



LINDESNES  
KOMMUNE

# REGULERINGSBESTEMMELSER

## for

# Detaljregulering for Landesund

*PlanID: 201616*

*Saksnummer:*

*Vedtatt dato:*

*Dato for siste revisjon: 31.03.24*

.....

Ordførers underskrift

## GENERELLE BESTEMMELSER

Planen inneholder følgende formål (Pbl. § 12-5):

### **Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

- Fritidsbebyggelse – frittliggende, BFF
- Fritidsbebyggelse – konsentrert, BFK
- Renovasjonsanlegg, BRE
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, BSB
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, BBS
- Uteoppholdsareal, BUT
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål, BKB
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, BAA

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

- Kjøreveg, SKV
- Fortau, SF
- Gangveg, SGG
- Annen veggrunn – teknisk anlegg, SVT
- Annen veggrunn – grøntareal, SVG
- Parkering, SPA
- Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål, SAA

### **Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

- Naturområde, GN
- Turdrag, GTD
- Friområde, GF
- Vegetasjonsskjerm, GV

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

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift, L1

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

- Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV
- Badeområde, VB

Planen inneholder følgende hensynssoner (Pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8):

#### **Sikringssone**

- Frisikt, H140

#### **Faresone**

- Ras og skredfare, H310
- Flomfare, H320

#### **Hensynssone**

- Hensynssone – bevaring kulturmiljø, H570

#### **Bestemmelsesområde**

- #1-#4

# 1. PLANENS HENSIKT

Detaljreguleringen skal legge til rette for fritidsbebyggelse med tilhørende tekniske anlegg, som bl.a. vei, VA-anlegg, parkering, småbåtanlegg og felles uteoppholdsarealer. Fritidsbebyggelsen skal utbygges etter et helhetlig konsept, og på en måte som tilrettelegger for flere kjøpergrupper. Det er i tillegg viktig å ivareta de ubebygde delene av Øya som friluftsområde, med mulighet for skånsom tilrettelegging for allment friluftsliv.

## 2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

### 2.1. Teknisk infrastruktur

All teknisk infrastruktur, som strømforsyning, tele, bredbånd m.m. skal legges som jordkabel. Ny bebyggelse i området skal tilknyttes felles vann- og avløpsanlegg.

Det tillates ikke vinterlagring av båter på land. Dette gjelder innenfor samtlige formål.

### 2.2 Sikringstiltak

Sikringstiltak som er beskrevet i egne sikringsplaner eller utomhusplaner tillates utført innenfor alle reguleringsformål. Sikringsplan/sikringstiltak skal godkjennes av ansvarlig foretak.

### 2.3 Kulturminner

Dersom det under arbeidets gang kommer fram gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Agder fylkeskommune, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven), § 8 annet ledd.

### 2.4 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 Statsforvalteren.

## 3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§ 12-7 NR. 10)

### 3.1 Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse for bygge- og anleggsarbeid, må følgende foreligge:

- Situasjonsplan for det delfeltet som skal bebygges, dersom rammesøknad gjelder bebyggelse.
- Dersom området det søkes om rammetillatelse til ligger innenfor hensynssone H310, skal det foreligge en plan for gjennomføring av sikringstiltak. Sikringsplanen skal være basert på notat datert 30.09.14, «*Rasvurdering – Øya/Landehobde*», og skal være levert av godkjent foretak.
- Dersom det søkes om rammetillatelse til delområde BFK4, BFK10, BFK11, eller SKV4 skal det foreligge en godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensede sedimenter i sjø. Tiltaksplanen skal være levert av godkjent foretak.

### 3.2 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggsarbeid, må følgende foreligge/være ferdig opparbeidet:

- Godkjent teknisk plan som viser tilkobling til vann- og avløpsanlegg. Plan skal godkjennes av Lindesnes kommune.
- Godkjent teknisk plan for veianlegg. Disse skal også vise behandling av skjæringer og fyllinger, samt nødvendige sikringstiltak.
- Tillatelse etter Havne- og farvannsloven, dersom det skal gjøres tiltak i sjø.

Før det gis igangsettingstillatelse til oppføring av bebyggelse innenfor hensynssone H310, skal rassikringstiltak som beskrevet i plan for gjennomføring av sikringstiltak, for det aktuelle delområdet, være gjennomført.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i delområde BFK4, BFK10, BFK11 eller SKV4, skal tiltak for håndtering av evt. forurensede sedimenter i sjø være ferdigstilt.

### **3.3 Før bebyggelse tas i bruk (BFF1-BFF5 og BFK1-BFK11)**

Før det kan gis brukstillatelse for nye boenheter innenfor planområdet må følgende foreligge/være ferdig opparbeidet:

- Atkomstvei fra Toftenes, med tilhørende anlegg, slik denne fremkommer i områderegulering for Landebukta boligfelt og detaljregulering for Ytre Landeveien.
- Tilhørende veianlegg med snumuligheter, iht. teknisk plan, jf. pkt. 3.2.
- Parkering for hver enkelt hytte, iht. krav i reguleringsbestemmelsene.
- Atkomst fra parkering til den aktuelle hytte.
- Løsning for renovasjon.
- Turdragene o\_GTD1 og 2 skal være ferdig opparbeidet, og merket med skilting.

Før det kan gis brukstillatelse for båtplasser innenfor delområde BSB1-BSB4, skal det foreligge en tinglyst avtale som knytter båtplassen til fritidseiendom innenfor planområdet av detaljregulering for Landesund.

## **4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)**

### **4.1 Fellesbestemmelser for Fritidsbebyggelse (BFF1-BFF5 og BFK1-BFK11)**

Med mindre annet er angitt for de spesifikke byggeområdene skal det kun oppføres én fritidsbolig med tilhørende anlegg på hver tomt. Nye bygg og tilhørende terrasser, forstøtningsmurer m.v. skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.

Det tillates ikke underetasje på noen av tomtene. Takterrasser tillates kun i delområde BFK9. Det tillates heller ikke installasjoner over takflater utenom solcelleanlegg og solfangere.

Eventuelt nye masser som tilføres planområdet skal være rene, også for frø og/eller plantedeler fra uønskede fremmede plantearter.

#### Bebyggelsens karakter

Bebyggelsen skal utformes iht. illustrasjoner i planbeskrivelsens kap. 6, og tilhørende konseptstudie fra Snøhetta (vedlegg til planbeskrivelsen). Mindre justeringer i bygningsvolumer og fasadeutforming kan tillates på vilkår av at bebyggelsens karakter og tradisjonelle forankring ivaretas. Prinsippet bak, og antall, vertikale inndelinger skal opprettholdes.

Det må benyttes ikke-reflekterende materialer både til kledning og takteking. Reflekterende takmaterialer som er nødvendig for fangst av energi eller varme tillates. Glass i vindu som er synlig fra sjøen skal være av en type som gir lite refleks.

All bebyggelse skal oppføres med trekledning.

Levegg skal ikke overstige en høyde på 1,8 meter. Levegg skal ha lik farge som bebyggelsen på den aktuelle tomten, og skal være forbundet med bebyggelsen.

#### Avløpsanlegg

Innenfor områder regulert til byggeområde for fritidsbebyggelse tillates det etablert anlegg for avløpsanlegg/pumpestasjon.

#### Utnyttelse

Dersom ikke annet er oppgitt skal samlet bruksareal (BRA) for ny fritidsbebyggelse ikke overstige 150 m<sup>2</sup> BRA. For den fritidsbebyggelsen som har biloppstillingsplasser på tomten tillates det i tillegg 36 m<sup>2</sup> BRA for dette.

#### Parkering

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. fritidsbolig på egen tomt, eller i fellesanlegg.

#### Flom

Bebyggelse skal oppføres med TG (topp gulv) på flomsikker høyde, iht. enhver tid gjeldene krav.

### **4.2 Fritidsbebyggelse-frittliggende (BFF1-BFF5)**

Det tillates kun ett bygg pr. tomt. Det tillates ikke anneks, sovehytte, bod, garasje e.l.

#### Terrenginngrep

Høyde for fyllinger og skjæringer skal være maksimalt 1 meter. Høyden måles fra fyllingens/skjæringens laveste punkt, til fyllingens/skjæringens høyeste punkt.

Sprengning og terrenginngrep skal avgrenses til byggegroppen. De eneste unntak fra dette er:

- For å opparbeide atkomst fra privat vei til tomt
- For å opparbeide inntil 2 parkeringsplasser på egen grunn
- For å opparbeide eventuell parkering i fjell på BFF5

Maksimal høyde for fyllinger/skjæringer skal gjelde også for disse to tilfellene.

Med «byggegroppen» i denne bestemmelsen forstås her det arealet hvor bebyggelsen ligger på terreng.

Fundamenter for bebyggelsen skal være minst mulig, og ikke overstige 1 meter. Søylar for fritidsboligen kan være opp til 2,5 meter. Det tillates ikke at det bygges «vegger», espalie, e.l. mellom søylepunktene. Naturlig terreng skal være synlig under fritidsboligen, der hvor gulv i 1. etasje ligger over terreng.

Ved byggemelding skal det legges frem snitt som viser forhold til nabetomt/nabobebyggelse og omkringliggende terreng.

#### Bebyggelsens utforming

Bebyggelsen skal oppføres med telttak/pyramidetak med takvinkel mellom 12-18 grader. Maksimal takhøyde er 5 meter over topp gulv 1. etg. (TG). Høyde for TG er vist i tabell under:

TOMTNUMMER	HØYDE FOR TG
1	24 moh.
2	25,5 moh.
3	12 moh.
4	11 moh.
5	17 moh.
6	17 moh.
7	18 moh.
8	23,5 moh.
9	29,5 moh.
10	24,5 moh.
11	22 moh.
12	16,5 moh.
13	18 moh.

Oppgitte kotehøyder for TG kan avvikes +/- 0,5 m., dersom dette gir mindre terrenginnrep. Dette skal evt. dokumenteres i søknad.

Byggene skal være i fargene mørkt grått og brunsort, iht. fargekonsept omtalt i planbeskrivelsen.

#### Terrasse/plen/hage/utegulv

Terrasse skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup>, og den skal være forbundet med hytte/anneks/bod. Det tillates at deler av grøntareal rundt hytta opparbeides med plen/hage/utegulv.

Fundament/søyle for terrasse skal ha minst mulig høyde. Høyden skal ikke i noen tilfeller overstige 1 meter.

#### BFF5

Parkering for denne tomten tillates løst langs vei, i område for fritidsbebyggelse. For denne tomten tillates det alternativt bygd parkering som parkeringsanlegg i fjell, under selve hytten. Det tillates også etablert atkomst i fjell frem til hytten.

### **4.3 Fritidsbebyggelse-konsentrert (BFK1-BFK11)**

#### **4.3.1 Generelle bestemmelser for BFK1-BFK11**

Det skal søkes tillatelse til tiltak samlet for bebyggelse som ligger innenfor samme delområde. Videre skal det søkes tillatelse til tiltak samlet for bebyggelse som fysisk henger sammen. Evt. snitt skal omfatte alle disse enhetene.

Byggeområdene skal oppdeles i tomter basert på mulighetsstudien fra Snøhetta. Det tillates kun en fritidsbolig pr. tomt. For byggeområde BFK1-BFK3, BFK5, og BFK6-BFK9 tillates ikke tomtene slått sammen.

I byggeområde BFK4 og BFK10-BFK11 kan oppdelingen fra mulighetsstudien til Snøhetta fravikes. Her tillates da tomter slått sammen. For detaljer om utnyttelse for disse tomtene, se pkt. 4.3.2. Øvrige bestemmelser om høyde, utforming, materialitet osv. vil fremdeles gjelde.

#### Terrenginngrep

For de områdene hvor dette er aktuelt tillates byggeområdene etablert ut i sjø, som vist på plankart. For samtlige byggeområder er byggegrense mot sjø vist i formålsavgrensning, og den er derfor ikke synlig i plankartet.

I de delene som skal bebygges ut i sjø skal kaifronten ha et enhetlig uttrykk, og for de områdene som omsøkes samtidig skal det skal brukes samme materiale. Det tillates at kaifronten har naturstein eller tre. Ved rammesøknad skal det foreligge tegninger og beskrivelse av utforming og materialbruk.

Maksimal planeringshøyde for BFK1-BFK8 og BFK10-BFK11 er kote 2,3 moh. Dersom faresone for flom på et tidspunkt skulle bli høyere enn kote 2,3, skal maksimal planeringshøyde være 10 cm høyere enn flomsone for 200-årsflom

I BFK11 tillates ikke utfylling lengre ut i sjø enn 6 meter fra veiformål. Resterende byggeområde må stå på pæler.

1 etg./underetasje i bygningene i BFK9 skal dimensjoneres slik at masser kan tilbakefylles på byggenes nordside for å redusere synlig terrenginngrep. I BFK 9 er det innregulert byggegrense i formålsgrense rundt hele byggeområdet.

For følgende byggeområder tillates det at det innenfor byggeområdet etableres båt plass i egen nisje; BFK4, BFK8, BFK10 og BFK11. Dersom det etableres båt plass i egen nisje skal kaifront fremdeles følge bestemmelser som angitt over. Båtplasser som plasseres i egen nisje i tomten skal ligge minimum 1 meter fra eiendomsgrense.

#### Bebyggelsens utforming

Bebyggelsen skal oppføres med saltak. Byggenes utforming og karakter skal følge konseptstudien fra Snøhetta. Der hvor møneretning er vist i plankartet skal fritidsboliger plasseres med møne i den retning som er vist.

Maksimal mønehøyde er 8 meter fra TG (topp gulv).

Samlet areal for terrasse skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup>, og den skal være forbundet med hytten. Dersom ikke bebyggelsen overstiger maksimalt angitt BRA kan terrasse overstige 50 m<sup>2</sup>, men ikke utover angitt totalareal for bebyggelse og terrasse.

Fundament/søyle for terrasse skal ha minst mulig høyde. Høyden skal ikke i noen tilfeller overstige 1 meter.

I tillegg til utegulv/terrasse tillates også oppført brygge med inntil 3 meters bredde. Lengden kan tilsvare lengden på tilgrensende formål for «småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone». Brygge skal oppføres med tre- eller steindekke.

#### **4.3.2 Utnyttelse og utforming for enkeltområder**

##### *BFK1*

Tillatt utnyttelse pr. fritidsbolig:

Maksimalt BRA=150 m<sup>2</sup>

Det tillates ikke oppført anneks/sovehytte. Det tillates oppført bod. Maksimal størrelse på bod er 6 m<sup>2</sup> BYA. Maksimal møne/gesimshøyde på bod er på 3,5/3,0 meter over topp fundament/grunnmur. Bod skal utformes slik at det klart fremkommer hvilken funksjon den har, nemlig som lagerbygg. Dette betyr at bygget skal ha få og små vindusåpninger. Bod skal ikke innredes til overnatting eller hyttemessig opphold. Den skal heller ikke utstyres med pipe, ovn eller innlagt vann. Evt. bod må plasseres lengre bort fra sjøen enn fritidsboligen.

For hver tomt kan det opparbeides 36 m<sup>2</sup> bruksareal for parkering pr. fritidsbolig.

Byggene skal være i fargene varm okergul, lindegrønn, dempet rustrød og mosegrønn iht. fargekonsept omtalt i planbeskrivelsen.

#### *BFK2*

Tillatt utnyttelse pr. fritidsbolig:

Maksimalt BRA=150 m<sup>2</sup>

Det tillates ikke oppført annen bebyggelse på eiendommen.

For hver tomt kan det opparbeides 36 m<sup>2</sup> bruksareal for parkering pr. fritidsbolig.

Byggene skal være i fargene hvitt, lys grått og beige, iht. fargekonsept omtalt i planbeskrivelsen.

#### *BFK3*

Tillatt utnyttelse pr. fritidsbolig:

Maksimalt BRA=150 m<sup>2</sup>

Det tillates ikke oppført annen bebyggelse på eiendommen.

For hver tomt kan det opparbeides 36 m<sup>2</sup> bruksareal for parkering pr. fritidsbolig.

Byggene skal være i fargene hvitt, lys grått og beige, iht. fargekonsept omtalt i planbeskrivelsen.

#### *BFK4*

Tillatt utnyttelse pr. fritidsbolig:

Maksimalt BRA=150 m<sup>2</sup>

Dersom byggeområdet deles i tomter som avviker fra mulighetsstudien til Snøhetta, slik bestemmelsenes pkt. 4.3.1. gir mulighet til, er maksimal total utnyttelse for fritidsbebyggelse i BFK4 950 m<sup>2</sup>. Det skal maksimalt oppføres 5 fritidsboliger i delområdet.

Det tillates ikke oppført annen bebyggelse utover én bod på hver tomt. Maksimal størrelse på bod er 6 m<sup>2</sup> BYA. Maksimal møne/gesimshøyde på bod er på 3,5/3,0 meter over topp fundament/grunnmur. Bod skal utformes slik at det klart fremkommer hvilken funksjon den har, nemlig som lagerbygg. Dette betyr at bygget skal ha få og små vindusåpninger. Bod skal ikke innredes til overnatting eller hyttemessig opphold.



Den skal heller ikke utstyres med pipe, ovn eller innlagt vann. Evt. bod må plasseres lengre bort fra sjøen enn fritidsboligen.

I tillegg kan det for hver tomt opparbeides 36 m<sup>2</sup> bruksareal for parkering pr. fritidsbolig

Byggene skal være i fargene varm okergul, lindegrønn, dempet rustrød og mosegrønn iht. fargekonsept omtalt i planbeskrivelsen.

#### *BFK5*

Tillatt utnyttelse pr. fritidsbolig:

Maksimalt BRA=150 m<sup>2</sup>

Det tillates ikke oppført annen bebyggelse på eiendommen.

For hver tomt kan det opparbeides 36 m<sup>2</sup> bruksareal for parkering pr. fritidsbolig.

Byggene skal være i fargene hvitt, lys grått og beige, iht. fargekonsept omtalt i planbeskrivelsen.

#### *BFK6*

Tillatt utnyttelse pr. fritidsbolig:

Maksimalt BRA=150 m<sup>2</sup>

Det tillates ikke oppført annen bebyggelse på eiendommen.

For hver tomt kan det opparbeides 36 m<sup>2</sup> bruksareal for parkering pr. fritidsbolig.

Byggene skal være i fargene hvitt, lys grått og beige, iht. fargekonsept omtalt i planbeskrivelsen.

#### *BFK7*

Tillatt utnyttelse pr. fritidsbolig:

Maksimalt BRA=150 m<sup>2</sup>

Det tillates ikke oppført annen bebyggelse, utover én bod pr. tomt. Maksimal størrelse på bod er 6 m<sup>2</sup> BYA. Maksimal møne/gesimshøyde på bod er på 3,5/3,0 meter over topp fundament/grunnmur. Bod skal utformes slik at det klart fremkommer hvilken funksjon den har, nemlig som lagerbygg. Dette betyr at bygget skal ha få og små vindusåpninger. Bod skal ikke innredes til overnatting eller hyttemessig opphold. Den skal heller ikke utstyres med pipe, ovn eller innlagt vann.. Evt. bod må plasseres lengre bort fra sjøen enn fritidsboligen.

For hver tomt kan det opparbeides 36 m<sup>2</sup> bruksareal for parkering pr. fritidsbolig.

Byggene skal være i fargene varm okergul, lindegrønn, dempet rustrød og mosegrønn iht. fargekonsept omtalt i planbeskrivelsen.

#### *BFK8*

Tillatt utnyttelse pr. fritidsbolig:

Maksimalt BRA=150 m<sup>2</sup>

Det tillates ikke oppført annen bebyggelse, utover én bod pr. tomt. Maksimal størrelse på bod er 6 m<sup>2</sup> BYA. Maksimal møne/gesimshøyde på bod er på 3,5/3,0 meter over topp fundament/grunnmur. Bod skal utformes slik at det klart fremkommer hvilken funksjon den har, nemlig som lagerbygg. Dette betyr at bygget skal ha få og små vindusåpninger. Bod skal ikke innredes til overnatting eller hyttmessig opphold. Den skal heller ikke utstyres med pipe, ovn eller innlagt vann.. Evt. bod må plasseres lengre bort fra sjøen enn fritidsboligen.

For hver tomt kan det opparbeides 36 m<sup>2</sup> bruksareal for parkering pr. fritidsbolig.

Byggene skal være i fargene varm okergul, lindegrønn, dempet rustrød og mosegrønn iht. fargekonsept omtalt i planbeskrivelsen.

#### *BFK9*

Tillatt utnyttelse pr. fritidsbolig:

Maksimalt BRA=150 m<sup>2</sup>

Det tillates ikke oppført annen bebyggelse.

For hver tomt kan det opparbeides 36 m<sup>2</sup> bruksareal for parkering pr. fritidsbolig.

Byggene skal være i fargene dypere blå- og grønntoner iht. fargekonsept omtalt i planbeskrivelsen.

Det tillates terrasse over garasje.

#### *BFK10*

Tillatt utnyttelse pr. fritidsbolig:

Maksimalt BRA=150 m<sup>2</sup>

Dersom byggeområdet deles i tomter som avviker fra mulighetsstudien til Snøhetta, slik bestemmelsen pkt. 4.3.1. gir mulighet til, er maksimal total utnyttelse for fritidsbebyggelse i BFK 10 570 m<sup>2</sup>. Det skal maksimalt oppføres 3 fritidsboliger i delområdet.

Det tillates ikke oppført annen bebyggelse, utover én bod pr. tomt. Maksimal størrelse på bod er 6 m<sup>2</sup> BYA. Maksimal møne/gesimshøyde på bod er på 3,5/3,0 meter over topp fundament/grunnmur. Bod skal utformes slik at det klart fremkommer hvilken funksjon den har, nemlig som lagerbygg. Dette betyr at bygget skal ha få og små vindusåpninger. Bod skal ikke innredes til overnatting eller hyttmessig opphold. Den skal heller ikke utstyres med pipe, ovn eller innlagt vann. Evt. bod må plasseres lengre bort fra sjøen enn fritidsboligen.

I tillegg kan det for hver tomt opparbeides 36 m<sup>2</sup> bruksareal for parkering pr. fritidsbolig.

Byggene skal være i fargene varm okergul, lindegrønn, dempet rustrød og mosegrønn iht. fargekonsept omtalt i planbeskrivelsen.

#### *BFK11*

Tillatt utnyttelse pr. fritidsbolig:

Maksimalt BRA=150 m<sup>2</sup>

Dersom byggeområdet deles i tomter som avviker fra mulighetsstudien til Snøhetta, slik bestemmelsenes pkt. 4.3.1. gir mulighet til, er maksimal total utnyttelse for fritidsbebyggelse i BFK 11 950 m<sup>2</sup>. Det skal maksimalt oppføres 5 fritidsboliger i delområdet.

Det tillates ikke oppført annen bebyggelse, utover en bod pr. tomt. Maksimal størrelse på bod er 6 m<sup>2</sup> BYA. Maksimal møne/gesimshøyde på bod er på 3,5/3,0 meter over topp fundament/grunnmur. Bod skal utformes slik at det klart fremkommer hvilken funksjon den har, nemlig som lagerbygg. Dette betyr at bygget skal ha få og små vindusåpninger. Bod skal ikke innredes til overnatting eller hyttemessig opphold. Den skal heller ikke utstyres med pipe, ovn eller innlagt vann. Evt. bod må plasseres lengre bort fra sjøen enn fritidsboligen.

I tillegg kan det for hver tomt opparbeides 36 m<sup>2</sup> bruksareal for parkering pr. fritidsbolig.

Byggene skal være i fargene varm okergul, lindegrønn, dempet rustrød og mosegrønn iht. fargekonsept omtalt i planbeskrivelsen.

#### **4.4 Renovasjonsanlegg, BRE**

I området kan det tilrettelegges som plassering av renovasjonscontainere. Arealet er felles for beboere i planområdet.

#### **4.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, BSB**

Innenfor formålet tillates etablert flytebryggeanlegg med tilhørende ankring og feste til land. Flytebrygger kan også utformes som bølgebrytere.

I delområde BSB1 tillates det etablert flytebrygge med sjøboder under vannoverflaten. På selve bryggen tillates da overbygg for trappehus.

Det kan foretas mudring innenfor formålet. Godkjenning etter annet lovverk må foreligge.

I BSB1 skal det bygges 2 offentlig tilgjengelige båtplasser. I BSB4 skal det bygges 3 offentlige tilgjengelige båtplasser. Disse skal merkes.

#### **4.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, BBS**

Innenfor formålet tillates arealene opparbeidet som ordinære brygger. Kaifront skal ha et enhetlig uttrykk, og skal etableres med tre eller naturstein.

I disse områdene må det sikres en kant på minimum 10 cm. ut mot sjøen, for å hindre at rullestol, barnevogn etc. havner i sjøen.

#### **4.7 Uteoppholdsareal, BUT**

Atkomst til BUT fra områder regulert under hovedformål Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være trinnfri. Det skal være fast dekke i områder som er tilrettelagt for forflytning. Det tillates ikke bruk av asfalt, og dekket skal være permeabelt. I delområde BUT3 tillates det avtrapping ned mot sjø. Avtrappingen skal oppføres i stein, betong eller tre. De delene av BUT3 som ikke er avtrapping ned mot sjø, skal være trinnfrie.

Innenfor formålet tillates det opparbeidet felles uteplasser med etablerte sittegrupper og grill(er). Evt. sittemøblement skal være tilpasset rullestolbrukere. Det skal også sikres ledelinjer frem til evt. sittegrupper.

20 % av arealet innenfor hvert enkelt BUT-område, skal opparbeides med plen/vegetasjon.

#### **4.8 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, BKB**

Innenfor formålet tillates det oppført fritidsbebyggelse. I tillegg tillates også at første etasje oppføres som lokaler for bevertning.

For dette området gjelder bestemmelsene som er angitt i bestemmelsenes pkt. 4.3.1.

Maksimalt BRA=90 m<sup>2</sup>

Det tillates ikke oppført annen bebyggelse på eiendommen.

Bygg skal være i fargene hvitt, lys grått og beige, iht. fargekonsept omtalt i planbeskrivelsen for BFK5.

#### **4.9 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, BAA**

Innenfor delfelt BAA1 er formålene «Beverning» og «Torg» kombinert. Innenfor delområdet tillates det plassert matbode(r) mtp. salg. Boden(e) skal være flyttbare.

Innenfor delfelt BAA2 er formålene «Småbåtanlegg i sjø og vassdrag» og «Badeområde» kombinert. Innenfor delområdet tillates det etablert flytebryggeanlegg kombinert med badeanlegg. Det må innenfor formålet til enhver tid være sikret tilstrekkelig gangareal frem til båtplasser.

## **5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)**

### **5.1 Kjøreveg, SKV1-SKV4**

Innenfor formålet tillates det etablert kjørevei. Veiene skal opparbeides som vist i plankart, og iht. godkjent teknisk plan.

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

Vegene skal asfalteres. Eventuelle gatelys skal ha lyspunkt maksimalt 1,5 meter over bakken. Belysning skal være av en type som har liten fjernvirkning.

### **5.2 Fortau, SF**

Fortau f\_SF1 skal være felles for fremtidig turistanlegg på Landehobde, samtlige hyttebeboere innenfor planområdet, samt brukere av friluftsområdene i samme område. Fortau skal opparbeides som vist i plankartet

### **5.3 Gangveg, SGG**

Innenfor formålet tillates det etablert gangveg. Gangveg skal ha fast dekke, og skal utformes etter prinsippet om tilgjengelighet.

f\_SGG1 er felles for brukere av småbåtanlegg BSB1.

### **5.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg, SVT**

Innenfor arealet kan det etableres rør- og kabelsystemer for tekniske anlegg. Det tillates også nødvendige utfyllinger og skjæringer for etablering av veianlegget innenfor dette formålet. Fyllinger skal jorddekkes og tilsås. Arealet kan også brukes som snøopplag.

### **5.5 Annen veggrunn – grøntareal, SVG**

Innenfor formålet tillates fyllinger og grøfter. Arealene skal dekkes med jord, og tilsås.

### **5.6 Parkering, f\_SPA1-f\_SPA4**

Det tillates etablert parkeringsplasser innenfor formålet. Parkeringsplassene kan opparbeides med asfalt.

- f\_SPA1 er felles for fritidsbebyggelse i delområde BFF1
- f\_SPA2 er felles for fritidsbebyggelse i delområde BFK1
- f\_SPA3 er felles for tomt nr. 3 i delområde BFF2
- f\_SPA 4 er felles for tomt nr. 4 i delområde BFF2

### **5.7 Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraséer kombinert med andre gitte hovedformål, SAA1-SAA2**

Det tillates etablert overbygde parkeringsplasser innenfor formålet. Disse skal utformes med flatt tak og tett ende- og bakvegg. Naturlig terreng skal tilbakefylles og arronderes mot ende- og bakvegg. Maksimal innvendig høyde for de overbygde parkeringsplassene er 2,5 meter.

Maksimal utnyttelse i SAA1 er BYA=210 m<sup>2</sup>.

Maksimal utnyttelse i SAA2 er BYA=270 m<sup>2</sup>.

## **6. GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 NR. 3)**

### **6.1. Naturområde, GN**

Arealet skal beholdes som naturområder. Det tillates ikke noen form for bygge- og anleggsvirksomhet innenfor formålet.

Tynning og pleiing av skog tillates. Det tillates også utmarksbeite innenfor formålet, og tilrettelegging for dette i form av digitale gjerder.

### **6.2. Turdrag, GTD**

Innenfor området skal det tilrettelegges for sti med maksimal bredde på 1 meter. Sti skal anlegges i terrenget uten terrenginngrep. Det tillates at løse stein fjernes og at det opparbeides trappetrinn i terrenget der hvor det er behov for det.

Kommunen kan, etter konkret søknad, godkjenne mindre terrenginngrep som ikke endrer terrengets karakter.

I områder hvor det tidligere har gått vei fra steinbrygge (Bestemmelsesområde #3) til sommerflor (i formål L3) kan sti/turdrag ha bredde utover 1 meter. Bredde skal da maksimalt være lik bredden av tidligere vei. Etablering av denne skal skje på dokumentert grunnlag.

Sti skal opparbeides med grusdekke/barkdekke.

Det tillates at det foregår beite i de områdene av turdragene som ikke opparbeides som sti, og tilrettelegging for dette i form av digitale gjerder.

### **6.3 Friområde, GF**

Innenfor områdene tillates ikke terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak. Oppdeling av eiendom innenfor formålet tillates ikke. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og flatehogst tillates kun i områder hvor det står gran.

Det tillates etablering av grillplass, benker og bord som tilrettelegging for allment friluftsliv.

Stier skal anlegges i terrenget uten terrenginngrep. I delområde o\_GF1 kan kommunen, etter konkret søknad, godkjenne mindre terrenginngrep som ikke endrer terrengets karakter. Eventuell sti, grillplass, benker og bord i delområde o\_GF1 skal tilrettelegges iht. prinsippet om tilgjengelighet. Sti skal likevel ikke dekkes med annet enn grus.

I delområde GF2 tillates det flatehogst.

I delområde o\_GF3 tillates det oppført overnatting for allmenheten i form av 1-2 enkle gapahuker. Maksimalt BYA for hver gapahuk er 7 m<sup>2</sup>. Maksimal høyde er 2,1 meter.

Gammel steinbrygge, som er merket som bestemmelsesområde, tillates gjenoppført og benyttet ifm. landbruksdriften.

### **6.4 Vegetasjonsskjerm, GV**

I disse områdene tillates nødvendige fyllinger for etablering av veianlegget. Områdene skal jordkles og tilsås. Etter ferdigstilling av veianlegget tillates det ikke hugging eller tynning innenfor formålet.

## **7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (§ 12-5 NR. 5)**

### **7.1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift, L1**

Innenfor formålet tillates tradisjonelt utmarksbeite. Gjerding skal fortrinnsvis gjennomføres uten fysiske gjerder. Dersom dette ikke er mulig, og gjerding må skje ved oppsetting av tradisjonelt gjerde, skal det legges til rette for gjerdeklyver der stier krysser gjerdet.

Tynning og pleiing av vegetasjon er tillatt. Det tillates ikke flathogst.

## **8. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 12-5 NR. 6)**

### **8.1. Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV**

Innenfor formålet tillates ingen nye konstruksjoner. Bøyer eller gjenstander som hindrer ferdsel tillates heller ikke.

### **8.2. Badeområde, VB**

Området kan benyttes til vannlek, og tilrettelegges for dette. I sommerhalvåret tillates det etablering av bøyer for å markere badeområdet.

## **9. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6 OG 12-7)**

### **9.1. Sikringszone – frisikt (H140\_1 – H140\_14)**

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

### **9.2. Faresone - ras - og skredfare (H310\_1)**

Innenfor hensynssonen tillates det ikke anleggsarbeid for opparbeidelse av vei og/eller tomter før det er gjennomført nødvendige sikringstiltak, som angitt i notat datert 30.09.14, «*Rasvurdering – Øya/Landehobde*». Anleggsarbeid tilknyttet selve sikringsarbeidet tillates.

### **9.3. Faresone – flomfare (H320)**

Bebyggelse som plasseres innenfor faresonen skal bygges flomsikkert..

### **9.4. Hensynssone - bevaring kulturmiljø (H570\_1 – H570\_6)**

Eksisterende fortøyningsringer skal bevares. Det tillates ikke tiltak som tildekker, skjuler, eller på annen måte ødelegger disse.

## **10. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER**

Bestemmelsesområde #1 og #2

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det at det gjøres fjerning av masser og steinblokker for etablering av vei og garasjeanlegg. Masser skal tilbakefylles og arronderes når anleggene er ferdigstilt. Arealene skal også jordkles og tilsås/beplantes med stedege arter.

Bestemmelsesområde #3

Eksisterende sommerflor tillates reparert/gjenoppført med samme omfang og høyde som den har i dag.

Bestemmelsesområde #4

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det gjenoppført gammel steinbrygge. Gjenoppføring skal skje på dokumenterbart grunnlag.