

Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Forslag til Planbestemmelser og
retningslinjer

Revidert 03.05.2024

Innholdsfortegnelse

1. INNLEDNING.....	5
1.1. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (pbl § 11-6)	5
1.2. Virkninger av planen og forhold til godkjente reguleringsplaner (pbl § 11-8 bokstav f, jf. pbl § 1-5 andre ledd).....	5
2. GENERELLE BESTEMMELSER (pbl§11-9)	5
2.1. Plankrav	5
2.2. Rekkefølgekrav for etablering av nye boliger og fritidsboliger (med og uten plankrav).....	5
2.3. Senterstruktur og handel	7
2.4. Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2 jf. § 17-2)	7
2.5. Estetiske krav til bebyggelsen – hensyn til landskap og kulturminner (pbl § 11-9 nr. 6 og 7).....	7
2.6. Riving av bygg (pbl §20-1)	7
2.7. Variert boligsammensetning (pbl § 11-9 nr. 5)	7
2.8. Krav til uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr. 5)	7
2.9. Krav til lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5).....	8
2.10. Kvalitetskrav til lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5)	8
2.11. Universell utforming.....	9
2.12. Skilt og reklame	9
2.13. Ledninger og kabler	9
2.14. Brygger.....	9
2.15. Sjøboder.....	10
2.16. Sandstrender	10
2.17. Utvendig belysning	10
2.18. Solceller og alternative energikilder.....	10
2.19. Miljøforhold og samfunnsikkerhet (pbl § 11-9 nr. 8).....	10
2.20. Overvann og bekkeløp (pbl § 11-9 nr. 3 og 6)	11
2.21. Flomveier (pbl § 11-9 nr. 5)	11
2.22. Støy (pbl § 11-9 nr. 6)	11
2.23. Byggegrenser og plassering av bygg (pbl § 11-9 nr.5).....	11
Byggehøyde over havet	11
Byggegrense til dyrka mark.....	11
Byggegrense til vassdrag.....	11

Byggegrenser i 100-metersbeltet	12
Byggegrenser til offentlig vei	13
2.24. Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)	13
2.25. Vei og Transport (pbl § 11-9 nr. 3)	13
2.26. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5).....	13
Krav og retningslinjer for sykkelparkering	14
Frikjøp fra parkeringskrav	14
2.27. Vannforsyning og avløp (pbl § 11-9 nr. 3)	14
3. BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALFORMÅL (pbl § 11-10)	15
3.1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-10 nr. 5)	15
Boligbebyggelse	15
Boligbebyggelse B17	16
Fortetting bolig	Feil! Bokmerke er ikke definert.
Fritidsbebyggelse	Feil! Bokmerke er ikke definert.
Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – skoletomtene i sentrum, Holt, Dypvåg og Songe (KBA 1-4).....	16
Sentrumsformål	16
Andre typer bebyggelse og anlegg – renovasjonsanlegg (A1).....	16
Fritids og turistformål –	17
Risøya (FT 2)	17
Råstoffutvinning R1.....	17
Andre typer bebyggelse og anlegg – sjøboder	17
3.2. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-11 nr. 4 jf. § 1-8)	17
Farled – FL1	17
Husbåter.....	17
Flytende badstuer	17
Småbåthavn	17
3.3. Utbyggingsområde hvor jordloven gjelder (§ 11-10 jf. 11-7 nr. 1)	18
3.4. Landbruk-, natur- og friluftsområder – LNF (pbl § 11-7 nr. 5)	18
3.5. LNF-områder med bestemmelse om spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)....	18
3.6. LNF-områder med bestemmelser om spredt fritidsbebyggelse (pbl § 11-11 nr.2)..	19
3.7. LNF-områder med bestemmelser om spredt næringsbebyggelse (pbl § 11-11 nr.2)	19

4.	BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	19
4.1.	Sikringssone - Drikkevann, H 110 (pbl § 11-8 bokstav a)	20
	Østeråvann/Røyvann og Sagvann – vannkilde for hhv. Østerå vannverk og Krokvåg vannverk.....	20
	Risør vannverk.....	20
4.2.	Støysone - Skytebane, H 290 (pbl § 11-8 bokstav a).....	21
4.3.	Faresone – Ras- og skredfare, H310 (pbl §11-8 a)	21
4.4.	Faresone - Flom, H 320 (pbl § 11-8 bokstav a).....	21
4.5.	Faresone – Høyspent/Kraftlinjer, H 370 (pbl § 11-8 bokstav a).....	22
4.6.	Hensynssone Bevaring av kulturmiljø, H 570 (pbl § 11-8 bokstav c)	22
4.7.	Hensynssone Friluftsliv, H 530 (pbl § 11-8 bokstav c).....	22
4.8.	Hensynssone Bevaring naturmiljø, H 560 (pbl § 11-8 bokstav c)	22
4.9.	Hensynssone Landbruk, H 510 (pbl § 11-8 bokstav c)	23
4.10.	Hensynssone Grønnstruktur, H 540 (pbl § 11-8 bokstav c).....	23
4.11.	Hensynssone Landskap, H 550 (pbl § 11-8 bokstav c)	23
4.12.	Båndlagt område etter naturmangfoldloven, H 720 (pbl § 11-8 bokstav d).....	23
4.13.	Båndlagt område etter Kulturminneloven, H 730 (pbl § 11-8 bokstav d).....	23
4.14.	Soner med krav om felles planlegging, H 810 (pbl § 11-8 bokstav e)	23

1. INNLEDNING

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel for Tvedestrand kommune hjemles i plan- og bygningsloven (pbl) §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11. Bestemmelser er gjeldende for kommuneplanens arealdel og angis i kapittel 2 – 9.

1.1. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (pbl § 11-6)

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for de ulike områder og er ved kommunestyrets vedtak bindende for alle nye tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 jf. § 20-1 første ledd, bokstav a til m.

Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med kommuneplanens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

1.2. Virkninger av planen og forhold til godkjente reguleringsplaner (pbl § 11-8 bokstav f, jf. pbl § 1-5 andre ledd)

Tidligere stadfestede og egengodkjente regulerings- og bebyggelsesplaner med bestemmelser skal fortsatt gjelde og er vist som hensynsone H 910.

Der reguleringsplan/bebyggelsesplan ikke angir arealformål, gjelder kommuneplanens formålsangivelse. Der reguleringsplaner ikke har bestemmelser for aktuelle tiltak er det kommuneplanens bestemmelser som skal legges til grunn.

2. GENERELLE BESTEMMELSER (pbl§11-9)

Generelle bestemmelser gjelder i hele kommunen, uavhengig av arealformål.

2.1. Plankrav

Før det kan skje tiltak nevnt i pbl § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, k, l og m stilles krav om reguleringsplan for:

- Nye utbyggingsområder (planlagte/fremtidige).
- Etablering av mer enn 2 bolig i områder for eksisterende boligbebyggelse.
- Opprettelse av nye boligeiendommer/etablering av nye boenheter i områder med nedsatt konsesjonsgrense – Sandøya og Borøya (Lyngør er underlagt områderegulering av 2022).
- Etablering av mer enn 1 fritidsbolig/etablering av nye fritidsboliger.
- Områder for råstoffutvinning/masseuttak utover uttak av 10 000 m³.
- Områder for etablering av grav- og urnelunder.
- Nye områder for småbåthavner, og utvidelse av eksisterende småbåthavner med mer enn 15 båtplasser.
- Etablering av nye næringsbygg og ved endring av eksisterende næringsbygg med nytt bruksareal over 1200m².
- Etablering og vesentlig utvidelse av institusjoner, som barnehager, skoler med mer.
- Utbygging innenfor områder omfattet av hensynssone H310 og H320 og i områder med marin leire.

Retningslinje: Når private forslag til reguleringsplaner fremmes for behandling, skal kommunens mal for planfremstilling være fulgt. Herunder skal det være redegjort for hvordan det regulerte området inngår i en større sammenheng i forhold til teknisk og sosial infrastruktur, energiforsyning, servicetilbud, planlagt utbygningsmønster, samfunnssikkerhet, grønnstruktur og overvannshåndtering m.m.

2.2. Rekkefølgekrav for etablering av nye boliger og fritidsboliger (med og uten plankrav)

Før det kan gis tillatelse til etablering av nye boliger/fritidsboliger må løsninger for følgende forhold være avklart:

- Teknisk infrastruktur (Overvann, vann og avløp og energiforsyning). Utbyggere kan bli pålagt anleggsbidrag for oppgradering av løsninger for overvann, vann og avløp for å sikre tilstrekkelig kapasitet.
- Parkering må være minimum som beskrevet i kommunens vegnorm. På øyer uten broforbindelse må det dokumenteres parkering på landsiden, samt båtplass på øya. Boliger skal ha trafiksikker adkomst.
- Arealer til lek (gjelder boligformål).
- Kartlegging av turstier for allmenheten, samt mulighet for etablering av nye.
- Eventuell skjerming mot støy jf. best. i pkt. 5.4.
- Skred- og flomfare, og kartlegging av flomveier og tilhørende avbøtende tiltak.
- Blågrønn struktur og håndtering av overvann.
- Krav til tilstrekkelig slokkevann min. 20 l/s, og tilgjengelighet for slokkevann ved brann skal være avklart og framgå av tekniske planer.

Rekkefølgekrav for vann- og avløpsanlegg

Før realisering av nye utbyggingsområder på Sandøya og Borøya må kapasiteten på Grofjell høydebasseng økes.

I forbindelse med realisering av utbyggingsområder i området Skuggevik – Hantho må forsynings sikkerheten for drikkevann i området styrkes. Dette gjelder følgende områder: B18, B26 og B27.

I forbindelse med realisering av utbyggingsområder i forsyningssonen til Grenstøl høydebasseng må bassengkapasiteten i området utvides. Dette gjelder følgende utbyggingsområder: B11, B17, B19, B22, B26, B28, B29, B31, B35, B37, N4, N6, samt fortetting i eksisterende områder Glastadheia og Bronsbu.

I forbindelse med realisering av utbyggingsområder øst for Sagesund hvor avløpet har tilrenning til Tvedestrand renseanlegg må overføringskapasiteten mellom Borøya og renseanlegget økes.

I forbindelse med utbygging av nye områder for boliger og fritidsbebyggelse hvor avløpet har tilrenning til Gjeving renseanlegg må anleggets kapasitet økes.

Rekkefølgekrav for etablering av gang- og sykkelvei

Før realisering av utbyggingsområder sør for Slotta må det etableres gang- og sykkelvei. Dette gjelder følgende områder: B11, B18, B26, B27, B28, B29, B36, B37

Retningslinje: Type infrastruktur og eventuelle rekkefølgebestemmelser som gjelder for de enkelte utbyggingsområde fastsettes i planprosessen.

2.3. Senterstruktur og handel

Handelsetableringer skal skje i samsvar med den til enhver tid gjeldene regionale plan for senterstruktur og handel og kommunens vedtatte reguleringsplaner.

2.4. Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2 jf. § 17-2)

Det kan forhandles om og inngås utbyggingsavtale for å gjennomføre arealplaner. Kvalitetskrav og kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen avtales i det enkelte tilfelle.

Retningslinje: Ved varsling av oppstart av planarbeid skal det også varsles om eventuelle utbyggingsavtaler.

2.5. Estetiske krav til bebyggelsen – hensyn til landskap og kulturminner (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsene og bebyggelsens karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg som er tilpasset omgivelsene. Det bygde miljøet skal fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.

Kulturverdier skal ivaretas, både ved ombygging og nybygging.

Alle tiltak etter pbl § 20-1 som vil berøre fredete kulturminner, kan ikke finne sted før antikvarisk myndighet har fått melding om tiltaket og vedkommende myndighet har gitt dispensasjon eller tillatelse på annen måte, jf. kulturminnelovens §§ 8, 15, 15a, 19 og 20.

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, i forhold til seg selv og i forhold til de naturlige- og bygde omgivelser.

2.6. Riving av bygg (pbl §20-1)

Ved riving av næringsbygg, bolig eller fritidsbolig skal det dokumenteres at riving er nødvendig. Det skal dokumenteres hvordan rivningsavfall deponeres, gjenvinnes og gjenbrukes.

2.7. Variert boligsammensetning (pbl § 11-9 nr. 5)

Lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper og boligstørrelser skal vurderes i plansammenheng og i den enkelte byggesak.

2.8. Krav til uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

Innenfor sentrum:

- For nye leilighetsbygg skal det per boenhet avsettes minimum 15 m² uteoppholdsareal der minimum 5 m² av disse skal være i fellesareal.

Utenfor sentrum:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. enebolig er 100 m².
- For enebolig med leilighet/hybel er minste MUA 150 m².
- For rekkehus/flermannsboliger er minste MUA 50 m² per boenhet. Deler av arealet kan etter vurdering avsettes i fellesareal.

2.9. Krav til lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved utbygging av 4 – 10 boenheter skal det etableres sandlekeplass på minimum 50 m².

- Lekeklassen skal inneholde areal til sandlek og sitteplasser til voksne og barn. Lekeklassen skal være innegjerdet.

For hver 10. boenhet skal det etableres lekeplass på minimum 70 m².

- Lekeklassen skal minimum inneholde 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet og sitteplasser til voksne og barn. Innegjerdes ved behov.

For hver 50. boenhet skal det etableres kvartalslekeplass.

- Lekeklassen skal minimum inneholde 5 ulike typer utstyr differensiert i aldersgruppen fra 0 – 13 år og inneholde areal egnet for ballspill. Arealet skal være tilfredsstillende belyst for å gi trygghet og fremme hensiktsmessig bruk.

2.10. Kvalitetskrav til lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5)

Lekeareal skal legges i tilknytning til områder for grønnstruktur der det ligger til rette for dette, slik at det oppmuntres til å benytte natur i leken. Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal i størst mulig grad bevares og integreres. Lekeareal skal ha gode solforhold, slik at det er sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårjevndøgn.

Lekeareal skal være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensing, annen helsefare, samt de mest fremherskende vindretninger.

Lekeareal skal ha trafiksikker atkomst via fortau, gangveier, turvei eller gatetun.

Lekeareal skal utformes som møteplasser i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom, voksne og eldre.

Lekeplasser skal være tilfredsstillende belyst for å gi trygghet fremme hensiktsmessig bruk.

Uavhengig av antall boenheter/type boliger skal lekeplasser i størst mulig grad være tilpasset alle og universelt utformet. Dette gjelder tilgjengelighet til området, valg av lekeapparat og tilgjengelighet til disse.

- Minst 1 apparat skal være funksjonsåpent.
- Interne gangveier til lekeapparatene og areal til sitteplass skal ha fast dekke

Areal med støyforhold over 55 dB(A) skal ikke regnes med i areal til lek og aktivitet.

Lekeplass skal ha en avstand til trafokiosker og andre tekniske installasjoner, eks. renovasjon, på minimum 20m. Avstand fra høyspent luftspenn til lekeplass skal være 30-60 meter avhengig av strømstyrken.

2.11. Universell utforming

Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg mv. I offentlig rom skal utformingen tilrettelegge for bruk av alle. Det vil si at prinsippene for universell utforming skal legges til grunn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres internt i planområdet, og om relevant; i forhold til tilstøtende eiendommer. Unntak fra UU kan gis i områder med spesielle bevaringshensyn.

2.12. Skilt og reklame

Det skal være samsvar mellom skilt/reklame og virksomheten i bygningen. Som utgangspunkt tillates maksimum ett skilt pr. bygning/virksomhet. Lyssetting skal tilpasses bygningstype.

Skilt må ikke dekke/berøre arkitektoniske særtrekk på bygninger. Størrelse, farge og materialbruk skal tilpasses bygningens fasade og miljøet rundt. Heldekkende reklamefolie på glassflater er ikke tillatt. Takreklame/skilt tillates ikke.

Skilt, markiser og andre innretninger ut over fortau og annen offentlig grunn må ikke hindre ferdsel eller være til fare for omgivelsene.

Fri høyde under uthengsskilt må være minst 2,5 m og fremspringet kan maks. være 0,6 m.

Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning når den etter kommunens skjønn virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene, eller virker sjenerende. Innretninger som antas å medføre fare, kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

2.13. Ledninger og kabler

Strømledninger, fiberkabler o.l. skal fortrinnsvis legges i bakken. Gamle installasjoner som ikke er i bruk skal fjernes.

2.14. Brygger

Brygger skal ikke overstige 16 m² pr eiendom, og kan ha maks 6 meter bryggefont.

Det kan tillates utriggere på inntil 6 meter dersom det ikke er i strid med andre hensyn.

Blåser, kuler og flaggbøyer er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven

Retningslinje brygger: Det kan tillates andre mål enn de som er oppgitt over dersom terreng, vannstand eller øvrige hensyn tilsier at det er hensiktsmessig. Bryggene skal utformes med trygg fortøyning av båter og sikker ilandstigning som formål.

I områder avsatt til hensynssone kulturmiljø H570 og tilgrensende områder, vil det som regel være spesifikke hensyn som må ivaretas gjennom utforming og materialbruk.

Restaurering av lovlig etablerte brygger er tillatt. Brygger som er oppført før 1975 anses som lovlig etablerte også uten at det er gitt formell tillatelse.

2.15. Sjøboder

Det tillates oppføring av sjøboder på inntil 15 m² BYA i utbyggingsområder innenfor byggegrense mot sjø.

Maksimal mønehøyde: 4,0 m målt fra gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.

Sjøbodene skal utformes med dør uten vindu og ellers ikke mer enn to vinduer, hvert med glassareal inntil 0,5 m². Ark og kvist og takopplett tillates ikke.

Det tillates ikke bruksendring av sjøboder til beboelse.

Det kan tillates større fotavtrykk ved etablering av fellesboder. Fellesboder skal være tilpasset terreng og stedets estetiske føringer. Fellesboder kan være maks 15 m² pr bod.

Retningslinje sjøboder: I områder avsatt til hensynssone kulturmiljø H570 kan det være spesifikke hensyn som må ivaretas gjennom utforming og materialbruk.

2.16. Sandstrender

Det kan tillates vedlikehold av offentlig tilgjengelige sandstrender til allmenn bruk.

Etablering av private sandstrender er ikke tillatt.

Vedlikehold/påfylling er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og kan være søknadspliktig etter forurensningsloven.

Retningslinje sandstrender: Det må gjøres en miljøfaglig vurdering av kommunen før byggesøknaden tas til videre behandling.

2.17. Utvendig belysning

Ved utarbeiding av reguleringsplaner for nye utbyggingsområder skal det utarbeides en belysningsplan som del av teknisk plan hvor det skal tas hensyn til lysforurensning og miljøpåvirkning.

2.18. Solceller og alternative energikilder

I områder omfattet av hensynssone kulturmiljø (H570) må tiltaket avklares med kommunen, da det kan være søknadspliktig. Ved regulering av nye boligområder bør alternative, klimavennlige energikilder utredes.

2.19. Miljøforhold og samfunnsikkerhet (pbl § 11-9 nr. 8)

For alle planer og tiltak i områder med registreringer av marin leire, skal det gjøres fagkyndige vurderinger og undersøkelser for å avklare om det er fare for skred/kvikkleire. Rapport vedlegges som eget dokument for reguleringsplaner og byggesøknader. Alle vurderinger skal gjennomføres etter gjeldene krav og i tråd med NVEs veileder.

Ved nybygging skal det tas hensyn til forurenset grunn, radon, elektromagnetisk stråling, luftforurensing, støy og annen forurensning.

Det skal vises stor forsiktighet med nedbygging eller oppgraving av myr.

I områder med registrerte naturtyper skal det dokumenteres at disse ikke blir vesentlig berørt ved nye tiltak.

2.20. Overvann og bekkeløp (pbl § 11-9 nr. 3 og 6)

Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.

I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes og framgå av tekniske planer. Man må påregne bruk av permeable flater og naturlige fordrøyningsløsninger.

Dersom kommunen mener det er behov, skal det ved regulering utarbeides et konsept for overvannshåndtering. Konseptet skal vise prinsipløsninger for området og skal legges til grunn for videre detaljprosjektering. Som hovedregel skal overvann håndteres lokalt og åpent, og fortrinnsvis på egen eiendom.

2.21. Flomveier (pbl § 11-9 nr. 5)

Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.

2.22. Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

Ved planlegging av ny støyende virksomhet eller ny støyfølsom bebyggelse og utvidelse av slike skal tiltakshaver utarbeide støysonkart samt foreslå og avveieavbøtende tiltak som vil redusere eller skjerme for støy.

Retningslinje: Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (eller de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.

2.23. Byggegrenser og plassering av bygg (pbl § 11-9 nr.5)

Byggehøyde over havet

For bygninger langs med sjø skal 1.etg gulv ikke være under kote +3.0. Under dette nivå tillates bare konstruksjoner som tåler høyvann/stormflo uten behov for reparasjoner.

Offentlig vei skal ikke planlegges eller anlegges under kote +2.00.

Utomhusanlegg ved nærings-, service- eller offentlige bygg skal ikke planlegges eller anlegges under kote +2.0. Ref. kartgrunnlag NN2000

Byggegrense til dyrka mark

Med mindre annet er angitt i plan, kan det ikke bygges eller fradeles nærmere enn 20 meter fra fulldyrka- og overflatedyrket mark.

Byggegrense til vassdrag

Med mindre annet ikke fremkommer av unntakene under, tillates ikke tiltak etter pbl § 20-1 jf. § 1-6 i 50-metersbeltet til vassdrag målt fra strandlinje i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand. Forbudet gjelder også bekkeløp med årssikker vannføring i et belte på 20m.

- Unntak for mindre tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5 på bebygd eiendom inntil 15m fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand.

- Unntak for mindre tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5 på bebygd eiendom inntil 10m fra bekkeløp med års-sikker vannføring målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand.
- Mindre tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5 på bebygd eiendom kan plasseres nærmere enn angitt i kulepunktene over, men ikke nærmere enn eksisterende bolig/hovedbygning på samme eiendom.
- Fasadeendring jf. pbl 20-1 bokstav c tillates uavhengig av avstand til vassdrag

Byggegrenser i 100-metersbeltet

Følgende steder i plankartet er det angitt konkrete byggegrenser mot sjø som tilsidesetter byggeforbudet i 100-metersbeltet:

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| • Tangen | • Kilen – Sandøya |
| • Stamnes | • Sandøykilen/Sandvika – Sandøya |
| • Epleviktangen | • Øytangen/Klåholmen – Sandøya |
| • Grønland | • Hella – Sandøya |
| • Sagesund | • Åstø |
| • Skuggevik | • Krokvåg/Rørkil |
| • Hantho | • Skibvika |
| • Kvastadkilen/Buene | • Normannvik |
| • Snaresund/Blodkilen – Borøya | • Gjeving |
| • Kalven - Borøya | • Rota |
| • Dyngge - Borøya | • Risøya |
| • Sia/Utgårdsstrand – Borøya | • Bergøya |
| • Borøykilen – Borøya | • Songe |
| • Hauketangen – Sandøya | • Laget |
| • Rekvika – Sandøya | • Sentrum |
| • Haven – Sandøya | |

Retningslinje for tiltak som bør kunne tillates i 100-metersbeltet ved søknad om dispensasjon:

- I 100-metersbeltet til sjø kan nødvendige driftsbygninger gjenoppføres etter brann og ulykke.

- *Ny landbruksbebyggelse kan oppføres i 100-metersbeltet til sjø der det kan dokumenteres nødvendighet av slik plassering ved at det er gjort avveininger av plasseringen.*
- *Det tillates oppført nødvendige navigasjonsinstallasjoner langs farleder.*
- *På badeplasser og i turområder ved sjø tillates oppført toalett og brygger for allmenheten, samt etablering/tilrettelegging av turstier. Dette såfremt tiltaket er avklart i forhold til andre viktige interesser i området, som fiskeriinteresser og biologisk mangfold m.v.*

Byggegrenser til offentlig vei

Byggegrense langs kommunal vei fastsettes i henhold til den enhver tid gjeldende *Veinorm for Tvedestrand kommune*. For kommunal vei på Sandøya fastsettes byggegrense 4 m fra senter veg.

2.24. Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal grønnstrukturen ivaretas og utvikles, herunder turveier, stier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser til mark, vassdrag og sjø, sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.

2.25. Vei og Transport (pbl § 11-9 nr. 3)

Kommunal veinorm skal legges til grunn for alle tiltak som berører veinettet.

Alle søknadspliktige tiltak etter pbl § 20-1 skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, trafiksikkerhet og fremkommelighet på berørt veinett.

Korte og trafiksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass skal ivaretas i all arealplanlegging.

Det skal maks opparbeides én avkjørsel pr eiendom. Unntak kan gis for næringseiendommer som har vareleveranser for tunge kjøretøy.

2.26. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

Med mindre annet følger av plan skal det sikres parkering i henhold til enhver tid gjeldende *Veinorm for Tvedestrand kommune*.

Det skal tilrettelegges for etablering av gode lademuligheter for el-biler ved nye parkeringsanlegg.

For småbåthavner og felles bryggeanlegg som ikke er direkte knyttet til bolig-/fritidsboligeiendommer skal det avsettes minimum 0,4 p-plass pr. båt plass.

Krav og retningslinjer for sykkelparkering

Det bør etableres minst 1,5 plass pr. boenhet i bygg med 3 eller flere boenheter. Det skal etableres minst 1,0 sykkelplass pr. 100m² BRA forretning. Det skal etableres minst 2,0 sykkelplasser pr. 100m² BRA kontor.

Retningslinje: *Minst 50 % av plassene bør plasseres i umiddelbar nærhet av inngangsparti, dersom de skal være utendørs på bakkeplan. Det skal tilstrebes overbygg på utendørs sykkelparkeringsplasser, fortrinnsvis minst 30 % av plassene.*

Frikjøp fra parkeringskrav

Innenfor verneplanområdet vil parkeringskravet for bil alternativt kunne oppfylles ved frikjøp jfr. Veinorm for Tvedestrand kommune. For hver manglende biloppstillingsplass innbetaler byggherren til kommunen et kontantbeløp etter gjeldende satser vedtatt av kommunestyret. Innbetalte beløp kan bare nyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsplasser. Beløpet skal være innbetalt til parkeringsfondet før det gis igangsettingstillatelse.

Retningslinje: *Kommunens Veinorm skal legges til grunn ved behandling av avvik fra parkeringskrav, og bruk av frikjøpsordningen.*

2.27. Vannforsyning og avløp (pbl § 11-9 nr. 3)

Den til enhver tid gjeldende Vannstandard utgitt av Norsk Vann med lokale tillegg, skal legges til grunn ved prosjektering og utbygging av vann- og avløpsløsninger så langt plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter tillater dette.

Der Vannstandard etter første ledd skal legges til grunn, kan kommunen gjøre unntak fra kravene i standarden ved behandling av søknad om byggetillatelse

I medhold av pbl. § 30-6 har all bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse, krav om tilknytning til offentlig vann og avløpsnett, dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet.

I områder hvor det er/eller vil bli etablert større offentlige anlegg, gis det ikke utslippstillatelser for avløp fra enkelthusanlegg. Forbudet gjelder både utslipp av sortvann og gråvann.

Tett tank godkjennes bare for toalettavløp, og bare i kombinasjon med godkjent renseløsning for gråvann.

For alle reguleringsplaner skal det før planen sendes på høring utarbeides en rammeplan for vann og avløp, som inkluderer overvannshåndtering og flomveier. Planen skal godkjennes av kommunen. Byggeavstand fra ytterste kommunale eller felles private hovedrør skal være minimum 4 meter.

For nye byggeområder og ved opparbeidelse av disse, skal det dersom kommunen mener det er nødvendig, installeres kommunal hovedvannmåler på ledningsnett i tilknytningspunktet til kommunalt anlegg, før området tas i bruk.

3. BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALFORMÅL (pbl § 11-10)

3.1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-10 nr. 5)

Eksisterende godkjente fritidsboliger, behandles som fritidsbolig uavhengig av arealformål i utbyggingsområder. Det samme gjelder eksisterende godkjente boliger.

Fortetting bolig

Fortetting på eksisterende boligtomter kan skje ved etablering av flere boenheter på samme eiendom eller ved fradeling. Fradeling kan kun tillates der tomtestørrelse, topografi og andre stedlige forhold tilsier det. Både gjenværende og fradelte boligtomter skal være tilstrekkelig til å romme bolig, garasje og andre bygg. Både ny og gjenværende boligtomt skal ha tilfredsstillende adkomst. Parkering skal kunne løses i samsvar med kommunens norm.

Landskapshensyn skal ivaretas ved utbygging. Utbyggingens synlighet skal vurderes og grønne forbindelser skal ivaretas og forbedres. Fortetting skal ikke forringe rekreasjonsarealer i området. Fortetting skal tilføre strøket/naboskapet kvaliteter.

Fritidsbebyggelse

Det tillates samlet BYA på inntil 120 BYA for uregulerte eiendommer i områder avsatt til fritidsbebyggelse/boligbebyggelse. Parkeringsareal for inntil to parkeringsplasser medregnes ikke.

Boligbebyggelse

Uregulerte boligeiendommer utenfor 100-meters beltet

Det tillates BYA 30% på hver eiendom inntil 300 m² BYA.

Uregulerte boligeiendommer i områder med avsatt byggegrense i 100-metersbeltet

Det tillates samlet BYA på inntil 250 m² på hver eiendom. Parkeringsareal for inntil to parkeringsplasser medregnes ikke.

- Bolig: maks mønehøyde 8 meter
- Anneks: inntil 30 m² (BYA). Maks mønehøyde 4 m
- Garasje/uthus: inntil 50 m² (BYA). Maks mønehøyde 5 m

Overnevnte BYA/høyder gjelder ikke i områder underlagt hensynssone H570 – *Bevaring kulturmiljø* forutsatt at samlet BYA på inntil 250 m² overholdes.

Areal, proporsjoner og byggehøyder skal tilpasses landskap og det eksisterende bygningsmiljøet.

Retningslinje plassering av bebyggelsen: bebyggelsen skal fortrinnsvis samles slik at tiltak ikke bidrar til nedbygging av ubebygde naturområder. Det skal legges vekt på stedlige forhold som byggeskikk, landskap og topografi samt i hvilken grad tiltaket bidrar til større grad av privatisering i strandsonen.

Boligbebyggelse B17

Det må gjøres undersøkelser av mulige kvikkleireforekomster før området kan utbygges. Dokumentasjon på grunnforhold må vedlegges planinitiativ.

Begrensninger for bebyggelsen:

- Fritidsbolig: maks mønehøyde 4 meter ved flatt tak, 5 m på sal- og pulttak.
- Anneks: inntil 30 m² (BYA). Maks mønehøyde 4 m.
- Garasje/uthus: 50 m² (BYA). Maks mønehøyde 4 m.
- Overnevnte BYA/høyder gjelder ikke i områder underlagt hensynssone H570 – *Bevaring kulturmiljø* her forutsettes at samlet BYA på inntil 120 m² overholdes.

Retningslinje plassering av bebyggelsen: *bebyggelsen skal fortrinnsvis samles slik at tiltak ikke bidrar til nedbygging av ubebygde naturområder. Det skal legges vekt på stedlige forhold som byggeskikk, landskap og topografi samt i hvilken grad tiltaket bidrar til større grad av privatisering i strandsonen. Bygg uten beboelse (garasjer, uthus, anneks og liknende skal underordne seg hovedbygget for beboelse vedr. høyde, lengde og bredde.*

Retningslinje for fritidsboliger i LNF områder: *I LNF-området gjelder byggeforbudet, og det må det gjøres en konkret dispensasjonsvurdering før det kan tillates utvidelser av bebyggelsen.*

Det skal legges vekt på god landskapstilpasning for både bebyggelse og parkering.

Pkt 2.5 legges til grunn for riving/nybygg av eksisterende bebyggelse

Boligbebyggelse B53 Kråkeheia, Gjeving

Det tillates oppført 1 bolig i 1 etasje. Boligen skal tilpasses til terrenget og omgivelsene rundt. Kommuneplanens generelle bolig bestemmelser jmf §3.1 gjelder.

Boligbebyggelse B54, Lyngør - Rønnov

For dette området gjelder kommuneplanens bestemmelser foran vedtatt reguleringsplan. Det tillates oppført en bolig. Boligen skal tilpasses områdets karakterer.

Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – skoletomtene i sentrum, Holt, Dypvåg og Songe (KBA 1-4)

Nærmere angitt kombinasjonsformål: bolig/forretning/tjenesteyting.

Sentrumsformål

Områder for sentrumsformål kan ha blandet formål bolig, forretning, kontor eller tjenesteyting.

I områder avsatt til sentrumsformål er det ikke tillatt å etablere boligformål på gateplan innenfor eksisterende bebyggelsesstrukturer.

Andre typer bebyggelse og anlegg – renovasjonsanlegg (A1)

Området kan benyttes til deponi og renovasjonsvirksomhet. Områdene skal tildekkes med jordmasser og tilbakeføres til LNF når deponiene er ferdigstilt.

Fritids og turistformål

Seilerhytta (FT 1)

Innenfor formålet kan det etableres bebyggelse og anlegg som tilrettelegger for DNT sine aktiviteter. Nye bygg kan ikke overstige dagens mønehøyde.

Risøya (FT 2)

Området kan benyttes til leir- og festivalaktiviteter. Det tillates ikke oppføring av permanente bygninger.

Råstoffutvinning R1

Innenfor område R1 tillates det ikke masseutskifting av eksisterende myr.

Andre typer bebyggelse og anlegg – sjøboder

A2 – det tillates ikke sprenging innenfor området. Før det gis igangsettingstillatelse skal allmennheten være sikret adkomst over bryggene for å komme ut i regulert friluftsområde.

3.2. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-11 nr. 4 jf. § 1-8)

Formålet gjelder flerbruksområde i sjø for natur, friluftsliv, ferdsel, farled og fiske.

Etablering av akvakultur, utfylling og deponering i sjø, flytebrygger og kaianlegg eller andre tiltak som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske er ikke tillatt.

Utlegging av sjøledninger for vann, avløp, varmpumper, strøm- og telenett kan tillates etter søknad, på havbunnen gitt at det ikke kommer i konflikt med naturmangfoldsloven eller hindrer oppankring i viktige friluftsområder. Kabler og ledninger bør i størst mulig grad samles i traséer.

Farled – FL1

Innenfor formålet er det ikke tillatt å legge blåser, fiskeredskaper eller annet som kan være til hinder for ferdsel til sjøs.

Husbåter

Husbåter eller andre typer flytende konstruksjoner beregnet til opphold tillates ikke, med mindre det er regulert til formålet.

Flytende badstuer

Det kan tillates flytende badstuer for allmennhetens benyttelse, og dersom det ikke forhindrer allmennheten i utøvelse av andre friluftaktiviteter. Tiltak er søknadspliktig.

Småbåthavn

For småbåthavner og felles bryggeanlegg som ikke er direkte knyttet til boligeiendommer skal det avsettes minimum 0,4 p-plass pr. båtplass.

For småbåthavner og felles bryggeanlegg som ikke er direkte knyttet til boligeiendommer skal det sikres tilgjengelighet for allmennheten.

SH1 - Utforming og utstrekning på småbåtanlegget må ta hensyn til Hagefjorden som en viktig billed.

Før planarbeidet kan igangsettes må det gjøres en kartlegging av naturtyper på sjøbunnen som avklarer endelig utforming av småbåtanlegget.

SH5 – registrerte naturforekomster skal ivaretas ved en utbygging

3.3. Utbyggingsområde hvor jordloven gjelder (§ 11-10 jf. 11-7 nr. 1)

For området Arendal & Omegn Golfklubb gjelder jordlovens §§ 9 og 12 med unntak for mindre endringer på eksisterende byggverk som ikke er oppført til landbruksformål.

3.4. Landbruk-, natur- og friluftsområder – LNF (pbl § 11-7 nr. 5)

I LNF-områder er det ikke tillatt å føre opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradele tomt som ikke er tilknyttet stedbunden næring basert på gårdens ressursgrunnlag eller allment friluftformål.

Ny landbruksbebyggelse skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og tilpasses (utforming, tak og takvinkel, materialvalg, fargebruk, vinduer og dører) tradisjonell lokal byggeskikk og eksisterende bebyggelse på gården. Nye bygninger og konstruksjoner skal gis en god plassering i forhold til tun, vegetasjon og landskapsbilde

Retningslinje: For hva som mens med stedbunden næring, se veilederen *Garden som ressurs* - [h-2401 garden-som-ressurs.pdf \(regjeringen.no\)](https://www.regjeringen.no/h-2401/garden-som-ressurs.pdf).

3.5. LNF-områder med bestemmelse om spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)

Spredt boligbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er tillatt på eksisterende og framtidige områder nummerert SB1 – SB184, jf. vedlagt tabell over spredt boligbebyggelse. Det står angitt i vedlegget hvor mange boliger som tillates innenfor hvert område.

I områdene avsatt til spredt boligbebyggelse er det tillatt med tiltak slik det framgår i tabell 1, jf. pbl § 11-11 nr. 2, med følgende bestemmelser om omfang, lokalisering og utforming:

- Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til LNF(R) med planlagt spredt boligbebyggelse skal det utarbeides en skisse som viser plasseringer av boligtomter, biloppstillingsplasser og atkomst
- Tomter kan bebygges med et samlet prosent tillatt bebygd areal, % -BYA = 30 % og maks. 350 m² BYA per tomt.
- Fradeling av tomter og plassering av bygninger skal skje på en slik måte at gamle ferdselsveier og stier opprettholdes evt. erstattes/legges om for allmenn bruk.
- For etablering av mer enn 2 bolig i områder med eksisterende boligbebyggelse kreves det reguleringsplan.
- For etablering av mer enn 1 bolig i ubebygde områder stilles det krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

- Før tiltak kan igangsettes må det utredes om tiltaket kan være i konflikt med flom, marin leire, steinsprang eller andre forhold. Hvis tiltaket er i konflikt med noen av de aktuelle forholdene må nødvendige hensyn ivaretas.
- Jordloven gjelder med tanke på eventuell fradeling eller omdisponering.
- Bolig: maks mønehøyde 8 meter
- Anneks: inntil 30 m² (BYA). Maks mønehøyde 5 m
- Garasje/uthus: inntil 50 m² (BYA). Maks mønehøyde 6 m

3.6. LNF-områder med bestemmelser om spredt fritidsbebyggelse (pbl § 11-11 nr.2)

Spredt fritidsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er tillatt på følgende områder og plankrav angitt i pkt 2.1 gjelder ikke for LNFFB 1 og 2.

- LNFFB 1 Hallandsheia nord
- LNFFB 2 Hallandsheia sør
- LNFFB 3 Rønningen

Bestemmelser til område LNFFB 1-2 Hallandsheia:

Det tillates en hytte innenfor hver av de to avgrensninger. Tillatt BYA for den enkelte avgrensning er 30m², maksimal mønehøyde 3,5m. Terrasse på bakkeplan i tilknytning til fasadeliv kan tillates med et areal på 10m² inntil 2m fra fasadeliv.

Bestemmelser til område LNFFB 3 Rønningen:

Innenfor området tillates oppført 4 fritidsboliger/enheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

3.7. LNF-områder med bestemmelser om spredt næringsbebyggelse (pbl § 11-11 nr.2)(LSN)

Innenfor LNFR områder for spredt utbygging kan det tillates spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse som ikke anses som en del av landbruk eller reindrift. Det er et krav at bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i planen, og at formålet framgår. Angivelsen skal gjøres direkte på plankartet, og/eller gjennom bestemmelser som angir og avgrenser områdene konkret.

Spredt næringsbebyggelse som ikke er knyttet til stedbunden næring er tillatt på følgende område: LSN 1 Langmyrveien og LSN 2 Dalhei

Bestemmelser til område LSN 1 Langmyrveien:

- Det stilles ikke krav om reguleringsplan innenfor området for tiltak etter §§ 20-4 og 20-5 jf. § 20-1.

Bestemmelser til område LSN 2 Dalhei:

Formålet med LSN 2 Dalhei skal være for turister, med servering, overnatting og annet som naturlig tilfaller dette.

- Det stilles krav til reguleringsplan, innenfor området for tiltak etter LNFFB 2 Dalhei
- Innenfor område LNFFB 2 Dalhei kan det oppføres utleiehytter knyttet til turisme

- Bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere enn 20 m fra fulldyrka og overflatedyrka mark
- Bebyggelse skal ikke lokaliseres i arealer med god produksjonsevne for skog
- Bebyggelse ikke etableres i svært viktige viltområder
- Bebyggelse ikke kommer i konflikt med nasjonale eller regionale miljøvern- eller I andbruksinteresser
- Det skal ikke utføres terrenginngrep, bortsett fra å bolte fast fundamenter for bygninger, som enkelt skal kunne fjernes hvis området blir regulert til LNF igjen på et senere tidspunkt
- Tiltaket skal ikke redusere allmennhetens muligheter for fri ferdsel
- Bebyggelse skal ikke etableres i områder med prioritert naturtype med nasjonal eller regional verdi
- Bebyggelsen skal lokaliseres slik at den ikke kommer i konflikt med:
 - Viktige områder for biologisk mangfold
 - Kulturminner og kulturlandskap, jf. retningslinje for kulturlandskap.
 - Vannkilder
- Bygging tillates ikke på areal som er utsatt for flom og skred
- Utleiehyttene skal forbli som en enhetlig reiselivsenhet og ikke kunne fradeles og senere selges som frittstående hytter til privat

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1. Sikringssone - Drikkevann, H 110 (pbl § 11-8 bokstav a)

Østeråvann/Røyvann og Sagvann – vannkilde for hhv. Østerå vannverk og Krokvåg vannverk
For nedbørsfeltet og klausuleringsområdet til Østeråvann/Røyvann og Sagvann gjelder følgende:

- Innenfor restriksjonsområdene tillates ikke nye bygg- og anleggstiltak eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden.
- Det er ikke tillatt med organisert bading eller etablering av fysiske tiltak som tilrettelegger for bading.
- Det er ikke tillatt med organisert camping.
- Avstand fra drikkevannskildens nedbørsfelt til ny bebyggelse skal være minimum 80 meter.
- Gjødsling er ikke tillatt.
- Det er ikke tillat å sette ut dyr på beite.
- All lagring av petroleumsprodukter innenfor nedslagsfeltet, både permanent og midlertidig skal godkjennes av kommunen på forhånd.

Risør vannverk

Det er egne bestemmelser i reguleringsplan for Risør vannverk for de delene av kommunen som er omfattet av nedbørsfeltet til Auslandsvann. Følgende bestemmelser tas inn i kommuneplanen.

- Det er ikke tillatt å spre slam fra kloakkrensaneanlegg
- All lagring av petroleumsprodukter skal godkjennes av kommunen på forhånd.
Lagring av petroleumsprodukter på tanker større enn 3000 l er ikke tillatt. Tanker

inntil 3000 l tillates når de plasseres i tett rom som kan samle opp tankens innhold. Drivstoff kan tillates oppbevart på fat inntil 300 liter.

- Det er ikke tillatt å anlegge nye veier som ikke er nødvendige for landbruksdriften eller som adkomst til eksisterende bebyggelse. Private veier skal være stengt for alminnelig kjøretrafikk. All veiutbygging i området skal være godkjent av kommunen.
- Tradisjonell landbruksdrift i henhold til lov og forskrift er tillatt. Vesentlig utvidelse eller nyetablering skal godkjennes av kommunen.
- Vannklosett er bare tillatt dersom avløpet kan føres ut av nedbørsfeltet eller det kan samles i tett tank. Det kan vurderes om vannklosett kan føres til infiltrasjonsanlegg dersom forholdene for dette er gode. Ordningen skal godkjennes av kommunen.
- Oppføring av nye bolighus og hytter er ikke tillatt. Unntak kan gis for eventuell kårbolig.

4.2. Støysone - Skytebane, H 290 (pbl § 11-8 bokstav a)

Innenfor støysone H 290 kan det ikke iverksettes tiltak før det kan dokumenteres at byggverket får tilfredsstillende støynivå for sin bruk jf. Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy T-1442.

4.3. Faresone – Ras- og skredfare, H310 (pbl §11-8 a)

Det settes krav til reguleringsplan i faresonene H310. Tiltak i faresonene H310 sikkerhetsklasse S1 som definert i TEK17 § 7-3, andre ledd og, tredje ledd bokstav a) og b) kan gjennomføres uten plankrav. Det er søknadsplikt for tiltak.

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves fagkyndig utredning av fare for skred og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak. Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

Utredning av skredfare skal følge NVE sin veileder: Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf. veilederen og TEK17.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

4.4. Faresone - Flom, H 320 (pbl § 11-8 bokstav a)

Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves sakkyndig utredning av fare for flom (flomsonekartlegging), beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak og utredning av nedstrøms konsekvenser.

Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom tiltaket ikke utløser krav om reguleringsplan eller det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

Utredning av fare for flom skal følge NVE sin veileder: Veileder Sikkerhet mot flom (2022 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot flom, jf. veilederen og TEK17.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

4.5. Faresone – Høyspent/Kraftlinjer, H 370 (pbl § 11-8 bokstav a)

Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt.

4.6. Hensynssone Bevaring av kulturmiljø, H 570 (pbl § 11-8 bokstav c)

Den antikvariske verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdets særpregede miljø videreføres.

Ved reparasjon og annen istandsetting bør så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Bygningenes karakter m.h.t former, materialer, målestokk, proporsjoner, vindusinndeling, detaljer og annet, bør opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer bør være tilsvarende eller tilpasses de originale.

Det skal benyttes tradisjonelle materialer og byggeteknikker på byggverk av betydning for kulturmiljøet.

Ny bebyggelse i området skal i størrelse og proporsjoner tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen i området. Nye uthus og garasjer skal ha en utforming og materialbruk som underordner seg hovedbygget på eiendommen.

Terrengformasjoner, hagemurer og terrasser av betydning for kulturmiljøet skal bevares.

Offentlige eller alminnelig brukte gangstier, trappeløp, snarveier, plasser m.v. skal bevares.

Det tillates ikke brygger med utriggere

Retningslinje: Forhåndsuttalelse fra Agder fylkeskommune skal innhentes før det gjøres vedtak om nye tiltak. Ny bebyggelse skal tilpasses etter faglige kriterier.

4.7. Hensynssone Friluftsliv, H 530 (pbl § 11-8 bokstav c)

Innenfor hensynssonen skal det tas særlig hensyn til at områdets kvaliteter for utøvelse av friluftsliv ikke forringes.

Det skal tas særlig hensyn til at adkomstmuligheter og tilgjengelighet ikke svekkes.

Tradisjonell drift av landbruk, jakt og fiske er tillatt i samsvar med gjeldende lovverk.

4.8. Hensynssone Bevaring naturmiljø, H 560 (pbl § 11-8 bokstav c)

Områdenes kvalitet, økologiske tilstand og viktighet som leveområde for artenesom naturlig forekommer der, skal ivaretas.

Innenfor funksjonsområdet for klippeblåvinge gjelder Forskrift om klippeblåvinge som prioritert art, FOR-2011-05-20-522.

Retningslinje: Ved forvaltning etter plan- og bygningsloven innenfor funksjonsområde for klippeblåvingeskal forskriftens bestemmelser legges til grunn for saksbehandlingen. Tiltak innenfor hensynssonen skal oversendes Statsforvalteren i Agder for behandling, før søknaden kan behandles av kommunen etter plan- og bygningsloven.

4.9. Hensynssone Landbruk, H 510 (pbl § 11-8 bokstav c)

Det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til landbruk innenfor hensynssonen.

4.10. Hensynssone Grønnstruktur, H 540 (pbl § 11-8 bokstav c)

Det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til grønnstruktur innenfor hensynssonen. I slike soner er det ikke tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbilde, skade terrengformasjoner eller friluftssoner.

4.11. Hensynssone Landskap, H 550 (pbl § 11-8 bokstav c)

Det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til landskap innenfor hensynssonen. I slike soner er det ikke tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbilde, skade terrengformasjoner eller friluftssoner.

4.12. Båndlagt område etter naturmangfoldloven, H 720 (pbl § 11-8 bokstav d)

I områder vernet etter Naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene i den enkelte forskrift eller kommuneplanens arealformål og bestemmelser.

4.13. Båndlagt område etter Kulturminneloven, H 730 (pbl § 11-8 bokstav d)

Områdene er underlagt kulturminneloven og er fredet.

Retningslinje: Agder fylkeskommune skal forelegges tiltak for behandling. Søknader sendes kommunen som videresender til aktuelle myndigheter.

4.14. Soner med krav om felles planlegging, H 810 (pbl § 11-8 bokstav e)

Eiendommer/områder i innenfor hver sone skal undergis felles planlegging for å komme frem til gode løsninger med tanke på lokalisering av utbyggingstiltak, adkomst, parkering, vann- og avløpsordninger og ivaretagelse av vernehensyn.

Vedlegg – spredt boligbebyggelse

Nr	Område	Gnr/bnr	Eksisterende	Nye	Totalt
SB1	Nordliveien	19/29, 38, 58,61	4	1	5
B2	Langangsveien I	19/37, 53	2		2
SB3	Langangsveien II	8/14	1		1
SB4	Langangsveien III	19/35, 55	2		2
SB5	Grimsliveien I	19/33	1		1
SB6	Grimsliveien II	19/52	1		1
SB7	Grimsliveien III	8/2 m.fl	4	1	5
SB8	Torpveien	19/2, 31, 40, 41	2		2
SB9	Jordtjenn I	21/14	1		1
SB10	Jordtjenn II	21/12, 13, 16	3		3
SB11	Holte I	99/5, 6	2		2
SB12	Holte II	99/7	1		1
SB13	Kvastad I	22/15, 20, 16, 17 20, 24	4		4
SB14	Kvastad II	22/13	1		1
SB15	Kvastad III	22/1, 11, 22	2	1	3
SB16	Grøvene	22/2	0	4	4
SB17	Hagen I	22/9, 30	1	1	2
SB18	Hagen II	22/12, 13, 23	2	1	3
SB19	Gåskjenn øst I	23/1, 8, 10, 9	2		2
SB20	Gåskjenn øst II	24/8, 9	1		1
SB21	Hagestad I	24/6	1		1
SB22	Hagestad II	24/7	1		1
SB23	Hagestad III	24/11	1		1
SB24	Dalane I	25/44, 47, 33, 10, 46, 35, 34	5		5
SB25	Dalane II	25/20	1		1
SB26	Dalane III	25/23, 15-16, 32, 2	2		2
SB27	Dalane IV	25/39, 11	1		1
SB28	Dalane V	24/2, 5	0	5	5
SB29	V. Goderstad I	25/38, 17	1		1
SB30	V. Goderstad II	25/17, 30, 27, 28, 24, 25	5		5
SB31	Troserød I	25/31, 19	2		2
SB32	Troserød II	25/51, 8 f1	1		1
SB33	Troserød III	25/1	0	4	4
SB34	Skåland	34/20	1		1
SB35	Jorstad I	33/9 f1	1		1
SB36	Jorstad II	33/21, 8	1	1	2
SB37	Jorstad III	33/41	1		1
SB38	Storøygard I	33/15	1		1
SB39	Storøygard II	33/59	1		1
SB40	Storøygard III	33/16, 62	2		2

SB41	Dalholt	33/18, 7	1		1
SB42	Kleiva	25/6 f1	1		1
SB43	Hesthagen	33/12, 28, 67	2	1	3
SB44	Holtskleiva	26/13	1		1
SB45	Blivollen I	33/35	1		1
SB46	Blivollen II	33/30	1		1
SB47	Blivollen III	33/36	1		1
SB48	Rønningen - Holt	27/2, 12 og 13 27/17, 19, 16, 15, 18, 2	2		2
SB49	Langtveit I	f1	6		6
SB50	Langtveit II	27/20, 22, 23	1		1
SB51	Solberg I	31/8	1		1
SB52	Solberg II	31/38	1		1
SB53	Solberg III	31/49	1		1
SB55	Napen	32/41	1		1
SB56	Gangdalen	35/9, 10	1	1	2
SB57	Hauen	43/5	1		1
SB58	Ekra	42/10	1		1
SB59	Marendal	42/9, 11			
SB60	Lindland	41/11	1		1
SB61	Hegland ytre	40/30	1		1
SB62	Dåbu	40/17, 27 og 28	2	1	3
SB63	Øvernes	45/107	1		1
SB64	Øvernes II	45/70, 71, 91, 85, 92, 82, 97	6	1	7
SB65	Lillemo	45/68, 37, 23	3		3
SB66	Stormo søndre	45/80, 86	2		2
SB67	Stormo	45/96, 78, 18, 45	4		4
SB68	Ausel I	45/77	1		1
SB69	Ausel II	47/29	1		1
SB70	Ausel III	47/11 f1, 47/9,11, 47/11 f3, 47/24, 47/26	4	2	6
SB71	Vassenden I	45/13	1		1
SB72	Vassenden II	47/22	1		1
SB73	Vassenden III	47/1 f3	1		1
SB74	Vassenden IV	47/13, 25	1		1
SB75	Vassenden V	47/21	1		1
SB76	Bunæs	47/23	1		1
SB77	Lilleholt I	30/58	1		1
SB78	Lilleholt II	30/35	1		1
SB79	Lilleholt III	30/57	1		1
SB80	Lilleholt IV	32/39	1		1

SB81	Fiane I	31/21	1		1
SB82	Fianehagen	31/9 f1	1		1
SB84	Nygård	28/170	1		1
SB85	Myklebustad I	28/32 og 28/47	2		2
SB86	Myklebustad II	28/173	1		1
SB87	Bukkebladkjerr	59/169, 59/322, 59/323	3		3
SB88	Tveitehallingene I	58/42	1		1
	Tveitehallingene				
SB89	II	59/324	1		1
	Tveitehallingene				
SB90	III	59/1	1		1
	Tveitehallingene				
SB91	IV	59/1 f29	1		1
SB92	Bjørnstad	59/1 f46 og 59/121	2		2
SB94	Fosstveit II	57/133	1		1
		57/1, 18, 25, 26, 33, 34			
SB95	Modalen	og 38	5	3	8
SB96	Lauvland	56/12 og 18	1		1
SB97	Noddeland I	56/8	1		1
SB98	Noddeland II	56/10	1		1
SB99	Noddeland III	56/9, 14	1		1
SB100	Angelstad I	57/19	1		1
SB101	Angelstad II	57/14	1		1
SB102	Angelstad III	55/5	1		1
SB103	Angelstad IV	55/8, 11	1		1
SB104	Espenes	53/89 og 53/99	1		1
		54/5, 7, 6, 8 og 52/6 og			
SB105	Grændsen	5	6		6
SB106	Grændsen	52/3 og 52/9	2		2
SB107	Grændsen	52/7	1		1
SB108	Tveite	59/3 f5	1		1
SB109	Tveite	59/170	1		1
SB110	Tveite	59/374	1		1
SB111	Ramleth	60/19	1		1
		61/1, 15 f6, 30, 15, 55,			
SB112	Valle	49, 32, 57	5	3	8
SB113	Engeland	61/17	1		1
SB114	Salvesvoll	61/43, 40, 26	3		3
SB115	Lundeslettene	53/47	1		1
	Sundsdaalen,				
SB117	søndre	53/81	1		1
SB118	Rabba	73/47	1		1
SB119	Bråtane søndre	73/100	1		1

SB120	Nes Songe	72/34	1		1
SB122	Nes Songe II	72/31	1		1
SB123	Songedumpa	73/190	1		1
SB124	Vormli	73/52, 146, 148 (73/5)	3		3
SB125	Bordalen	73/164 og 73/11	1		1
SB126	Langmyrveien	73/136	1		1
SB127	Nævestad	63/29	1		1
SB128	Nævestad	63/25	1		1
SB129	Nævestad	63/18	1		1
SB130	Dokkenes	64/4 og 5	2		2
SB131	Strandene	65/11 og 65 /14, 45	2		2
SB132	Strømvollen	65/10	1		1
SB133	Strømvollen II	65/25	1		1
SB134	Laget I	65/67 og bnr 46	2		2
SB135	Laget II	68/15	1		1
SB136	Laget III	68/1	0	3	3
SB137	Laget IV	65/9	0	3	3
SB138	Sagliene	68/8, 9, 25	3		3
SB139	Sagliene II	68/10	1		1
SB140	Bjørkenes I	69/30	1		1
SB141	Bjørkenes II	69/22	1		1
SB142	Kilen	69/12	1		1
SB143	Sagåsen	69/1 og 3	0	4	4
SB144	Lagtjenna	70/26	1		1
SB145	Skjelbreid	70/36	1		1
SB146	Bråtane	70/43	1		1
SB147	Romundstad	70/37	1		1
SB148	Hove	68/2, 11, 12, 22	4	1	5
SB149	Hagane	65/61	1		1
SB150	Hagane II	65/32	1		1
SB151	Strømsland I	65/39 og 65/60	2		2
SB152	Strømsland II	65/3	0	4	4
SB153	Strømsland III	65/3	0	5	5
SB154	Støle	67/2 f1	1		1
SB155	Støle II	67/10	1		1
SB156	Støle III	67/5 f1	1		1
SB157	Støle IV	67/9	1		1
SB158	Støle V	68/20 og 68/24	2		2
SB159	Rønningen	89/34	1		1
SB160	Størdalstjenn	89/54 og litt på bnr 4	1		1
SB161	Størdal I	89/29	1		1
SB162	Størdal II	89/83	1		1
SB163	Størdal III	89/35	1		1
SB164	Størdal IV	89/18 og 89/18	2		2
SB165	Reinsfjell	87/51	1		1
SB166	Reinsfjell II	87/32	1		1

	Rønningen -				
SB167	Dypvåg	87/45 og 54 (deler)	1		1
SB168	Nor	90/106	1		1
SB169	Åsstø	90/58 og 90/103	1		1
SB170	Ulevågkilen	92/11, 14, 18, 20, 56, 68, 88 og del av 64	7	1	8
SB171	Kilsend	92/13, 27 og 48, 55 og gnr 97/42 og del av 128 og del av bnr 197	5		5
SB172	Kilsend II	92/72	1		1
SB173	Kilsend III	92/61, 76, 85, del av bnr 6 og bnr 7	3	2	5
SB174	Eidbo I	97/109-110 og 97/75	2		2
SB175	Eidbo II	97/93	1		1
SB176	Råknes	1/62	0	3	3
SB177	Bekkvika	78/186	1		1
SB178	Korsen	32/28	0	2	2
SB179	Slotta	5/19 og 36	1		1
SB180	Hantho I	6/17	1		1
SB181	Hantho II	6/47	1		1
SB182	Hantho III	6/32	1		1
SB183	Hanhtho IV	6/38	1		1
SB184	Hantho V	6/14 og 23	2		2
SB185	Sveiningen	32/71 og 38	1		1
Sum			267	59	326