



Reguleringsbestemmelser til detaljregulering av Vafjellveien, Fløyheia, Odderura- og Vågsnesområdet Plan ID: 331 Dato:30.05.23 Sist revidert: 14.08.25

1 Generelt – fellesbestemmelser hele planen

1.1 Formålet med planen

Kunne anlegge og bebygge områdene i størst mulig grad slik den som ønsker å bygge ønsker å ha det etter ordinær byggesaksprosess. Planen skal derfor være fleksibel.

1.2 Mindre endringer

Mindre endringer som kommunen kan godta og som ikke vesentlig berører viktige regionale eller nasjonale interesser tillates innenfor hele planområdet.

1.3 Tekniske anlegg

Nettstasjoner kan etableres i hele planområdet etter godkjenning fra kommunen. Minste avstand til nærmeste bygg skal være 5 meter. Minsteavstand til eiendomsgrense skal være 1 meter.

Tekniske anlegg som i all hovedsak ligger under terreng kan plasseres innenfor hele planområdet.

Støyskjermingstiltak tillates inntil 4 meter fra veikant.

Åpne grøfter ved veier kan brukes i forbindelse med flom og overvannshåndtering.

Solceller og solfangere tillates på tak og som bakkeinstallerte installasjoner.

Tomte- og utbyggingsareal kan brukes som midlertidig anleggs- og riggområde i forbindelse med opparbeiding og tiltak.

Overstående gjelder ikke i frisiktsoner, i faresoner eller i hensynssoner for kulturmiljø, eller på lekeplasser

Tekniske anlegg som nettstasjoner, trykkøkingsstasjoner, bygninger for rense-/ avløpsanlegg, solenergianlegg osv, skal ikke inngå i beregning av utnyttelsesgrad.

1.4 Estetikk

www.sorlandhus.no skal følges for B3, LS, LSB 4, LSB5, LSN 1, BAA og f_SH2

I hele planområdet skal estetisk utforming være god.

1.5 Post og Avfallhåndtering

Avfall skal håndteres/samles i felles anlegg innenfor enten f_RA 1 eller 2 for fritidsbebyggelse tilknyttet samme tilliggende vei. Eksisterende boliger og nye boliger kan benytte felles anlegg eller ha renovasjon på egen eiendom.



Det er tillatt å håndtere avfall i felles f_RA3 - 4 ved Vafjellveien. Næring, bolig og fritid kan benytte felles anlegg eller ha renovasjon på egen eiendom.

Det tillates oppsatt bu for å bygge inne/skjerme renovasjonsdunker.

Felles postkassestativ kan etableres innenfor RA og på annen veigrunn der det ikke er til hinder for sikt eller vesentlig negativt for snøbrøyting.

1.6 Avkjørsler

Avkjøringspiler viser at det er tillatt å etablere inn og utkjøring langs hele den tilstøtende tomtside mot veien. Situasjonsplan i byggesak skal angi hvor avkjøring skal være og at sikt på 3X20 meter er ivarettatt. Det skal etableres stikkrenne minimum Ø200 under avkjøring.

1.7 Miljø

Aktiviteter som medfører utslipp av forurensende væsker tillates ikke.

Dersom det skal tilrettelegges for vasking av båter, landbruksutstyr eller annet skal det etableres en fast platting med dreneringssystem som leder til oppsamlingstank med renseanlegg.

1.8 Skråninger og forstøtningsmurer

1.8.1 Skråninger

Skråninger skal jordkles og tilsåes/beplantes. Tiltak skal være i tråd med veileder om landskapsutforming, vedlagt planen.

1.8.2 Forstøtningsmur

Murer med netto synlig høyde over 3 meter skal terraseres eller tilrettelegges for beplantning. Ved terrassering skal det være minimum 1 meter mellom murene. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsbebyggelse.

Alle murer som kan sees samtidig langs en vei skal ha en enhetlig utførelse.

Horisontale løpende fuger skal enten være horisontale, eller følge tilstøtende terreng. Steiner skal ligge forbandt i hjørner og rettstrekk.

Steinstørrelser skal være variable og fordelt over hele muren både i høyde og lengde.

Tiltak skal være i tråd med veileder om landskapsutforming, vedlagt planen.

1.8.3 Forstøtningsmur for fritidsbebyggelse

Murer med netto synlig høyde over 1,5 meter skal terraseres eller tilrettelegges for beplantning. Ved terrassering skal det være minimum 1 meter mellom murene.

Tiltak skal være i tråd med veileder om landskapsutforming, vedlagt planen.

1.9 Eiendomsgrenser

Justeringer av grenser i plankart inntil 3 meter kan gjøres ved oppmålingsforretning av oppmålingsavdelingen der stedlige forhold tilsier dette og det foreligger samtykke fra begge



sider og kommunen ikke ser at dette får uakseptable eller uheldige konsekvenser. Tilsvarende endringer tillates også gjort i ettertid så lenge alle som grenser mot endret grense ønsker dette. Justeringene skal ikke føre til vesentlig endring av netto areal for formålene. Planens ytre grenser kan ikke justeres.

1.10 Vern av kulturmiljø, kulturminne og naturmiljø

Eksisterende kulturminner i planområdet skal bevares.

Dersom det skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid under grunnarbeid skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Agder fylkeskommune v/kulturminnevern, jf. Kulturminneloven § 8 annet ledd.

1.11 Gjenbruk av matjord

Matjord som omdisponeres til annet formål innenfor det nordlige planområdet, skal gjenbrukes som dyrket mark innenfor planområdet til planID 297.

Matjord som omdisponeres til annet formål innenfor det sørlige planområdet, skal gjenbrukes som dyrket mark innenfor delområdet "J".

1.12 Støy

Plassering av ny boligbebyggelse innenfor støysone skal utføres med støydempende fasader som har tilstrekkelig kvalitet. Bebyggelsen skal ha en stille side, hvor soverom skal ha vindu mot.

1.13 Snøopplag

Snø kan legges på angitte områder i endene av snuplassene, ved siden av vei/kjøreveg, samt parkerings- og tomtearealer.

1.14 Dokumenter som gjøres juridisk bindende

Veileder om landskapsutforming er juridisk bindende for denne reguleringsplanen. Den skal følges, så langt det passer.

Estetisk veileder www.sorlandhus.no der det er spesifisert at den gjelder.

1.15 Branngate

Rundt bolig, fritids og næringsbebyggelse tillates det at vegetasjon holdes nede inntil 30 meter fra byggegrenser.

2 Bebyggelse og anlegg [§12-5. Nr. 1] LNF med spredt bolig, fritids og næringsbebyggelse.

2.1 Boligbebyggelse [B] og Spredt boligbebyggelse [LSB]

B1, B2 og B4 samt LSB1 og LSB2 er eksisterende boligbebyggelse med garasjer og uthus. De kan gjenoppbygges dersom de blir skadet eller ødelagt.

Utvidelser er tillatt innenfor det utbyggingsvolum og høyder som er angitt i kart. Og etter nærmere angivelser under.

2.1.1 Plassering av ny bebyggelse, byggverk og anlegg

Ny bebyggelse med rom for varig opphold skal plasseres innenfor byggegrense som tegnet inn på plankartet.

- Garasjer/carporter (frittliggende eller sammenbygget med boligen) kan plasseres 2 meter fra formåls-/tomtegrense. Garasje som plasseres vinkelrett eller skrått på offentlig vei må plasseres mist 5,0 meter fra formåls-/tomtegrense mot vei.
- Forstøtningsmur inkludert eventuelt sikringsgjerde kan plasseres/etableres med kanten av foten i formåls-/tomtegrense.

Boligbebyggelser, garasjer, boder og andre bebyggelser som eksisterer i B1, B2, B3 og B4 er tillatt selv om det er utenfor byggegrense som er tegnet i plankartet. Ny bebyggelse som skal utføres i dette området skal plasseres i tråd med planens byggegrenser og bestemmelser.

2.1.2 Uteoppholdsareal

For hver bolig eller fritidsbolig skal det avsettes minst 8m² til privat skjermet uteoppholdsareal. Terrasse, altan eller balkong kan medregnes.

2.1.3 Utnyttelse av tomtene

Maksimalt bebygd areal fremgår av plankart. Maks planeringshøyde skal være som angitt i plankart med «P». Det tillates kjeller og underetasje, helt eller delvis under planeringsnivå.

2.1.4 Høyder på bebyggelsen

Maksimal mønehøyde er angitt med «M» i plankart.

2.1.5 Boligenes takvinkler

Tillatte takvinkler skal være intervallet 25-45° for hovedtak. Takvinkler for øvrige takkonstruksjoner, inkludert arker, opplett, kvister, mindre tilbygg, etc. skal være i intervallet 0-45°.

I B5-B16 skal takvinkler være i intervallet 0-45°

2.1.6 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

Alle tekniske installasjoner, med unntak av solenergiinstallasjoner og antenner skal innebygges eller tildekkes.



Tekniske installasjoner, heis, piper og luftig tillates etablere/bygget inntil 1,5 meter over mønehøyde.

Solenergianlegg på bygninger som er nært eksponert mot arealer som er allment brukt, skal være integrert.

2.1.7 Hekk, levegger og gjerder

Hekker, levegger og gjerder over 1 meters høyde tillates ikke utenfor byggegrensene som vender mot vei.

2.1.8 Parkering

Det skal avsettes minimum to biloppstillingsplasser pr. bolig. Det skal etableres minst to plasser for sykkel pr bolig

2.2 Fritidsbebyggelse [FB]

Område FB nyttes til fritidsboliger med tilhørende anlegg/uthus.

2.2.1 Plassering av fritidsbebyggelse og anlegg

Ny bebyggelse med rom for varig opphold skal plasseres innenfor byggegrense som tegnet inn på plankart.

2.2.2 Størrelse og utnytting for fritidsbebyggelse

Maksimalt tillatt planeringshøyde og utbyggingsvolum for frittliggende fritidsbebyggelse, anneks og boder er angitt i plankart. Sokkel/kjeller helt/delvis under terreng er tillatt under angitt planeringshøyde. Frittliggende fritidsbebyggelse kan bebygges med fritidsbolig, anneks og bod inntil 120 m² BRA

Areal for underetasje skal telle med faktor 0,3 Parkering på bakkenivå skal ikke inngå.

2.2.3 Takvinkel

Hovedtak skal være saltak med vinkel mellom 27° og 45°

2.2.4 Parkering

Parkering på egen tomt eller tinglyste plasser på annen eieres grunn skal tilsvarende minimum 2 plasser per fritidsboligenhet.

2.2.5 Utforming, materialbruk og energibærere

Arker og takopplett kan være inntil 1/3 av takflaten.

Bruk av miljø-vennlige energibærere til oppvarming og bærekraftig materialbruk som tre i konstruksjoner og fasade skal som hovedregel brukes.

2.2.6 Hekk, levegger og gjerder

Hekker, levegger og gjerder over 0,5 meters høyde tillates ikke utenfor byggegrensene som vender mot vei.

2.3 Fritids- og turistformål [FTU]

Området nyttes til fritidsbolig.



Det skal her benyttes bygningsmaterialer som har farger som ikke vesentlig avviker fra omgivelsene.

Utforming skal være med referanse til illustrasjonene.

Bygningen skal leies ut fra gården.

Tiltaket skal ha bjelkelag på pilarer. Det skal være tilnærmet reversibelt.

2.3.1 Utbygningsvolum

Maksimal høyde ferdig gulv: kote +17,5. Maksimal mønehøyde: kote +21. Det tillates avvik på +/- 0,5 meter

Maksimalt tillatt bruksareal er 50 m²

2.3.2 Takvinkel

Det skal være flatt tak med vinkel mellom 0-5°

2.3.3 Parkering

Det skal være en parkeringsplass tilgjengelig.

2.4 Næringsbebyggelsen [NÆ]

Området skal benyttes til industri, lager, næring/tjenesteyting. Det innebærer service og håndverksrelaterte bedrifter. Tilhørende funksjoner som kontor og servicefunksjoner tillates i alle formål.

Innenfor områder kan arealet deles eller seksjoneres etter de enkelte bedrifters behov. Oppdeling skal fremgå av situasjonsplan ved delingssøknad.

Det skal ikke etableres virksomheter som medfører grenseoverskridende lukt, røyk eller støv som ikke kan begrenses/skjermes tilstrekkelig for boligbebyggelse.

2.4.1 Plassering

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt i plankart.

Tomtene kan planeres helt ut til eiendomsgrense.

Sikringsgjerdet tillates etablert helt ut til eiendomsgrense.

Det skal være adkomst frem til hovedinngang samt plass for oppstilling av brannbil utenfor hovedinngang. Dette skal vises på situasjonsplan ved byggesøknad.

2.4.2 Utnyttelse av tomtene

Maksimalt bruksarealet (BRA) er angitt i plankartet.

Maks planeringshøyde skal være som angitt i plankart med «P».

2.4.3 Høyder på bebyggelsen

Maksimal mønehøyde er angitt med «M» i plankart.

2.4.4 Parkering

Industri- og lagerbebyggelse skal ha minimum 1 parkeringsplass per 100 m² BRA og 1 sykkelparkeringsplass per 100 m².



Kontor/arbeidsplassintensive virksomheter skal ha minimum 2 parkeringsplasser per 100 m² BRA og 1 sykkelparkeringsplass per 100m².

Parkeringsplasser inngår ikke i det angitte maksimale bruksarealet.

2.4.5 Areal utnyttelse og høyder

Planeringshøyden i området skal være som angitt i plankart med «maks planeringshøyde». Tillat avvik for fall og terrengtilpasning er +/- 2 m. Det tillates underetasje, helt eller delvis under angitt planeringshøyde.

2.4.6 Overvann

Internveger og parkeringsarealer skal anlegges med tette flater med fall mot avløp for avrenning til flom og overvannssystem.

2.5 Lekeplass [o_LEK]

Lekeplassene skal ha minimum tre forskjellige lekeapparater.

Lekeplasser skal være tilrettelagt som en møteplass for alle generasjoner med grill, benker og bord.

Underlag på opparbeidet del av lekeplassen skal tilpasses aktivitetene og bestå av gummi, kunstgress, gress, asfalt, flis, bark eller subbus/sadde/hardpakket sand eller en kombinasjon av disse. Der det benyttes kunstgress tillates ikke gummigranulat.

Der det er plass til det i tillegg til lekeapparatene skal det være minst 1 treningsapparat.

Det tillates forstøtningsmurer.

Lekeplassen skal ikke inngjerdes, men sikringsgjerder ved høydeforskjeller og langs veier skal etableres.

2.6 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål [BAA]

Innenfor området (BAA1) tillates etablering av landbruksbygg, landbruksverksted området kan også brukes til eller kombineres med formål knyttet til formidling og opplæring. Bestemmelsene for NÆ (2.4) gjelder også for BAA1

Innenfor området BAA2-BAA3 tillates det enten etablert boligbebyggelse, eller næringsbebyggelse. Dersom det brukes som boligbebyggelse gjelder bestemmelsene som overnevnt for dette. (2.1) Dersom det brukes som næringsvirksomhet er det bestemmelsene for dette som gjelder. (2.4)

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur [§12-5. Nr.2]

3.1 Flom og overvannshåndtering

Overvannet håndteres lokalt ved å bruke metoder som infiltrasjon til grunnen eller fordrøyning. Åpne grøfter/side arealverdi/annen veigrunn – grønt areal [AVG] ved veien kan



brukes i forbindelse med flom og overvannshåndtering. Selve veiene og LNF områder kan også brukes til flomveier.

3.2 Kjøreveg (KV)

Vei til fritidsbebyggelse kan sperres med bom. Det kan også skiltes at motorferdsel er tillatt mot betaling av avgift-bomvei. Ved sperret vei skal grunneier legge til rette for at syklende og ridende kan passere på en enkel måte.

For veier og andre tekniske anlegg tillates det sideavvik på 2 m og høydeavvik på inntil 1,5 meter som følge av detaljprosjektering. Eiendomsgrenser og arealformål kan tilpasses tilsvarende.

3.3 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Arealet til annen veggrunn – grøntareal (AVG) kan brukes til åpne grøfter, breddeutvidelse av kjørevei, snøopplag, flom og overvannshåndtering.

3.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Arealet kan bruke åpen grøft, bredde utvidelse av kjørevei, snøopplag, flom og overvannshåndtering. I tillegg til dette kan det benyttes til tekniske anlegg.

3.5 Parkeringsplasser (PP)

Parkeringsplasser skal brukes til parkering av biler, sykler og andre kjøretøy. Det er tillatt med båtopplag og bortsetting av tilhengere for båter, samt andre tiltak som er forenlig med arealformålet.

Den eksisterende steinfyllingen innenfor bestemmelseområde #6 kan opparbeides og ferdigstilles med opprettet bryggekant. Arealet i #6 kan brukes til parkering, uteopphold, opplag, lagring, lasting, lossing, sjøsetting og annet havnearbeid.

Planeringshøyde for parkering skal avstemmes i forhold til nivået på tilstøtende inn/utkjøring fra veier. Parkeringsplassene kan ha helning.

Det tillates etablert garasjer/overbygning innenfor regulerte byggegrenser. BYA skal ikke være mer enn 35%. Plan- og bygningslovens bestemmelser for høyder gjelder.

Parkeringsplasser og garasjeanlegg tillates oppdelt og/eller seksjonert.

Garasjer, overbygg, carporter, lager skal ha takvinkel 0-5 grader om det bygges som et nøytralt bygg som ikke skal stikke seg frem. Settes det opp i tradisjonell stil skal takvinkel være mellom 27-45°

PP6 og BB8 skal være tilrettelagt og skiltet åpen for allmennheten.

Oppsetting av skilt for parkeringsreglement og annen informasjon er tillatt.

4 Grønnstruktur [§12-5. Nr.3]

4.1 Turdrag [TD]

Innenfor områdene kan det etableres stier, klopper og trapper/rekkverk samt andre tiltak som er forenlig med formålet. Innenfor TD4 tillates etablering av gang og sykkelvei. Her skal også skogsdrift tillates.

4.2 Kyststi

Trasé for kyststi er angitt med senterlinje i plankart. Kyststi skal være offentlig tilgjengelig og kan merkes.

5 Landbruks-, natur-, og friluftsmål [§12-5. Nr.5]

5.1 Felles: I området tillates det produksjon, lagring, videreforedling og handel med landbruksrelaterte produkter.

5.2 LNF areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag [LNF]

I området kan det utføres jord-, skog- og hagebruksdrift samt annen tilpasset næring forenlig med arealformålet landbruk.

LNF-områder kan tilrettelegges med stier og mindre bygninger, anlegg for opphold, bading, lek og rekreasjon som er forenlig med arealformålet friluftsmål. Ujevnt terreng kan fylles opp med vegetasjonsmasser for områder for å utjevne nivåforskjeller og skape bedre tilgjengelighet. Klopper, trapper, små broer tillates etablert for å lette tilgjengeligheten.

I LNF-områder langs kjørevei tillates det etablert stikkveier til bolig-, fritids- og næringseiendommer.

I LNF-områder tillates murer og skråninger for å ta opp høydeforskjeller til veier og tomter. Dette tillates i LNF for da kan områdene fortsatt være LNF, selv om det har foregått noe tiltak der, så går de raskt tilbake og kan tjene Landbruk, natur eller friluftslivs formål.

Innenfor LNF_1 skal det tilrettelegges med benker, bord og grill/bålpanne som et felles og offentlig tilgjengelig treffsted.

Innenfor LNF_2 tillates det etableres voll som beplantes med skjermende vegetasjon.

5.3 Kombinasjonsbygg [LS]

Etablering og bruk som er forenlig med arealformålet er tillatt. Dagens bruk skal videreføres. Den tradisjonelle sørlandske byggeskikken skal opprettholdes.

Opgitt maksimal BYA gjelder for bygninger, terrasser, utegulv og brygger innenfor byggegrenser



Maksimale planeringshøyder skal være +2 m på nedre nivå og +5 meter på øvre nivå. I mellom er det tillatt med skråninger, trapp, murer og naturlig fjell for å ta opp høydeforskjellene.

Bestemmelseområde #1: Maksimal mønehøyde er +10.5

Bestemmelseområde #2: Maksimal høyde på gesims/altangulv er + 5 m

5.4 Jordbruk (J)

I området kan det utføres jord-, skog- og hagebruksdrift samt annen tilpasset næring forenlig med arealformålet

Etablering og bruk av området skal være forenlig med arealformålet jordbruk.

Gjerder kan settes opp helt ut til formåls grensen.

5.5 Landbruk (L)

I området kan det utføres jord-, skog- og hagebruksdrift samt annen tilpasset næring forenlig med arealformålet

Etablering og bruk av området skal være forenlig med formålet Landbruk.

5.5.1 Plassering

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt i plankart.

Tomtene kan planeres helt ut til eiendomsgrense i den høyden som er angitt i kart.

Planeringshøyden i området skal være som angitt i plankart med «maks planeringshøyde».

Sikringsgjerder tillates etablert helt ut til eiendomsgrense.

5.6 Spredt næringsbebyggelse (LSN)

Etablering og bruk av området skal være forenlig med formålet spredt næringsbebyggelse.

Det skal ikke etableres virksomheter som medfører grenseoverskridende lukt, røyk eller støv som ikke kan begrenses/skjermes tilstrekkelig for boligbebyggelse.

5.6.1 Plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser, planeringshøyder og utbyggingsvolum angitt i plankart.

Tomtene kan planeres helt ut til eiendomsgrense.

Sikringsgjerder tillates etablert helt ut til eiendomsgrense.

Det skal være adkomst frem til hovedinngang samt plass for oppstilling av brannbil utenfor hovedinngang. Dette skal vises på situasjonsplan ved byggesøknad.

5.6.2 Utnyttelse av tomtene

Maksimalt bebygd areal (BYA) er angitt i plankartet.

Maks planeringshøyde skal være som angitt i plankart med «P».

5.6.3 Høyder på bebyggelsen

Maksimal mønehøyde er angitt med «M» i plankart.

5.6.4 Parkering

Industri- og lagerbebyggelse skal ha minimum 1 parkeringsplass per 100 m² BRA og 1 sykkelparkeringsplass per 100 m².

Kontor/arbeidsplassintensive virksomheter skal ha minimum 2 parkeringsplasser per 100 m² BRA og 1 sykkelparkeringsplass per 100m².

5.6.5 Overvann

Internveger og parkeringsarealer skal anlegges med tetteflater med fall mot avløp for avrenning til flom og overvannssystem

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone [§12-5.Nr. 6]

6.1 Farled (FA)

Bølgebryter/bølgedemper tillates kun i bestemmelseområde #8 og #13.

Det tillates anlagt og etablert innretninger for fortøyning og forankring som moringer og forankringer på bunn og i land, vann- avløps og elektrisk forsyning.

Det kan etableres mindre badebrygger, markører, bøyer og blåser på vannoverflaten.

Tiltak og bruk som er forenlig med arealformålet er tillatt

6.2 Badeplass (VBAD)

Områdene skal brukes til fiske, soling, lek, bading og opphold.

VBAD2 skal være offentlig tilgjengelig.

Vann og avløpsledninger som er nedgravd i VBAD tillates oppgradert, reparert og vedlikeholdt. Sandstrand skal settes tilbake i stand etter arbeidene før neste sommersesong.

Etablering, vedlikehold, tilrettelegging og tiltak som er forenlig med formålet tillates.

6.3 Småbåthavn [SH]

Område småbåtanlegg omfatter anleggelse, tilrettelegging og vedlikehold av bøyer, blåser, markører, utriggere, svangro, fortøyningsstolper, ramper, pir, brygger, flytebrygger, moringer, utriggere, badebrygger, badstue, badesklier, trapper, ledere, stupebrett, redskapskasser, fiskekummer, båtplasser, manøvreringsareal, bryggekran, ramper, slipp, tømmeastasjon, renseanlegg/ infrastruktur som vann, avløp, strøm. Alle andre tiltak som er forenlig med arealformålet småbåtanlegg. Det innebærer nødvendig forankring til land, ankere/moringer i sjøbunnen og andre tiltak for å tilrettelegge for trygg manøvrering/ tilflott og fortøyning i småbåtanlegget. Overnevnte er utfyllende, men ikke uttømmende.

Det skal installeres bade-/ redningsstiger for å kunne komme seg opp av vannet for hvert bryggeområde. Minst en redningsbøye skal også være tilgjengelig i hvert anlegg.



Småbåtanlegget skal markeres med lys i ytterkant og ha annen nødvendig varsling etter angivelse ifra havnemyndighetene.

Det skal være 0,3 parkeringsplasser tilgjengelig parkering pr båtplass. Parkering på bolig og fritidseiendommer i planområdet kan inngå for de båtplassene det gjelder. Parkeringsdekning skal løses innenfor henholdsvis nordlig eller sydlig planområde.

Båtslipper skal holdes åpne og tilgjengelige for at man skal ha tilkomst til sjøen for å fylle gjødselsvogner eller brannkjøretøy med vann for slukking.

Innenfor bestemmelsesområder #2, #3, #4, #6 og #15 og #16 tillates etablert som brygge fundamentert på piler til fast grunn. Utfylling av molo er ikke tillatt.

Innenfor avgrensningen i området SH1 tillates det avvik fra regulerte formålsgrenser på inntil 1 meter for god tilpasning og tilrettelegging av overgangen mellom land og brygge.

Anleggene kan bygges ut trinnvis etter behov.

6.3.1 Småbåthavn [SH1]

Bryggen i #7 skal bygges som pir (Brygge på pæler) eller som flytende brygge.

Maksimal størrelse sjøfly er 10 seters fly. Maksimalt antall plasser for sjøfly: 2.

Maksimalt antall småbåtplasser = 40

Innenfor SH1 er det tillatt for lektere og andre større fartøy som fiskeskøyter, kystskip, sightseeing båter og lignende og anløpe, ligge, laste og losse.

6.3.2 Småbåthavn [f_SH2]

Innenfor viste bestemmelseområde (#14) tillates det en felles redskaps og vaktbu. Den skal oppføres i tradisjonell sørlandsk byggeskikk i tråd med estetisk veileder.

Maksimalt antall båtplasser = 60

6.3.3 Småbåthavn [SH3]

Området SH3 er eksisterende småbåtanlegg i sjø og vassdrag.

Maksimalt antall båtplasser = 10

7 Hensynssoner [§12-6.]

7.1 Frisikt (H140)

Innenfor hensynssonene skal terrenget planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Beplantingen på egen eiendom tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

7.2 Ras- og skredfare (H310)

Innenfor ras- og skredfarlige områder [H310_1 og 2] tillates ikke plassering av noen byggverk, både på land og sjø.

7.3 Høyspenningsanlegg (H370)

Faresoner i tilknytning til høyspent er byggeforbudssone som permanent beboelse og oppholdsplasser, som for eksempel lekeplass og bål plass, med unntak for el.kraft-installasjoner.

Dette er fareområde under eksisterende høyspentlinjer som tilsvarer et byggeforbudsbelte på 15m bredde.

7.4 Rekkefølgekrav infrastruktur (H430)

Innenfor hensynsone området H430_1 tillates ikke bebyggelse. Med mindre ledningen legges om, eller den legges i kulvert. Dersom det spntes kan det bygges inntil to meter avstand.

Innenfor H430_2 områder er lagt til rette for etablering av infrastruktur.

7.5 Bevaring naturmiljø (H560)

Innenfor hensynssonen skal naturmiljøets verdi bevares. Tiltak som kan forringe naturmangfoldet eller områdets økologiske funksjon er ikke tillatt. Eventuelle tiltak skal vurderes i henhold til naturmangfoldloven.

7.6 Bevaring kulturmiljø (H570)

I hensynssonen skal tiltak og aktiviteter utføres med hensyn til kulturminnene. Skjøtsel innenfor området skal skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene. Det tillates ikke virksomhet som kan virke skjemmende på kulturmiljøet. Eksempel på dette er varig eller midlertidig lagring av materialer eller masser.

7.7 Båndlegging etter lov om kulturminner (730)

Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i områder satt av til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene

8 Bestemmelsesområder [§12-7.]

Bestemmelser for #1-#4, #6-#8 og #12-#17 er angitt under bestemmelsene til arealformål. Bestemmelsesområdene #5, #9, #10 og #11 er tatt ut av plankartet/ikke i bruk.

8.1 Krav om nærmere undersøkelser, overvåkning og klargjøring av virkninger (##)

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, skal det gjennomføres geoteknisk prosjektering av bæreevne og stabilitet. Dersom det masseutskiftes til fast masse eller fjell eller undersøkes at det ikke er utrygg byggegrunn basert på undersøkelser er hensynet innfridd.

9 Rekkefølgebestemmelser

9.1 Før igangsettingstillatelse for næringsbebyggelse i NÆ2 og BAA skal

- Slukkevann i tråd med krav i teknisk forskrift skal være etablert.
- Teknisk plan for vei, vann, overvann og avløp for minimum det som søkes bygget.

9.2 Før igangsettingstillatelse for bygging av nye boliger [B], spredtboliger [LSB], og fritidsboliger [FB] skal det foreligge:

- Prosjektering som angir hvordan overvann skal håndteres.
- Plan for opparbeidelse av tilhørende lekeplass.
- Før det gis tillatelse til tiltak innenfor byggeområdene B3 og B5 skal det erklæres at det skal foretas støyskjerming innenfor planområdet som sikrer at gjeldende støykrav blir ivaretatt, jf teknisk forskrift og veileder T-1442.

9.3 Før brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger [B5-B7] gis skal:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, inklusive slukkevannskapasitet, være ferdig opparbeidet. Enten snuhammer i #12 eller full vegsløyfe.
- o_LEK 4 være ferdig opparbeidet
- Parkeringsområdet PP4 opparbeides.

9.4 Før brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger [B8-B15] gis skal:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, inklusive slukkevannskapasitet, være ferdig opparbeidet. Enten snuhammer i #12 eller full vegsløyfe.
- o_LEK 3 være ferdig opparbeidet

9.5 Før brukstillatelse eller ferdigattest for nye fritidsbebyggelse [FB1-13 og FB25-26] gis skal:

- Parkeringsområdet PP8 opparbeides.
- Renovasjon f_RA1 være ferdigstilt.
- LNF1 være utstyrt i henhold til krav i bestemmelse for LNF1.

9.6 Før brukstillatelse eller ferdigattest for nye fritidsbebyggelse [FB 14-24] gis skal:

- VBAD2 være tilrettelagt.
- Renovasjon f_RA2 være ferdigstilt.



9.7 Før brukstillatelse eller ferdigattest for ny næringsbebyggelse [NÆ], spredt næringsbebyggelse [LSN], kombinert formål [BAA] gis skal:

- Håndtering av overvann være ivare tatt.

9.8 Før brukstillatelse eller ferdigattest for SH skal:

Nødvendig antall parkeringsplasser være opparbeidet og merket.

Redningsbøyer og redningsstige for de respektive brygger være etablert.

9.9 Før brukstillatelse

Til bebyggelse skal bartrær over en meters høyde være fjernet ut til 30 meter fra byggegrense.