
**DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR DEL AV ØSTRE LØKTENE,
GNR/BNR 80/91, 118, 124, 129, 130, 149, 161
TVEDESTRAND KOMMUNE
PLANID: 186**

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 18.02.2022
Rev dato: 20.06.2022

Bestemmelsenes dato: 18.02.2022
Rev dato: 20.06.2022

§ 1

GENERELT

- 1.1 Formålet med planen er å legge til rette for fritidsbebyggelse med tilhørende adkomst og bryggeanlegg og et mindre næringsareal.
- 1.2 Plankart med bestemmelser er en detaljert reguleringsplan iht. plan- og bygningsloven av 27.06.2008.
- 1.3 Disse bestemmelsene gjelder for områdene som er vist med reguleringsplangrense på plankartet i målestokk 1:1000.
- 1.4 Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)

- Fritidsbebyggelse, frittliggende (1121), BFF1 – BFF19
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (1588), BBS1-BBS9
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587), BSB1-BSB8
- Uthus, naust, badehus (1589), BUN1

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

- Friluftsområde (5130), LF1-LF4

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

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (6720), VFS1 – VFS8

Hensynssoner (§12-6)

- Ras- og skredfare, H310_1

Bestemmelsesområder (§12-7)

- Utforming #1

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Det er ikke tillatt med flatsprenging av tomter. Kun det som er nødvendig for å føre opp byggverk inntil 1,5 meter fra grunnmur.

Ved opparbeidelse av utomhusareal er det ikke tillatt med større synlig fylling eller skjæring enn +/- 1 meter i forhold til eksisterende terreng.

Forstøtningsmurer, fyllinger og skjæringer skal avsluttes i samme naturmateriale (naturstein, jord, stedegen vegetasjon/naturlig revegetering) som det naturmaterialet de etableres på eller imot.

- 2.2 Vann-, strøm- og avløpsanlegg bør legges i felles grøft og følge gangstier der det er mulig. I grøftetraseer utenfor sti skal terrenget føres tilbake til opprinnelig utseende.
- 2.3 For nye bygninger skal gulv i 1. etg. være over kote +2,50.
- 2.4 Dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses dersom de kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Agder fylkeskommune v/ avd. Kulturminnevern og kulturturisme. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

§3

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§12-5 nr. 1)

3.1.1 FRITTLIGGENDE FRITIDSBEBYGGELSE

a) BFF1 – BFF19 er regulert til områder for frittliggende fritidsbebyggelse.

b) Samlet bebygd areal for hvert tomt skal ikke overstige m^2 - BYA=120 m^2 . Frittstående anneks/uthus og øvrige sekundærbygg skal ikke overstige m^2 - BYA=30 m^2 .

For følgende tomter gjelder egne bestemmelser om utnyttelsesgrad:

- BFF14_ m^2 – BYA skal ikke overstige den m^2 – BYA som er på tomta i dag.
- BFF17: Hytta kan bygges med underetasje, forutsatt at den legges til den delen av tomta, som har en naturlig nedsenking/ «kjeller».

c) På plankartet er det påført maksimal tillatt mønekote (mk), eller gesimskote for bygg med flatt tak (gk), for fritidsbolig på hver tomt, anneks/sekundærbygg på tomt i BFF13.

I tillegg til maksimal møne- og gesimskote er det følgende bestemmelser for bygningenes høyde:

- Det tillates bygg med maksimal synlig mønehøyde på 5,5 meter eller maksimal gesimshøyde (for bygg med flate tak) på 4,0 m, målt i forhold til gjennomsnittlig

planert terreng. I BFF9, BFF11 og BFF12 skal møne-/gesimshøyde måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

- I BFF17 er det tillatt med underetasje hvor en ende/kortvegg er synlig. Denne skal ikke telle i beregning av møne-/gesimshøyde.
- Anneks/frittstående sekundærbygning tillates oppført med maks mønehøyde 4,5 m eller gesimshøyde 3,0 m beregnet fra gjennomsnittlig terreng.

d) På tomt i BFF 18 er det vist møneretning på plankartet.

f) Alle bygninger skal ha tak med mørk og matt farge eller naturlig grånet, matt farge. Solceller kan kun benyttes på den siden av taket som vender vekk fra sjøen. Hovedfasade av treverk, men innslag av andre materialer er tillatt. Treverk skal behandles med jordfarger eller være ubehandlet. Det er ikke tillatt med skarpe kontrastfarger, helt hvitt eller blanke farger.

g) Hver fritidsbolig skal ha 2 parkeringsplasser for bil og 1 båtplass på landsiden.

h) Nye fritidsboliger skal tilkobles felles privat/offentlig VA-anlegg.

i) Trapper og gangadkomst/sti til fritidsboligene tillates utenfor byggegrensene.

j) Det er ikke tillatt å sette opp gjerder eller andre former for stengsler.

3.1.2 SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE OG SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG

a) BBS1 – BBS9 er regulert til småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Innenfor områdene kan det etableres landfast brygge. Inngrepene skal være reversible. Det er ikke tillatt med sprengning. Fortøyning skal foregå direkte til bryggeanlegget.

b) BBS1 – BBS8 er regulert til småbåtanlegg i sjø og vassdrag. Det tillates utriggere/fortøyningsbommer eller lignende fra landfast brygge i BBS1-BBS8. Flytebrygger tillates ikke.

- BBS1/BSB2 benyttes av BFF1.
- BBS2/BSB2 er felles for tomtene BFF2, BFF3, BFF4 og BFF5. Det kan anlegges inntil sju båtplasser.
- BBS3/BSB3 er felles for tomtene BFF6, BFF7 og BFF8. Det kan anlegges inntil 5 båtplasser. Det er tillatt å oppføre en smal gangbrygge for å muliggjøre adkomst til BFF6.
- BBS4/BSB4 er felles for tomtene BFF9, BFF11 og BFF12. Det kan anlegges inntil 6 båtplasser.
- BBS5/BSB5 benyttes av BFF10. Gjesteplass kan benyttes av BFF9, BFF10, BFF11 og BFF12.
- BBS6/BSB6 benyttes av BFF13.
- BBS7/BSB7 er felles for BFF16 og BFF19.
- BBS8/BSB8 er felles for BFF17 og BFF18. Det kan anlegges inntil 3 båtplasser.
- BBS9 benyttes av BFF3.

c) Det er ikke tillatt med mudring eller utfylling innenfor området.

3.1.3 UTHUS, NAUST, BADEHUS

- a) BUN1 er eksisterende uthus, naust, badehus.
- b) Maksimalt bebygd areal, m²- BYA = 40 m²
- c) Maksimal mønekote er påført plankartet.
- d) Alminnelig vedlikehold på eksisterende bygg er tillatt.

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

3.2.1

- a) LF1 – LF4 er regulert til friluftsmål.
- b) Området skal bevares med stedefegen vegetasjon. Det tillates tynningshogst og krattrydding.
- c) Det kan ryddes, opparbeides og merkes stier i området. Turstier kan opparbeides med en bredde på inntil 1 meter gruset eller steinsatt sti. Det kan etableres enkle trapper/klopper der terrenget krever det.

3.3 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§12-5 nr. 6)

3.3.1

VFS1- VFS8 er regulert til friluftsområde sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

§ 4

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§ 12-6)

- 4.1 H310_1 er regulert til hensynssone ras- og skredfare.

§ 5

BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

- 5.1 #1 er regulert som bestemmelsesområde – utforming. Innenfor området skal det opparbeides enkle terrengtilpassede stier inntil 1,5 m bredde som skal fungere som adkomst mellom bryggeanlegget og tomtene. Stiene kan gruses eller steinsettes. Det tillates partier med trapper på inntil 1 meters bredde der terrenget krever det. Det er ikke tillatt å sprengte for fremføring av adkomst. Synlige deler av trapp skal i hovedsak utføres i tre eller stein med understøtting fra eksisterende terreng. For trapper som er synlig fra sjø, skal fargebruken i størst mulig grad gå i ett med omgivelsene.

§ 6

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 6.1 Før det gis igangsettingstillatelse til ny fritidsbolig skal det dokumenteres at krav til 2 parkeringsplasser og båtplass på landsiden er oppfylt for den aktuelle fritidsboligen, jf. pkt. 3.1.1 d).
- 6.2 Nye fritidsboliger skal være tilkoblet felles privat/offentlig VA-anlegg før de tillates tatt i bruk, jf. pkt. 3.1.1 h).