



Lindesnes kommune
Teknisk forvaltning

REGULERINGSBESTEMMELSER for

Detaljregulering for Juviksodden hytteområde

PlanID: 201509

Vedtatt dato:

Saksnummer: 20/03600

Dokumentdato: 25.6.18

Dato for siste revisjon: 19.5.20

.....
Ordførers underskrift

1.0 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Reguleringsformål

Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål, iht. plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fritidsbebyggelse	BFR1 – BFR14
Andre typer bebyggelse og anlegg – brygger	BAB1 – BAB12
Energianlegg	BE1 – BE2
Vann- og avløpsanlegg	f_BVA
Renovasjon	f_BRE
Småbåtanlegg i sjø	BSB
Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone	f_BBS
Uthus/naust/badehus	BUN1 – BUN2
Lekeplass	f_BLK

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

Kjørevei	SKV1, f_SKV2 – f_SKV14
Annen veigrunn – grøntareal	f_SVG
Parkering	SPA1, f_SPA2 – f_SPA4, SPA5, f_SPA6 – 7, SPA8, f_SPA9

Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

Turvei	f_GT1 – f_GT2
Badeplass/ -område	f_GB1 – f_GB3
Turdrag	f_GTD1 – f_GTD2

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

Friluftsmål	LF1 – LF16
-------------	------------

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Ferdseil	VFE
Friluftsområde i sjø	VFV

1.2 Hensynssoner

Følgende hensynssoner iht. plan- og bygningslovens § 12-6 inngår i planen:

Sikringssone

Frisikt	H140
---------	------

Faresone

Høyspenningsanlegg	H370
--------------------	------

Sone med angitt særlig hensyn

Bevaring kulturmiljø	H570
----------------------	------

1.3 Hensikt med planen

Hensikten med reguleringsplanen er å fortette eksisterende hytteområde med 28 nye hyttetomter og å regulere 23 eksisterende hyttetomter.

I plankartet er de eksisterende hyttetomtene nummerert E1 – E23 og de 28 nye hyttetomtene nummerert mellom N24 – N55.

2.0 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Tekniske anlegg

Kabler for strømforsyning, telefon, data mv. skal legges i bakken. Pumpestasjoner, trafokiosker og andre tekniske innretninger og anlegg skal utføres og plasseres slik at tiltakene blir minst mulig synlig i terrenget.

2.2 Terrenginngrep

Tiltak skal utføres på en skånsom måte, tilpasses eksisterende terreng og utføres med minst mulig inngrep i terreng og vegetasjon.

Det er kun tillatt å sprengte fjell for hyttebebyggelse og for opparbeidelse av atkomstveier. Sprenging tillates ikke for etablering av plen/hage/utegulv, terrasser/plattinger, boder eller lignende. Flateplanering er ikke tillatt.

Dersom det i spesielle tilfeller er nødvendig å sprengte bort fjell, skal det påses at skadene etter sprengningsarbeidet repareres slik at det snarest mulig igjen framstår som «naturlig».

2.3 Kulturminner

Dersom det under arbeidets gang kommer fram gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Vest-Agder fylkeskommune, kulturminne-

vernseksjonen, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven), § 8 annet ledd.

2.4 Parkering og avkjørsel til tomt

Hver hyttetomt skal ha minst 2 parkeringsplasser. Krav til parkering skal innfris ved faste plasser i områder regulert til parkering eller på egen tomt. Dersom terrenget ligger til rette for det, kan tomter som har kjørevei fram til tomten etablere avkjørsel til tomt og parkere på egen tomt.

De eksisterende hyttene E21-23 har atkomst og parkering utenfor planområdet og er ikke med i parkeringsregnskapet.

Atkomst, parkering og evt. avkjørsel skal vises og beskrives i byggesøknaden for bebyggelsen.

2.5 Tiltak i sjø/sjøbunn

Tiltak i sjø krever tillatelse etter Havne- og farvannsloven. Denne må godkjennes av havnevesenet. Tiltak i sjøbunnen krever særskilt godkjenning fra Norsk Maritimt Museum.

Utfylling/mudring i sjø er forbudt jf. Forurensningsforskriften §22. Eventuelle unntak fra forbudet skal sendes til Fylkesmannen og det skal foretas undersøkelse av sediment, naturforhold og biologisk mangfold.

2.6 Brønn

Dersom eksisterende brønn på hyttetomt N36 stenges skal det sikres ny løsning for vann for de hytter som får vanntilførsel fra brønnen.

2.7 Byggegrense i 100-metersbeltet

For tomtene N35, N37 og N45 er angitt en indre og en ytre byggegrense. Mellom indre og ytre byggegrense tillates kun plen/hage/utegulv. Alle andre tiltak må plasseres innenfor indre byggegrense. For øvrige tomter må alle tiltak legges innenfor angitt byggegrense.

3.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse:

- til tiltak i sjø kreves det tillatelse etter Havne- og farvannsloven. Tiltaket må godkjennes av Havnevesenet.
- til tiltak i område BSB skal det foreligge skriftlig avtale mellom berørte parter, eller ved jordskifte iht. jordskifteloven § 2 bokstav H, jf. § 5 annet ledd, ha kommet i stand en ordning som fordeler arealverdien av området i sjø.
- til brygger i område BSB skal parkeringsplasser i henhold til punkt 5.3 være opparbeidet.
- for fradelte hyttetomter skal det foreligge skriftlig avtale om 2 biloppstillingsplasser per hyttetomt som er tinglyst på eiendommen, dersom parkering ikke løses på egen tomt.
- til nye hytter skal det foreligge godkjent løsning for felles avløp. Plan skal godkjennes av Lindesnes kommune.
- til nye hytter skal det foreligge godkjent teknisk plan i henhold til kommunens gjeldende veinormal for SKV1.

3.2 Brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse:

- til første hytte innenfor områdene N24 - N55 skal være badeplasser f_GB2 – 3 med tilhørende turveier f_GT1 – 2 være opparbeidet.
- til nye hytter skal det opparbeides 5 parkeringsplasser for allmennheten. Disse skal merkes.
- til nye hytter skal parkering i flg. kravet i disse bestemmelsene være etablert.
- til nye hytter skal atkomst fra parkering til den aktuelle hytta være ferdig opparbeidet.
- til nye hytter skal løsning for renovasjon være etablert.
- til nye båtplasser i område BSB skal atkomst til bryggeanlegget f_BBS/BSB være etablert.
- til nye båtplasser skal badeplass f_GB1 og tilhørende friluftsområde VFV være opparbeidet.
- til nye hytter skal SKV1 være opparbeidet som vist i planen og i henhold til teknisk plan, jf. punkt 3.1.
- til nye hytter skal turdrag f_GTD1 og f_GTD2 være opparbeidet og traséen skiltet og merket. Skiltplan og merking skal utarbeides i samarbeid med kommunen.

4.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Fritidsbebyggelse BFR1 – BFR14

4.1.1 Generelt

Innenfor områdene BFR1 – BFR14 kan det oppføres en hytte per tomt.

Hver hyttetomt kan bebygges med et samlet bruksareal på inntil 150 m² BRA inkl. evt. frittstående sovehytte/anneks, bod og garasje. Parkeringsplasser regnes ikke med i tillatt bruksareal.

Eksisterende terreng og stedlig vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes på tomtene. Særlig store trær skal bevares.

Bebyggelse, terrasser/plattinger, levegger skal plasseres innenfor byggegrensene.

I områder med «fjell i dagen» eller kupert terreng kan bebyggelsen plasseres på peler/søyler for å begrense terrenngrepene. Høyden på fundament og søyler skal ikke overstige 1,0 meter målt fra opprinnelig terreng. Terrenget kan fylles opp inn til 1,0 meter.

I skrått terreng kan bebyggelsen terrasseres inntil 90 cm for å tilpasses best mulig til naturlig terreng. Maks møne- og gesimshøyder skal avtrappes tilsvarende.

På tomtene N33, N34, N36, N37, N40, skal bebyggelsen avtrappes min. 60 cm med terrenget.

4.1.2 Gesims- og mønehøyde

Bebyggelsen kan ha saltak eller pulttak.

For hytter som bygges med saltak er maks. mønehøyde 5,0 meter og maks. gesimshøyde 3,5 meter målt fra topp gulv. Høydene som er oppgitt i tabellen angir høyeste gulv.

For hytter som bygges med pulttak er maks. øvre gesimshøyde 4,5 meter og maks nedre gesimshøyde 3,5 meter fra topp gulv. Bebyggelse på tomt nr. 45 skal ha pulttak. Tabellen under angir kotehøyder på topp gulv på den enkelte hyttetomt.

<i>Tomt</i>	<i>Gulv</i>
N24	21,3
N25	19,1
N26	15,6
N27	11,0
N28	7,3
N29	5,5
N30	13,0
N31	12,0
N32	12,5
N33	21,0
N34	25,1
N35	27,6
N36	20,0
N37	25,0
N38	5,0
N39	26,0
N40	21,0
N41	15,4
N42	12,2
N43	10,3
N45	18,0
N48	13,6
N50	9,8
N51	9,3
N52	8,0
N53	9,0
N54	12,0
N55	7,0

4.1.3 Redskapsbod

Redskapsboder kan ha maks. bebygd areal (BYA) på 15 m².

Bebyggelsen kan ha saltak eller pulttak. Maks. mønehøyde 3,5 meter og maks. gesimshøyde 3,0 meter fra topp gulv. Taktype og -vinkel skal i hovedsak tilpasses fritidsboligen.

Boden skal utformes slik at det klart viser hvilken funksjon den har, dvs. lagerbygg. Dette betyr at bygget skal ha få og små vindusåpninger.

Boden skal ikke innredes til overnatting. Den skal heller ikke utstyres med pipe, ovn eller innlagt vann.

Redskapsboden skal ikke plasseres nærmere nabogrense enn 1,0 meter.

4.1.4 Anneks

Anneks kan ha maks. bruksareal (BRA) på 30 m².

Annekset kan ha saltak eller pulttak. Maks. mønehøyde 4,0 meter og maks. gesimshøyde på 3,0 meter målt fra topp gulv. Taktype og -vinkel skal i hovedsak tilpasses fritidsboligen.

Det tillates kun ett anneks pr. tomt. Avstand fra tilhørende hytte skal ikke være mer enn 8,0 meter. I enkelte tilfeller kan det tillates lengre avstand, dersom anneks får en bedre landskapsmessig plassering.

4.1.5 Garasje

Garasje kan ha maks. bruksareal (BRA) på 30 m².

Garasje kan ha saltak eller pulttak. Maks. mønehøyde 4,0 meter og maks. gesimshøyde på 3,0 meter målt fra topp gulv. Taktype og -vinkel skal i hovedsak tilpasses fritidsboligen.

4.1.6 Uteareal

Samlet areal for terrasse/platting skal ikke overstige 50 m² og skal være forbundet med hytte/anneks. Dersom samlet utbygging ikke overstiger 150 m² BRA, kan terrassen overstige 50 m², men ikke utover et totalareal på 200 m².

Fundament/søyler for terrasse skal ha minst mulig høyde og ikke i noen tilfelle overstige 1,0 meter.

Deler av grøntarealet rundt hytten kan opparbeides med plen/hage/utegulv og basseng. Arealet som opparbeides rundt hyttene skal ikke overstige 200 m² inkludert terrasse (50 m²). Plen/hage/utegulv skal være forbundet med hytta.

Utegulv skal som hovedregel legges i plan med terreng. Ved terrengvariasjon kan det tillates tilpasninger inntil 0,1 meter.

Maksimal størrelse for svømmebasseng er 30 m². Etablering av basseng tillates ikke for tomter som ligger innenfor 100-meters beltet eller for tomter hvor bassenget vil øke det bebygde preget sett fra sjøen.

Det skal utarbeides utomhusplan som viser hvordan terrasse, plen/hage/utegulv, plassering av boder og svømmebasseng mm. er tenkt løst. Utomhusplan skal leveres sammen med byggesøknaden.

4.1.7 Material- og fargevalg

Bebyggelse og øvrige tiltak skal i størst mulig grad underordne seg naturpreget i området mht. utforming og utvendig fargevalg.

Hytter skal males eller beises i mørk/naturtilpasset farge. Taktekkingen skal være mørk. Det skal benyttes ikke-reflekterende materiale både til kledning og taktekking. Glass i vinduer som er synlig fra sjøen, skal være av en type som gir lite refleks.

4.1.8 Fylling, skjæring, forstøtningsmur

I områder med «fjell i dagen» eller kupert terreng kan bebyggelsen plasseres på peler/søyler for å begrense terrenngingrep. Høyden på fundament og søyler skal ikke overstige 1,0 meter målt fra eksisterende terreng.

Høyde for fyllinger og skjæringer skal ikke overstige 1,0 meter.

Forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein og ikke være høyere enn 1,0 meter målt fra naturlig terreng.

Det er ikke tillatt å utføre terrenngingrep eller å oppføre forstøtningsmurer, gjerder eller andre konstruksjoner utenfor byggegrense. Gjerder som sikring mot skråninger/fjell tillates.

4.1.9 Levegg

Levegg skal ikke være høyere enn 1,8 meter og den skal plasseres slik at den glir godt inn i terrenget. Det tillates ikke levegg utenfor byggegrense. Levegg skal males eller beises i en mørk/naturtilpasset farge.

4.2 **Brygger BAB1 - BAB13**

Områdene BAB1 – BAB13 omfatter eksisterende private brygger.

Bryggene skal ikke utføres på en måte som privatiserer arealene. Det tillattes ikke levegger, gjerder, flaggstenger eller andre konstruksjoner som hindrer eller reduserer ferdsel og tilgjengelighet for allmennheten.

Tiltakene skal tilpasses terreng. Sprenging og oppfylling er ikke tillatt.

Brygger skal oppføres innenfor de rammene gitt i plankart. Eksisterende brygger kan ikke utvides.

Det tillates ikke molo, utstikkerbrygge eller flytebrygge i tillegg til eksisterende brygger.

Ved restaurering/gjenoppføring skal det fortrinnsvis benyttes naturstein og tre. Bryggen skal få en form og farge slik at den glir best mulig inn i terrenget.

Det tillates ny brygge på BAB13, med fast brygge som flukter med land i begge ender og flytebrygge med tilhørende bunnfeste og forankring til land.

4.3 **Trafo BE1 – BE2**

Områdene BE1 og BE2 skal nyttes til trafo.

4.4 **Vann- og avløpsanlegg f_BVA**

Området f_BVA nyttes til fellesanlegg for vannforsyning og avløp. Løsningene skal tilrettelegges for senere ev. tilkoping til offentlig nett.

4.5 **Renovasjon f_BRE**

Område f_BRE skal nyttes til felles renovasjonsinnsamling. Renovasjonsløsning skal godkjennes av kommunens renovasjonsselskap.

4.6 **Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsoner BSB – f_BBS**

Område BSB nyttes til bryggeanlegg for fritidsbåter. I område BSB tillates flytebrygger med tilhørende bunnfeste og forankring til land. Ytterpunktene på piler/brygger skal lyssettes i samråd med havnemyndighet.

I område f_BBS kan det anlegges fast brygge med nødvendig forankring for flyteelementene.

Det er ikke tillatt å etablere slipp for opptak eller utsetting av båter i anlegget.

4.7 **Uthus/naust/badeplass BUN1 – BUN2**

Uthus/naust/badeplass kan ha maks. bruksareal (BRA) på 6 m². Bygningen kan ha saltak eller pulttak. Maks. mønehøyde 3,5 meter og maks. gesimshøyde 3,0 meter fra topp gulv.

4.8 **Lekeplass f_BLK**

Lekeplass f_BLK er felles for alle hyttetomtene innenfor planområdet.

5.0 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

5.1 **Kjøreveier SKV1, f_SKV2 – f_SKV13**

I områdene skal det anlegges kjøreveier. Veiene skal opparbeides slik vist i plankart.

Veiene f_SKV2 - f_SKV4 er felles for alle tomtene innenfor planområdet. Øvrige veier er felles for tiliggende tomter.

Vei SKV1 skal opparbeides som A1-vei i henhold til «*Veinormal for Lindesnes kommune*».

Ved søknad om tillatelse til å anlegge veier, skal det vedlegges lengde- og tverrprofiler, som dokumenterer hvordan anleggene er tilpasset eksisterende terreng.

Veier i området kan ha grus- eller asfaltdekke.

5.2 Annen veigrunn – grøntareal f_SVG

Områdene nyttes til veifyllinger og –skjæringer. Fyllinger skal ha skråningsvinkel minimum 1:2 og skal tildekkes med vegetasjonsmasser, primært masser fra området.

5.3 Parkering SPA1, f_SPA2 – f_SPA4, SPA5, f_SPA6 – 7, SPA8, f_SPA9

Innenfor områdene kan det opparbeides parkeringsplasser. Felles parkeringsplasser (f_) er felles for alle tomtene innenfor området, med unntak av de 21 plassene i område f_SPA4 som skal beholdes allmennheten og brukere av bryggeanlegget. Fritidsbebyggelse som ikke dekker parkeringskravet på egen tomt/privat parkering, skal ha faste, merkede plasser i fellesanleggene.

Følgende tomter skal disponere minst 1 plass hver i fellesanleggene: E1, E2, E3, E9, E17, E18, E19, E20, N33, N34, N35, N36, N37, N39, N40, N45.

I område f_SPA4 skal det opparbeides og merkes minst 16 parkeringsplasser for brukere av bryggeanlegget i området BSB og minst 5 plasser for allmennheten.

Ved søknad om tillatelse til å anlegge parkeringsplasser, skal det vedlegges profiler, som dokumenterer hvordan anleggene er tilpasset eksisterende terreng. Parkeringsplassene skal ha grus- eller asfaltdekke.

6.0 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Turveier f_GT1 – f_GT2

Stier skal tilpasses eksisterende terreng og anlegges i terrenget uten terrenngrep. Kommunen kan etter konkret søknad, godkjenne terrenngrep som ikke endrer terrengets karakter. Sti kan opparbeides med grusdekke/barkdekke med bredde inntil 1,0 meter.

6.2 Badeplasser f_GB1 – f_GB3

6.2.1 f_GB1

Innenfor område f_GB1 kan det opparbeides sandstrand, gress, benker/bord, badebrygge /plattning for utsetting av kano/kajakk mv. Området er felles for alle hyttene innenfor planområdet.

Detaljplan skal godkjennes av Lindesnes kommune. Planen skal også vise evt. tiltak i sjøen.

6.2.2 f_GB2 – f_GB3

I områdene GB2- GB3 skal naturlig terreng bevares. Mindre tiltak som plattinger, bord/benker, badetrapper, stupebrett mv. kan etableres. Området er felles for alle hyttene innenfor planområdet.

Detaljplan skal godkjennes av Lindesnes kommune. Planen skal også vise evt. tiltak i sjøen.

6.3 Turdrag f_GTD1 – f_GTD2

6.3.1 Innenfor området kan det tilrettelegges for felles sti med bredde inntil 1 meter. Sti kan anlegges i terrenget uten terrenngrep, og kan opparbeides med grusdekke/ barkdekke. Det tillates at løse steiner fjernes og at det opparbeides trappetrinn i terrenget der hvor det er

behov for det. Kommunen kan, etter konkret søknad, godkjenne terrenginngrep som ikke endrer terrengets karakter.

7.0 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

7.1 Friluftsmål LF1 – LF16

- 7.1.1 Det er ikke tillatt å fjerne vegetasjon eller endre terrenget i området - bortsett fra vanlig tynning og normal skjøtsel, unntatt når dette er påkrevet for å gjennomføre tekniske anlegg. Særlig store trær skal bevares.
- 7.1.2 Gjerder, levegger, dominerende trapper eller andre bygningsmessige konstruksjoner er ikke tillatt i friluftsområder, unntatt når dette utføres for å tilrettelegge for framkommelighet for allmennheten.

8.0 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

8.1 Ferdsel VFE

- 8.1.1 Områdene nyttes til båttrafikk og ferdsel.

8.2 Friluftsområde i sjø VFV

- 8.2.1 Innenfor område VFV kan det opparbeides sandstrand, badebrygge/platting for utsetting av kano/kajakk mv. Tiltak i sjøbunnen er kun tillatt i inntil 5 meter ut fra vannkanten.
- 8.2.2 Detaljplan skal godkjennes av Lindesnes kommune. Planen skal også vise evt. tiltak i sjø og sjøbunn.

9.0 HENSYNSSONER

9.1 Frisikt H140

- 9.1.1 Det er ikke tillatt med vegetasjon, gjerder eller lignende over 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Terrenget skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

9.2 Høyspent H370

- 9.2.1 I dette området er det byggeforbudssone. Ingen deler av bygningen skal komme innen forbi denne grensen. Det er tillatt å etablere parkering i området.

Det kan ikke gjennomføres tiltak uten særskilt samtykke fra linjeeier.

9.3 Kulturmiljø H570

Innenfor hensynssone H570 skal nyere tids kulturminne bevares. Registreringen er beskrevet i rapport fra Vest-Agder fylkeskommune som en «tuft» for vannoppsamling.