

# DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR DEL AV EINERSVIK TVEDESTRAND KOMMUNE

PLANID: 178

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 18.12.2020

Bestemmelsenenes dato: 18.12.2020

Rev dato: 07.05.2021 iht. TPN-sak 21/27

Rev dato: 07.05.2021 iht. TPN-sak 21/27

### 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av 4 nye eneboliger, 4 tomannsboliger og endre arealbruken fra anneks til enebolig på en eksisterende boenhet. Tomannsboligene skal ha parkering og avfallsbod i fellesanlegg. Det er utarbeidet bestemmelser med krav til utforming av tiltak (utnyttelsesgrad, høyder, terrenginngrep, farger mm) som medvirker til at viktige hensyn til landskap ivaretas. Grønne områder er regulert til friluftsmål og felles uteopphold. Føringer i kommuneplan og kommunedelplan for kystsonens byggeområder ligger til grunn for detaljplanleggingen.

Planområdet er regulert til følgende formål:

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

- Boligbebyggelse - Boligbebyggelse (1110), B
- Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse (1111), BFS
- Garasjeanlegg for boligbebyggelse (1119), BG
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (1588), BBS
- Uthus/Naust/Badehus(1589), BUN
- Lekeplass (1610), BLK

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

- Kjørevei (2011), SKV,
- Annet vegareal (2019), grøntareal, SVG

#### **Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)**

- Friluftsmål (5130), LF

#### **Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)**

- Friluftsmål (6710), VFV

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

Bestemmelser som gjelder for hele planområdet:

- 1) Nettstasjoner og fordelingsskap kan føres opp i LNFR-område, samt i område til bebyggelse og anlegg. Ved plassering og utforming av nettstasjoner og fordelingsskap skal det tas landskapshensyn.

- 2) Innenfor siktlinjer (siktsone) skal terrenget planeres og vedlikeholdes slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.
- 3) Eksisterende stinett gjennom Tjuvspranget til Gjevingpynten og passasje over brygge f\_BBS1, skal holdes åpen for allmenn ferdsel. Det tillates skilting for kyststi.

### **3. Bestemmelser til arealformål**

---

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

##### **3.1.1 Fellesbestemmelser for boligbebyggelse (BFS1 - BFS3, B1 og BG1 - f\_BG4)**

- 1) Ved søknad om opparbeidelse av tomt (anleggstiltak), skal det fremlegges situasjonsplan som viser eksisterende og prosjekterte terrenglinjer, samt forstøtningsmurer, ved godt dokumenterte snitt gjennom byggetomten.
- 2) Ved søknad om tillatelse til byggetiltak på tomt skal det fremlegges situasjonsplan og tegninger som viser plassering av bygninger, adkomst, parkering, renovasjon, uteoppholdsarealer og forstøtningsmurer. Lokalisering og løsning for renovasjon skal godkjennes av renovasjonsselskapet.
- 3) Ny bebyggelse ment for opphold av mennesker skal tilkobles offentlig vannforsynings- og avløpsanlegg.
- 4) Bebyggelsens arkitektur i område BFS1 skal gis en visuelt diskret fremtoning.

##### **3.1.2 Boligbebyggelse – Boligbebyggelse, B1**

- 1) Område B1 skal benyttes til tomannsboliger. Det er tillatt med inntil 2 tomannsboliger på hver av tomt 1 og 2, totalt 8 boenheter.
- 2) Maksimalt bebyggt areal, BYA = 800 m<sup>2</sup>, fordelt på maksimalt 400 m<sup>2</sup> på hver av tomt 1 og 2.
- 3) Byggetomt skal ligge i nivå mellom kote + 13 og + 16.
- 4) Bygninger med flate tak skal ha maksimal gesimshøyde 7 meter målt fra H01 (gulvhøyde første hovedetasje) og bygninger med annen takform maksimal mønehøyde 7,5 meter målt fra H01. Det er tillatt med takterrasser. På bolig med flatt tak er det tillatt med inntil 6 m<sup>2</sup> overbyggt trapperom med maksimal høyde 2,5 meter over gesimshøyden.
- 5) Alle nye bygninger skal ha en material- og fargebruk tilpasset omkringliggende bebyggelse og naturen.
- 6) Tak skal ha en utførelse som gir en mørk og matt overflate.
- 7) Interne veier i B1 skal utformes som kjørbare gangveier.
- 8) Det er krav om minimum 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet i hhv. f\_BG3 og f\_BG4. I hvert av områdene f\_BG3 og f\_BG4 skal være 1 HC-parkering.
- 9) Ved opparbeidelse av utomhusarealer er det ikke tillatt med høyere synlige forstøtningsmurer eller fyllinger i forhold til opprinnelig terreng enn 2 meter. Forstøtningsmurer skal utføres i, eller forblendes med naturstein.

##### **3.1.3 Boligbebyggelse, frittliggende boligbebyggelse BFS1 – BFS3**

- 1) Områdene BFS skal benyttes til frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Det er ikke tillatt å bygge tomannsboliger på tomtene.
- 2) Det er slike krav til utnyttelse på den enkelte tomt:

Tomt	Maksimalt bebygd areal BYA (m <sup>2</sup> )	Maksimal Takvinkel	Maksimal mønehøyde ved saltak eller pulttak (kote)	Maksimal gesimshøyde* ved flatt tak (kote)	Maksimal gulvhøyde ved inngang (kote)
1	260	26 grader	+ 36,5	+ 35,5	
2	200	26 grader	+ 31	+ 30 (fremre halvdel, sør) + 33 (bakre halvdel, nord) **	
3	200	26 grader	+ 38,65	+ 37,65	
4	200	26 grader	+ 37	+35	H01 +31,5 U01 +28,5
5	250	26 grader	+ 29	+ 27	U01 + 20,5 H01 + 23
6	250	26 grader	+25	+ 23	H01 + 16,5

\* Gjelder ikke gesimshøyde på bolig med saltak

\*\* skille mellom fremre og bakre halvdel er ca. ved kote +27

- 3) Frittstående anneks/uthus/garasje skal ikke ha større bebygd areal enn BYA = 50 m<sup>2</sup>.
- 4) Alle nye bygninger skal ha en material- og fargebruk tilpasset omkringliggende bebyggelse og naturen.
- 5) Tak skal ha en utførelse som gir en mørk og matt overflate. Det er tillatt med solcellepaneler og grønt tak.
- 6) Hver boenhet skal ha tilgang på 2 biloppstillingsplasser. I BFS1, tomt 1-4, er det kun tillatt med 1 biloppstillingsplass per boenhet på tomten. Øvrig parkering skal være i BG1 og BG2.
- 7) Maksimal bygningshøyde på tomt 4 er 6,5 meter målt fra gulv nederste etasje til gesims.
- 8) Ved opparbeidelse av utomhusarealer er det ikke tillatt med høyere synlige forstøtningsmurer eller fyllinger i forhold til opprinnelig terreng enn 2 meter. Forstøtningsmurer skal utføres i, eller forblendes med, naturstein.

#### 3.1.4 Garasjeanlegg for boliger, BG1 og f\_BG4

- 1) Områdene BG skal benyttes til garasjer/parkering og renovasjon.
- 2) BG1 er privat område for garasje, parkering og renovasjon til tomt 1 og 2 i BFS1.
- 3) BG2 er privat område for garasje, parkering og renovasjon til tomt 3 og 4 i BFS1.
- 4) Område f\_BG3 og f\_BG4 er felles område for garasjer og parkering til beboere i område B1, samt renovasjon for B1, BFS2, f\_BBS2 og f\_BAU1.
- 5) Maksimalt tillatt bebygd areal:
  - BG1, BYA = 50 m<sup>2</sup>

- BG2, BYA = 160 m<sup>2</sup>
  - f\_BG3, BYA = 150 m<sup>2</sup>
  - f\_BG4, BYA = 150 m<sup>2</sup>.
- 6) Maksimalt tillatt mønehøyde i BG1 og BG2: 5,5 meter.
  - 7) Maksimal tillatt gesimshøyde i f\_BG3 og f\_BG4: 3,5 meter.
  - 8) Bygg tillates plassert inntil 1 meter fra nabogrense.
  - 9) Minst 2 av parkeringsplassene i f\_BG3 og f\_BG4 skal utformes som HC-parkering.

### 3.1.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, f\_BBS1 og f\_BBS2

- 1) f\_BBS1 er regulert til område for felles småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone for BFS1. f\_BBS2 er regulert til felles område for småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone for boenheter i BFS2-3 og B1. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for opparbeidelse av bryggeanlegg før det er gitt igangsettingstillatelse for minimum 5 boenheter innenfor B1 og BFS 2-3.
- 2) Innenfor område f\_BBS2 skal brygge/gangareal langs land utføres i naturstein eller treverk med understøtting eller utkraving fra fjell slik at tiltaket er reversibelt. Det er ikke tillatt med støpt brygge/gangareal langs land. Båtfestene skal utføres som jollefester uten sjøkontakt eller med flottører som kan heises opp av sjøen utenfor båtsesongen (1. oktober – 1. april).

### 3.1.6 Uthus/Naust/Badehus, BUN1

- 1) BUN1 er privat naust tilhørende tomt 1 i BFS1.
- 2) Maksimalt bebygd areal, BYA = 30 m<sup>2</sup>
- 3) Maksimal mønehøyde er kote + 6.
- 4) Bygningens utforming og materialvalg skal tilpasses landskapet og lokal byggeskikk.

### 3.1.7 Lekeplass, f\_BLK1

- 1) f\_BLK1 er regulert til område for felles leke-/møteplass. f\_BLK1 skal være felles for alle eiendommer som er omfattet av detaljregulering del av Einersvik.
- 2) Kollen skal bevares og området tilrettelegges for lek/aktiviteter for barn i ulike aldersgrupper. Minst 1 apparat skal være funksjonsåpent. Det er tillatt å sette opp benker, bord ol. for å fremme stedet som et samlende og sosialt møtepunkt.

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

### 4.2.1 Kjørvevei, SKV

- 1) Alle kjørveier (SKV) er private veier. Regulert kjørvei inkluderer veiareal og 0,25m skulder på hver side.

### 4.2.1 Anna veiareal, grøntareal, SVG

- 1) SVG er privat annet veiareal til fylling, skjering og grøft.
- 2) Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og med god terrengtilpasning/avslutning av anleggene.

### **4.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)**

#### **4.3.1 Friluftsmål (LF1 – LF6)**

- 1) LF er regulert til friluftsområder. Det tillates ikke innretninger eller tiltak innenfor områdene som er til hinder for allmenn ferdsel.
- 2) Innenfor LF-områdene kan det tillates opparbeiding/bearbeiding av terrenget, dersom det fremmer allmennhetens bruk av friluftsområdene.
- 3) LF4 er område for opparbeidelse av stier til de øvrige LF-områdene og f\_BBS2.
- 3) Innenfor LF6 er det angitt byggegrense hvor det er tillatt å sette opp benker, bord, grill-/illsted eller et uisolerte bygg av type gapahuk eller grillbu.
- 4) Maksimalt samlet bebygd areal BYA = 30 m<sup>2</sup>.
- 5) Grillbu/Gapahuk skal oppføres som en åpen konstruksjon uten store vindusflater med bruk av naturmaterialer (treverk eller stein, torv/sedum) på alle overflater og ha jordfarger.

### **4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)**

#### **4.4.1 Friluftsmål (VFV)**

- 1) VFV er regulert til friluftsområde i sjø. Det tillates ikke innretninger eller tiltak innenfor områdene.

## **5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

---

### **5.1 Hensynssone landskap (§ 12-6, jfr. §11- c) (H550\_1)**

- 1) I H550\_1 er det ikke tillatt med hogst av trær med diameter over 20 cm i brysthøyde. Unntatt dette er områder der det står 3 eller flere trær med diameter 20 cm eller mer i nærheten av hverandre, hvor det kan hogges tre/trær slik at innbyrdes avstand blir maksimalt 7,5 meter.
- 2) Det er tillatt å kviste den nederste 1/3 (tredjedelen) av treets høyde når dette har diameter 20 cm i brysthøyde.

## **6. Rækkefølgebestemmelser**

---

- 1) Før det kan gis brukstillatelse til bolig i B1 skal f\_BLK være opparbeidet iht 3.1.7 pkt 2) ovenfor.