

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 20.08.2018 Bestemmelsenes dato: 20.08.2018
Sist revidert 17.10.2018 Sist revidert: 17.10.2018

§ 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
- Lekeplass, f_BLK1

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

- Kjøreveg, SVK1-SVK4
- Gangveg/gangareal, SGG1
- Annen veggrunn – 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 strandsoner, f_BBS1, 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 m² pr. tomt, eksklusive parkering på terreng.

Det er krav om et minste uteoppholdsareal (MUA) pr. en enebolig på 200 m² og pr. enebolig med leilighet/hybel 250 m².

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, men ikke å sette opp bygninger.

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 f_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 er ikke tillatt med betongbrygge langs land. Det tillates maks 5 meter bryggefront pr. boenhet. Det er tillatt med bølgebryter innenfor området.
- 3.06 *Utgår jfr. 1.gangsbehandling, PS 57/18.*
- 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. Minst 1 apparat skal være funksjonsåpent. Mellom lekeinstallasjoner skal gangveger ha fast dekke. Det skal 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. Terrengingrep 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 opparbeidning/bearbeidning 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 VJV1 er regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag. Eierform for området er ikke angitt.

§ 8

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 8.01 Før det gis byggetillatelse skal frisisiktsone i avkjørsel ved fylkesveg 109 være opparbeidet i henhold til reguleringsplan Svabukt 2, datert 26.08.2009. Innenfor frisisiktsonen skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen på egen eiendom (ikke hekk eller trær) er tillatt dersom denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.
- 8.02 Felles lekeplass f_BLK1 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til bolig.
- 8.03 Frisisiktsoner 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 og brannvesenet må ha godkjent teknisk opplegg for sløkkevann.
- 8.06 Turveg GT1 - GT3 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til bolig.