

Reguleringsplan for Åsstø-Øygardsliene, Krok våg

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 4213_111

Saksnummer 23/1364

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse og småbåthavn/småbåtanlegg samt tilhørende infrastruktur og sette føringer for en estetisk god opparbeidelse.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- 2.01 Planen viser tillatt arealbruk. Som grunnlag for utbygging av byggeområdene skal det utarbeides situasjonsplan. Situasjonsplanen skal følge søknad om tillatelse til tiltak (byggesøknad).
- 2.02 Utomhusområdene innenfor byggeområdene skal gis en tiltalende behandling. Høye skjæringer (>2,0m) skal sikres forsvarlig.
- 2.03 Skulle det under arbeidets gang oppdages gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding sendes umiddelbart til Agder fylkeskommune v/kulturminnevernseksjonen jf. Lov av 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) §8 annet ledd. Kulturminnevernseksjonen forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som utfører arbeid i marken.
- 2.04 Forstøtningsmurer skal fortrinnsvis oppføres i naturstein. Det kan oppføres murer i plasstøpt betong. Betongmurer over 0.8 meter skal behandles for å få en dempet og tiltalende overflate. Maks høyde på mur er 2 m fra nytt terreng.
- 2.05 Nødvendig infrastruktur som kabler og tekniske anlegg skal så langt som mulig legges i veiene i området. Terrengskader som følge av fremføring av kabler/tekniske anlegg skal jordkles og naturlig revegeteres.
- 2.06 Båtplasser i planen er vist illustrativt. Endelig plassering/utforming skal vises ved søknad om tillatelse til tiltak.
- 2.07 Byggeområdene skal bygges ut trinnvis. Steinfyllinger skal ikke bli liggende urørt i en periode over to år fra igangsettelse av tiltak.
- 2.08 Adkomstpiler viser hvilke tomter som kan parkere på egen tomt. Plassering av adkomstpiler er ikke bestemmende for plassering av innkjøring og parkering. Tomtene som ikke er markert med adkomstpil skal ha parkering i områdene felles parkering.

3. Bestemmelser til arealformål

Gi nødvendige bestemmelser for de enkelte arealformålene i planen

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse (felt B1-B4)

- 3.10 B1 – B4 er regulert til områder for boliger med tilhørende anlegg. Tillatt utnyttelse i %-BYA og byggegrenser er vist på plankartet

I B2 er det planlagt to nye bygninger, markert på plankartet som A og B hvor A er garasje. I B4 er det tillatt oppført 1 bolig. Området B4 skal ha adkomst via området PP17.

Garasjeanlegg for bolig/fritidsbebyggelse (felt BGF1)

- 3.11 BGF1 er regulert til område for garasjer i boligområde.

Tillatt utnyttelse i %-BYA og byggegrenser er vist på plankartet. Området kan nyttes til garasje eller åpen parkering.

Industri/lager (felt I/L1)

- 3.12 I/L1 er regulert til område for industri og lager. Tillatt utnyttelse i %-BYA og byggegrense er vist på plankartet.

Støy, støv og annen forurensning må til enhver tid ligge innenfor de retningslinjer som er fastsatt av Miljøverndepartementet.

Industrivirksomhet i området kan foregå dagene mandag til fredag i tidsrommet kl. 06.00 – 22.00. På lørdager i tidsrommet kl. 08.00 – 13.00.

Fritidsbebyggelse (felt FB1-FB22)

- 3.13 FB1 – FB9, FB10a - FB10c, FB11 - FB12, FB13a – FB13b, FB14 – FB22 er regulert til områder for fritidsbebyggelse. Byggegrenser, tomtegrenser og maksimal kotehøyde for overkant gulv i bebyggelsens 1. etg er vist på plankartet. Maksimal kotehøyde for overkant gulv skal ikke overstige +0,5m over fastsatt kotehøyde. Hyttene skal bygges på grunnmur. For å unngå vesentlige terrenginngrep på enkelte tomter tillates det at hyttene fundamenteres med søyler ned i berg. Maks tillatt høyde på søyler er < 1m fra ferdig planert terreng. Dette skal i så fall gjøres på en måte som harmonerer med øvrig bebyggelse på området.

I områdene med unntak av FB13b kan det oppføres en hytte på hver tomt. I område FB13b kan det oppføres hytter i rekke. Underetasje tillates kun på følgende tomter: 2, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14 og 15 i FB1, 2 i FB2, 1, 3 og 4 i FB6, 7 og 9 i FB7, 1 i FB8, 3, 4, 6 og 8 i FB9, 1 og 2 i FB10c, 1, 2, 4 og 5 i FB11, 1, 2, 3, 4 og 5 i FB12, 1 og 2 i FB13a, 1 og 2 i FB14, 1, 2, 3, 4 og 5 i FB15, 5 og 6 i FB16, 2, 3 og 4 i FB17, 1, 2, 3 og 4 i FB18, 2 i FB19, 1 og 3 i FB20, 2, 3 og 4 i FB21, 3 i FB22. Tomtene i områdene, med unntak av FB13b, kan bebygges med maksimum Bya 120 m², og i tillegg to parkeringsplasser per tomt der dette er hensiktsmessig. Maks mønehøyde i områdene for fritidsbebyggelse med unntak av FB13b er 5,5 meter over ok gulv i 1. etasje. Området FB10b og FB10c har maks mønehøyde 3,5m over ok gulv i 1 etasje. Området FB13b kan bebygges med %-BYA = 40%, maks mønehøyde er 9,0 meter over ok gulv i 1. etasje. Tomt 5 i FB13b skal ha adkomst via PP13.

Infrastruktur kan legges over tomt FB10b-9 nær tomtegrense mot FB10c-2. Etter infrastruktur er lagt kan det ikke plasseres bygg nærmere enn 4m. Dersom FB10c-2 blir berørt av gravearbeidene skal dette tilbakeføres.

Hyttene skal oppføres av tre og skal beises eller males i jordfarger. Bestemmelser for farger gjelder også for vindskier og tak.

Hyttene kan ha innlagt strøm, vann, avløp og telenett/fiber.

Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader, eller pulttak med en takvinkel mellom 18 og 22 grader. Kommunen kan tillate flatt tak på deler av feltet dersom dette inngår i en større plan for området. Denne planen skal godkjennes av kommunen. I FB10b-c skal det bygges med flatt tak. Med flatt tak menes tak med helning mindre enn 6 grader. Taktekkingen skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. Solcellepaneler på tak tillates dersom disse har tilnærmet samme utseende som resten av taket.

Frittstående terrasse/platting tillates ikke. Det tillates markterrasse i forbindelse med boligen utenfor byggegrense. Det tillates fylling/skjæring utenfor byggegrense. Ved fylling/skjæring nærmere enn 1m fra tomtegrense må det innhentes avstandserklæring/samtykke fra aktuell tilgrensende nabo.

Det er ikke tillatt å sette opp gjerde eller annen form for stengsel, men sikringsgjerde kan oppføres. Flaggstenger, stakittgjerder og parabolantener tillates ikke.

Etter gjennomhogst skal trær i byggeområdene søkes bevart.

Tomteopparbeidelse skal tilpasses terrenget på den aktuelle tomten

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (felt SMB1-SMB5)

3.14 SMB1-SMB5 er regulert til områder for småbåtanlegg i sjø og vassdrag.

Innenfor SMB2, SMB4 og SMB5, tillates faste konstruksjoner, men ikke flytebrygger. All fortøyning i SMB2, SMB4 og SMB5, skal foregå direkte til brygge. Byggegrense sammenfaller med formålsgrenser.

Uthus/naust/badehus (felt UNB1-UNB3)

3.15 UNB1 – UNB3 er regulert til annet byggeområde - naust. Tillatt utnyttelse i %-BYA er 100%. Byggegrensen følger formålsgrensen. Maksimal tillatt bygningshøyde er 4,0 meter over gjennomsnittlig terreng.

Energianlegg (felt EA1-EA5)

3.16 EA1 – EA5 er regulert til annet energianlegg.

Renovasjonsanlegg (felt RA1-RA2)

3.17 RA1 – RA2 er regulert til renovasjonsanlegg. I begge områdene skal det oppføres renovasjonsbu, dimensjonert og utformet i samarbeid med Risør og Tvedestrand Avfallsselskap. Buene skal oppføres iht renovasjonsforskrift.

Lekeplass (felt LEK1-LEK2)

3.18 LEK1 – LEK2 er regulert til områder for felles lekeplass.

Lekeplassene skal opparbeides i samsvar med gjeldende kommunale krav/normer. Lekeplasser skal opparbeides i takt med utbyggingen og behovet i feltene. Hytteeiere og velforening skal ha mulighet for å komme med forslag og betraktninger i forhold til lekeplassenes utforming. Vedlikehold av lekeplasser holdes av grunneier/veieier inntil hyttefelt er ferdig utbygget, deretter vil velforening ta over vedlikeholdsansvaret.

LEK1 skal være felles for byggeområdene FB1 og B2. LEK2 skal være felles for byggeområdene FB3–FB9.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Fellesbestemmelser for samferdsel og teknisk infrastruktur

- 3.20 Veifyllinger kan etableres inn på andre arealformål der det er behov for å sikkert kunne etablere veien iht reguleringsplan. Dette gjelder ikke innenfor arealformålet naturvern.

Vei (felt TK1)

- 3.21 V1 er regulert til områder for kjørevei. Omfatter del av fylkesvei 411.

Kjørevei (felt KV1-KV20)

- 3.22 KV1-KV19 er regulert til områder for kjøreveg med grusdekke. Eventuell bom i området KV1 skal plasseres som vist på plankartet.
- 3.23 KV6-KV20 er avkjørsler til byggeområdene FB1-FB22.
Avkjørslene KV6 – KV16 skal opparbeides som vist på plankartet, men kan legges med små avvik fra de føringer som er vist i planen dersom det kan bedre terrengtilpasningen. Fyllinger skal tilsås med stedlig frøblanding umiddelbart etter anleggsarbeidets slutt.
Avkjørslene KV6 – KV16 skal ha bredde 3,5 m inkl skuldre. Avkjørselen KV17 er eksisterende avkjørsel.
KV6 er felles for byggeområde FB1.
KV7 er felles for byggeområde FB3 og FB4. KV8 er felles for byggeområde FB5 – FB9.
KV9 er felles for del av eiendommer i byggeområde FB3. KV10 er felles for byggeområde FB11.
KV11 er felles for byggeområde FB12 – FB14. KV12 er felles for byggeområde FB16.
KV13 er felles for byggeområde FB19 og FB20. KV14 er felles for byggeområde FB18.
KV15 er felles for del av eiendommer i byggeområde FB21. KV16 er felles for eiendommene med Gnr 91 og Bnr 1 og 14.
KV16 er felles for byggeområde FB10.
KV19 er adkomst for FB2, tomt 4
KV20 er adkomst for FB6, tomt 4
- 3.24 KV18 er regulert til privat kjørevei for godkjent traktorvei. Veien kan opparbeides som landbruksvei klasse 7 og benyttes i tilknytning til skogbruk.

Gangvei/gangareal/gågate (felt GG1-GG9)

- 3.25 GG1 – GG9 er regulert til gangvei/gangareal/gågate.
GG1 er adkomst til byggeområde FB1, tomt 6 og 9. GG2 er adkomst for FB3, tomt 6.
GG3 er adkomst for FB20, tomt 1. GG4 og GG5 er felles for del av eiendommer i byggeområde FB21.
GG6 er felles for rettighetshavere til SH1-SH3.
GG7 er adkomst for byggeområde FB1, tomt 2 og 4.
GG8 er adkomst for byggeområde FB10B, tomt 3.
GG9 er adkomst for byggeområde FB10B, tomt 5 og 6.

Parkering (felt PP1-PP18)

- 3.26 PP1 – PP18 er regulert til områder for parkering.
Tomter som ikke har avkjørsel til egen tomt skal hver ha 1 parkeringsplass i fellesområdet.
Parkeringsplass blir anvist av grunneier. Anvist parkering kan benyttes til oppbevaring av båter om vinteren.
I området PP12 tillates det ikke opparbeidelse utover dagens situasjon.

Innenfor området PP1 og PP12 tillates ikke bilparkering nærmere enn 6,0 meter fra fylkesvegens vegkant.

PP1 er korttidsparkering for småbåthavn og rekreasjonsområde. Det er ikke tillatt med stengsel eller skilting som holder allmennheten ute.

PP2 og PP3 er felles for byggeområde FB1.

PP4 er felles for byggeområde FB19, FB20 og FB21. PP5 er felles for byggeområde FB7.

PP6 og PP7 er felles for byggeområde FB9 og FB8. PP8 er felles for byggeområde FB3, tomt 6.

PP9 er felles for byggeområde FB11.

PP10 er felles for byggeområdene FB12 FB13a og FB14. PP11 er felles for byggeområdene FB19 og FB20.

PP12 er felles for rettighetshavere til SH4-SH5.

PP13 er felles for byggeområde FB13b.

PP14 er felles for byggeområde FB10b, tomt 5 og 6.

PP15 er parkering for FB10b, tomt 8.

PP16 er parkering for FB10b, tomt 9.

PP17 er felles for rettighetshavere til SH1-SH3.

- 3.27 PP17 er eksisterende parkeringsplass. Innenfor området tillates ikke bilparkering nærmere enn 6,0 meter fra fylkesvegens vegkant.

Annen veggrunn – tekniske anlegg, (felt AVT1-AVT6)

- 3.28 AVT1-AVT6 er regulert til område for annen veggrunn – tekniske anlegg. Områdene er offentlige og skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag, m.v.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Naturområde-grønnstruktur (felt GN1-GN10)

- 3.30 GN1 – GN10 er regulert til områder for naturområde-grønnstruktur.

Områdene er felles for byggeområdene FB1 – FB22 og skal nyttes til sti adkomster til hytter, lek og opphold/rekreasjon. Forsiktig tilrettelegging av stier, lekeplass og samlingsplass er tillatt. Områdene skal formes etter naturlige terrengformer, mur/kanter av naturstein kan etableres, eventuelle skjæringer og fyllinger skal revegeteres umiddelbart etter anleggsperioden.

Friområde (felt FR1)

- 3.31 FRI1 er regulert til friområde. Tilrettelegging og opparbeiding av terreng for å fremme bruk av områdene kan tillates. I FRI1 tillates tilrettelegging for bading, herunder etablering av sandstrand og annet som naturlig fremmer bruken av område.
- 3.32 Tilgang med bil til eksisterende trykkøkningsstasjon tillates.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

Skogbruk (felt SKOG1-SKOG6)

- 3.40 SKOG1 – SKOG6 er regulert til områder for skogbruk. Områdene skal nyttes til tradisjonelt landbruk – skogbruk.
- 3.41 SKOG6 er regulert til skogbruk. Områdene kan nyttes til velteplass for tømmer i forbindelse med skogsdrift.

Friluftsmål (felt FL1)

- 3.42 FL1 er regulert til friluftsområde på land. Grunneier har anledning til å avvirke plantet og skjøttet produksjonsskog. Furutrær utover dette søkes bevart. Prinsipp for «levende skog» standard skal følges. Tilrettelegging og opparbeiding av terrenget, som vil fremme bruken av området, kan tillates. Terrenginngrep i forbindelse med VVA- og tomtarbeid som vil gå inn i området skal jordslås og tilsås.

Naturvern (felt NV1-NV5)

- 3.43 NV1 – NV5 er regulert til naturvernområder. Vernet gjelder for å bevare mulige lokaliteter til sommerfuglarten klippeblåvinge. Skjøtsel og opparbeidelse/bruk skal skje i tråd med skjøtels/forvaltningsplan for klippeblåvinge i Tvedestrand kommune 2011, og om nødvendig godkjennes av fylkesmannen. Støyskjerm kan plasseres som vist på plankart (C).

Vern av kulturmiljø eller kulturminne (felt KMV1-KMV5)

- 3.44 KMV1 – K MV5 er regulert til vern av kulturmiljø eller kulturminne. I områdene tillates tynning og rydding av vegetasjon.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Småbåthavn (felt SH1-SH5)

- 3.50 SH1-SH5 er regulert til områder for småbåthavn. Innenfor SH2 og SH5, tillates faste konstruksjoner. Innenfor SH2 og SH4 tillates nødvendig flytende konstruksjon for adkomst til SH3 og del av SH5. Innenfor SH3 og del av SH5 tillates flytende konstruksjoner. Ytterpunkter på farvannshindringer som flytende bryggeanlegg m.v. skal markeres med indirekte belysning. Innenfor området SH5 kan det tillates flytebrygge som fortøyningsbrygge inntil og parallell med strandlinja. Flytebryggene i SH3 og SH5 kan ha fortøyningsbommer. Byggegrenser følger formålsgrenser.

SH1 skal til enhver tid holdes åpen for allmenn ferdsel.

Badeområde (felt VBAD1)

- 3.51 VBAD1 er regulert til felles badeområde. Det åpnes for plassering av badebøyer og utbedring/etablering av sandstrand. Byggegrense følger formålsgrense. Før det etableres sandstrand og badebøyer i VBAD1 skal det søkes tillatelse til riktige instanser.

Ferdsel (felt FE1-FE2)

- 3.52 FE1 og FE2 er regulert til trafikkområde i sjø.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140_1-H140-11, H370_1, H310_1)

- 4.10 H140_1-H140_11 re regulert til frisiktzone. Innenfor frisiktsonene skal terrenget være slik at de ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Beplantning i frisiktsonene tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Områdene tillates ikke nytt til lagring/parkering.
- 4.11 H370_1 er regulert til fareområde – høyspenningsanlegg.
- 4.12 H310_1 er regulert til ras og skredfare. ROS-analyse skal ligge til grunn før det igangsettes tiltak nær eller inntil området. Det må foretas en vurdering før utbygging i nær tilknytning til faresonen.

Eventuelle tiltak vil være fjerning av løs stein og eventuelt sikring av fjell.

4.3 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H560_1, H570_1-H570_3, H730_1-H730_2)

- 4.30 H560_1 er regulert til område for bevaring naturmiljø. I området skal alle tiltak være i tråd med skjøtsels- /forvaltningsplan for klippeblåvinge i Tvedestrand kommune 2011. Vegens bredde skal være maksimalt 6,0 meter (omfatter kjørebane, vegskulder og grøft). Bredden kan utvides ved vegens avkjørsel til fylkesveg 411, hvis dette er nødvendig for å ivareta krav til sikkerhet / siktlinjer.
- 4.31 H570_1-H570_3 er regulert til områder for bevaring av kulturminner. Områdene er kjente registrerte lokaliteter. H570_1 kan tilbakeføres til kulturmark. H730_1 og H730_2 er automatisk fredete kulturminner.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

- 5.10 Detaljplaner for avkjørslene fra KV1 og KV2 til Fv. 411 skal godkjennes av Statens vegvesen før utførelse.
- 5.11 VVA- anlegg skal være planlagt i detalj og godkjent før det kan gis byggetillatelse i planområdet. I teknisk plan skal det vises terrengsnitt av alle veger.

Teknisk plan skal inneholde avsatt areal til å håndtere og lede overvann bort fra bebyggelsen.

Det åpnes for, og bør vurderes, å etablere buffertank for brannvann. Denne kan etableres som en tett tank separert fra drikkevann.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

- 5.20 Fellesområdene i delområder, jfr 3.18, skal være opparbeidet før nye bygninger i delområdene de er felles for tas i bruk.
- 5.21 Utleiebåtplasser må ha ferdig opparbeidet parkeringsdekning (40%) før de tas i bruk.
- 5.22 Renovasjonsbuer i område RA1 må være oppført før ferdigstillelse av første hytte i område FB1 – FB9.
- 5.23 Før ferdigstillelse av første hytte i område FB11 – FB22 må det være tilstrekkelig kapasitet på renovasjonsbuer i hyttefeltet.
- 5.24 Det skal være etablert grøft mellom fylkesveg og parkeringsplassene i PP1 og PP18 før disse områdene kan tas i bruk.

5.3 Rekkefølge i tid

- 5.30 To eksisterende private avkjørslar til Fv 411 skal stenges (vist med symbol på plankartet) når KV1, del av KV1 og KV2 er opparbeidet.
- 5.31 Frisiktsoner ved vei skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilhørende veianlegg.

- 5.32 Det må etableres en buffersone og bygges en tett skjerm mellom frisiktsone og industriområdet som reduserer støy og innsyn før det gis ferdigattest på KV1.
- 5.33 Før tiltak igangsettes i nærhet av H310_1 skal punkt 4.12 i reguleringsbestemmelsene følges.