

**REGULERINGSBESTEMMELSER**

Plankartets dato: 01.09.2011  
Sist revidert: 20.02.2012

Bestemmelsenes dato:  
Sist revidert:

01.09.2011  
20.02.2012

**§ 1**

**GENERELT**

1.01 Planområdet er regulert til følgende formål:

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

- Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse, BF1-BF8
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK1-BK7
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BB1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg –  
pumpestasjon/post/renovasjon, f\_PR1 - f\_PR9, o-KP1
- Lekeplass, f\_L1 – f\_L5

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

- Kjøreveg, o\_K1 - o\_K3, f\_K4 – f\_K10
- Fortau, o\_F1 - o\_F5
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o\_A1 - o\_A19
- Parkeringsplasser, f\_P1-f\_P8

**Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)**

- Grønnstruktur, o\_G1 - o\_G7
- Turveg, o\_T1 – o\_T5
- Friområde, o\_FO1 – o\_FO3

**Hensynssoner i reguleringsplan (Pbl § 12-6)**

- A. Sikringssone (Pbl § 11-8, ledd nr A)  
Frisikt, H140\_1 – H140\_4
- C. Bevaringssone (Pbl § 11-8 ledd nr C)  
Bevaring av kulturmiljø, H507-1 – H570\_3
- D. Båndleggingssone (Pbl. § 11-8, ledd nr. D)  
Båndlegging etter lov om kulturminner, H730\_1 - H730\_2

## § 2

### FELLESBESTEMMELSER

- 2.01 Planen viser tillatt arealbruk. Som grunnlag for utbygging innenfor planområdet skal det utarbeides detaljert situasjonsplan som skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Situasjonsplanen skal vise hovedbygningens plassering, adkomst, plassering av garasje og parkering i det fri samt hvordan den øvrige ubebygde delen av tomten skal behandles.
- 2.02 Boligene skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Der avstandsbestemmelser mellom bygninger fravikes, vil det bli stilt branntekniske krav til brannspredning mellom bygningene.
- Mindre bygninger, som f.eks garasje/carport og frittliggende boder/uthus, med grunnflate inntil 40 m<sup>2</sup> kan plasseres utenfor byggegrensene, men ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense og inntil 2,0 m fra veigrense hvis innkjøringen til garasjen/carporten er parallell med den offentlige veien. Er innkjøringen til garasjen/carporten vinkelrett eller skrå på den offentlige vei må avstanden være minst 5 meter mellom offentlig veg og garasjeport.
- 2.03 For frittliggende småhusbebyggelse i områdene BF1-BF8 og konsentrert småhusbebyggelse i områdene BK4 og BK5 skal det være minimum 2 p-plasser på egen tomt. Det kan oppføres garasje på tomtene. Eventuell 2. etasje på garasjene skal ikke være måleverdig. Garasjene kan ikke innredes til beboelse. Garasjene skal være tilpasset bolighuset mht. materialvalg, form og farge.
- For konsentrert småhusbebyggelse i områdene BK2 skal det være minimum 1,5 p-plasser pr. boenhet på felles parkeringsplass f\_P2. Det kan oppføres garasjebygg på f\_P2, med tilsvarende krav som for øvrige garasjer i planområdet.
- For alle andre byggeområder skal det legges til rette for minimum 1,5 p-plasser pr. boenhet i felles p-plasser. Der forholdene ligger til rette for det kan det oppføres overbygg på de felles parkeringsplassene.
- 2.04 Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene fremgår av plankartet. %BYA inkluderer ikke åpen parkeringsplass.
- 2.05 Kotehøyde på overkant gulv i nederste etasje er påført plankartet. Mindre justeringer (+/- 0,5 meter) av boligenes endelige kotehøyde kan foretas ved detaljprosjektering av de enkelte tomter. Underetasje tillates der det er avmerket på plankartet.
- 2.06 Synlige fasader på boliger, garasjer og uthus/boder skal være kledd med trematerialer. Fasadene/bygningene skal males i jordfarger eller mørke farger.
- 2.07 Bygningene skal ha saltak. Det tillates kun takstein på bygninger i planområdet. Glaserte takstein tillates ikke.

- 2.08 Ved oppføring av murer på de enkelte byggetomtene skal alle synlige deler av murene utføres med naturstein.
- 2.08 Oppføring av trafo tillates innenfor planområdet. Trafo kan oppføres innenfor områdene avsatt til grønnstruktur o\_G1 - o\_G7, under alle øvrige kommunaltekniske anlegg f\_PR1 - f\_PR9, o\_KP1 eller på annen veggrunn – tekniske anlegg, o\_A1 - o\_A19.

### § 3

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 3.01 BF1 - BF8 er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor området skal det oppføres eneboliger.
- 3.02 BK1, BK3, BK6 og BK7 er regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates oppført 2- og 4-mannsboliger i disse byggeområdene.
- 3.03 BK2, BK4 og BK5 er regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates oppført eneboliger i rekke eller rekkehus i disse byggeområdene.
- 3.04 BB1 er regulert til boligbebyggelse – blokkbebyggelse. Det tillates oppført leilighetsbygg i området med gesimshøyde inntil 9 meter og mønehøyde inntil 15 meter.  
For byggeområde BB1 skal felles parkering etableres i felles garasjeanlegg i kjelleretasjen under bebyggelsen.
- 3.05 f\_PR1 – f\_PR9 er regulert til områder for øvrige kommunaltekniske anlegg – felles post/renovasjon. Innenfor områdene skal det etableres anlegg for felles post- og avfallshåndtering. Det kan oppføres mindre bygg/vegger rundt renovasjonsbeholderene.

f\_PR1 er felles post/renovasjon for byggeområde BK1

f\_PR2 er felles post/renovasjon for byggeområde BB1

f\_PR3 er felles post/renovasjon for byggeområde BK2

f\_PR4 er felles post/renovasjon for byggeområdene BF1, BF2 og BF3 og tomt 27 og 29 i byggeområde BK3.

f\_PR5 er felles post/renovasjon for byggeområde BF 4

f\_PR6 er felles post/renovasjon for tomt 28 i byggeområde BK3

f\_PR7 er felles post/renovasjon for byggeområdene BK4 og BK5

f\_PR8 er felles post/renovasjon for byggeområde BK6 og BK7

f\_PR9 er felles post/renovasjon for byggeområdene BF5-BF8

- 3.06 o\_KP1 er regulert til område for øvrige kommunaltekniske anlegg - offentlig pumpestasjon. Bygning for pumpestasjon kan oppføres i området.
- 3.07 f\_L1 - f\_L5 er regulert til felles områder for lekeplass. Lekeplassene skal opparbeides til lekeareal for små barn. Områdene skal minimum utstyres med

sandkasse, ett lekeapparat og en sittebenk. Lekeplassene skal sikres forsvarlig og om nødvendig gjerdes inn.

f\_L1 er felles lekeplass for byggeområdene BK1-BK2 og BB1

f\_L2 er felles lekeplass for byggeområdene BK3

f\_L3 er felles lekeplass for byggeområde BK4-BK5 og BF5

f\_L4 er felles lekeplass for byggeområdene BF6-BF8 og BK6-BK8

f\_L5 er felles lekeplass for byggeområdene BF1-BF4

## § 4

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.01 o\_K1 – o\_K3 er regulert til offentlig kjøreveg.

4.02 f\_K4 – f\_K10 er regulert til områder for felles kjøreveg.

f\_K4 er felles adkomstveg for tomt 34 og 35.

f\_K5 er felles adkomstveg for 27, 29 og 31

f\_K6 er felles adkomstveg for tomt 30, 32 og 33

f\_K7 er felles adkomstveg for tomt 36 og 37.

f\_K8 er felles adkomstveg for tomt 38 og 39.

f\_K9 er felles adkomstveg for byggeområde BK4

f\_K10 er felles adkomstveg for byggeområde BK7 og tomt 12, 13, 14 og 15.

4.03 Avkjørsler til de enkelte eiendommer er vist på plankartet med avkjørselspil for de tomter som har parkering på egen tomt.

4.04 o\_F1 - o\_F5 er regulert til områder for offentlig fortau.

4.05 o\_A1 - o\_A19 er regulert til områder for annen veggrunn – tekniske anlegg. Områdene skal benyttes til rekkverk, overvannshåndtering, siktsoner m.v. Fyllinger skal dekket med stedegen toppmasse fra stedet. Det skal det være åpning i rekkverket langs fortau o\_F2 der turvei o\_FO1 går ned til friområde o\_FO2.

4.06 f\_P1-f\_P8 er regulert til områder for felles parkeringsplasser. Områdene tillates ikke nytt til lagring.

f\_P1 er felles parkeringsplass for byggeområde BK1

f\_P2 er felles parkeringsplass for byggeområde BK2

f\_P3 er felles parkeringsplass for tomt 27 i byggeområde BK3

f\_P4 er felles parkeringsplass for tomt 29 i byggeområde BK3

f\_P5 er felles parkeringsplass for tomt 28 i byggeområde BK3

f\_P6 er felles parkeringsplass for tomt 18 i byggeområde BK6

f\_P7 er felles parkeringsplass for tomt 17 i byggeområde BK6

f\_P8 er felles parkeringsplass for byggeområde BK7

## § 5

### GRØNNSTRUKTUR

- 5.01 o\_G1 – o\_G7 er regulert til områder for offentlig grønnstruktur. Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten og bevares som naturområder med stedegen vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det tillates imidlertid tynningshogst og nødvendig landskapspleie. Områder regulert til grønnstruktur som grenser inntil offentlig og felles kjøreveg kan benyttes til snøopplag.
- 5.02 o\_T1 - o\_T5 er regulert til offentlige turveger.  
o\_T1 er eksisterende driftsveier fra Tangen gård.  
o\_T2 er ny turveg som skal forbinde o\_T1 med offentlig kjørevei o\_K2.  
o\_T3 skal forbinde boligområde på Tangenheia med boligområdet på Valbergheia.  
o\_T4 skal fungere som adkomstvei til friområde/balløkke o\_FO3.  
o\_T5 skal fungere som adkomstvei til felles lekeplass f\_L5.
- 5.02 o\_FO1 – o\_FO3 er regulert til offentlig friområder.  
o\_FO1 skal fungere som adkomststi til friområde o\_FO2.  
o\_FO2 skal fungere som møte-/oppholdsplass for boligområdet og allmennheten for øvrig. Området kan opparbeides og tilrettelegges for lek med mindre baner for ulike typer ballspill, sitteområder, grillplass m.v. Området skal minimum utstyres med sittebenk og bord og sandkasse.  
o\_FO3 skal opparbeides til ball-løkke med grusdekke og utstyres med veltesikre mål. Balløkken skal være på minimum 20x28 meter.

## § 6

### HENSYNSSONE – SIKRINGSSONE

- 6.01 H140\_1 - H140\_4 er regulert til områder for frisikt. Innenfor frisiktsonene skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning i frisiktsonene tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Områdene tillates ikke nytt til lagring/parkering.
- 6.02 H190\_1 er regulert til område for andre sikringssoner – sikringssone i anleggsperioden. Sikringssonen skal ivareta det automatisk freda kulturminnet i område H730\_1 i anleggsperioden for utbygging. Kulturminnet må sikres med sperrebånd. Sperrebåndet skal settes opp langs ytterkant av sikringssonen H190\_1. Området som er sperret av skal ikke benyttes under anleggsperioden, heller ikke til noen form for midlertidige tiltak eller deponi.

## § 7

### HENSYNSSONE – BEVARINGSSONE

- 7.01 H570\_1 – H570\_3 er regulert til område for bevaring av kulturmiljø.

H570\_1 er to veifar som opprinnelig har gått fra Tangen gård. Veifarene er noe oppmurt på deler av strekningene. Veianleggene skal opprettholdes i de traseene de ligger i. Reparasjon av de steinsatte/oppmurte delene av veiene tillates. Rydding av vegetasjon i veifarene tillates også. Vedlikehold og reparasjon bør utføres av fagkyndig.

H570\_2 er et steingjerde. Steingjerdet skal bevares.

H570\_3 er en tuft. Tuften skal bevares, og eventuell vegetasjon som kan påføre kulturminnet skade fjernes.

## § 8

### HENSYNSSONE – BÅNDLEGGINGSSONE

- 8.01 H730\_1 - H730\_2 er regulert til båndlegging etter lov om kulturminner. Hensynssonene omfatter to registrerte aktivitetsområder fra steinbrukende tid. Disse er automatisk fredete kulturminner i henhold til kulturminneloven. Områdene skal bevares slik de ligger. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndigheten.

## § 9

### REKKEFØLGEBESTEMMELSER


- 9.01 Alle fellesområder skal opparbeides og ferdigstilles før boenhetene som skal benytte de ulike fellesområdene tas i bruk, jf. §§ 3.05, 3.07, 4.02 og 4.06.

- 9.02 Friområdene o\_FO1 og o\_FO2 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med at offentlig kjøreveg o\_K2 blir ferdigstilt frem til avkjørsel til offentlig kjøreveg o\_K3. Området skal planeres og skal minimum utstyres med sittebenker og bord, sandkasse og ett lekeapparat til.

Friområde o\_FO3 skal opparbeides og ferdigstilles med grusbane på 20 x 28 meter senest når offentlig vei o\_K2 ferdigstilles forbi området. Turveg/adkomst o\_T4 skal tilrettelegges samtidig med opparbeidelse av område o\_FO3.

- 9.03 Offentlig turveg o\_T2 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med at offentlig kjøreveg o\_K2 blir ferdigstilt frem til avkjørsel til offentlig kjøreveg o\_K3.  
Offentlig turveg o\_T3 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med at offentlig kjøreveg o\_K2 blir ferdigstilt forbi o\_T3.

- Offentlig turveg o\_T5 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med felles lekeplass f\_L5
- 9.04 Offentlig fortau o\_F2- o\_F5 skal opparbeides samtidig med offentlig kjøreveg o\_K2. Det skal settes opp rekkverk langs offentlig fortau i henhold til Statens vegvesen's håndbok 231.
- 9.05 Frisiktsoner skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilhørende veianlegg og adkomster.
- 9.06 Innregulert fotgjengerfelt i Svartkjennveien skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med at første del av offentlig kjøreveg o\_K2 opparbeides og ferdigstilles.
- 9.07 Områder som kan være utsatt for steinsprang og ras må kartlegges og dokumentasjon må følge søknad om tiltak. Sikring må utføres senest når tiltakene ferdigstilles, eller tilstøtende boenheter tas i bruk.
- 9.08 Det skal settes opp sperrebånd langs ytterkant av sikringszone H190\_1. Sperrebåndet skal videreføres på utsiden av planområdet rundt hele kulturminnet/hensynssone H730\_1. På utsiden av planområdet skal sperrebåndet settes opp 12 meter fra ytterkant av hensynssone H730\_1. Sperrebåndet skal settes opp før anleggsarbeid blir igangsatt, og skal være oppsatt frem til overtagelsesforretning av kommunal vei o\_K2 er avholdt. Området som er sperret av skal ikke benyttes under anleggsperioden, heller ikke til noen form for midlertidige tiltak eller deponi.

8/3-12  


**Tvedestrand Kommune**  
Ordføreren