

# Kommuneplanens arealdel 2023 -2032

Planbestemmelser og retningslinjer

Revidert 19. juni 2023

## INNHold

INNHold .....	2
1. INNLEDNING.....	5
1.1. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (pbl § 11-6) .....	5
1.2. Virkninger av planen og forhold til godkjente reguleringsplaner (pbl § 11-8 bokstav f, jf. pbl § 1-5 andre ledd).....	5
2. GENERELLE BESTEMMELSER (pbl§11-9) .....	5
2.1. Plankrav .....	5
2.2. Rekkefølgekrav for etablering av nye boliger og fritidsboliger (med og uten plankrav).....	6
2.3. Senterstruktur og handel .....	6
2.4. Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2 jf. § 17-2) .....	6
2.5. Estetiske krav til bebyggelsen – hensyn til landskap og kulturminner (pbl § 11-9 nr. 6 og 7).....	6
2.6. Variert boligsammensetning (pbl § 11-9 nr. 5) .....	7
2.7. Krav til uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr. 5) .....	7
2.8. Krav til lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5).....	7
2.9. Kvalitetskrav til lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5) .....	7
2.10. Universell utforming.....	8
2.11. Skilt og reklame .....	8
2.12. Ledninger og kabler .....	9
2.13. Brygger.....	9
2.14. Sjøboder.....	9
2.15. Sandstrender .....	9
2.16. Utvendig belysning .....	10
2.17. Solceller og alternative energikilder.....	10
2.18. Miljøforhold og samfunnsikkerhet (pbl § 11-9 nr. 8).....	10
2.19. Overvann og bekkeløp (pbl § 11-9 nr. 3 og 6) .....	10
2.20. Flomveier (pbl § 11-9 nr. 5) .....	10
2.21. Støy (pbl § 11-9 nr. 6) .....	10
2.22. Byggegrenser og plassering av bygg (pbl § 11-9 nr.5).....	11
Byggehøyde over havet .....	11
Byggegrense til dyrka mark.....	11
Byggegrense til vassdrag.....	11

Byggegrenser i 100-metersbeltet .....	11
Byggegrenser til offentlig vei .....	12
2.23. Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6) .....	12
2.24. Vei og Transport (pbl § 11-9 nr. 3) .....	12
2.25. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5).....	12
Krav og retningslinjer for sykkelparkering .....	13
Frikjøp fra parkeringskrav .....	13
2.26. Vannforsyning og avløp (pbl § 11-9 nr. 3) .....	13
3. BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALFORMÅL (pbl § 11-10) .....	13
3.1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-9 nr. 5) .....	13
Boligbebyggelse .....	14
Fortetting bolig .....	14
Fritidsbebyggelse .....	14
Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – skoletomtene i sentrum, Holt, Dypvåg og Songe.....	15
Sentrumsformål .....	15
3.2. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-11 nr. 4 jf. § 1-8) .....	15
Husbåter.....	15
Flytende badstuer .....	15
Småbåthavn .....	15
3.3. Utbyggingsområde hvor jordloven gjelder (§ 11-10 jf. 11-7 nr. 1) .....	16
3.4. Landbruk-, natur- og friluftsområder – LNF (pbl § 11-7 nr. 5) .....	16
3.5. LNF-områder med bestemmelse om spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)....	16
3.6. LNF-områder med bestemmelser om spredt fritidsbebyggelse (pbl § 11-11 nr.2)..	16
3.1. 3.7LNF-områder med bestemmelser om spredt næringsbebyggelse (pbl § 11-11 nr.2)	17
4. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER .....	17
4.1. Sikringssone - Drikkevann, H 110 (pbl § 11-8 bokstav a) .....	17
4.2. Støysone - Skytebane, H 290 (pbl § 11-8 bokstav a).....	17
4.3. Faresone - Flom, H 320 (pbl § 11-8 bokstav a).....	17
4.4. Faresone – Høyspent/Kraftlinjer, H 370 (pbl § 11-8 bokstav a).....	18
4.5. Hensynssone Bevaring av kulturmiljø, H 570 (pbl § 11-8 bokstav c) .....	18
4.6. Hensynssone Friluftsliv, H 530 (pbl § 11-8 bokstav c).....	18
4.7. Hensynssone Bevaring naturmiljø, H 560 (pbl § 11-8 bokstav c) .....	18

4.8.	Hensynssone Landbruk, H 510 (pbl § 11-8 bokstav c) .....	19
4.9.	Hensynssone Grønnstruktur, H 540 (pbl § 11-8 bokstav c) .....	19
4.10.	Hensynssone Landskap, H 550 (pbl § 11-8 bokstav c) .....	19
4.11.	Båndlagt område etter naturmangfoldloven, H 720 (pbl § 11-8 bokstav d).....	19
4.12.	Båndlagt område etter Kulturminneloven, H 730 (pbl § 11-8 bokstav d).....	19
4.13.	Soner med krav om felles planlegging, H 810 (pbl § 11-8 bokstav e) .....	19

## 1. INNLEDNING

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel for Tvedestrand kommune hjemles i plan- og bygningsloven (pbl) §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11. Bestemmelser er gjeldende for kommuneplanens arealdel og angis i kapittel 2 – 9.

### 1.1. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (pbl § 11-6)

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for de ulike områder og er ved kommunestyrets vedtak bindende for alle nye tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 jf. § 20-1 første ledd, bokstav a til m.

Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med kommuneplanens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

### 1.2. Virkninger av planen og forhold til godkjente reguleringsplaner (pbl § 11-8 bokstav f, jf. pbl § 1-5 andre ledd)

Tidligere stadfestede og egengodkjente kommunedelplaner, regulerings- og bebyggelsesplaner med bestemmelser skal fortsatt gjelde og er vist som hensynsone H 910.

Tidligere godkjente kommunedelplaner i strandsonene er tatt inn i kommuneplanens arealdel ved denne revisjonen.

Der reguleringsplan/bebyggelsesplan ikke angir arealformål, gjelder kommuneplanens formålsangivelse. Der reguleringsplaner ikke har bestemmelser for aktuelle tiltak er det kommuneplanens bestemmelser som skal legges til grunn.

## 2. GENERELLE BESTEMMELSER (pbl§11-9)

Generelle bestemmelser gjelder i hele kommunen, uavhengig av arealformål.

### 2.1. Plankrav

Før det kan skje tiltak nevnt i pbl § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, k, l og m stilles krav om reguleringsplan for:

- Nye utbyggingsområder (planlagte/fremtidige).
- Etablering av mer enn 1 bolig i områder for eksisterende boligbebyggelse.
- Opprettelse av nye boligeiendommer/etablering av nye boenheter i områder med nedsatt konsesjonsgrense – Sandøya og Borøya (Lyngør er underlagt områderegulering av 2022).
- Opprettelse av nye fritidsboligeiendommer/etablering av nye fritidsboliger.
- Områder for råstoffutvinning/masseuttak.
- Områder for etablering av grav- og urnelunder.
- Nye områder for småbåthavner, og utvidelse av eksisterende småbåthavner med mer enn 15 båtplasser.
- Etablering av nye næringsbygg og ved endring av eksisterende med nytt bruksareal over 800m<sup>2</sup>.
- Etablering og vesentlig utvidelse av institusjoner, som barnehager, skoler med mer.

- Utbygging innenfor områder omfattet av hensynssone H310 og H320 og i områder med marin leire.

**Retningslinje:** Når private forslag til reguleringsplaner fremmes for behandling, skal kommunens mal for planfremstilling være fulgt. Herunder skal det være redegjort for hvordan det regulerte området inngår i en større sammenheng i forhold til teknisk og sosial infrastruktur, energiforsyning, servicetilbud, planlagt utbygningsmønster, samfunnssikkerhet, grønnstruktur og overvannshåndtering m.m.

## 2.2. Rekkefølgekrav for etablering av nye boliger og fritidsboliger (med og uten plankrav)

Før det kan gis tillatelse til etablering av nye boliger/fritidsboliger må løsninger for følgende forhold være avklart:

- Teknisk infrastruktur (Vann og avløp, energiforsyning og utendørs lyssetting).
- Skolekapasitet og barnehagekapasitet (Gjelder boligformål).
- Parkering (biler og sykler). På øyer uten broforbindelse må det dokumenteres parkering på landsiden, samt båtplass på øya.
- Arealer til lek og fritidsaktiviteter for barn og unge (Gjelder boligformål)
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere
- Eventuell skjerming mot støy jf. best. i pkt. 5.4.
- Skred- og flomfare, og kartlegging av flomveier og avbøtende tiltak.
- Blågrønn struktur og håndtering av overvann.
- Slokkevannskapasitet.

**Retningslinje: Type** infrastruktur og eventuelle rekkefølgebestemmelser som gjelder for de enkelte utbyggingsområdene fastsettes i planprosessen.

## 2.3. Senterstruktur og handel

Handelsetableringer skal skje i samsvar med den til enhver tid gjeldene regionale plan for senterstruktur og handel og kommunens vedtatte reguleringsplaner.

## 2.4. Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2 jf. § 17-2)

Det kan forhandles om og inngås utbyggingsavtale for å gjennomføre arealplaner. Kvalitetskrav og kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen avtales i det enkelte tilfelle.

**Retningslinje:** Ved varsling av oppstart av planarbeid skal det også varsles om eventuelle utbyggingsavtaler.

## 2.5. Estetiske krav til bebyggelsen – hensyn til landskap og kulturminner (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsene og bebyggelsens karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer,

volumer og materialvalg som er tilpasset omgivelsene. Det bygde miljøet skal fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.

Kulturverdier skal ivaretas, både ved ombygging og nybygging.

Alle tiltak etter pbl § 20-1 som vil berøre fredete kulturminner, kan ikke finne sted før antikvarisk myndighet har fått melding om tiltaket og vedkommende myndighet har gitt dispensasjon eller tillatelse på annen måte, jf. kulturminnelovens §§ 8, 15, 15a, 19 og 20.

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, i forhold til seg selv og i forhold til de naturlige- og bygde omgivelser.

#### 2.6. Variert boligsammensetning (pbl § 11-9 nr. 5)

Lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper og boligstørrelser skal vurderes i plansammenheng og i den enkelte byggesak.

#### 2.7. Krav til uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

##### **Innenfor sentrum:**

- For nye leilighetsbygg skal det per boenhet avsettes minimum 15 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal minimum 5 m<sup>2</sup> av disse skal være i fellesareal.

##### **Utenfor sentrum:**

- Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. enebolig er 100 m<sup>2</sup>.
- For enebolig med leilighet/hybel er minste MUA 150 m<sup>2</sup>.
- For rekkehus/flermannsboliger er minste MUA 50 m<sup>2</sup> per boenhet. Deler av arealet kan etter vurdering avsettes i fellesareal.

#### 2.8. Krav til lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved utbygging av 4 – 10 boenheter skal det etableres sandlekeplass på minimum 50 m<sup>2</sup>.

- Lekeplassen skal inneholde areal til sandlek og sitteplasser til voksne og barn. Arealet skal være innegjerdet

For hver 10. boenhet skal det etableres lekeplass på minimum 70 m<sup>2</sup>.

- Lekeplassen skal minimum inneholde 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet og sitteplasser til voksne og barn.

For hver 50. boenhet skal det etableres kvartalslekeplass.

- Lekeplassen skal minimum inneholde 5 ulike typer utstyr differensiert i aldersgruppen fra 0 – 13 år og inneholde areal egnet for ballspill. Arealet skal være tilfredsstillende belyst for å gi trygghet og fremme hensiktsmessig bruk.

#### 2.9. Kvalitetskrav til lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5)

Lekeareal skal legges til/mot områder for grønnstruktur der det ligger til rette for dette, slik at det oppmuntres til å benytte naturmark/terreng/vegetasjon i leken. Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal i størst mulig grad bevares og integreres. Lekeareal skal ha gode solforhold, slik at det er sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårjevndøgn.

Lekeareal skal være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensing, annen helsefare, samt de mest fremherskende vindretninger.

Lekeareal skal ha trafikksikker atkomst via fortau, gangveier, turveier eller gatetun.

Lekeareal skal utformes som møteplasser i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom, voksne og eldre.

Lekeplasser skal være tilfredsstillende belyst for å gi trygghet fremme hensiktsmessig bruk.

Uavhengig av antall boenheter/type boliger skal lekeplasser i størst mulig grad være tilpasset alle og universelt utformet. Dette gjelder tilgjengelighet til området, valg av lekeapparat og tilgjengelighet til disse.

- Minst 1 apparat skal være funksjonsåpent.
- Interne gangveier til lekeapparatene og areal til sitteplass skal ha fast dekke

Areal med støyforhold over 55 dB(A) skal ikke regnes med i areal til lek og aktivitet.

Lekeplass skal ha en avstand til trafokiosker og andre tekniske installasjoner, eks. renovasjon, på minimum 20m. Avstand fra høyspent luftspenn til lekeplass skal være 30-60 meter avhengig av strømstyrken.

#### 2.10. Universell utforming

Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg mv. I offentlig rom skal utformingen tilrettelegge for bruk av alle. Det vil si at prinsippene for universell utforming skal legges til grunn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres internt i planområdet, og om relevant; i forhold til tilstøtende eiendommer. Unntak fra UU kan gis i områder med spesielle bevaringshensyn.

#### 2.11. Skilt og reklame

Det skal være samsvar mellom skilt/reklame og virksomheten i bygningen. Som utgangspunkt tillates maksimum ett skilt pr. bygning/virksomhet.

Skilt må ikke dekke/berøre arkitektoniske særtrekk på bygninger. Størrelse, farge og materialbruk skal tilpasses bygningens fasade og miljøet rundt.

Heldekkende reklamefolie på glassflater er ikke tillatt.

Takreklame/skilt tillates ikke.

Skilt, markiser og andre innretninger ut over fortau og annen offentlig grunn må ikke hindre ferdsel eller være til fare for omgivelsene.

Fri høyde under uthengsskilt må være minst 2,5 m og fremspringet kan maks. være 0,6 m.

Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning når den etter kommunens skjønn virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene, eller virker sjenereende. Innretninger som antas å medføre fare, kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.



### 2.12. Ledninger og kabler

Strømledninger, fiberkabler o.l. skal fortrinnsvis legges i bakken. Gamle installasjoner som ikke er i bruk skal fjernes.

### 2.13. Brygger

Bryggene skal ikke overstige 16 m<sup>2</sup> og kan ha maks 6 meter bryggefont.

Det kan tillates utriggere på inntil 6 meter dersom det ikke er i strid med andre hensyn.

Blåser, kuler og flaggbøyer er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven

**Retningslinje brygger:** *Det kan tillates andre mål enn de som er oppgitt over dersom terreng, vannstand eller øvrige hensyn tilsier at det er hensiktsmessig. Bryggene skal utformes med trygg fortøyning av båter og sikker ilandstigning som formål.*

*I områder avsatt til hensynssone kulturmiljø H570 kan det være spesifikke hensyn som må ivaretas gjennom utforming og materialbruk.*

*Restaurering av lovlig etablerte brygger er tillatt. Brygger som er oppført før 1975 anses som lovlig etablerte også uten at det er gitt formell tillatelse.*

### 2.14. Sjøboder

Det tillates oppføring av sjøboder på inntil 15 m<sup>2</sup> BYA i utbyggingsområder hvor det er lagt byggegrense mot sjø.

Maksimal mønehøyde: 4,0 m målt fra gjennomsnittlig, ferdig planert terreng. Dersom det benyttes flatt tak er maksimal mønehøyde 3,0 m.

Sjøbodene skal utformes med dør uten vindu og ellers ikke mer enn to vinduer, hvert med glassareal inntil 0,5 m<sup>2</sup>.

Ark, kvist, takoverbygg tillates ikke.

Det tillates ikke bruksendring av sjøboder til beboelse.

**Retningslinje sjøboder:** *I områder avsatt til hensynssone kulturmiljø H570 kan det være spesifikke hensyn som må ivaretas gjennom utforming og materialbruk.*

*Det kan tillates større fotavtrykk ved etablering av fellesboder.*

### 2.15. Sandstrender

Det kan tillates vedlikehold av offentlig tilgjengelige sandstrender til allmenn bruk.

Etablering av private sandstrender er ikke tillatt.

Vedlikehold/påfylling er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og kan være søknadspliktig etter forurensningsloven.

**Retningslinje sandstrender:** *Det må gjøres en miljøfaglig vurdering av kommunen før byggesøknaden tas til videre behandling.*

#### 2.16. Utvendig belysning

Ved utarbeiding av reguleringsplaner for nye utbyggingsområder skal det utarbeides en belysningsplan som del av teknisk plan hvor det skal tas hensyn til lysforurensning og miljøpåvirkning.

#### 2.17. Solceller og alternative energikilder

Etablering av solceller og installasjoner for alternative energikilder tillates som hovedregel.

I områder omfattet av hensynssone kulturmiljø (H570) må tiltaket avklares med kommunen, da det kan være søknadspliktig.

#### 2.18. Miljøforhold og samfunnsikkerhet (pbl § 11-9 nr. 8)

Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra ras og flom.

For alle planer og tiltak i områder under marin grense, skal det gjøres fagkyndige vurderinger og undersøkelser for å avklare om det er fare for skred. Rapport vedlegges som eget dokument for reguleringsplaner og byggesøknader. Alle vurderinger skal gjennomføres etter gjeldene krav og i tråd med NVEs veileder.

Ved nybygging skal det tas hensyn til forurenset grunn, radon, elektromagnetisk stråling, luftforurensning, støy og annen forurensning.

Det skal vises stor forsiktighet med nedbygging eller oppgraving av myr.

I områder med registrerte naturtyper må det gjøres en vurdering skal det dokumenteres at disse ikke blir vesentlig berørt ved nye tiltak.

#### 2.19. Overvann og bekkeløp (pbl § 11-9 nr. 3 og 6)

Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.

I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes og framgå av tekniske planer.

**Retningslinje:** *Overvann skal som hovedregel håndteres lokalt og i åpne løsninger for å unngå overbelastning på overvannsnett. Det skal vurderes behov for bruk av permeable flater og naturlige fordrøyningsløsninger.*

#### 2.20. Flomveier (pbl § 11-9 nr. 5)

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet.

Utomhusanlegg ved nærings-, service- eller offentlige bygg skal ikke planlegges eller anlegges under kote +2.0. Ref. kartgrunnlag NN2000

#### 2.21. Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

Ved planlegging av ny støyende virksomhet eller ny støyfølsom bebyggelse og utvidelse av slike skal tiltakshaver utarbeide støysonekart samt foreslå og avveieavbøtende tiltak som vil redusere eller skjerme for støy.

**Retningslinje:** Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (eller de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.

## 2.22. Byggegrenser og plassering av bygg (pbl § 11-9 nr.5)

### Bygge høyde over havet

For bygninger langs med sjø skal 1. etg gulv ikke være under kote +3.0. Under dette nivå tillates bare konstruksjoner som tåler høyvann/stormflo uten behov for reparasjoner.

Offentlig vei skal ikke planlegges eller anlegges under kote +2.00.

### Byggegrense til dyrka mark

Med mindre annet er angitt i plan, kan det ikke oppføres eller etableres nye byggetomter nærmere enn 20 meter fra fulldyrka- og overflatedyrket mark.

### Byggegrense til vassdrag

Med mindre annet ikke fremkommer av unntakene under, tillates ikke tiltak etter pbl § 20-1 jf. § 1-6 i 50-metersbeltet til vassdrag målt fra strandlinje i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand. Forbudet gjelder også bekkeløp med årssikker vannføring i et belte på 20m.

- Unntak for mindre tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5 på bebygd eiendom inntil 15m fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand.
- Unntak for mindre tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5 på bebygd eiendom inntil 10m fra bekkeløp med år-sikker vannføring målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand.
- Mindre tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5 på bebygd eiendom kan plasseres nærmere enn angitt i kulepunktene over, men ikke nærmere enn eksisterende bolig/hovedbygning på samme eiendom.
- Fasadeendring jf. pbl 20-1 bokstav c tillates uavhengig av avstand til vassdrag

### Byggegrenser i 100-metersbeltet

Følgende steder i plankartet er det angitt konkrete byggegrenser mot sjø som tilsidesetter byggeforbudet i 100-metersbeltet:

- Tangen
- Stamnes
- Epleviktangen
- Grønland
- Sagesund
- Skuggevik
- Hantho
- Kvastadkilen/Buene
- Snaresund/Blodkilen – Borøya
- Kalven - Borøya
- Dynge - Borøya
- Sia/Utgårdsstrand – Borøya
- Kilen – Sandøya
- Sandøykilen/Sandvika – Sandøya
- Øytangen/Klåholmen – Sandøya
- Hella – Sandøya
- Åstø
- Krok våg/Rørkil
- Skibvika
- Normannvik
- Gjeving
- Rota
- Risøya
- Bergøya

- Borøykilen – Borøya
- Hauketangen – Sandøya
- Rekvika – Sandøya
- Haven – Sandøya
- Songe
- Laget
- Sentrum

**Retningslinje for tiltak som bør kunne tillates i 100-metersbeltet ved søknad om dispensasjon:**

- *I 100-metersbeltet til sjø kan nødvendige driftsbygninger gjenoppføres etter brann og ulykke.*
- *Ny landbruksbebyggelse kan oppføres i 100-metersbeltet til sjø der det kan dokumenteres nødvendighet av slik plassering ved at det er gjort avveininger av plasseringen.*
- *Det tillates oppført nødvendige navigasjonsinstallasjoner langs farleder.*
- *På badeplasser og i turområder ved sjø tillates oppført toalett og brygger for allmenheten, samt etablering/tilrettelegging av turstier. Dette såfremt tiltaket er avklart i forhold til andre viktige interesser i området, som fiskeriinteresser og biologisk mangfold m.v.*

Byggegrenser til offentlig vei

Byggegrense langs kommunal vei fastsettes i henhold til den enhver tid gjeldende Veinorm for Tvedestrand kommune. For kommunal vei på Sandøya fastsettes byggegrense 4 m fra senter veg.

2.23. Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal grønnstrukturen ivaretas og utvikles, herunder turveier, stier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser til mark, vassdrag og sjø, sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.

2.24. Vei og Transport (pbl § 11-9 nr. 3)

Kommunal veinorm skal legges til grunn for alle tiltak som berører veinettet.

Alle søknadspårligende tiltak etter pbl § 20-1 skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, trafiksikkerhet og fremkommelighet på berørt veinett.

Korte og trafiksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass skal ivaretas i all arealplanlegging.

Det skal maks opparbeides én avkjørsel pr eiendom. Unntak kan gis for næringseiendommer som har vareleveranser for tunge kjøretøy.

2.25. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

Med mindre annet følger av plan skal det sikres parkering i henhold til enhver tid gjeldende Veinorm for Tvedestrand kommune.

Det skal tilrettelegges for etablering av gode lademuligheter for el-biler ved nye parkeringsanlegg.

For småbåthavner og felles bryggeanlegg som ikke er direkte knyttet til bolig-/fritidsboligeiendommer skal det avsettes minimum 0,4 p-plass pr. båt plass.

Krav og retningslinjer for sykkelparkering

Det skal etableres minst 1,5 plass pr. boenhet i bygg med 3 eller flere boenheter. Det skal etableres minst 1,0 sykkelplass pr. 100m<sup>2</sup> BRA forretning. Det skal etableres minst 2,0 sykkelplasser pr. 100m<sup>2</sup> BRA kontor.

**Retningslinje:** *Minst 50 % av plassene bør plasseres i umiddelbar nærhet av inngangsparti, dersom de skal være utendørs på bakkeplan. Det skal tilstrebes overbygg på utendørs sykkelparkeringsplasser, fortrinnsvis minst 30 % av plassene.*

Frikjøp fra parkeringskrav

Innenfor sentrumsavgrensingen vil parkeringskravet for bil alternativt kunne oppfylles ved frikjøp jf. Veinorm for Tvedestrand kommune. For hver manglende biloppstillingsplass innbetaler byggherren til kommunen et kontantbeløp etter gjeldende satser vedtatt av kommunestyret. Innbetalte beløp kan bare nyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsplasser. Beløpet skal være innbetalt til parkeringsfondet før det gis igangsettingstillatelse.

**Retningslinje:** *Kommunens Veinorm skal legges til grunn ved behandling av avvik fra parkeringskrav, og bruk av frikjøpsordningen.*

## 2.26. Vannforsyning og avløp (pbl § 11-9 nr. 3)

Tilknytningsplikt jf. pbl § 27-2 (avløp) gjelder også fritidsbebyggelse jf. pbl § 30-6.

For alle reguleringsplaner skal det utarbeides en teknisk plan for vann og avløp, som inkluderer overvannshåndtering og flomvei. Planen skal godkjennes av Tvedestrand kommune v/kommunalteknisk avdeling. Teknisk plan for vann, avløp og overvann skal samordnes med veiplaner i samme område. Der grøfter og tilkomster for OVA ikke legges i veiformål skal det avsettes egne formål. Byggeavstand fra senter grøfter er 4m eller mer.

Vann- og avløpsanlegg skal prosjekteres og godkjennes i tråd med den til enhver tid gjeldende VA-norm for Tvedestrand kommune. Dersom det er avvik mellom VA normen og «Byggteknisk forskrift» gjelder sistnevnte.

For nye boligfeltområder og ved opparbeidelse av disse skal det installeres vannmåler på ledningsnett i tilknytningpunktet til kommunalt anlegg, før området tas i bruk.

## 3. BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALFORMÅL (pbl § 11-10)

### 3.1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-10 nr. 5)

Eksisterende godkjente fritidsboliger, behandles som fritidsbolig uavhengig av arealformål i utbyggingsområder. Det samme gjelder eksisterende godkjente boliger.

## Boligbebyggelse

### Uregulerte boligeiendommer utenfor 100-meters beltet

Det tillates BYA 30% på hver eiendom inntil 300 m<sup>2</sup> BYA.

### Uregulerte boligeiendommer i områder med avsatt byggegrense i 100-metersbeltet

Det tillates samlet BYA på inntil 250 m<sup>2</sup> på hver eiendom. Parkeringsareal for inntil to parkeringsplasser medregnes ikke.

- Bolig: maks mønehøyde 8 meter
- Anneks: inntil 30 m<sup>2</sup> (BYA). Maks mønehøyde 4 m
- Garasje/uthus: inntil 50 m<sup>2</sup> (BYA). Maks mønehøyde 5 m

Overnevnte BYA/høyder gjelder ikke i områder underlagt hensynssone H570 – *Bevaring kulturmiljø* forutsatt at samlet BYA på inntil 250 m<sup>2</sup> overholdes.

Areal, proporsjoner og byggehøyder skal tilpasses bygningsmiljøet.

**Retningslinje plassering av bebyggelsen:** *bebyggelsen skal fortrinnsvis samles slik at tiltak ikke bidrar til nedbygging av ubebygde naturområder. Det skal legges vekt på stedlige forhold som byggeskikk, landskap og topografi samt i hvilken grad tiltaket bidrar til større grad av privatisering i strandsonen.*

## Fortetting bolig

Fortetting på eksisterende boligtomter kan skje ved etablering av flere boenheter på samme eiendom eller ved fradeling. Fradeling kan kun tillates der tomtestørrelse, topografi og andre stedlige forhold tilsier det. Både gjenværende og fradelte boligtomter skal være tilstrekkelig til å romme bolig, garasje og andre bygg. Både ny og gjenværende boligtomt skal ha tilfredsstillende adkomst. Parkering skal kunne løses i samsvar med kommunens norm.

Landskapshensyn skal ivaretas ved utbygging. Utbyggingens synlighet skal vurderes og grøntforbindelser skal ivaretas og forbedres. Fortetting skal ikke forringe rekreasjonsarealer i området. Fortetting skal tilføre strøket/naboskapet kvaliteter.

## Fritidsbebyggelse

Det tillates samlet BYA på inntil 120 BYA for uregulerte eiendommer i områder avsatt til fritidsbebyggelse/boligbebyggelse. Parkeringsareal for inntil to parkeringsplasser medregnes ikke.

### Begrensninger for bebyggelsen:

- Fritidsbolig: maks mønehøyde 4 meter ved flatt tak, 5 m på sal- og pulttak.
- Anneks: inntil 30 m<sup>2</sup> (BYA). Maks mønehøyde 4 m
- Garasje/uthus: 50 m<sup>2</sup> (BYA). Maks mønehøyde 4 m
- Overnevnte BYA/høyder gjelder ikke i områder underlagt hensynssone H570 – *Bevaring kulturmiljø* forutsatt at samlet BYA på inntil 120 m<sup>2</sup> overholdes.

**Retningslinje plassering av bebyggelsen:** *bebyggelsen skal fortrinnsvis samles slik at tiltak ikke bidrar til nedbygging av ubebygde naturområder. Det skal legges vekt på stedlige*

*forhold som byggeskikk, landskap og topografi samt i hvilken grad tiltaket bidrar til større grad av privatisering i strandsonen. Bygg uten beboelse (garasjer, uthus, anneks og liknende skal underordne seg hovedbygget for beboelse vedr. høyde, lengde og bredde.*

**Retningslinje for fritidsboliger i LNF områder:** I LNF-området gjelder byggeforbudet, og det må det gjøres en konkret dispensasjonsvurdering før det kan tillates utvidelser av bebyggelsen.

*Det skal legges vekt på god landskapstilpasning for både bebyggelse og parkering.*

*Pkt 2.5 legges til grunn for riving/nybygg av eksisterende bebyggelse*

Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – skoletomtene i sentrum, Holt, Dypvåg og Songe  
Nærmere angitt kombinasjonsformål: bolig/forretning/tjenesteyting.

Sentrumsformål

Områder for sentrumsformål kan ha blandet formål bolig, forretning, kontor eller tjenesteyting.

I områder avsatt til sentrumsformål er det ikke tillatt å etablere boligformål på gateplan innenfor eksisterende bebyggelsesstrukturer.

Andre typer bebyggelse og anlegg - renovasjonsanlegg

Området kan benyttes til deponi og renovasjonsvirksomhet. Områdene skal tildekkes med jordmasser og tilbakeføres til LNF når deponiene er ferdigstilt.

### 3.2. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-11 nr. 4 jf. § 1-8)

Formålet gjelder flerbruksområde i sjø for natur, friluftsliv, ferdsel, farled og fiske.

Etablering av akvakultur, utfylling og deponering i sjø, flytebrygger og kaianlegg eller andre tiltak som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske er ikke tillatt.

Utlegging av sjøledninger for vann, avløp, varmpumper, strøm- og telenett kan tillates etter søknad, på havbunnen gitt at det ikke kommer i konflikt med naturmangfoldsloven eller hindrer oppankring i viktige friluftsområder. Kabler og ledninger bør i størst mulig grad samles i traséer.

Husbåter

Husbåter eller andre typer flytende konstruksjoner beregnet til opphold tillates ikke, med mindre det er regulert til formålet.

Flytende badstuer

Det kan tillates flytende badstuer for allmennhetens benyttelse, og dersom det ikke forhindrer allmennheten i utøvelse av andre friluftaktiviteter. Tiltak er søknadspliktig.

Småbåthavn

For småbåthavner og felles bryggeanlegg som ikke er direkte knyttet til boligeiendommer skal det avsettes minimum 0,4 p-plass pr. båtplass.

### 3.3. Utbyggingsområde hvor jordloven gjelder (§ 11-10 jf. 11-7 nr. 1)

For området Nes Golfpark gjelder jordlovens §§ 9 og 12 med unntak for mindre endringer på eksisterende byggverk som ikke er oppført til landbruksformål.

### 3.4. Landbruk-, natur- og friluftsområder – LNF (pbl § 11-7 nr. 5)

I LNF-områder er det ikke tillatt å føre opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradele tomt til samme, som ikke er tilknyttet stedbunden næring basert på gårdens ressursgrunnlag eller allment friluftformål.

**Retningslinje:** For hva som mens med stedbunden næring, se veilederen *Garden som ressurs* - [h-2401\\_garden-som-ressurs.pdf \(regjeringen.no\)](#).

### 3.5. LNF-områder med bestemmelse om spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)

Spredt boligbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er tillatt på områder for eksisterende og framtidig planlagt spredt boligbebyggelse nummerert SB1 – SB177, jf. vedlagt tabell over [spredt boligbebyggelse](#)

Før det kan gis tillatelse til nye boliger skal det utarbeides skisse som viser lokalisering av nye boligtomter med atkomst

Tomter kan bebygges med inntil BYA = 30 % og maks. 350 m<sup>2</sup> BYA per tomt.

Fradeling av tomter og plassering av bygninger skal skje på en slik måte at gamle ferdselsveier og stier opprettholdes evt. erstattes/legges om for allmenn bruk.

For følgende områder stilles det krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted:

- SB136 Laget III
- SB137 Laget IV
- SB176 Råknes

**Retningslinje:** De generelle bestemmelsene i kap 2 gjelder også i områder avsatt til spredt boligbebyggelse med unntak for plankravet som kun gjelder for opplistede områder over.

### 3.6. LNF-områder med bestemmelser om spredt fritidsbebyggelse (pbl § 11-11 nr.2)

Spredt fritidsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er tillatt på følgende områder og plankrav angitt i pkt 2.1 gjelder ikke for LNFFB 1 og 2.

- LNFFB 1 Hallandsheia nord
- LNFFB 2 Hallandsheia sør
- LNFFB 3 Rønningen

#### Bestemmelser til område LNFFB 1-2 Hallandsheia:

Det tillates en hytte innenfor hver av de to avgrensninger. Tillatt BYA for den enkelte avgrensning er 30m<sup>2</sup>, maksimal mønehøyde 3,5m. Terrasse på bakkeplan i tilknytning til fasadeliv kan tillates med et areal på 10m<sup>2</sup> inntil 2m fra fasadeliv.

#### Bestemmelser til område LNFFB 3 Rønningen:



Innenfor området tillates oppført 4 fritidsboliger/enheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

### 3.1. 3.7LNF-områder med bestemmelser om spredt næringsbebyggelse (pbl § 11-11 nr.2)

Spredt næringsbebyggelse som ikke er knyttet til stedbunden næring er tillatt på følgende område: LNFNB 1 Langmyrveien

Det stilles ikke krav om reguleringsplan innenfor området for tiltak etter §§ 20-4 og 20-5 jf. § 20-1.

## 4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

### 4.1. Sikringssone - Drikkevann, H 110 (pbl § 11-8 bokstav a)

Innenfor restriksjonsområdene tillates ikke nye bygg- og anleggstiltak eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden. Egne klausuleringsbestemmelser gjelder for Krokvåg vannverk og Risør vannverk.

### 4.2. Støysone - Skytebane, H 290 (pbl § 11-8 bokstav a)

Innenfor støysone H 290 kan det ikke iverksettes tiltak før det kan dokumenteres at byggverket får tilfredsstillende støynivå for sin bruk jf. Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy T-1442.

### 4.3. Faresone – Ras- og skredfare, H310 (pbl §11-8 a)

Det settes krav til reguleringsplan i faresonene H310. Tiltak i faresonene H310 sikkerhetsklasse S1 som definert i TEK17 § 7-3, andre ledd og, tredje ledd bokstav a) og b) kan gjennomføres uten plankrav. Det er søknadsplikt for tiltak.

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves fagkyndig utredning av fare for skred og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak. Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

Utredning av skredfare skal følge NVE sin veileder: Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf. veilederen og TEK17.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

### 4.4. Faresone - Flom, H 320 (pbl § 11-8 bokstav a)

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves sakkyndig utredning av fare for flom (flomsonekartlegging), beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak og utredning av nedstrøms konsekvenser.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom tiltaket ikke utløser krav om reguleringsplan eller det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

Utredning av fare for flom skal følge NVE sin veileder: Veileder Sikkerhet mot flom (2022 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot flom, jf. veilederen og TEK17.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

#### 4.5. Faresone – Høyspent/Kraftlinjer, H 370 (pbl § 11-8 bokstav a)

Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt.

#### 4.6. Hensynssone Bevaring av kulturmiljø, H 570 (pbl § 11-8 bokstav c)

Den antikvariske verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdets særpregede miljø videreføres.

Ved reparasjon og annen istandsetting bør så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Bygningenes karakter m.h.t former, materialer, målestokk, proporsjoner, vindusinnstilling, detaljer og annet, bør opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer bør være tilsvarende eller tilpasses de originale.

Det skal benyttes tradisjonelle materialer og byggeteknikker på byggverk av betydning for kulturmiljøet.

Ny bebyggelse i området skal i størrelse og proporsjoner tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen i området. Nye uthus og garasjer skal ha en utforming og materialbruk som underordner seg hovedbygget på eiendommen. Ny bebyggelse skal byggemeldes, gjelder også terrasser, utvendige trapper og balkonger mv.

Terrengformasjoner, hagemurer og terrasser av betydning for kulturmiljøet skal bevares.

Offentlige eller alminnelig brukte gangstier, trappeløp, snarveier, plasser m.v. skal bevares.

**Retningslinje:** Forhåndsuttalelse fra Agder fylkeskommune v/kulturminnevernsseksjonen skal innhentes før det gjøres vedtak om nye tiltak. Ny bebyggelse skal miljøtilpasses etter faglige kriterier.

#### 4.7. Hensynssone Friluftsliv, H 530 (pbl § 11-8 bokstav c)

Innenfor hensynssonen skal det tas særlig hensyn til at områdets kvaliteter for utøvelse av friluftsliv ikke forringes.

Det skal tas særlig hensyn til at adkomstmuligheter og tilgjengelighet ikke svekkes.

Tradisjonell drift av landbruk, jakt og fiske er tillatt i samsvar med gjeldende lovverk.

#### 4.8. Hensynssone Bevaring naturmiljø, H 560 (pbl § 11-8 bokstav c)

Områdenes kvalitet, økologiske tilstand og viktighet som leveområde for artenesom naturlig forekommer der, skal ivaretas.

Innenfor funksjonsområdet for klippeblåvinge gjelder Forskrift om klippeblåvinge som prioritert art, FOR-2011-05-20-522.

**Retningslinje:** Ved forvaltning etter plan- og bygningsloven innenfor funksjonsområde for klippeblåvingeskal forskriftens bestemmelser legges til grunn for saksbehandlingen. Tiltak innenfor hensynssonen skal oversendes Statsforvalteren i Agder for behandling, før søknaden kan behandles av kommunen etter plan- og bygningsloven.

#### 4.9. Hensynssone Landbruk, H 510 (pbl § 11-8 bokstav c)

Det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til landbruk innenfor hensynssonen.

#### 4.10. Hensynssone Grønnstruktur, H 540 (pbl § 11-8 bokstav c)

Det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til grønnstruktur innenfor hensynssonen. I slike soner er det ikke tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbilde, skade terrengformasjoner eller friluftssoner.

#### 4.11. Hensynssone Landskap, H 550 (pbl § 11-8 bokstav c)

Det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til landskap innenfor hensynssonen. I slike soner er det ikke tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbilde, skade terrengformasjoner eller friluftssoner.

#### 4.12. Båndlagt område etter naturmangfoldloven, H 720 (pbl § 11-8 bokstav d)

I områder vernet etter Naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene i den enkelte forskrift eller kommuneplanens arealformål og bestemmelser.

#### 4.13. Båndlagt område etter Kulturminneloven, H 730 (pbl § 11-8 bokstav d)

Områder båndlagt etter kulturminneloven:

- Furøya og Hestøya
- Lyngør fyrstasjon/ Kjeholmen

**Retningslinje:** Agder fylkeskommune skal forelegges tiltak for behandling. Søknader sendes kommunen som videresender aktuelle myndigheter.

#### 4.14. Soner med krav om felles planlegging, H 810 (pbl § 11-8 bokstav e)

Eiendommer/områder i innenfor hver sone skal undergis felles planlegging for å komme frem til gode løsninger med tanke på lokalisering av utbyggingstiltak, adkomst, parkering, vann- og avløpsordninger og ivaretagelse av vernehensyn.