



Lindesnes kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NEDRE NJERVE - NJERVEÅSEN

Datert 07.11.97

Revidert 14.04.98, 26.02.99, 26.06.99, 22.05.00, 15.02.01

§1 GENERELT

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

BYGGEOMRÅDER, Pbl. § 25.1

- Boliger, B1 - B
- Fritidsboliger, H1 - H4
- Forretning/kontor/Næring
- Naust, N1 – Brygge, BR

LANDBRUKSOMRÅDE Pbl §25.2

- Landbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, Pbl. § 25.3

- Kjøreveg
- Gang/sykkelvei
- Bussholdeplass

FRIOMRÅDER, Pbl. § 25.4

- Turområde/badeplass, lek, ballplass, FR1 – FR6

FAREOMRÅDER, Pbl §25.5

- Høyspent

SPESIALOMRÅDER, Pbl. § 25.6

- Kommunaltekniske anlegg
- Friluftsområder
- Frisiktsoner
- Bevaring fornminner
- Bevaring bygningsmiljø
- Bevaring biologisk mangfold
- Bevaring kulturlandskap
- Bevaring naturområde

FELLESOMRÅDER, Pbl, § 25.7

- Felles adkomstveg

§2 BYGGEOMRÅDER

2.1 OMRÅDE FOR BOLIGER

- Alle nye boliger innenfor området skal benyttes til helårsboliger.
- Innenfor områdene som er regulert til bolig, kan det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende garasjer.
- Det tillates ikke fortetting utover det som er vist i planen.
- Tillatt bebygd areal, inkl. garasje, må ikke overstige $BYA = 25\%$.
- Innenfor planområdet skal bruksareal under terreng beregnes som følgende:
 - 0% der avstand mellom himling og gj. terreng er mindre enn 0,5 m.
 - 50% der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m.
 - 100% der avstanden er over 1,5 m.
- Bebyggelsen skal ha saltak, og kommunen kan kreve at bygg i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha samme møneretning og takvinkel.
- Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen. Det skal legges vekt på terrengtilpasning, og bebyggelsen skal plasseres mest mulig inn og ned i terrenget. Maks. fyllingshøyde/skjæring for terrenget vil bli vurdert i hvert enkelt tilfelle.
- Dersom terrenget tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen tomtedeling enn det som er vist på planen.
- Ingen tomt må beplantes på en slik måte at det etter kommunens skjønn er til ulempe for naboer eller den offentlige ferdsel.
- I tillegg til garasje skal det være biloppstillingsplass på egen tomt for minst 1 bil pr. boenhet.
- Ved søknad om byggetillatelse for bolig, skal det også vises garasjeplassering, selv om denne ikke skal bygges samtidig.
- Ved byggesøknad skal det videre vises både eks. og planlagt terrengnivå i forhold til omsøkt bygg.
- Før det kan gis byggetillatelse for nye boliger innenfor planen, skal det være opparbeidet tilfredsstillende gang/sykkelveiforbindelse til skolen. Videre må
 - også lekeplasser og interne adkomstveger være opparbeidet
 - Nye boliger kan ikke oppføres før det er tilfredsstillende støyforhold i forhold til pukkverksdrift på Båly.
 - Det kan tilrettelegges for vannbåren varme for alle nye boliger i byggefeltet.

2.1.1 Boliger

- Der ikke annet er bestemt kan det oppføres frittliggende eneboliger med en maks. totalhøyde på 8 m over gjennomsnittlig ferdig terreng. Takvinkel mellom 32 og 45 grader.

- På tomt 14, 15 og 24, kan det bygges tomannsboliger i inntil 2 etasjer. Maks. mønehøyde 8,5 m.
- Mønehøyden skal være maks. 6,0 m på følgende tomter: 19, 20, 50, 38, 39, 40, 35 og 47.
- Tomt 52 kan ikke bebygges før høyspentledningen over tomten er lagt i kabel.
- På gnr. 151, bnr. 176 kan det bygges et naust som vist på planen. Naustet kan ha en maks. mønehøyde på 3,5 m over terreng i forkant, og en maks. gr.flate på 4 x 7 m
- Materialbruk/form skal være som vist på fotomontasje.

2.1.2 Garasjer

- I tilknytning til boliger kan det oppføres garasje med en grunnflate på inntil 50 m². Maks. mønehøyde for garasjer er 5 m. Garasjer skal i størst mulig grad tilpasses bolighuset mht. materialvalg, form og farge.

2.2 OMRÅDE FOR FRITIDSBOLIGER

- I byggeområde H3, kan det oppføres 1 ny hytte, event. med uthus.
- Alle bygninger skal ha saltak.
- Hytter kan ha en grunnflate på inntil 90 m². I tillegg til dette kan det bygges uthus med en grunnflate på maks. 10 m², og en mønehøyde på maks 3m.
- Maks. mønehøyde for hytter er 5,0 m.
- Det kan ikke gis byggetillatelse for ny hytte før det er tilfredstillende støyforhold, i forbindelse med pukkverksdriften på Båly.
- Ved innlagt vann, skal fritidsboligen kobles på offentlig utslipp.

2.3 OMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR/NÆRING

- Innenfor området kan det oppføres bygninger til bruk for forretningsvirksomhet, kontorer eller lettere produksjonsvirksomhet.
- Før det kan settes i gang tiltak innenfor området, må det lages en detaljplan som skal godkjennes av teknisk styre. Planen må vise planlagt bebyggelse og utforming/bruk av denne. Det må videre vises adkomst, parkeringplasser og event. varelevering.
- Alle bygninger i området skal ha saltak.

2.4 OMRÅDE FOR NAUST

- Innenfor området kan det oppføres et naust med en maks. grunnflate på 20 m², maks. mønehøyde på 3,5 m, og med saltak.

2.5 OMRÅDE FOR BRYGGE

- I området regulert til brygge kan det oppføres en mindre brygge i tilknytning til fritidseiendom. Plasseringen av bryggen kan event. justeres noe.

§3 LANDBRUKSOMRÅDER

- Området skal i størst mulig grad opprettholdes som et kulturlandskap, slik det fremstår i dag, med rydningsrøyser /steingjerder /teiginndelinger. Event. søknader om å fjerne disse, skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse. Det skal allikvel kunne drives et mest mulig tidsmessig landbruk i området.
- Det er ikke tillatt å oppføre boliger o.l. innenfor området. Event. søknader om oppføring av driftsbygninger, må sendes antikvariske myndigheter for uttalelse. Det skal legges vekt på å bevare det åpne landskapet.

§4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Innenfor planområdet skal det opparbeides kjøreveg, gang/sykkelveg og bussholdeplass, som vist i planen. Dersom spesielle forhold tilsier det kan kommunen godkjenne mindre justeringer .

4.1 KJØREVEG

- Når ny avkjørsel fra riksveg og hovedveg inn i feltet er ferdigstilt skal eksisterende avkjørsler/kryss vest og nordøst for Klobnehaugen, samt gang/sykkelveg fra Store Båly stenges med fysisk sperre.

4.2 GANG/SYKKELVEG

- De regulerte gang/sykkelvegene kan benyttes som adkomstveg for de boligene som naturlig sokner til disse, der det ikke finnes alternative adkomstveger.
- Endring/forbedring av regulert gangveg gjennom forminne vest i planen, kan ikke utføres før dette er godkjent av antikvariske myndigheter.

§5 FRIOMRÅDER

- Regulerte friområder skal brukes til lek, ballplass, turområde og badeplass, som vist på planen. Innenfor friområde FR1 kan det oppføres nødvendige bygninger/anlegg i tilknytning til formålet, f.eks. toalett.
- Lekeplasser skal være innegjerdet og utstyrt før nye boliger kan tas i bruk.

§6 FAREOMRÅDER

§7 SPESIALOMRÅDER

7.1 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

- Innenfor området T1 kan det oppføres transformator i forbindelse med strømforsyning av det regulerte området.

7.2 FRILUFTSOMRÅDER

- Friluftsområder skal holdes åpne for allmenn ferdsel i utmark. Det er ikke tillatt å etablere virksomhet, eller foreta inngrep eller oppføre byggverk som hindrer dette. Grunneier kan for øvrig drive plukkhogst og benytte områdene i tråd med tidligere innarbeidet tradisjon.
- Flatehogst er ikke tillatt.

7.3 FRISIKTSONER

- Frisiktsoner kan ikke bebygges.
- Vegetasjonen i disse områdene må ikke være høyere enn 0,6 m.
- Frisiktsoner kan ikke brukes til parkering.

7.4 BEVARING FORNMINNER

- Fornminner og en sikringsone på 5 m fra ytterkant av disse, er fredet i hht. bestemmelsene i lov om kulturminner. Innenfor det regulerte bevaringsområdet skal det ikke foretas inngrep, henstilles gjenstander eller bygges innretninger, uten forhåndsgodkjenning av antikvarisk myndighet.

7.5 BEVARING BYGNINGSMILJØ

- Bygninger og andre faste innretninger slik som steingjerder, hageanlegg, vegfar mv., skal bevares. Ombygging, utvidelser og oppføring av event. boder/uthus, kan aksepteres under forutsetning av at områdets struktur opprettholdes, og under forutsetning av at dimensjoner, farge og materialbruk tilpasses det verneverdige bygningsmiljøet. Alle byggesaker skal forelegges og godkjennes av antikvarisk myndighet. For nye boliger gjelder best. i par.2.
- For landbrukseiendommer innenfor området, skal jordloven fortsatt gjelde.

7.6. SPESIALOMRÅDE NATUROMRÅDE

- Innenfor dette området skal landskapet bevares slik det er i dag. Det er ikke tillatt å føre opp bygninger eller anlegg, f.eks. brygger og gjerder.

- Området skal ikke opparbeides til bruk for allmennheten.

7.7. BEVARING BIOLOGISK MANGFOLD

- Området skal i størst mulig grad bevares slik det fremstår i dag, som et naturområde med biologisk mangfold. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger/anlegg, eller sette i verk tiltak som kan endre områdets karakter, forhindre vanntilsiget eller skape forurensning.

7.8. BEVARING KULTURLANDSKAP

- Området skal i størst mulig grad opprettholdes som et kulturlandskap, slik det fremstår i dag, med rydingsrøyser /steingjerder /teiginndelinger. Event. søknader om å fjerne disse, skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse. Det skal allikevel kunne drives et mest mulig tidsmessig landbruk i området.
- Det er ikke tillatt å oppføre boliger o.l. innenfor området. Event. søknader om oppføring av driftsbygninger, må sendes antikvariske myndigheter for uttalelse. Det skal legges vekt på å bevare det åpne landskapet.

§8 FELLESOMRÅDER

- Felles adkomstveger skal anlegges som vist på planen. Dersom terrengmessige forhold tilsier det, kan kommunen godkjenne mindre justeringer.
- Vegene skal være opparbeidet før det kan settes igang byggearbeid på tomtene.
- Veg K1, er felles for tomtene 4,5,6 og 7.
- Veg K2 er felles for tomtene 8,9,10 og 11.
- Veg K3 er felles for tomtene 44, 45 og 46
- Veg K4 er felles for tomtene 38, 39, 41 og 41A.

§9 FELLESBESTEMMELSER

- Innenfor planområdet skal kulturminner som steingjerder, rydingsrøyser mv. bevares i størst mulig grad. Dette vil bl.a. si at steingjerder i f.eks. tomtegrenser ikke skal fjernes dersom det ikke er spesielle forhold som tilsier dette.
- Fyllinger og skjæringer til offentlig vei kan legges utenfor regulert trafikkområde der dette er nødvendig.
- Ved anleggsdrift/graving nærmere enn 30 m fra VAE's luftlinjer skal VAE kontaktes.