

Reguleringsbestemmelser for Detaljregulering for Svolestø - Hille. Lindesnes kommune

Plan id: 201620

Vedtatt 07.12.2023
Sist revidert 11.04.2024

.....
Ordførers underskrift

I. GENERELLE BESTEMMELSER

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

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, BFSI
- Fritidsbebyggelse, BFRI - BFR64
- Avløpsanlegg, BAVI- BAV3
- Småbåtanlegg i sjø- og vassdrag, BSBI - BSB14
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, BBSI - BBS16
- Naust, BUNI - BUN13
- Lekeplass, BLK

Grønnstruktur

- Naturområde - grønnstruktur, GN1-GN3
- Turveg, GTI - GT4
- Badeplass/-område, GBI -GB2

Landbruks-, natur og friluftformål samt reindrift

- Friluftformål, LF

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Opplagsområde, 00
- Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV
- Badeområde, VBI - VB2

Hensynssone; (PBL § 12-6)

- Høyspenningsanlegg

1.1 Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for noen nye hyttetomter med tilhørende anlegg. Samt ajourføring av eksisterende forhold, da det er en del avvik i forhold til gjeldende plan. Avvikene er både i forhold til hytte- tomteplasseringer, plassering av sjøboder, stier og båtplasser m.m.

2. Fellesbestemmelser

Høyde for fyllinger og skjæringer skal ikke være mer enn maksimalt 1,0 meter. Utvendige forstøtningsmurer skal ha naturstein som synlig fasade, og maksimal høyde på 1 meter. Det skal tilstrebes å revegetere skjæringer og etablere naturlige avtrappinger mot tilstøtende arealer. Fyllinger skal jordkles.

Byggegrense er lik formålsgrensen der byggegrense ikke er tegnet i plankart.

3. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)

Før det gis tillatelse til fradeling av den enkelte tomt skal følgende foreligge:

- Skriftlig avtale om båt plass på øya per enhet.

Før det gis igangsettingstillatelse til den enkelte bolig/hytte/tomt skal følgende foreligge:

- Skriftlig avtale om båt plass på øya og på land, samt 1/6 parkeringsplasser pr. båt plass på land.

Før det gis brukstillatelse til den enkelte hytte/tomt skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet:

- Atkomst/sti fra GT3 til lekeområde BLK.
- Drenering fra lekeområdet
- Felles renseanlegg for avløpsvannet.

Det skal foreligge teknisk plan for avløpsanlegg som viser løsning for tilknytning til alle fritidsboligene i planforslaget før det etableres nye hytter eller utslipp.

4. Bebyggelse og anlegg (pbl 12-5 nr. 1)

4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BFS1

Innenfor område avsatt til boligbebyggelse kan det oppføres en enebolig med tilhørende anlegg.

Maksimal topp gulvhøyde TG, for boligen er; Maksimal TG = 8,5 moh.

Synlig grunnmur/pilarer skal ikke være over 1,0 meter.

Boligens maksimale tillatte mønehøyde over TG er 10,7 meter.

Frittliggende garasjer/uthus tillates med maksimal mønehøyde på 5,5 meter over topp gulv.

Bebyggelsen skal oppføres med saltak og skal tilpasses den gamle bebyggelsen i området.

Samlet bruksareal skal ikke overstige 400 m² BRA, inkl. garasje, uthus/bod etc.

Garasje kan oppføres med maks. grunnflate på 50 m². Garasje skal være tilpasset hovedhuset mht. materialvalg, form og farge.

4.2 Fritidsbebyggelse, BFRI - BFR64

Innenfor områdene avsatt til fritidsbebyggelse kan det oppføres maksimalt en enhet på hver tomt. Maksimal topp gulvhøyde TG, for den enkelte tomt er som følger;

BFR1; Maksimal TG = 9,7 moh

BFR3; Maksimal TG = 2,5 moh

BFR5; Maksimal TG = 18,0 moh

BFR7; Maksimal TG = 22,1 moh

BFR9; Maksimal TG = 4,2 moh

BFR2; Maksimal TG = 3,2 moh

BFR4; Maksimal TG = 19,3 moh

BFR6; Maksimal TG = 16,7 moh

BFR8; Maksimal TG = 20,8 moh

BFR10; Maksimal TG = 27,5 moh

BFR11; Maksimal TG = 20,5 moh

BFR13; Maksimal TG = 12,5 moh

BFR15; Maksimal TG = 29,3 moh

BFR17; Maksimal TG = 23,0 moh

BFR12; Maksimal TG = 19,2 moh

BFR14; Maksimal TG = 12,8 moh

BFR16; Maksimal TG = 26,8 moh

BFR18; Maksimal TG = 18,8 moh

BFR20; Maksimal TG = 7,9 moh

BFR21; Maksimal TG = 14,7 moh

BFR22; Maksimal TG = 8,4 moh

BFR23; Maksimal TG = 19,2 moh

BFR24; Maksimal TG = 12,6 moh

BFR25; Maksimal TG = 10,2 moh

BFR26; Maksimal TG = 8,5 moh

BFR28; Maksimal TG = 2,7 moh

BFR29; Maksimal TG = 8,1 moh

BFR30; Maksimal TG = 19,2 moh

BFR31; Maksimal TG = 15,3 moh

BFR32; Maksimal TG = 29,3 moh

BFR33; Maksimal TG = 33,5 moh

BFR34; Maksimal TG = 22,0 moh

BFR35; Maksimal TG = 38,6 moh

BFR36; Maksimal TG = 28,9 moh

BFR37; Maksimal TG = 12,0 moh

BFR38; Maksimal TG = 2,7 moh

BFR39; Maksimal TG = 20,9 moh

BFR40; Maksimal TG = 14,0 moh

BFR43; Maksimal TG = 24,8 moh

BFR44; Maksimal TG = 34,1 moh

BFR45; Maksimal TG = 25,1 moh

BFR46; Maksimal TG = 33,4 moh

BFR47; Maksimal TG = 5,4 moh

BFR48; Maksimal TG = 2,5 moh

BFR49; Maksimal TG = 12,4 moh

BFR50; Maksimal TG = 21,0 moh

BFR51; Maksimal TG = 34,8 moh

BFR52; Maksimal TG = 13,5 moh

BFR53; Maksimal TG = 3,8 moh

BFR54; Maksimal TG = 18,9 moh

BFR58; Maksimal TG = 38,5 moh

BFR59; Maksimal TG = 49,5 moh

BFR60; Maksimal TG = 23,0 moh

BFR61; Maksimal TG = 22,0 moh

BFR62; Maksimal TG = 20,0 moh

BFR63; Maksimal TG = 27,0 moh

BFR64; Maksimal TG = 9,5 moh

I tillegg er minimum TG for den enkelte hytte kote 2,5 moh.

Synlig grunnmur/pilarer skal ikke være over 1,0 meter.

Hyttene kan ha saltak eller pulttak.

Samlet bruksareal på den enkelte tomt skal ikke overstige 120 m² BRA, inkl. sovehytte/anneks, bod etc. Dersom det bygges med saltak er maksimal mønehøyde 5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter, over TG. Dersom det bygges med pulttak er maksimal høyde for øvre gesims 4,5 meter, og maksimal høyde for nedre gesims er 3,5 meter over TG.

I tillegg til hovedhytta kan det på hver tomt bygges en frittliggende bod, med BRA på inntil 15 m² og maksimal møne/gesimshøyde på 3,5/3,0 meter, over topp gulv. Og det kan bygges anneks/sovehytte med BRA på inntil 30 m² og maksimal møne/gesimshøyde på 4,0/3,0 meter, over topp gulv.

Bod og anneks/sovehytte skal gis en god terrengtilpasning, og maks topp møne skal ligge minst 0,5 meter lavere enn topp møne på hovedhytta. Bod og anneks/sovehytte skal tilpasses hovedhytta med tanke på takvinkel og takform.

Avstanden fra hytta til anneks/bod skal ikke overstige 8 meter.

Bebyggelsen skal ha mørk/naturtilpasset farge, og taktekkingen skal være mørk. Det må benyttes ikke reflekterende materialer både til kledning og taktekking. Glass i vindu som er synlig fra sjøen må være av en type som gir liten refleks.

Samlet areal for terrasse skal ikke overstige 50 m², og den skal være forbundet med hytta/sovehytta. Terrassen kan overstige 50 m² så lenge totalarealet for hytte, anneks, bod og terrasse ikke overstiger 200 m² for den enkelte tomt. Fundament/søyle for terrasse skal ha minst mulig høyde, og skal ikke i noe tilfelle overstige 1 meter.

Levegg skal ikke overstige en høyde på 1,8 meter og en lengde på 10 meter. Levegger skal ha mørke-/naturlpassede farger og skal være forbundet med bebyggelsen.

Det skal i utgangspunktet benyttes stedlige masser ved tomteopparbeidelsen. Nye masser som tilføres planområdet skal være rene, også med hensyn til å inneholde frø og/eller plantedeler fra uønskede fremmede plantearter.

I byggesøknad for tomt BFR64 må situasjonsplanen også tydelig vise stien bak tomten.

4.3 Avløpsanlegg, BAV1-BAV3

Innenfor disse områdene kan det anlegges felles renseanlegg for avløpsvannet. Nødvendige bygninger for anleggene kan oppføres innenfor områdene.

Byggegrense er lik formålsgrense i disse områdene.

4.4 Småbåtanlegg sjø og vassdrag, BSB1 – BSB14

Områdene kan benyttes til anlegg av båtplasser for hyttene på Hille. Det kan monteres utriggere, moringer/bøyer o.l. I område BSB9 kan det anlegges større flytebryggeanlegg for båtplasser til hyttene i området.

Byggegrense er lik formålsgrense i disse områdene.

4.5 Småbåtanlegg sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, BBS1 – BBS16

Områdene kan benyttes til anlegg av brygge for båtplasser, for hyttene på Hille. Det kan monteres utriggere. Synlig bryggefront skal være i naturstein eller tre.

Aktiviteter som skraping av bunnstoff, vask og vedlikehold av båter og motorer mv. er ikke tillatt på stedet.

Byggegrense er lik formålsgrense i disse områdene.

4.6 Naust, BUN1 – BUN13

Innenfor disse områdene kan det oppføres små naust/sjøboder.

Maksimal møne/gesimshøyde på redskapsbod er på 3,5/3,0 meter over topp gulv. Det tillates både saltak og pulttak. Flere boder kan bygges sammen i ett bygg.

Byggene må utformes slik at det klart viser hvilken funksjon de har, nemlig som lagerbygg. Dette betyr at byggene skal ha få og små vindusåpninger.

Byggene skal ikke innredes til overnatting eller hyttemessig opphold. De skal heller ikke utstyres med pipe, ovn eller innlagt vann.

Maksimal utnyttelse for det enkelte område;

BUN1, 2, 5, 7, 8, 9: Maksimalt BYA = 12 m².

BUN3, 4, 6 og 10: Samlet maksimalt BYA = 50 %, og den enkelte bod skal ha maksimalt BYA = 12 m².

BUN12: Samlet maksimalt BYA = 40 %, og den enkelte bod skal ha maksimalt BYA= 6 m².

4.7 Lekeplass, BLK

Området kan opparbeides som felles lekeplass for området, med utstyr for lek og opphold. I vinterhalvåret kan deler av området benyttes til båttopplag.

Utslippsledning til sjø fra område BAV1 kan legges gjennom området.

5. Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

5.1 Grønnstruktur GN1 – GN3

Områdene kan tilrettelegges for felles ferdsel, lek og opphold med benker og bord, grill, etc. Utslippsledninger til og fra område BAV2, kan legges gjennom område GN1.

5.2 Turveg, GT1 – GT4

Stiene er/kan tilrettelegges med en maksimal bredde på to meter, og enkle trapper i tre eller naturstein. Mindre justeringer av stiene kan godkjennes. Dette gjelder også andre, mindre stier vist i plankartet.

5.3 Badeplass/-område, GB1 – GB2

Områdene kan tilrettelegges for felles ferdsel, lek og opphold med benker og bord, grill etc. Utslippsledning til sjø fra område BAV1, kan legges gjennom område GB2.

6. Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift (pbl § 12-5 nr. 5)

6.1 Friluftsmål, LF1

Områdene kan tilrettelegges med stier og fellestiltak som fremmer allmenn bruk av områdene. Stiene skal være enkle og utføres med minst mulig terrenginngrep. Der terrenget er spesielt bratt kan stiene opparbeides med enkle trapper, i tre eller naturstein.

Tiltak/gravearbeider i friluftsområdene skal på forhånd være avklart med kommunen og Fylkeskonservatoren.

Eventuelle fellesanlegg for vann/avløp/kabler kan tillates, arbeidet skal utføres med minst mulig terrenginngrep, og terrenget skal i størst mulig grad tilbakeføres til sin opprinnelige form. Som hovedregel skal slike anlegg legges i regulerte stier, og avvik fra dette må begrunnes godt.

Innenfor området skal det ikke oppføres bygg eller utføres tiltak som er i strid med bruken av området til friluftsmål. Vegetasjon kan hogges og pleies av grunneier.

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

7.1; Opplagsområde, OO

Området kan tilrettelegges for opplag av småbåter. Området kan planeres og gruses.

7.2; Friluftsområde sjø og vassdrag, VFV

Utslippsledninger til sjø fra områdene BAV1, BAV2 og BAV3, kan legges gjennom område VFV.

Bekkeløp vist fra sydvestre hjørne av tomt BFR29 og i sjøen i badeområdet VB2 skal holdes åpent slik at det kan ta unna større vannmengder ved styrtregn.

7.3 Badeområde, VB1 – VB2

Områdene kan tilrettelegges som felles /allmenne badeplasser.

Utslippsledning til sjø fra område BAV1, kan legges gjennom område VB2.

8. Hensynssone

8.1; Høyspenningsanlegg

Innenfor dette området kan det ikke oppføres bygg.

Det må innhentes tillatelse fra netteier før eventuelle tiltak i området kan igangsettes, det tenkes da på skogbruksrelaterte tiltak som vil kunne være aktuelle.

Dato 28.10.2021

Rev. 30.04.22 /jg