Teknisk forvaltning
LINDESNES KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplan for Udøy, Landøy, Langøy, Skogsøy-Buøy og del av landsiden

§ 1.0 GENERELLE BESTEMMELSER

Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankartet i målestokk 1:3000, og inneholder følgende formål, jfr. Pbl. § 25:

1. Byggeområder (§ 3)
- Fritidsbebyggelse

2. Offentlige trafikkområder (§ 4)
- Kjørevei
- Gang- og sykkelvei
- Småbåtanlegg (Landøy)
- Trafikkområde i sjø (Landøy)

3. Friområder (badeplass) (§ 5)
- Friområde
- Badeområde

4. Fareområder (§ 6)
- Høyspenningsanlegg

5. Spesialområder (§ 7)
- Friluftsområde (på land)/Friluftsformål (privat)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag/Friluftsområde i sjø og vassdrag (privat)
- Privat småbåtanlegg (land)/Småbåtanlegg på land og i sjø (privat)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Frisiktsone ved vei
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Annet spesialområde (søppelcontainer)

6. Kombinerte formål (§ 8)
- *Byggeområder/Spesialområder/Friområder*
  Område H1 og område H2 på Udøy
  Fritidsbebyggelse, friluftsområde, privat småbåtanlegg sjø/land, badeplass
- *Byggeområder/Spesialområder*
  Område H3 på Landøy og område H4 på Langøy Fritidsbebyggelse, friluftsområde
  Område B1 på Udøy og område B2 på Landøy
  Bolig, fritidsbebyggelse, bevaring av bygninger og anlegg, bevaring av landskap og vegetasjon
- *Spesialområder/Fellesområder*
  Område PF i Jensebukta
  Friluftsområde, felles parkeringsplass (i fjell)

7. Fellesområder (§ 9)
- Felles avkjørsel (Jensebukta)

§ 1.1 Formålet med planen

Foruten de private utbyggingsinteressene og det verneverdige bygningsmiljøet med omkringliggende kulturlandskap er det store regionale naturverninteresser i landområdet. Formålet med planen er:
- å sikre friluftsinteresser (bade- og ilandstigningsplasser, inkludert områder med skjærgårdsparkavtaler)
- å sikre landskapsvernet i dette sårbare området, bl.a. ved å unngå hytter på høydedrag
- å sikre kulturlandskapet generelt og spesielt i forbindelse med det bevaringsverdige og gamle bygningsmiljøet på Landøy og Udøy
- å tilrettelegge for ny fritidsbebyggelse i samsvar med kystsoneplanen
- å unngå bebyggelse/tomter som sperrer for gamle ferdselsårer
- å sikre nødvendig areal for båt- og parkeringsplasser på landsiden

§ 1.2 Fellesbestemmelser

- De oppgitte møne- og gesimshøydene skal måles fra gjennomsnittlig terrengnivå etter planering.
- Parkeringsplasser avsettes i tråd med Mandal kommunes parkeringsvedtekter.
- Innenfor reguleringsplanen tillates ikke plassering av campingvogner, husbåter e.l.
- Det er havne- og farvannsloven som regulerer sjøverts ferdsel, og alle tiltak som kan få betydning for sjøverts ferdsel krever tillatelse etter denne loven. Avgjørelsesmyndigheten for slike tiltak er således Kystverket Sørøst.

§ 1.3 Krav til bebyggelsesplan

Det stilles krav om bebyggelsesplan for områdene ”H1”, ”H2”, ”H3”, ”H4” og ”PF”. Slik plan skal være godkjent innenfor det enkelte område før det igangsettes tiltak som er søknadspliktige. Planen skal vise:
- atkomster/interne stier
- grønne korridorer gjennom hytteområdene (ingen hyttetomter tillates å omfatte strandlinje)
- hyttas plassering med angitt cotehøyde på møne og gesims
- et grøntområde som avsettes langs sjøen
- badeplasser
- eventuelle lekeplasser
- friluftsområder
- høydedrag, stier og nye og gamle ferdselsårer som skal holdes fri for bebyggelse
- brygger som skal samles og plasseres slik at minst mulig terrenginngrep er nødvendig (gjelder områdene ”H1” og ”H2”)
- eventuelle fellesanlegg for vann/avløp m.m. som skal anlegges på en måte som i størst mulig grad bevarer eksisterende terreng og vegetasjon
- steingarder, rydningsrøyser og steinsatte diker m.v. som skal bevares

§ 2.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER
- Før det tillates deling av eiendom eller bygging av fritidstidsbolig skal det foreligge en avtale som sikrer 1 båtplass og 2 biloppstillingsplasser pr. enhet i nærområdet på

fastlandet. For biloppstillingsplasser skal det foreligge avkjøringstillatelse og tillatelse til slik bruk av arealet.
- Hvis fritidsboligen ikke har båtplass på den aktuelle øya i tilknytning til selve hyttetomten skal det også tinglyses en båtplass her.

§ 3.0 BYGGEOMRÅDER

§ 3.1 Fritidsbebyggelse

- Eksisterende hytter inngår i planen.

- På Skogsøy-Buøy tillates oppført 11 nye hytter nummerert fra 1 til 11 på reguleringsplanen. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensen mot sjø.

- Samlet tillatt bruksareal (T-BRA) for hovedhytte, anneks og evt. bod, skal være på maksimalt 120 m² for hver hyttetomt/hytteenhet.

  For fritidsbebyggelse på gbnr. 19/28, 20/27, 20/19 og 20/22 tillates det et samlet bruksareal for hovedhytte, anneks og evt. bod, på 150 m².

  Det kan tillates oppført et anneks/sovehytte med et bruksareal på mindre enn 30 m². Samlet areal for terrasse/platting skal ikke overstige 50 m² og den skal være forbundet med hytte/sovehytte. Det kan innenfor de viste byggeområdene tillates oppført en bod/toalettbygning med bruksareal på inntil 12 m² og høyde på inntil 3,5 meter på hver tomt.

- Dersom bebyggelsen reduseres med tilsvarende areal kan terrasser oppføres inntil 70 m² på eiendommene gbnr 19/75, 19/78, 19/84 og 19/130.

- Fritidsbebyggelsen skal tilpasses terrenget og ha en maksimal gesimshøyde på 4,0 meter, og maksimal mønehøyde på 5,5 meter. Møne- og gesimshøydene skal måles fra gjennomsnittlig terrengnivå etter planering.

- Hyttetomtene skal opparbeides slik at synlige fyllinger og sprengte flater unngås. Fundament/søyler for bygninger og terrasser skal være lavest mulig; maksimalt 1 meters høyde. Størrelsen på vindusflatene bør begrenses, spesielt når det gjelder flatene mot sjøen. Det må benyttes kledning og taktekking i materialer som ikke er reflekterende. Bygningene skal males eller beises i mørke/naturtilpassede farger.

§ 4.0 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Trafikkområdene skal opparbeides med den inndelingen som planen viser med kjørevei, gang- og sykkelveg og når det gjelder sjø/landdelen ved den offentlige brygga i Nordstranda på Landøy.

§ 5.0 FRIOMRÅDER

- Badeplassen i Nordstranda på Landøy skal gjøres tilgjengelig for funksjonshemmede.

§ 6.0 FAREOMRÅDER

§ 6.1 Høyspenningsanlegg

Det er byggeforbud i en bredde på 15 meter langs høyspentlinja, forstått som 7,5 meter på hver side av senterlinja til kraftledingen.

§ 7.0 SPESIALOMRÅDER

§ 7.1 Friluftsområder (på land)/Friluftsformål (privat)

- Områdene er viktige som natur- og landskapselementer. Det er i områdene kun tillatt med bygninger eller anlegg som er rettet mot bruken som friluftsområde.
- Kulturlandskapet skal i størst mulig grad vedlikeholdes, og jord/skog kan drives på tradisjonell måte. Områdene skal ellers opprettholdes som et uberørt naturområde som i dag.
- Eksisterende brygger er merket ”B” og inngår sammen med eksisterende boder i planen. Disse kan gjenoppbygges i tilfelle skade/brann. Gangatkomster mellom eksisterende hytte og eksisterende brygge, inngår også i planen.
- Felles gangatkomst fra det nye hytteområdet og ned til planlagt småbåthavn kan anlegges gjennom friluftsområdet. Opparbeidelsen skal være skånsom. Det tillates ikke sprengning, høye pilarer, gangbaner bredere enn 1 meter eller fyllinger på mer enn 1 meter.
- Området med skjærgårdsavtale kan opparbeides for allmennheten i tråd med avtalen som er inngått med grunneierne.
- Ingen innretninger eller anlegg må utformes eller plasseres slik at de hindrer den tradisjonelle og sedvaneberettigede allmenne ferdsel/gangtrafikk.

§ 7.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag/Friluftsområde i sjø og vassdrag (privat)

- I områdene er det kun tillatt med tiltak som fremmer bruken av området som friluftsområde.
- Ferdsel/båttrafikk, samt eventuelle fysiske tiltak i sjøen, er regulert av og krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.
- Det kan i disse områdene tillates tiltak som fiskerimyndighetene finner nødvendig av hensynet til fiskeriinteressene.

§ 7.3 Privat småbåtanlegg (land)/Småbåtanlegg på land og i sjø (privat)

<u>På øyene:</u>

- Innenfor de viste områdene kan det bygges brygger på land. Brygger skal ha en maksimal bredde på 2.0 meter og opparbeides uten store terrenginngrep. Mindre sprengningsarbeider kan tillates. Bryggene bør anlegges av stein, men de kan også utformes i tre og skal da behandles i en mørk farge.
- Eksisterende brygger er merket ”B”. Disse inngår i planen og kan tillates gjenoppført etter eventuell.
- For området ”H3” skal båtplassene samles i anleggene ”SA1” og ”SA2” som vist på planen (jfr. for øvrig § 1.3).

§ 7.4 Privat småbåtanlegg (sjø)/Småbåtanlegg på land og i sjø (privat)

<u>På øyene:</u>

- I disse områdene kan det anlegges båtplasser med akterfortøyning.
- I Nordstranda kan det innenfor de viste områdene anlegges flytebrygge/utstikkere m.v.

§ 7.5 Privat småbåtanlegg i Jensebukta (land/sjø)

- Det tillates inntil 160 båter i området.
- Båtanlegget skal gjøres tilgjengelig for funksjonshemmede.
- Før anleggsarbeider tillates i området, skal det foreligge en vedtatt bebyggelsesplan som viser flytebrygger/utstikkere, båtplasser, atkomst og parkeringsplasser m.v.
- Det skal være felles avkjørsel til søppelcontainer, den private parkeringsplassen og området "PF".
- Gang-/sykkelvei langs fylkesveien skal være opparbeidet før småbåtanlegget tas i bruk.
- Atkomst til området "PF" skal innpasses i planen.

§ 7.6 Frisiktsone ved vei

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

§ 7.7 Bevaring av bygninger og anlegg (BBA)

- Se § 8.5.

§ 7.8 Bevaring av landskap og vegetasjon (BLV)

- På disse områdene tillates det ikke inngrep med konsekvenser for terrenget.

§ 7.9 Annet spesialområde - Søppelcontainer

- Nord for fylkesvegen er det avsatt plass (på planen merket "SC") for søppelcontainer som plasseres i samarbeid med renovasjonsselskapet.

§ 7.10 Fornminner

- I det regulerte området er det fornminner/gravrøyser (på planen merket R1-R4). Disse er fredet etter lov om kulturminner av 9. Juni 1978, §§ 4 og 6.

§ 7.11 Småbåtanlegg i sjø (BSB)

- I disse områdene kan det anlegges båtplasser med akterfortøyning.

§ 7.12 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS)

- Innenfor områdene kan det bygges brygger på land. Brygger skal ha en maksimal bredde på 2.0 meter og opparbeides uten store terrenginngrep. Mindre sprengningsarbeider kan tillates. Brygge skal anlegges av stein.

§ 8.0 KOMBINERTE FORMÅL

- *Byggeområder/Spesialområder/Friområder*

Område H1 og område H2 på Udøy

Fritidsbebyggelse, friluftsområde, privat småbåtanlegg sjø/land, badeplass

- *Byggeområder/Spesialområder*
  Område H3 på Landøy og område H4 på Langøy Fritidsbebyggelse, friluftsområde
  Område B1 på Udøy og område B2 på Landøy
  Bolig, fritidsbebyggelse, bevaring av bygninger og anlegg, bevaring av landskap og vegetasjon
- *Spesialområder/Fellesområder*
  Område PF i Jensebukta
  Friluftsområde, felles parkeringsplass (i fjell)

§ 8.1 Udøy, områdene "H1" og "H2"

- Det skal utarbeides bebyggelsesplan for områdene "H1" og "H2", og nye byggetiltak må lokaliseres slik at de ikke blir synlige fra sjøsiden sør for Udøy/landskapsvernområdet.
- I området "H1" kan det plasseres inntil 8 nye hytter. Felles brygge for hytteområde må lokaliseres til den nordvestre delen av bukta. Den øvrige delen av strandområdet skal avsettes til friluftsområde/badeplass. Badeplassen i Trevika i området "H1" på Udøy skal gjøres tilgjengelig for funksjonshemmede.
- I området "H2" kan det plasseres inntil 10 nye hytter bakenfor 50metersgrensen mot sjøen. Båtplasser skal samles i fellesanlegg (jfr. for øvrig § 1.3).

§ 8.2 Landøy, området "H3"

- Det skal utarbeides bebyggelsesplan for området merket "H3" hvor det kan plasseres inntil 37 nye hytter.
- Ny bebyggelse skal ikke være synlig mot sør.

§ 8.3 Langøy, området "H4"

- Det skal utarbeides bebyggelsesplan for området merket "H4" hvor det kan plasseres inntil 12 nye hytter.
- Båtplasser for nye hytter skal plasseres i eksisterende anlegg som vist på planen. Det tillates ingen ny bebyggelse øst for høyspentlinjen (jfr. for øvrig § 1.3).

§ 8.4 Høydedraget vest for Jensebukta, området "PF"

- Det skal utarbeides bebyggelsesplan for område merket "PF". Eksisterende terreng reguleres til friluftsområde.
- Fjellmassivet under anvist område tillates utsprengt og utnyttet til parkeringsanlegg og båtopplagsplasser. Utnyttelse av fjellmassivet skal skje på en måte som ikke medfører synlige inngrep i eksisterende naturområde ut over det som er nødvendig for å anlegge atkomst.
- Før arbeidene igangsettes skal det fremlegges en geologisk utredning som klargjør eventuelle konsekvenser en utnyttelse av fjellmassivet innebærer (jfr. for øvrig § 1.3).

§ 8.5 Spesialområde - bevaringområdene "B1" og "B2"

- Formålet med reguleringsplanen er å bevare og til dels gjenopprette den antikvariske og kulturhistoriske verneverdige bebyggelsen i området og områdets særpregede bygnings- og naturmiljø.

§ 8.5.1

- Eksisterende utenomhusanlegg som steingarder, terrasseringer, rydningsrøyser, tufter, gjerder, trapper, hageanlegg, brygger o.a. skal som regel bevares.
- Nye utenomhusanlegg skal i utforming og materialbruk harmonere med strøkets karakter.

§ 8.5.2

- Eksisterende kulturhistoriske verdifulle bygninger og anlegg innen områdene skal som hovedregel ikke tillates revet. Når slike bygninger o.l. må rives på grunn av brann eller annen skade skal de fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør tilsvarende det tidligere.
- I tilfeller der bygning eller anlegg, som etter bygningsmyndighetenes skjønn var miljøfremmed, gjøres til gjenstand for hovedombygging, kan det forlanges at bygningen plasseres på en mer miljøriktig plass og at den gis eksteriør og utforming som er tilpasset strøkets karakter.

§ 8.5.3

- Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal man se til at bygningens karakter mht. former, materialer, detaljer, farge o.l. blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere.

§ 8.5.4

- Tilbygg, påbygg og underbygg kan godkjennes når disse etter bygningsmyndighetenes skjønn er særlig godt tilpasset eksisterende bebyggelse.
- Ved på- og tilbygging skal man se til at bygningens karakter mht. form, materialer, detaljer, farger o.l. blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere.

§ 8.5.5

- Ved modernisering, vindusutskifting eller annen vesentlig reparasjon/utskifting i fasadene kan bygningsmyndighetene kreve at dette gjøres på en måte som fører fasadene tilbake i samsvar med tidligere utseende. Dette gjelder også listverk, fasadekledning, gavlavslutning, utvendige dører og andre eksteriørdetaljer.
- Bygningene skal blant annet ha:
  a) Sadeltak med takvinkel 35-45 grader som tekkes med enkeltkrummet, rød teglstein. På uthus o.l. kan pulttak godtas.
  b) Trekledning som skal hvitmales eller males i en farge som er vanlig på stedet. Fargen skal i så tilfelle godkjennes av bygningsmyndighetene.
  c) Dimensjoner som ikke avviker vesentlig fra det som er vanlig i strøket.
  d) Vinduer som er sidehengslet, har fast midtpost og glass inndelt med gjennomgående tresprosser i kittfals.

§ 8.5.6

- Utgangspunktet for reguleringen er dagens bruk av arealer og bygninger, som skal opprettholdes.
- Bruksendring fra bod eller uthus til varig opphold (hytte, soveanneks e.l.), må godkjennes av bygningsmyndighetene. Ved avgjørelsen skal bygningsmyndighetene legge vekt på å bevare også den del av kulturmiljøet som følger av bygningenes tradisjonelle bruk.8

§ 8.5.7

- Ingen bygninger eller anlegg må utformes eller plasseres slik at de hindrer den tradisjonelle eller sedvaneberettigede allmenne ferdsel/gangtrafikk over privat eiendom.
- Gjerde eller innhegning som hindrer adkomst tillates ikke.

§ 9.0 FELLESOMRÅDER

§ 9.1 Felles avkjørsel i Jensebukta

- Avkjørselen skal være felles for brukerne av parkeringsplassen og søppelcontainer.

Sist revidert: 09.06.21
Revidert etter mindre reguleringsendring (sak 2010/1048), 29.10.10 (JG)
Revidert etter mindre reguleringsendring (sak 2013/630), 12.02.14 (JG)
Revidert etter mindre reguleringsendring (sak 2016/894), 31.08.16 (JG)
Revidert 27.10.20
Revidert etter mindre reguleringsendring (sak 20/13468), 09.06.21
Revidert etter mindre reguleringsendring (sak 20/12363), 09.06.21 Revidert 13.03.2025

Revidert 20.04.2026~~5~~
Planbestemmelse §3.1 fjerde avsnitt ~~endres til~~suppleres med:
~~«For fritidsbebyggelse på gnr/bnr 19/49, 20/27, 20/19 og 20/22 tillates det et samlet bruksareal for hovedhytte, anneks og evnt. bod på 150 m2»~~«For fritidsbebyggelse på gnr/bnr. **19/28,** 19/49, 20/27, 20/19 og 20/22 tillates det et samlet bruksareal for hovedhytte, anneks og evt. bod, på 150 m²»