

# Reguleringsbestemmelser til revidert reguleringsplan for Ny-Hellesund m.m. – Søgne kommune

Stadfestet av Miljøverndepartementet 23.08.02, revidert av Søgne kommunestyre 27.03.2008, landskapsvernområde Oksøy-Ryvingen er tatt ut av planen og Søgne kommunestyret 22.10.2009, plankrav for noen eiendommer på Skarpøya.

## §1 Reguleringsområdet.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen. Innenfor denne grenselinje skal arealene nyttes som vist.

## §2 Byggeområde §25.1

### a) Fritidsbebyggelse område A og B

For område A og B er tidligere utarbeidet flere bebyggelsesplaner som opprettholdes og samles i henholdsvis en bebyggelsesplan for område A på Skarpøya og ditto for område B på Monsøya, begge datert 08.11.00.

I område A på Skarpøya er godkjent 8 ubebygde tomter. I område B på Monsøya er 7 godkjente ubebygde tomter.

For områdene gjelder:

Gesimshøyde skal ikke overskride 4,00 m fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt hytta og ditto 7,5 m mønehøyde. Takvinkel inntil 45 grader.

Fritidsbebyggelsen kan oppføres med et samlet areal på inntil 100 m<sup>2</sup> T-BRA (totalt bruksareal) inkl. anneks, uthus, sjøbu m.m. Det samme gjelder for fritidsbebyggelsen på Urholmen og Kvitbjørnsholmen. Bebyggelsens plassering på de enkelte tomter skal fastsettes etter en konkret vurdering i det enkelte tilfelle, slik at inngrep i landskapet blir minst mulig. Fritidsboliger skal gis en god estetisk utforming til passet miljøet i området.

Fritidsboliger anbefales malt i mørke naturtilpassede farger.

For følgende eiendommer:

- GB 20/41, 44
- GB 22/2, 4, 5, 6, 8, 10
- GB 23/122, 256, 633

kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 84 og 93 samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i en bebyggelsesplan.

Plankravet gjelder ikke for tiltak knyttet til eksisterende fritidsbebyggelse innenfor de begrensinger som gjelder for meldingssaker (jfr. PBL § 86a), og tiltak som verken krever søknad eller melding.

Til grunn for bebyggelsesplanen gjelder følgende:

- Bebyggelse kan tillates inntil 100 m<sup>2</sup> T-BRA pr. tomt
- Maks 1 boenhet pr. tomt
- Krav til båtplass

### b) Næringsformål

Området disponeres til næringsformål og gis mulighet for videre utvikling. Nye anlegg, utforming og plassering av disse skal i hvert tilfelle godkjennes av kommunen.

Innenfor regulert område skal det etableres utleieleiligheter og restaurant med tilhørende konferanselokale.

Restaurant skal ha et konferanselokale med kapasitet på 40 personer.

Kurs- og konferanselokalet i 2. etasje kan benyttes til overnatting for korttidsutleie. Lokalet tillates ikke ombygget til leilighet/-er.

Eksisterende sandstrand kan vedlikeholdes

### Næringsmessig utleie

Innenfor regulert område inngår ikke ordinære private fritidshytter/leiligheter. Ved driftsmodell salg/tilbakeleie skal følgende vilkår være oppfylt:

- Seksjonene på Verftet har 3 mnd egenbruk som eier selv bestemmer og forøvrig 9 mnd utleieplikt.
- Utleie må skje som næringsvirksomhet i fellesdrift, slik at det må være en fellesordning for utleievirksomheten.
- Kravet gjelder hver enkelt utleiehytte/-leilighet.

### §3 Off. trafikkområder §25.3

- a) Veien er kommunal fra Krags brygge og fram til rett syd for eiendommen "Solheim" og øst for Langeviga. (For eiendommen 21/11 (Ertzeid) beliggende på vestsida og i tilknytting til brygga foreligger kommunal bruksrett.)

### § 4 Friområde §25.4

I friområdene skal kunne tillates oppført ilandstigningsmerke i tråd med almen kommunal praksis for offentlig forvaltet eiendom, mindre ilandstigningsbrygge, et rimelig antall fortøyningsbolter, oversiktskart, eventuell annen informasjon tilbaketrukket plassert, og om nødvendig anvisning for båtanløp/bøyer. Alle inngrep skal, så langt som mulig, kunne tilbakeføres til naturområdet slik det ligger i dag. Toalett vurderes oppført i friområdet Springdansen.

### §5 Landbruks-, natur og friluftsområder, friluftsmål

Det tillates mindre tiltak som fremmer friluftsliv.

### §6 Spesialområder §25.6

#### **6.1 Friluftsområde.**

I områdene skal ikke tillates oppført ny bebyggelse.

#### **6.2 Kulturlandskapsområde.**

Det tillates tradisjonell landbruksvirksomhet i området som ivaretar kulturlandskapets mangfold. Kulturminner og eksisterende utomhusanlegg som veier, stier, steinbrygger, steingarder, terrassering, rydningsrøyer, tufter, eldre gjerder, trapper, hageanlegg, karakteristisk vegetasjon o.a. skal bevares. Eksisterende bekkeløp og oppmurte grøfter skal ikke tildekkes.

Bestående fritidsbebyggelse opprettholdes og gis mulighet for utvidelse inntil 100m<sup>2</sup> T-BRA inkl. anneks, uthus, sjøbu m.m. etter nærmere vurdering.

Tidligere fradelte tomt gnr. 21 bnr. 112 (beliggende rett nord for Melkebakken) kan bebygges med 1 fritidsbolig. Krav til bebyggelse som angitt i reg. bestemmelsenes § 2 må følges. I området skal ut over dette ikke tillates oppført ny bebyggelse.

#### **6.3 Antikvarisk spesialområde for bevaring av bebyggelse og landskap.**

Formålet med dette spesialområdet er å bevare den arkitektoniske- og kulturhistoriske verdifulle bebyggelsen, med landskapet rundt. Det kan bare unntaksvis tillates nye bygg, da som tiltetting eventuelt mindre utvidelse av bestående bygningsmasse hvor dette er rimelig. Øvrig tilliggende kultur- og naturlandskap skal ikke kunne bebygges.

- a) Den bestående bevaringsverdige bebyggelsen i området tillates ikke revet. Dersom brann eller annen skade nødvendiggjør riving, skal bygningen fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med eksteriør tilsvarende det tidligere (opprinnelige).

Bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, vindusinndeling, detaljering, materialbruk, farger oa. blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tradisjon.

- b) Tilbygg, påbygg og underbygg kan godkjennes når disse etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til eksisterende bebyggelse.

Ved på- og tilbygging skal det påsees at bygningens karakter mht. målestokk, form, materialer, detaljer, farge og lignende blir opprettholdt eller ført tilbake i samsvar med tidligere (opprinnelig) utseende.

c) Kommunen skal stille krav om at det skal utarbeides bebyggelsesplan med følgende innarbeid som forutsetning for utbygging:

Nybygg skal tilpasses landskapet og terrenget; og må ikke ligge eksponert til.

Nye bygg/bryggeanlegg kan tillates dersom disse kan tilpasses bygningsmiljøet og gis en utforming og karakter som kompletterer og harmoniserer med stedets særpreg og karakter. Dette innebærer krav til volum, form og fargesetting.

d) Nye utomhusanlegg og terrengbearbeidelse skal i utforming og materialvalg tilpasses det stedlige miljøet.

Større terrengendringer tillates ikke.

Ingen innretninger eller anlegg må utformes eller plasseres slik at de hindrer den tradisjonelle og sedvaneberettigede allmenne ferdsel/gangtrafikk over privat eiendom. Gjerder eller innhegning som hindrer slik ferdsel/gangtrafikk tillates ikke.

Som grunnlag for kommunens vurdering kan det innhentes uttalelse fra fylkeskommunen v/Fylkeskonservator.

e) I det området som er foreslått som landskapsvernområde tillates det ikke ny bebyggelse og tilbygg før spørsmålet om framtidig landskapsvernområde er endelig avgjort.

#### **6.4 Bevaring i sjø**

Det skal ikke gjøres inngrep i eller på sjøbunnen innenfor området avsatt til dette formål før det foreligger godkjenning fra Norsk Sjøfartsmuseum.

#### **6.5 Automatisk fredete kulturminner**

I spesialområde bevaring mrk. R på reguleringskartet er steinalderboplasser, diabasbrudd og gravhauger fra bronse - og jernalder. Fornminnene og sikringssoner rundt disse er automatisk fredet ved lov om kulturminner. Tiltak som berører disse områdene må forelegges fylkeskommunen v/fylkeskonservatoren til uttalelse.

### **§7.0 Fellesbestemmelser.**

a) Eksisterende fritidshus i planområdet kan tillates omdisponert til boligformål.

b) Kraft- og telefonlinjer skal ved nymontering og ved fornyelse mest mulig legges som jordkabel.

c) Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven samt byggevedtektene for Søgne kommune.

d) Dispensasjon fra planen kan bare gis der det foreligger særlige grunner, jfr. plan- og bygningslovens §7.

### **§8.0 Bestemmelsesområdet**

# 1 Området skal være åpen for fri ferdsel for allmenheten.

Vedtatt av Søgne kommunestyre den 22.10.2009.

.....  
Solveig Kjelland Larsen  
Ordfører

Revidert 20.07.07, 08.04.09 SEØ, rev. 15.08.23, rev 02.04.24