

Kommunedelplan for kystsonens byggeområder 2011-2023

Bestemmelser og retningslinjer

Revidert 26.04.2012, vedtatt i kommunestyret 15.05.12

§11-1 Kommunedelplanens virkeområde

Kommunedelplanen gjelder for kystsonens byggeområde nr. 1 – 45. Områdene er avgrenset og kodet etter gjeldende SOSI- standard på kommuneplankartet. For øvrige arealer i kommunen gjelder fremdeles kommuneplanens arealdel for 2007-19 med tilhørende bestemmelser, jfr. planprogram.

§11-9 Generelle bestemmelser

1. Plankrav og nye reguleringsplaner

Med mindre annet er bestemt etter §11-10 nr.1 stilles det krav om reguleringsplan før det kan foretas bygge og anleggstiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1, §20-2 og §20-3. I de områdene som omfattes av denne kommunedelplanen skal det ved utarbeiding av nye reguleringsplaner som hovedregel ikke planlegges utbygging utenfor kommunedelplanens byggegrenselinjer.

3. Krav til tekniske løsninger

Tillatelse til nye tiltak betinger at eksisterende tekniske infrastruktur er tilfredstillende. For tiltak som iverksettes med hjemmel etter §11-10 nr.1 er det krav om at det ikke utløses behov for nye veg, vann og avløpsnett utover stikkveger og stikkledninger for enkelteiendommer.

5. Byggegrenser, funksjonskrav, utbyggingsvolum

a1. Byggegrenser langs sjø

Det generelle byggeforbudet etter pbl. §1-8 er opphevet for arealene bak byggegrensene som er lagt inn i kommunedelplanen, jfr. §11-10 nr.1. Der byggegrensen er lenger fra sjø enn 100 meter er byggeforbudssonen etter pbl. §1-8 utvidet. Der byggegrensen går ut i sjø kan det ikke bygges lenger ut i sjø enn det byggegrensene viser.

a2. Byggegrenser langs offentlig veg

I kommunedelplanens byggeområder fastsettes byggegrensene slik:

- Fylkesvei. Minste avstand fra vegmidte skal være 20 lm
- Kommunal vei. Minste avstand fra vegmidte skal være 8 lm

Siktsoner i kryss skal utføres i samsvar med vegvesenets standard krav

b. Universell utforming, uteareal, lekeområder og plassering av byggverk

Alle boområder skal ha arealer for lek som er egnet til formålet for ulike alderstrinn.

Lekearealer skal være trygge, ha gunstige solforhold og være på bakkenivå.

I kommunedelplanens byggeområder skal det være et minimum uteoppholdsareal på 50 m² pr. boenhet. Oppholdsareal på balkong etc. kan medregnes

c. Flom/byggehøyde over havet

På bygg ved sjøen er kravet at OK gulv 1. etg. ikke skal være under kote +2.50, og kjeller under dette nivået skal bygges vanntett. For utomhusanlegg ved sjøen skal overflaten ikke være lavere enn kote + 1.70. Brygger er unntatt fra dette kravet.

d. Utbyggingsvolum (*Definisjon: I disse bestemmelsene er BYA bebygd grunnflate inkl. terrasser, men parkeringsareal skal ikke regnes ikke med*)

- Samlet bebyggelse for hver bolighuseiendom skal ikke overstige over 200 m² (BYA) Tilbygg og utvidelse av bebygget areal utover dette tillates ikke
- Samlet bebyggelse for hver fritidshuseiendom skal ikke overstige 120 m². (BYA) Tilbygg og utvidelse av bebygget areal utover dette tillates ikke
- Frittstående garasjebygg skal ikke overstige 50 m² (BYA)
- Frittstående anneks/uthus og øvrige sekundærbygg skal ikke overstige 30 m² BYA
- Sjøboder/naust bør ikke ha bruksareal over 12m²
- Bruksendring av sjøbod er ikke tillatt.
- Brygge til enkelteiendommer bør ha maks bryggeareal 15 m² og maks bredde bryggefront 5,0 m. Begrensningen gjelder ikke ved etablering av fellesbrygger innenfor arealer som er avsatt til dette i kommuneplanen.
- Reglene om utbyggingsvolum beskrevet ovenfor gjelder på generelt grunnlag såfremt ikke annet er fastsatt etter § 11-10 nr. 1

Fritidsboliger som er godkjent og i bruk som fritidsbolig behandles som fritidsbolig uavhengig av om arealformålet er bolig i kommuneplanen. Bolig som er godkjent og i bruk som bolig behandles som bolig uavhengig av om arealformålet er fritidsbolig i kommuneplan.

Maks mønehøyder fra gjennomsnittelig terreng settes til:

| | |
|--|-------|
| - Helårsbolig: | 8,0 m |
| - Fritidsbolig: | 7,5 m |
| - Garasje | 5,5 m |
| - Anneks / Frittstående sekundærbygg | 5,0 m |
| - Sjøbod der makskravet er 12 m ² | 4,0 m |

e. Skilt og reklame

Skilt og reklameinnretninger skal utformes i samsvar og harmoni med omgivelsene og bygningen det plasseres på/i.

f. Parkering

Med mindre annet følger av reguleringsplan gjelder følgende normkrav:

- Enebolig og fritidsbolig: min. 2.0 p-plasser pr. bruksenhet, inkl. evt. garasjeplass.
- Forretning/kontorer: Min 1 plass pr. 50 m² bruksareal
- Industri/lager: Min 1 plass pr. 100 m² bruksareal
- Båthavner fellesanlegg: Min. 0,4 P-plass pr. båtplass

For øvrig gjelder generelt mål om arealøkonomisering

6. Estetikk , samt midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg.

a. Estetikk

Tiltak etter pbl. Kap.20 skal følge miljøverndepartementets veileder T-1179 "Estetikk i plan og byggesaker".

b. Midlertidige konstruksjoner og anlegg

Oppankring av husbåter og liknende flytende konstruksjoner tillates ikke med mindre det er regulert til formålet. Denne bestemmelsen gjelder innenfor sjøarealene som er avsatt i kommunedelplanen.

7. **Bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø.**
Der tiltak berører bygninger eller anlegg som er bygd før 1900 skal det tas særlige hensyn til bygningsmiljø og kulturmiljø, og det tillates ikke inngrep som vil virke forringende. Før det gis tillatelse til tiltak i denne type miljø skal det innhentes forhåndsuttalelse fra fylkeskommunens kulturvernseksjon.
8. **Forbud mot fradeling**
Fradeling av ubebygde tomter er ikke tillatt. Slik fradeling skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid.

§11-10 Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2

1. **Unntak fra plankrav**
For kommunedelplanens virkeområde er det gjort unntak fra plankravet etter §11-9, nr.1 for mindre tiltak innenfor byggegrenselinjene.

Innenfor områdene KDP 27, 29, 31, 39 og 43 er det avsatt areal til forretning, og dersom ikke annet er uttalt gjelder de samme unntaksvilkårene her som for bolig og fritidsboligformål.

Tiltakene som er unntatt plankrav er følgende for hvert område:

Kdp1 Kvastad - Kdp2 Hantho - Kdp3 Skuggevik - Kdp9 Grønland - Kdp13 Snaresund – Kdp19 Hauketangen – Kdp20 Kilen – Kdp24 Basteberg – Kdp29 Rota – Kdp30 Bergøya – Kdp33 Normannvik – Kdp37 Dypvågdaalen – Kdp38 Rørkil – Kdp39 Krokvågakilen – Kdp43 Bjørkenes

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m².
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Atkomstbrygge for bolig eller fritidsbolig med flate på inntil 15m² og med bryggefront på inntil 5 m
4. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. Og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.
5. Båtbu, brygge og næringsbygg som skal tjene til ferdsel til sjøs i næring. For båtbua bør verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) være over 40 m², og den skal være uten isolasjon og innvendig kledning. Bryggen kan ikke være større enn 30 m².
6. Sjøbod for fritidsfiske inntil 12 m², jfr. statlige planretningslinjer.
7. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp4 Tangen - Kdp6 Epleviktangen - Kdp7 Råknes – Kdp8 Saulekilen – Kdp12 Nes – Kdp14 Kalven – Kdp16 Sia Sandvika – Kdp17 Borøykilen –Kdp22 Hella – Kdp28 Risøy - Skibvika – Kdp34 Skutevika – Kdp40 Åstø

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m².

2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.
4. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp5 Stamnes – Kdp18 Brennvika - Kdp25 Askerøy- Kdp26 Løktene – Kdp 32 Skibvik, Kdp36 Sanden – Kdp42 Hovdan - Kdp44 Dokkenes

1. Plankravet er ikke opphevet for tiltak i disse områdene.

Kdp10 Sagesund

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Tilbygg eller utvidelse av bygninger og anlegg innenfor industriområdene under forutsetning av at utnyttingsgraden ikke overskrider 50% BYA
4. Atkomstbrygge for bolig eller fritidsbolig med flate på inntil 15m2 og med bryggefront på inntil 5 m
5. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. Og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.
6. Båtbu, brygge og næringsbygg som skal tjene til ferdsel til sjøs i næring. For båtbua bør verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) være over 40 m2 og den skal være uten isolasjon og innvendig kledning. Bryggen kan ikke være større enn 30 m2.
7. Sjøbod for fritidsfiske inntil 12 m2, jfr. statlige planretningslinjer.
8. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp15 Sia/Gården

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m2. .
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Felles atkomstbrygge der det er vist med byggegrense i sjø på plankartet.
4. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. Og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.

5. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp21 Haven

1. Frittliggende bygning hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 12 m² .
2. Atkomstbrygge for bolig eller fritidsbolig med flate på inntil 15m² og med bryggefront på inntil 5 m
3. Utvidelse av offentlig brygge/fellesbrygge
4. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp23 Klåholmen

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m² .
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Fellebryggeanlegg langs land der det er vist byggegrenser ut i sjø på plankartet.
4. Fellessjøboder i tilknytning til fellebryggeanlegget innenfor der det er vist byggegrenser ut i sjø på plankartet. Bodene skal være oppdelt i mindre sammenkjedede enheter med saltak på hver enhet og gavl mot sjø.
5. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp27 Lyngør

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m² .
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Atkomstbrygge for bolig eller fritidsbolig med flate på inntil 15m² og med bryggefront på inntil 5 m, jfr. også §11-10 pkt.2 og 11-9 pkt. 6 og 7
4. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.
5. Båtbu, brygge og næringsbygg som skal tjene til ferdsel til sjøs i næring. For båtbua bør verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) være over 40 m² ,og den skal være uten isolasjon og innvendig kledning. Bryggen kan ikke være større enn 30 m².
6. Sjøbod for fritidsfiske inntil 12 m², jfr. statlige planretningslinjer.

7. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp31 Gjeving

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m². .
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Atkomstbrygge for bolig eller fritidsbolig med flate på inntil 15m² og med bryggefront på inntil 5 m
4. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. Og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.
5. Sjøbod for fritidsfiske inntil 12 m², jfr. statlige planretningslinjer.
6. Båtbu, brygge og næringsbygg som skal tjene til ferdsel til sjøs i næring. For båtbua bør verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) være over 40 m² ,og den skal være uten isolasjon og innvendig kledning. Bryggen kan ikke være større enn 30 m².
7. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

- Kdp11 Kilen - Kdp35 Sandsheia - Kdp41 Langholmen - Ulevågkilen

1. Plankrav er ikke aktuelt, området er omgjort fra byggeområde til LNF.

Kdp45 Songe A

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m². .
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d, og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.
4. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp45 Songe B

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m². .
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og

plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig. Sjøbod ikke tillatt i dette delområdet

3. Tilbygg eller utvidelse av bygninger og anlegg innenfor industriområdene under forutsetning av at utnyttingsgraden ikke overskrider 50% BYA
4. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. Og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.
5. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

Kdp45 Songe C

1. Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m².
2. Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt under utbyggingsvolum (§5d.) og i retningslinjene til §11-9. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
3. Fellesbryggeanlegg åpne for allmenn ferdsel
4. Atkomstbrygge for bolig eller fritidsbolig med flate på inntil 15m² og med bryggefront på inntil 5 m
5. Utvidelse av bygning i byggeområde forutsatt at ikke utbyggingsvolum overskrider grensene fastsatt i § 11-9, pkt. 5d. Og at pkt.1 og 2 ovenfor følges.
6. Sjøbod for fritidsfiske inntil 12 m², jfr. statlige planretningslinjer.
7. Båtbu, brygge og næringsbygg som skal tjene til ferdsel til sjøs i næring. For båtbua bør verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) være over 40 m², og den skal være uten isolasjon og innvendig kledning. Bryggen kan ikke være større enn 30 m².
8. Andre mindre tiltak slik de er beskrevet i byggesaksforskriften § 4-1 og § 4-2

§11-10 forts.

2 Fysisk utforming

a. Bryggeanlegg

- Brygger bør utføres med front og dekke av naturstein der dette er vanlig byggemetode
- Brygger bør ikke bygges lenger ut i sjø enn det som er nødvendig for deres funksjon
- Det kan ikke mudres for nye brygger

b. Trapper og gangveier

Gangveier og trapper skal som hovedregel utføres med stedlig stein og jord. Trematerialer bør unngås. Rekkverk bør utføres i smijern, RS-stål eller tilsvarende, og males sort eller i naturfarge.

§11-8 Hensynssoner

c. Sone m/særlige krav til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap, bevaring natur eller kulturmiljø:

1. Hensynssone Kulturmiljø/bevaringsverdig bebyggelse

Forhåndsuttalelse fra fylkeskommunen skal innhentes før det gjøres vedtak om nye tiltak. Ny bebyggelse skal miljøtilpasses etter faglige kriterier.

Områdeoversikt pkt.1:

| Område nr. | Områdets navn | Hensynsone | Type |
|------------|----------------|------------|-------------|
| KDP 10 | Sagesund | H570_1 | Kulturmiljø |
| KDP 15 | Sia / Gården | H570_2 | Kulturmiljø |
| KDP 16 | Sia / Sandvika | H570_3 | Kulturmiljø |
| KDP 17 | Borøykilen | H570_4 | Kulturmiljø |
| KDP 19 | Hauketangen | H570_5 | Kulturmiljø |
| KDP 20 | Kilen, Sandøya | H570_6 | Kulturmiljø |
| KDP 21 | Haven, Sandøya | H570_7 | Kulturmiljø |
| KDP 23 | Klåholmen | H570_8 | Kulturmiljø |
| KDP 24 | Basteberg | H570_9 | Kulturmiljø |
| KDP 25 | Askerøya | H570_10 | Kulturmiljø |
| KDP 27 | Lyngør | H570_11 | Kulturmiljø |

2. Hensynssone Natur - utvalgte områder med naturmangfold av stor verdi.

a. Generelt

Innenfor sonene bør det ikke foretas inngrep, og tiltak kan ikke i noe tilfelle tillates uten at det er utarbeidet en faglig konsekvensvurdering.. For hensynssone Klippeblåvinge gjelder egne bestemmelser, se pkt. 2 b.

b. Spesielt om Klippeblåvinge

I mars 2011 ble det med hjemmel etter naturmangfoldloven vedtatt egen forskrift for bevaring av sommerfuglen Klippeblåvinge. Ved all forvaltning etter plan og bygningsloven innenfor hensynssonene 560_21 og 560_22 skal forskriftens bestemmelser legges til grunn for saksbehandlingen. Søknader om fysiske inngrep og byggetiltak innenfor hensynssonen skal oversendes fylkesmannen til behandling og avgjørelse etter FOR-2011-05-20- 522, før søknaden behandles av kommunen etter pbl."

Områdeoversikt pkt. 2 a og b:

| Område nr. | Områdets navn | Hensynsone | Type |
|------------|-----------------|------------|------------|
| KDP 10 | Sagesund | H560_1 | Naturmiljø |
| KDP 11 | Kilen, Sagesund | H560_2 | Naturmiljø |
| KDP 15 | Sia / Gården | H560_3 | Naturmiljø |
| | | H560_4 | Naturmiljø |
| KDP 16 | Sia / Sandvika | H560_5 | Naturmiljø |
| KDP 17 | Borøykilen | H560_6 | Naturmiljø |
| | | H560_7 | Naturmiljø |
| | | H560_8 | Naturmiljø |
| | | H560_9 | Naturmiljø |
| KDP 22 | Hella, Sandøya | H560_10 | Naturmiljø |
| | | H560_11 | Naturmiljø |

| | | | |
|--------|-------------------------|-------------------------------|--|
| KDP 24 | Basteberg, Sandøya | H560_12 H560_13 | Naturmiljø Naturmiljø |
| KDP 30 | Bergøya | H560_14 H560_15 H560_16 | Naturmiljø Naturmiljø Naturmiljø |
| KDP 32 | Skibvik | H560_17 H560_18 | Naturmiljø Naturmiljø |
| KDP 33 | Normannvik | H560_19 | Naturmiljø |
| KDP 35 | Sandsheia | H560_20 | Naturmiljø |
| KDP 38 | Rørkil | H560_21 | Naturmiljø (klippeblåvinge) |
| KDP 39 | Krokvågkilen | H560_22 H560_23 | Naturmiljø (Klippeblåvinge) Naturmiljø |
| KDP 41 | Langholmen, Ulevågkilen | H560_24 | Naturmiljø |

3. Hensynssone Grønnstruktur og landskap

I disse sonene er det ikke tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbilde, hindre ferdsel og friluftslivsinteresser, eller skade terrengformasjoner.

Områdeoversikt pkt. 3:

| Område nr. | Områdets navn | Hensynssone | Type |
|------------|----------------|----------------------------|--|
| KDP 01 | Kvastad | H550_1 H550_2 | Landskap Landskap |
| KDP 03 | Skuggevik | H550_3 H540_1 H540_2 | Landskap Grønnstruktur Grønnstruktur |
| KDP 09 | Grønland | H550_4 H550_5 H550_6 | Landskap Landskap Landskap |
| KDP 10 | Sagesund | H550_7 H540_3 H540_4 | Landskap Grønnstruktur Grønnstruktur |
| KDP 13 | Snaresund | H540_5 H550_8 | Grønnstruktur Landskap |
| KDP 15 | Sia / Gården | H540_6 H540_7 | Grønnstruktur Grønnstruktur |
| KDP 16 | Sia /Sandvika | H540_8 H540_9 | Grønnstruktur Grønnstruktur |
| KDP 17 | Borøykilen | H550_9 | Landskap |
| KDP 19 | Hauketangen | H540_10 | Grønnstruktur |
| KDP 21 | Haven, Sandøya | H540_11 H550_10 | Grønnstruktur Landskap |
| KDP 27 | Lyngør | H550_11 H540_12 | Landskap Grønnstruktur |

Retningslinjer til §11-9

- 1.0 Unntak fra krav om reguleringsplan begrenses til å gjelde tiltak i bebygde områder der tiltaket kan innpasses i den bestående bygningsstruktur.
- 2.0 Den nye bebyggelsen må underordne seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, volum, stedlig byggeskikk, grad av utnytting m.v., og må kunne benytte seg av teknisk eksisterende infrastruktur og transportsystem.
- 3.0 Utbygging bør bare tillates på arealer som ikke har verdi for andre formål som blant annet landbruk, friluftsliv, biologisk mangfold og kulturmiljø. Der det tillates videre bygging på arealer som allerede er delvis utbygd, bør allmenne turveier og friarealer innpasses, og det må unngås tiltak som kommer i konflikt med:
 - ferdsel langs sjø og vassdrag
 - leikeplasser og balløkker
 - badeplasser og atkomst til disse
 - grønne lunger og grøntområder
 - kantvegetasjon langs vassdrag
 - eksisterende bebyggelse og kulturminner.
- 4.0 Nye bygninger bør trekkes så langt unna sjøen som mulig. Utvidelse av eksisterende bygninger bør, dersom dette er mulig, skje i retning bort fra sjøen. Byggets funksjon vil ha betydning for plasseringen.
- 5.0 Anneks og øvrige frittstående sekundærbygg, med unntak av garasje, skal ikke plasseres mer enn 7,5 meter fra hovedbygget på bolig- og fritidsboligeiendommer.
- 6.0 Nye byggetiltak kan avslås dersom ikke funksjonskravene etter §11-9, pkt. 5 er oppfylt
- 7.0 For nye boliger, fritidshus og andre hovedbygg gjelder plankravet etter §11-9 pkt.1. Det vil likevel kunne vurderes å innvilge dispensasjon fra plankravet dersom bygningen kan plasseres bak arealdelens byggegrenselinje, og det samtidig ikke vurderes som hensiktsmessig å sette i gang en full planprosess. Dette kan for eksempel gjelde i tilfeller der det bare er plass til å bygge en eller 2 nye boliger i en eksisterende bygningsstruktur, og det ellers ikke er utfordringer som trenger å vurderes i plansammenheng.
- 8.0 Tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel etter havne og farvannsloven



Tvedestrand Kommune
Ordføreren