



DOKUMENT- VEDLEGG

Bålmoen 13, 4521 Lindesnes



SØRMEGLEREN

sormegleren.no

Bålmoen 13

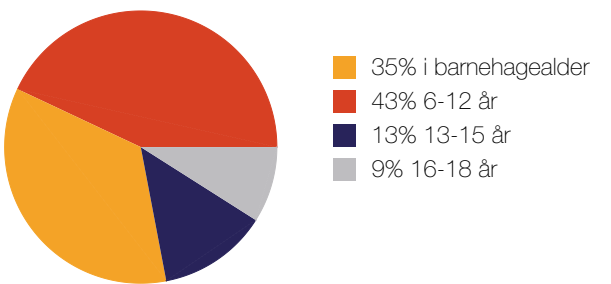
Offentlig transport

🚶 Båly kryss	7 min 🚶
Linje 203, 218	0.6 km
🚏 Lyngdal rutebilstasjon	25 min 🚏
Totalt 8 ulike linjer	17.4 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 26 min 🚏

Skoler

Spangereid skole (1-7 kl.)	14 min 🚶
140 elever, 7 klasser	1.2 km
Vigeland ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min 🚏
210 elever, 9 klasser	16.8 km
KVS - Lyngdal	23 min 🚏
230 elever, 11 klasser	16.4 km
Lyngdal videregående skole	26 min 🚏
130 elever	17.5 km

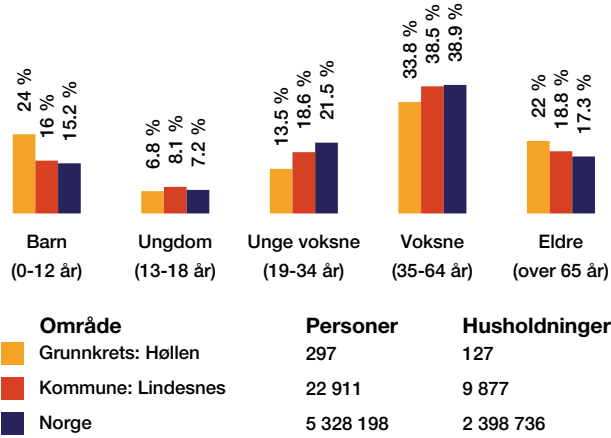
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	45%	34%
Ikke gift	44%	53%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Spangereid barnehage (0-5 år)	0.2 km
24 barn, 2 avdelinger	
Spangereid Naturbarnehage	15 min 🚶
24 barn, 1 avdeling	1.3 km

Dagligvare

Kiwi Spangereid	5 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.4 km

Sport

⚽ Spangereid friidrettsanlegg	12 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1 km
⚽ Njerveåsen Ballbinge	12 min 🚶
Ballspill	1 km
🏊 Shapes Lindesnes	20 min 🚏
🏊 Lindesnes Lekeland	20 min 🚏



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Sormegleren, avd. Mandal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021



Oversiktskart for eiendom 4205 - 451/475//





Lindesnes kommune

Ledningskart

Eiendom: 451/475
Adresse: Bålmoen 13
Dato: 25.11.2021
Målestokk: 1:1000



UTM-32

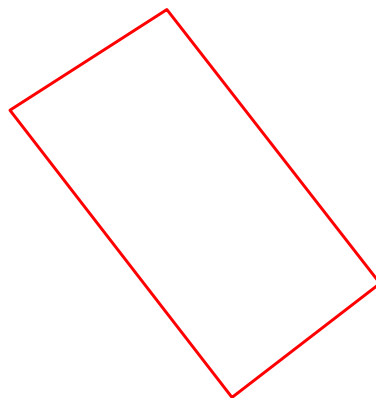
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Ortofotorapport for eiendom 4205 - 451/475//

Beste



2018



2018



2014



2011



2011



2010



2009



2004



1968



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1967



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lindesnes kommune

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	451	Bruksnr.	475	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bålmoen 13, 4521 LINDESNES								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Kommuneplaner

Id	1029201910		
Navn	Kommuneplanens arealdel, Lindesnes 2019 - 2030		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	05.09.2019		
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4205/1029201910/Dokumenter/1029-201910%20Bestemmelser1.pdf		
Delarealer	Delareal	756 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Id	102990		
Navn	Bålmoen og Bålhyove		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	20.11.2007		
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4205/102990/Dokumenter/102990%20ME%20040417%20Bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	1 m ²	
	Formål	Annen veigrunn	
	Feltnavn	AV	
	Delareal	754 m ²	
	Formål	Boliger	
	Feltnavn	B	



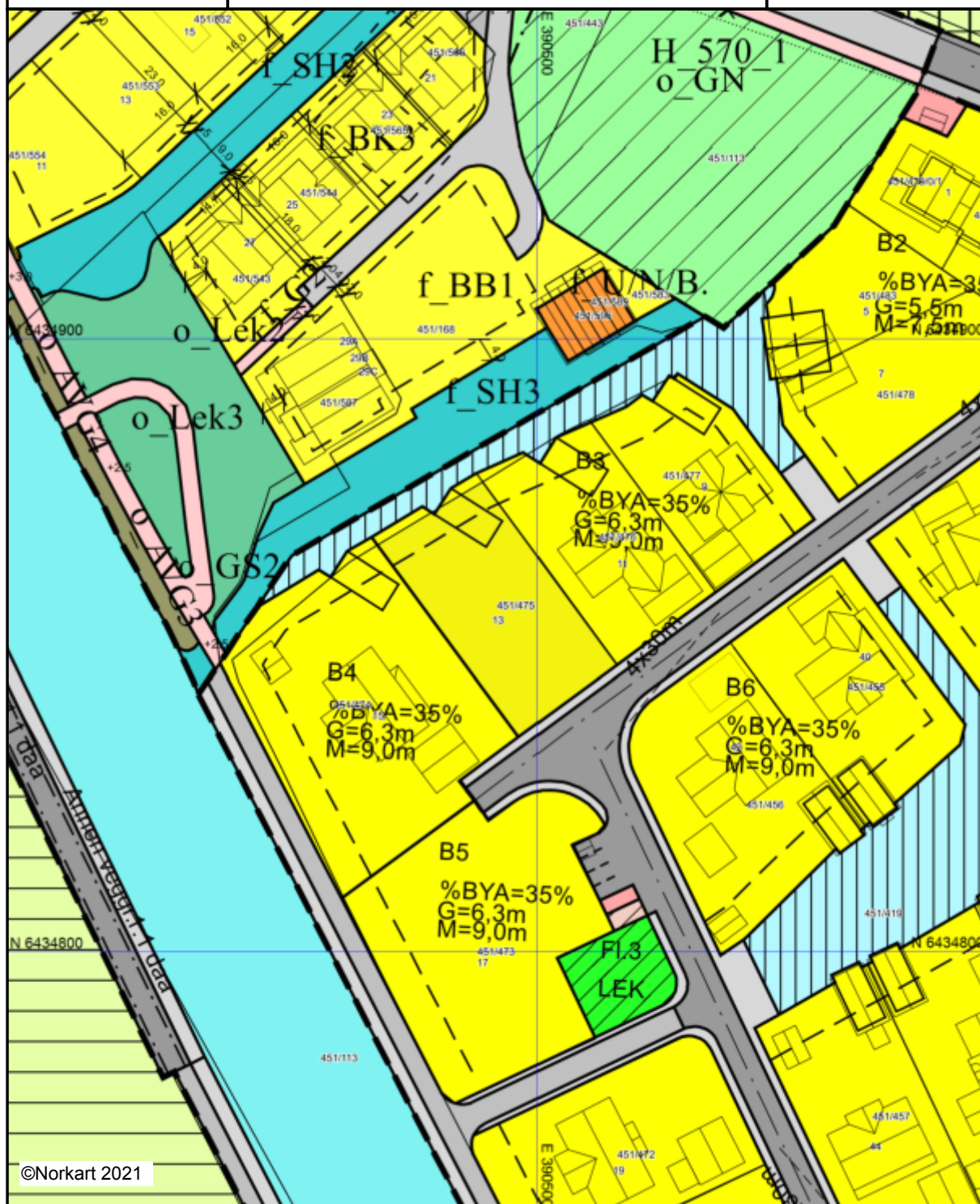
Lindesnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 451/475
Adresse: Bålmoen 13
Utskriftsdato: 25.11.2021
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2021

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for forretning
	Område for industri/lager
	Område for fritidsbebyggelse
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Område for særskilt angitt almenntilleggsformål
	Almenntilleggs kirke
	Almenntilleggs forsamlingslokale (grendehus mv.)
	Beverting
	Bensinstasjon
	Annet byggeområde
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25)	
	Landbruksområder
	Område for jord- og skogbruk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)	
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Bussholdeplass
	Havneområde (landdelen)
	Kai
	Småbåtanlegg (landdelen)
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Havneområde i sjø
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	
	Friområder
	Park
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Friområde i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Småbåthavn
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 25)	
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)	
	Privat veg
	Parkbelte i industristrøk
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Privat småbåthavn (land)
	Privat småbåthavn (sjø)
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
	Vann- og avløpsanlegg
	Frisiktsone ved veg
	Naturvernomsråde (på land)
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av anlegg
	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Annet spesialområde
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)	
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles gårdsplass
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)	
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)	
	Bolig/Forretning
	Bolig/Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor/Industri
	Annet kombinertformål
	Unyansertformål (kun for eldre planer)
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)	
	Grense for bevaringsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)	
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Idrett
	Renovasjonsanlegg
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhører
	Uthus/naust/badehus
	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
	Lekeplass
	Annet uteoppholdsareal
	Bolig/forretning
	Bolig/forretning/kontor
	Bolig/tjenesteyting
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 25)	
	Veg
	Kjøreveg
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Annen banegrund - grøntareal
	Kai
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12)	
	Grønnstruktur
	Naturområde
	Friområde
	Badeplass/-område
Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluftsliv (PBL2008 § 12)	
	Friluftformål
	Vern av kulturminner og kulturmiljø
Reguleringsplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 § 12)	
	Ferdsel
	Småbåthavn
	Naturområde i sjø og vassdrag
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Badeområde
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)	
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
Reguleringsplan-Juridiske linier og punkt (PBL2008 § 12)	



Lindesnes kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 451/475
Adresse: Bålmoen 13
Utskriftsdato: 25.11.2021
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2021

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning

102990 BÅLYMOEN og BÅLYHOVE

REGULERINGSPLAN

Vedtatt av kommunestyret 26.04.2007.

1. Fellesbestemmelser

Det skal utarbeides utomhusplan for friområder.

Det tillates oppført kommunaltekniske anlegg som trafo og pumpestasjoner i byggeområdene og i tilknytning til gjesteparkeringsplassene. Endelig plassering skal godkjennes av planmyndigheten.

Alle utbyggingstiltak i sjø krever tillatelse av lokal havnemyndighet.

2. Byggeområder, pbl §25 1. ledd nr 1

2.1 Byggeområdene B-1 – B-12, fellesbestemmelser

I byggeområdene B1 – B12 skal det føres opp 51 boenheter. Alle boliger, garasjer og naust skal ha saltak med takvinkel 35-45 grader. Det skal være en boenhet i hver bolig. Bebyggelsen skal være av typen sørlandshus/sørlandsstil/gammel stil.

For B1-B12 er maks T-BRA 400 m².

For byggeområde B1 skal det utarbeides en samlet tomtedelingsplan som viser byggenes plassering og eiendomsgrenser før området kan bebygges.

Høyder på plankartet er angitt for gesimshøyde G samt mønehøyde M målt fra OK ferdig gulv. OK ferdig gulv skal være minimum kote +2,35 m. Det tillates ikke oppført bygg med underetasje/kjeller. Alle høyder er angitt som maksimalhøyder.

Takoppløft begrenses til 40% av hovedtakflatens lengde.

Boliger skal plasseres innenfor gjeldende regler for byggegrenser.

Garasjer skal være maksimalt 50 m² og kan plasseres inntil 1 m fra i nabogrense. For delfelt B1 skal garasjer være maksimalt 28 m². På garasje er maks mønehøyde 8 meter og maks gesimshøyde 6 meter.

Båthus kan oppføres som vist i planen. Båthus skal være maksimalt 50 m². Båthusene skal oppføres med en etasje + loft med maks tillatt gesimshøyde 3,5 m og maks tillatt mønehøyde 6,0 m over normalvannstand. Takvinkel skal være 35-45 grader.

Terrenginngrep, plassering og utforming av andre bygningsmessige tiltak skal være vist på søknad om rammetillatelse selv om disse arbeidene ikke skal utføres samtidig med boligen. Utenfor byggegrense tillates kun innretning lagt på bakkenivå, som skifer, treplattning og lignende. I tillegg tillates plassert en sjøbod på inntil 15 m² på hver eiendom. Denne kan plasseres inntil 2 meter fra felles sjøareal.

Det skal etableres to parkeringsplasser på den enkelte eiendom per boenhet.

2.2 Byggeområdene B1 – B12

I område B1 skal det oppføres 12 boenheter.
I område B2 skal det oppføres 4 boenheter.
I område B3 skal det oppføres 3 boenheter.
I område B4 skal det oppføres 1 boenhet.
I område B5 skal det oppføres 1 boenhet.
I område B6 skal det oppføres 2 boenheter.
I område B7 skal det oppføres 6 boenheter.
I område B8 skal det oppføres 4 boenheter.
I område B9 skal det oppføres 2 boenheter.
I område B10 skal det oppføres 10 boenheter.
I område B11 skal det oppføres 3 boenheter.
I område B12 skal det oppføres 3 boenheter.

Gesims- og mønehøyde for B1-B12 ihht plankart.

2.3 Byggeområde B13.

Området er regulert for fritidsbebyggelse.
BRA maks 150m². Maks mønehøyde er 7 m.

2.4 Byggeområde B14 og B15. Fellesbestemmelser

Området er regulert for fritidsbebyggelse. Det tillates oppført hytter med hhv BRA 150 m² for små og BRA 230 m² for store hytter.

OK ferdig gulv skal være kote +2,6 m. Alle høyder er angitt som maksimalhøyder. Det er tillatt med ett takoppløft i hver boenhet. Takoppløftet kan ha en bredde på maks 2,2 m og skal ha en gesimshøyde lavere enn mønehøyde på den aktuelle boenheten.

Tomtene: 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 27, 28, 29 kan ha et takoppløft med bredde 6 meter.

Det skal bygges felles parkeringskjeller for B14 og B15 under deler av B15. Det etableres minimum 1,25 p-plass pr fritidsbolig. Parkeringskjeller etableres på cote +2,3.

Søppelhåndtering skal løses ved fellesanlegget for parkering. Utforming av renovasjonsanlegg skal inngå i tekniske planer.

2.5 Byggeområde B-14.

Det tillates oppført inntil 30 fritidsboliger med følgende gesims- og mønehøyder:

G= 6,9 m M= 9,5 m

Tomtene: 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 27, 28, 29.

G= 3,5 m M= 6,5 m

Tomtene: 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 14, 15, 18, 19, 22, 23, 26, 30.

2.6 Byggeområde B-15.

Det tillates oppført inntil 29 fritidsboliger med følgende gesims- og mønehøyder:

G= 9,5 m M= 12,5 m

Tomtene: 30, 31, 32, 33, 34, 35.

G= 6,5 m M= 9,5 m

Tomtene: 36, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58.

G= 3,5 M= 6,5

Tomtene: 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59.

2.7 Annet byggeområde N4 – N12, Båthus. Fellesbestemmelser

Det tillates oppført båthus som vist på planen. Båthus skal være maksimalt 50 m². Båthusene skal oppføres med en etasje + loft med maks tillatt gesimshøyde 3,5 m og maks tillatt mønehøyde 6,0 m over normalvannstand. Underkant svill er lik topp svill for yttervegg. Takvinkel skal være 45 grader. Det tillates maks et vindu oppe i hver gavl med maks størrelse 0,6 x 1,0 m. Takvinduer tillates ikke, båthusene tillates ikke isolert og kan heller ikke brukes til noen form for beboelse.

Båthusene N4 – N12 skal ha ensartet utforming og planlegges som et anlegg. Det skal settes strenge krav til utforming, materialbruk, fargebruk og håndverksmessig utførelse.

Det settes krav om plan for en variert utforming av båthus, som tar for seg høyde, lengde, bredde, utforming og materialvalg. Planen skal godkjennes av Teknisk styre.

3. Offentlig trafikkområde pbl §25 1. ledd nr 3

3.1 Generelt

Innenfor planområdet skal det anlegges kjøreveier, gang-/sykkelveier og fortau med grøfter og skråninger i samsvar med gjeldende kommunale veinormaler.

På gang-sykkelvei (GS3) syd for B12 tillates kjøring til disse tre eiendommene fra øst.

GS4 og GS5 skal dimensjoneres for og tillates brukt til tung spesialtransport.

Alle bruer skal bygges med minimum 2,5 m fri seilingshøyde over normalvannstand. Gangbruer skal ikke være brattere enn 1:12.

Det skal etableres min 0,25 offentlige p-plasser pr boligenhet.

3.2 Kai.

Området K1 er avsatt til offentlig dypvannskai.

3.3 Trafikkområde i sjø og vassdrag

Området Ts1 er avsatt til trafikkområde sjø sør for Bålyhove.

3.4 Havneområde i sjø

Områdene Hs1 og Hs2 er avsatt til trafikkområde sjø og vassdrag både i området ved offentlig kai og mellom småbåthavn og Bålymoen.

4. Friområder pbl §25 1. ledd nr 4

Terreng i friområde Fr.2 tillates senket til kote + 7,0 mot syd og kote +5,0 mot sydvest. Det tillattes utført nødvendige terrengarbeider for å tilrettelegge for stiatkomst rundt Bålyhove. Nødvendige terrenginngrep skal behandles i følge

godkjent utomhusplan. Det tillates anlagt borhull med nødvendige anlegg mellom sjø og Ps2 for å sikre vanngjennomstrømning.

Det skal utføres nødvendige sikringstiltak av bratte skrenter ihht godkjent utomhusplan. Friområde Fr.1 til Fr.5 skal arronderes i hht godkjent utomhusplan. Det kan etableres lekeplass i Fr.3.

Gangsti i Fr2 må opparbeides og sikres.

5. Spesialområder pbl §25 1. ledd nr 6

Privat småbåtanlegg Ps1, Ps2 og Pl1:

Det skal etableres privat småbåtanlegg på sjø og land som vist på planen (kanaler).

Ps1 er felles sjøareal for eiere av båthus (N4 – N12) og boliger i delfelt B2 til B12 som har båthus med atkomst fra kanalen.

Ps2 er felles sjøareal for eiere av fritidsboliger i delfelt B14 og B15.

Pl1 er felles bryggeanlegg (bredde 0,5 m) mellom kanal og offentlig gangvei for eiere av fritidsboliger i delfelt B14 og B15.

Kommunaltekniske anlegg:

Det kan oppføres pumpestasjoner, transformatorer og lignende.

6. Fellesområder pbl §25 1. ledd nr 7

Det skal etableres felles gangareal, parkeringsplass, felles renovasjon, lek og gårdsplass.

- Fa-1 er felles parkering til båthusene i felt N4.
- Fa-2 er felles parkering til båthusene i felt N5 – N9.
- Fa-3 er felles parkering til båthusene i felt N10 – N12.
- Fa-4 er felles atkomst til båthusene i felt N4.
- Fa-5 er felles atkomst til båthusene i felt N4 – N6.
- Fa-6 er felles atkomst til båthusene N7 – N9.
- Fa-7 er felles atkomst til båthusene N10 – N12.
- Fa-8 er felles gårdsplass til fritidsboliger i felt B14 og B15.
- Fa-9 er felles gangareal for felt B14 og B15.
- Fl.1 er felles lekeplass for H/F/P.
- Fl.2 er felles lekeplass for B8, B9, B10, B11 og B12.
- Fl.3 er felles lekeplass for B3, B4, B5 og B6.
- Fl.4 er felles lekeplass for B1, B2 og B7

Det skal etableres en p-plass per båthus i Fa1, Fa2 og Fa3 for båtnaustene i N4 – N12.

Annet fellesareal:

Det skal etableres felles renovasjonsanlegg på områdene "annet fellesareal".

7. Kombinerte formål H/F/P

Område H/F/P. Herberge/bevertning(hotell), forretning, trafikkanlegg.

Innenfor de viste byggegrensene skal området nyttes til byggeområde for

herberge/bevertning (hotell) og forretning (Balkonger og trapper og lignende kan bygges utenfor de viste byggegrensene, men balkong tillates ikke utenfor byggeområde.) Ferieleilighet defineres ikke som hotell. Anlegget skal gis en enhetlig utforming m.h.t. materialer, form, farge og utførelse.

H/F/P tillates ikke seksjonert og skal driftes som en enhet.

Utbyggingsområdet er delt i 2 nivåer:

1. etg.: Herberge/bevertning (hotell), forretning og overdekket parkering/trafikkanlegg. I prosjektet skal innpasses kjøreatkomst til utenforliggende områder. Traseen for vegen er vist med stiplet strek i reguleringsplanen.
2. etg.: Herberge/bevertning (hotell). Hotellenheten skal ha pulttak med varierende helning og retning.

Krav til byggehøyder:

Ferdig gulv 1. etg skal anlegges på kote 2.5 m.o.h. Maks tillatte takhøyde er kote 16,8 m.o.h.

Tillatt utnyttelse (bruksareal):

Herberge/bevertning/hotell: 7800 m²

Forretning: 2500 m²

Parkering: 2800 m²

Rækkefølgebestemmelser:

Før anlegget tas i bruk skal følgende være avklart:

A. Det skal fremlegges en geologisk utredning som dokumenterer at fjellet er sikret.

B. Fellesområder og grønt/lekearealer skal være opparbeidet etter en godkjent utomhusplan. I det ligger også området merket Fl.1. I utomhusplanen inngår også en plan for tilgjengelighet.

8. Rækkefølgebestemmelser

8.1 Det skal inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger for gang- og sykkelsti.

8.2 Gang- og sykkelsti samt veg må være opparbeidet fra Bålykrysset på riksvegen til pumpestasjonen før det gis byggetillatelse.

8.3 Før det gis igangsettingstillatelse til anleggstiltak skal tekniske planer være godkjent.

8.4 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt B14 – B15 skal utomhusplaner for Fr 2 og Fr 3 være godkjent. Lekeplassen skal være opparbeidet i hht kommunale retningslinjer innen den 5. boenheten gis byggetillatelse.

8.5 Før det gis igangsettingstillatelse i felt H/F/P skal utomhusplaner for Fr 1, Fr 4 og Fr 5 og Fl.1 være godkjent. Lekeplassen skal være opparbeidet i hht kommunale retningslinjer innen hotelldriften settes i gang.

8.6 Før det gis tillatelse til bebyggelse i felt B8, B9, B10, B11 og B12 skal utomhusplaner for Fl.2. være godkjent. Lekeplassen skal være opparbeidet i hht kommunale retningslinjer innen den 5. boenheten gis byggetillatelse.

8.7 Før det gis tillatelse til bebyggelse i felt B3, B4, B5 og B6 skal utomhusplaner for Fl.3. være godkjent. Lekeplassen skal være opparbeidet i hht kommunale retningslinjer innen den 5. boenheten gis byggetillatelse.

8.8 Før det gis tillatelse til bebyggelse i felt B1, B2 og B7 skal utomhusplaner for Fl.4. være godkjent. Lekeplassen skal være opparbeidet i hht kommunale retningslinjer innen den 5. boenheten gis byggetillatelse.

8.9 Før området H/F/P tas i bruk skal følgende være avklart:

A. Det skal fremlegges en geologisk utredning som dokumenterer at fjellet er sikret.

B. Fellesområder og grønt/lekearealer skal være opparbeidet etter en godkjent utomhusplan. I det ligger også området merket Fl.1. I utomhusplanen inngår også en plan for tilgjengelighet.

Revidert etter mindre endringer 02.12.14 og 04.04.17

Sivilarkitekt Dolva AS/ViaNova Kristiansand AS
22.08.2006.

Revidert siste gang 21.09.10 i hht. Vedtak 11.05.10 -TS 101/10



LINDESNES KOMMUNE

Reguleringsplan for: **Bålmoen og Bålyhove**

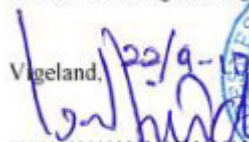
I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, nr. 1 har Lindesnes Kommunestyre i møte 26.04.07, sak KS19/07 vedtatt denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser. Disse reguleringsbestemmelsene er i samsvar med kommunestyrevedtak, samt nedenfor nevnte endringer.

Mindre vesentlig endring 28.04.09 sak TS 91/09

Mindre vesentlig endring 20.10.09 sak TS 249/09

Mindre vesentlig endring 15.12.09 sak TS 308/09

Mindre vesentlig endring 11.05.10 sak TS 101/10

Vigeland, 
.....
Ordfører 



LINDESNES KOMMUNE

Teknisk etat

SAKSMAPPE: 2014/1295			
ARKIVKODE:	LØPENR.: 14099/2014	SAKSBEHANDLER: Cathrine Bordvik	Sign.
UTVALG: Teknisk styre	DATO: 02.12.2014	SAKSNR: 114/14	

Mindre endring av reguleringsplan for Bålymoen og Bålyhove, mønehøyde for område B1

Vedlegg:

- 1 Søknad om mindre endring av reguleringsplan for Bålymoen område B1
- 2 Merknad fra Olsen
- 3 B1 oversiktskart
- 4 Situasjonsskart til snitttegning
- 5 Snitt
- 6 Fylkesmannen, Bålymoen - uttalelse til søknad om mindre endring av reguleringsplan for område B1

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i pbl § 12-14 og vedtatt delegasjonsreglement foretas en mindre endring av reguleringsplanen for Bålymoen og Bålyhove. Følgende endringer gjøres;

Møne- og gesimshøyde økes med 0,5 meter innenfor boligfeltet B1. Ny mønehøyde blir da 8 meter og ny gesimshøyde 6 meter.

Saksprotokoll i Teknisk styre - 02.12.2014

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Med hjemmel i pbl § 12-14 og vedtatt delegasjonsreglement foretas en mindre endring av reguleringsplanen for Bålymoen og Bålyhove. Følgende endringer gjøres;

Møne- og gesimshøyde økes med 0,5 meter innenfor boligfeltet B1. Ny mønehøyde blir da 8 meter og ny gesimshøyde 6 meter.

Bakgrunn:

Prosjektgruppen søker på vegne av Bålmoen AS v/Konsmo Fabrikker AS om en reguleringsendring av plan for Bålmoen og Bålhyove, vedtatt av kommunestyret 26.04.2007.

Det søkes om å øke møne- og gesimshøyde med 0,5 meter innenfor boligfeltet B1. Ny mønehøyde blir da 8 meter og ny gesimshøyde 6 meter. Søknaden begrunnes med at man ønsker å få til bedre løsninger i andre etasje og mer attraktive boliger.

Søker viser til at område B1 er sammen med område B2 de områdene regulert til bolig med lavest mønehøyde i hele området. Nabotomt bak er regulert til 8 meter, og område B7 som ligger foran er regulert til 9 meter. Begrensningen på 7,5 meter mønehøyde sammen med begrensningen om takvinkel (mellom 35 og 45 grader) gjør at man ikke får til knevegger. Dermed blir det bare en loftsetasje uten takhøyde nok til fungerende baderom for eksempel. En halvmeter økt mønehøyde gir muligheter for å få til en grei 2.etasje med både oppholdsrom og baderom.

Uttalelser:

Fylkesmannen i Vest-Agder, Miljøvern avdelingen skriver i sin uttalelse datert 06.10.14 at denne søknaden i første rekke angår lokale miljøhensyn som de normalt ikke uttaler seg til.

Vest-Agder Fylkeskommune, plan og miljøseksjonen, skriver i sin uttalelse datert 07.10.14 at de har ingen merknader til endringen.

Naboforhold:

Endringen er sendt på høring til naboer i området. Det ble i denne forbindelse mottatt en merknad til endringen fra Else Grete og Jan Olaf Olsen, eiere av gnr.151 bnr.91. De er negative til endringen da de mener dette ytterligere vil forringe utsikten deres, da de nye husene vil ligge rett i front for deres hytte. Jf. e-post sendt 17.06.14.

Naturmangfoldloven:

Endringen gjelder et regulert byggeområde og går kun ut på å øke høyde på boliger med 0,5 meter. Kommunen er godt kjent i området. Naturmangfoldet er vurdert etter naturmangfoldlovens § 8, og kunnskapsgrunnlaget står i et rimelig forhold til sakens karakter. Førre-var-prinsippet etter § 9 kommer derfor ikke til anvendelse. Samlet belastning på økosystemet vurderes som akseptabel, etter § 10, og § 11 og 12 kommer derfor ikke til anvendelse.

Vurdering:

Omsøkte endringer er såpass små at de kan betraktes som mindre reguleringsendringer.

Det er mottatt merknad fra eier av gnr.151 bnr.91. Eiendommen er regulert til bolig, men er registrert i matrikkelen som «våninghus, benyttet som fritidsbolig». Olsen skriver at endringen vil ytterligere forringe utsikten deres, da de nye husene vil ligge rett i front for

deres hytte. Nye boliger blir liggende min. 23 meter fra bygning på bnr.91 og min. 15 meter fra eiendomsgrense. Som vist på vedlagt snittegning så vil en økning av mønehøyde på område B1 ha svært liten innvirkning på Olsens eiendom, da det ikke vil ha spesiell innvirkning på solforhold eller utsikt. Etter kommunens vurdering vil ikke omsøkt endring ha nevneverdig betydning for Olsen. Ingen offentlige instanser har spesielt store innvendinger mot omsøkte endringer. Det konkluderes derfor med at omsøkt reguleringsendring er å betrakte som en "mindre reguleringsendring" etter den nye pbl § 12-14.

Som søker skriver så er de andre boligområdene i planen angitt med høyere mønehøyde enn område B1. Blant annet har de områdene som er nærmere kanalsystemet/sjøen enda høyere møne- og gesimshøyder (M=9m og G=6,3m). Å øke høyden på område B1 vil ikke ha noen spesiell innvirkning på solforhold og utsikt for eksisterende og fremtidige boliger, og endringen vil helt klart gi bedre løsninger for boligenes andre etasje og dermed mer attraktive boliger.

Med bakgrunn i de ovenforstående momenter gir administrasjonen råd om å foreta en mindre reguleringsendring som omsøkt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen:

Ingen

Parter i saken:

Konsmo Fabrikker AS

Helle 4525 KONSMO

Prosjektgruppen v/Svein Haugen

Else Grete og Jan Olaf Olsen

SAKSMAPPE: 2017/429			
ARKIVKODE:	LØPENR.: 3856/2017	SAKSBEHANDLER: Cathrine Bordvik	Sign.
UTVALG: Teknisk utvalg	DATO: 04.04.2017	SAKSNR: 30/17	

Mindre endring av reguleringsplan for Bålymoen og Bålyhove

Vedlegg:

- 1 Søknad om mindre endring
- 2 Innspill, Båly fisk
- 3 Innspill, Knutsen
- 4 Innspill, Østrem
- 5 Uttalelse Fylkesmannen
- 6 Innspill, Rugseth
- 7 Innspill, Lindesnes hav hotell
- 8 Innspill, Evje
- 9 Innspill, Knutsen
- 10 Innspill, Nygård
- 11 Uttalelse Fylkeskommunen
- 12 Gjeldende plankart

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i pbl § 12-14 og vedtatt delegasjonsreglement foretas en mindre endring av reguleringsplanen for Bålymoen og Bålyhove. Følgende endringer gjøres:

Pkt.1 Gesimsen økes 40 cm på enhetene: 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 27, 28, og 29.

Pkt.2 Bredde på takoppløft tillates økt fra 2,2 m til 6,0 m på enhetene: 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 27, 28, og 29.

Pkt.3 Regulert møneretning tas ut.

Pkt.4 T-BRA endres til BRA.

Pkt.5 Gesimshøyden på takoppløft skal ha lavere høyde enn mønen, ikke skal ha lik høyde som det står i de gamle bestemmelsene.

Pkt.6 Enhetene nummereres om i bestemmelsene slik at de passer med vedtatt plankart. Bestemmelse om utnyttelse oppdateres også til dagens i pbl.

Pkt.7 Det settes inn bestemmelse om at glass som vender ut mot sjøen skal ha en kvalitet som gir lite lysrefleks. Dette gjelder tomtene 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 27, 28, og 29.

Saksprotokoll i Teknisk utvalg - 04.04.2017

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i pbl § 12-14 og vedtatt delegasjonsreglement foretas en mindre endring av reguleringsplanen for Bålmoen og Bålyhove. Følgende endringer gjøres:

Pkt.1 Gesimsen økes 40 cm på enhetene: 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 27, 28, og 29.

Pkt.2 Bredde på takopploft tillates økt fra 2,2 m til 6,0 m på enhetene: 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 27, 28, og 29.

Pkt.3 Regulert møneretning tas ut.

Pkt.4 T-BRA endres til BRA.

Pkt.5 Gesimshøyden på takopploft skal ha lavere høyde enn mønen, ikke skal ha lik høyde som det står i de gamle bestemmelsene.

Pkt.6 Enhetene nummereres om i bestemmelsene slik at de passer med vedtatt plankart. Bestemmelse om utnyttelse oppdateres også til dagens i pbl.

Pkt.7 Det settes inn bestemmelse om at glass som vender ut mot sjøen skal ha en kvalitet som gir lite lysrefleks. Dette gjelder tomtene 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 27, 28, og 29.

Bakgrunn:

Prosjektgruppen AS søker på vegne av grunneier Båly AS v/Konsmo Fabrikker AS om mindre endring av reguleringsplan for Bålmoen og Bålyhove, vedtatt av kommunestyret den 20.11.07.

Sørligste rekke med fritidsboliger i B14 har vist seg å være lite attraktive og mange av tomtene er derfor fortsatt ubebygde. For å få til bedre løsninger i øverste etasje og mer attraktive fritidsboliger søkes det om endringene satt opp i punktene 1-3. De tre første er de vesentlige punktene. De tre neste er av liten praktisk betydning, men tas med for å endre forhold som er blitt feil tidligere:

1. Gesimsen økes 40 cm på enhetene: 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 27, 28, og 29.

2. Bredder på takoppløft tillates økt fra 2,2 m til 6,0 m på enhetene: 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 27, 28, og 29.
3. Regulert møneretning tas ut.
4. T-BRA endres til BRA.
5. Gesimshøyden på takoppløft skal ha lavere høyde enn mønen, ikke skal ha lik høyde som det står i de gamle bestemmelsene.
6. Samtidig nummereres enhetene om i bestemmelsene slik at de passer med vedtatt plankart. Bestemmelse om utnyttelse oppdateres også til dagens i pbl.

Søkers begrunnelse for endringene:

Gesimshøyden

Formålet med å øke gesimshøyden 40 cm er å få en bedre utnyttelse av øverste etasje. Dette vil da fungere som en fullgod andre etasje, med stue og kjøkken. Dette er viktig for å gjøre boenhetene mere attraktive. Endringen ble varslet på hele feltet, men etter innspill i høringsrundet søkes det kun om å endre den sørlige rekken. Denne ligger med fjellkransen mot sør, og med hytterekken langs pollen nord for seg, og har vist seg å være lite salgbare. I høringsrunden kom det flere innspill som gikk på at man burde beholde samme byggestil som tidligere ut mot pollen. Vi er etter en vurdering enige i det og søker ikke disse tomtene endret. Det søkes ikke om å endre mønehøyden på noen av enhetene.

Takoppløft

Formålet med å få bredere takoppløft er å få vinduer og evt en dør ut fra andre etasje. Det blir da mere lys inn og det vil være mulig å bruke dette som en hovedetasje med stue og kjøkken. Rekken i B14 med mønehøyde 9,5 m har etter opprinnelig plan en innredet tilbakefylt underetasje. Med omsøkt endring vil hovedfunksjoner i fritidsboligen bli flyttet opp en etasje, og underetasjen blir en uinnredet bod. Poenget er å få ned kostnadene med fritidsboligene, samtidig som man gjør bakre/sørlige rad i B14 mere attraktive ved å gi mer lys inn og utsikt ut mot sør. Etter innspill under høringsrunden søkes også denne endringen kun på den raden som ligger langs fjellkransen mot sør.

Regulert møneretning

Det er på de hyttene som ligger i B14 regulert en bestemt møneretning, mens det ikke er gjort i B15. Det foreslås at dette tas ut slik at møneretning kan vurderes i byggesaken. Det vil også være vesentlig at de hyttene som evt får høyere gesims og vindu eller også dør ut ikke har dette vendt mot nabohytta, men mot sør.

T-BRA endres til BRA

Begrepet T-BRA brukes ikke lenger i den nye plan og bygningsloven. BRA er den mest nærliggende benevnelsen. Endringen vil ikke ha noen praktisk fysisk betydning, og tas med etter ønske fra kommunens administrasjon.

Gesimshøyden på takoppløft

Etter gamle bestemmelser skulle takoppløftet ha samme høyde i gesimsen som mønen. Det ønskes at gesimsen i takoppløftet skal kunne legges lavere slik at det blir naturlig fall og ikke et flatt tak oppå takoppløftet. Det vil etter vår vurdering også bli penere at takoppløftets gesims er lavere enn mønen. Det er for øvrig slik eksisterende hytter allerede er bygd.

Nummerering av tomtene

Ved en tidligere mindre endring av planen ble det en uoverensstemmelse mellom plankart og bestemmelser. Endringen vil ikke ha noen praktisk fysisk betydning, og gjennomføres etter ønske fra kommunens administrasjon.

Uttalelse fra offentlige instanser:

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, uttalelse datert 10.03.17:

Fylkesmannen vektlegger at mønehøyden på bebyggelsen fortsatt skal være som før. Økt bredde på takoppløftet kan imidlertid føre til mer glassfasade ut mot sjøen og dermed mer lysrefleks fra denne fasaden. Dersom kommunen tillater endringen, gis det faglig råd om at bestemmelsene sikrer at glass som vender ut mot sjøen skal ha en kvalitet som gir lite lysrefleks. Videre bør bestemmelsene sikre at bebyggelsen ut mot sjøen får mørke naturtilpassede farger.

Saksbehandlers kommentar:

Søker har opplyst at de aksepterer at det kommer krav om glass som gir lite lysrefleks. Slik det er lagt opp til i forslaget vil endringen mest sannsynlig øke bruken av store glassfasade mot sjø. Det foreslås derfor å sette inn bestemmelse vedr. lysrefleks i tråd med Fylkesmannens anbefaling. Når det gjelder farge, så har kommunen som søker skriver allerede vedtatt en fargeplan for området.

Vest-Agder Fylkeskommune, uttalelse datert 23.03.17:

Har ingen merknader til endringen.

Innspill fra naboer:

Lindesnes havhotell, Båly fisk og Dag Østrem har ingen merknader til endringen.

Beboerne Christine Knutsen, Kjell-Tore Rugseth, Roy Evje og Torfinn Knutsen har uttalt seg og er i korte drag enige om at de ikke ønsker endringen på hyttene inn mot pollen, men at det er ok på den sørlige rekken mot sjøen. Det vises til vedlagte innspill i sin helhet.

Saksbehandlers kommentar:

Søker har tatt dette til etterretning og det søkes nå kun om den sørlige rekken mot sjøen.

Ivar Nygård ønsker ikke endringen på noen hytter. Han mener det ikke er noe problemer med utsikten og at evt. knausen mot sør kan senkes 0,5 m. Det vises til vedlagt innspill i sin helhet.

Saksbehandlers kommentar:

Søkers syn er at problemet med rekken med hytter mot sør er at den ikke er attraktiv nok. Det er ikke tilfeldig at det ikke er solgt mere i den rekke. Å senke fjellknausen mot sjøen anser man ikke som et alternativ. Fjellknausen fungerer som en skjerm mot sjøen, både som skjerm mot vær og vind, men også for å dempe det bebygde preget mot sjøen. Kommunen har tidligere også vært skeptiske til å senke fjellknaus.

Vurdering:

Omsøkte endring er såpass liten at den kan betraktes som en mindre reguleringsendring. Ingen offentlige instanser eller private har spesielt store innvendinger mot omsøkte endring, og det konkluderes derfor med at omsøkte reguleringsendring er å betrakte som en ”mindre reguleringsendring” etter den nye pbl § 12-14.

Sørligste rekke med fritidsboliger på Bålyhove har vist seg å være vanskelige å få solgt. Det vil være av både utbyggers, men også eiere av alt oppførte fritidsboliger sin interesse å gjøre disse fritidsboligene mer attraktive slik at området blir videre utbygd i tråd med plan og

område fremstår som mer ferdig. Søker har endret søknaden i tråd med innspill fra beboere slik at søknaden nå gjelder kun sørligste rekke mot sjøen. Denne er delvis skjult bak fjellknaus og det anses derfor som at endringene ikke vil medføre at det bebygde preget mot sjø vil økes i vesentlig grad. Punkt 4-6 er mindre endringer som ikke har noen vesentlig betydning annet en retting av feil/mangler i gjeldende plan.

Naturmangfoldloven:

Det er ikke registrerte noe i naturbasen eller artkart og endringen gjelder i sin helhet regulert byggeområde. Naturmangfoldet er vurdert etter naturmangfoldlovens § 8, og kunnskapsgrunnlaget står i et rimelig forhold til sakens karakter. Føre-var-prinsippet etter § 9 kommer derfor ikke til anvendelse. Samlet belastning på økosystemet vurderes som akseptabel, etter § 10, og § 11 og 12 kommer derfor ikke til anvendelse.

Med bakgrunn i de ovenforstående momenter gir administrasjonen råd om å foreta en mindre reguleringsendring som omsøkt.

Konsekvenser for økonomi, folkehelse og barn og unge:

Endringen vurderes til å ha ingen kjente konsekvenser for kommunens økonomi, for folkehelse og barn og unge.



Lindesnes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 451/475
Adresse: Bålmoen 13
Utskriftsdato: 25.11.2021
Målestokk: 1:2000



UTM-32

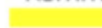


©Norkart 2021

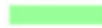
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

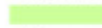
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - fremtidig

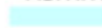
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-1)

-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - fremtidig
-  Akvakultur - fremtidig
-  Friluftsområde - nåværende
-  Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværer
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg - fremtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig
-  Farled - nåværende
-  Småbåttled - nåværende
-  Påskrift arealformål/arealbruk

Lindesnes kommune

Kommuneplanens arealdel 2019-2030

Planbestemmelser

Vedtatt i Lindesnes kommunestyre
5. september 2019



Innhold

KAPITTEL 1: RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL.....	2
KAPITTEL 2: GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 11-9)	2
KAPITTEL 3: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (pbl. § 11-10)	8
KAPITTEL 4: BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (pbl. § 11-8).....	12

KAPITTEL 1: RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel fremgår av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-6.

1.1: Forholdet til eldre kommunedelplaner, regulerings- og bebyggelsesplaner (pbl. § 1-5)

Vedtatte kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde.

KAPITTEL 2: GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 11-9)

2.1: Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

- Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, j, k, l og m kan ikke finne sted i områdene B2, B6, B8-B18, B22-B29, B31, BOP1-BOP2, BF1, BN1, BN4-BN6, BN11, BFR1, BFR3--BFR9, VS1 og VS2 før det foreligger reguleringsplan.
- For byggeområdene gamle Åvik (B10), Snik (B13), Osestadstrand (B23), Sjølingstad (B27) og det eldre bygningsmiljøet i Buhølen (del av B28) gjelder plankravet også fasadeendring og riving (§ 20-1 første ledd bokstav c og e).
- For nåværende/framtidig boligområde Åvik (B10) skal det utarbeides en samlet områderegulering før det utarbeides detaljregulering.
- I bebygde næringsområder med planfritak (BN2, BN3, BN7-BN10, BN12) kan ny virksomhet eller vesentlig utvidelse av eksisterende virksomhet utløse plankrav.

2.2: Unntak fra plankravet

- På eksisterende bebygde tomter innenfor områdene B2, B6, B8-B18, B22-B29, B31, BOP1-BOP2, BF1, BN1, BN4-BN6, BN11, BFR1, BFR3-BFR9, VS1 og VS2 kan det utføres tiltak iht pkt 3.1 uten at det utløser plankrav.
- I områdene B1 Øvre Våge, B3 Fjeldskår, B4 Goksem, B5 Grønsfjord, B19 Ytre Haven, B20 Fredheim, B21 Tredalslia og B30 Vigeland Rundveien tillates fortetting med inntil 3 boenheter uten plan. Pkt. 3.1.a gjelder.
- I næringsområdene BN2, BN3, BN7-BN10, BN12 er det tillatt med mindre tiltak (pbl. § 20-4 og 20-5 1. ledd bokstav a) uten at plankravet utløses.

2.3: Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplanene (pbl. §11-9 nr. 8)

- Temakart for barnetråkk skal tas hensyn til i alle planer.

b) I tillegg skal følgende avklares og belyses i reguleringsplan:

- For B11 og B12 Åvik: Det utarbeides en landskapsanalyse for byggeområdene B11 og B12, som grunnlag for kommende reguleringsplaner.
- For B17 Homme: Ved regulering skal det tas hensyn til byggegrensen mot elva, naturreservatet, flomfaren og landbruksinteresser.
- For B18 Kragstadmoen: Risikoen for flom og nødvendige tiltak for å forebygge dette vurderes i reguleringsplan.
- For B22 Tredalslia: Videre arbeid med regulering må vurdere faren for snøskred, steinsprang, jord- og flomskred. Det må tas hensyn til Eventyrskogen naturreservat, og sikres adkomst til dette området .
- For BFR3: Svennevikheia/Storheia: Dagens turstier skal ivaretas og deler av området tilrettelegges for friluftsmål. Hyttene skal ikke ligge for nærme bebyggelsen i Åvik. Det må tas hensyn til den registrerte edellauvskogen og utarbeides en landskapsanalyse for området.
- For BN6 Udland: I reguleringsarbeidet må det tas hensyn til jordvern, kulturlandskap og adkomst til turområder. Nytt næringsområde skal primært brukes til håndverk- og produksjonsrettet virksomhet, inkludert lager.

2.4: Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4)

- a) Før utbygging kan skje for formål boligbebyggelse, skal tekniske anlegg og viktige samfunnstjenester som energiforsyning, avløp, veinett, herunder også anlegg for gående, syklende og kollektivtransportanlegg, skoletilbud, barnehager mv. være sikret gjennom plan for gjennomføring, før det kan gis byggetillatelse.
- b) Dersom et bebygd område ikke har arealer til lek og rekreasjon i tråd med krav angitt i § 2.7, skal dette innfris før det gis tillatelse til etablering av nye boenheter.
- c) Før det gis tillatelse til tiltak nevnt i Plan- og bygningsloven § 20-1, må det ved skriftlig avtale mellom berørte parter, eller ved jordskifte i henhold til § 12-7 nr. 13 i pbl og § 3.30 i jordskifteloven, ha kommet i stand en ordning om fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor delområdene. Dette gjelder område BFR3.
- d) Før det tillates deling av eiendom, eller bygging av fritidsbolig på øyer, skal det foreligge en avtale som sikrer 1 båtplass og biloppstillingsplasser i tråd med pkt. 2.9 b) i nærområdet på fastlandet.
- e) BN6 Udland tillates ikke utbygd før eventuelt kryss fra planlagt E39 til Udland er ferdig bygd.
- f) For BFR3: Svennevikheia/Storheia: Gang/sykkelvei/ fortau fra dagens avkjørsel til Lussevika og opp til opparbeidet fortau i Svennevikbakken, må være ferdig før ytterligere utbygging kan skje.
- g) Før utbygging av boligområdene B9 Svennevik/Lille Opshus, B13 Snik, B16 Voiland, B24 Sølvberget-Giskedalskilen, B26 Vallemoen og B29 Lekstiåsen, skal disse være tilknyttet eksisterende gang-/sykkelveinett.

2.5: Funksjonskrav og utbyggingsvolum (pbl. § 11-9 nr. 5)

Dette er fellesbestemmelser for samtlige områder.

- a) Universell utforming og tilgjengelighet.
Prinsippene om universell utforming og tilgjengelighet skal ligge til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling. Minimum 50 % av boenhetene i nye boligområder skal ha samtlige hovedfunksjoner i boligens hovedetasje. Disse boenhetene skal da tilfredsstille kravene til tilgjengelighet.
- b) Byggehøyde over havet
Retningslinjene fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) skal følges.
- c) Byggegrense langs vei.
Der hvor ikke annet fremkommer skal byggegrenser langs kommunal vei være i henhold til vegloven for dimensjonering av veier med tilhørende arealer.
- d) Byggegrense til dyrket mark
Med mindre annet er angitt i reguleringsplan, kan bolig-, fritidsbebyggelse eller andre bygg for varig opphold ikke oppføres nærmere dyrket mark enn 30 meter.
- e) Byggegrense til høyspent.
For nye bygninger må det sikres at de etableres med avstand til kraftledninger slik at en overholder krav etter regelverk under El-tilsynsloven forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
- f) Båthus.
Båthus kan ikke ha større lengde/bredde enn 10x5 meter for bygg med en møne, og 10x7 meter for bygg med to møner. Mønehøyde skal ikke overstige 6 meter over normalnull 2000
Båthus skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader. Det tillates kun to vindu i bygget.
Disse skal være plassert oppe i hver sin gavl med maks glassflate 0,6 x 0,7 m. Underkant bjelkelag (laveste nivå) skal være lik toppsvill eller høyere. Båthus tillates ikke innredet for overnatting eller bruk som fritidsbolig.
- g) Sjøbod/lager ved sjøen.
Bygget skal ikke være større enn 6 m² BRA med maks mønehøyde 3 meter. Det tillates kun en vindusflate med glassareal 0,6 x 0,6 m. Bygget tillates kun for lager, det skal ikke installeres pipe eller ovn, og bygget skal ikke innredes for overnatting/beboelse.

2.6: Barn og unges interesser (pbl Hjemmel § 1-1 og § 11-9 nr. 5.)

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen skal legges til grunn for all planlegging og behandling av søknader om tiltak. Det skal sikres oppvekstmiljø der fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter samsvarer med tilgjengelig kunnskap om barn og unges behov. Det skal tas spesielt hensyn til trafiksikre snarveger, gang- og sykkelforbindelser og gode og varierte aktivitetsområder. Det er en forutsetning for eventuell omdisponering av arealer som er viktige for barns lek, at det samtidig sikres erstatningsarealer i samsvar med de rikspolitiske retningslinjene for barn og unges interesser i planleggingen.

2.7: Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

Kravene gjelder ved regulering og ved søknad om nye tiltak.

- a) Funksjonskrav
 - Det skal være sol på minst halve arealet klokken 15 ved vårjevndøgn.
 - Areal brattere enn 1:3 er ikke tellende i arealberegningene etter bestemmelsenes § 2.6 b, unntatt der dette kan inngå i lekeareal, som for eksempel akebakke.

b) Nærlekeplass

Det skal etableres nærlekeplass for 3- 30 boliger. Størrelsen skal være på 50 til 500 m², og beregnes utfra antall boliger som skal oppføres. Området reguleres som privat fellesareal. For boligområder med mer enn 30 enheter skal området reguleres til friområde.

c) Kvartalslekeplass med balløkke

Det skal etableres 1 kvartalslekeplass med balløkke for 30 til 100 boenheter. Størrelsen skal være minimum 1,5 da, fortrinnsvis i tilknytning til annen grønnstruktur/naturområder. Plassen skal gi mulighet for variert lek og ballspill. Kommunen overtar eierskapet for grunnen kvartalslekeplassen ligger på.

d) Ballplass

Skal etableres for 80-150 boliger. Størrelsen skal være min 40x60m og den må plasseres godt skjermet i forhold til naboer. Eierskap for grunnen samt drift og vedlikehold overtas av kommunen etter opparbeiding.

e) Naturområder

Før det i planleggingen plasseres områder for bygging skal det vurderes hvilke naturområder som er egnet for lek. Naturområdene skal vises sammen med områdets øvrige grønnstruktur.

f) Det skal under planlegging og gjennomføring tas hensyn til gjeldende Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr (19. juni 1996) <https://lovdata.no/forskrift/1996-07-19-703>

g) Dersom ikke annet er avtalt med kommunen utføres arbeid med utomhusanlegg i henhold til normalbestemmelsene i NS 3420, som til enhver tid er gjeldende. Utbygger har ansvar for sikkerhetskontroller av lekeutstyret fram til kommunal overtakelse.

h) Ved overtakelse av lekeplass til kommunen skal utbygger samtidig overlevere sertifikat for fallunderlag og lekeutstyr, samt beskrivelse av vedlikehold fra leverandøren.

i) Utstyrskrav

Lekeplass type	Krav	Lekeutstyr - forslag
Nærlekeplass	- Sitteplasser + bord - Sandlek i kombinasjon med et eller flere annet utstyr - Dersom det er flere nærlekeplasser innenfor et boligområde skal innholdet variere mellom plassene.	Sandlek + balanselek/klatring, Sykkelbane, gyng,
Kvartalslekeplass m/balløkke	- Sitteplasser + bord - Lekeapparater skal være beregnet på bruk av minst 10 personer samtidig. - Tilrettelegging for ballspill - Harde flater for sykling/skating - Belysning	Klatrelek/balanse for større barn, hinderløype,
Ballplass	- 2 fotballmål - Tilrettelegging for annet ballspill - Belysning	Sandvolleyballbane, Basketball
Naturområde	- Akebakke	Bane for terrengsykling

2.8: Fasader, skilt og reklame (pbl. 11-9 nr. 5)

- a) Kommunen kan utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område under ett.
- b) I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres reklameskilt.
- c) Skilt, bortsett fra offentlig vegskilt, og reklame eller annen reklameinnretning tillates ikke oppsatt innenfor byggegrense mot vei, eller i områder som i henhold til kommuneplanen er regulert til landbruks-, natur- og friluftsområder.
- d) I områder med antikvariske interesser eller som er regulert til «spesialområde – bevaring», eller som hensynssone «bevaring kulturmiljø», gjelder følgende bestemmelser:
 - Det tillates ikke selvlysende skilt.
 - Skilt skal harmonere med fasaden på bygningen.
 - Fasadeskilt skal primært plasseres på forretningsfasaden nær dør eller vinduer til angjeldende virksomhet.
 - Belysning av fasader og skilt er ikke tillatt.
 - Enkel punktbelysning av virksomhetsskilt er tillatt.
- e) I rene boligområder må det ikke føres opp reklameinnretninger. Mindre reklameskilt på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad dette ikke sjenerer boligene/naboene.
- f) Lysreklame tillates kun i områder som er regulert til forretning/næring, og som ligger utenfor områder med antikvarisk verdi som nevnt i punkt e).
- g) Formingskriterier:
 - Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til bakgrunn og omgivelser. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret.
 - Skilt og reklameinnretninger o.l. skal ikke være til hinder for ferdsel eller til fare for omgivelsene på annen måte.
 - Skilt må ikke plasseres på møne, takflater, takutstikk eller gesims.
 - Gesimser utformet som lysende kasser tillates ikke.
 - For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt mot hver gatefasade.
 - Det må ikke oppføres skilt/ reklameinnretninger som etter kommunens vurdering virker unødig dominerende.
- h) Disse bestemmelsene gjelder også når skilt/ reklame monteres på glassflater/vindu.
- i) Oppsetting av produkt-/fremmedreklame er normalt ikke tillatt, men kommunen kan tillate oppsetting av produkt-/ fremmedreklame dersom den er en del av egenreklamen og ikke er dominerende i forhold til egenreklamen.

2.9: Parkering (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 28-7)

- a) Parkeringsplasser skal i utgangspunktet opparbeides på egen grunn, eller gjennom tinglyst avtale på areal i nærmiljøet. Dette arealet skal maksimalt befinne seg 300 meter fra den boenheten, eller maksimalt 300 meter fra det næringsarealet som utløser parkeringskravet. Formell avkjørselstillatelse til parkeringsområdet er et krav. Avstand mellom parkeringsplass på tinglyst

areal i nærmiljøet og den boenheten eller det næringsarealet som utløser kravet, skal måles i gangavstand langs offentlig vei til innkjørsel til parkeringsarealet.

b) Krav til parkeringsplasser iht. tabell:

- I felles parkeringsanlegg skal det være plasser med løsning for standard lading av elbil. Disse plassene skal være tilgjengelige for alle brukere av anlegget.
- For andre typer bygg og arealbruk/ anlegg enn opplistet i tabell, for eksempel barnehage, institusjoner, hoteller, restauranter gjelder samme krav som for kontor, industri og lager.
- Avløpsvann fra parkeringsanlegg må knyttes til oljeutskiller.

Krav til parkeringsplasser (Tall i parentes gjelder for sykler.)	
Boenheter < 30 m ²	0,5 (1)
Boenheter < 80 m ²	1,5 (1)
Boenheter > 80 m ²	2 (2)
Forretning	2 (2) pr. 100 m ²
Kontor/industri/lager	1 (2) pr. 100 m ²
Serviceanlegg/ferieleil.	1,5
Hytte/fritidsbolig	2
Idrettsanlegg	0,2 per tilskuerplass
Båtplasser	1/6 per båtplass*

* Unntak for dette kravet når båtplassene er knyttet til bakenforliggende boligeiendommer. Arealberegning baseres på bruksareal (BRA) i Norsk Standard 3940.

- c) For svært store og/eller komplekse saker må parkeringskravet vurderes konkret i plan-/ byggesaken. Blant annet bygg i kategorien skoler, idrettshaller, forsamlingshus, kollektivknutepunkt og lignende krever slik særskilt vurdering.
- d) For næringsareal og publikumsbygg skal det være avsatt areal for scootere, mopeder, MC osv. Behov og areal vises i forbindelse med godkjenning av utomhusplan i byggesak.
- e) Krav til universelt utformede parkeringsplasser

For alle typer arealbruk gjelder følgende minimumskrav:

- 0-5 parkeringsplasser: Ingen krav til universelt utformede plasser.
 - Mer enn 5 parkeringsplasser: 8 % av parkeringsplassene skal være universelt utformet, minimum 1 plass.
 - Størrelse på universelt utformet parkeringsplass skal være 4,8x6 meter.
- f) I leilighetsbygg avsettes minst 1 m² per leilighet for ganghjelpemidler, barnevogner, sykkeltilhengere etc.
- g) Dersom annet ikke er bestemt i reguleringsplaner er en parkeringsplass for bil lik 18 m² for overflateparkering og 25 m² i parkeringshus.

2.10: Miljøkvaliteter (pbl. § 11-9 nr. 6)

a) Estetikk

Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot grønnstruktur skal skje innenfor arealformål bebyggelse og anlegg, eller samferdselsanlegg. Unntak kan gjøres der terrengtilpasning kan inngå som del av tilretteleggingstiltak, og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/utomhusplan.

b) Midlertidige og flyttbare konstruksjoner, herunder blant annet hyttebåter, campingvogner eller transportable innretninger, tillates kun plassert der slik bruk er tillatt i kommuneplan, reguleringsplan eller direkte i medhold av Plan- og bygningsloven.

c) Bekker med årssikker vannføring skal ikke lukkes. Vegetasjonsbelte skal bevares langs bekker og større vassdrag.

2.11: Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. § 11-9 nr. 7)

Det bør ikke tillates tiltak som kan forringe bevaringsverdige kulturlandskap og kulturminner, herunder:

- Eldre steingjerder i kulturlandskap og jordbrukslandskap
- Bygg og konstruksjoner av kulturhistorisk interesse
- Krigsminneområder med tilhørende anlegg som skyttergraver, bunkere mv.

KAPITTEL 3: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (pbl. § 11-10)

3.1: Bebyggelse og anlegg

a) Boligbebyggelse – nåværende

For boligområder hvor det ikke er stilt krav om regulering (jfr pkt 2.2) tillates en tomteutnyttelse på maksimalt 30 % bebygd areal (BYA), målt utfra et tomteareal på 1 da. (maks 300 m² BYA). Dette gjelder også eksisterende boligtomter innenfor områdene nevnt i pkt 2.1.a.

I tillegg kan alle tiltak iht plan- og bygningslovens § 20-4 og 20-5, utføres uten krav om reguleringsplan, forutsatt at utnyttelsen er under 30 % BYA.

I leilighetsbygg skal det være minst 20 m² privat uteoppholdsareal per boenhet. Dette kan ikke ligge på felles grøntarealer. Uteoppholdsareal kan være på terrasse/balkong.

For småhusbebyggelse med leiligheter større enn 50 m² skal privat uteoppholdsareal per boenhet være minst 100 m². For mindre leiligheter er kravet 50 m². Uteoppholdsarealet skal være egnet til formålet og ha gunstig eksponering i forhold til sol, vind, støy etc.

Det kan oppføres en garasje/carport per boligtomt. Maksimalt bebygd areal (BYA)/ bruksareal (BRA) = 50 m². Maksimal mønehøyde er 5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter. Dersom garasjen plasseres vinkelrett kommunal vei, skal avstanden være minimum 5 meter fra veikant. Dersom garasjen plasseres parallelt med vei, skal avstanden være minimum 2 meter fra veikant.

Nye boliger skal ikke plasseres slik at bebyggelsen gir skjemmende silhuettvirkning.

Nye boliger skal ikke ligge i område med ras-, flom- eller skredfare.

Lindesnes kommune kan kreve forkjøpsrett i nye boligprosjekter, jfr. pbl § 17-3.

Det forutsettes at alle tiltak utføres utenfor 100- metersbeltet langs sjø og 50 metersbeltet fra vassdrag. I det etablerte byggeområdet på Åvik (B10) gjelder byggegrense langs på sjø på 25 meter.

b) Fritidsbebyggelse - nåværende:

Det kan oppføres mindre tiltak på eksisterende bebygd tomt, uten krav om reguleringsplan. Det forutsettes at samlet bruksareal (BRA) skal ikke overstige 150 m² pr. tomt, og følgende vilkår skal være innfridd:

- Tiltaket skal ikke plasseres på topper eller på areal som gir skjemmende landskaps- og silhuettvirkning.
- Evt. anneks/bod skal ligge maksimalt 8 meter fra hovedhytte. I enkelte tilfeller kan det tillates lengre avstand, dersom bygget får en bedre plassering landskapsmessig.
- Maksimal størrelse på anneks er 30 m² BRA.
- Maksimal størrelse på boder er 15 m² BRA.
- Samlet areal for terrasse skal ikke overstige 50 m² og den skal være forbundet med hytte/ anneks/bod. Dersom ikke bebyggelsen overstiger 150 m² bruksareal (BRA), kan terrasse overstige 50 m², men ikke utover et totalareal på 200 m² for bebyggelse og terrasse. Fundament/søyle for terrasse skal ha minst mulig høyde. Høyden skal ikke i noen tilfeller overstige 1 meter.
- Det tillates at deler av grøntareal rundt hytta opparbeides med plen/hage/utegulv. Det stilles krav om utomhusplan som skal vise hvordan dette skal løses. Utegulv skal legges i plan med terreng og ha maks høyde på 10 cm.
- Høyde for fyllinger og skjæringer skal være maksimalt 1 meter.
- Maksimal mønehøyde ved saltak er 5 meter fra topp gulv, og maksimal gesimshøyde 3,5 meter fra topp gulv.
- Maksimal gesimshøyde for pulttak er 4,5 meter for øvre gesims, og 3,5 meter for nedre gesims, målt fra topp gulv.
- Fundament/søyler skal ha minst mulig høyde. Maks høyde fastsettes til 1 meter.
- Hyttene skal males eller beises i en mørk farge/naturtilpasset farge. Taktekningen og samtlige bygningsdeler skal være mørke.
- Tiltak må ikke komme i konflikt med eksisterende stier som sikrer gjennomgangstrafikk eller atkomst til sjø.
- I tillegg kan alle tiltak iht plan- og bygningslovens § 20-4 og 20-5, utføres uten krav om reguleringsplan, forutsatt at en er innenfor arealkravene over.
- Det forutsettes at alle tiltak utføres utenfor 100- metersbeltet langs sjø og 50 metersbeltet fra vassdrag.

c) Vann og avløp

I områder for bebyggelse og anlegg skal kommunen kreve at anlegg for vann og avløp dimensjoneres for full standard i reguleringsplanen.

Det skal lages felles avløpsanlegg for alle enheter i nye reguleringsplaner.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a. Statlig fiskerihavn Båly

Kystverket er overordnet havnemyndighet og skal godkjenne alle nye tiltak i fiskerihavnen, samt tiltak som kan være av betydning for fiskerihavnen.

b) Det er lagt inn en samferdselslinje for framtidig vei mellom Udland og Remesvik/Spangereid. I nærheten av denne linjen tillates ingen større bygg- eller anleggstiltak

3.3 Friområde

Innenfor området kan det bare oppføres bygninger og anlegg e.l. som er nødvendige for friområdets bruk og drift.

3.4: Landbruks- natur- og friluftsmål (LNF) (pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)

a) LNF-områder (§11-11 nr. 1)

I områder avsatt til LNF-formål kan nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, basert på gårdens ressursgrunnlag, tillates oppført.

- Ny landbruksbebyggelse tillates ikke plassert på dyrket mark der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.
- Søknader om tiltak i disse områdene skal sendes kulturvernmyndighetene for uttalelse før tiltak kan igangsettes.
- Nye landbruksrelaterte tiltak tillates oppført i 100-metersbeltet langs sjø og i 50-metersbeltet fra vassdrag, forutsatt at det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen.
- Det tillates vedlikehold, nyetablering mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet, jf. pbl. § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4. d)

b) LNF-områder med spredt boligbebyggelse (§ 11-11 nr. 2)

I disse områdene kan det etter behandling av enkeltvis søknader, tillates oppført boliger uten reguleringsplan, såfremt følgende vilkår er innfridd:

- Boligen skal ha maksimalt 2 boenheter. Den ene av disse skal være en sekundærleilighet med en maksimal størrelse på 60 m² bruksareal (BRA).
- Maksimalt tomteareal pr. tomt er 2.000 m².
- Størrelsesbegrensninger i pkt 3.1a) gjelder her.
- Nye boliger skal plasseres i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse.
- Nye boliger skal ikke plasseres slik at bebyggelsen gir skjemmende silhuettvirkning.
- Nye bolighus skal ikke plasseres på dyrket mark, på driftsvei, velteplass, lagerplass og andre anlegg som er nødvendige for driften av gårdsbruket.
- Lokaliseringskriterier; Nye bygg skal ha en avstand på minst:
 - 30 meter til jordbruksarealer.
 - 50 meter til vann og vassdrag.
 - 50 meter til friluftsområde, skjærgårdspark, turveier/turstier og viktige naturområder.
 - 50 meter til viktige fiskeplasser, viltbiotoper/vilttrekk og områder av verdi for truet eller sårbart biologisk mangfold.
- Nye boliger skal ikke ligge i område med ras-, flom-, eller skredfare.
- Alle søknadspliktige tiltak skal oversendes kulturvernmyndighetene.

c) LNF-områder med spredt fritidsboligbebyggelse (§ 11-11 nr. 2)

I disse områdene kan det etter behandling av enkeltvis søknader, tillates oppført fritidsboliger uten reguleringsplan, såfremt følgende vilkår er innfridd:

- Maksimalt tomtareal pr. tomt er 2.000 m².
- Størrelsesbegrensninger i 3.1b) gjelder her.
- Nye fritidsboliger skal plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse.
- Nye fritidsboliger skal ikke plasseres slik at bebyggelsen gir skjemmende silhuettvirkning.
- Nye fritidsboliger skal ikke plasseres på dyrket mark, på driftsvei, velteplass, lagerplass og andre anlegg som er nødvendige for driften av gårdsbruket.
- Lokaliseringskriterier: Nye bygg skal ha en avstand på minst:
 - 30 meter til jordbruksarealer.
 - 50 meter til vann og vassdrag.
 - 50 meter til friluftsområde, skjærgårdspark, turveier/turstier og viktige naturområder.
 - 50 meter til viktige fiskeplasser, viltbiotoper/vilttrekk og områder av verdi for truet eller sårbart biologisk mangfold.
- Nye fritidsboliger skal ikke ligge i område med ras-, flom-, eller skredfare.
- Alle søknadspålegg skal oversendes kulturvernmyndighetene.

Omfangsskriterier

Antall nye boliger /fritidsboliger skal ikke overstige det antall som fremkommer i følgende tabell:

	Områder:	Antall nye enheter
LSB1	Jørgenstad	3 boliger
LSB2	Jørgenstad	3 boliger
LSB3	Lone N	3 boliger
LSB4	Lone S	3 boliger
LSB5	Skofteland	4 boliger
LSB6	Haga	3 boliger
LSB7	Holmesland	5 boliger
LSB8	Tjomsland	4 boliger
LSB9	Einarsmoen	3 boliger
LSB10	Løland	4 boliger
LSB11	Hægbostad	4 boliger
LSB12	Vigmostad	3 boliger
LSB13	Tryland	4 boliger
LSB14	Landås	3 boliger
LSF1	Støle	3 hytter
LSF2	Brådland	3 hytter
LSF3	Vormevannet	5 hytter

I områder avsatt til LNF, Spredt boligbebyggelse, kan eksisterende bebyggelse gjenoppføres etter brann eller naturskade.

3.5: Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 11-11 nr. 3).

- a) Det er ikke tillatt med oppdrett på sjøbunn, i vannsøylen eller på overflaten.
- b) Det tillates vedlikehold, nyetablering mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet, jf. pbl. § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4. d)
- c) Det er et generelt byggeforbud langs alle vann og vassdrag med årssikker vannføring på 50 meter målt fra vannlinjen ved normal vannstand.
- d) VS1 Høllebukta: Reguleres til småbåthavn med flytebrygger og nødvendig infrastruktur på land. Private båthus/naust tillates ikke.
- e) VS2 Ramslandsvågen: Reguleres samlet til småbåthavn med flytebrygger og nødvendig infrastruktur på land. Privat båthus/naust tillates ikke.
- f) Småbåthavn.

Følgende forhold skal redegjøres for i reguleringsplan:

- Antall og type båtplasser
- Atkomst og parkering
- Universell utforming/tilgjengelighet
- Sikkerhet og framkommelighet
- Estetikk knyttet til både landdelen og flytebrygger m.m. i sjøen. For terrenginngrep skal reguleringsplanen redegjøre for hvordan ferdigstillelsen skal gjøres, bl.a. med opparbeiding av grøntanlegg, tilsåing, beplantning m.m.
- På større anlegg skal det vises løsning for vann, avløp og septiktømming.
- Dersom havnen legger til rette for oppussing/behandling av båter, skal reguleringsplanen redegjøre for håndtering av spillvann.
- Sjøppelhåndtering og brannberedskap.
- Hvis forholdene ligger til rette for det, skal det avsettes allment tilgjengelige korttidsplasser og utsettingsramper for båt og kajakk.

KAPITTEL 4: BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (pbl. § 11-8)

4.1: Drikkevannsforsyning (H110) (pbl. § 11-8, bokstav a, jf. § 1.6)

Innenfor området drikkevannsforsyning kan det ikke oppføres anlegg eller igangsettes produksjonsvirksomhet som kan gi akutt forurensning. Det er krav om strengeste tiltaksklasse dersom det etableres separate avløpsanlegg.

- a) For Hægelandsvannet med nedbørsfelt (D 1) gjelder klausulering etter annet lovverk.
- b) For Tarvannet med nedbørsfelt (D 2) tillates ikke ny bebyggelse, aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden.
- c) For Liansvannet med nedbørsfelt (D 3) tillates ikke ny bebyggelse, aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden.

4.2: Fareområde brann- og eksplosjonsfare (H350) (pbl. § 11-8, bokstav a, jf. § 1.6)

Indre hensynssone (H350_1)

I denne hensynssonen tillates kun etablering av installasjoner som tilhører storulykkevirksomheten.

Midtre hensynssone (H350_2)

I denne sonen kan det ikke etableres boliger. Det skal ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus ol. institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamlinger av publikum i denne sonen.

Ytre hensynssone (H350_3)

Det skal ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus ol. institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamlinger av publikum i denne sonen.

4.3 Fare-/støysone skytebaner (pbl. § 11-8 a)

Innen markert faresone rundt Skarstad skytebane (H360_1) og Gåseland leirduebane (H360_2) er det ikke tillatt å etablere ny bolig- eller fritidsbebyggelse.

4.4 Faresone høyspentledninger (pbl. § 11-8 a)

Traséer for høyspent regionalnetts linjer (el-kraft) er vist som hensynssoner. Dette gjelder overføringsnett og sidelinje ut til GE Healthcare. Kommunen har ikke fastsatt egne regler i forhold til tiltak nær disse.

4.5 Faresone flom

Hensynssonen viser kartlagt faresone for flom – 200-årsflom i 2100 (NVE-rapport 29/2012). Tiltak her må dokumentere tilstrekkelig sikkerhet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan må denne vise hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Det skal tas høyde for økte vannmengder som følge av klimapåslag. Det skal tas høyde for usikkerhetsmarginen på 0,3 meter.

4.6 Faresone skred

Hensynssonen viser aktsomhetssoner for skred i bratt terreng (NVE). Tiltak her må dokumentere tilstrekkelig sikkerhet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan må denne vise hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

4.7 Båndlagte områder naturvern (pbl. § 11-8 d)

Følgende områder inngår i sonen:

- N 1 Agnesskjæret naturreservat
- N 2 Guleholmane naturreservat
- N 3 Hummerholmen naturreservat
- N 4 Olavskjæran naturreservat
- N 5 Småskjæran naturreservat
- N 6 Udvåre naturreservat
- N 7 Kjerkevågen naturreservat
- N 8 Nedre Audna naturreservat
- N 9 Fotskarlia naturreservat
- N 10 Styggedalen naturreservat
- N 11 Eventyrskogen naturreservat

I eksisterende områder vernet etter naturvernloven og naturmangfoldloven (Styggedalen og Eventyrskogen) er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene, kommuneplanens arealformål og bestemmelser, eller som kan forringe verneverdiene

Returernes til:

Bålmoen AS (992 437 812)
c/o Konsmo Fabrikker AS
4525 Konsmo

SKJØTE

Kopieres eller skrives ut 2-sidig
på et A4 ark før underskrifter.

Opplysninger i feltene 1-6 registreres i grunnboken

GG-04

1. Eiendommen(e)		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Ideell andel
Kommunenr.	Kommunenavn	151	475			1/1
1029	Lindesnes					
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☐ JA ☒ NEI		Overdragelsen gjelder transport av festerett		
		☐ JA ☐ NEI				
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h. t. tomtefestelovens kapittel 4 eller avtale		☐ JA ☒ NEI		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser.		
		☐ JA ☐ NEI				
Omfatter overdragelsen også ideell andel (typisk seksjonsandel i fellesareal), skal andelens størrelse angis.		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til annen eiendom som tilhører etter avhendingsloven §3-4 annet ledd bokstav d. (samlepart eller lignende)		
				☐ JA ☐ NEI		
Beskaffenhets	Anvendelse av grunn					
Bebyggd	Ubebyggd	Bolig-eiendom	Fritids-eiendom	Forretn/kontor	Land-bruk	Off.vei
1 ☐	2 ☒	B ☒	F ☐	V ☐	L ☐	K ☐
Type bolig		Annet				
Frittliggende		Annet				
enebolig		Annet				
FB ☒		AN ☐				
Tomanns-bolig		Annet				
TB ☐		Annet				
Rekkehus/kjede		Annet				
RK ☐		Annet				
Blokk-leilighet		Annet				
BL ☐		Annet				

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie markedet:	
Kr.	850.000	☒ Ja	☐ Nei
er oppgjort på omforent måte.			
Omsetningstype			
Fritt salg	Gave (helt eller delvis)	Ekspro-priasjon	Tvangs-auksjon
1 ☒	2 ☐	3 ☐	4 ☐
Skifte-oppgjør		Annet	
5 ☐	6 ☐		

3. Salgsverdi/Avslutningsgrunnlag (bare dersom verdien er større enn kjøpesummen)
Kr.

4. Overdras fra		Ideell andel	
Fødsels-/Organisasjonsnr. (11/7 siffer)	Navn	1/1	
992 437 812	Bålmoen AS		
			
Doknr: 360215 Tinglyst: 20.05.2010			
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			

5. Overdras til		Fast bosatt i Norge		Ideell andel	
Fødsels-/Organisasjonsnr. (11/7 siffer)	Navn	☒ Ja	☐ Nei	1/2	
	John Njerve	☒ Ja	☐ Nei	1/2	
	Janet Njerve	☐ Ja	☐ Nei		
		☐ Ja	☐ Nei		
		☐ Ja	☐ Nei		

6. Særskilte avtaler (Her føres kun opplysninger som skal og kan tinglyses)
Konsmo Fabrikker AS (950167866) har byggerett til denne eiendommen.

Rett kopi bekreftes
Elin Katrin Følling Fugleberg



Andre avtaler (som ikke skal linqiyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon.

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr.7 (utdrag "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til ansatte

Sted, dato:

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v

1. Er utstederen/utstedene gift eller registrert(e) partner(e)?
Hvis ja må også spørsmål 2 besvares

☐ Ja

☒ Nei

2 Er utstederen/utstedene gift eller registrert(e) partner(e) og begge underskriver som utsteder?
Hvis nei må også spørsmål 3 besvares

☐ Ja

☐ Nei

3 Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? Hvis ja må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

☐ Ja

☐ Nei

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato:

Utsteder(e)s underskrift(er)

Frank Hestås
Per Jan Ougland

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Frank Hestås
Per Jan Ougland

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har under skrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Anita Andersen

Adresse: 4525 KONSMO

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Anita Andersen

2. vitneunderskrift

Reidun Nodevik

Adresse: 4525 KONSNO

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Reidun Nodevik

Som ektefelle/registrert samboer samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

Sted, dato:

Ektefellens underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har under skrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse:

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse:

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver





Skatteetaten

Dato
25.11.2021

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN AS
Postboks 33
4661 KRISTIANSAND S

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4205 LINDESNES

Gnr 451 Bnr 475 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Bålymoen 13, 4521 LINDESNES

Formuesverdi for inntektsåret 2019: kr 680 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	755.7
Etablert dato	12.02.2010	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	27.02.2016	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	451/475
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Endre egenskaper	02.10.2012			451/475
Feilretting	02.10.2012			
Fullføring av midlertidig forretning	12.06.2012	J 73/09		451/419 (-924,7), 451/479 (924,7)
DL	01.10.2012	M 23/166		1029-151/161, 451/475, 451/478, 451/483, 560/6
Kartforretning				
Fullføring av midlertidig forretning	12.06.2012	J 73/09		451/419 (-755,7), 451/475 (755,7)
DL	02.10.2012	M 23/163		451/476
Kartforretning				
Fullføring av midlertidig forretning	12.06.2012	J 73/09		451/419 (-1424,6), 451/474 (1424,6)
DL	02.10.2012	M 23/162		451/475
Kartforretning				
Endre egenskaper	12.02.2010			451/475
Feilretting	12.02.2010			
Fradeling av grunneiendom	22.10.2009	J 73/09	Tinglyst	451/419 (-100), 451/475 (100)
Kart- og delingsforretning	12.02.2010	M 22/134	16.03.2010	

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6434856.43	390493.17		Ja	755.7	

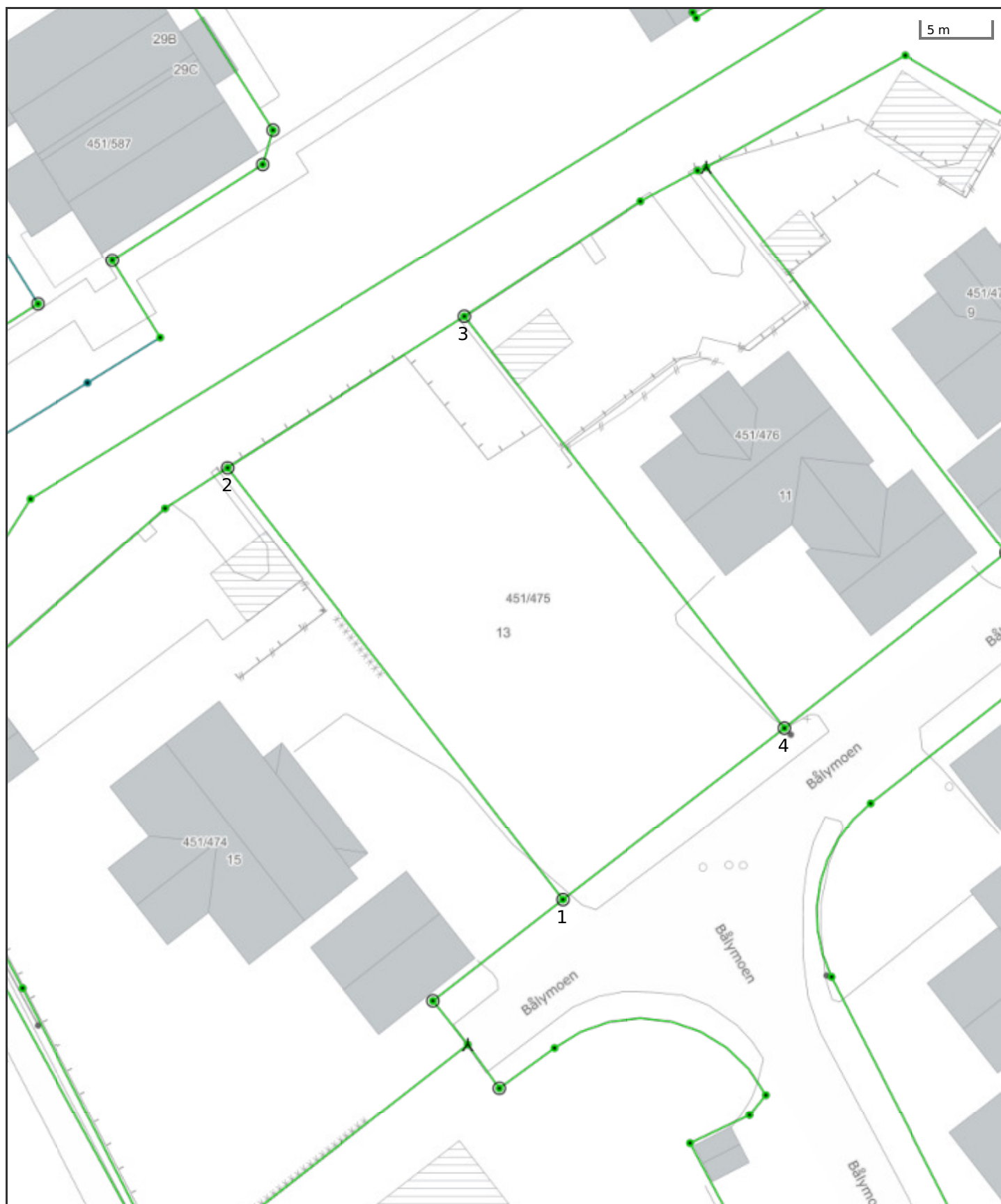
Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NJERVE JANET F140169*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NJERVE 20 4521 LINDESNE	Bosatt i Norge (B)
NJERVE JOHN F281165*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NJERVE 20 4521 LINDESNE	Bosatt i Norge (B)

Adresse**Vegadresse: Bålmoen 13****Adressetilleggsnavn:**

Poststed	4521 LINDESNE	Kirkesogn	05150204 LINDESNE
Grunnkrets	504 HØLLEN	Tettsted	4081 Høllen
Valgkrets	9 SPANGEREID		

Eiendomskart for eiendom 4205 - 451/475//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		755,70 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6434856,43	Øst	390493,17
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6434835	390496,95	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			19,93	
2	6434866,32	390473,95	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)			38,86	
3	6434876,59	390491,09	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)			19,98	
4	6434846,75	390513,05	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			37,05	

Vegstatuskart for eiendom 4205 - 451/475//



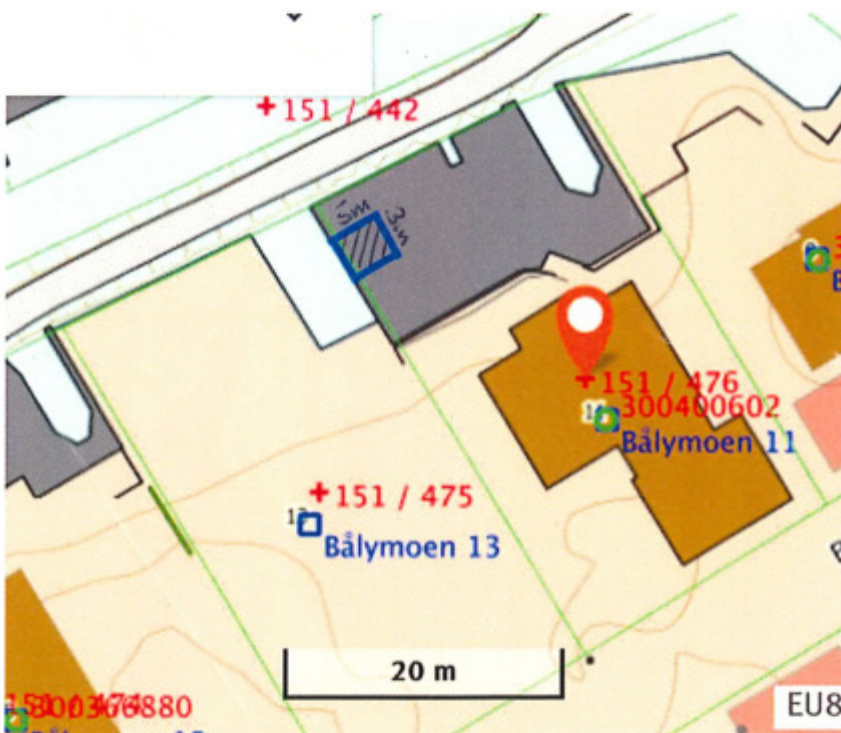
Original

Avtale om bygging av sjøbod / grillbu på eiendom 151/476 i tilknytning til fremtidig båthus på eiendom 151/475

Det avtales herved at eier av eiendom 151/476 bygger sjøbod / grillbu (15 m²) i sammenheng med fremtidig båthus (ca. 50 m², ikke enda planlagt) på eiendom 151/475. Sjøbod / grillbu er markert i blått på tegning under med båtstø for fremtidig båthus mot sørvest.

Som det vises av tegning under er bryggen på eiendom 151/476 bygget inn på eiendom 151/475 med støpt betongmur ca. 0.6 meter inn på 475. Dette for at båthus på tomt 475 kan settes på toppen av denne betongmuren og at takutsikket da blir ca. i grensen. Dette aksepteres av begge parter.

Eier av tomt 476 ønsker å plassere sjøboden på dette stedet og ønsker at det knyttes sammen med fremtidig båthus på eiendom 475 for et helhetlig uttrykk og "sørlandsk stil med bygninger bygd på hverandre og små tilbygg bygget på".



Eier av tomt 476 skal legge så godt til rette som mulig for at båthus på eiendom 476 skal kunne knytte seg enkelt til, den da eksisterende, sjøboden på eiendom 475. Eventuelle ekstra kostnader som påløper som følge av at sjøboden er bygget på denne plasseringen, skal dekkes av eier av tomt 476.

Eier av tomt 476 besørger brannsikringstiltak på sjøboden og/eller er med å finansiere tiltak på båthuset når det skal bygges, alt ettersom hva som er mest hensiktsmessig.

Resultatet av denne enigheten er at veggene på sjøboden blir stående inne på eiendom 475. Dette aksepteres av

eier av tomt 475.

Denne avtalen tinglyses på overnevnte eiendommen.

05/06-19 Janet Njerve
John Njerve & Janet Njerve, eiendom 151/475

07/06-19 Edvin Kristensen
Marion Jåbekk, eiendom 151/476



AUDUN REMESVIK | Eiendomsmegler / Avd. leder | 95 23 89 76 | audun@sormegleren.no
Sørmeqleren AS avd. Mandal | Store Elvegate 35 | 38 26 66 66 | <https://sormegleren.no/avdeling/mandal/>