), og maksimal mønekote (M), eller gesimskote (G), for ny bebyggelse påført plankartet.

Alle søknadspliktige tiltak skal etableres innenfor byggegrensene. Mellom byggegrense og tomtegrense på tomt BFS4-BFS11 er sprenging forbudt. Mellom byggegrensen og tomtegrensen er det tillatt å fylle opp terreng med inntil 1 meter, unntatt på tomt BFS7 der det nordøst på tomten, innenfor angitt byggegrense, er tillatt å fylle opp terrenget til kote 10,5.

Alle bygninger skal ha jordfarger, herunder også jordfarga vindu- og dør innramming, vindskier ol., og tak med en mørk og matt overflate.

Frittstående garasjebygg skal ikke overstige  $BYA=50 \text{ m}^2$ . Maksimal mønehøyde fra gjennomsnittlig terreng for garasjer er 5,5 m. For garasje med flatt er maksimal gesimshøyde 3,5 meter.

- 3.02 f\_BKT1 er regulert til felles område for renovasjon.  
f\_BKT1 er felles for de tre boligtomtene i område BFS1-BFS3.
- 3.04 BKT2 er regulert til privat område for pumpestasjon.
- 3.03 BE er regulert til privat område for trafo.
- 3.05 BBS1 er regulert til område for privat småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsoner. Innenfor området tillates faste og flytende konstruksjoner (brygger og jollebommer e.l.). Det tillates maks 3 meter bryggefront pr. boenhet. Det er tillatt med bølgebryter innenfor området.
- 3.06 BUN1 er regulert til område for uthus/naust/badepus. Innenfor området tillates det sjøboder med en maks mønehøyde på 3,0 m fra gjennomsnittlig terreng. Maksimalt bruksareal pr. sjøbod er,  $BRA=12 \text{ m}^2$ .
- 3.07 f\_BLK1 er regulert til område for felles lekeplass. f\_BLK1 skal være felles for alle eiendommer som er omfattet av reguleringsplan for del av Svabukta boligfelt og reguleringsplan for Svabukta, PlanID 37\_2.

Området skal minimum utstyres med sandkasse og tre andre typer utstyr til lek og aktivitet for barn i ulike aldersgrupper. Det skal også etableres sitteplasser for voksne og barn. Lekeplassen skal sikres forsvarlig og om nødvendig gjerdes inn.

#### § 4

##### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- 4.01 SKV1-SKV4 er regulert til områder for private kjøreveger.
- 4.02 SGG1 er regulert til område for privat gangvei/gangareal. Det tillates ikke innretninger eller tiltak innenfor områdene som kan hindre allmenn ferdsel.
- 4.03 SVG1-SVG11 er regulert områder for privat annen veggrunn – grøntareal.
- 4.04 SPA1 er regulert til privat parkeringsplass.

#### § 5

##### **GRØNNSTRUKTUR**

- 5.01 GT1-GT3 er regulert til områder for private turveger. Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av turvegene skal skje skånsomt og med god



terrengtilpasning. Det tillates ikke innretninger eller tiltak innenfor områdene som kan hindre allmenn ferdsel.

- 5.02 BG1 er regulert til område for privat badeplass.

## § 6

### LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

- 6.01 LF1-LF6 er regulert til friluftsområder. 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 etter godkjenning fra kommunen.

I LF3 og LF4 skal alle furer med diameter 20 cm eller mer i brysthøyde stå/bevares. Der det står 3 eller flere trær med diameter 20 cm eller mer i nærheten av hverandre, kan det hogges tre/trær slik at innbyrdes avstand blir maksimalt 10 meter. Det er tillatt å kviste den nederste 1/3 (tredjedelen) av treet's høyde.

## § 7

### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 7.01 VFE1 er regulert til områder for ferdsel i sjø. Eierform for området er ikke angitt.
- 7.02 VFV1 er regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag. Eierform for området er ikke angitt.

## § 8

### REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 8.01 Frisiktsoner i avkjørsel ved fylkesvei 109 skal være opparbeidet i henhold til håndbok N100 før byggetillatelse kan gis.
- 8.02 Felles lekeplass f\_BLK1 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til bolig.
- 8.03 Frisiktsoner i private avkjørsler skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilhørende veianlegg i henhold til Tvedestrand kommune sin veinorm.
- 8.04 Før det gis IG eller rammetillatelse til den 4. boligen innenfor områdene BFS5-BFS12, skal kjøreveg SKV3 opparbeides og ferdigstilles, unntatt dersom det gis veirett til flere tomter over eksisterende veier gjennom Svabukta boligfelt.
- 8.05 Plan for etablering av vei, vann, avløp og elektrisitet skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse. Planene skal godkjennes av respektive myndighetsorgan. Boligene må være tilknyttet VA-nettet før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest.

- 8.06 Turveg GT1 - GT3 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til bolig.