
DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR DEL AV ØSTRE LØKTENE, GNR/BNR 80/13 OG 131, TVEDESTRAND KOMMUNE PLANID: 180

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 15.09.20
Vedtatt dato: 23.03.21

Bestemmelsenens dato: 15.09.20
Vedtatt dato: 23.03.21
Rev. dato: 24.03.21

§ 1

GENERELT

- 1.1 Formålet med planen er å legge til rette for fritidsbebyggelse.
- 1.2 Plankart med bestemmelser er en detaljert reguleringsplan iht plan- og bygningsloven av 27.06.2008.
- 1.3 Disse bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000.
- 1.4 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)

- Fritidsbebyggelse, frittliggende (1121), BFF1 – BFF4
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (1588), f_BBS1

Grønnstruktur (§ 12-5, nr. 3)

- Grønnstruktur (3002), G1

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

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710), VFS1

Hensynssoner i reguleringsplan (§ 12-6)

C Bevaringssone (PBL § 11-8)

- Bevaring av kulturmiljø, H570_1

D Båndlegging (PBL § 11-8)

- Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_1

Bestemmelseområde i reguleringsplan

- Utforming #1

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 All graving og sprenging i terrenget skal utføres skånsomt. Det er ikke tillatt med sprengning utenfor nødvendig byggegrøp. I områder som ikke skal nyttes til utbygging, eller uteopphold, skal terrenget føres tilbake til opprinnelig utseende. Skråninger og fyllinger skal jordkles.
- 2.2 Vann-, strøm- og avløpsanlegg bør legges i felles grøft og følge gangstier der det er mulig.
- 2.3 For nye bygninger skal gulv i 1. etg. være over kote +2,50.

§3

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§12-5 nr. 1)

3.1.1 – FRITTLIGGENDE FRITIDSBEBYGGELSE

- a) BFF1 – BFF4 er regulert til områder for frittliggende fritidsbebyggelse.
- b) Samlet bebyggelse for hver eiendom skal ikke overstige $m^2\text{-BYA}=120\text{ m}^2$. Frittstående anneks/uthus og øvrige sekundærbygg skal ikke overstige $m^2\text{-BYA}=30\text{ m}^2$.
- c) Maksimal tillatt møne-/gesimskote (mk/gk) for hver tomt er påført plankartet. Bygg skal oppføres med saltak eller pulttak. Pulttak skal ha takvinkel over 8° .

Følgende gjelder for område BFF1:

Maksimal møne-/gesimshøyde beregnet fra gjennomsnittlig terreng er 6,5 meter. Anneks/frittstående sekundærbygning tillates oppført med møne-/gesimshøyde maks 4,5 meter beregnet fra gjennomsnittlig terreng.

Følgende gjelder for områdene BFF2 – BFF4:

Maksimal tillatt møne-/gesimshøyde beregnet fra gjennomsnittlig terreng er 7,5 meter. Anneks/frittstående sekundærbygning tillates oppført med møne-/gesimshøyde maks 4,5 meter beregnet fra gjennomsnittlig terreng.

- d) Alle bygninger skal ha tak med mørk og matt farge eller naturlig grånet matt farge. Fasade av treverk. Innslag av mur og naturstein er tillatt. Treverk skal behandles med jordfarger eller være ubehandlet. Det er ikke tillatt med skarpe kontrastfarger, helt hvitt eller blanke farger.
- e) Hver fritidsbolig skal ha 2 parkeringsplasser for bil og 1 båtplass på landsiden.
- f) Nye fritidsboliger skal tilkobles VA-anlegg.
- g) Trapper og gangadkomst/sti til fritidsboligene tillates utenfor byggegrensene.

3.1.2 – SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

a) f_BBS1 er regulert til felles småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Området er felles for tomtene innenfor BBF1 - BFF3.

b) Innenfor området kan det legges ut flytebrygge. Det kan etableres maks 8 båt plasser på flytebryggeanlegget. Eksisterende landfast brygge kan utbedres, og fortøyningsanordning for flytebryggen kan etableres i forbindelse med eksisterende brygge/landområde.

Det er ikke tillatt med mudring eller utfylling innenfor området.

3.2 GRØNNSTRUKTUR (§12-5 nr. 3)

3.2.1

a) G1 er regulert til grønnstruktur.

b) Området skal bevares med stedefegen vegetasjon. Det tillates tynningshogst og krattrydding.

c) Det kan ryddes, opparbeides og merkes stier i området. Turstier kan opparbeides med en bredde på inntil 1 meter gruset sti. Det kan etableres enkle trapper/klopper der terrenget krever det.

3.3 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§12-5 nr. 6)

3.3.1

VFS1 er regulert til friluftsområde sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

§ 4

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1 H570_1 er regulert til bevaringssone, kulturmiljø og omfatter bufferareal for automatisk fredete kulturminner i H730_1. Innenfor H570_1 er det ikke lov å foreta naturinngrep, eller oppføre bygninger eller anlegg som kan skjemme gravrøys og utsikt fra denne. Det er tillatt med rydding av vegetasjon.

4.2 H730_1 er regulert til båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner. I området finnes et automatisk fredet kulturminne, en gravrøys - id:50998. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje.

§ 5

BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

5.1 #1 er regulert som bestemmelsesområde – utforming. Innenfor området skal det opparbeides enkle terrengtilpassede stier inntil 1,5 m bredde som skal fungere som adkomst mellom bryggeanlegget og tomtene. Stiene kan gruses. Det tillates partier med trapper der terrenget krever det.

§ 6

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 6.1 Før det gis igangsettingstillatelse til ny fritidsbolig skal det dokumenteres at krav til parkering og båt plass på landsiden er oppfylt for den aktuelle fritidsboligen, jf. pkt. 3.1.1 e).
- 6.2 Nye fritidsboliger skal være tilkoblet VA-anlegg før de tillates tatt i bruk, jf. pkt. 3.1.1 f)
- 6.3 Før det gis igangsettelsestillatelse må det foreligge en godkjent vegetasjonsplan som sikrer at bevaringsverdig vegetasjon beholdes. Planen skal godkjennes av kommunens miljøvernrådsgiver.