

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### HØYLAND HYTTEFELT

Del av Gnr.158 Bnr. 2,4 - 3,7- 60,61  
Del av Gnr. 159 Bnr.1-2-3-4-5-6-7-10-12-58-72

Revidert 31.03.09

Datert 02.10.2007

#### § 1.0 GENERELT

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.  
Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

##### BYGGEOMRÅDER PBL. §25.1 ledd nr.1

- Områder for fritidsbebyggelse
- Områder for båtlager/båtopplag

##### LANDBRUKSOMRÅDER PBL. §25.1 ledd nr.2

- Områder for jord- og skogbruk

##### OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE PBL. §25.1 ledd nr.3

- Kjørevei

##### SPESIALOMRÅDER PBL § 25.1 ledd nr.6

- Friluftsområde land
- Friluftsområde vassdrag
- Tekniske anlegg  
( Søppel container, avløpsrenseanlegg, drikkevannsbrønn, trafo )
- Bevaringsområde
- Frisiktsoner

##### FELLESOMRÅDER PBL § 25.1 ledd nr.7

- Felles adkomstvei
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Lek areal

## §2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER :

### 2.1

Følgende hovedeiendommer må vedlikeholde den tidligere etablerte hovedadkomstveien, fra Rv.460 og fram til vegkryss ved 22J, i anleggs perioden slik at den til en hver tid er fremkommelig med vanlig person bil:

Gnr.159 Bnr.1,2,3,4,5,6,7,12,58 og 72

Gnr.158 Bnr.3,7,60 og 61

### 2.2

Det skal etableres nummererte stier som vist på planen. Stiene skal naturtilpasses og oppgruses i ca. en meters bredde. Det vil ikke bli gitt byggetillatelse til nye tomter/hytter angitt i listen nedenfor før tilhørende sti/stier er etablert.

Dette gjelder følgende hoved eiendommer og hyttetomter i forhold til nummerte stier:

Sti 1: Gnr.159 Bnr.7 samt 31A – 38A  
Gnr.159 Bnr.5 samt 3B – 18B  
Gnr.159 Bnr.6 samt 7D – 35D, 41D – 63D

Sti 2: Gnr.159 Bnr.7 samt 31A – 38A  
Gnr.159 Bnr.5 samt 7B, 8B, 12B, 15B – 18B  
Gnr.159 Bnr.6 samt 7D – 35D, 41D – 63D  
Gnr.159 Bnr.3 samt 14J – 44J

Sti 3,4,5 : Gnr.159 Bnr.3 samt 14J – 44J

Sti 6: Gnr.159 Bnr.4 samt 5K – 8K, 10K, 14K, 15K

Sti 7: Gnr.159 Bnr.6 samt 7D – 35D,41D – 63D, 14J – 44J

Sti 8: Gnr.158 Bnr.3,7samt 9N – 25N

Sti 9: Gnr.159 Bnr.5 samt 3B - 18B

### 2.3

Det skal etableres utsiktspunkt som vist på planen med benk og sikringsgjerde (om nødvendig). Det vil ikke bli gitt byggetillatelse til nye tomter/hytter angitt i listen nedenfor før tilhørende utsiktspunkt er etablert.

Dette gjelder følgende hoved eiendommer og hyttetomter i forhold til nummerte utsiktspunkt:

Utsiktspkt 1: Gnr.159 Bnr.4 samt 5K – 8K,10K, 14K, 15K

Utsiktspkt.2: Gnr.158 Bnr.3,7samt 9N - 25N

### 2.4

Det skal etableres nummererte lekeplasser som vist på planen. Det vil ikke bli gitt byggetillatelse til nye tomter/hytter angitt i listen nedenfor før tilhørende lekeplass er etablert.

Dette gjelder følgende hoved eiendommer og hyttetomter i forhold til nummerte lekeplasser:

Lekeplass 1: Gnr.159 Bnr.7 samt 31A - 38A  
Gnr.159 Bnr.72 samt 7C - 10C

Lekeplass 2: Gnr.159 Bnr.5 samt 7B,8B,12B,15B - 18B

Lekeplass 3: Gnr.159 Bnr.58 samt 9E,10E,12E,13E,15E - 18E

Lekeplass 4,6,8 : Gnr.159 Bnr.6 samt 7D - 35D,41D - 63D

Lekeplass 5: Gnr.159 Bnr.3 samt 14J – 44J

Lekeplass 7: Gnr.159 Bnr.2 samt 9G - 29G

Lekeplass 9: Gnr.158 Bnr.3,7samt 9N - 25N

## 2.5

Gnr.159 Bnr.5 skal sikre bevaringsområdet BO1 før opparbeidelse av tilgrensende tomter og vei. Nødvendige tiltak avklares i samråd med Lindesnes Kommune.

## 2.6

Søndre avkjørsel må utbedres og minimum utformes for typekjøretøy LL før noen nye enheter i planområdet gies byggetillatelse.

### §25.1 BYGGEOMRÅDER

#### §25.1.1 Områder for fritidsbebyggelse

- Innenfor områdene avsatt til fritidsbebyggelse kan det oppføres en hytteenhet på hver tomt.
- Tillatt bruksareal ( BRA ) på hver tomt settes til 120 m<sup>2</sup>.  
Alle bygg på eiendommen er da medregnet. I tillegg kan det opparbeides parkering på 25 m<sup>2</sup>.
- I tillegg til hovedhytta kan det på hver tomt bygges en frittliggende bod med maks grunnflate på 15 m<sup>2</sup> og maks mønehøyde på 3.5 m.
- Terrasser medregnes ikke i BRA.
- Mønehøyden for hyttene skal ikke overstige 6.0 meter.  
Mønehøyden måles fra gjennomsnittlig terreng.
- Mønehøyden for hytter skal ikke overstige 5.0 meter for følgende tomter:  
25D, 51D, 52D, 53D, 54D            19G, 20G, 21G, 22G  
36J, 37J, 38J                        10K
- Gesimshøyden for hyttene skal ikke overstige 4.0 meter.  
Gesimshøyden måles fra gjennomsnittlig terreng.
- Hyttene skal ha mørke-/ naturtilpassede farger.  
Det må benyttes ikke reflekterende materialer både til kledningen og taktekingen.
- 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 m<sup>2</sup> og den skal være forbundet med hytta.
- Samtlige hytter skal plasseres slik at de faller naturlig inn i terrenget og i forhold til hverandre. Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares.

- De regulerte hyttetomtene skal ha minst 2 parkeringsplasser.
- Det er ikke tillatt med sprengning, fylling eller graving på tomten før det er gitt byggetillatelse for hytten. Byggetillatelse skal også omfatte utforming av tomt.
- Hvis hytten får innlagt vann, skal avløp knyttes til felles renseanlegg. Følgende tomter knyttes til anlegg i nedre/søndre del: 1-38A, 1-18 B, 1-10 C, 1-24 D, 1-18 E, 1-4 F, 1, 2, 28, 29 og 30 G, 1 H, 1-4 I, 1-4, 14 og 15 J, 1-4, 8 og 10 K. Resterende tomter knyttes opp mot anlegg i øvre del.

#### **§25.1.2 Område for båtlager/båtopplag**

- Det tillates oppført båtlager med maks. grunnflate 400 m<sup>2</sup>.  
Maks mønehøyde er 7 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.
- Båtlager og båtopplag kan benyttes av de som har eiendom innenfor reguleringsplanen.

### **§25. 2 LANDBRUKSOMRÅDER**

#### **§25.2.1 Områder for jord- og skogbruk**

- Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift. Bygninger som er knyttet til denne, kan oppføres i området.

### **§25. 3 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE**

#### **§25.3.1 Kjørevei**

- Område for offentlig kjørevei, del av eksisterende Rv-460.

### **§25.6 SPESIALOMRÅDER**

#### **§25.6.1 Friluftsområde land**

- Det er ikke tillatt å drive virksomhet, herunder landbruksvirksomhet, som etter kommunens skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde. Etablering av drikkevannsbrønn og trafo samt fremføring av kabler og ledningsanlegg tillates.

#### **§25.6.2 Friluftsområde vassdrag**

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

#### **§25.6.3 Teknisk anlegg**

- Arealene kan benyttes til etablering av tekniske anlegg – herunder søppel container, avløpsrenseanlegg, trafo, etc.

#### **§25.6.4 – Bevaringsområde**

- Fornminner innen reguleringsplanen er fredet, iflg. Lov om kulturminner av 9. juni 1978, paragrafene 4 og 6.
- Det er ikke tillatt å fjerne steiner, grave eller på annen måte endre kulturmiljøet. Alle tiltak i bevaringsområdet må på forhånd avklares med Fylkeskonservator.

#### **§25.6.4 – Frisiktzone**

Frisiktsoner skal ikke ha sikthindrende vegetasjon eller andre sikthindringer, som er høyere enn 0,5 m i forhold til tilstøtende vegbane.

### **§25.7 FELLESOMRÅDER**

#### **§25.7.1 Felles adkomstvei**

- Felles adkomstvei til de regulerte hyttetomtene skal anlegges som vist på planen, og benyttes av de regulerte tomter / eiendommer som naturlig sokner til.

#### **§25.7.2 Felles gangvei**

- Innenfor området skal det anlegges gangvei til lek-/badeområde.

#### **§25.7.3 Felles parkeringsplass**

- Felles parkeringsplass kan opparbeides og kan benyttes av de regulerte hyttene som er vist på planen samt Gnr.158 Bnr. 2,4 - 3,7-60,61 Gnr. 159 Bnr.1- 2 - 3 - 4 - 5 -6-7-10-12-58-72.

#### **§25.7.4 Lek areal**

- Arealene skal tilrettelegges for lek og felles opphold.

### **§25.10 FELLESBESTEMMELSER**

- I planen er det lagt inn en randsone med friluftsområde med formål å være en buffer til området rundt.
- Det tillates ikke oppført gjerder mellom de enkelte hytter eller ut mot fellesareal. Unntatt er nødvendig sikringsgjerde.

- Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsforskriftene etter dispensasjonssøknad.

- Ved siden av reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i plan og bygningsloven.

- Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er egengodkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med denne planen og dens bestemmelser.

6432800

6432600

6432400

