

REGULERINGSBESTEMMELSER

VESTRE DEL AV LYNGØY

I MANDAL KOMMUNE

06.01.2015

Pkt.1; GENERELT

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

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Fritidsbebyggelse
- Avløpsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner
- Redskapsboder/naust

LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

- Friluftsmål
- Særlige landskapshensyn
- Vern av kulturminne

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONER

- Småbåthavn
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Jfr. PBL § 12-6 HENSYNSSONER

- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Rasfare

Pkt.2; BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1; Områder for fritidsbebyggelse, E1-E2, E6-E8 og 9-14

- Innenfor områdene avsatt til fritidsbebyggelse kan det oppføres en hytte på hver tomt.
- Maks topp grunnmurshøyde, gesimshøyde og mønehøyde for den enkelte tomt er (moh);
Tomt E1; grunnmurshøyde 8,7, gesimshøyde 12,0 og mønehøyde 13,7.
Tomt E2; grunnmurshøyde 6,8, gesimshøyde 10,3 og mønehøyde 12,8.

Tomt E3; grunnmurshøyde 3,7, gesimshøyde 6,7 og mønehøyde 8,7.
Tomt E4; grunnmurshøyde 7,0, gesimshøyde 10,3 og mønehøyde 12,0.
Tomt E5; grunnmurshøyde 12,7, gesimshøyde 16,0 og mønehøyde 17,7.

Tomt E6; grunnmurshøyde 13,0, gesimshøyde 16,5 og mønehøyde 18,0.
Tomt E7; grunnmurshøyde 9,0, gesimshøyde 12,3 og mønehøyde 14,0.
Tomt E8; grunnmurshøyde 7,3, gesimshøyde 10,6 og mønehøyde 12,3.

Tomt 9; grunnmurshøyde 8,5, gesimshøyde 12,0.

Tomt 10; grunnmurshøyde 23,5, gesimshøyde 26,5 og mønehøyde 28,0.
Tomt 11; grunnmurshøyde 20,0, gesimshøyde 23,0 og mønehøyde 25,0.
Tomt 12; grunnmurshøyde 24,0, gesimshøyde 27,5 og mønehøyde 29,0.
Tomt 13; grunnmurshøyde 20,5, gesimshøyde 24,0 og mønehøyde 25,5.
Tomt 14; grunnmurshøyde 20,5, gesimshøyde 24,0 og mønehøyde 25,5.
Alle høyder er angitt i moh.

- Det tillates ikke underetasje/kjeller på hyttene.
- Maksimalt BRA er 100 m², inkludert bod/anneks, for alle de nye tomtene, dvs. tomtene 9-14.
- Maksimalt BRA er 120 m², inkludert bod/anneks, for alle de gamle tomtene, dvs. tomtene E1 – E8.
- Samlet areal for terrasse skal ikke overstige 50 m², og den skal være forbundet med hytta.
- I tillegg til hovedhytta kan det på hver tomt bygges en frittliggende bod, med maks BRA på 12 m² og maks mønehøyde på 3,5 meter og anneks/sovehytte med maksimalt BRA på 30 m² og maksimal tillatt mønehøyde på 4 m. Avstand til hovedhytta skal ikke overstige 8 meter. I enkelte tilfeller kan det tillates lengre avstand, dersom byggene får en bedre plassering landskapsmessig. 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. Også disse byggene kan bygges med pulttak eller flatt tak, maksimal gesimshøyde er da 3,5 meter, og høyeste gesims skal være minst 0,5 meter lavere enn hovedhytta. Møne- og gesimshøyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Hytta på tomt 9 skal arkitekt-tegnes for å få en best mulig terrengtilpasning, den skal bygges med flatt tak og maksimal gesimshøyde på 3,5 meter over topp grunnmur.
- På øvrige tomter skal det i utgangspunktet bygges med saltak, med takvinkel mellom 15 – 35 grader. Etter søknad kan det også tillates pulttak / flatt tak på hyttene. Maks tillatt gesimshøyde skal da være 0,5 meter lavere enn maks tillatt, oppgitt mønehøyde på den enkelte tomt.
- Hyttene skal ha mørke-/ naturtilpassede farger.
- Det må ikke benyttes reflekterende materialer til kledning og tak.
- Glass i vindu som er synlig fra sjøen, skal være av en type som gir lite refleks.
- Fundament/søyler skal ha minst mulig høyde. Maksimal tillatte høyde er 1 meter.

- Levegg kan oppføres med maksimal høyde på 1,5 meter. Levegger skal ha mørke-/naturtilpassede farger slik at de glir godt inn i terrenget.
- Ved eventuelt sauebeite er den enkelte hytteeier ansvarlig for å sette opp nødvendig gjerde for å holde sauer unna tomten. Det tillates normalt ikke gjerder utenfor den enkelte tomt.
- Alle kabler skal legges i bakken.
- Maksimal høyde på fyllinger og skjæringer for tomtene skal være 1,0 meter.

2.2; Områder for Avløpsanlegg, A1-A2

- Områdene kan benyttes til avløpsrenseanlegg, pumpestasjon/kum, etc.

2.3; Områder for småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, EB1-EB8, B9, f_B3 og f_B10

(EB1-EB8 er eksisterende brygger, B9 og f_B10 er planlagte/nye brygger, f_B3 er en eksisterende brygge som kan utvides).

- Områdene kan benyttes til anlegg av brygger/båtplasser for hyttene. 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.
- Brygge B9 er for tomt 9, og skal anlegges som en enkel trebrygge som boltes fast i fjellet/steiner. Det tillates ikke utriggere / dobber i tilknytning til brygga. Brygga er beregnet for en båt som skal legges langs sundet/land.
- Brygge f_B10 er felles for tomtene 10 – 14.
- Brygge f_B3 er felles for tomtene E3 og E4.

2.4; Områder for redskapsboder/naust, R1-R2

(område R1 og R2 er bebygd med redskapsboder/naust)

- Innenfor område R1 kan det oppføres en enkel redskapsbod, med bebygd areal på inntil 18 m² og maksimal mønehøyde på 3,5 meter.
- Innenfor område R2 kan det oppføres en enkel redskapsbod, med bebygd areal på inntil 12 m² og maksimal mønehøyde på 3,5 meter.

Pkt.3; LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

3.1; Friluftformål

- Det er ikke tillatt å drive virksomhet som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets 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 tynnes ut og pleies, flatehogst tillates ikke. Eventuelle fellesanlegg for vann/avløp/kabler kan tillates. Felles avløpsledning fra tomtene 10-14 må bores fra et felles punkt ved hyttene og ned til maksimum kote 5 moh. Alt arbeide skal utføres med minst mulig terrenginngrep, og terrenget skal i størst mulig grad tilbakeføres til sin opprinnelige form. Saaebeite i området er tillatt.
- Det kan i området anlegges stier som vist på plankartet. I bratte partier kan det om nødvendig anlegges enkle trapper, disse skal utføres med naturstein. Stiene skal anlegges uten terrenginngrep. Kommunen kan, etter konkret søknad, godkjenne terrenginngrep som ikke endrer terrengets karakter, og også sti opparbeidet med grusdekke. Sti skal ikke ha større bredden enn 1 meter.
- Stien fra tomt 9 til brygga skal utføres uten terrenginngrep, dvs. det tillates kun fjerning av kratt og flytting av mindre steiner.

3.2; Særlige landskapshensyn

- Intensjonen med formålet er at bebyggelsen på den vestre delen av Lyngøy skal skjermes mot nord og nordvest. Hogst i dette området tillates ikke, uten spesiell tillatelse fra Mandal kommune.

3.3; Vern av kulturminne

- Innenfor området er det fornminner som er automatisk fredet, jfr. kulturminneloven. Alle tiltak innenfor området skal på forhånd være avklart med kulturminneforvaltningen, dette gjelder også eventuell skjøtsel og hogst.

Pkt.4; BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSØNE

4.1; Småbåthavn, ES1-ES8, S9, f_S3 og f_S10.

(ES1-ES8 er eksisterende anlegg, S9 og f_S10 er nye/planlagte anlegg og f_S3 er eksisterende anlegg som kan utvides)

- Det kan i områdene foretas nødvendig mudring og tilrettelegging for båt plassene, etter søknad/godkjenning.
f_S10 er felles for tomtene 10-14.
f_S3 er felles for tomtene E3 og E4.

4.2; Friluftsområde i sjø og vassdrag

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

Pkt.5; HENSYNSSONER

5.1; Båndlegging etter lov om kulturminner.

- Båndlagte kulturminner er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet eller fremkalle fare for at dette kan skje.
- Skjøtsel og hogst innenfor området må avklares med kulturminneforvaltningen og kommunen.

5.2; Rasfare.

- Steinblokk i området må sikres på forsvarlig måte.

Pkt.6; REKKEFØLGEKRAV

- Det skal foreligge sikret/tinglyst rett til to parkeringsplasser og en båtplass på land, før det kan gis byggetillatelse til nye hytter. Det skal også foreligge sikret/tinglyst rett til en båtplass på Lyngøy.
- Det må ikke føres vannledning inn i hyttene før det foreligger utslippstillatelse for avløpsvannet.
- Felles kloakkanlegg skal være utbygd og klart til bruk før det kan gis brukstillatelse til hyttene 10-14.
- Steinblokk i hensynssone ”rasfare” må sikres på forsvarlig måte, før det tillates grunnarbeid og sprengning i byggeområdene for tomtene 10 – 14.

ING. GEIR GJERTSEN AS og PÅL DALHAUG AS