

# **REGULERINGSBESTEMMELSER**

## **SJØBODVIKÅSEN HYTTEFELT**

### **I MANDAL KOMMUNE**

Revidert i tråd med Bystyrets vedtak 18.12.2008.

#### **§ 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

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

- Friluftsområde (på land)
- Kommunaltekniske anlegg

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

- Felles adkomstvei
- Felles parkeringsplass
- Lekeareal

#### **2.0 BYGGEOMRÅDER (PBL. §25.1.1)**

##### **2.1 Områder for fritidsbebyggelse**

- Innenfor områdene avsatt til fritidsbebyggelse kan det oppføres en hytte på hver tomt.
- Maksimal topp grunnmurshøyde er angitt på planen, og gjelder både hytte og bod/anneks.
- På tomtene 6, 8, 10, 17, 19 og 21 skal det bygges med saltak. Maksimal mønehøyde over topp grunnmur er 4,5 meter.
- På øvrige tomter er maksimal mønehøyde over topp grunnmur 5,5 meter dersom det bygges med saltak. Dersom det bygges med pultak er maksimal gesimshøyde over topp grunnmur 4,5 meter.
- Maksimalt BRA er 120 m<sup>2</sup>, inkludert bod/anneks, areal til åpen parkering medregnes ikke.
- I tillegg til hovedhytta kan det på hver tomt bygges en frittliggende bod/anneks med maks bruksareal på 30 m<sup>2</sup> og maks tillatt mønehøyde på 4 m, avstand til hovedhytta skal ikke overstige 8 meter.
- Bygg med saltak, skal ha takvinkel mellom 25 – 35 grader.
- På tomtene 6, 8, 10, 19 og 21 skal møneretningen være tilnærmet nord-syd.

- 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.
- Hyttene skal ha mørke-/ naturtilpassede farger. Dette gjelder også vannbord, hjørnebord, nedløpsrør, takrenner og utvendige karmen/belistning m.m.
- Det må ikke benyttes reflekterende materialer til kledning og tak. Glass i vindu som er synlig mot sjøen, skal være av typen som gir lite refleks.
- Hyttene skal plasseres på sammenhengende grunnmur/såle eller pilarer. Maksimal synlig grunnmurshøyde / pilarhøyde må ikke overstige 1 meter, dette gjelder også for terrasser.
- Samlet areal for terrasse skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup> og den skal være forbundet med hytta.
- Levegg kan oppføres med maksimal høyde på 1,5 meter. De skal ha mørke-/ naturtilpassede farger slik at de glir godt inn i terrenget.
- De regulerte hyttetomtene skal ha minst 2 parkeringsplasser på egen tomt.

### **3.0 SPESIALOMRÅDER (PBL. §25.1.6)**

#### **3.1 Friluftsområde land**

- Det er ikke tillatt å drive virksomhet, herunder landbruksvirksomhet, 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. Eventuelle fellesanlegg for vann/avløp/kabler kan tillates, dersom det er vanskelig eller vesentlig dyrere å legge dette i veien. Dersom en slik løsning velges skal det utføres med minst mulig terrenginngrep, og terrenget skal i størst mulig grad tilbakeføres til sin opprinnelige form.

#### **3.2 Kommunaltekniske anlegg**

- Arealene kan benyttes til etablering av tekniske anlegg – herunder søppelcontainer, transformator, vann- og avløpsanlegg, etc.
- KA1 kan planeres mellom kote 14-16.
- KA2 kan heves inntil kote 46.0
- KA3 bør planeres på kote 46.5.

### **4.0 FELLESOMRÅDER (PBL. §25.1.7)**

#### **4.1 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. Adkomstveien kan også benyttes for videre utbygging av H14.

- Der det blir skråninger med over to meters høyde skal det settes opp forsvarlig autovern/rekkverk/stabbesteiner.
- Veiskråninger kan anlegges på tilstøtende arealer, skråningene skal om mulig jordkles.
- Steingjerdet langs veien skal bevares, og ved oppgradering av veien skal en søke å gjøre dette på en slik måte at de store eiketruene på nedsiden av denne ikke ødelegges/dør.

#### **4.2 Felles parkeringsplass**

- Felles parkeringsplass for hyttene innen planen, og denne kan også benyttes til vinteropplag av båter og lignende. Plassen kan heves inntil kote 46.0

#### **4.2 Felles gangareal**

- Det skal i området for felles gangareal gruses en sti i ca en meters bredde.

#### **4.3 Lekeareal**

- Arealene kan tilrettelegges for lek og felles opphold. Lekeplass kan heves med overskuddsmasser, opp til maksimum kote 46. Det skal anlegges slake skråninger.
- Lekeplassen er felles for tomtene innenfor planområdet.

### **5.0 FELLESBESTEMMELSER**

- Det tillates ikke oppført gjerder mellom de enkelte hytter eller ut mot fellesareal. Unntatt er nødvendig sikringsgjerde.
- Maksimal høyde på fyllinger og skjæringer for tomtene skal være 2m. For tomtene 2,5,9,11 og 15 tillates høyde på fylling og skjæring på inntil 3m.

### **6.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- Før nye hytter tas i bruk skal disse være tilkoblet felles godkjent løsning for behandling av utslipp.
- Før tiltak igangsettes skal det gjennomføres en detaljert kartlegging av rasfaren. Det skal fremlegges rapport og foreslås tiltak dersom rasfare kartlegges/dokumenteres. Dersom rapporten bekrefter rasfare skal det gjennomføres tiltak slik at rasfaren ikke lenger er til stede før andre tiltak i planen iverksettes.
- Innen 50 % av hyttene tas i bruk, skal lekeplassen være opparbeidet.
- Før nye hytter tas i bruk skal areal for renovasjon være etablert og godkjent. Dette arealet kan være innen eller utenfor planområdet.

- Gangvei skal opparbeides før første hytte taes i bruk

AVO NO AS  
ING GEIR GJERTSEN AS  
PÅL DALHAUG AS