

REGULERINGSPLANFORSLAG FOR GBNR. 59/ 372 (PARKERINGSBUS), DEL AV GBNR. 59/65 (STRANDPARSELL), GBNR. 74/356 (TRAFIKK), GBNR. 74/244 (NYVEI 15 OG 15 A), GBNR. 59/161 OG DEL AV 59/163 (SOLFJELLVEI), SAMT TILSTØTENDE VEI- OG SJØAREALER I TVEDESTRAND – PLANBESTEMMELSER.

PLANIDENTITET 0914-142.

Plankartet dato: 20.11.2015 Bestemmelsen dato: 24.11.2015.

Sist revidert:

1.0 GENERELT

1.01 Planen erstatter de deler av reguleringsplan for del av Labakken, sist revidert 21.10.08 med tilhørende bestemmelser vedtatt av Tvedestrand kommunestyre i møte 16.12.08, som berøres i denne.

1.02 Planområdet er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg. Byggeområder

- Bolig med tilhørende anlegg, blokkbebyggelse, BBB1
- Bolig med tilhørende anlegg, blokkbebyggelse, BBB2
- Bolig med tilhørende anlegg, frittliggende småhus, BFS1
- Bolig med tilhørende anlegg, frittliggende småhus, BFS2
- Felles lekeareal, BLK_f

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

- Kjørevei, offentlig SV_o
- Gangvei, felles, SGG1
- Teknisk virksomhet, energianlegg, BE_f

6. Bruk og vern av sjøområder.

- Trafikkområde, offentlig, VF_o
- Annet trafikkområde, felles småbåthavn, VS-f

2. FELLESBESTEMMELSER

2.01 Planen viser tillatt arealbruk.

2.02 Bygningene på feltene BBB1, BFS 1 og BFS 2 skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet. I felt BBB2 kan svalganger, balkonger og takoverbygg plasseres utenfor byggegrensene. Der avstandsbestemmelser mellom bygninger fravikes, vil det bli stilt branntekniske krav for å forhindre brannspredning mellom bygningene.

2.03 Planen omfatter utfyllinger i sjø for å utvide arealene. Tiltak vedrørende utfylling og mudring i sjø er alltid søknadspliktig. Søknad skal sendes til miljøvern avdelingen ved Fylkesmannens i Aust-Agder.

2.04 Avtaler om eiendomsrett, drift- og vedlikehold, må inngås ved etablering av fellesområdene.

- 2.05 Før utbygging av planområdet skal det foreligge en godkjent avtale mellom grunneier/utbygger og Tvedestrand kommune.
- 2.06 Ved søknad om tillatelse til tiltak for byggeområdene må søknaden tilbake til planutvalget for endelig behandling.
- 2.07 Ved boligbygging skal det legges til grunn et krav om 1,1 p-plass per leilighet i feltene BBB1 og BBB2. For eneboligene i feltene BFS 1 og BFS 2 er kravet to plasser per bolig. Leiligheter under 60 m² bruksareal trenger kun en plass.
- 2.08 Før det kan foretas mudring eller byggearbeider i sjø skal det være gjennomført miljøundersøkelser av sedimenter i sjøen. Det skal utarbeides en tiltaksplan for behandling av de forurensede massene. Tiltaksplanen skal godkjennes av forurensningsmyndighetene. Det vises i denne sammenheng til NIVA rapport 4986-2005 om sedimentundersøkelser i Tvedestrandsfjorden.
- 2.09 Ingen ny bebyggelse tillates med golv lavere enn kote + 2,5 moh.
- 2.10 Utomhusområdene skal gis en parkmessig behandling. Den ubebygde delen av tomte tillates ikke nytt til lagring. Midlertidige skur, haller m .v. tillates ikke.

3.0 BYGGEOMRÅDER.

- 3.01 Bolig med tilhørende anlegg, blokkbebyggelse, BBB1. Oppført bebyggelse skal bestå. Tillatt utnyttelse i bruksareal (BRA) er 2.200 m². Eventuell innglassing av balkonger/terrasser kommer i tillegg. Maksimal tillatt høyde er kote +19,9. Tekniske installasjoner som heishus, ventilasjonsinnretninger, sikringsgjerd, avtrekk/piper m.v. kan være høyere. System for avfallshåndtering, direkte fra Nyvei, skal være knyttet til integrert anlegg i bebyggelsen på felt BBB2. Parkerings- og sportsbodbehovene for bebyggelsen er forutsatt dekket i oppført anlegg i felt BBB2.
- 3.02 Bolig med tilhørende anlegg, blokkbebyggelse, BBB2. Oppført bebyggelse representerer 1.-3. etasjeplan i en samlet bebyggelse og skal bestå. Tillatt utnyttelse i bruksareal (BRA) er 2.300 m². Eventuell innglassing av balkonger/terrasser kommer i tillegg. Maksimal tillatt høyde er kote +23,0 for indre del, kote +14,5 for overbygg over inngang, og til kote + 11,5 for uteoppholdsarealet på garasjetaket mot Nyvei. Tekniske installasjoner som heishus, ventilasjonsinnretninger, tak over svalgang mot fjellet, avtrekk/piper m.v. kan være høyere. System for avfallshåndtering er integrert i bebyggelsen og skal benyttes. Parkerings- og sportsbodbehovene for bebyggelsen er forutsatt dekket i oppført anlegg de to nederste etasjeplanene.
- 3.03 Bolig med tilhørende anlegg, frittliggende småhus, BFS1 og BFS2, skal benyttes til frittliggende småhus. Det kan tillates sekundærboliger, forutsatt at det er tilstrekkelig parkering. Bebyggelsen skal være tilpasset tradisjonell bebyggelse i området. Høyder skal være i tråd med de generelle bestemmelsene for denne type bebyggelse i Plan- og bygningsloven.
- 3.04 Adkomst til BFS1 og BFS2 skal være fra Solfjellveien. Det skal etableres felles adkomstvei og felles biloppstillings-/garasjeområde innenfor avgrenset område (byggegrense) mellom de to feltene. Garasjen(-e) kan oppføres med underetasje.
- 3.05 Felles lekeareal, BLK_f, er område for felles lekeplass for feltene BBB1-2. Det skal minimum monteres sandkasse og en sittebenk. Området skal sikres forsvarlig og om nødvendig gjerdes inn.

4.0 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

- 4.01 Kjørevei, offentlig SV_o, er regulert til område for kjørevei med tilhørende veigrunn (Nyvei).

- 4.02 Gangvei, felles, SGG1, er regulert til område for gangvei (strandpromenade). Gangveien vil være en del av bryggeanlegget i tilknytning til det private småbåtanlegget . Gangveien skal tillates ikke benyttet til båtopplag og lagring forøvrig. Gangveien skal ligge lavere enn innenforliggende areal .
- 4.03 Teknisk virksomhet, energianlegg , BE_f , er en nettstasjon for strømforsyningen. Overflatene kan benyttes som del av uteoppholdsarealene forutsatt at det ikke foretas tiltak som representerer risiko for skade på personer eller innretninger.

5.0 Bruk og vern av sjøområder.

- 5.01 Trafikkområde i sjø, VF_o er offentlig farled. Innenfor området kan det iverksettes fartsbegrensninger i henhold til regelverket i Havne- og farvannsloven og forskrift om fartsbegrensninger i sjø, elv og innsjø.
- 5.02 Annet trafikkområde i sjø, VS-f, er felles småbåthavn. All fortøyning innenfor området skal foregå direkte til bryggeanlegget, enten ved utsetting av moring eller ved montering av utriggere (faste eller flytende). De private båtplassene innenfor området er knyttet til flytebryggene. Endepunktene av flytebryggene skal belyses. Det er i tillegg tre andre båtplasser vist på plankartet som disponeres av kommunen og andre eksterne rettighetshavere.

6.0 REKKEFØLGEKRAV

- 6.01 Feltene BLK_f (lekeplass) og SSG1 (strandpromenade) skal være ferdig opparbeidet og godkjent før boligene i feltene BBB1 og BBB2 kan tas i bruk.
- 6.02 Supplerende fjellsikringstiltak i felt BBB2 skal være ferdigstilt før boligene tillates tatt i bruk.
- 6.03 Geotekniske undersøkelser og undersøkelser om det foreligger radon i grunnen skal være utført og nødvendig dokumentasjon medfølge søknad om tillatelse til tiltak innenfor byggeområdene BBB1-2 og BFS 1-2.