

# REGULERINGSBESTEMMELSER REGULERINGSPLAN FOR TREGDE

Vedtatt av Mandal Bystyre 9.10.14

Revidert sist 26.05.2026 (også revidert: 8.12.2020, i tråd med vedtak om endring i Utvalg for drift og forvaltning 10.3.2020).

.....  
Tore Askildsen  
Ordfører

## 1 GENERELLE BESTEMMELSER

Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankartet i målestokk 1:2000, og inneholder følgende formål (pbl av 1985 § 25-1):

### Byggeområde

- Boliger med tilhørende anlegg
- Fritidsbebyggelse
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig forsamlingslokale
- Andre typer bebyggelse og anlegg, **Uthus/naust/badehus (UNB)**

### Landbruksområder

- Jord- og skogbruk

### Offentlige trafikkområder

- Kjørevei, o\_V01-07
- Annen veggrunn
- Gang- og sykkelvei (fortau)
- Parkeringsplass, o\_Park
- Kollektivanlegg
- Havneområde (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag

### Fareområder

- Høyspenningsanlegg

### Spesialområder

- Privat veg (parkering), p\_P1-6
- Friluftsområde, land
- Friluftsområde, i sjø og vassdrag
- Privat småbåtanlegg, land – **gjelder også SMS**
- Privat småbåtanlegg, sjø – **gjelder også SMB**
- Anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring kulturminne
- Naturvernområde, Nat\_1

### Fellesområder

- Felles avkjørsel, f\_V09-23
- Felles gangareal

- Felles parkeringsplass, f\_PP1-5
- Felles lekeplass, Lek1-7
- Annet fellesareal, felles småbåthavn

### 1.1 Formålet med planen

- Bevare eksisterende verneverdige bebyggelse, og legge til rette for videre boligbygging der hensynet til eksisterende miljø er ivaretatt.
- Sikre allmenn ferdsel langs strandsonen.
- Regulere veier i området i samsvar med kommunale retningslinjer for dimensjonering av veier.
- Ivareta det særegne kystkulturlandskapet.

### 1.2 Fellesbestemmelser

- Bebygd areal, BYA, bestemmes av bygningens utvendige dimensjoner på terrenget. % BYA, bebygd areal delt på areal av eiendommen.
- Krav for parkeringsplasser etter Mandal kommunes parkeringsvedtekter.
- Byggegrense langs fylkesveien er 15 m fra veiens senterlinje. Det er andre byggegrenser ved eksisterende bygg, der følger byggegrense bygningens fasade. Der hvor eksisterende driftsbygninger ligger innenfor regulert veiareal, er byggegrense 2 meter syd for regulert annen veggrunn. Ved Annet fellesareal – felles småbåtanlegg vest i planen gjelder ikke byggegrense som byggegrense mot fylkesveg. Byggegrense gjelder der som byggegrense mot sjø.
- Utenfor byggegrense tillates hverken bygninger, konstruksjoner, anlegg eller vesentlige terrenginngrep. Det tillates å plassere garasje utenfor byggegrense mot kommunal og privat vei.
- Før det gis avkjørselstillatelse til nye avkjørsler eller tillatelse til utvidelse av eksisterende avkjørsler på fylkesveg, skal søknad sendes på høring til veieier (veimyndighet).
- Byggeplaner for tiltak som berører fylkesveien skal godkjennes av veieier (veimyndighet) før oppstart.
- Utbygging i sjø skal avklares i forhold til Lov om havner og farvann av 17. april 2009.
- Alle nye fremføringer av kabler i bevaringsområdet skal legges i grunnen.
- Eiendommene på Bjørholmen har parkeringsplasser på følgende eiendommer på landsiden:
  - gnr. 32 bnr 3 har parkeringsplass på gnr. 32 bnr. 3.
  - gnr. 32 bnr 49 har parkeringsplass på gnr. 32 bnr. 6/gnr.32 bnr.10 (parkeringsplassen ved Stranda).
  - gnr. 32 bnr 54 har parkeringsplass på gnr. 32 bnr. 6/gnr. 32 bnr.10 (parkeringsplassen ved Stranda).
  - gnr. 32 bnr 115 har parkeringsplass på gnr. 32 bnr. 6/gnr. 32 bnr.10 (parkeringsplassen ved Stranda).
  - gnr. 32 bnr 129 har parkeringsplass på gnr. 32 bnr. 3.
  - gnr. 32 bnr 137 har parkeringsplass på gnr. 32 bnr. 107.

### 1.3 Detaljregulering

For B1, B4a og B4b stilles det krav til detaljregulering før det tillates fradeling av nye boligtomter og/eller oppføring av nye boenheter.

Detaljregulering for B1 skal vise:

- offentlig atkomstvei til området
- grad av utnytting

For detaljregulering av områdene B4a og B4b gjelder:

- % BYA = 30 %.
- Det skal foretas geologisk undersøkelse av områdene.
- Detaljregulering for B4a må omfatte barnehagetomt.
- Detaljreguleringen skal vise eventuell plassering av pumpestasjon dersom boliger blir liggende høyt i terrenget.

For B1, B4a og B4b gjelder:

Detaljregulering skal bl.a. vise

- Eksisterende høyde og planeringshøyde for terreng
- Tomteinndelinger og byggegrenser
- Bygningenes plassering med høyde på topp grunnmur
- Parkeringsplasser og garasjer
- Atkomstveier med frisiktsoner
- Nærlekeplass i samsvar med kommunale gjeldende retningslinjer for omfang og kvalitet av anlegg for barn og unge.

#### 1.4 Rekkefølgebestemmelser

- Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger i delområde B1, tomt 3, 41, 42, 54 og 55, samt fellesareal småbåtanlegg, skal opparbeidelse av leskur for buss med tilhørende fortau, og fortau/gang- og sykkelvei fra østsiden av kryss Tregdeveien/avkjørsel til B1, og fram til kryss Tregdeveien/f\_V21 være ferdig opparbeidet.
- Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger på tomt nr: 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32,33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 43 og 44, samt fellesareal småbåtanlegg, skal planlagt omlegging av fylkesveien, samt fortau/gang- og sykkelvei fra kryss Tregdeveien/f\_V21, og fram til og med f\_PP5, være ferdig opparbeidet.
- Før det gis igangsettingstillatelse for barnehage, fritidsbebyggelse i F1 og for nye boliger i følgende områder: B4a, B4b, tomt nr. 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 25, 45, 47, 48, 49, 51, 52 og 53, samt fellesareal småbåtanlegg, skal planlagt fortau/gang- og sykkelvei fra f\_PP5 og vestover til opparbeidet gang- og sykkelvei ved Tregde Feriesenter, være ferdig opparbeidet.

For de ovenstående punktene gjelder: der hvor eksisterende driftsbygninger ligger innenfor areal til gang- og sykkelvei, tillates opparbeiding med redusert bredde slik at driftsbygningene kan bestå. Dersom bygningene av andre årsaker fjernes, skal gang- og sykkelvei/ fortau opparbeides i tråd med planen.

- Der ny, regulert vei skal erstatte eksisterende vei, skal ny vei være bygget før eksisterende stenges/fjernes.
- For nye fritidsboliger i F1:  
Før det gis byggetillatelse til nye boliger skal omlegging av Kvistedalsveien (o\_V05) være ferdig opparbeidet.
- For bolig nr. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 49 og 52:  
Før det gis byggetillatelse til nye boliger skal ny atkomstvei inn til B4a være ferdig opparbeidet. Før innflytting i første bolig, skal fellesområdet "Lek 1" være ferdig

opparbeidet.

- For bolig nr. 1, 25, 26, 27, 45 og 47:  
Før det gis byggetillatelse til nye boliger, skal omlegging av Kvistedalsveien (o\_V05) være ferdig opparbeidet.
- For bolig nr. 25, 26 og 27:  
Før innflytting i første bolig, skal fellesområdet "Lek 3" være ferdig opparbeidet.
- For bolig nr. 28 og 29:  
Før innflytting i første bolig, skal fellesområdet "Lek 4" være ferdig opparbeidet.
- For bolig nr. 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 43, 44, 51 og 53:  
Før innflytting i første bolig, skal fellesområdet "Lek 5" være ferdig opparbeidet.

For bolig nr. 37, 38, 39:

Før innflytting i første bolig, skal fellesområdet "Lek 6" og felles gangareal til lekeplassen være ferdig opparbeidet.

- For B4a:  
Før det gis byggetillatelse til nye boliger, skal ny atkomstvei inn til B4a være ferdig opparbeidet. Før innflytting i første bolig, skal fellesområdet "Lek 2" og vestre gangvei til lekeplassen være ferdig opparbeidet.
- For B4b:  
Før det gis byggetillatelse til nye boliger, skal ny atkomstvei inn til B4b være ferdig opparbeidet. Før innflytting i første bolig, skal fellesområdet "Lek 2" og østre gangvei til lekeplassen være ferdig opparbeidet.
- Gang- og sykkelveien må sees i sammenheng med resten av småbåtanlegget regulert til "Annet fellesareal – småbåtanlegg" vest i planen, og det må leveres felles byggetegning. Det blir ikke gitt byggetillatelse for småbåtanlegget før gang- og sykkelveien og kortidsparkeringsplass er ferdig opparbeidet.
- Bygninger i Fareområder - høyspenningsanlegg, kan først bygges når kraftlinja er fjernet eller lagt i kabel.
- Før barnehagen bygges, skal kraftlinja fjernes eller legges i kabel utenfor byggeområdets grenser.
- Det skal være opparbeidet sti på sørsiden av fylkesveg fra krysset ved Måkeheia og frem til Privat småbåtanlegg, p\_SB1, før det gis byggetillatelse til småbåtanlegget dersom ikke gang- og sykkelvei er opparbeidet på denne strekningen.
- Før det gis tillatelse til tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 for samtlige nye boligtomter, må det ved skriftlig avtale mellom berørte parter eller ved jordskifte i henhold til jordskifteloven § 2 bokstav h, jf. § 5 annet ledd ha kommet i stand en ordning med fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nytt båthus innenfor område avsatt til UNB i plankartet, skal eksisterende båthus være revet og fjernet.

## 2 BYGGEOMRÅDER

### 2.1 Boliger

For B3 og B5 – B8 gjelder:

Avgrensning av boligområdene:

B3: 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 49 og 52

B5: 25, 26 og 27

B6: 28 og 29

B7: 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 43, 44, 51 og 53

B8: 37, 38 og 39

I boligområdene kan det per tomt oppføres 1 bolig med maksimalt to boenheter.

Nye boliger er markert med symbol i kartet. Disse er kun illustrerende. For byggeområder der byggegrensler ikke er oppgitt i plankartet, gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser.

% BYA = 30 %. Gesimshøyden skal være maksimal 5,5 m, og mønehøyden maksimal 8,0 m regnet fra kotehøyde på topp grunnmur, jf. oversikt over kotehøyde på topp grunnmur vedlagt bestemmelsene. Oppgitt kotehøyde er maksimal høyde. Laveste tillatt kote for topp grunnmur er 2,5 moh. Kvist kan tillates, men skal ikke ha en bredde på mer enn 1/3 av husets lengde. Ved kvist gjelder ikke bestemmelsene om maksimal gesimshøyde. Boligene skal ha saltak.

For tomt 42 gjelder:

Dersom kote TG > kote 4, skal bolig ha underetasje. Maks mønehøyde er 12 moh.

Garasjer kan oppføres med maksimal BYA på 50 m<sup>2</sup>. Garasje kan ha enten saltak, pulttak eller flatt tak. Ved saltak tillates gesimshøyde inntil 3,5 m og mønehøyde inntil 5,5 m. Ved pulttak eller flatt tak tillates høyeste gesims høyde inntil 4,0 m. Ved byggesøknad skal garasjeplassering vises på situasjonsplanen. Når innkjøring skjer vinkelrett på kommunal eller privat vei, skal garasje plasseres med port minimum 5,0 meter fra tomtegrense/ formålsgrense mot kommunal/privat vei. Når innkjøring skjer parallelt med kommunal eller privat vei, skal garasje plasseres med veggliv minimum 2,0 meter fra tomtegrense/ formålsgrense mot kommunal/privat vei.

For eksisterende bebyggelse utenfor bevaringsområdet gjelder:

For disse tomtene gjelder samme bestemmelser som for B3 og B5 – B8. Ved brann eller rivning kan bygninger gjenoppføres med opprinnelige høyder, og utnyttelsesgrad kan opprettholdes.

### 2.2 Fritidsbebyggelse

Eksisterende fritidsbebyggelse er vist på planen. Det tillates ikke nye enheter utenom to nye fritidsboliger i området F1.

De to nye enhetene er markert i planen.

Fritidsbolig nord, Fn

Fritidsbolig sør, Fs

Fritidsbebyggelsen inkludert sovehytte og redskapsbod skal maksimalt ha et bruksareal på 120 m<sup>2</sup>, gesimshøyde på 3,5 m og mønehøyde på 5 m. Kvist eller kvistoppbygg tillates ikke.

Det tillates 1 sovehytte på 30 m<sup>2</sup>, og en redskapsbod på 12 m<sup>2</sup> til hver fritidsbolig.

For parkering på Bjørholmen, se pkt. 1.2 «Fellesbestemmelser».

For gnr.32 bnr.49 på Bjørholmen som er regulert til byggeområde fritidsbebyggelse – bevaring, skal eventuelle tiltak skje som en tilbakeføring på dokumentert grunnlag. For gnr/ bnr 32/49 reguleres derfor utnyttelse etter eksisterende bebyggelse, med maksimalt 280 m<sup>2</sup> BRA.

### **2.3 Allmennyttig barnehage**

Barnehagen skal maksimalt ha % BYA = 50 %, gesimshøyde på 4,5 m og mønehøyde på 7,0 m. Kraftlinja må fjernes eller legges i kabel utenfor byggeområdet.

### **2.4 Allmennyttig forsamlingslokale**

Det kan oppføres bygninger til offentlig/felles bruk.

Forsamlingslokalet skal maksimalt ha % BYA = 40 %, gesimshøyde på 4,5 m og mønehøyde på 7,0 m.

Utforming av bygg må for øvrig skje i samsvar med bestemmelsene for spesialområde: Bevaring av bygninger.

### **2.5 Andre typer bebyggelse og anlegg, Uthus/naust/badehus (UNB)**

Sjøboder og båthus utenfor bevaringsområdet skal maksimalt ha en gesimshøyde på 3 m og mønehøyde på 5 m, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå. For båthus måles terrengnivå i bakkant, land delen. For sjøboder/ båthus innenfor bevaringsområdet gjelder bestemmelsene under punkt 6.7 "Spesialområde, Bevaring av bygninger og anlegg".

Bestemmelsene i § 2.5 gjelder også for arealer avsatt Annet byggeområde, samt til UMB (Uthus/naust/badehus) i plankartet.

#### **2.5.1 Eksisterende mur**

~~Eksisterende mur innenfor planområdet i SMS-formål, som sikrer ovenforliggende fylkesveg, skal bevares. Vedlikehold, reparasjon og istandsetting er tillatt, og ved skade kan muren gjenoppføres i samme trasé med tilsvarende høyde og materialkarakter. Tiltak etter denne bestemmelsen skal gjennomføres i samarbeid med veieier (veimyndighet).~~

## **3 LANDBRUKSOMRÅDER**

### **3.1 Område for jord- og skogbruk**

I områdene gjelder jordlovens og skogbrukslovens bestemmelser. Det kan oppføres bygninger som er nødvendige for landbruks- og skogbruksdriften.

Bekken fra Tjønna til sjøen skal opprettholdes og bevares som i dag. Bekken skal ikke lukkes.

## **4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

### **4.1 Offentlig veiareal**

Trafikkområdene skal opparbeides med den inndelingen som planen viser.

Nødvendige skjæringer/fyllinger fra veier kan i særlige tilfeller etableres utenfor regulert trafikkformål.

Ved etablering, utvidelse og endring av veier skal det i størst mulig grad tas hensyn til kulturlandskapselementer som steingjerder, stabbesteiner og lignende. Veiene skal

tilpasses terrenget i størst mulig grad.

Bussholdeplass etableres som kantstopp i vei med avstigningsplattform på fortau på begge sider av fylkesveg.

Følgende atkomster fra fylkesvegen, o\_V01, som er vist med symbol for avkjørsel + "G" på

kartet, er kun gangatkomster:

- Atkomst til inngangsparti til bolig sørvest for kryss ved Kvistedalsveien.
- Atkomst nordøst for kryss ved Kvistedalsveien.
- Atkomst 40 m sørøst for kryss ved vei til sørøstre del av bevaringsområdet.
- Atkomst fra fylkesvei til østre bolig i bevaringsområdet.

#### **4.2 Kjøreveg**

Veiene o\_V01-07 er offentlige kjøreveier.

#### **4.3 Kollektivanlegg**

På nordside av fylkesvegen (o\_V01), kan det oppføres leskur i tilknytning til bussholdeplass.

Leskur skal utføres i glass.

#### **4.4 Annen veggrunn**

Området kan benyttes til snøopplag.

#### **4.5 Gang- og sykkelvei**

Innenfor areal regulert til gang/ sykkelvei på strekningen øst for avkjørsel til Måkeheia, kan det opparbeides sti som tjener som atkomst til privat småbåtanlegg inntil gang/ sykkelvei blir opparbeidet.

### **5 FAREOMRÅDER**

#### **5.1 Høyspenningsanlegg**

Det er byggeforbud i en bredde på 15 m langs høyspentlinja.

### **6 SPESIALOMRÅDER**

#### **6.1 Privat vei, p\_P1-6 (parkering)**

Dette gjelder 6 områder regulert til privat parkering, som vist i plankartet. Områdene kan benyttes til egen parkering eller til utleie.

#### **6.2 Friluftsområder på land og i sjø og vassdrag**

For strandområdene og tilgrensende områder i sjøen gjelder:

Områdene er viktige som naturelement nær eksisterende bebyggelse på Tregde, hvor den ytterste tungen mot Bjørholmen er en såkalt "tombolo", bestående av løsmasser av forvittringsgrus og sand. Der befinner seg havstrandvegetasjon med bl.a. salturt. Naturtypen "Tombolo" er av lokal viktighet, og det skal ikke foregå aktiviteter eller utføres tiltak innenfor området som kan skade det biologiske mangfold. Det er ikke tillatt med bygninger eller anlegg i områdene. Eksisterende brygger/båtplasser kan opprettholdes, men nye brygger/båtplasser er ikke tillatt. Eksisterende brygger er tegnet inn i plankartet.

For skogsområdene og Bjørholmen gjelder:

Eksisterende vegetasjon skal i hovedsak bevares. Tynning og rydding er tillatt. Oppføring av bygninger er ikke tillatt.

For området "Buf1" gjelder:

Området skal tjene som bufferområde mellom barnehage og boligområde. Det tillates ikke terrenginngrep i form av sprenging.

### **6.3 Privat småbåtanlegg (land) - gjelder også SMS**

Båtplassene knyttes opp mot eiendommer på Tregde, gnr.32. Det forutsettes parkering på den enkeltes eiendom.

For området regulert til Privat småbåtanlegg (land) øst i planen, p\_SB1, gjelder:

Etablering av brygge skal gjøres skånsomt og det tillates ikke større terrenginngrep som sprenging av fast fjell. Den synlige delen av brygga skal gis en utforming m.h.t. materialer, detaljering og lignende som harmonerer med nærliggende bevaringsområde som omfavner sjøbod- og båthusrekke.

Området regulert til privat småbåtanlegg ved Eia, p\_SB2, er felles for gnr. 32 bnr. 5, 64, 200 og 107. Det forutsettes parkering på den enkeltes eiendom.

Bestemmelsene gjelder også for arealer avsatt til SMS (Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone) i plankartet.

Eksisterende mur innenfor arealer avsatt til SMS i plankartet, som sikrer ovenforliggende fylkesveg, kan bevares. Vedlikehold, reparasjon og istandsetting er tillatt, og ved skade kan muren gjenoppføres i samme trasé med tilsvarende høyde og materialkarakter. Tiltak etter dette leddet skal gjennomføres i samarbeid med veieier (veimyndighet).

### **6.4 Privat småbåtanlegg (sjø) - gjelder også SMB**

Innenfor området regulert til privat småbåtanlegg (sjø) kan det anlegges båtplasser.

Bestemmelsene gjelder også for arealer avsatt til SMB (Småbåtanlegg i sjø og vassdrag) i plankartet.

### **6.5 Kommunaltekniske anlegg**

Innenfor området kan det oppføres nødvendige bygninger for formålet.

### **6.6 Frisiktsone**

I frisiktsone er det ikke tillatt med gjerde, anlegg eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå.

### **6.7 Bevaring av bygninger og anlegg**

Dette gjelder området som har skravuren til dette formålet, inkludert rekken av sjøboder/båthus og bevaringsområdet anlegg i sjø.

Målsettingen med bevaringsformålet er å bevare og gjenopprette den antikvariske og kulturhistoriske verneverdige bebyggelsen og helheten i det særpregede bygningsmiljøet.

For byggearbeider i bevaringsområdene henvises det til Mandal kommunes veileder for utforming av bebyggelse i bevaringsområdene. Veilederen gir supplerende råd og anvisninger til denne reguleringsbestemmelsen, jf. Plan- og bygningslovens § 29-2 (PBL 2008).

Innenfor området er det søknadsplikt også for mindre tiltak som jf. Plan- og bygningsloven § 20-3 (PBL 2008) ikke krever søknad om tillatelse.

A. Det kan tillates endret bruk av uthus/driftsbygninger, forutsatt at bygningens fasade ikke endrer karakter. Slike bygninger skal ikke fradeles fra hovedbruket, og tillates

kun brukt som tillegg til eksisterende bolig og ikke som selvstendig enhet.

- B. Påbygg, tilbygg eller fasadeendring, skal tillates dersom tomteforholdene ligger til rette for det og karakteren i det verneverdige bygningsmiljøet ikke endres nevneverdig. Nye boliger tillates kun der hvor det er regulert nye tomter.

Nybygg, tilbygg eller fasadeendring skal være tilpasset strøkets karakter.

Byggesøknaden skal vise materialbruk og detaljering i tråd med de historiske og antikvariske tradisjonene i området. Dette gjelder bl.a. listverk, fasadekledning, gavlavslutning, vinduer, utvendige dører/trapper m.m.

- C. Bygningene skal ha saltak med takvinkel 35 - 45 grader. På uthus og lignende kan pulttak godkjennes.

- D. Taket skal tekkes med rød ubehandlet teglstein med tradisjonell profil og størrelse.

- E. Boliger/våningshus skal være hvite. Driftsbygninger og båthus/naust og lignende skal være røde eller oker.

- F. Opprinnelige og eldre historisk korrekte vinduer i bevaringsverdige bygninger skal bevares, vedlikeholdes og evt. restaureres.

Utskifting tillates ikke uten at vinduene er kommet i slik tilstand mht. råteskader at de ikke er mulig å restaurere. Dårlig kitt, malingsslitasje, knuste glass etc. kvalifiserer ikke for utskifting.

Hvis opprinnelige og eldre, historisk korrekte vinduer er kommet i en slik tilstand at de ikke kan restaureres, kan vinduene skiftes ut med koblede vinduer eller isolerglassvinduer med kittfals.

Tilsvarende vinduer skal også benyttes ved nybygg og ved utskifting av andre generasjons vinduer uten bevaringsmessig verdi.

Nye vinduer skal være historisk korrekte i forhold til bygningstypen mht. utvendig utforming, proporsjoner, mål, dimensjoner og detaljering. Innsettingen skal utføres med tradisjonell og håndverksmessig belistning/utforming blant annet slik at glassflaten blir tilbaketrukket fra veggflaten.

- G. Ved byggesøknaden kan det kreves innsendt fasadeoppriss av så mye av den tilstøtende bebyggelsen som det er nødvendig for å vurdere søknaden.

- H. Eksisterende verneverdige bygninger og anlegg innen bevaringsområdet skal som hovedregel ikke tillates revet. Når slike bygninger må rives på grunn av brann eller annen skade, skal de fortrinnsvis gjenbygges på samme sted og med et eksteriør tilpasset strøkets karakter. Bygningenes ytre form skal opprettholdes.

- I. Ved brann eller riving skal bygninger kunne føres opp igjen med opprinnelige høyder og med like stor grad av utnyttelse som før det brant eller ble revet.

- J. Eksisterende brygger/båtplasser kan opprettholdes i bevaringsområdene i sjøen. Nye brygger/båtplasser er ikke tillatt med unntak av gnr. 32 bnr. 157 hvor det kan oppføres ny brygge som erstatning for gammel. Dersom en skadet brygge må erstattes, skal ny brygge gis en utforming m.h.t. materialvalg, detaljering, farger og lignende som harmonerer med områdets karakter.

- K. Det tillates ikke nye sjøboder/ båthus eller utvidelse av eksisterende. Dersom et skadet bygg skal erstattes med nybygg, skal nytt volum tilsvare opprinnelig bygningskropp, både i grunnflate og høyder, og ny bygning skal gis en utforming m.h.t. materialvalg, detaljering, farger og lignende som er i tråd med den opprinnelige

bygningens karakter.

Det tillates kun bruk i samsvar med bygningens opprinnelige funksjon.

- L. Eksisterende utomhusanlegg og kulturlandskap som veier, steinlagte bekker, trapper, steingjerder med mer skal bevares og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedring av slike kulturminner skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og skal harmonere med stedets karakter.

### **6.8 Bevaring kulturminne**

Dette gjelder ett område innenfor reguleringsplanen. Det dreier seg om gravhaugen Skipshaugen som er fra vikingtiden. Kulturminnet er automatisk fredet og området er vernet etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt med noen form for tiltak som kan komme til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på en annen måte skjemme det automatisk fredede kulturminnet. Området er avmerket i plankartet.

Området i plankart merket med "R" (gnr. 32 bnr. 80), viser funnsted for steinøks.

### **6.9 Naturvernområde**

Formålet med naturvernformålet er å verne om Tjønnna som er en rik kulturlandskaps sjø og de fuktige myrpartiene rundt, samt å bevare landskapskarakteren i området. Hogst av kantsoner mot Tjønnna er ikke tillatt.

## **7 FELLESOMRÅDER**

### **7.1 Felles avkjørsel (vei), f\_V09-26** (veinr. V08, V17 og V18 er ikke i bruk)

Anleggene er felles for de eiendommene som sokner til eller har rettigheter til veianlegget.

I byggesøknaden skal det klart fremgå hvem som har rettigheter/plikter til anlegget.

Den viste atkomsten til det kommunaltekniske renseanlegget skal være felles for grunneier og som atkomst i forbindelse med driften av renseanlegget. Veggen skal være stengt med bom mot veien inn til Måkeheia.

### **7.2 Felles gangareal**

Felles gangareal er atkomst inn til Lek6.

### **7.3 Felles parkering, f\_PP1-5**

Parkeringsplass øst i planen, f\_PP1, er felles for: gnr. 32 bnr. 131, 156, 21.

Parkeringsplassen ved Stranda, f\_PP2, tilhører gnr. 32 bnr. 6 og gnr. 32 bnr. 10.

Parkeringsplassene på Myrtoppen, f\_PP3-4, er felles for: gnr. 32 bnr. 9 og gnr. 32 bnr. 111.

Korttidsparkeringen ved felles småbåtanlegg, f\_PP5, er felles for brukerne av småbåtanlegget.

### **7.4 Felles lekeareal, Lek1-7**

Fellesområder – felles lekeareal skal opparbeides i tråd med kommunale retningslinjer for omfang og kvalitet for barn og unge.

Lek1 er felles for boligene i områdene:

B3 (2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 49, 52) og eksisterende boliger som sokner til o\_V03.

Lek2 er felles for boligene i området B4a og B4b.

Lek3 er felles for boligene i områdene:

B5 (25, 26, 27) og eksisterende boliger som sokner til f\_V16.

Lek4 er felles for boligene i områdene:

B6 (28, 29) og eksisterende boliger som sokner til f\_V13.

Lek5 er felles for boligene i området:

B7 (30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 43, 44, 51, 53) og eksisterende boliger som sokner til f\_V10 - 12.

Lek6 er felles for boligene i området:

B8 (37, 38, 39) og eksisterende boliger som sokner til f\_V09.

Lek7 - Balløkke er felles for samtlige boliger innenfor planområdet.

### 7.5 Annet fellesareal - felles småbåtanlegg

Innenfor området regulert til «Annet fellesareal - felles småbåtanlegg» kan det anlegges småbåtplasser. Det skal være 4 korttidsparkeringsplasser ved fylkesveien for av/på lessing.

Bryggeanlegget skal reserveres fastboende på landsiden under gnr. 32, Tregde. Det forutsettes parkering på den enkeltes eiendom.

Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan som viser:

- Korttidsparkeringsplasser
- Atkomst til bryggeanlegget
- Flytebrygger/ utstikkere

### KOTEHØYDER FOR MAKSIMAL TOPP GRUNNMUR, TG (moh)

Koordinatsystem: EUREF89 UTM-sone 32, NN 1954

(Boligtomtene 4, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 40, 46 og 50 er ikke i bruk)

Bolig Tomt nr.	Kote TG (moh)
1	4,5
2	4,0
3	4,5
5	6,0
6	7,0
7	14,0
8	11,0
9	15,0
10	15,0
11	24,0
12	24,0
25	4,5
26	4,0
27	5,0
28	14,0
29	18,5
30	13,0
31	13,0
32	9,0
33	10,0
34	11,0
35	12,0
36	16,0
37	15,0
38	13,5

39	11,0
41	6,0
42	5,0
43	9,0
44	4,5
45	4,0
47	4,5
48	3,0
49	11,0
51	14,5
52	13,0
53	9,0
54	2,5
55	2,5

<b>Fritid Tomt nr.</b>	<b>Kote TG (moh)</b>
F nord (Fn)	15,0
F sør (Fs)	13,0