

Forslag til REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljreguleringsplan for Svennevikheia hyttefelt

Lindesnes kommune

05.03.2015

Pkt. 1; GENERELT

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål, jfr. PBL § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG;

- Fritidsbebyggelse
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Redskapsbod

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg
- Parkeringsplasser

GRØNNSTRUKTUR

- Turveg
- Friområde

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- Friluftsmål

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

HENSYNSSONE

- Ras- og skredfare
- Bevaring kulturmiljø

Pkt. 2; REKKEFØLGEKRAV

- Byggeområde for redskapsboder R1, samt tomtene O1 - O6 m/adkomstvei må vurderes av geolog før de kan bebygges, det må vurderes eventuelt sikringsbehov i forhold til fare fra stein- og jordras samt snøskred.
- Tomtene K1-K9 m/adkomstvei må vurderes av geolog før de kan bebygges, det må vurderes eventuelt sikringsbehov i forhold til fare fra stein- og jordras samt snøskred.

- Tomtene N8, N11, N12 og N13 og nærliggende adkomstvei, samt tomt N43 må vurderes av geolog før de kan bebygges, det må vurderes eventuelt sikringsbehov i forhold til fare fra stein- og jordras samt snøskred.
- Tursti mellom tomtene K7 og O6 skal opparbeides/tilrettelegges før tomtene K1-K9 og O1-O6 kan bebygges.
- Turveg fra tomt K9 og nordover skal opparbeides før tomtene K1-K9 kan bebygges.

Pkt. 3: BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fritidsbebyggelse

- Innenfor områdene avsatt til fritidsbebyggelse kan det oppføres en hytte på hver tomt. Hyttene skal plasseres innenfor de på plankartet angitte tomtegrenser. For noen av tomtene er det angitt maksimal mønehøyde på plankartet, etter søknad og dersom kommunen finner det ok, kan denne justeres der forholdene ligger til rette for det.
- Det er i utgangspunktet tenkt hytter med saltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader. Kommunen kan også godta at det bygges med flatt tak / pulttak, gesimshøyden skal da være 0,5 meter lavere enn maksimal tillatt mønehøyde.
- Det kan oppføres hytter med mønehøyde inntil 4,5 meter over gjennomsnittlig terreng på følgende tomter; Tomt nr. G1, G4, G5, G7, G9, G10, G15, G16, G22, G23, G24, G25, G27, K1, N43, L2, O1, O2, O3, O4, O5 og O6. Disse tomtene tillates bebygd med maksimalt tillatt BRA = 90 m². Alle bygg på eiendommen er da medregnet. Det kan i tillegg opparbeides nødvendig parkeringsareal.
- Det kan oppføres hytter med mønehøyde inntil 5,0 meter over gjennomsnittlig terreng på følgende tomter; Tomt nr. G2, G3, G13, G17, G18, G20, G21, N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8 og K9. Disse tomtene tillates bebygd med maksimalt tillatt BRA = 105 m². Alle bygg på eiendommen er da medregnet. Det kan i tillegg opparbeides nødvendig parkeringsareal.
- Det kan oppføres hytter med mønehøyde inntil 5,5 meter over gjennomsnittlig terreng på følgende tomter; Tomt nr. G8, G11, G12, G14, G19, G26, L1, N9 – N42. Disse tomtene tillates bebygd med maksimalt tillatt BRA = 120 m². Alle bygg på eiendommen er da medregnet. Det kan i tillegg opparbeides nødvendig parkeringsareal.
- Innenfor byggeområdene B1, B2 og B3 ligger det eksisterende, eldre hytter. Tomtegrensene på disse er i hovedsak skylddelt, og ikke klarlagt ved oppmåling. Det tillates ikke fortetting med nye hytter innenfor disse områdene. Tilbygg/påbygg kan godkjennes. Maksimal mønehøyde på hyttene i disse områdene er 5,0 meter over gjennomsnittlig terreng. Disse tomtene tillates bebygd med maksimalt tillatt BRA = 105 m². Alle bygg på eiendommen er da medregnet. Det kan i tillegg opparbeides nødvendig parkeringsareal.

- I tillegg til hovedhytta kan det på hver tomt bygges en frittliggende bod med maks grunnflate på 15 m² og maks mønehøyde på 3.5 m.
- Hyttene skal ha mørke-/ naturtilpassede farger. Det må benyttes ikke reflekterende materialer både til kledningen og taktekkingen.
- Hyttene skal plasseres på sammenhengende grunnmur/såle eller pilarer. Maksimal grunnmurshøyde / pilarhøyde må ikke overstige 1 m for hytta – 1 m for terrassen.
- Samlet areal for terrasse og annet utendørs anlegg, eksempelvis svømmebasseng, skal ikke overstige 50 m² og skal være forbundet med hytta.
- De regulerte hyttetomtene skal ha minst 2 parkeringsplasser, på egen tomt.

3.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Området kan benyttes til anlegg av brygger/båtplasser. Det kan monteres utriggere. Bryggene skal anlegges som trebrygger, alternativt som natursteins- / betongbrygger. Synlig bryggefront skal være i naturstein eller tre, med en estetisk fin utførelse.

3.3 Redskapsbod

- Innenfor det avsatte området kan det oppføres små redskapsboder. Maks størrelse pr. bod er BRA = 6 m². Maksimal mønehøyde er 3,5 meter over topp gulv.
- Bodene skal kun benyttes som lager. Det skal ikke innstalleres pipe eller ovn og bodene skal ikke innredes for overnatting / beboelse.

Pkt. 4: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg

- Veiene er opparbeidet / kan opparbeides som vist på plankartet, og gir adkomst til de tomtene som ligger inntil den enkelte vei. Nødvendige fyllinger/skjæringer kan anlegges på tilstøtende arealer. Fyllingsskrånninger skal jordkles. Mindre justeringer/tilpassninger av veiene kan godkjennes.

4.2 Parkeringsplasser

- Parkeringsplassene kan anlegges som vist på plankartet. Innenfor område P2 kan det oppføres bygg for vinterlagring av båter. Med maksimal mønehøyde inntil 5,0 meter over gjennomsnittlig terreng, og maksimalt BYA= 450 m².

Pkt. 5; GRØNNSTRUKTUR

5.1 Turveg

- Skal opparbeides som vist på plankartet. Skal opparbeides med bredde på ca. 1,5 meter og oppgruses.

5.2 Friområde

- Det er ikke tillatt å drive virksomhet, herunder landbruksvirksomhet, som etter kommunens skjønn er til hinder for området bruk som friområde. Innenfor området skal det ikke oppføres bygg eller utføres tiltak som er i strid med bruken av området som friområde. Vegetasjon kan hogges og pleies av grunneier.
- Området kan om ønskelig inngå som del av ”skjærgårdsparken”, og overtas på tilsvarende vilkår. Området kan tilrettelegges for allment friluftsliv, med brygger, toalett, grillplasser, etc.

Pkt. 6; LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

6.1 Friluftsmål

- Eventuelle fellesanlegg for vann/avløp/kabler kan tillates, det skal det utføres med minst mulig terrenginngrep, og terrenget skal i størst mulig grad tilbakeføres til sin opprinnelige form.
- Det er ikke tillatt å drive virksomhet, herunder landbruksvirksomhet, som etter kommunens skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde. Innenfor området skal det ikke oppføres bygg eller utføres tiltak som er i strid med bruken av området som friluftsområde. Vegetasjon kan hogges og pleies av grunneier.
- Tiltak som fremmer området bruk som friluftsområde kan tillates innenfor området. Dvs. anlegg av gangstier, felles oppholdsplasser etc.

Pkt. 7; BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

- Det er ikke tillatt å drive virksomhet som etter kommunens skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde.

Pkt.8; HENSYNSSONER

8.1; Ras- og skredfare

- Innenfor disse områdene er det ras- og skredfare. Områdene må vurderes av geolog, og nødvendig sikring må gjennomføres før arbeider på berørte byggeområder og veier kan gjennomføres, jfr. rekkefølgekrav.

8.2; Bevaring kulturmiljø

- Bevaringsområdene er fredet i hht. bestemmelsene om bevaringsområder. Innenfor det regulerte bevaringsområdet skal det ikke foretas inngrep, henstilles gjenstander eller bygges innretninger, uten forhåndsgodkjenning av antikvarisk myndighet.

Pkt. 9; FELLESBESTEMMELSER;

- Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsforskriftene etter dispensasjonssøknad.
- Ved siden av reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven.
- Det tillates ikke oppført gjerder mellom de enkelte hytter / tomter eller ut mot fellesareal. Unntatt er nødvendig sikringsgjerde.
- Alle kabler/ledninger til tomtene skal legges i bakken.

ING GEIR GJERTSEN AS
PÅL DALHAUG AS