

Tvedestrand kommune

Detaljregulering for: **Krokvåg gnr. 90/bnr. 2**

Plankartets dato: 02.01.2023

Siste revisjonsdato: 18.09.2023

Reguleringsbestemmelser dato: 02.01.2023

Siste revisjonsdato: 31.10.2023

PlanId:

Vedtatt av Tvedestrand kommunestyre: 17.10.2023 Sak: 23/94

1. Reguleringsformål / hensynssoner

1.1. Reguleringsformål

Det regulerte området er avsatt til følgende formål iht. plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg - § 12-5 nr. 1	
Boligbebyggelse	BF1 - 3
Småbåtanlegg	SMS1 - 2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - § 12-5 nr. 2	
Kjørevei	o_KV1, f_KV2
annen veigrunn – tekniske anlegg	-
Grønnstruktur - §12-5 nr. 3	
Frrområde	F1
Bruk og vern av sjø og vassdrag - § 12-5 nr. 6	
Ferdse	o_FE1

1.2. Hensynssoner

Innenfor det regulerte området er det avsatt følgende hensynssoner iht. plan- og bygningslovens § 12-6:

Sikringssone – friskt	H140_1 - _2
Faresone – høyspenningsanlegg	H370_1

2. Planens hensikt

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for at den eldre sjøboden på eiendommen gnr. 90/bnr. 2 kan rives og erstattes med bolighus og et tilhørende uthus/garasje.

3. Rekkefølgebestemmelser

3.1. Siktsoner

Siktsone, jf. vegloven § 4 på 4 x 50 m i kryss med Dybvågveien, må være etablert før ny bebyggelse tas i bruk i kryss med Dypvågveien må være etablert før ny bebyggelse tas i bruk.

3.2. Teknisk plan

Teknisk plan for VA, overvann må være godkjent før det gis IG til tiltak innenfor byggeområdet.

4. Fellesbestemmelser

4.1. Forskrift om klippeblåvinge

for å unngå forstyrrelse av klippeblåvingen i sin mest aktive periode (april – september), må anleggsarbeid foregå i perioden 1. okt. - 1. april.

Sprengningsarbeid må på forhånd avklares med statsforvalteren.

4.2. Høyspentlinjen

Redskap/maskiner med rekkevidde mer enn 5,0 m fra bakkenivå må ikke brukes nærmere høyspentlinje enn 30 m i horisontalavstand fra senter av linjen, uten at dette er avklart på forhånd med linje-eier.

4.3. Kjøreveien

Eiere/brukere av avkjørselen fra Dypvågveien har ansvar for at friskt og andre krav til avkjørselen til enhver tid er oppfylt, jfr. veglovens § 43.

5. Bestemmelser til arealformål

5.1. Boligbebyggelse BF1 og BF2 (§12-5 nr. 1)

- 5.1.1. Områdene utgjør del av tilliggende boligtomter. Områdene kan utnyttes til boligformål med de begrensninger som er fastsatt i bestemmelsene i punkt 6.1.

5.2. Boligbebyggelse – BF3 (§12-5 nr. 1)

- 5.2.1. Området nyttes til bolighus med 1 boenhet, og 1 tilhørende uthus/anneks/garasje, utendørs parkering og uteoppholdsareal.
- 5.2.2. Samlet BYA medregnet 2 biloppstillingsplasser skal ikke overstige 140 m². Et frittstående uthus/anneks/garasje skal ikke ha større grunnflate (BYA) enn 30 m².
- 5.2.3. Overkant gulv i 1. etasje i bolighuset skal ikke være under k. +2,5. Uthus/garasje kan plasseres i nivå med tilleggende kjørevei.

- 5.2.4. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 31 og 33 grader, og plasseres med gavlvegg mot sjøen.
- 5.2.5. Maks mønehøyde målt fra overkant gulv i første etasje skal ikke overstige 6,9 m for bolighuset og 5,0 m for uthus/anneks/garasje. Maks mønehøyde for bolighuset skal ikke overstige k.+9,4.
- 5.2.6. Bebyggelsen skal ha utforming og arkitektur som vist/omtalt i planbeskrivelsen.
- 5.2.7. Boligen må ha et uteoppholdsareal på minst 50 m². Uteoppholdsarealet må ikke ligge lavere enn k. +1,7.
- 5.2.8. Boligen må disponere minst 2 biloppstillingsplasser enten på egen tomt eller i område P1. Biloppstillingsplass medregnes i BYA med 18 m² pr. plass.

5.3. Småbåtanlegg – SMS1 – SMS2 (§ 12-5 nr. 1)

- 5.3.1. Områdene nyttes til fast brygge langs land innenfor areal angitt med byggegrense (illustrert på plankartet). Det er ikke tillatt å utføre båtvedlikehold som kan medføre forurensing på land eller i sjøen.
- 5.3.2. Området i sjøen nyttes til fortøyning.

5.4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – o_KV1, f_KV2 (§12-5 nr. 2)

- 5.4.1. Offentlig kjørevei o_KV1 med tilhørende sideareal opprettholdes med sin nåværende standard i kryssområdet.
- 5.4.2. Vei f_KV2 er felles for tilhørende eiendommer (eiere og hjemmelshavere med bruksrett).
- 5.4.3. Vedlikehold av vei f_KV2 gjennomføres av eierne/brukerne gjennom veilag eller sameie.

5.5. Grønnstruktur – F1 (§ 12-5 nr. 4)

- 5.5.1. Friområde F1 nyttes til naturformål og gangpassasje til brygge SB1.

5.6. Bruk og vern av sjø og vassdrag – FE1 (12-5 nr. 6)

- 5.6.1. Området nyttes til småbåttrafikk.

6. Hensynssoner

6.1. Hensynssone H140 – frisikt

Innenfor hensynssoner H140_1 og _2 skal terrenget planeres i nivå med eller lavere enn tilstøtende vei-ers planum.

6.2. Faresone H370 – høyspenningsanlegg

Det er ikke tillatt å oppføre konstruksjoner eller anlegg innenfor faresonen for høyspentlinjen, uten særskilt tillatelse fra linje-eier.

*****'