

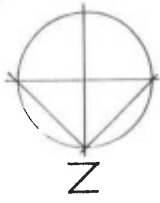
# DOKUMENT- VEDLEGG

Hovedgata 26, 4900 Tvedestrand



**SØRMEGLEREN**

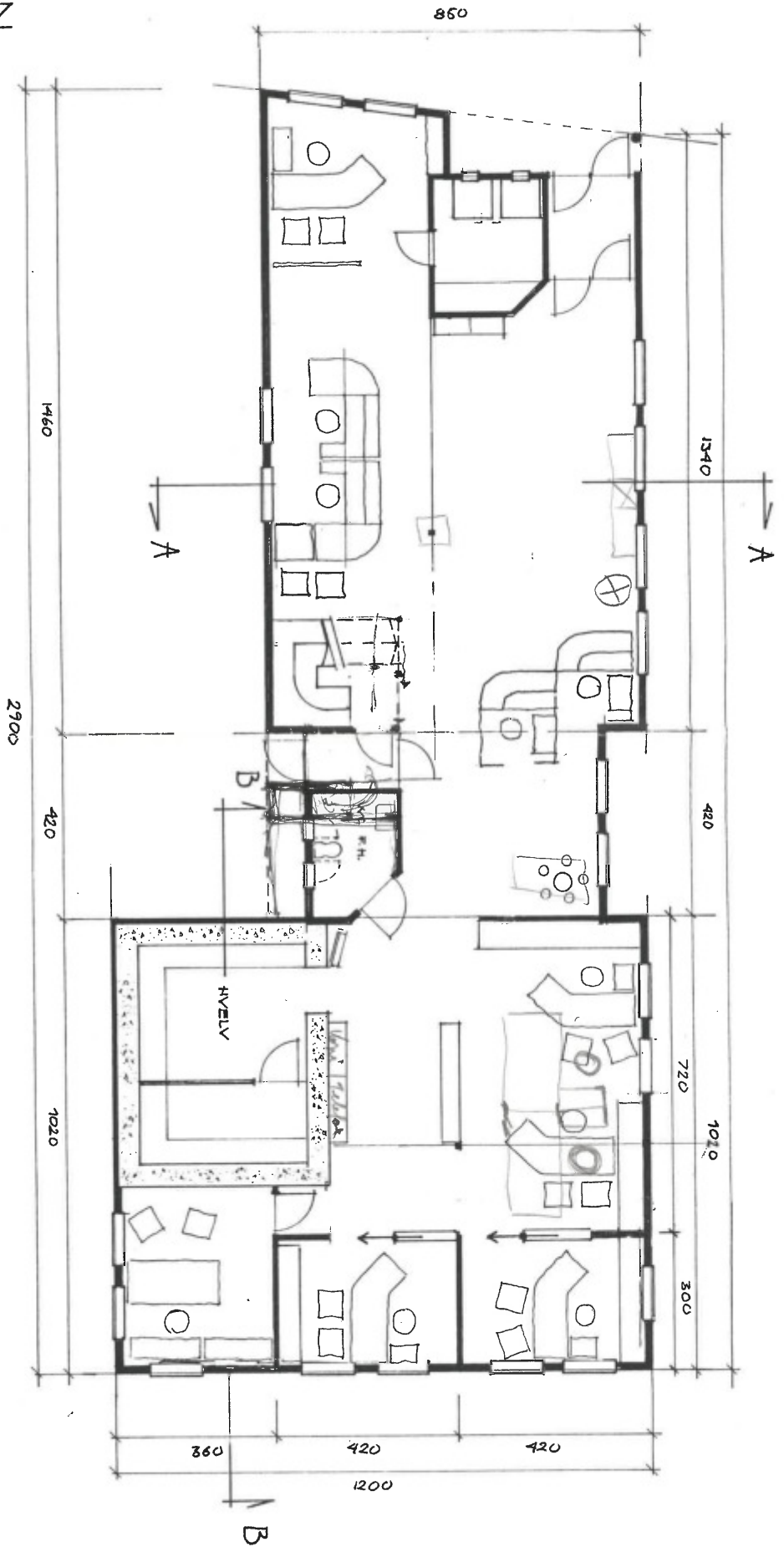
sormegleren.no

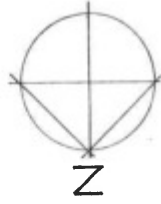


PLAN 1. ETG.

MÅL 1:100

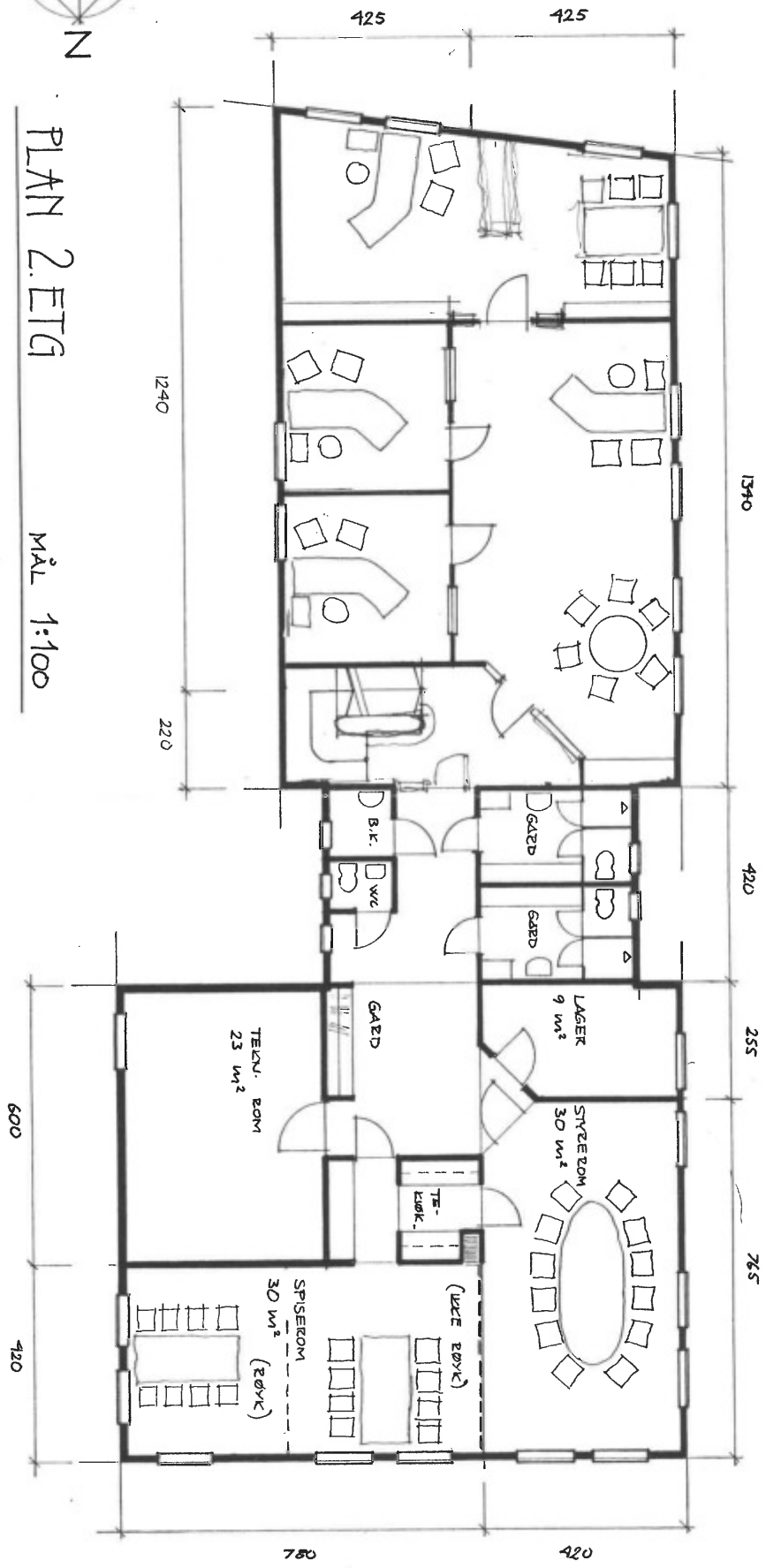
TEGNI. NR. 3



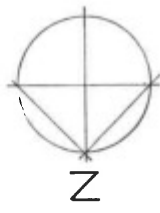
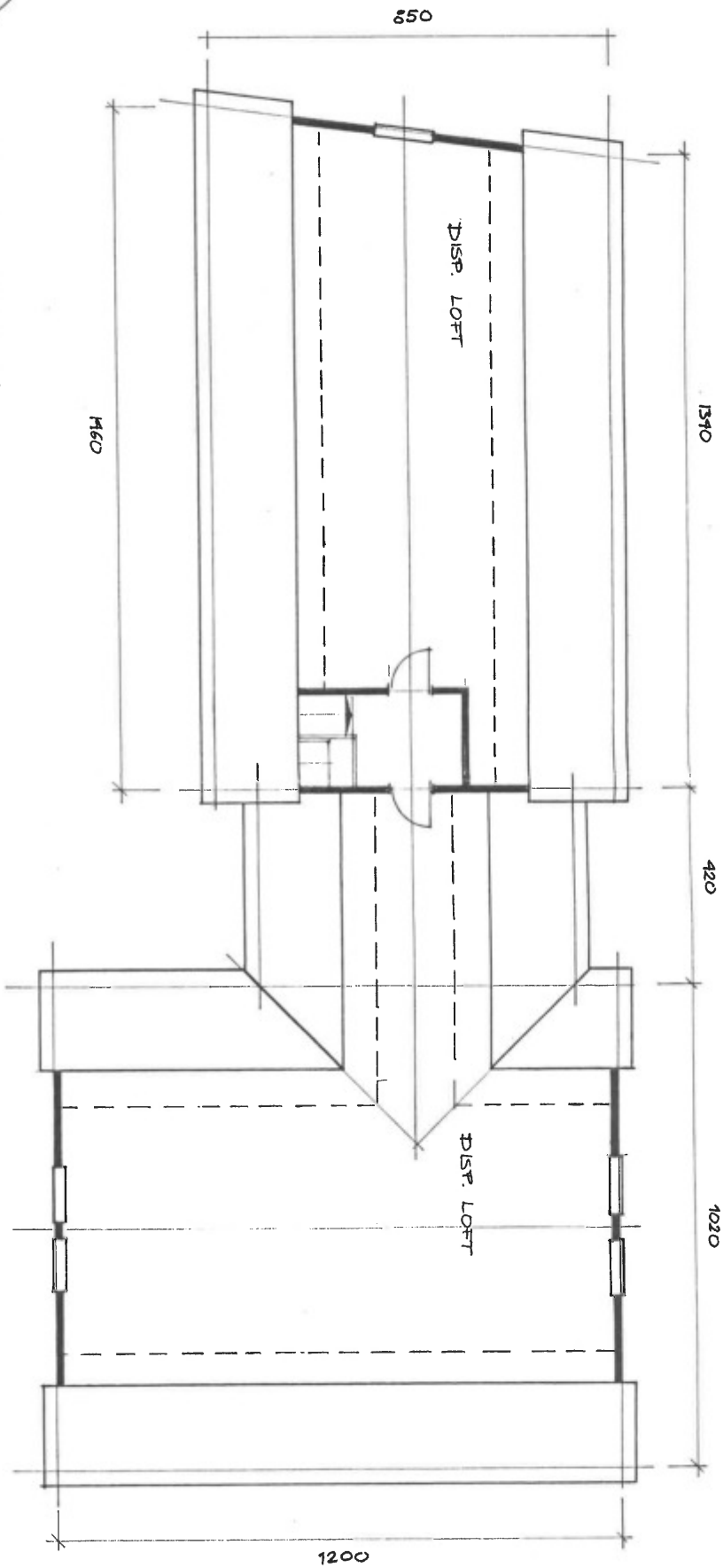


PLAN 2. ETG

MÅL 1:100



TEGN. NR. 4



PLAN LOFT mål 1:100

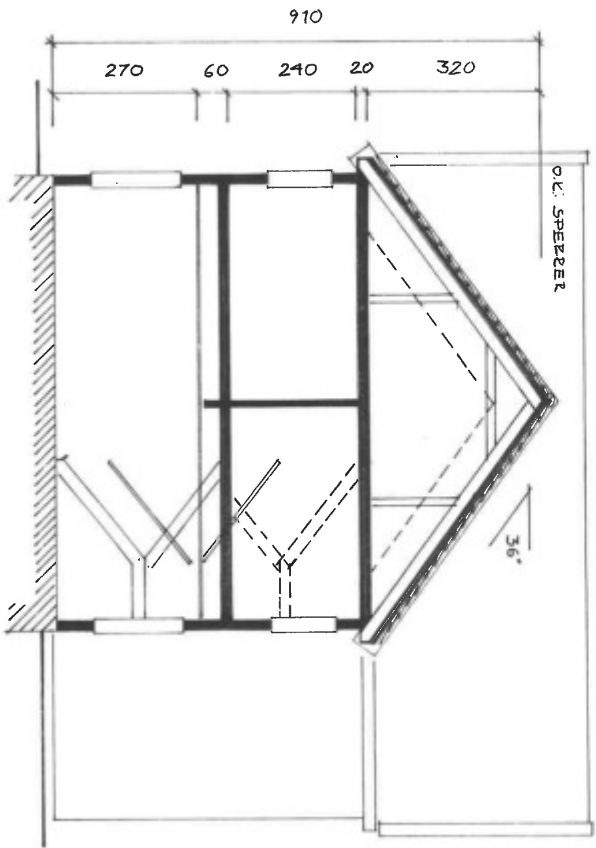
TEGN. NR. 5

SPAREBANKEN SØR

TVEDESTRAND

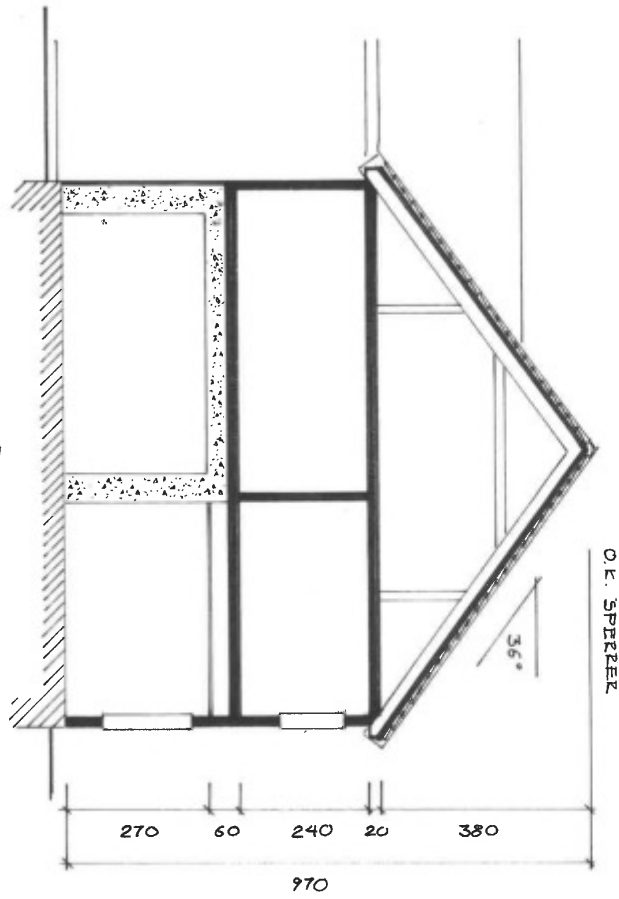


NYTT BANKBYGG ØVRE TORG  
 TVEDESTRAND 21-12-92 1h  
 ZEVIDERT 18-02-93 1h



SNITT A-A

MÅL 1:100



SNITT B-B

TEGN. NR. 6

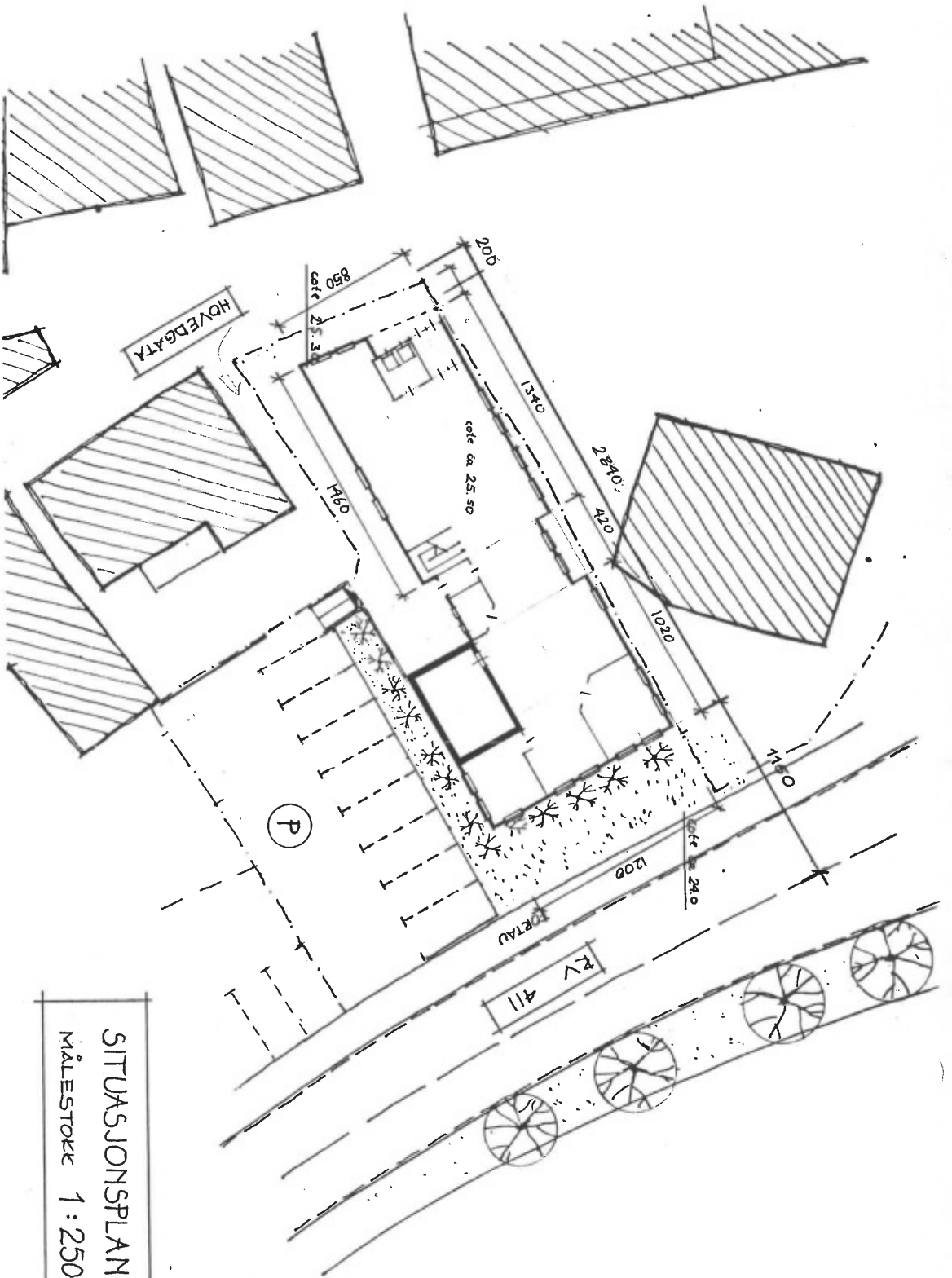
# SPAREBANKEN SØR

TVEDESTRAND



forente  
arkitektkontorer a/s  
Arkitektkontor med hovedkontor Tvedestrand 4111 04-02789

NYTT BANKBYGG ØVRE TORG  
TVEDESTRAND 21-12-92 th  
ZEVIDERT 18-02-93 th



SITUASJONSPLAN  
MÅLESTOKK 1:250



TEGN. NR. 2

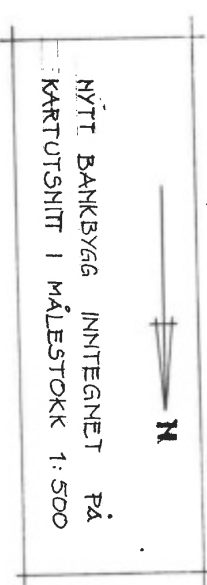
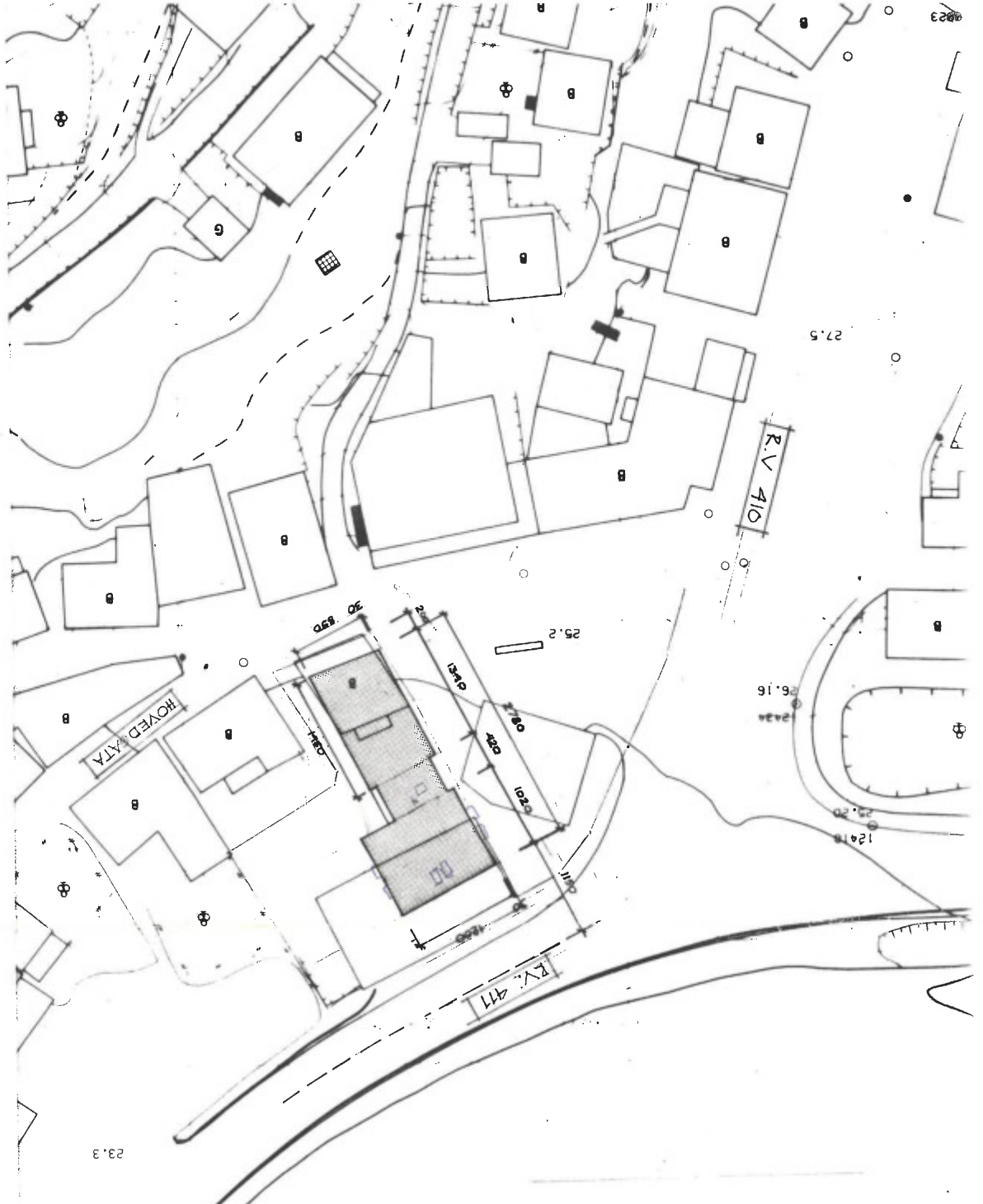
# SPAREBANKEN SØR

TVEDESTRAND



forente  
arkitektkontorer a.s.  
Kontoradresse: med. tom. 4400 Tvedestrand 317 041-02789

NYTT BANKBYGG ØVRE TORG  
TVEDESTRAND 21-12-92 th  
REVIDERT 18-02-93 th



TEGN. NR. **1**

# SPAREBANKEN SØR

TVEDESTRAND



forente  
arkitektkontorer a.s.

Arkitektene erstat opp. 4900 Tvedestrand. Tlf. 041-42789

NYTT BANKBYGG ØVRE TORG  
TVEDESTRAND 21-12-92 1h  
ZEVIDERT 18-02-93 1h

# Tilstandsrapport - NS 3424

## Hovedgata 26

### 4900 Tvedestrand

Gnr: 74 Bnr: 160



**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen

**Opprettet: 28.09.2023**

**Utskrift: 02.10.2023**



## Erik Sørensen AS

**Foretaksnr.:** 979205996

**Adresse:** Lindtveit 35  
4821 Rykene

**E-post:** post@eriksorensen.no

**Telefon:** 90635160







## Innledning

### Tilstandsrapport for bygningen og dens avgrensninger

- Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.
- Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som den bygningssakkyndige har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.
- Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke den bygningssakkyndiges ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.
- Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

### Takstrappen

Takstrappen er spesifikk for sertifiserte bygningssakkyndige.

### Rollen til den bygningssakkyndige

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Den bygningssakkyndige har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgiver virksomhet.

### Rapportens struktur

- Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningssdeler).
- Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P-799 (mai 2020) veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi.

### Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep ( f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.



## Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2017, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

## Tilleggsundersøkelser

- Piper og ildsteder. Den bygnings sakkyndige vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenning myndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en EI. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.
- Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.
- Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

## Kunden/rekvirenten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør den bygnings sakkyndige kontaktes for ny befaring og oppdatering.

## Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av den bygnings sakkyndige. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold den bygnings sakkyndige har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

## Andre uttrykk og definisjoner

<b>Tilstandsgrad(TG):</b>	Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
<b>Referansenivå:</b>	Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.
<b>Svikt:</b>	Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
<b>Stikktagninger:</b>	Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
<b>Normal levetid:</b>	Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
<b>Symptom:</b>	Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
<b>Tilstand:</b>	Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
<b>Visuell:</b>	Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
<b>Fuktmålerutstyr:</b>	Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

## Personvern

Den bygnings sakkyndige behandler enkelte personopplysninger om kunden som den bygnings sakkyndige trenger for å utarbeide rapporten.



## Bygnings sakkyndig - Erik Sørensen

### Bygningsansvarlig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

# NITO

### Godkjenningssmerker / logoer



## Premisser og forutsetninger

### Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved beferingen.  
Deler av det målte areal kan avvike fra krav til byggeforskrifter.  
Arealmåling av boligen er iht. Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av boliger -2015.  
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.  
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.  
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.  
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

### Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.  
Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.



## Konklusjon

### Næringsbygg

Næringsbygg i fra midten av 90 tallet beliggende på en attraktiv tomt. Bygningen går over 3 etasjer med en utvendig bod side øst.

Utvendig har bygningen nå vanlig elde på samtlige flater. Er behov for noe vedlikehold på deler av kledning, enkelte vinduer trenger også noe maling. Arbeid pågår med å utbedre takteking vedørende knekte stein.

Innvendig er det en vanlig standard med normal grad av slitasje. Her bør EL., VVS og ventilasjons anlegget sjekkes nærmere av fagkyndige. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Sparebanken Sør      Rekvirert dato: 20.09.2023

### Besiktigelse

Til stede: Bente Christensen      Besiktigelsesdato: 26.09.2023

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4213	74	160

Adresse: Hovedgata 26, 4900 Tvedestrand      Kommune: Tvedestrand

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Sparebanken Sør

## Tomteopplysninger

### Tomten

Tomtens areal (m <sup>2</sup> ):	717,1
Type tomt:	Festet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer



## Bygninger på eiendommen

### Næringsbygg

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1994		

## Arealopplysninger

Arealmåling utføres iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Merk at det er enkelte forskjeller mellom NS 3940 og Takstbransjens retningslinjer og at det er Takstbransjens retningslinjer som er gjeldende. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Iht. takstbransjens retningslinjer er det er bruken av et rom på befaringstidspunktet som er avgjørende for om et rom defineres som P-rom eller S-rom. Rommet kan være i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

### Næringsbygg

#### Arealskjema

Etasje	BTA (m <sup>2</sup> )	BRA (m <sup>2</sup> )	P-rom (m <sup>2</sup> )	S-rom (m <sup>2</sup> )
Kjeller	15	12	0	12
1. etasje	258	241	0	241
2. etasje	266	249	0	249
3. etasje	143	129	0	129
<b>Sum:</b>	<b>682</b>	<b>631</b>	<b>0</b>	<b>631</b>

#### Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Kjeller		Bodrom.
1. etasje		Resepsjon, div. kontor, lagerrom, gang, heissjakt, hvelv, bøttekott.
2. etasje		2 ganger, div. kontorer, møterom, Te- kjøkken, WC, lagerrom, heissjakt, bøttekott, garderober, tekn. rom.
3. etasje		Gang, garderober, Te- kjøkken, lagerrom, WC, 3 kontorer.

### Kommentarer til arealopplysninger

Utvendig bod er tatt med i arealmålingen.  
Areal er ut i fra tegninger kan fremkomme litt avvik.



# Bygningsbeskrivelse

## Næringsbygg

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vurdere fallforhold ut fra bygningen, støttemurer. Plassering og alder på utvendige tanker og stikkledninger.

#### Beskrivelse

Terrenget er forholdsvis flatt rundt bygningen.

### Grunnmur

Det skal normalt bare foretas visuell undersøkelse av grunnmuren. Spesielt må sprekke- og rissdannelser og eventuell avflassing av murpuss kommenteres. Sprekker/riss som er skråstilt vil ofte være en indikasjon på setningsskader. Vertikale og horisontale sprekker indikerer jordtrykk. Det skal også angis hvilken type materialer grunnmuren er bygget av (leca, plasstøpt betong, sparestein, tegl, osv.) dersom dette er mulig å fastslå.

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

Grunnmur består av såle på mark med noe betongmur til utvendig bod side øst.

### Grunn og fundamenter

Det foretas kun visuell vurdering av byggegrunn og fundamenter. Grunnundersøkelse ikke foretatt. Visuelle observasjoner av sprekker og setninger bemerkes.

#### Beskrivelse

Grunn og fundamenter er ukjent.

#### Vurdering / Avvik

**TG IU**



## Drenering

Beskrive og vurdere fuktsikring / drenering av grunnmur. Vurderinger av aldringsvekkelse av drenerør. Visuelle observasjoner.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

Ingen fukt målt innvendig mht. utvendig drenering, god høydeforskjell fra innvendig gulv til utvendig terrengnivå til 1. etasje.

## Yttervegg

Visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. På mur, betong og teglsteinsvegger sjekkes puss, fuger og drensplanter. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

Yttervegger er i tre med stående kledning. Kledning er lektet ut i fra vindsperrer med tilhørende lufting og har vanlig elde og slitasje.

Råte i enkelte kledningsbord, hovedsakelig på bunn av vegg side øst. Kledning trenger nå stedvis noe maling. Kledning med råteskader må på sikt byttes.

## Vinduer og ytterdører

Visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpninger- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

Vinduer er av type isolerglass, har vanlig elde og slitasje mht. alder. Enkelte vinduer og ytterdører trenger noe vedlikehold mht. maling og justering.



## Takkonstruksjon

Vurdere dimensjonering, isolering, og ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og tre skadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra kotter pga. manglende gangbane og liten høyde på loftet. Isolasjon lagt ut. Luftesalte i skråtak. Er som forventet ut i fra alder.

Kotter kunne med fordel vært med ventiler i toppen av gavler for bedre utlufting.

## Yttertak

Beskrive type taktekkning. Visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

Taket er tekket med teglstein i fra bygningen opprinnelse, har vanlig grad av elde og slitasje. Undertak består av finerplater og papp. Vannbord side nord ende øst dekker lite ut over stein.

Det pågår nå arbeid med å bytte div. stein og legger på plass manglede.

## Renner, nedløp og beslag

Beskriv materialvalg på renner, nedløp og beslag. Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skader, rust m. m.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

Renner er i galvanisert stål, varmekabler i renne kun side vest.

Beslag over tak virker ok på utforming, har vanlig elde.

Belegg flasser noe i bunn av kilrenner.





## Toalettrom (ikke våtrom)

Ventilasjon på rommet kommenteres. Innredninger beskrives og vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Beskrivelse

Gulv er med belegg og veggene er med plater. Ventil montert i himling. Vanlig standard på innredning.

### Vurdering / Avvik

Samtlige WC`er og bad/garderobe m/dusj er fuktmålt, ingen fukt målt pr. i dag.

## Kjøkken 2. og 3. etasje

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Beskrivelse

Gulv er med belegg og veggene er med plater. Enkel standard på kjøkkeninnredning, har normal slitasje.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

Begge kjøkkene i 2. og 3. etasje er fuktmålt, ingen fukt.

## Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

Etasjeskillere er i tre. Litt svikt og gulvknirk i enkelte rom til 2. etasje.

## Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Håndløper og rekkverkshøyder er også vurdert. Barnesikring vurderes.

### Beskrivelse

Trapp er av type sving mellom 2. og 3. etasje. Heis er også montert.



## Oppvarming

### Beskrivelse

Oppvarming er strøm.

## VVS-anlegg

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

### Beskrivelse

Sikringskap montert i tekn. rom 2. etasje ved vegg øst.

### Tiltak / Konsekvens

Anbefaler en sjekk av fagkyndige på hele EL. anlegget.

## Ventilasjonsanlegg

Beskrive anlegget. Vurdering av kapasitet, alder og tilstand.

### Beskrivelse

Ventilasjonsanlegg montert i tekn. rom 2. etasje, må sjekkes nærmere av fagkyndige.

# Signatur

## Signatur

Rykene - 02.10.2023

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

**TVEDESTRAND KOMMUNE.**

Ref: 504/MV  
S.k.nr. 1991004947  
J.nr. 1992006598  
Dato: 04.06.1992

**REGULERINGSPLAN FOR RIKSVEI 410 - VESTERVEI.**

**REGULERINGSBESTEMMELSER.**

**§ 1. MÅLSETTING.**

- Sikre at Riksvei 420 gjennom Tvedestrand utbedres som miljøgate i tråd med verneplanens bestemmelser.

**§ 2. AVGRENSNING.**

2.1 Avgrensningen er vist på reguleringskartet i M : 1000. Følgende områder er med: Kryss Rv 410/411 og 250 meter sørover langs Rv 410 til "Byporten"; Middelskolebakken til og med kryss med Hanthobakken, tre tomter i vestre ende av Tjennsletta, husbredde på hver side av vegene.

**§ 3. BESTÅENDE BEBYGGELSE OG ANLEGG.**

- 3.1 Bestående bebyggelse skal i hovedsak bevares. Rivning av hus forutsetter at bygningsrådet har gitt dispensasjon fra denne bestemmelsen.
- 3.2 Bygningsrådet kan kreve at opprinnelig utseende tilbakeføres etter skade eller ved rehabilitering og istandsetting.
- 3.3 Bygninger skal fortrinnsvis framstå som trehus med en eller to etasjer, loft og eventuell underetasje/kjeller. Bebyggelsen skal beholde eller gis en eksteriørutforming som harmonerer med den tradisjonelle byggeskikk i området forøvrig.
- 3.4 Bygninger skal ha saltak. Takvinkler skal som hovedregel være mellom 32 og 42 grader. Ved utskiftning av tak kan bygningsrådet kreve takteknig med svart eller rød tegl-stein. Valming kan i enkelte tilfeller tillates når det harmonerer med takformene i tilstøtende eller nærliggende bebyggelse. Pulttak kan tillates for mindre tilbygg, vindfang o.l. Flate tak tillates ikke.

92006598/BREVTEKN

Takterrasser tillates ikke hvor de er synlige fra gate eller offentlig område. Utsparinger i taket skal trekkes bort fra gavlvegger og gesimser.

Arkers størrelse og form skal tilpasses bygningens arkitektur. Takvindu på lett synlige takflater begrenses mest mulig og fortrinnsvis gis utseende og plassering som tradisjonelle takluker.

- 3.5 Alle tak sikres med snøfangere der snøras kan skade mennesker. Hvor piper ikke kan feies fra loft skal tak og piper i nødvendig utstrekning sikres med stigetrinn for feier.
- 3.6 Ombygging kan tillates når det skjer innenfor rammen av hva opprinnelig bygnings særpreg tillater.
- 3.7 Tilbygg og påbygg kan tillates når det forøvrig ikke forstyrrer oppfattelsen av den opprinnelige bygning.
- 3.8 Løse, utenpåliggende vindussprosser og tilsvarende falske løsninger tillates ikke.
- 3.9 Bruksendring: Bruken må ikke virke sjenerende eller være til ulempe for Tvedestrand's særpreg. I tråd med dette særpreget bør blandet bruk tillates hvor dette er naturlig, jfr. f.eks. § 1.5.

Bygningsrådet skal være restriktive med hensyn til å tillate bruksendring fra forretning til bolig i 1 etasje.

#### § 4. UTEANLEGG.

- 4.1 Bygningsrådet kan kreve at veier, gjerder, porter, terrasser, trapper, rekkverk, forstøtningsmurer etc. skal bevares eller tilbakeføres. Det skal tas hensyn til bevegelseshemmede ved valg av vegdekke.
- 4.2 Anlegg for trafikkområder skal utføres etter detaljplan som godkjennes av bygningsrådet. Planen skal redegjøre for gate og fortausbelegning, kantsteinsutforming, beplantning, belysningstype m.v. Jfr. ogs} § 1.6.

Veglys og utendørs armatur på bygninger skal tilpasses områdets miljø og samstemmes så langt det lar seg gjøre. Reklameskilt skal tilpasses tradisjonell utførelse og plassering i størst mulig grad.

- 4.3 Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares. Felling av trær i bykjernen skal godkjennes av bygningsrådet.
- 4.4 Utendørs lagring og vinteropplag skal ikke foregå på en måte som etter bygningsrådets skjønn er skjæmmende. Dette omfatter også plassering av tom-emballasje, avfall, avfallscontainere osv.
- 4.5 Parkeringsreglene skal sikres etter kommunens vedtekter.

- 4.6 Lekeplasser, spesielt for småbarn søkes etablert adskilt fra areal for kjørende trafikk.
- 4.7 Luftkabler for strømforsyning, telefon o.l. skal omlegges til jordkabelanlegg så langt det er mulig.

§ 5. NYBYGG OG ERSTATNINGSBYGG.

- 5.1 Nybygg tillates når det utformes og plasseres i harmoni med opprinnelige bygningers og miljøets karakter, målestokk og tradisjon.
- 5.2 Nybygg tillates ikke når det forringer de regulerte bygningers og miljøers verneverdi.
- 5.3 Nybygg skal fortrinnsvis bidra til å bedre arkitektur-, miljø-, trafikk- og brannvernforhold.
- 5.4 Ved bygging av garasjer, parkeringsanlegg og større garasjeanlegg skal det tas hensyn til bygningsmiljø og verneverdier.

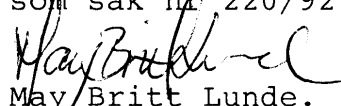
§ 6. SAKSBEHANDLING.

- 6.1 I bygge- og delingssaker skal det lages situasjonsplan med grenser, eksisterende løsning og planlagt løsning. Bygningsrådet kan også kreve at det utarbeides bebyggelsesplaner for vedkommende ubebygde område. Det skal vedlegges fasaderiss av nabobygninger for bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet. Større nybygg skal ha fasader og tak utformet i seksjoner som bevarer målestokken i den opprinnelige bebyggelse. Karakteristisk vegetasjon kan kreves bevart.

§ 8. Dispensasjoner.

- 8.1 Når særlige grunner foreligger, kan bygningsrådet gi dispensasjon fra disse bestemmelsene og reguleringsplanen etter at uttalelse fra Hovedutvalg for kultur og Fylkeskommunens kulturetat er innhentet.

Reguleringsplan for Rv. 410 - Vestervei, Reguleringsbestemmelser, ble egengodkjent av Tvedestrand kommunestyre i møte 16.06.92 som sak nr. 220/92.

  
May Britt Lunde.  
ordfører.

**TVEDESTRAND KOMMUNE**

92006598/BREVTEKN

REGULERINGSBESTEMMELSER

FOR REGULERINGSPLAN FOR TVEDESTRAND SENTRUM,  
MED FORMÅL SPESIALOMRÅDE FOR BEVARING.

§ 1. MÅLSETTING.

- 1.1 Øke Tvedestrands verdi som handelssted, kultursted og bomiljø for fastboende og besøkende ved å bevare og videreutvikle de historiske, antikvariske, arkitektoniske, kulturelle og miljømessige verdier som Tvedestrand representerer.
- 1.2 Gi rammer for både vern og utvikling av ovennevnte verdier. Det forutsettes at tekniske løsninger for biladkomst, parkering osv. blir løst i detaljplaner innenfor verneplanen og så langt det er mulig i tråd med prinsippene i denne.
- 1.3 Hindre inngrep i det bestående som er i strid med kulturminnevernet.
- 1.4 Legge til rette for at Tvedestrand opprettholder og gradvis utvikler sine sentrumsfunksjoner for bolig, næringsliv og arbeidsplasser.
- 1.5 Opprettholde og gjenopprette bymiljøets blanding av bruksformålene og balansen mellom disse.
- 1.6 Gjøre adkomstforholdene mer brukervennlige. Øke sikkerhet og trivsel i sentrum. Det skal særlig tas hensyn til bevegelseshemmede, barn og eldre.

§2. AVGRENSNING.

- 2.1 Avgrensningen er vist på reguleringskartet i M=1:1000.  
Hele området er regulert til spesialområde med formål bevaring etter Pbl. § 25.6. Følgende områder er med: Tangenbukta, Labakken, Nedre bydel, Bakkeskot, Østerkleiv, Rughagen, Vesterkleiv, Hanthobakken, Tjennsletta, Vesterveg, Strandhaven og eldre bebyggelse langs riksvegen til toppen av Fjærkleivene.

### § 3. BESTÅENDE BEBYGGELSE OG ANLEGG.

- 3.1 Bestående bebyggelse bør i hovedsak bevares. Rivning av hus forutsetter at bygningsrådet har gitt dispensasjon fra denne bestemmelsen. Bygningssjefen gis fullmakt til å tillate rivning av bygningene på tomtene for bensinstasjon og bilverksted på Tjennsletta, Tøffeltomta og Hovedgata.
- 3.2 Bygningsrådet kan kreve at opprinnelig utseende tilbakeføres etter skade eller ved rehabilitering og istandsetting.
- 3.3 Bygninger skal fortrinnsvis fremstå som trehus med en eller to etasjer, loft og eventuell underetasje/kjeller. Bebyggelsen skal beholde eller gis en eksteriørutforming som harmonerer med den tradisjonelle byggeskikk i området forøvrig.
- 3.4 Bygninger skal ha saltak. Takvinkler skal som hovedregel være mellom 32 og 42 grader. Ved utskifting av tak kan bygningsrådet kreve taktekning med svart eller rød tegl-stein. Valming kan i enkelte tilfeller tillates når det harmonerer med takformene til tilstøtende eller nærliggende bebyggelse. Pulktak kan tillates for mindre tilbygg, vindfang o.l. Flate tak tillates ikke.
- Takterresser tillates ikke hvor de er synlige fra gate eller offentlig område. Utsparinger i taket skal trekkes bort fra gavlvegger og gesimser.
- Arkers størrelse og form skal tilpasses bygningenes arkitektur. Takvindu på lett synlige takflater begrenses mest mulig og fortrinnsvis gis utseende og plassering som tradisjonelle takluker.
- 3.5 Alle tak sikres med snøfangere der snøras kan skade mennesker. Hvor piper ikke kan feies fra loft skal tak og piper i nødvendig utstrekning sikres med stigeledd for feier.
- 3.6 Ombygging kan tillates når det skjer innenfor rammen av hva opprinnelig bygning særpreg tillater.
- 3.7 Tilbygg og påbygg kan tillates når det forøvrig ikke forstyrrer oppfattelsen av den opprinnelige bygning.
- 3.8 Løse, utenpåliggende vindussprosser og tilsvarende falske løsninger tillates ikke.
- 3.9 Bruksendring: Bruken må ikke virke sjenerende eller være til ulempe for Tvedestrand's særpreg. I tråd med dette særpreget bør blandet bruk tillates hvor dette er naturlig, jfr. f.eks. § 1.5.

92012486/BREVTEKN

Bygningsrådet skal være restriktive med hensyn til å tillate brukerendring fra forretning til bolig i 1. etasje.

#### § 4. UTEANLEGG.

- 4.1 Bygningsrådet kan kreve at veier, gjerder, porter, terrasser, trapper, rekkverk, forstøtningsmurer, brygger etc. skal bevares eller tilbakeføres. Det skal tas hensyn til bevegelseshemmede ved valg av vegdekke.
- 4.2 Anlegg for trafikkområder skal utføres etter detaljplan som godkjennes av bygningsrådet. Planen skal redegjøre for gate og fortausbelegning, kantsteinsutforming, beplantning, belysningstype m.v. Jfr. også § 1.6.
- Veglys og utendørs armatur på bygninger skal tilpasses området miljø og samstemmes så langt det lar seg gjøre.  
Reklameskilt skal tilpasses tradisjonell utførelse og plassering i størst mulig grad.
- 4.3 Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares. Felling av trær skal godkjennes av bygningsrådet.
- 4.4 Utendørs lagring og vinteropplag skal ikke foregå på en måte som etter bygningsrådets skjønn er skjemmende. Dette omfatter også plassering av tomemballasje, avfall, avfallscontainere osv.
- 4.5 Parkeringsdekning skal sikres etter kommunens vedtekter.
- 4.6 Havneanlegg skal utføres etter planer som skal godkjennes av bygningsrådet.
- 4.7 Luftkabler for strømforsyning, telefon o.l. skal omlegges til jordkabelanlegg så langt det er mulig.
- 4.8 Lekeplasser, spesielt for småbarn, søkes etablert adskilt fra areal for kjørende trafikk.

#### § 5. NYBYGG OG ERSTATNINGSBYGG.

- 5.1 Nybygg tillates når det utformes og plasseres i harmoni med opprinnelige bygningers og miljøets karakter, målestokk og tradisjon.
- 5.2 Nybygg tillates ikke når det forringer de regulerte bygningers og miljøers verdi.
- 5.3 Nybygg skal fortrinnsvis bidra til å bedre arkitektur-, miljø-, trafikk- og brannvernforhold.



- 5.4 Ved bygging av garasjer, parkeringsanlegg og større garasjeanlegg skal det tas hensyn til bygningsmiljø og områdets særpreg.

§ 6. SAKSBEHANDLING.

- 6.1 I bygge- og delingssaker skal det lages situasjonsplan med grenser, eksisterende løsning og planlagt løsning. Bygningsrådet kan også kreve at det utarbeides bebyggelsesplaner for vedkommende ubebygde område. Det skal vedlegges fasaderiss av nabobygninger for bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet. Større nybygg skal ha fasader og tak utformet i seksjoner som bevarer målestokken i den opprinnelige bebyggelse. Karakteristisk vegetasjon kan kreves bevart.

§ 7. Dispensasjoner.

- 7.1 Når særlige grunner foreligger, kan bygningsrådet gi dispensasjon fra disse bestemmelsene og reguleringsplanen etter at uttalelse fra Hovedutvalg for kultur og Fylkeskommunens kulturetat er innhentet.

Reguleringsbestemmelsene bør, for at de skal bli klarere og bedre strukturert, innen ett (alternativ to) år omarbeides i samarbeid med konsulent som har planleggingsjuridisk kompetanse.

Godkjent av Tvedestrand kommunestyre  
i møte 16.06.1992.  
Tvedestrand kommunestyre godkjente videre nytt punkt  
4.8 i reguleringsbestemmelsene  
i møte 01.09.1992.

TVEDESTRAND KOMMUNE

Tvedestrand, 16.11.1992.



May Britt Lunde  
Ordfører.

## TVEDESTRAND KOMMUNE

# KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017 - 2029 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Revidert 20.01.2017

---

Juridisk bindende bestemmelser har hjemmel i plan- og bygningsloven av 27.juni 2008 nr. 71. Utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging av planen er vist med kursiv.

### Saksbehandling

Type	Beskrivelse
Kunngjøring planarbeid	11.3.2014
Frist for uttalelse planprogram	19.5.2014
Vedtatt planprogram	10.6.2014
1 gangs behandling	14.6.2016
Offentlig høring fra	15.6.2016
Til	30.9.2016
<b>Endelig vedtak</b>	<b>7.2.2017</b>
Kunngjøring	22.2.2017

## INNHold

<b>1. INNLEDNING .....</b>	<b>4</b>
1.1 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (pbl § 11-6).....	4
1.2 Virkninger av planer (pbl § 11-8 bokstav f, jf. pbl § 1-5 andre ledd) .....	4
<b>2. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER.....</b>	<b>5</b>
2.1 Plankrav (pbl §§ 11-9 nr. 1 og 11.10 nr. 1) .....	5
2.2 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4) .....	5
2.3 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2 jf. § 17-2).....	6
<b>3. KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN – estetikk, kulturmiljø,     universell utforming og grønnstruktur.....</b>	<b>6</b>
3.1 Estetiske krav til bebyggelsen – hensyn til landskap og kulturminner (pbl § 11-9 nr. 6 og 7) .....	6
3.2 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5).....	6
3.3 Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5).....	7
3.4 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6) .....	7
<b>4. VEI OG TRANSPORT, PARKERING, VANN OG AVLØP .....</b>	<b>7</b>
4.1 Vei og Transport (pbl § 11-9 nr. 3).....	7
4.2 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5).....	8
4.3 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5) .....	8
4.4 Vannforsyning og avløp (pbl § 11-9 nr. 3).....	8
<b>5. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET.....</b>	<b>8</b>
5.1 Miljøforhold og samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 nr. 8) .....	8
5.2 Overvann og bekkeløp (pbl § 11-9 nr. 3 og 6) .....	8
5.3 Flomveier (pbl § 11-9 nr. 5) .....	9
5.4 Støy (pbl § 11-9 nr. 6).....	9
5.5 Byggehøyde over havet (pbl § 11-9 nr. 5).....	9
5.6 Byggegrense til dyrket mark (pbl § 11-9 nr. 5) .....	9

5.7	Byggegrense til vassdrag (pbl § 11-9 nr. 5) .....	9
<b>6.</b>	<b>BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG .....</b>	<b>10</b>
6.1	Sjø (pbl § 11-11 nr. 4 jf. § 1-8).....	10
<b>7.</b>	<b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR UTBYGGINGSOMRÅDER .....</b>	<b>10</b>
7.1	Utbyggingsområde hvor jordloven gjelder (§ 11-10 jf. 11-7 nr. 1).....	10
7.2	Fortetting (pbl § 11-9 nr. 5) .....	10
7.3	Variert boligsammensetning (pbl § 11-9 nr. 5) .....	11
7.4	Krav til uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr. 5) .....	11
7.5	Krav til lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5) .....	11
7.6	Kvalitetskrav til lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5).....	11
<b>8.</b>	<b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER .....</b>	<b>12</b>
8.1	LNF-områder (pbl § 11-7 nr. 5) .....	12
8.2	LNF-områder med bestemmelse om spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2) ...	12
8.3	LNF-områder med bestemmelser om spredt fritidsbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2).	13
8.4	LNF-områder med bestemmelser om spredt næringsbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2) .....	14
<b>9.</b>	<b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER</b>	<b>14</b>
9.1	Sikringssone - Drikkevann, H 110 (pbl § 11-8 bokstav a).....	14
9.2	Støysone - Skytebane, H 290 (pbl § 11-8 bokstav a) .....	14
9.3	Faresone - Flom, H 320 (pbl § 11-8 bokstav a) .....	14
9.4	Faresone – Ras/Skred, H 310 (pbl § 11-8 bokstav a).....	14
9.5	Faresone – Høyspent/Kraftlinjer, H 370 (pbl § 11-8 bokstav a) .....	15
9.6	Hensynssone Bevaring av kulturmiljø, H 570 (pbl § 11-8 bokstav c) .....	15
9.7	Hensynssone Friluftsliv, H 530 (pbl § 11-8 bokstav c).....	15
9.8	Hensynssone Bevaring naturmiljø, H 560 (pbl § 11-8 bokstav c) .....	15

9.9	Hensynssone Landbruk, H 510 (pbl § 11-8 bokstav c) .....	16
9.10	Hensynssone Grønnstruktur, H 540 (pbl § 11-8 bokstav c) .....	16
9.11	Hensynssone Landskap, H 550 (pbl § 11-8 bokstav c) .....	16
9.12	Båndlagt område etter naturmangfoldloven, H 720 (pbl § 11-8 bokstav d).....	16
9.13	Båndlagt område etter Kulturminneloven, H 730 (pbl § 11-8 bokstav d).....	17
9.14	Soner med krav om felles planlegging, H 810 (pbl § 11-8 bokstav e) .....	17

# 1. INNLEDNING

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel hjemles i plan- og bygningsloven (pbl) §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11. Bestemmelser gjeldende for Tvedestrands kommuneplan angis i kapittel 2 – 9.

## 1.1 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (pbl § 11-6)

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for områder og er ved kommunestyrets vedtak bindende for alle nye tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 jf. § 20-1 første ledd, bokstav a til m.

Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med kommuneplanens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

## 1.2 Virkninger av planer (pbl § 11-8 bokstav f, jf. pbl § 1-5 andre ledd)

Tidligere stadfestede og egengodkjente kommunedelplaner, regulerings- og bebyggelsesplaner med bestemmelser skal fortsatt gjelde.

Der tilsvarende tema ikke er behandlet i Kommunedelplan for kystens byggeområder 2011 – 2023, gjelder kommuneplanens bestemmelser.

I kommuneplanen 2014 – 2025 er alle reguleringsplaner som skal gjelde vist som hensynsone H 910.

Der reguleringsplan/bebyggelsesplan ikke angir arealformål, gjelder kommuneplanens formålsangivelse. Kommuneplanens bestemmelser utfyller eldre reguleringsplaner innenfor rammene i den enkelte plan.

## 2. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER

### 2.1 Plankrav (pbl §§ 11-9 nr. 1 og 11.10 nr. 1)

Før det kan skje tiltak nevnt i pbl § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, k, l og m stilles krav om reguleringsplan for:

- Nye utbyggingsområder (planlagte/fremtidige).
- Etablering av mer enn 2 boenheter i eksisterende utbyggingsområder.
- Områder langs vassdrag, i et belte på 50 meter fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand med følgende unntak:
  - Mindre tiltak på bebygd eiendom i medhold av pbl §§ 20-4 og 20-5 inntil 15m fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand
  - Mindre tiltak på bebygd eiendom jf. pbl §§ 20-4 og 20-5 inntil 10m fra bekkeløp med årssikker vannføring målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand.
  - For bebygde eiendommer kan mindre tiltak jf. pbl §§ 20-4 og 20-5 plasseres nærmere en angitt over, men ikke nærmere enn eksisterende bolig/hovedbygning på eiendommen.
- Områder for råstoffutvinning
- Områder for etablering av grav og urnelunder
- Nye områder for småbåthavner
- Utvidelse av eksisterende småbåthavner med mer enn 15 småbåtplasser
- Etablering av nye næringsbygg og ved endring av eksisterende med nytt bruksareal over 400m<sup>2</sup>
- Etablering og vesentlig utvidelse av institusjoner, som barnehager, skoler med mer

*Når private forslag til reguleringsplaner fremmes for behandling, skal kommunens mal for planfremstilling være fulgt. Herunder skal det være redegjort for hvordan det regulerte området inngår i en større sammenheng i forhold til teknisk og sosial infrastruktur, energiforsyning, servicetilbud, planlagt utbygningsmønster, samfunnssikkerhet, grønnstruktur og overvannshåndtering.*

*For nye byggeområder skal konsekvensutredningene for de enkelte områdene legges til grunn.*

### 2.2 Rekkefølgekrev (pbl § 11-9 nr. 4)

Før nye tiltak kan finne sted må følgende forhold være avklart:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet
- Arealer til lek og fritidsaktiviteter for barn og unge
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere
- Tilfredsstillende kapasitet, trafiksikkerhet og miljø på og langs veinett, spesielt skolevei

- Tilfredsstillende skjerming mot støy jf. best. i pkt. 5.4
- Tilfredsstillende sikring mot skred og flom, og kartlegging av flomveier og avbøtende tiltak
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann
- Tilfredsstillende slokkevannkapasitet

Før tiltak kan tas i bruk må forhold av betydning jf. første avsnitt være etablert.

*Hvilken infrastruktur og eventuelt rekkefølgebestemmelser som gjelder for de enkelte utbyggingsområder, vil fastsettes gjennom reguleringsplanarbeidet.*

### 2.3 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2 jf. § 17-2)

Det kan forhandles om og inngås utbyggingsavtale for å gjennomføre arealplaner i Tvedestrand kommune. Kvalitetskrav og kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen avtales i det enkelte tilfelle.

Utbyggingsområder uten sikker skolevei, tilfredsstillende løsninger for vann og avløp og/eller tilfredsstillende løsninger for overvannshåndtering må påregne krav om utbyggingsavtale.

## 3. KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN - estetikk, kulturmiljø, universell utforming og grønnstruktur

### 3.1 Estetiske krav til bebyggelsen - hensyn til landskap og kulturminner (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

- Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene, skal fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.
- Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygging og nybygging.
- Alle tiltak etter pbl § 20-1 som vil berøre fredete kulturminner, kan ikke finne sted før antikvarisk myndighet har fått melding om tiltaket og vedkommende myndighet har gitt dispensasjon eller tillatelse på annen måte, jf. kulturminnelovens §§ 8, 15, 15a, 19 og 20.

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, i forhold til seg selv og i forhold til de naturlige- og bygde omgivelser.

### 3.2 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg mv. skal utformingen tilrettelegge for bruk av alle. Det vil si at prinsippene for universell



utforming skal legges til grunn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres internt i planområdet, og om relevant; i forhold til tilstøtende eiendommer.

### 3.3 Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)

- Det skal være samsvar mellom skilt/reklame og virksomheten i bygningen. Som utgangspunkt tillates maksimum ett skilt pr. bygning/virksomhet.
- Skilt må ikke dekke/berøre arkitektoniske særtrekk på bygninger. Størrelse, farge og materialbruk skal tilpasses bygningens fasade og miljøet rundt.
- Heldekkende reklamefolie på glassflater er ikke tillatt.
- Takreklame/skilt tillates ikke.
- Skilt, markiser og andre innretninger ut over fortau og annen offentlig grunn må ikke hindre ferdsel eller være til fare for omgivelsene.
- Fri høyde under uthengsskilt må være minst 2,5m, og fremspringet kan maksimalt være 0,6m.

### 3.4 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal den overordnede grønnstrukturen ivaretas og utvikles, herunder turveier, stier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser til mark, vassdrag og sjø, sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.

## 4. VEI OG TRANSPORT, PARKERING, VANN OG AVLØP

### 4.1 Vei og Transport (pbl § 11-9 nr. 3)

Alle søknadspålitlige tiltak etter pbl § 20-1 skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, trafiksikkerhet og fremkommelighet på berørt veinett.

Korte og trafiksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass skal ivaretas i all arealplanlegging.

Fjernveier og hovedveier skal gi god og trafiksikker framkommelighet. Dette skal oppnås gjennom en restriktiv holdning til nye avkjørslar og opparbeidelse av sikre traseer og krysningspunkter for gående og syklende.

Kommunale veier, inklusiv gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og opparbeides i samsvar med til enhver tid gjeldende Veinorm for Tvedestrand kommune. Dersom tiltaket ikke er dekket av kommunens Veinorm, gjelder Statens vegvesens håndbøker.

Byggegrense langs kommunal vei fastsettes i henhold til den enhver tid gjeldende

Veinorm for Tvedestrand kommune.

#### 4.2 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

Med mindre annet følger av plan skal det sikres parkering i henhold til enhver tid gjeldende Veinorm for Tvedestrand kommune.

*Plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler skal vises på egen parkeringsplan som skal følge planforslag, eller på situasjonsplan ved søknad om tillatelse til tiltak.*

#### 4.3 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)

Innenfor sentrumsavgrensingen vil parkeringskravet for bil alternativt kunne oppfylles ved frikjøp jf. Veinorm for Tvedestrand kommune. For hver manglende biloppstillingsplass innbetaler byggherren til kommunen et kontantbeløp etter gjeldende satser vedtatt av kommunestyret. Innbetalte beløp kan bare nyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsplasser. Beløpet skal være innbetalt til parkeringsfondet før det gis igangsettingstillatelse.

*Kommunens Veinorm skal legges til grunn ved behandling av avvik fra parkeringskrav, og bruk av frikjøpsordningen.*

#### 4.4 Vannforsyning og avløp (pbl § 11-9 nr. 3)

For nye byggeområder og ved opparbeidelse av disse skal det installeres vannmåler på ledningsnett i tilknytningspunktet til kommunalt anlegg, før området tas i bruk.

## 5. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

### 5.1 Miljøforhold og samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 nr. 8)

- Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra ras og flom.
- Før tiltak kan finne sted i områder under marin grense med løsmasser, skal det gjøres vurderinger og undersøkelser for å avklare om det er fare for kvikkleireskred
- Ved nybygging skal det tas hensyn til forurenset grunn, radon, elektromagnetisk stråling, luftforurensing, støy og annen forurensning.
- Ny arealbruk og/eller bebyggelse skal vurderes i henhold til naturmangfoldloven §§ 8 – 12.

### 5.2 Overvann og bekkeløp (pbl § 11-9 nr. 3 og 6)

- Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk

gjennomførbart.

- I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes.
- I områder der det er identifisert utfordringer knyttet til overvannshåndtering skal dette sikres i planprosessen.

### 5.3 Flomveier (pbl § 11-9 nr. 5)

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet.

### 5.4 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

Ved planlegging av ny støyende virksomhet eller ny støyfølsom bebyggelse og utvidelse av slike skal tiltakshaver utarbeide støysonekart samt foreslå og avveie avbøtende tiltak som vil redusere eller skjerme for støy.

*Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (eller de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.*

### 5.5 Byggehøyde over havet (pbl § 11-9 nr. 5)

- For bygninger langsmed sjø skal 1.etg gulv ikke være under kote +2,50. Under dette nivå tillates bare konstruksjoner som tåler høyvann/stormflo uten behov for reparasjoner og sjøbod/naust.
- Offentlig vei skal ikke planlegges eller anlegges under kote +2,00.
- Utenomhusanlegg ved nærings-, service- eller offentlige bygg skal ikke planlegges eller anlegges under kote +1,70.

Ref. kartgrunnlag NN2000

### 5.6 Byggegrense til dyrket mark (pbl § 11-9 nr. 5)

Med mindre annet er angitt i plan, kan det ikke bygges eller fradeles nærmere enn 10m fra fulldyrka- og overflatedyrket mark.

### 5.7 Byggegrense til vassdrag (pbl § 11-9 nr. 5)

Med mindre annet ikke fremkommer av unntakene under, tillates ikke tiltak etter pbl § 20-1 jf. § 1-6 i 50-metersbeltet til vassdrag målt fra strandlinje i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand. Forbudet gjelder også bekkeløp med årssikker vannføring i et belte på 20m.

- Unntak for mindre tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5 på bebygd eiendom inntil 15m fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand.

- Unntak for mindre tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5 på bebygd eiendom inntil 10m fra bekkeløp med års-sikker vannføring målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand.
- Mindre tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5 på bebygd eiendom kan plasseres nærmere enn angitt i kulepunktene over, men ikke nærmere enn eksisterende bolig/hovedbygning på samme eiendom.
- Unntak for ny landbruksbebyggelse på bebygd landbrukseiendom inntil 20m fra vassdrag og 10m fra bekkeløp.
- Fasadeendring jf. pbl 20-1 bokstav c tillates uavhengig av avstand til vassdrag

## 6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

### 6.1 Sjø (pbl § 11-11 nr. 4 jf. § 1-8)

- I 100-metersbeltet til sjø kan nødvendige driftsbygninger gjenoppføres etter brann og ulykke.
- Ny landbruksbebyggelse kan oppføres i 100-metersbeltet til sjø der det kan dokumenteres nødvendighet av slik plassering ved at det er gjort avveininger av plasseringen.
- Det tillates oppført nødvendige navigasjonsinstallasjoner langs farleder.
- På badeplasser og i turområder ved sjø tillates oppført toalett og brygger for allmenheten, samt etablering/tilrettelegging av turstier. Dette såfremt tiltaket er avklart i forhold til andre viktige interesser i området, deriblant fiske og biologisk mangfold.

## 7. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR UTBYGGINGSOMRÅDER

### 7.1 Utbyggingsområde hvor jordloven gjelder (§ 11-10 jf. 11-7 nr. 1)

For områdene Holt Camping og Nes Golfpark gjelder jordlovens §§ 9 og 12 med unntak for mindre endringer på eksisterende byggverk som ikke er oppført til landbruksformål.

### 7.2 Fortetting (pbl § 11-9 nr. 5)

*Landskaphensyn skal ivaretas ved utbygging. Utbyggingens synlighet skal vurderes og forholdet til grønt-forbindelser skal ivaretas og forbedres. Fortetting skal ikke gi uheldige trafikkbelastninger. Fortetting skal ikke føre til at grøntområder og rekreasjonsarealer bebygges. Fortetting skal tilføre strøket/naboskapet kvaliteter. Fortetting på eksisterende boligtomter kan skje ved fradeling der tomtestørrelse og terrengform egner seg. Både gjenværende og fradelte boligtomter skal være tilstrekkelig til å romme bolig, garasje og andre bygg. Parkering skal være i samsvar med kommunens norm. Både ny og gjenværende boligtomt skal ha tilfredsstillende*

leke og uteoppholdsarealer. I sentrumsnære områder ønskes høy utnyttelse av arealer avsatt til bolig- og næringsformål.

### 7.3 Variert boligsammensetning (pbl § 11-9 nr. 5)

Lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper og boligstørrelser, skal vektlegges. Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større boligutbygginger. I reguleringsplaner kan det etter nærmere vurderinger settes krav om boligtypesammensetning.

### 7.4 Krav til uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

#### Innenfor sentrum:

- For nye leilighetsbygg skal det per boenhet avsettes minimum 10m<sup>2</sup> uteoppholdsareal og minimum 5m<sup>2</sup> i fellesareal.

#### Utenfor sentrum:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. enebolig er 200m<sup>2</sup>.
- For enebolig med leilighet/hybel er MUA 250m<sup>2</sup>.
- For rekkehus/flermannsboliger er MUA 100m<sup>2</sup> per boenhet. Deler av arealet kan etter vurdering avsettes i fellesareal.

### 7.5 Krav til lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5)

- Ved utbygging av 4 – 10 boenheter skal det etableres sandlekeplass på minimum 50m<sup>2</sup>.
  - Lekeplassen skal inneholde areal til sandlek og sitteplasser til voksne og barn.
- For hver 10. boenhet skal det etableres lekeplass på minimum 70m<sup>2</sup>.
  - Lekeplassen skal minimum inneholde 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet og sitteplasser til voksne og barn.
- For hver 50. boenhet skal det etableres kvartalslekeplass.
  - Lekeplassen skal minimum inneholde 5 ulike typer utstyr differensiert i aldersgruppen fra 0 – 13år og inneholde areal egnet for ballspill. Arealet skal være tilfredsstillende belyst for å gi trygghet og fremme hensiktsmessig bruk.
- For hver 100. boenhet skal det anlegges nærmiljøanlegg.
  - Anlegget skal utstyres slik at det fremmer fysisk aktivitet og samhandling ved for eksempel tilrettelegging for skating, sykkel, ski- og akeaktiviteter. I arealet skal det inngå ball-løkke. Anlegget skal være tilfredsstillende belyst for å gi trygghet fremme hensiktsmessig bruk.

### 7.6 Kvalitetskrav til lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5)

- Lekeareal skal legges til/mot områder for grønnstruktur der det ligger til rette for dette, slik at det oppmuntres til å benytte naturmark/terreng/vegetasjon i leken. Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal i størst mulig grad bevares og integreres. Det skal etableres akebakke dersom terrenget tillater dette.

- Lekeareal skal ha gode solforhold, slik at det er sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårjevndøgn.
- Lekeareal skal være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensing, annen helsefare, samt de mest fremherskende vindretninger.
- Lekeareal skal ha trafiksikker atkomst via fortau, gangveier, turveier eller gatetun.
- Lekeareal skal utformes som møteplasser i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom, voksne og eldre.
- Lekeareal bør være belyst.
- Uavhengig av antall boenheter/type boliger skal lekeplasser i størst mulig grad være tilpasset alle – universelt utformet. Dette gjelder tilgjengelighet til området, valg av lekeapparat og tilgjengelighet til disse.
  - Minst 1 apparat skal være funksjonsåpent.
  - Interne gangveier til lekeapparatene og areal til sitteplass skal ha fast dekke
- Areal med støyforhold over 55 dB(A) skal ikke regnes med i areal til lek og aktivitet.
- Lekeplass skal ha en avstand til trafokiosker og andre tekniske installasjoner, eks. renovasjon, på minimum 20m. Avstand fra høyspent luftspenn til lekeplass skal være 30-60 meter avhengig av strømstyrken.

*Funksjonskravene kan ikke fravikes uten at det foreligger særlige grunner og evt. avbøtende tiltak. Avvik fastlegges i reguleringsplan eller som dispensasjon etter pbl kap. 19, i samråd med barn og unges representant.*

## 8. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

### 8.1 LNF-områder (pbl § 11-7 nr. 5)

I LNF-områder er det ikke tillatt å føre opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradele tomt til samme, som ikke er tilknyttet stedbunden næring basert på gårdens ressursgrunnlag eller allment friluftsmål.

### 8.2 LNF-områder med bestemmelse om spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)

Spredt boligbebyggelse som ikke er knyttet til stedbunden næring er tillatt på følgende områder:

- LNFB 1 Valle:** 2 – 4 boliger
- LNFB 2 Modalen:** 4 – 5 boliger
- LNFB 3a Strømsland:** 4 boliger
- LNFB 3b Strømsland:** 5 boliger
- LNFB4 Sagåsen:** 4 boliger

**LNFB 18a Laget**  
**LNFB18b Laget**  
**LNFB 19 Laget**  
**LNFB 1a Råknes**  
**LNFB 40 Bekkevika**

Bestemmelser til område LNFB 18a Laget:

Innenfor området tillates oppført inntil 3 boliger/boenheter. Ved oppføring av flere boliger/boenheter stilles krav om reguleringsplan.

Bestemmelser til område LNFB 18b Laget:

Innenfor området tillates oppført inntil 6 boliger/boenheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

Bestemmelser til område LNFB 19 Laget:

Innenfor området tillates oppført inntil 4 boliger/boenheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

Bestemmelser til område LNFB 1a Råknes:

Innenfor området tillates oppført inntil 3 boliger/boenheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

Bestemmelser til område LNFB 40 Bekkevika:

Innenfor området tillates oppført inntil 1 bolig/boenhet.

### 8.3 LNF-områder med bestemmelser om spredt fritidsbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)

Spredt fritidsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er tillatt på følgende områder:

**LNFFB 5 Barlindalen, Gjeving: 3 – 4 fritidsboliger**

**LNFFB 44 Hallandsheia**  
**LNFFB 45 Rønningen**

Bestemmelser til område LNFFB 5 Barlindalen, Gjeving:

Spredt fritidsbebyggelse er kun tillatt innenfor angitt område (deler av område som i saksbehandlingen ble kalt "Hyt 19").

Bestemmelser til område LNFFB 44 Hallandsheia:

Det tillates en hytte innenfor hver av de to avgrensninger. Tillatt BYA for den enkelte avgrensning er 30m<sup>2</sup>, maksimal mønehøyde 3,5m. Terrasse på bakkeplan i tilknytning til fasadeliv kan tillates med et areal på 10m<sup>2</sup> inntil 2m fra fasadeliv.

Bestemmelser til område LNFFB 45 Rønningen:

Innenfor området tillates oppført 4 fritidsboliger/enheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

LNFFB 5: Ved mekling hos Fylkesmannen ble det akseptert at det innenfor viste område kan bygges 3 – 4 fritidsboliger. Meklingsresultatet er stadfestet i kommunestyrets vedtak av 16.10.2007.

## 8.4 LNF-områder med bestemmelser om spredt næringsbebyggelse

(pbl § 11-11 nr. 2)

Spredt næringsbebyggelse som ikke er knyttet til stedbunden næring er tillatt på følgende område:

### **LNFNB 22b Langmyrveien**

Bestemmelser til område LNFNB 22b Langmyrveien:

Det stilles ikke krav om reguleringsplan innenfor området for tiltak etter §§ 20-4 og 20-5 jf. § 20-1.

*Tiltak skal i hovedsak være tilknyttet næringsvirksomhet som fremmer landbruk-, natur- og friluft-relaterte aktiviteter.*

## 9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

### 9.1 Sikringssone - Drikkevann, H 110 (pbl § 11-8 bokstav a)

Innenfor restriksjonsområdene tillates ikke nye bygg- og anleggstiltak eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden. Egne klausuleringsbestemmelser gjelder for Krokvåg vannverk og Risør vannverk.

### 9.2 Støysone - Skytebane, H 290 (pbl § 11-8 bokstav a)

Innenfor støysone H 290 kan det ikke iverksettes tiltak før det kan dokumenteres at byggverket får tilfredsstillende støynivå for sin bruk jf. Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy T-1442.

### 9.3 Faresone - Flom, H 320 (pbl § 11-8 bokstav a)

Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt.

### 9.4 Faresone - Ras/Skred, H 310 (pbl § 11-8 bokstav a)

Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at faremomentet er



utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt.

### 9.5 Faresone - Høyspent/Kraftlinjer, H 370 (pbl § 11-8 bokstav a)

Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt.

### 9.6 Hensynssone Bevaring av kulturmiljø, H 570 (pbl § 11-8 bokstav c)

- Den antikvariske verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdets særpregede miljø videreføres. Ved reparasjon og annen istandsetting bør så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Bygningenes karakter m.h.t former, materialer, målestokk, proporsjoner, vindusinndeling, detaljer og annet, bør opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer bør være tilsvarende eller tilpasses de originale.
- Det skal benyttes tradisjonelle materialer og byggeteknikker på byggverk av betydning for kulturmiljøet.
- Ny bebyggelse i området skal i størrelse og proporsjoner tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen i området. Nye uthus og garasjer skal ha en utforming og materialbruk som underordner seg hovedbebyggelsen.
- Terrengformasjoner, hagemurer og terrasser av betydning for kulturmiljøet skal bevares.
- Offentlige eller alminnelig brukte gangstier, trappeløp, snarveier, plasser m.v. skal bevares.
- Forhåndsuttalelse fra Aust-Agder fylkeskommune v/kulturminnevernsseksjonen skal innhentes før det gjøres vedtak om nye tiltak. Ny bebyggelse skal miljøtilpasses etter faglige kriterier.

### 9.7 Hensynssone Friluftsliv, H 530 (pbl § 11-8 bokstav c)

- Innenfor hensynssonen skal det tas særlig hensyn til at områdets kvaliteter for utøvelse av friluftsliv ikke forringes.
- Det skal tas særlig hensyn til at adkomstmuligheter og tilgjengelighet ikke svekkes.
- Tradisjonell drift av landbruk, jakt og fiske er tillatt i samsvar med gjeldende lovverk.

### 9.8 Hensynssone Bevaring naturmiljø, H 560 (pbl § 11-8 bokstav c)

- Områdenes kvalitet, økologiske tilstand og viktighet som leveområde for artene som naturlig forekommer der, skal ivaretas.
- Innenfor funksjonsområdet for klippeblåvinge gjelder Forskrift om klippeblåvinge

som prioritert art, FOR-2011-05-20-522.

*Dersom inngrep vurderes, kreves det utarbeidet faglig konsekvensanalyse med forslag til evt. avbøtende tiltak jf. faktaark til det enkelte område.*

*Ved forvaltning etter plan- og bygningsloven innenfor funksjonsområde for klippeblåvinge skal forskriftens bestemmelser legges til grunn for saksbehandlingen. Tiltak innenfor hensynssonen skal oversendes Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder for behandling, før søknaden kan behandles av kommunen etter plan- og bygningsloven.*

## 9.9 Hensynssone Landbruk, H 510 (pbl § 11-8 bokstav c)

Det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til landbruk innenfor hensynssonen.

## 9.10 Hensynssone Grønnstruktur, H 540 (pbl § 11-8 bokstav c)

Det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til grønnstruktur innenfor hensynssonen. I slike soner er det ikke tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbilde, skade terrengformasjoner eller friluftsimteresser.

## 9.11 Hensynssone Landskap, H 550 (pbl § 11-8 bokstav c)

Det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til landskap innenfor hensynssonen. I slike soner er det ikke tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbilde, skade terrengformasjoner eller friluftsimteresser.

## 9.12 Båndlagt område etter naturmangfoldloven, H 720 (pbl § 11-8 bokstav d)

I områder vernet etter Naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene i den enkelte forskrift eller kommuneplanens arealformål og bestemmelser.

Id. nr.	Navn	Verneform	Verneformål
VV00002809	Fjellheia	Naturreservat	Edelløvsskog
VV00003208	Eikåsen	Naturreservat	Løv- og blandingsskog
VV00001975	Nordskogen	Naturreservat	Barskog
VV00001842	Haugsjåknipen	Naturreservat	Barskog
VV00001674	Stakketoskjæret	Naturreservat	Sjøfugl
VV00001675	Storskjæret	Naturreservat	Sjøfugl
VV00001676	Lille Halsholmen	Naturreservat	Sjøfugl
VV00001648	Ruholmen (Tangferholmen)	Naturreservat	Sjøfugl
VV00001673	Lille Langebåen	Naturreservat	Sjøfugl
VV00001677	Lille Lestholmen	Naturreservat	Sjøfugl

*Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder skal forelegges tiltak for behandling.*

### 9.13 Båndlagt område etter Kulturminneloven, H 730 (pbl § 11-8 bokstav d)

Områder båndlagt etter kulturminneloven:

- Furøya og Hestøya
- Lyngør fyrstasjon og Kjeholmen

*Aust-Agder fylkeskommune skal forelegges tiltak for behandling.*

### 9.14 Soner med krav om felles planlegging, H 810 (pbl § 11-8 bokstav e)

Sone	Område navn	Gnr/Bnr
<b>A</b>	B2, B10 og B11	32/200, 3/4, 32/168, 32/66, 32/119
<b>B</b>	B3a og B3c	5/4
<b>C</b>	B13 og B14	44/21, 44/2
<b>D</b>	F34, F35, F39 og F39b	78/256, 78/26, 78/263, 78/261, 78/276, 78/277, 78/278, 78/227, 78/306

Eiendommer/områder i innenfor hver sone skal undergis felles planlegging for å komme frem til gode løsninger med tanke på lokalisering av utbyggingstiltak, adkomst, parkering, vann- og avløpsordninger og ivaretagelse av vernehensyn.



## Tvedestrand kommune

Adresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

Telefon: 37 19 95 00

E-post: [post@tvedesrand.kommune.no](mailto:post@tvedesrand.kommune.no)

Dato: 21.09.2023

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1000 Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Gnr:	<b>74</b>	Bnr:	<b>160</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Hovedgata 26, 4900 TVEDESTRAND</b>						

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen.

### OPPLYSNINGSSKRIV

**Byggverk/tiltak som mangler vedtak og/eller brukstillatelse/ferdigattest  
Manglende tegningsgrunnlag i kommunens arkiv**

Etter plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. Når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig kan det utstedes midlertidig brukstillatelse inntil en angitt dato.

Det foreligger i dag en rekke søknadspliktige tiltak som ikke er avsluttet med ferdigattest jf. kommunens arkiv (merk unntak fra krav om ferdigattest for visse tiltak jf. saksbehandlingsforskriften SAK 10 § 8-1).

Tiltak omsøkt før 1. januar 1998 kan det ikke utstedes ferdigattest for jf. pbl § 21-10 femte ledd, og kommunen skal avvise slike søknader. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Det betyr bare at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Hovedbegrunnelsen for dette er at disse sakene er så gamle og utdaterte at det ikke foreligger et tilfredsstillende dokumentasjons- og kunnskapsgrunnlag som gjør det forsvarlig å tilby et eget «regime» for å kunne utstede en (troverdig) ferdigattest for slike eldre bygg. I stedet for ferdigattest kan hjemmelshavere i en salgssituasjon henvises til å



fremskaffe relevant tilstandsrapport til bruk ved omsetning av eiendommen.

For tillatelser gitt i medhold av meldingsordningen (mindre tiltak uten ansvarsrett) har ikke loven krav om ferdigattest. Slik attest skal heller ikke utstedes nå. Dette gjelder tillatelser til mindre tiltak på boligeiendom som mindre tilbygg og garasjer mv. (pbl 85 § 86a) i perioden før 01.07.2010.

Det forekommer også at det mangler vedtak, tegninger og andre relevante opplysninger som kan konstatere at tiltaket er omsøkt og godkjent av kommunen. I hovedsak gjelder dette eldre bebyggelse som er oppført før den landsdekkende bygningsloven av 1965 trådte i kraft. Før 1965 var det for Tvedestrand ikke vedtatt alminnelig søknadsplikt for byggetiltak. I de fleste saker påregnes tiltak oppført før ikrafttredelsen av -65-loven som lovlig oppført.



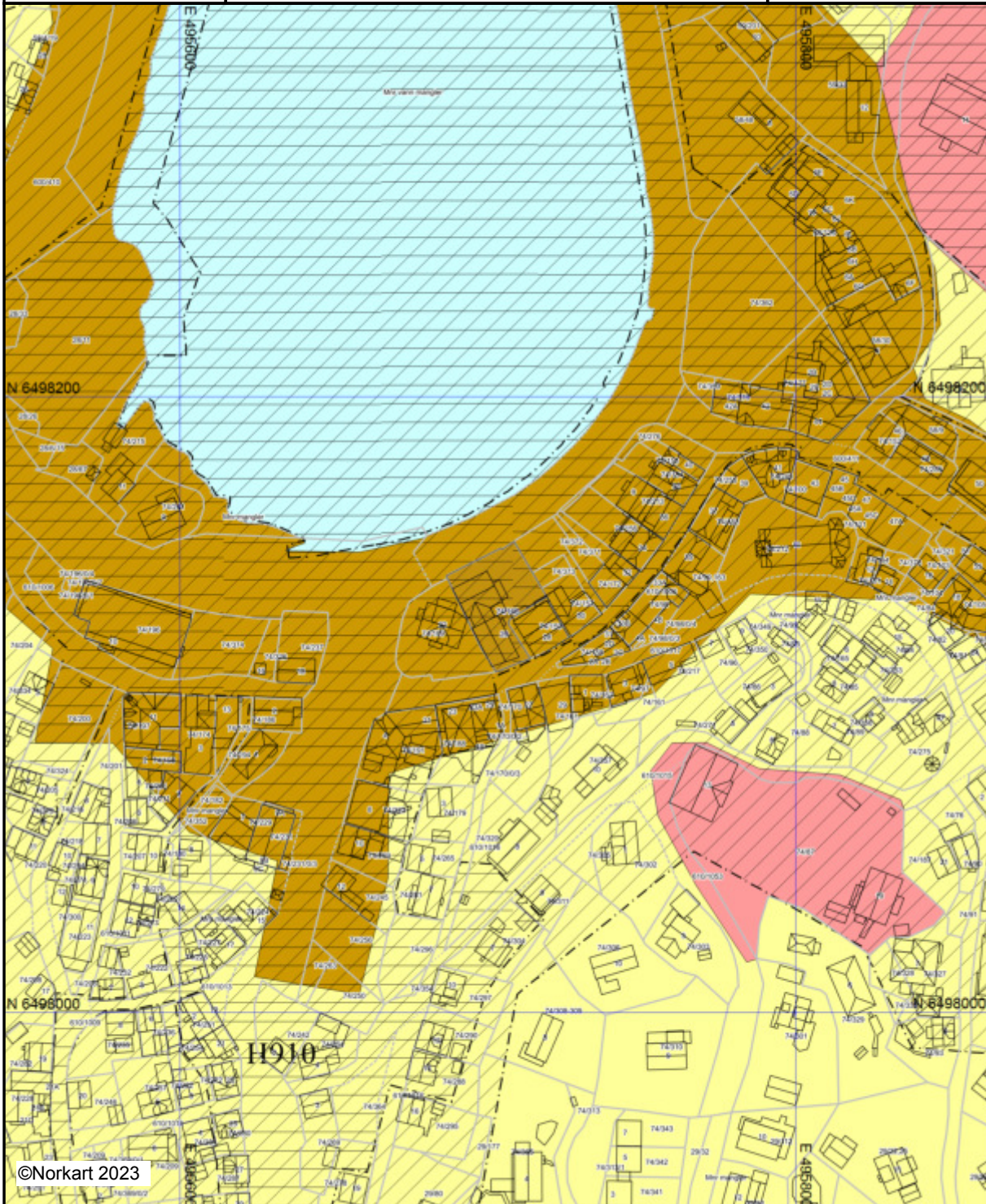
Tvedestrand kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 74/160  
Adresse: Hovedgata 26  
Utskriftsdato: 14.09.2023  
Målestokk: 1:2000



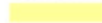


UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.  
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.  
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring




### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende




### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren




### *Kommuneplan-Hensynsone (PBL2008 §11-)*

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Kommune(del)plan - påskrift



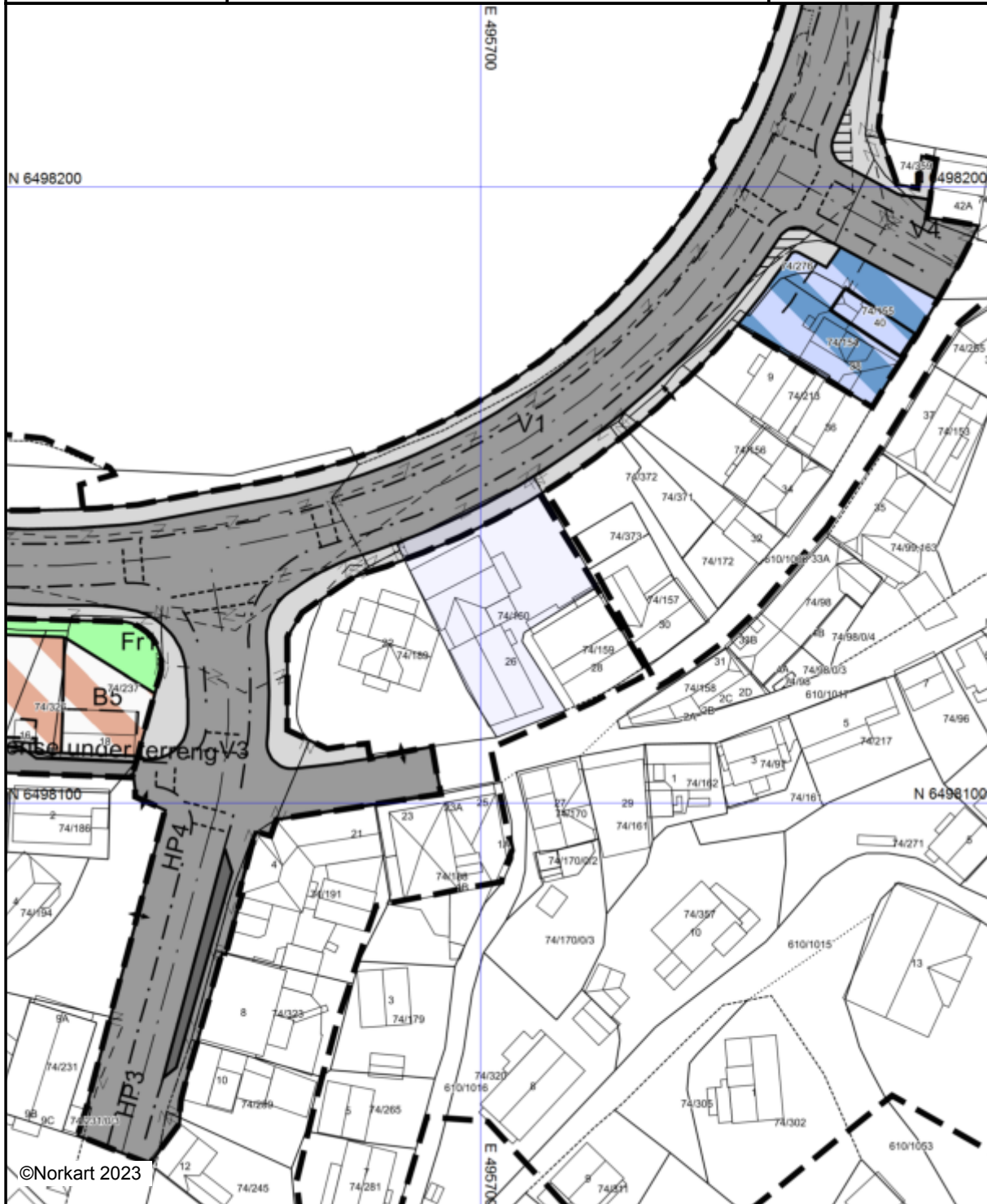
Tvedestrand kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 74/160  
Adresse: Hovedgata 26  
Utskriftsdato: 14.09.2023  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

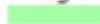


## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Bussholdeplass

### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park


### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 26,

-  Frisiktsone ved veg


### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 27,

-  Felles parkeringsplass


### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 28,

-  Forretning/Kontor
-  Annet kombinert formål

### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 29,

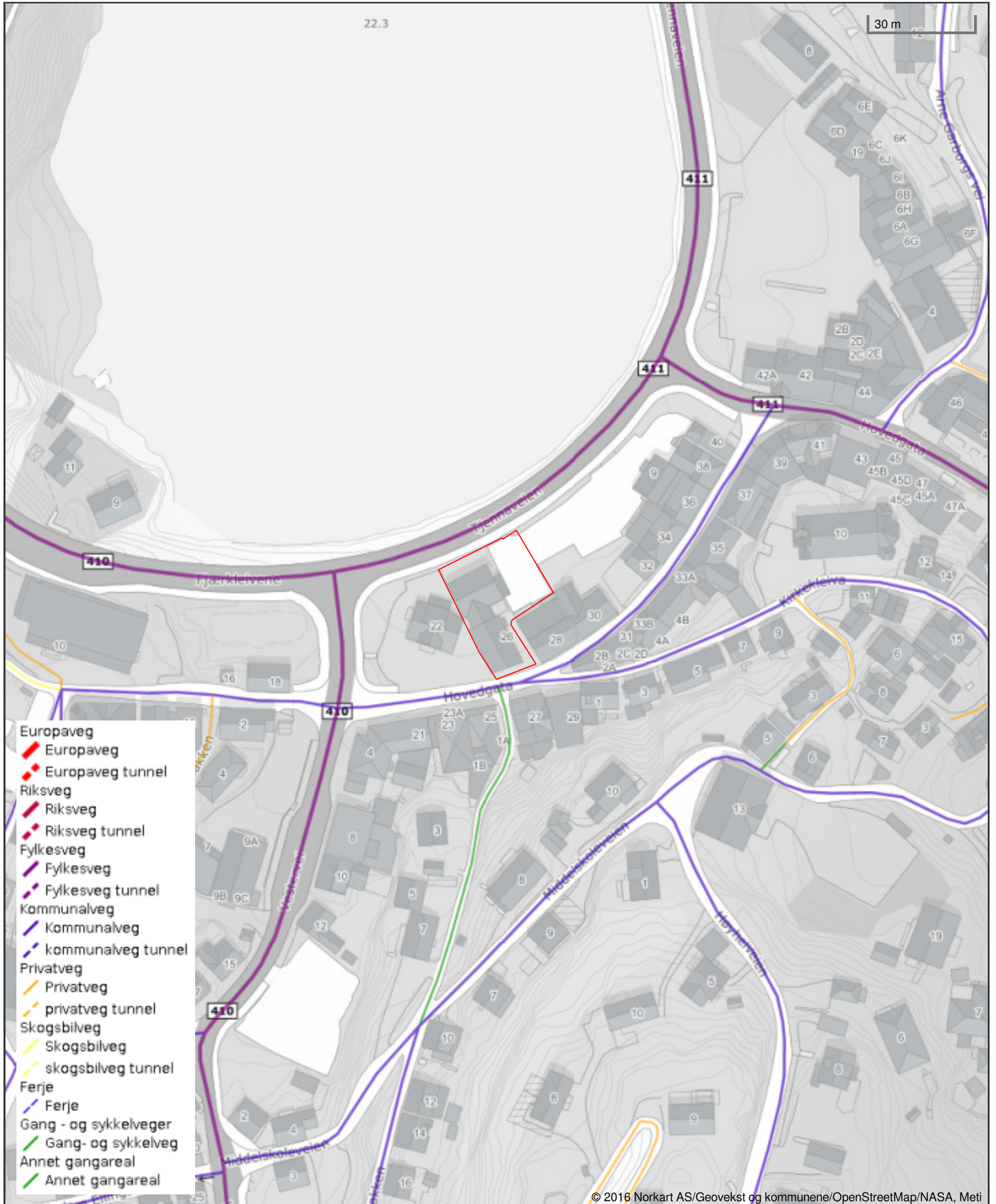
-  Grense for restriksjonsområde

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007

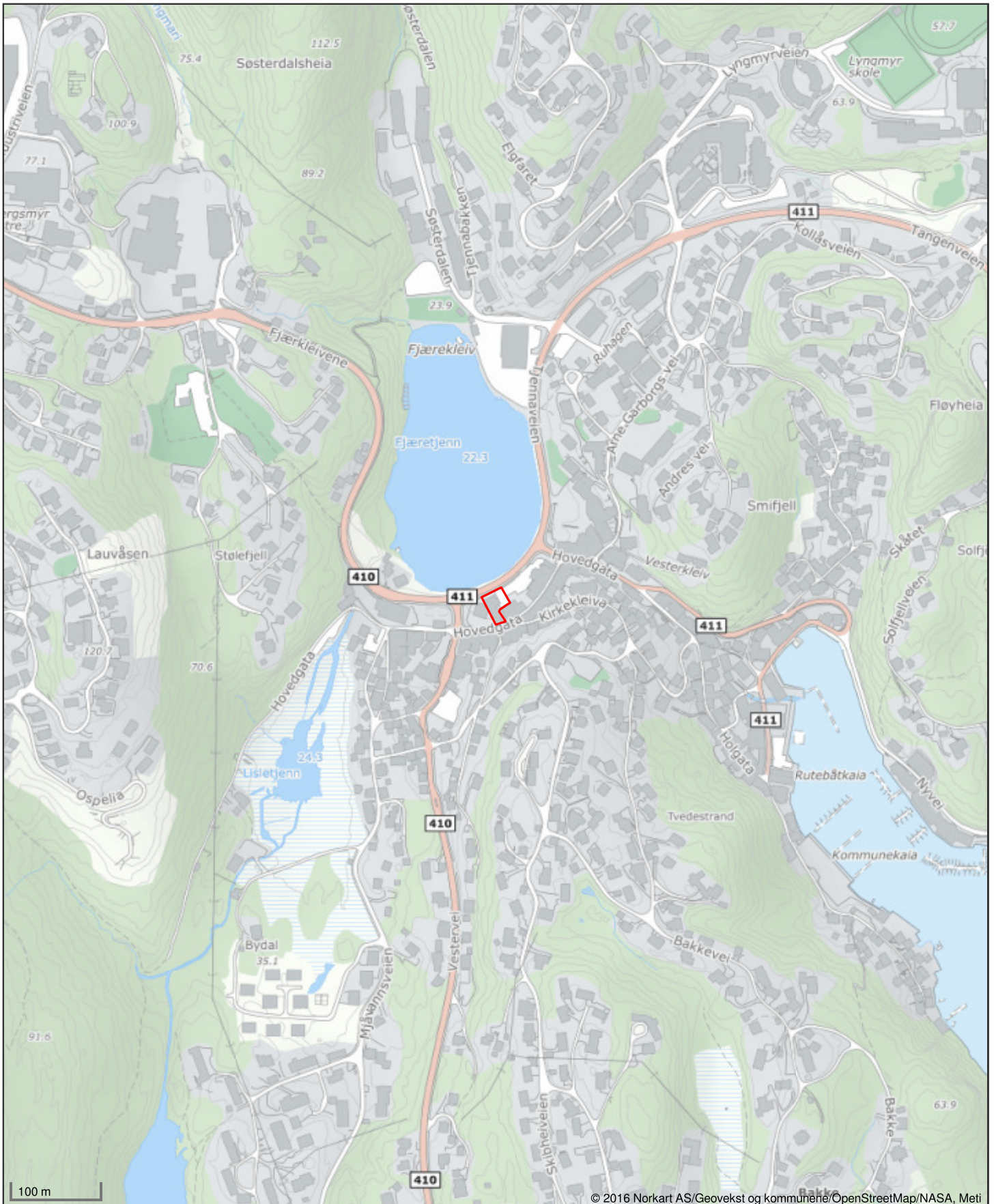
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Avkjørsel
- Abc** Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



# Vegstatuskart for eiendom 4213 - 74/160//



# Oversiktskart for eiendom 4213 - 74/160//





Tvedestrand kommune

## Ledningskart

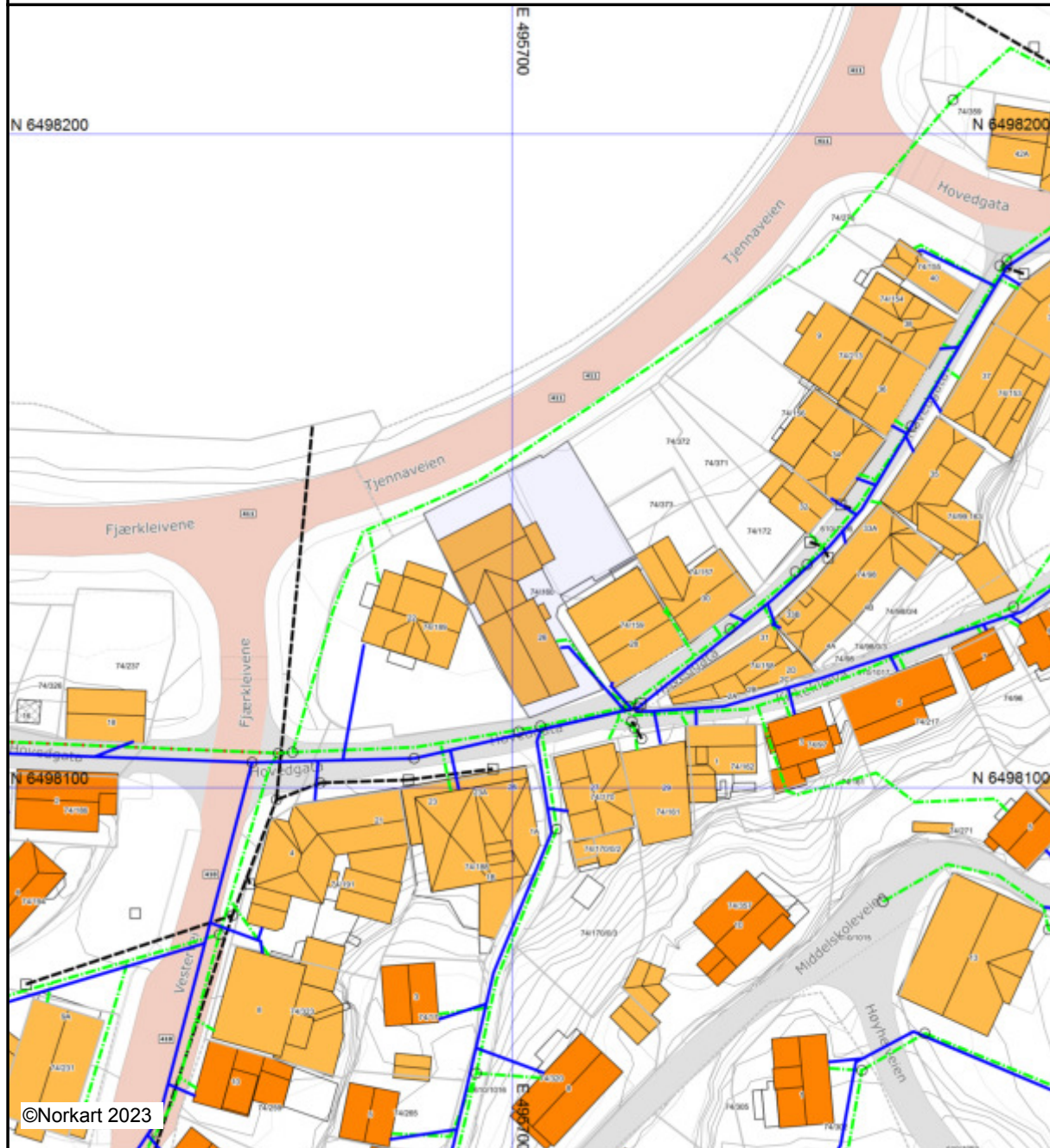
Eiendom: 74/160  
Adresse: Hovedgata 26  
Dato: 14.09.2023  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2023

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



# Grunnkart



UTM-32

Tvedestrand kommune

Eiendom: 74/160  
Adresse: Hovedgata 26  
Dato: 14.09.2023  
Målestokk: 1:1000

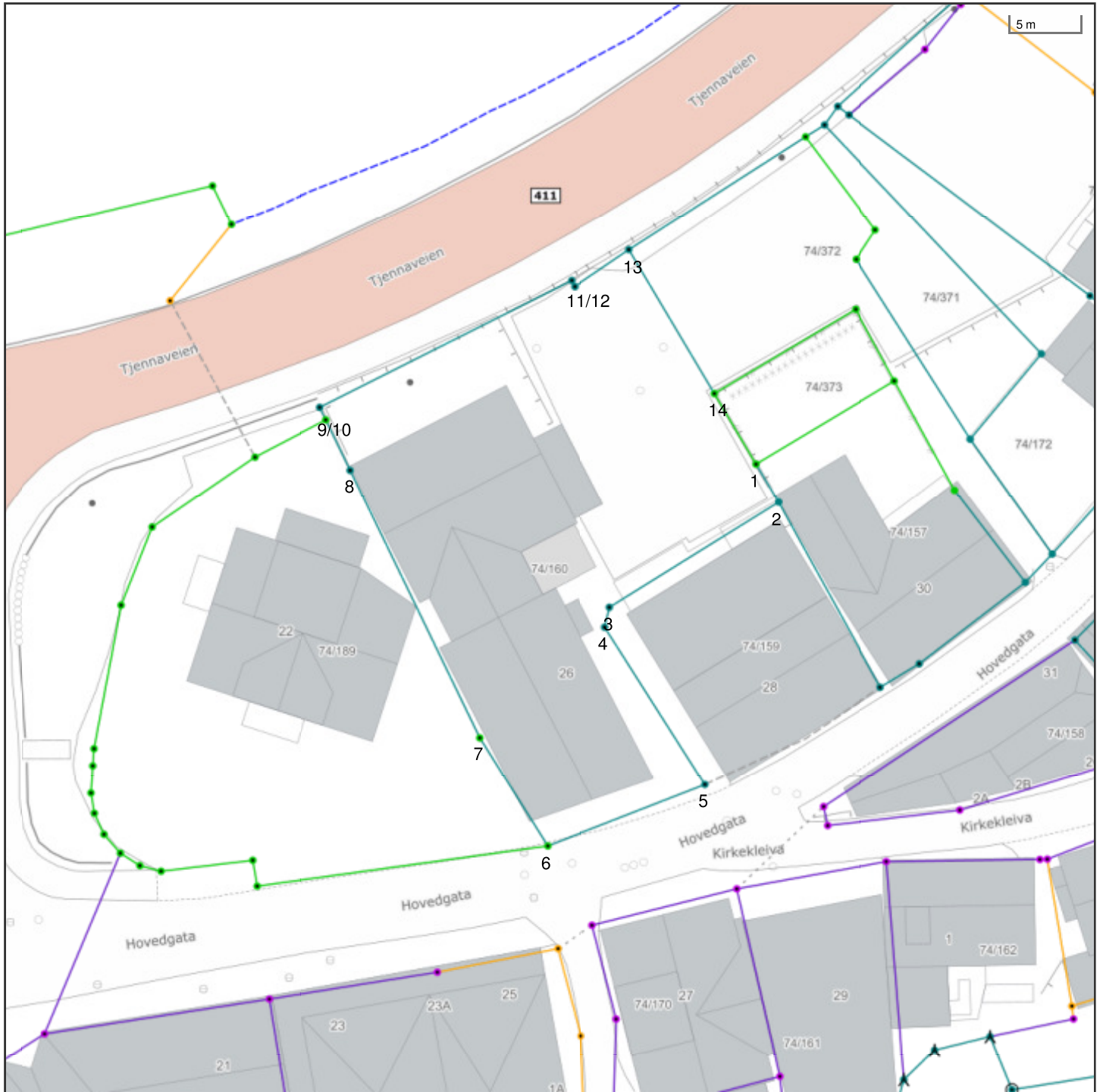
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. ussiv nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2023

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

# Eiendomskart for eiendom 4213 - 74/160//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

-----	Eiendomsgrense - omtvistet	-----	Eiendomsgrense - lite nøyaktig	●	Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	-----	Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	●	Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - bolt
.....	Hjelpelinje fiktiv	-----	Eiendomsgrense - middels nøyaktig	●	Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punktfaste	-----	Eiendomsgrense - nøyaktig	●	Grensepunkt - nøyaktig	⊙	Grensepunkt - rør
-----	Hjelpelinje vannkant	-----	Eiendomsgrense - svært nøyaktig	●	Grensepunkt - svært nøyaktig	●	Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
-----		-----	Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet	●		●	Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	717,10 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6498131,9	<b>Øst</b> 495702,9

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6498137,85	495717,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,83	
2	6498135,12	495719,15	13 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	3,17	
3	6498127,65	495707,1	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	14,18	
4	6498126,24	495706,76	13 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	1,45	
5	6498115,02	495713,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,29	
6	6498110,65	495702,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,04	
7	6498118,39	495697,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,12	
8	6498137,44	495688,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,16	
9	6498141,03	495686,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,99	
10	6498141,92	495686,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,99	
11	6498150,91	495704,41	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,07	
12	6498150,47	495704,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,49	
13	6498153,1	495708,51	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,69	
14	6498142,87	495714,58	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	11,90	



## Tvedestrand kommune

**Adresse:** Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

**Telefon:** +47 37 19 95 00

Utskriftsdato: 14.09.2023

## Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tvedestrand kommune

<b>Kommunenr.</b>	4213	<b>Gårdsnr.</b>	74	<b>Bruksnr.</b>	160	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Hovedgata 26, 4900 TVEDESTRAND								

## Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Ingen informasjon funnet.

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.





# Tvedestrand kommune

**Adresse:** Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

**Telefon:** +47 37 19 95 00

Utskriftsdato: 14.09.2023

## Kommunale gebyrer 2023

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tvedestrand kommune

<b>Kommunenr.</b>	4213	<b>Gårdsnr.</b>	74	<b>Bruksnr.</b>	160	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Hovedgata 26, 4900 TVEDESTRAND								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	3 155,30 kr
Vann	3 155,30 kr
<b>Sum</b>	<b>6 310,60 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann Akonto Måler	103 m3	17,50 kr	1/1	0 %	1 802,50 kr	1 201,65 kr
Vann abonnem.	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	1 633,35 kr
Vann Forbruk Måler	98 m3	16,96 kr	1/1	0 %	1 662,57 kr	1 662,57 kr
- Vann Betalt Akonto Måler	-54 m3	16,96 kr	1/1	0 %	-916,13 kr	-916,13 kr
Kloakk Akonto Måler	103 m3	22,50 kr	1/1	0 %	2 317,50 kr	1 545,00 kr
Kloakk abonnem.	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	2 100,00 kr
Kloakk Forbruk Måler	98 m3	16,96 kr	1/1	0 %	1 662,57 kr	1 662,57 kr
- Kloakk Betalt Akonto Måler	-54 m3	16,96 kr	1/1	0 %	-916,13 kr	-916,13 kr
<b>Sum</b>					<b>11 212,88 kr</b>	<b>7 972,88 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

<b>Eiendom</b>	4213 74/160		
<b>Utskriftsdato</b>	14.09.2023	<b>Antall datasett</b>	3

## 1 Berørte datasett

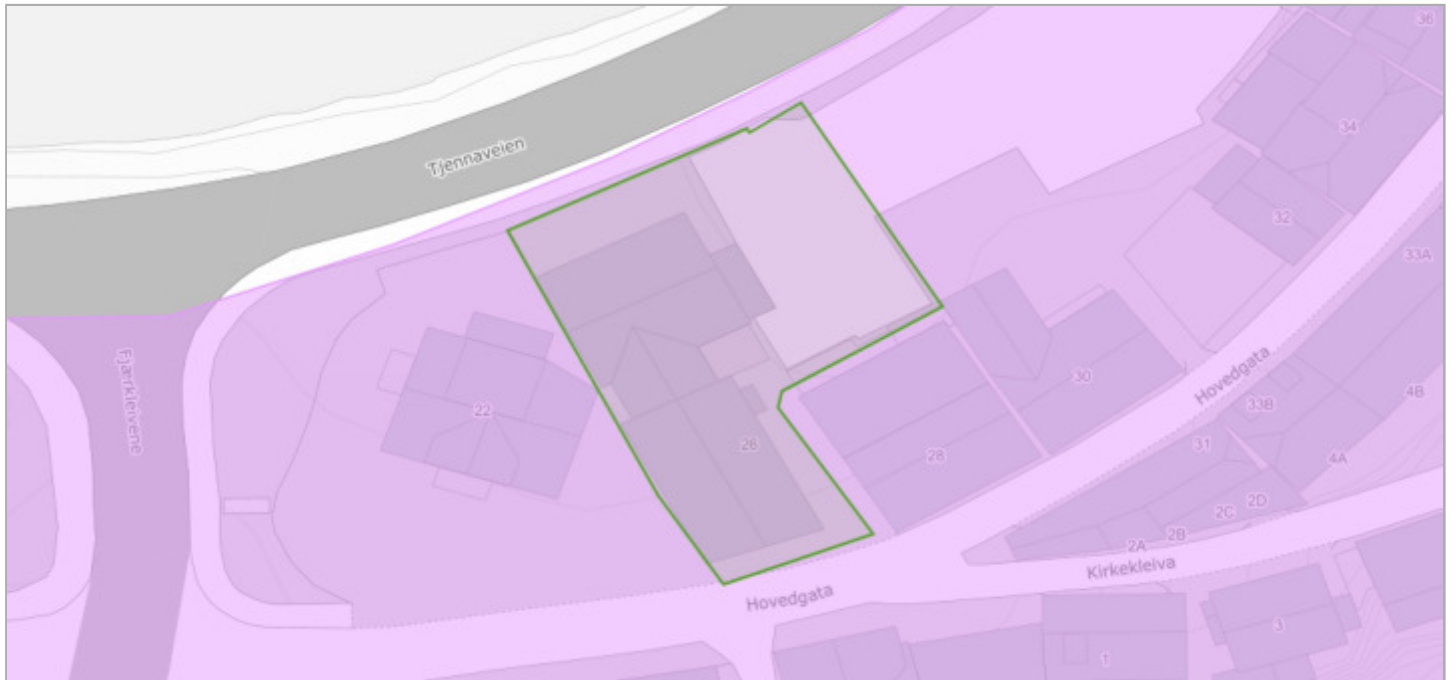
Kulturminner - Kulturmiljøer

## 2 Sjekkede, ikke berørte datasett

Kulturminner - Fredete bygninger

Kulturminner - SEFRAK

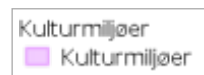
Kilde	Riksantikvaren	Versjon	13.09.2023
-------	----------------	---------	------------



**Om datasettet**

Kulturmiljø som er freda (eller planlagt freda) etter kulturminnelova §20, samt område med verdsarvstatus (UNESCO).

**Tegnforklaring**



**Objekter**

Navn	Vernetype	Kategori
Tvedestrand Sentrum	-	Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse

Eiendom	4213 74/160		
Utskriftsdato	11.10.2023	Antall datasett	4

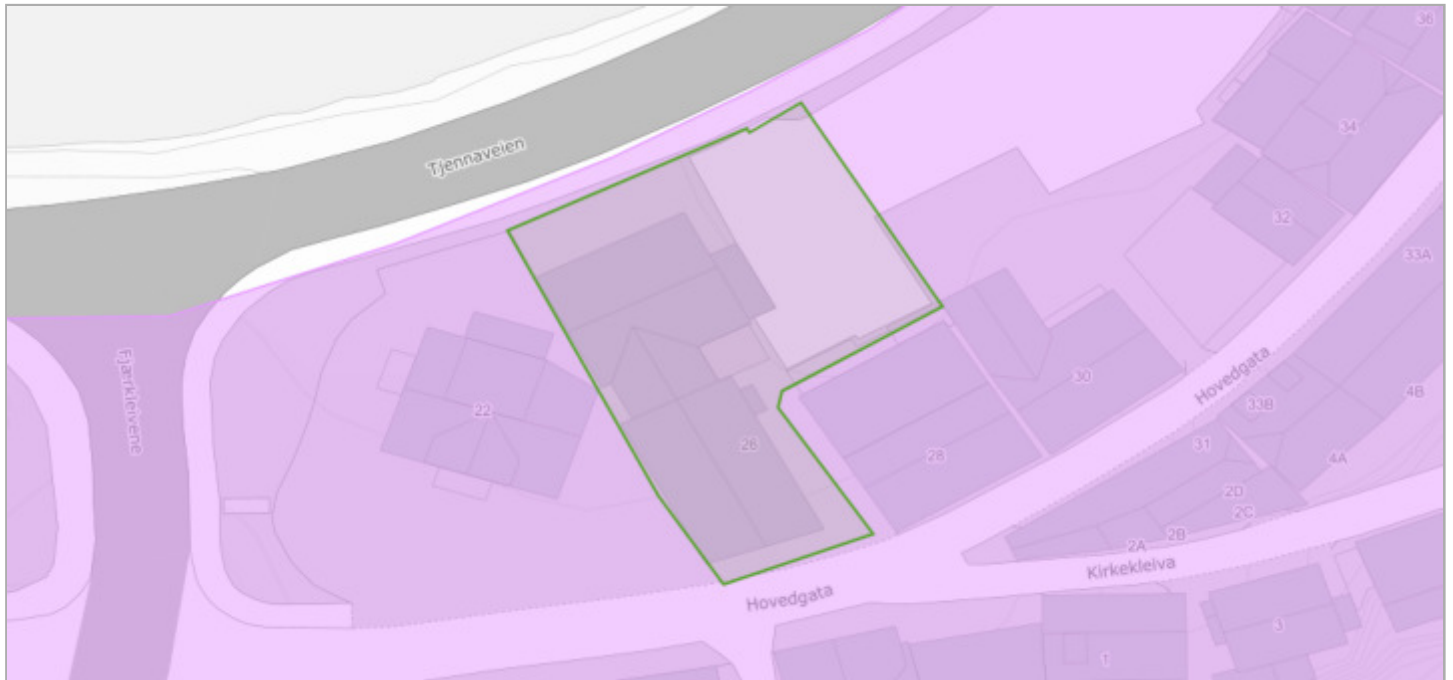
## 1 Berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer

## 3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Fredete bygninger
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

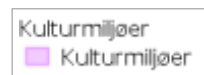
Kilde	Riksantikvaren	Versjon	10.10.2023
-------	----------------	---------	------------



**Om datasettet**

Kulturmiljø som er freda (eller planlagt freda) etter kulturminnelova §20, samt område med verdsarvstatus (UNESCO).

**Tegnforklaring**



**Objekter**

Navn	Vernetype	Kategori
Tvedestrand Sentrum	-	Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HUS NR. 144B I TVEDESTRAND	Beregnet areal	717.1
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	720,7
Oppdatert dato	24.08.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	74/160
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	18.11.2016 28.11.2016	2016/2534 87/16		74/157, 74/159, 74/160, 74/172, 600/411, 610/1006
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	18.11.2016 28.11.2016	2016/2534 87/16	Tinglyst 07.12.2016	74/157 (-239), 74/372 (239) 74/160, 74/172, 74/371, 600/411, 610/1006
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	18.11.2016 28.11.2016	2016/2534 87/16	Tinglyst 07.12.2016	74/157 (-67,4), 74/373 (67,4) 74/160, 74/372
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	21.01.2010 21.01.2010			0914-Mnmangler, 74/98, 74/99, 74/153, 74/154, 74/155, 74/156, 74/157, 74/158, 74/159, 74/160, 74/161, 74/163, 74/170, 74/172, 74/188, 74/189, 74/191, 74/213, 74/249, 74/255, 74/276, 600/410, 600/411, 610/1006
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering				74/160 (720,7)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6498131.9	495702.9	0	Ja	717.1	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SPAREBANKEN SØR S937894538	Fester (F) 1/1	Postboks 200 4662 KRISTIANSAND S	
DARBO ØYSTEIN KRISTIAN F270360*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GLIDDIVEIEN 19 4905 TVEDESTRAND	Bosatt (B)
DARBO OLAV F280853*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Odins vei 14 4846 ARENDAL	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Hovedgata 26

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4900 TVEDESTRAND	Kirkesogn	05080103 Tvedestrand
Grunnkrets	203 Tvedestrand sentrum	Tettsted	3531 Tvedestrand

Valgkrets	1 Tvedestrand		
-----------	---------------	--	--

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	8777330		Kontor- og adm.bygning rådhus (311)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1994

### 1: Bygning 8777330: Kontor- og adm.bygning rådhus (311), Tatt i bruk 15.06.1994

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	671
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	671
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.04.1994	10.05.1994
Igangsettingstillatelse	20.04.1994	05.10.1994
Tatt i bruk	15.06.1994	05.10.1994

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Hovedgata 26	-	74/160	-	-	-	-	-

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	129	129	0	0	0
H02	0	0	271	271	0	0	0
H01	0	0	271	271	0	0	0





# Tvedestrand kommune

**Adresse:** Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

**Telefon:** +47 37 19 95 00

Utskriftsdato: 14.09.2023

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tvedestrand kommune

<b>Kommunenr.</b>	4213	<b>Gårdsnr.</b>	74	<b>Bruksnr.</b>	160	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Hovedgata 26, 4900 TVEDESTRAND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	143
<b>Navn</b>	Kommuneplan 2017 - 2029
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	07.02.2017
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/1253/Gjeldende%20bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf">https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/1253/Gjeldende%20bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20Kommuneplanens%20arealdel.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 717 m <sup>2</sup> <b>KPAngittHensyn</b> Bevaring kulturmiljø <b>KPHensynsonenavn</b> H570
	<b>Delareal</b> 717 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H910 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	181
<b>Navn</b>	Kommuneplan 2021-2033
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	093
<b>Navn</b>	MILJØGATE TVEDESTRAND SENTRUM
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	30.05.2006
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/160/093Bestemmelser.doc">https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/160/093Bestemmelser.doc</a>

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	74 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Annen veigrunn
	<b>Felt navn</b>	AV
	<b>Delareal</b>	5 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Gate m/fortau
	<b>Felt navn</b>	GATE

<b>Id</b>	048
<b>Navn</b>	VERNEPLAN TVEDESTRAND
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	16.06.1992
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/323/B-bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/323/B-bestemmelser.pdf</a>

<b>Id</b>	035
<b>Navn</b>	RV 410 - ØVRE TORV
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	16.06.1992
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/55/35.%20B-Riksvei%20410-Vestervei.pdf">https://www.arealplaner.no/4213/dokumenter/55/35.%20B-Riksvei%20410-Vestervei.pdf</a>



## Tvedestrand kommune

Postadresse: Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

Telefon: 37 19 95 00

E-post: [Post@tvedestrand.kommune.no](mailto:Post@tvedestrand.kommune.no)

Dato: 21.09.2023

## MEGLEROPPLYSNINGER

---

### 2000 Restanser og legalpant

---

Gnr:	<b>74</b>	Bnr:	<b>160</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Hovedgata 26, 4900 TVEDESTRAND</b>						

### Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer

Restanser:



## Tvedestrand kommune

**Adresse:** Tjennaveien 30, 4900 Tvedestrand

**Telefon:** +47 37 19 95 00

Utskriftsdato: 14.09.2023

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tvedestrand kommune

<b>Kommunenr.</b>	4213	<b>Gårdsnr.</b>	74	<b>Bruksnr.</b>	160	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Hovedgata 26, 4900 TVEDESTRAND								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
0000000108	2903	29.11.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	98

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



KJETIL LOSSIUS | Eiendomsmegler MNEF | 40 40 80 02 | [kjetil@sormegleren.no](mailto:kjetil@sormegleren.no)  
Sørmeqleren AS avd. Næring | Skippergata 10 | 38 02 22 22 | <https://sormegleren.no/avdeling/naering/>