

REGULERINGSBESTEMMELSER  
for  
Åvik gbnr. 432/28, 54 fritidsboliger

PlanID: 202403

Saksnummer:

Vedtatt dato:

Dato for siste revisjon: 20.05.2026

GENERELLE BESTEMMELSER

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

**1. Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr.1)**

- 1.1. Fritidsbebyggelse- felles for FBK1-2
- 1.2. Fritidsbebyggelse FBK1
- 1.3. Fritidsbebyggelse FBK2
- 1.4. Avløpsanlegg o\_AV
- 1.5. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag f\_SMB
- 1.6. Uteoppholdsareal f\_UTE

**2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)**

- 2.1. Kjøreveg o\_KV
- 2.2. Gangveg/ gangareal f\_GG
- 2.3. Annen veggrunn - grøntareal
- 2.4. Parkering f\_P og o\_P1-2

**3. Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr.5)**

- 3.1. Turdrag f\_TD
- 3.2. Friområde o\_FRI
- 3.3. Badeplass f\_BAD
- 3.4. Park f\_PA
- 3.5. Vegetasjonsskjerm o\_VS

**4. Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, nr.6)**

- 4.1. Friluftsområde i sjø og vassdrag

**5. Hensynssoner (PBL § 12-6)**

- 5.1. Båndlegging etter lov om kulturminner H730
- 5.2. Krav vedrørende infrastruktur H410

## PLANENS HENSIKT

Hensikten er å legge til rette for bygging av fritidsboliger ved sjøen i et område som tidligere har vært brukt til næringsvirksomhet, senest båtbyggeri. I tillegg skal det legges til rette for at allmenheten skal ha tilgang til sjøen.

## FELLESBESTEMMELSER

Området skal detaljplanlegges under ett. Rammesøknad skal omfatte alle deler av anlegget. Med søknad skal det leveres en detaljert situasjonsplan for hele anlegget, med tilhørende snitt fra sjøen og gjennom området i flere retninger. Illustrasjonsplanen som er vedlagt reguleringsplanen skal være retningsgivende. Ved rammesøknad skal det i tillegg utarbeides tegninger og illustrasjoner som viser et helhetlig formgrep for bygninger og uteområder.

Der byggegrense ikke er vist på plankart gjelder formålsgrense som byggegrense mot sjø.

Det skal generelt tilstrebes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere. Fellesareal og adkomster til disse skal være universelt utformet. Nedtrapping mot sjøen kan gis unntak fra dette.

Det tillates ikke å tilføre masser med risiko for innhold av fremmedarter. Dagens hytterrenovasjonsordning kan benyttes for planområdet.

Strømtilknytning skal forsynes fra nettstasjonen 51001-Åvik. Det forutsetter at nettstasjonen bygges ned og det legges en ekstra lavspent kabel fra nettstasjon i parallell med dagens ned til odden.

## BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

### **1. Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr.1)**

#### 1.1. Fritidsbebyggelse- felles for FBK1-2

Fritidsboligen skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser. Utenfor byggegrensen tillates opparbeidelse av tomt /uteoppholdsarealer i hht. plankartet. Privat tomt skal ligge et nivå høyere enn allment tilgjengelige

fellesarealer, og skal skilles fra disse med en **mur i naturstein**. **Mur skal være i god kvalitet med håndstein**. Høydeforskjellen skal være på minimum 0,7 m. Tomtene skal gjerdes inne mot felles brygge, **med åpne smijernsrekkverk**. **Gjerder skal være i smijern**. Det tillates ikke tette rekkverk mot brygga.

Høyde ferdig gulv skal ligge på minimum kote 2,0.

Bygningene skal gi et helhetlig og stedstilpasset uttrykk. Både materialer, utførelse og farge skal gjenspeile den tradisjonelle kyst/uthavnsbebyggelsen i form, størrelse, materialbruk og håndverksmessig utførelse.

**Bygninger skal tilpasses bygningsmiljøet i bevaringsområdet for Svinør. Det skal benyttes dimensjoner som ikke avviker fra det som er vanlig i strøket på Svinør.**

Fasader skal ha trekledning og fargebruk skal være dempet hvit med røde, okergule eller ubehandlede sidebygg. **Det skal benyttes trekledning med dimensjon og profiler som har tradisjoner i den gamle trehusbebyggelsen.**

**Tak tekkes med rød, uglasert takstein**. Taket skal tekkes med ubehandlet, rød teglstein med tradisjonell profil og størrelse, fortrinnsvis gammel tegl. **Glaseret tegl tillates ikke.**

Det tillates takopplett eller kvist i inntil 1/3 av takets lengde på siden som vender bort fra sjøen.

Det tillates bruk av dører med glass og sprosser. Beslag/renner skal være hvite av aluminium / galvanisert stål.

**Vinduer skal være sidehengslet, ha fast midtpost og glass inndelt med gjennomgående sprosser med kittfals eller tilsvarende fugemasse i ytre ramme.**

Det vises til kommunal veileder for bevaringsområdene i Mandal for nærmere beskrivelse av utførelse.

Bygningene skal deles tydelig inn i **5-6** volumer, men kan henge sammen ved hjelp av en etasjes sidebygg /mellombygg. Det skal være noe variasjon i utformingen. Møneretning for hovedbygg skal i hovedsak være parallell med bryggefront/ strandlinje. Små variasjoner i møneretning er positivt. Sidebygg / mellombygg skal ha møneretning 90 grader på hovedbygg.

Antennemaster, antenner/parabolantenner, varmepumper, ventilasjonsanlegg og solceller tillates ikke montert på tak eller veggfasader mot sjø.

## 1.2. Fritidsbebyggelse FBK1

Utnyttelsesgrad: Maks 160 m<sup>2</sup> BYA

Takform: Saltak. Asymmetrisk takform kan tillates. Takvinkel skal være mellom 35-45 °. Det kan tillates mindre takvinkel på sidebygg/ mellombygg.

Høyde over ferdig gulv: Gesimshøyde mot sjøen maks 3,2 m. Mønehøyde maks 6,7 m. Gesimshøyde for evt. takopplett / kvist tilpasses bygget.

Sidebygg/ mellombygg: Gesimshøyde maks 3,5 m, Mønehøyde maks 4,5 m.

## 1.3. Fritidsbebyggelse FBK2

Utnyttelsesgrad: Maks 82 m<sup>2</sup> BYA

Takform: Saltak. Asymmetrisk takform kan tillates. Takvinkel skal være mellom 35-45 °. Det kan tillates mindre takvinkel på sidebygg/ mellombygg.

Høyder over ferdig gulv: Gesimshøyde maks 4,7 m. Mønehøyde maks 6,7 m.

Sidebygg/ mellombygg: Gesimshøyde maks 3,5 m, Mønehøyde maks 4,5 m.

## 1.4. Fritidsbebyggelse FBK3

Utnyttelsesgrad: Maks 60 m<sup>2</sup> BYA

Takform: Saltak. Asymmetri kan tillates. Takvinkel skal være mellom 35-45 °. Det kan tillates mindre takvinkel på sidebygg/ mellombygg.

Høyder over ferdig gulv: Gesimshøyde maks 2,7 m. Mønehøyde maks 6,0 m. Gesimshøyde for evt. takopplett / kvist tilpasses bygget.

Sidebygg/ mellombygg: Gesimshøyde maks 3,5 m, Mønehøyde maks 4,5 m.

### 1.5. Fritidsbebyggelse FBK4

Utnyttelsesgrad: Maks 145 m<sup>2</sup> BYA

Takform: Saltak. Asymmetrisk takform kan tillates. Takvinkel skal være mellom 35-45 °. Det kan tillates mindre takvinkel på sidebygg/ mellombygg.

Høyder over ferdig gulv: Gesimshøyde maks 4,5 m. Mønehøyde maks 7,0 m. Gesimshøyde for evt. takopplett / kvist tilpasses bygget.

Sidebygg/ mellombygg: Gesimshøyde maks 3,5 m, Mønehøyde maks 4,5 m.

### 1.6. Avløpsanlegg o\_AV

Eksisterende pumpehus er regulert inn med dagens plassering.

### 1.7. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag f\_SMB

Innenfor arealet kan det plasseres flyttbart småbåtanlegg med inntil 6 faste plasser og en gjesteplass. Inntegnet anlegg på plankart er ikke bindende.

### 1.8. Uteoppholdsareal f\_UTE

Felles uteoppholdsarealer skal opparbeides som brygge av tre og /eller stein og kan delvis beplantes. Arealet kan opparbeides på ulike nivåer hvor øvre nivå skal ha universell utforming. Det skal festes redningsstiger til brygga. Nord for badeplassen tillates brygga tilrettelagt slik at småbåter kan legges til for kort besøk. Brygga skal skiltes som gjestebrygge.

Området skal kunne benyttes til rekreasjon for alle tomteeiere i området og allmennheten. Retning til badeplass skal skiltes.

## **2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)**

### 2.1. Kjøreveg o\_KV

Formålet omfatter kommunal veigrunn.

## 2.2. Gangveg/ gangareal f\_GG

Gangveien er felles for alle tomtene i planområdet og skal være tilgjengelig for allmennheten. Den skal være overkjørbar slik at den kan benyttes som snuareal for biler til parkeringsplassen.

## 2.3. Annen veggrunn - grøntareal

Formålene er sidearealer, i hovedsak langs kommunal vei. Disse tillates beplantet.

## 2.4. Parkering f\_P og o\_P1-2

Det skal etableres minst 1,5 parkeringsplass pr. boenhet innenfor parkeringsområdet f\_P3.

o\_P1-2 er offentlige parkeringsplasser.

# 3. Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr.5)

## 3.1. Turdrag f\_TD

Det skal etableres en trapp til friområdet innenfor formålet.

## 3.2. Friområde o\_FRI

Friområdet skal tilrettelegges med sti /trapp, benk og vegetasjon tillates skjøttet på en slik måte at området egner seg for opphold. Ved tilrettelegging må stupet sikres med gjerde. Kulturminnet innenfor området, med buffersone jf. hensynssone H730 skal ikke berøres.

## 3.3. Badeplass f\_BAD

Badeplassen skal tilrettelegges med sitteplasser. Den skal utformes i ulike nivåer slik at det oppnås god kontakt med vannet. På øvre nivå skal det sikres god og universelt utformet forbindelse mellom UTE1 og UTE2. Det

tillates etablert stupebrett eller andre innretninger som inviterer til bading. Opparbeidelsen skal inkludere noe plen og badestige. Kanten mot sjø skal være utformet med materialer av høy kvalitet som tar hensyn til det historiske kulturmiljøet i uthavna. Det skal være mulighet for utsetting av kajakk fra badeområdet.

Badeplassen skal skiltes, og er et fellesområde for alle fritidsboligene, men skal være tilgjengelig for allmennheten.

#### 3.4. Park f\_PA

Parken er felles for alle tomtene og skal ha en parkmessig opparbeidelse som inviterer til opphold og som fungerer som en møteplass og adkomst til fritidsboligene.

#### 3.5. Vegetasjonsskjerm o\_VS

Området kan inneholde hekk og annen vegetasjon mellom parkeringsplasser og tilgrensende tomt.

### **4. Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, nr.6)**

#### 4.1. Friluftsområde i sjø og vassdrag

Sjøarealer utenfor bryggen er definert som friluftsområde. Det kan tillates å tilrettelegge slik at båter kan legge til for kort opphold, nord for badeplassen. Det tillates ikke utriggere innenfor arealet.

#### BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

## 5. Hensynssoner (PBL § 12-6)

### 5.1. Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Innenfor båndleggingssonen finnes et automatisk fredet kulturminne. Det tillates ingen inngrep eller tiltak i kulturminnet.

### 5.2. Krav vedrørende infrastruktur H410

Innenfor sonen finnes vann- og avløpsledninger i ca. 2,5 m brei grøft langs eiendomsgrensen. Sonens bredde gir i tillegg en buffer på ca. 3 m. Arbeider innenfor sonen må foregå med varsomhet, med hensyn til ledningene. Brygge og anlegg i dette området må kunne demonteres for at ledningene skal være tilgjengelig for vedlikehold. En detaljert plan som viser utforming og gjennomføring av denne delen av brygga med tilhørende anlegg, og vann- og avløpsledninger, må forelegges kommunens tekniske avdeling for godkjenning. Planen skal inkludere stikk til fremtidig bebyggelse frem til tilkoblingspunkt, og lantank, som må plasseres innenfor hensynssonen.

## REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før igangsettelsestillatelse for første tiltak gis skal det:

- Utarbeides en plan for vann, avløp og overvann. Planen skal godkjennes av kommunens tekniske avdeling. Dette inkluderer detaljert plan knyttet til sone H410.
- Gjøres grunnundersøkelser knyttet til evt. forurensning fra tidligere industri. Eventuelle påkrevde avbøtende tiltak knyttet til anleggsarbeider må beskrives.

Før brukstillatelse for første fritidsbolig gis skal:

- Alle fellesområdene være opparbeidet. Gjelder: f\_P3, f\_GG, f\_TD, f\_UTE 1-2, f\_BAD, f\_PA og f\_SMB
- Trapp / sti til friområdet være opparbeidet og friområdet sikret med gjerde

- Fjellside renskes og sikres i hht. ingeniørgeologisk rapport av Dagfin Skaar, datert 27.01.2025