

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, BFS.....	3
3.3 SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG, BSB	3
3.4 SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSØNE, BBS.....	3
3.5 UTHUS/NAUST/BADEHUS (SJØBOD), BUN.....	4
3.6 LEKEPlass, BLK.....	4
4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. §12-5, NR. 2).....	4
4.1 KJØREVEG, SKV	4
4.2 GANGVEI/GANGAREAL, SGG.....	4
4.3 ANNET VEGAREAL, SVG.....	4
4.4 PARKERING, SPP.....	4
5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT (PBL. §12-5, NR. 5)	4
5.1 FRILUFTSFORMÅL, LF	4
6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL. §12-5, NR. 6)	5
6.1 FERDSEL, VFE	5
6.2 SMÅBÅTHAVN, VS	5
6.3 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG, VFV	5
6.4 BADEOMRÅDE, VB	5
7. HENSYNSSONER.....	5
7.1 FARESONER, HØYSPENNINGSANLEGG, H370_1	5

Bestemmelser

Detaljregulering Sagliene, Gnr. 68 Bnr. 30, Tvedestrand kommune, PlanId 169.

1. Rekkefølgebestemmelser

- a) Før det gis igangsettingstillatelse til bygging av bolig skal det foreligge godkjent plan for vannforsyning og avløp, fremlegges dokumentasjon fra netteier på at boligen kan koples til energiforsyningen, samt dokumenteres tilstrekkelig tilgang på slokkevann eller tilsvarende avbøtende tiltak.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse til bygging av bolig skal det foreligge dokumentasjon på at det er fjell i grunnen i byggegropa, eller fremlegges prosjektert opparbeidelse av byggetomt av ingeniørgeolog eller tilsvarende kompetent person.
- c) Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis til bolig, skal lekeplass (BLK) være opparbeidet.
- d) Før det gis byggetillatelser i planområdet skal frisiktsone i avkjørsel til fylkesveg 411 være opparbeidet og vegetasjon fjernet. Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn tilstøtende vegers nivå. Beplantningen i frisiktsonene er tillatt dersom denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.
- e) Senest samtidig med opparbeidelse av tomt 1 og 2 skal bekkeløpet mellom tomtene fra Fv. 411 til Lagelva sikres mot erosjon og løpet dimensjoneres slik at det kan ta imot beregnet flomvannsmengde.

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) Nettstasjoner tillates oppført i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål. Det er 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner.

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/vann 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 (garasje og atkomstvei til boligtomtene) kan plasseres nærmere nabogrensa i henhold til gjeldende forskrift.

- c) Bebyggelse skal i hovedsak oppføres som trehus-bebyggelse, mens andre materialer kan være synlige i fasadene, f.eks. i grunnmurer, synlig del av underetasje eller deler av fasadene i naturstein, tegl, mur eller betong.
- d) Boligbebyggelse skal tilkobles godkjent privat vannforsynings- og avløpsanlegg.
- e) For å ta opp nivåforskjellen mellom boligens underetasje og hovedetasje og for byggetomt for garasje er det tillatt med inntil 3 meter høy forstøtningsmur. Ut over dette er det ikke tillatt med forstøtningsmurer eller fyllinger og skjæringer i forhold til opprinnelig terreng som er høyere enn 2,5 meter. Forstøtningsmurer skal utføres i, eller forblendes med, naturstein.
- f) Fasadene mot sjøen gis en utforming som i arkitektonisk utførelse er tilpasset tilgrensende bebyggelse. Det skal fortrinnsvis være hvite boliger og røde sekundærbygg. Alternativt skal det benyttes jordfarger.
- g) Det er krav om 2 parkeringsplasser pr. boenhet.

3.2 Boligbebyggelse, BFS

- a) I område BFS er det på hver av tomtene 1-4 tillatt å oppføre frittliggende småhusbebyggelse med maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) pr. tomt: $BYA = 186 \text{ m}^2$, eksklusivt parkering på terreng.
- b) Maksimal størrelse på bolig er $BYA=120 \text{ m}^2$. Maksimal størrelse på garasje/carport er $BYA= 49 \text{ m}^2$.
- c) Bygningene skal være utformet som Sørlandshus, enten av den typen som allerede er i Laget, eller med en mer moderne og tidsriktig arkitektur uten å bryte med eksisterende bygningsuttrykk.
- d) Boligene skal ha saltak, med takvinkel 25-30 grader. Maksimal bygningshøyde for bolig målt fra OK gulv nederste etasje til møne er 8,5 meter. På plankartet er det angitt forslag til høyde på inngangsparti H01. Det gjelder slikt slingsmonn: H01 +/- 0,5 meter.
- e) Maksimal mønehøyde på garasje; 5,5 meter, øvrige sekundærbygg; 4,0 meter, begge målt fra gjennomsnittlig nytt terreng.

3.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, BSB

- a) BSB1 er det tillatt med båtplasser til hver av boligene på tomtene 1-4 i BFS. Det er tillatt å legge ut flottører mellom hver båtplass eller moring eller stang til akterfortøying.
- b) BSB2 er båtplass for Gnr. 68 Bnr. 3.

3.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, BBS

- a) BBS1 er brygge for boligene 1-4 i BFS.
- b) BBS2 er brygge for Gnr. 68, Bnr. 3.

- c) Brygge skal utformes som en utkraget struktur med understøtting fra fjell.

3.5 Uthus/naust/badehus (Sjøbod), BUN

- a) I området kan det bygges inntil 4 sjøboder i rekke, en til hver av de 4 tomtene i BFS, hver på inntil 12 m². Sjøbodene skal være røde, brune eller grå, og ha maksimal mønehøyde 4 meter.

3.6 Lekeplass, BLK

- a) Lekeplass skal opparbeides med sandkasse, benker og bord og være tilgjengelig for alle.
- b) Lekeplassen skal være åpen for allmennheten.
- c) Ved opparbeidelse av lekeplass skal det plantes en rad med løvtrær langs grense til industriområde.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. §12-5, nr. 2)

4.1 Kjøreveg, SKV

Se juridiske linjer på kartet.

4.2 Gangvei/gangareal, SGG

- a) Gangveien kan opparbeides med bredde inntil 2 meter og kan ha fast dekke. Langs sjøen skal gangveien bygges og ha samme materialbruk som bryggeløsningen i BBS1.
- b) Gangveien skal være åpen for allmennheten.

4.3 Annet vegareal, SVG

Ingen bestemmelser.

4.4 Parkering, SPP

- a) Parkering SPP skal ha følgende minimumsmål 4,5 x 6 meter.

5. Landbruks-, Natur- og Friluftsmål, samt Reindrift (Pbl. §12-5, nr. 5)

5.1 Friluftsmål, LF

- a) I friluftsområde skal hogst av trær skje i forbindelse med tilrettelegging av området for friluftsmål. Hogstmoden granskog og trær som er utsatt for vindfall kan hugges, mens lauvtrær og skog i kantsonen mot elv og sjø beholdes.
- b) Nødvendige tekniske installasjoner som trafoer, pumpestasjoner, trykkøkningsstasjoner og liknende kan plasseres i områdene.

- c) Driftsvei/sti som går mellom boligtomtene og Lagelva er tursti, GT.

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

6.1 Ferdsel, VFE

Ingen bestemmelser.

6.2 Småbåthavn, VS

Ingen bestemmelser.

6.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV

Ingen bestemmelser

6.4 Badeområde, VB

- a) Badeområdet skal være åpent for allmennheten.
- b) Det er tillatt å opparbeide området til badeområde.

7. Hensynssoner

7.1 Faresoner, høyspenningsanlegg, H370_1

Ingen bestemmelser.

Vegårshei den 19.11.2020

SAKSBEHANDLING I FLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN:

Varsel om igangsatt planarbeid:	Sak:	Dato:
		02.10.2017
1. gangs behandling i kommunen:	20/41	09.06.2020
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden: 17.06.2020 – 11.08.2020		
2. gangs behandling i kommunen:	20/72	10.11.2020
Vedtatt i kommunestyret:	20/91	17.11.2020
Tvedestrand den _____		

.....
Ordfører

.....
Stempel