

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Ytre Strandhagen Ulevåg

Plannavn: Ytre Strandhagen, del av gnr. 92 bnr. 4 og 9, Ulevåg, Tvedestrand kommune

PlanID: 0914-171

Bestemmelser datert: 20.03.2025

Plankart datert: 20.03.2025

Bestemmelser, revidert:

Plankart, revidert:

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av 11 nye fritidsboliger, med tilhørende anlegg og bygninger, herunder adkomst. I tillegg vil områder for privat felles parkering reguleres inn i planen. Grønne områder er regulert til LNFR-områder. Bestemmelser og retningslinjer i overordnet kommuneplan ligger til grunn for detaljplanleggingen.

Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Fritidsbebyggelse (1121), BFF1-BFF7
- Kommunalteknisk anlegg – VA (1560), BKT1
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (1588), BBS1
- Uthus/naust/badehus (1589), BUN1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Kjøreveg (2011), SKV1-SKV3
- Parkeringsplass, (2082), SPP1
- Annen veggrunn-grøntareal, (2019), o_SVG og SVG

Landbruks,- natur og friluftsmål (pbl § 12-5, ledd nr 5)

- Friluftsområde (5130), LF1-LF3

Hensynsoner (Pbl § 12-6)

- Bevaring kulturmiljø, H570_1
- Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_1

Bestemmelsesområder (§ 12-7)

- Bestemmelsesområde; vilkår for bruk av arealer, #BO1 og #BO2

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Bestemmelser som gjelder for hele planområdet.

- a) Det er tillatt å grave ned VA-ledninger, sette opp pumpe- og trykkøkingsstasjoner og oppføre nettstasjoner innenfor alle arealformålene i planen. Ved nedgraving av ledninger i grønnstrukturområdene, skal områdene reetableres med stedegen masse slik at de revegeteres med stedegen vegetasjon. Det er 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner.
- b) Hyttene skal levere søppel i søppelbod ved fylkesveien/SKV1.
- c) Innenfor frisiktslinjer skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn tilstøtende veinivå. Det er ikke tillatt med vegetasjon, snø ol., høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veinivå.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BFF1-BFF7, BUN1, BBS1 og BKT1)

- a) I 100-meters beltet til sjø er det regulert inn byggegrense innenfor formålene for frittiliggende fritidsbebyggelse, (BFF4-BFF7), område for kommunalteknisk anlegg (BKT1), naust (BUN1) og småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS1). Der byggegrensen ikke synes på plankartet, sammenfaller den med formålsgrensen (BFF7, BKT1, BUN1 og BBS1). Byggegrensen er unntatt tiltak som nevnt i pbl. §29-4 3. ledd, jfr. TEK17 §6-4.
- b) For byggegrenser i BFF1-BFF3 gjelder de alminnelige avstandsbestemmelsene i pbl. §29-4 og byggeteknisk forskrift. Byggegrense er unntatt for fremføring av adkomstvei til tomtene.
- c) All ny fritidsbebyggelse skal tilkobles offentlig eller privat felles VA-anlegg.

3.1.2 Fritidsbebyggelse, frittiliggende (BBF1-BFF7)

- a) Områdene BFF1-BFF7 skal benyttes til fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Ved søknad om byggetillatelse skal det fremlegges:
 - Situasjonsplan og tegninger som viser bygningenes plassering, adkomst, parkering, garasjeplassering og forstøtningsmurer.
 - Eksisterende og prosjekterte terrenglinjer ved godt dokumenterte snitt gjennom byggetomten med planlagt bebyggelse og anlegg inntegnet.
 - Ny bebyggelse skal gis en høydeplassering som er godt tilpasset terrenget på tomten. H01 på plankartet er maksimal høyde på gulv ved H01. På tomt 7 og 9 tillates ikke byggetiltak med gulvnivå lavere enn kote +4,0.
- c) Utforming (§12-7 nr. 1):

For bebyggelsen i felt BFF1-BFF7 gjelder følgende:

 - Tomtene tillates bebygd med maksimalt bebygd areal, BYA=120 m², eksklusive parkering på terreng
 - Fritidsboliger skal ha saltak med takvinkel 22 – 45 grader, maksimal mønehøyde 4,5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter, unntatt på tomt 7, 8 og 9 der maksimal mønehøyde er 5,5 meter og maksimal mønehøyde 4,5 meter. Høydene måles fra H01.
 - Fritidsboliger kan oppføres med kjeller/underetasje med maksimal innvendig takhøyde 2,4 meter, på tomter der dette vil redusere behovet for fylling og slik at naturlig terreng ved U01 og H01 tas opp, unntatt på tomt 7-10 der kjeller/underetasje ikke er tillatt. Minimum 50 % av kjeller/underetasje skal ligge skjult i terreng.

- *Anneks/uthus/garasje tillates oppført uten kjeller/underetasje, og med maksimal BYA 30 m². Bygningene skal ha samme takform som fritidsboligen, med maksimal mønehøyde 4,0 meter og maksimal gesimshøyde 3,0 meter. Høydene måles fra H01.*
 - *All bebyggelse innenfor feltene BFF1-BFF7 skal ha jordfarger. Glaserte takstein tillates ikke.*
 - *Tomtenes naturlige preg skal søkes bevart og bruken av forstøtningsmurer og markerte skråninger skal begrenses. Der hvor forstøtningsmurer eller fyllinger er nødvendig, tillates disse oppført nærmere eiendomsgrenser enn 4,0 meter og utenfor regulerte byggegrenser. Maksimalt tillatte høyder på forstøtningsmurer eller fyllinger målt fra eksisterende terreng, er 1,5 meter. Synlig del av forstøtningsmurer skal utføres i, eller forblendes med, naturstein.*
- d) *Fritidsbolig med atkomst fra kjørevei SKV2, skal ha 2 biloppstillingsplasser på egen eiendom. Tomt 7-11 og BFF7 skal ha 2 biloppstillingsplasser hver i område SPP1.*

3.1.3 Kommunalteknisk anlegg (BKT)

- a) *Området BKT1 er regulert til område for vann- og avløpsanlegg. Anlegget kan være offentlig eller privat. Bebyggelse er ikke tillatt.*

3.1.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS1)

- a) *Området BBS1 er eksisterende brygge for hytte på BFF10.*

3.1.5 Naust/uthus/badephus (BUN1)

- a) *Området BUN1 er eksisterende båtbu for BFF7. Maks møne-/gesimshøyde er 4,5 m.*

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

3.2.1 Kjøreveg (SKV1-SKV3)

- a) *SKV1 er regulert til privat kjørevei, og er felles avkjørsel fra fylkesveg 411 til Ytre Strandhagen og Knarrestø.*
- b) *SKV2 er regulert til privat kjøreveg, og er hovedvei inn i feltet.*
- c) *SKV3 er regulert til privat kjøreveg, og er eksisterende vei inn til eksisterende hytte på felt BFF7 og til hytter utenfor planområdet.*
- d) *Ved opparbeidelse av SKV1 skal det sikres tilfredsstillende adkomst for lastebil/renovasjonsbil til eksisterende avfallsbod.*

3.2.2 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG og SVG)

- a) *O_SVG og SVG er regulert til annen veggrunn, sideareal til veg, hhv. offentlig og privat eierform.*

3.2.3 Parkeringsplass (SPP1 – SPP4)

- a) *SPP1 er regulert til parkering for tomt 7-11 og BFF7, samt eiendommer utenfor planområdet som blir gitt bruksrett til SKV2.*

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

3.3.1 Friluftsområde (LF1-LF3)

- a) *LF1-LF3 er regulert til område for friluftsmål.*

- b) Det tillates ikke innretninger eller tiltak innenfor området som er til hinder for allmenn ferdsel.
- c) Landskapspleie som opprettholder tidligere og eksisterende kulturlandskap kan gjennomføres. Gamle steingjerder innenfor området skal bevares.
- d) Mellom planlagt bebyggelse og sjøen skal alle furuer med diameter 20 cm eller mer i brysthøyde stå/bevares. Der det står 3 eller flere slike trær i nærheten av hverandre, kan det hogges tre/trær slik at innbyrdes avstand blir maksimalt 10 meter. Det er tillatt å kviste den nederste 1/3 (tredjedelen) av treets høyde.

4. Hensynsoner

4.1 Hensynsoner - kulturminner

- a) H570_1 er regulert til bevaringssone, kulturmiljø og omfatter bufferareal for automatisk fredete kulturminner i H730_1. Innenfor H570_1 er det ikke lov å foreta naturinngrep, eller oppføre bygninger eller anlegg som kan skjemme aktivitetsområdene fra steinalderen. Det er tillatt med rydding av vegetasjon.
- b) H730_1 er regulert til båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner. I området finnes automatisk fredet kulturminne med id 247128. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egent til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte skjemme det automatisk fredete kulturminnet eller fremkalle fare for at det kan skje.

5. Bestemmelsesområde

5.1 Bestemmelsesområde – vilkår for bruk av arealer (#BO1-#BO3)

- a) #BO1 - #BO3 er regulert som bestemmelsesområder – vilkår for bruk av arealer.
- b) Område #BO1 kan benyttes til midlertidig parkering. Området skal tilbakeføres til samme stand som før utbygging, senest 1 måned etter at det er gitt brukstillatelse til SKV2. Jf. rekkefølgebestemmelser punkt 6.1 a.
- c) #BO2 og #BO3 er områder for alle eksisterende og planlagte stier, samt kjerrevei til Ulevågmyra. Innenfor område #BO2 og #BO3 kan stier opparbeides med bredde 1,0-1,5 meter. Kyststien og sti til Bustrand (#BO2) skal opparbeides og skiltes.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Rekkefølgebestemmelser - kjørevei og båtplasser

- a) Før det gis tillatelse til byggetiltak på tomt 1-11 skal det foreligge godkjente tekniske planer for felles hovedanlegg for vann, avløp og elforsyning. Planene skal samordnes og omfatte hele reguleringsplanområdet. Planene skal godkjennes av henholdsvis Krokvang vannverk SA, Tvedestrand kommune og den lokale nettleverandøren for elkraft.
- b) Kyststien og sti til Bustrand i #BO2 skal være opparbeidet og skiltet i henhold til § 5.1 c) før det gis brukstillatelse til første nye fritidsbolig på tomt 9 eller 10.
- c) Før igangsette (5.) nye hytta gis, skal det foreligge godkjente tekniske planer for vei SKV1 og SKV2 og SKV1; SKV2 og SPP1 skal være opparbeidet. Samtidig skal bruken av parkeringsplass innenfor bestemmelsesområde #BO1 opphøre, og senest innen 1 måned etter at brukstillatelse til kjørevei SKV1 og SKV2 er gitt, skal #BO1 tilbakeføres til friluftsførmål, jf. §5.1 b.
- d) Før det kan gis brukstillatelse til SKV1 skal den gamle avkjørselen stenges eller graves vekk.