



# Landebukta

MANDAL



*Store, solrike og landlige*  
***boligtomter***

**PROSPEKT**





## Mandals perle

Se for deg å kunne nyte det beste man finner på Sørlandet som stor boltreplass, stillhet og nærhet til naturen og skjærgården. Samtidig som du er i nærheten av alt du trenger av butikker og bysentrum. Velkommen til Landebukta!





# Store, solrike og landlige boligtomter helt i sjøkanten

Like utenfor Sånum ligger Landebukta, landlig og idyllisk. Boligtomtene er store, og mange har plass til utleiedel, dobbelgarasje, trampoline og drivhus om du ønsker det.

Skogen er nærmeste nabo, og utsikten er unik. Et godt sted å vokse opp, og et godt sted å bli gammel.

## Spesifikasjoner for hele Landebukta



Tomteområde like utenfor  
**Sånum i Mandal**



En kort sykkel tur fra  
**Mandal sentrum og Furulunden**



Beliggenhet  
**Rett ved sjøen**



Boligtomter fra ca.  
**600–1500 kvm**



Type boligområde  
**Landlig**



Priser fra  
**1 400 000 kr**  
+ omkostninger

## — Landebukta er et av de flotteste eiendomsprosjektene vi har arbeidet med

Området ligger usjenert til, med umiddelbar nærhet til naturopplevelser. Samtidig er det kort vei til Mandal sentrum. På sikt kommer det forhåpentligvis også båthavn i Landekilen.

I planleggingen har nærhet til havet vært i fokus, der utsikt og gode solforhold har vært med på å forme både arkitekturen og planlegging av tomtene. Ikke minst har vi satt av romslige arealer til lekeplasser og grønne lunger, noe som er av avgjørende betydning for trivsel og livskvalitet.

Videre har en godt gjennomtenkt reguleringsplan satt gode retningslinjer for bygningsvolumer, noe som reflekteres i eksempelboligene i delfelt 2.

For å gi kjøpere inspirasjon til hvordan feltet kan bebygges, har vi utarbeidet en veileder der vi gir anbefalinger til valg av farger, materialer og stil samt forhold som angår plassering og vinkling i terrenget.

Dette tror vi blir et av de fineste boligområdene i Mandal, for liten og stor.

**Marie Meland**  
Arkitekt, Stav Arkitekter



# Nærhet til livet

Landebukta har plass til alle. Vi ønsker oss et mangfold av naboer i alle aldre, og legger til rette for at alle skal trives, små som store. Lekeplasser finner du flere steder i feltene, utsiktspunkter likeså. Benk i stille soner og flust med rom for lek og glede.

Piknik på et svaberg eller pinnebrød på bål i skogen like ved. Opplev årstidene i Landebukta.







## Nærhet til aktivitet

Uansett hvor i Landebukta du bor, er du tett på turområder og vann. På toppen av området kan du se helt til Ryvingen og Hille – dette er en utsikt du bare må oppleve!

Å fiske fra land eller fra båt, en liten svømmetur eller en rolig økt i kajakken er alt innenfor rekkevidde fra Landebukta.

Om høsten er Landebukta fylt av vakre, hvite svaner, og blir været kaldt nok på vinteren blir vannet til en flott isbane.



# Nærhet til naturen

Mandals stolthet, Furulunden, ligger en kort sykkeltur unna. Den nye sykkelstien som anlegges fra Landebukta gjør turen trygg for små og store syklister. Legg gjerne inn litt ekstra tid. Stopp og hils på kuene, eller se hvem som får steiner til å hoppe flest ganger bortover vannet. Dette er en av de fineste sykkeltraséene i Mandal.





# Nærhet til gode opplevelser

## Skjærgården

Skjærgården utenfor Landebukta kan utforskes i årevis. Et stort antall øyer, laguner og fiskeplasser. Ta båten gjennom Hillesund, reis ut til Ryvingen i godt vær, eller hva med hulen på Ytre Mannevær?

Her finnes kjente og mindre kjente perler, og kanskje finner du ditt eget favorittsted?



## Strendene i nærområdet

Etter en god joggetur frister det kanskje med et bad? Mulighetene er mange, men den nesten én kilometer lange Sjosanden er et populært valg.

Stranden nærmest Landebukta heter Lillebanken og er tilrettelagt for folk i rullestol, samt en langgrunn og barnevennlig sandstrand med flere lekeapparater. Går du videre inn i Furulunden finner du seks andre strender som garantert faller i smak. Det er nemlig alltid en strand i le for vinden.



## Mandal sentrum

Et levende bysentrum som byr på shopping og spisesteder på rekke og rad. Spis mat fra verdenshjørner, handle i små nisjebutikker eller ta en tur innom byens kjøpesenter.

Ta også en tur innom byens storstue, Buen kulturhus, som rommer kino, teater, konsertsal og bibliotek. Ingen behov for å dra andre steder – Mandal har alt.



## Rona og Hisåsen

En liten sykkeltur fra Landebukta finner man Rona. Et stort naturområde med stier og kanaler. Her kan du utforske kanalene med kajakk eller kano, eller føle at du er litt langt borte, selv om du nesten er hjemme. Man kan også ta turen inn dersom man har liten båt, og det er spesielt en plass der som blir brukt som sted å hoppe fra.

Rona grenser til Hisåsen, en ypperlig topptur hvor man fra toppen kan nyte en fantastisk utsikt over skjærgården, Rona og Landebukta.

## Furulunden

Ca. 3,5 kilometer fra Landebukta ligger fantastiske Furulunden, som i 2001 ble kåret til Norges beste friluftsområde! En vakker skog omkranset av flotte strender. Området er populært blant turgåere, joggere, barnefamilier på tur, og omtales på folkemunne som byens grønne apotek. Kanskje treffer du på et rådyr eller to?



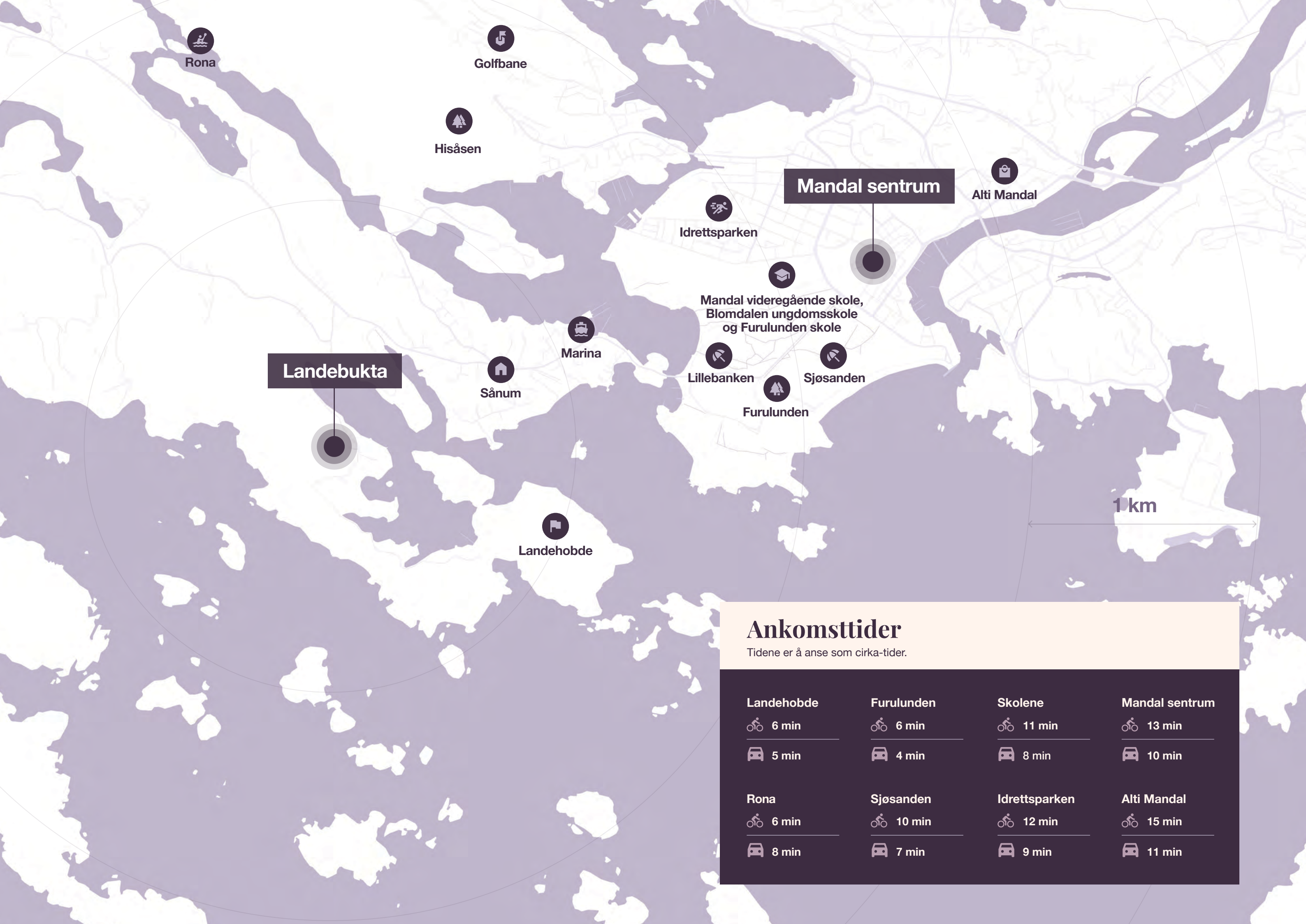
## Landehobde

Landehobde er et tidligere tysk kystfort fra andre verdenskrig, og et populært utfartssted. Her finner du en rekke bunkere som inneholdt blant annet sykestue, kontorer og mannskapsrom. Mellom bunkersene går det løpegraver og tunneler. Det er mulig å ta seg inn i noen av bunkersene, men husk å ta med lykt.

Stiene rundt Landehobde slynger seg blant gamle eiketrær og om våren bugner det av hvitveis.







Landebukta

Mandal sentrum

## Ankomsttider

Tidene er å anse som cirka-tider.

| Landehobde                                                                                  | Furulunden                                                                                   | Skolene                                                                                      | Mandal sentrum                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  6 min |  6 min  |  11 min |  13 min |
|  5 min |  4 min  |  8 min  |  10 min |
| Rona                                                                                        | Sjøsandene                                                                                   | Idrettsparken                                                                                | Alti Mandal                                                                                  |
|  6 min |  10 min |  12 min |  15 min |
|  8 min |  7 min  |  9 min  |  11 min |



# Meglerens ord



**Audun Remesvik**  
Eiendomsmegler, Eiendomsmegler Norge

Tomtene vil ha flott utsikt og gode solforhold. Spesielt er det nærheten til sjøen som gjør Landebukta spesiell. Blant annet blir det opplegg for å sette ut kajaker og padle i nærområdet - en fin aktivitet for store og små!

## Fordelene med Landebukta

Bestemmer du deg for å kjøpe tomt og bygge bolig i Landebukta, vil du få alt du trenger på én plass. Tomtene er store og romslige, og mange har plass til dobbelgarasje, trampoline og drivhus om du ønsker det. I tillegg er det mulig med en utleiedel på de fleste boligene, noe som kommer godt med når boliglånet skal betales ned.

## – Et unikt og spennende boligfelt med nærhet til alt

Eiendomsmegler Audun Remesvik i Eiendomsmegler Norge forteller at Landebukta skiller seg ut fra andre boligområder på flere måter.

– Her får du noen flotte boligtomter helt nede i sjøkanten. Rundt deg har du veldig fin natur og mange flotte turområder. Samtidig er det kort vei til byen, sier han.

Remesvik sier at Landebukta er et boligfelt som passer for folk i alle aldersgrupper og alle faser av livet - her er det rett og slett mulig å realisere boligdrømmen!

– Veien til sentrum er kort, og det er bare noen minutter på sykkel til du er i byen med skoler og butikker og kollektivtilbud, sier Remesvik.

Det jobbes også for tiden med å legge en ny vei ut til boligfeltet. Der det i dag er en ettfeltsvei vil det fra sommeren 2024 være to felt, med gang- og sykkelsti i tillegg.



*Utsikten*

## Mye aktivitet fremover

Vi er nå klare og gleder oss til å ta sats på Landebukta, og i tiden fremover er det mye som vil skje. I første omgang er det tolv tomter som vil bli planert og klargjort av entreprenøren. Til sammen er ytterligere om lag 60 tomter planlagt i boligfeltet.

I Landebukta er det ingen byggeklausul, noe som gjør at du som tomtekjøper ikke er bundet til en bestemt utbygger. Du står fritt til selv å velge hvem som skal oppføre boligen din, og har dermed alle muligheter til å gjøre ditt nye hjem akkurat slik du drømmer om at det skal være!



*Nærområdet*





## Slå deg til ro i Landebukta

Bor du ved Landebukta, bor du på et rolig og vakkert sted. Fuglesang og skogens ro gir fred i sjelen. Nyter du morgenkaffen utendørs, ser du sola stå opp i horisonten. Hvilepulsen er ikke langt unna når du kommer hjem.



# Skap din egen drømmebolig

I Landebukta er det ingen byggeklausul, noe som betyr at du kan forme din egen bolig slik du måtte ønske. Her kan du skape den perfekte boligen som passer for deg og din familie.



*Hva med et drivhus i hagen?*

## Ingen byggeklausul

At det ikke er byggeklausul betyr at du ikke forplikter deg til å benytte en spesifikk husleverandør eller håndverker, og i praksis kan bygge slik du ønsker. Det er likevel en reguleringsplan og andre ting som må tas høyde for, og som gir begrensninger.

Tomtene i Landebukta er å anse som store, spesielt de 12 første tomtene i delfelt 1. Med rammen av reguleringsplanen og etter en eventuell søknadsprosess kan det være gode muligheter for utnyttelse av dem.

# Store fordeler med utleiedel

I Landebukta vil det være mulighet for å ha utleiedel på de fleste boligene. Det har både praktiske og økonomiske fordeler.

Med de romslige tomtene som nå ligger ute for salg i første delfelt i Landebukta, blir det god plass og alle muligheter til å skape boligen du drømmer om. I boligfeltet er det blant annet lagt opp til at man kan ha utleiedel på boligene, og finansiell rådgiver/avdelingsleder Per Olaf Christensen i Sparebanken Sør forteller at det er flere fordeler å oppnå med dette - både praktisk og økonomisk.

## Mulighet til større lån - og skattefri inntekt

En av de viktigste fordelene med utleiedel er at du får muligheten til å ta opp et større lån hos banken. Banken vil alltid gjøre individuelle vurderinger hos hver lånetaker, men Christensen forteller at det finnes et veiledende regnestykke.

– Har du en utleieinntekt på omtrent 8000 kroner i måneden, vil du kunne legge på en million kroner på lånet, gitt at sikkerhet, gjeldsgrad med mer er innenfor retningslinjene. Det er ingen tvil om at du kan låne mer når du kan dokumentere leieinntekter, sier han.

Christensen sier at verdien på en eiendom kan bli større dersom den har en utleiedel.

– I tillegg er inntekten du får ved å leie ut skattefri, så lenge den delen du leier ut har en verdi som er mindre enn 50 prosent av totalboligens verdi.

## Praktisk

Christensen forteller at det er mye aktivitet i dagens leiemarked i Mandal, og at det er stor etterspørsel etter hybler og leiligheter til leie. I leiemarkedet kan det være folk i alle aldre - for eksempel noen som ennå ikke har kommet inn på boligmarkedet, noen som er mellom bolig eller noen som bare skal bo i byen i en viss periode.

En praktisk fordel med å ha utleiedel på sin bolig er også at den kan brukes til andre ting i perioder hvor det ikke bor noen leietakere der. Familie og venner kan komme på besøk og bo atskilt i utleiedelen med eget kjøkken og bad, men likevel være i nærheten.

– Men i hovedsak er det nok det økonomiske incentivet som veier tyngst. Det er lukrativt å ha utleiedel på boligen, og det hjelper godt på nedbetalingen av lånet.

– Har du en utleieinntekt på omtrent 8000 kroner i måneden, vil du kunne legge på en million kroner på lånet (...)

## Per Olaf Christensen

Finansiell rådgiver/avdelingsleder, Sparebanken Sør





Landebukta

# Tomteoversikt

Området er regulert  
for boligtomter. Se  
reguleringsplan.

BFS3 og B2

## Delfelt 1

I salg nå

## Delfelt 2

Kommer for salg

## Om boligtomtene

Landebukta er et stort prosjekt med flere delfelt. De 12 tomtene nærmest sjøen legges ut for salg i første salgstrinn.

Alle tomtene i Landebukta er uten byggeklausul. Det vil si at vi kan bygge din drømmebolig, i tråd med reguleringsplanen. De fleste tomtene er store, og kan utnyttes for å realisere drømmer.



Boligtomter

# Delfelt 1

Området er regulert  
for boligtomter. Se  
reguleringsplan.

BFS3 og B2

11

Solgt

12

Solgt

10

Solgt

9

8

7

Tomter for tomannsboliger

Kommer for salg

1

Solgt

2

Solgt

3

Solgt

4

Solgt

5

6

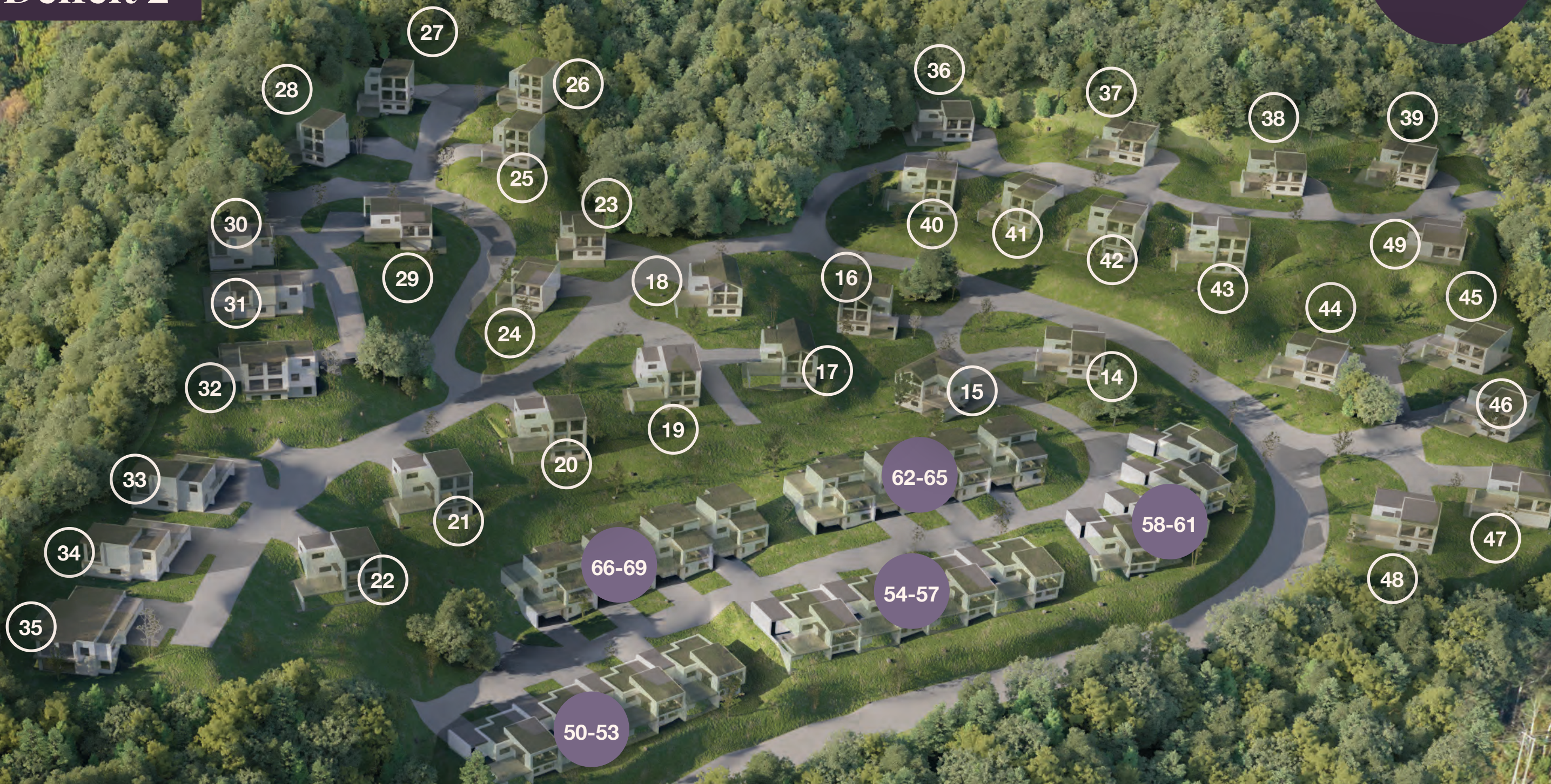




Boligtomter

# Delfelt 2

Kommer  
for salg



Selges samlet.  
Kontakt megler.



# Nøkkelinformasjon

For boligtomter i prosjektet Landebukta

**Selger:**

Lande Boligfelt AS, org. 996 144 593 representert ved Henning og Magne Bjørnstad og Tom Handeland. Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**Grunnentreprenør:**

Lindland Maskin AS

**Beliggenhet:**

Tomtene ligger idyllisk ved Landebukta, like utenfor Sånum, kun ca 4,5 km sydvest for Mandal sentrum. Så godt som alle tomtene vil få sjøutsikt, i større eller mindre grad. Noen av tomtene får tilnærmet panoramautsikt fra Ryvingen i øst til Hille i vest. Feltet vil få flere lekeplasser, både opparbeidede og i form av uberørt skog og mark.

**Matrikkelnummer:**

Tomtene skal fradeles/er fradelt fra gnr. 77, bnr. 215 og gnr. 77, bnr. 11. i Lindesnes kommune. Dersom tomten ikke er fradelt på kjøpstidspunktet vil selger før overtakelse gjøre de nødvendige fradelinger og tomtene vil få et eget gnr/bnr. Oppmålings- og fradelingsgebyr er inkludert i tomteprisen.

**Reguleringsplaner/ reguleringsbestemmelser:**

For området gjelder Plan id 201513, Detaljregulering for Søndrekilveien og Lindestø, vedtatt 16.03.2017, endret 02.01.2020. Detaljreguleringsplanen er hjemlet i områderegulering for Landebukta boligfelt vedtatt 19.05.2016. Reguleringsplan med bestemmelser ligger i salgsoppgaven og må gjennomgås før avtale om kjøp inngås.

Detaljplan med Plan id 201513 gjelder for delfelt 1. Områdeplanen med Plan id 201321 gjelder for delfelt 2.

Reguleringsplan med bestemmelser er en del av denne salgsoppgaven og må gjennomgås før avtale om kjøp inngås.

**Tomteareal:**

Arealet for den enkelte tomt fremkommer i vedlagte prisliste. Arealene er ikke eksakt og noe avvik kan forekomme ved endelig oppmåling.

**Beskaffenhet:**

Tomtene leveres grovplanert med vei og tekniske anlegg fremført til tomten. Med grovplanert menes komprimert, sprengt steinmasse, ca 50 cm under ferdig gulv. Det er utarbeidet en erklæring som vil ivareta dette. Denne vil tinglyses på den enkelte tomt og er vedlegg til kjøpekontrakt. Kjøper må selv bekoste ytterligere opparbeidelse i henhold til gjeldende bestemmelser for området. Enkelte tomter har skråfyllinger som begrenser størrelsen og bruken. I forbindelse med godkjennelse av reguleringsplanen ble ikke «annen veggrunn» tegnet inn tilstrekkelig. Grunneier har derfor i ettertid utarbeidet et kart som viser dette. Området vil være en del av tomtearealet, men kan vil kunne begrense rådigheten. Kartet litt bak i prospektet.

Utnyttelsesgrad for den enkelte tomt fremkommer i reguleringsbestemmelsene og i vedlagte prisliste.

På noen av tomtene vil det være bestemmelser om bl.a høyder som avviker fra reguleringsbestemmelsene, dette for å sikre alle tomter best mulig utsikt m.m. Kjøper av de tomter dette gjelder forplikter seg til å etterkomme disse bestemmelsene selv om reguleringsplanen åpner for større utnyttelse/ andre høyder. Hvilke tomter dette gjelder fremgår av prislisten og kjøpekontrakt.

Interessenter oppfordres til å gjennomgå og gjøre seg kjent med alle reguleringsforholdene/planene før kjøp inngås.

På alle tomtene vil det være bestemmelser om at vegetasjon/beplantning, leegger, gjerder, vegetasjon mv ikke skal ha høyde på

over 2 meter fra terreng. Dette for å sikre at alle tomter får best mulig utsiktsforhold m.m.

Det er utarbeidet en erklæring om strøksservitutter for å ivareta blant annet dette. Erklæringen kan fås ved henvendelse til megler. Den vil være vedlegg til kjøpekontrakt og tinglyses på skjøtet for den enkelte tomt.”

**Parkering:**

For parkeringskrav for den enkelte tomt henvises til reguleringsplanens bestemmelser.

**Vei, vann, avløp og strøm:**

Vei, vann og avløp leveres ca 1 meter inn på tomt. Området blir klargjort for tilkobling til fiberbredbånd fra Telenor. De fleste tomtene har privat stikkvei fra hovedtrasè til tomten, se reguleringskart.

Avtaler og veiretter med bestemmelser vedr. private stikkveier er utarbeidet og vil bli tinglyst på de tomtene det gjelder. Erklæring om veirett med bestemmelser vil være vedlegg til kjøpekontrakt og kan fås ved henvendelse til megler.

Det vil og etableres egne veilag for de aktuelle private stikkveiene. Kopi av vedtekter for veilagene vil være vedlegg til kjøpekontrakt og kan fås ved henvendelse til megler.

**Velforening:**

Kjøper av tomt i området forplikter seg til å bli medlem i områdets velforening. Velforeningen konstitueres av selger på et senere tidspunkt. Vedtekter for velforeningen kan fås ved henvendelse til megler og er vedlegg til kjøpekontrakt.

**Betalingsbetingelser:**

Kjøpesum og omkostninger forfaller til betaling ved overtagelse og skal være mottatt på meglers klientkonto senest siste virkedag før avtalt overtakelsesdato. Det kreves fremlagt finansieringsbekreftelse før kontraktsinngåelse.

**Omkostninger:**

Dokumentavgift på 2,5 % av kjøpesum. Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t kr. 545,-. Tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 545,-

I tillegg til overnevnte må kjøper betale tilkoplingsavgifter/byggesaksgebyrer etter de til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer. Tilkoblingsavgifter vil bli fakturert og sendt kjøper i egen sending fra kommunen. Tilkoblingsgebyr pr. 2025 er kr. 10.000,- for vann og kr. 10.000,- for avløp. (Inkl. mva.). Det tas forbehold om eventuell endring i de oppgitte offentlige gebyrer.

**Formuesverdi:**

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt “primærbolig” (der boligeieren er folkeregistrert/bosatt) eller “sekundærbolig” (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

**Heftelser:**

Det gjøres oppmerksom på at grunnboken nå er endret, slik at det ikke lenger er mulig for Kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant på eiendommer hvor det er tinglyste servitutter eller andreheftelser som ikke skal slettes for selgers regning.

Det er tinglyste heftelser/servitutter på hovedbølet som vil følge de fradelte tomtene. Ingen av heftelsene/servittuttene som følger med fra hovedbølet har direkte betydning for



de fradelte tomtene, bortsett fra kommunale rettigheter, strøksservitutter, vegretter for tomtene og andre servitutter som direkte gjelder Landebukta boligfelt og fradelte tomter.

De fleste servituttene gjelder hytteeiendommer under reguleringsplanen for Ytre Lande lengre ute på Lande.

Kjøpers bank vil få prioritet etter disse og vil derfor ikke kunne kreve 1.prioritets pant i fradelt tomt. Kjøper plikter å orientere sin bank om dette forholdet.

#### **Tinglyste heftelser/servitutter som vil følge eiendommene:**

På en del av tomtene vil det bli tinglyst en erklæring vedr. bl.a tillatte høyder (som avviker fra reguleringsbestemmelsene) og private interne stikkveier. Erklæringen er utarbeidet og kan fås ved henvendelse til megler. Erklæringen vil også være vedlegg til kjøpekontrakten og tinglyses på skjøtet for den enkelte tomt. Det fremgår av prislisten hvilke tomter som berøres.

Avtaler pålagt av offentlig myndighet er/ skal tinglyses på alle tomtene. Det samme gjelder strøksservitutter som gjelder erklæring om ledninger, velforening og vegetasjon. Rettighetene vil være vedlegg til kjøpekontrakt og kan fås ved henvendelse til megler.

#### **Selgers forbehold/forutsetninger:**

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte tomter.

#### **Overtagelse:**

De fleste tomtene i første byggetrinn (nederst mot Landekilen – se prisliste) er grovplanerte og klare til overtagelse. Øvrige tomter i feltet blir klargjort og legges ut for salg på et senere tidspunkt.

#### **Kostnader ved videresalg og navneendring:**

Dersom kjøper videreselger tomten før overskjøting påløper det ett gebyr til selger på kr. 15.000,-. Selger skal også i så tilfelle godkjenne ny kjøper.

Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 8 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto etter påkrav fra megler. Eventuell endring krever selgers forutgående samtykke.

#### **Kjøpekontrakter:**

Avtale om kjøp forutsettes inngått på selgers standard kjøpekontrakt eller midlertidig kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved salg. Kontraktsutkast sendes på forespørsel og bør leses av kjøpere før inngåelse av avtale.

#### **Kjøpers undersøkelsesplikt:**

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tolking av bestemmelsene i reguleringsplanen tilligger Lindesnes kommune og ikke selger/megler.

#### **Lovverk/avtalebetingelser:**

Tomtene selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom (Avhendingslova). Eventuelle reklamasjoner må rettes direkte til selger (kontraktspart).

#### **Kredittvurdering/hvitvaskingsloven:**

Selger eller bank forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven. Dette innebærer blant annet at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

#### **Kjøpetilbud:**

Tomtene selges til faste priser. Se vedlagte prisliste og kjøpetilbud.

#### **Annet:**

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, og det fremkommer da elementer som ikke inngår i den kontraktsmessige leveranse.

På oppdrag fra grunneier har Stav arkitekter AS utarbeidet eksempelboliger samt en detaljert designhåndbok som veiledning og inspirasjon til hustyper og materialvalg mm. Grunneier har et ønske om at utbyggingen og utformingen av feltet skal ha et helhetlig preg og ønsker at Stav arkitekter`s forslag følges i størst mulig grad.

#### **Ansvarlig megler:**

Eiendomsmegler Norge AS, avd. Mandal – Org.nr. 944 121 331  
Audun Remesvik, Eiendomsmegler MNEF

#### **Visning/presentasjon:**

Forutsatt at grunnentreprenør ikke har stengt av områder pga arbeid, kan tomtene fritt besiktiges og selger eller megler er tilgjengelig for visning/presentasjon.

#### **Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:**

- Prisliste
- Reguleringsplan/bestemmelser for Søndrekilveien og Lindestø samt Områderegulering for landebukta
- Grunnboksutskrift for hovedbruket
- Erklæring om veirett med veilagets vedtekter
- Strøksservitutt
- Erklæring om utnyttelse
- Vedtekter til Landebukta og omegns vel
- Erklæring om kommunale betingelser

#### **Produsert: 06.05.25**









TEGNFORKLARING

**PBL § 12-5 AREALFORMÅL**  
(PBL § 12-5 nr. 1)

**BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- B1-7 Boligbebyggelse
- BFS1-13 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- BBH Barnehage
- BL Lager
- BE Energianlegg
- BVA Vann- og avløpsanlegg
- BSB Småbåtanlegg i snjø og vassdrag
- BLK1-4 Lekeplass

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**  
(PBL § 12-5 nr. 2)

- V Veg
- SKV1-10 Kjøreveg
- SF Fortau
- SGS Gang-/sykkelveg
- SVT Annen veggrunn - tekniske anlegg
- SVG Annen veggrunn - grøntareal
- SKH Kollektivholdeplass
- PP Parkeringsplasser

**GRØNNSTRUKTUR**  
(PBL § 12-5 nr. 3)

- G Grønnstruktur
- GN Naturområde - grønnstruktur
- Turveg Turveg
- GF Friområde

**LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER**  
(PBL § 12-5 nr. 5)

- LNFR Landbruk-, natur-, friluft-, og reindriftsformål
- LL Landbruksformål

**BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**  
(PBL § 12-5 nr. 6)

- VNV Naturområde i sjø og vassdrag

**HENSYNSSONER**  
(PBL § 12-6)

- R140 Sikringsone - Friskt
- H370 Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- H370 Sone med angitte særlige hensyn - Bevaring kulturmiljø
- H370 Båndlegging etter lov om kulturminner

**LINJESYMBOLER**

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Hensynssonegrense

**JURIDISKE LINJER**

- Regulert tomtegrense
- Byggeline
- Bebyggelse som inngår i plan
- Regulert senterlinje
- Friskitslinje i vegkryss

Kilde for basiskart: Mandal kommune / Infoland  
Dato for basiskart: 3.5.2010 - 5.12.2014.  
Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84  
Høydegrunnlag: NN 1954

0 20 40 60 80 m



**OMRÅDEREGULERING FOR  
LANDEBUKTA BOLIGFELT**  
Mandal kommune  
MED TILHØRENDE PLANBESTEMMELSER

Arealplan-ID  
**1002 -  
Planforslag**

Kartmåle  
**1:20**  
Original  
**A1**  
Ekvidista  
**1 m**

Utarbeidet for **SPELEN UTVIKLING AS / LANDE BOLIGFELT AS**

| Rev. | Revisjonen gjelder                                                                                 | Dato     | Tegn. | Kont. | € |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------|-------|---|
| 04   | Revidert etter bystyrets vedtak: f_BLK3 er flyttet mot nord samt alkoholi sikret med turvegtraasé. | 24.05.16 | ALPM  | BJA   | # |
| 03   | Revidert i forkant av vedtaksbehandling. Kryssløsning tilpasset vedtatt plan for Landeveien.       | 29.03.16 | ALPM  | BJA   | # |
| 02   | Revidert etter vedtak i planutvalget 25.11.2015.                                                   | 11.12.15 | AAI   | ALPM  | # |
| 01   | Revidert etter vedtak i planutvalget 17.12.2014.                                                   | 22.01.15 | EDN   | ALPM  | # |

**SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

|                                                 | Saksnr.  | Dato                 | Tegn. | Kont. | € |
|-------------------------------------------------|----------|----------------------|-------|-------|---|
| Kunngjøring av oppstart av planarbeidet         |          | 23.12.10             |       |       |   |
| 1. gangsbehandling i Planutvalget               |          | 17.12.14 og 25.11.15 |       |       |   |
| Offentlig ettersyn fra 17.12.2015 til 1.2.2016. |          |                      |       |       |   |
| 2. gangsbehandling i Planutvalget               | PS 7/16  | 13.04.16             |       |       |   |
| <b>BYSTYRETS VEDTAK:</b>                        | PS 56/16 | 21.04.16             |       |       |   |
| Kunngjøring av vedtak                           |          |                      |       |       |   |

Planen utarbeidet av:

**Multiconsult**

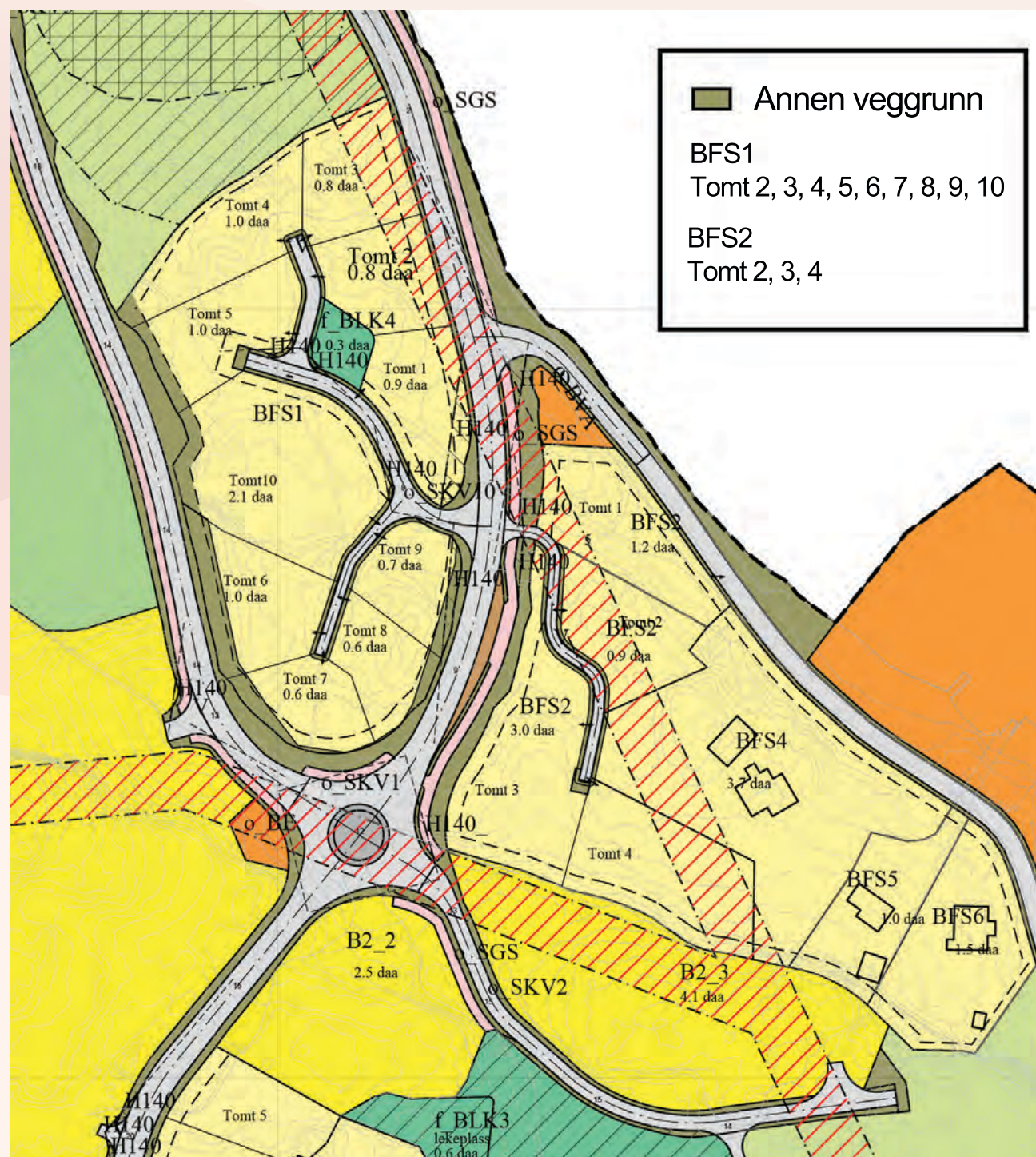
Rigedalen 15 | 4626 Kristiansand | Tlf: 37 40 20 00 | www.multiconsult.no

| Oppdragsnr. | Konstr./Tegnet | Kontrollert | Godkj. |
|-------------|----------------|-------------|--------|
| 312393-01   | EDN / AAI      | BJO         | ALF    |
| Dato        | 25.11.2014     |             |        |
| Rev.        | 04             |             |        |













Mandal kommune  
Teknisk forvaltning

# Reguleringsbestemmelser for Områderegulering for Landebukta boligfelt

Plan id: 201321

Vedtatt 19.05.16

.....  
Ordførers underskrift

## 1 Fellesbestemmelser

### 1.1 Situasjonsplan

Ved søknad om tiltak skal det utarbeides situasjonsplan for hvert felt (BFS1-BFS) som skal vise:

- Bygningers plassering og høyder
- Høyder på planert terreng
- Utforming av murer/fyllinger
- Parkering

### 1.2 Tilgjengelighet for alle

50 % av de nye boenhetene skal ha samtlige hovedfunksjoner på samme plan. Disse skal da ligge på hovedplan. For områder med plankrav skal det angis i detaljregulering hvilke tomter kravet gjelder for.

### 1.3 Grad av utnytting

Parkeringskjeller regnes ikke med i BRA.

### 1.4 Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan for områder avsatt til "bebyggelse og anlegg – nærmiljøanlegg" og "grønnstruktur" innenfor planområdet.

Utomhusplanen skal vise lekearealer, grøntarealer, terrengbehandling, beplantning etc.

Anleggenes innhold, standard, plassering og konkret utforming skal fastsettes i utomhusplanen.

### 1.5 Terrengtilpasninger

Ved byggemelding skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende veg. Murer og terrengsprang over 2,5 meter skal dokumenteres og illustreres spesielt.

For formål "Annen veggrunn – grøntareal" kan skjærings- og/eller fyllingsutslag tilbakeføres til tiliggende byggeområde. Dette vurderes i detaljregulering for området.

## 2 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

### 2.1 Plankrav

I byggeområdene for felt B1 – B7 skal det ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger godkjent detaljregulering.

Detaljreguleringen skal blant annet fastsette:

- Formål
- Atkomstveger, avkjørsler
- Utnyttelsesgrad
- Tomteinndeling, byggegrenser og antall boenheter. Bebyggelsens høyde og takform. Bebyggelsens angitte høyder i hvert felt skal vurderes ut i fra plassering i terrenget og eksponering i omgivelsene. Planlagt utbygging i områder med høye verdier for landskapet skal vises ved perspektiver og snitt/skisser.
- Hvilke boliger som skal ivareta tilgjengelighet på hovedplan
- Fellesarealer
- Parkeringsplasser/garasjer/parkeringskjeller
- Evt. sikringstiltak
- Lekeplasser iht. normaler for utomhusarealer i Mandal kommune
- Turstisystem/snarveger internt og fra boligområdet og ut til overordnet grønnstruktur.
- Lokal overvannshåndtering
- Sol og skygge
- Terrenginngrep og planeringshøyder
- Rekkefølgekrav
- Kommunalteknisk anlegg/energianlegg (trafo)
- Evt. eksisterende høyspentlinjer som skal legges i bakken
- Sol- og støyforhold på lekeplassene skal dokumenteres
- Hensynssoner

Bebyggelsen innenfor hvert delområde skal ha et helhetlig preg.

I byggeområdet for småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSB) skal det ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger godkjent detaljregulering. Denne detaljreguleringen skal også innbefatte delområde f\_G.

Detaljreguleringen skal blant annet redegjøres for og fastsette:

- Formål
- Atkomst og parkering
- Utsettingsrampe
- Fellesarealer
- Parkeringsplasser
- Evt. sikringstiltak
- Sol og skygge
- Terrenginngrep
- Rekkefølgekrav
- Kommunalteknisk anlegg



- Antall og type båtplasser, samt småbåthavnens konsekvenser for sjøverts sikkerhet og fremkommelighet
- Båtlager (på landsiden)
- Hensynssoner
- Tilgang til strandsonen for allmennheten
- Evt. badeplass

I tillegg skal det i forbindelse med detaljreguleringen gjennomføres et grundig utredningsprogram basert på NIVA's tidligere kartlegging datert 04.06.12. Dette utredningsprogrammet må ha til hensikt også å vise hvorvidt småbåthavnen kan utbygges uten å skade den nasjonalt viktige ålegressengen, og i tilfelle hvordan dette kan gjennomføres.

## 2.2 Terrengtilpasning

Høydeforskjeller i byggeområdene skal tas opp inne i feltet, og ikke i overgangen mot overordnet grønnstruktur.

## 2.3 Parkering

Antall parkeringsplasser skal være i samsvar med følgende:

For boenheter <80 m<sup>2</sup> skal det være minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet

For boenheter >80 m<sup>2</sup> skal det være minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet

Det avsettes min. 1 sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet.

For SBS skal det opparbeides minimum 1 parkeringsplass for hver 6 båtplass.

## 2.4 Lekeplasser

Lekeplasser skal opparbeides iht. Normal for uteområder i Mandal kommune. Før anleggelse av lekearealene skal det utarbeides utomhusplan som godkjennes av Mandal kommune.

Antall nærlekeplasser, og plassering av disse, skal avklares i forbindelse med detaljregulering.

## 2.5 Utearealer

Behov for utearealer for bebyggelse skal ved innsendelse av detaljregulering være minimum 80 m<sup>2</sup> pr. boenhet, med unntak av for blokkbebyggelse der det skal være minimum 40 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

Terrasse/balkong kan medregnes i uteoppholdsarealet.

## 2.6 Boligbebyggelse – Felt B1 – B7 (med krav om detaljregulering)

### 2.6.1 Felt B1 (B1\_1 og B1\_2)

I feltet tillates eneboliger med sekundærleilighet på maksimum 60 m<sup>2</sup> og/eller konsentrert småhusbebyggelse.

### 2.6.2 Felt B2 (B2\_1, B2\_2 og B2\_3)

I delfelt B2\_1 tillates eneboliger med sekundærleilighet på maksimum 60 m<sup>2</sup> og terrassert blokkbebyggelse der hvor dette er naturlig. I delfelt B2\_2 og B2\_3 tillates eneboliger med sekundærleilighet på maksimum 60 m<sup>2</sup>.

### 2.6.3. Felt B3

I feltet tillates eneboliger med sekundærleilighet på maksimum 60m<sup>2</sup>

### 2.6.4 Felt B4 (B4\_1, B4\_2 og B4\_3)

I feltet tillates eneboliger med sekundærleilighet på maksimum 60 m<sup>2</sup> og/eller konsentrert småhusbebyggelse og/eller terrassert blokkbebyggelse der hvor dette er naturlig. Ved terrassert blokkbebyggelse skal hvert plan ha terrengkontakt, evt. med unntak av evt. toppetasje.

I forbindelse med detaljregulering av felt B4\_1 skal det reguleres sammenhengende grønnstruktur langs grensen mot felt B5.

### 2.6.5 Felt B5 (B5\_1, B5\_2 og B5\_3)

I delfelt B5\_1 tillates eneboliger med sekundærleilighet på maksimum 60 m<sup>2</sup>. I delfelt B5\_2 og B5\_3 tillates eneboliger med sekundærleilighet på maksimum 60 m<sup>2</sup> og/eller konsentrert småhusbebyggelse.

I forbindelse med detaljregulering skal det avklares plassering av vannforsyningsanlegg (høydebasseng) og om det skal etableres en trasé for atkomstveg til Signalen.

I forbindelse med detaljregulering skal det reguleres sammenhengende grønnstruktur langs grensen mot felt B4\_1.

### 2.6.6 Felt B6

I feltet tillates eneboliger med sekundærleilighet på maksimum 60 m<sup>2</sup> og/eller konsentrert småhusbebyggelse.

### 2.6.7 Felt B7

I feltet tillates eneboliger med sekundærleilighet på maksimum 60 m<sup>2</sup> og/eller konsentrert småhusbebyggelse.

Med konsentrert småhusbebyggelse menes boliger som er sammenbygd i kjede eller rekke, og med maksimalt 2 etasjer.

## 2.7 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse felt BFS1 – BFS3

### 2.7.1. Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Forstøtningsmurer, terrasse/balkong, garasje og biloppstillingsplasser kan etableres utenfor byggegrensen.

### 2.7.2. Høyder

Viste kotehøyder for topp grunnmur (TG) fremgår av plankartet.

### 2.7.3. Estetikk

Bebyggelsen kan ha takformer som saltak, pulttak eller flatt tak.

Mindre takoppbygg, takopplett, arker/kvister o.l. kan tillates. Takopplett tillates på inntil 40 % av takflatens lengde. Takopplett på inntil 40 % av takets lengde medregnes ikke i beregningen av gesimshøyde. Dette gjelder også ark/kvist. Der takformene er saltak skal takvinkelen være mellom 22 og 40 grader.

Der takformen er pulttak skal øverste gesimshøyde være minst 1 meter lavere enn maksimal oppgitt mønehøyde.

Alle bygg skal ha ikke-reflekterende takflate.

### 2.7.4. Avkjørsel



Det tillates kun en avkjørsel til hver enkelt boenhet. Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

#### 2.7.5. Garasje

Garasje tillates oppført utenfor byggegrensen, inntil 1 meter fra grense mot naboeiendom. Garasje kan plasseres inntil 2 meter fra eiendomsgrense for veg dersom den står parallelt med o\_SKV1, og inntil 5 meter fra eiendomsgrense for veg dersom den står vinkelrett på o\_SKV1.

Garasjens størrelse skal være maks. 50 m<sup>2</sup> BYA og tillates med gesimshøyde maks. 3,5 meter og mønehøyde maks. 5,5 meter over overkant gulv 1. etasje. Takform på garasje skal samsvare med takform på tilhørende bolig. Garasje skal være tilpasset, og underordnet, bolighuset. Møne på garasje skal derfor ligge lavere enn mønet på bolighuset.

#### 2.7.6. Felt BFS1

Innenfor området tillates oppført eneboliger. Enebolig kan ha en sekundærleilighet på inntil 60 m<sup>2</sup> BRA.

Maks. tillatt gesimshøyde er 6,5 meter over topp grunnmur (TG). Maks tillatt mønehøyde er 8,5 meter over topp grunnmur (TG).

Tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 30 %, inkl. biloppstillingsplass.

Bebyggelsen på tomtene 1 – 5 skal ha samtlige hovedfunksjoner på samme plan. Disse skal ligge på hovedplan.

Det tillates underetasje på tomt 6, 7, 8 og 9.

#### 2.7.7. Felt BFS2

Innenfor området tillates oppført eneboliger. Enebolig kan ha en sekundærleilighet på inntil 60 m<sup>2</sup> BRA.

Maks. tillatt gesimshøyde er 6,5 meter over topp grunnmur (TG). Maks tillatt mønehøyde er 8,5 meter over topp grunnmur (TG).

Tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 30 %, inkl. biloppstillingsplass.

Bebyggelsen på tomtene 2 og 3 skal ha samtlige hovedfunksjoner på samme plan. Disse skal ligge på hovedplan.

For tomt 4 tillates etablert underetasje med mulighet for parkering i hele underetasjen. Atkomst til tomt 4 kan tillates via felt BFS4.

Det tillates også underetasje på tomt 1.

#### 2.7.8. Felt BFS3

Innenfor området tillates oppført eneboliger. Enebolig kan ha en sekundærleilighet på inntil 60 m<sup>2</sup>.

Maks. tillatt gesimshøyde er 6,5 meter over topp grunnmur (TG). Maks tillatt mønehøyde er 8,5 meter over topp grunnmur (TG).

Tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 30 %, inkl. biloppstillingsplass.

Bebyggelsen på tomtene 1, 2, 7, 8 og 9 skal ha samtlige hovedfunksjoner på samme plan. Disse skal ligge på hovedplan.

Det tillates underetasje på tomt 1, 2, 3, 4 og 9.

#### 2.8. **Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse felt BFS4 – BFS13 (Eksisterende bebyggelse)**

Det tillates ikke fradeling eller oppføring av nye boenheter uten at dette blir hjemlet i eventuell ny detaljregulering for det enkelte delfelt.

Garasjer og boder skal høydemessig og størrelsesmessig være tilpasset, og underordnet, bolighuset. Mønet på garasje skal derfor ligge lavere enn mønet på bolighuset.

Eksisterende boliger/boder/garasje kan utvides opp til maksimalt 350 m<sup>2</sup> BRA totalt. I tillegg kan eksisterende løer bestå med dagens BRA.

Eksisterende bebyggelse vist med linje "Bebyggelse som inngår i planen" kan gjenoppføres etter skade/brann.

#### 2.9. **Barnehage (felt BBH)**

##### 2.9.1. Generelt

I området tillates det oppført bygninger med tilhørende anlegg for offentlig eller privat barnehage.

##### 2.9.2. Høyder

Bebyggelsen skal være i en etasje.

Maksimal tillatt gesimshøyde er 3,5 meter over topp grunnmur (TG). Maksimal tillatt mønehøyde er 6,5 meter over topp grunnmur (TG).

Høyde begrensning for tekniske anlegg på tak settes til 3,0 meter over maksimal gesimshøyde. Tekniske installasjoner på tak skal samles. Takoppbygg kan maksimalt dekke 10 % av byggets totale takflate og installasjonene skal plasseres tilbaketrukket fra gesimsen, bygges inne eller avskjermes med egnet materiale.

##### 2.9.3. Grad av utnyttning

Maks. bruksareal (BRA) skal ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>.

Utvendig lekeareal m/tilhørende lekeapparater, lekehytter o.l. skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

Bruksareal/deler av bruksareal helt under terreng, regnes ikke med i grad av utnyttning.

##### 2.9.4. Estetikk

Bebyggelsen kan ha takformer som saltak, pulttak eller flatt tak.

Der takformen er saltak kan takvinkelen være inntil 40 grader.

Der takformen er pulttak kan øverste gesimshøyde være som oppgitt for mønehøyde.

Alle bygg skal ha ikke-reflekterende takflate.



#### 2.9.5. Parkering

Barnehagebebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt, for 1,0 biler pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA).

Det skal avsettes min. 2,0 sykkeloppstillingsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA).

#### **2.10. Lager – BL**

##### 2.10.1. Generelt

I området tillates det oppført bygninger med tilhørende anlegg for lagervirksomhet.

##### 2.10.2. Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor formålsgrenser som vist på plankartet.

##### 2.10.3. Høyder

Maksimal tillatte mønehøyde er 10,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bygningene skal ha saltak med samme takvinkel som eksisterende driftsbygning. Høyde begrensning for tekniske anlegg på tak settes til 3,0 meter over maksimal gesimshøyde. Tekniske installasjoner på tak skal samles. Installasjonene skal plasseres tilbaketrukket fra gesimsen, bygges inne eller avskjermes med egnet materiale.

##### 2.10.4. Grad av utnyttning

Tillatt tomteutnyttelse skal ikke overstige %-BYA = 80 %.

Ved beregning av BRA ses det bort fra beregningsreglene i TEK § 3-5 vedrørende tenkte etasjeplan, slik at etasjer i deler av bygget kan ha større innvendig takhøyde enn beregningsreglene angir uten at dette inngår i beregningsgrunnlaget for utnyttelse. Samlet gulvareal beregnet etter reglene om bruksareal etter NS 3940 skal uansett ikke overstige angitt %-BYA.

##### 2.10.5. Estetikk

Byggenes fasader skal ha en farge som ligger innenfor en nøytral fargeskala. Bygningen skal ha preg av å være en driftsbygning tilknyttet landbruksdriften.

##### 2.10.6. Parkering

Lagerbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt for 1 bil pr. 100 m<sup>2</sup>, og 2 sykler pr. 100 m<sup>2</sup>.

#### **2.11. Energianlegg**

Det tillates oppført bygninger og/eller installasjoner som hører til formålet, samt tilhørende parkering.

Skjermende beplantning og vegetasjon tillates etablert så lenge det ikke er til hinder for bruken av anlegget.

#### **2.12. Vann- og avløpsanlegg (o\_BVA)**

Offentlig vann- og avløpsanlegg skal opparbeides i henhold til tekniske planer, godkjent av Mandal Bydrift. Det tillates oppført bygninger og/eller installasjoner som hører til formålet, samt tilhørende parkering.

Skjermende beplantning og vegetasjon tillates etablert så lenge det ikke er til hinder for bruken av anlegget.

Ny boligbebyggelse i området skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg.

#### **2.13. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – BSB (med krav om detaljregulering)**

Innenfor området kan det etableres brygger og småbåtanlegg i form av bl.a. flytebrygger. Det tillates oppføring av bygg for båtlager, og mindre opplag av båter.

Det skal anlegges båtutsettingsplass innenfor formålet. Denne skal vises i detaljregulering. Det skal da også foreligge tekniske planer med oppsamlingstank/oljeavskiller og et opplegg for avfallshåndtering.

Minimum 5 båtplasser skal avsettes for allmennheten.

#### **2.14. Lekeplass (BLK)**

o\_BLK1 er offentlig ballplass og tilhørende offentlig strøkslekeplass, iht. normaler for uteområder i Mandal kommune.

o\_BLK2 er offentlig strøkslekeplass, iht. normaler for uteområder i Mandal kommune.

f\_BLK3 skal være felles nærlekeplass for boligtomtene innenfor felt BFS3. Lekeklassen skal opparbeides som nærlekeplass iht. normaler for uteområder i Mandal kommune.

f\_BLK4 skal være felles nærlekeplass for boligtomtene innenfor felt BFS1. Lekeklassen skal opparbeides som nærlekeplass iht. normaler for uteområder i Mandal kommune.

### **3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)**

#### **3.1. Kjøreveg**

Trafikkområdene skal opparbeides med den inndelingen som er vist i plankart. Innenfor formålet kan det etableres kjøreveg.

#### **3.2. Fortau**

Innenfor formålet kan det etableres fortau.

#### **3.3. Gang-/sykkelveg**

Innenfor formålet kan det etableres gang- og sykkelvei.

#### **3.4. Annen veggrunn – grøntareal**

Områder avsatt til annen veggrunn er offentlige og skal benyttes til skjæringer, fyllinger, grøft, sideareal o.l. Innenfor området kan det også plasseres leskur tilknyttet kollektivholdeplass. Fyllinger skal jordkles og tilsås.

#### **3.5. Kollektivholdeplass**

Kollektivholdeplass(er) skal opparbeides med leskur i tilknytning til holdeplassen.

#### **3.6. Parkeringsplasser (f\_PP)**

Innenfor området tillates etablert felles parkeringsplass. Parkeringsplassen er felles for hyttetomtene ved Sævika, samt fremtidige hyttetomter innenfor område E12 i gjeldende kommuneplan.

### **4. Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)**

#### **4.1. Grønnstruktur**

Innenfor området kan det opparbeides med benker, bord, grill, badebrygge o.l. Området er felles for beboerne i området.

#### **4.2. Naturområde**

Steingjerder, eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte naturområder skal i størst mulig grad bevares og beskyttes.



Stier kan anlegges i terrenget uten terrenginngrep. Kommunen kan, etter konkret søknad, godkjenne terrenginngrep som ikke endrer terrengets karakter for opparbeidelse av sti. Sti kan opparbeides med grusdekke. Bredde på sti skal ikke overstige 1 meter.

Nødvendige sikringstiltak, for blant annet rasfare, kan utføres i området.

#### **4.3. Turveg**

Innenfor området kan det tilrettelegges for sti/turveg med maksimal bredde på 1.5 meter. Sti skal anlegges i terrenget uten terrenginngrep. Det tillates at løse stein fjernes og at det opparbeides trappetrinn i terrenget der hvor det er behov for det. Sti kan også opparbeides med grusdekke. Kommunen kan, etter konkret søknad, godkjenne terrenginngrep som ikke endrer terrengets karakter.

#### **4.4. Friområde**

Innenfor området tillates etablering av grillplass, benker og bord. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og beskyttes.

Stier kan anlegges i terrenget uten terrenginngrep. Kommunen kan, etter konkret søknad, godkjenne terrenginngrep som ikke endrer terrengets karakter for opparbeidelse av sti. Sti kan opparbeides med grusdekke. Bredde på sti skal ikke overstige 1 meter.

### **5. Landbruks-, natur og friluftsområder (pbl § 12-5 nr. 5)**

#### **5.1. LNFR**

Innenfor området kan dagens skogs- og landbruksdrift videreføres som i dag. Det tillates videre at det tilrettelegges for allment friluftsliv, ved skilting, etablering av bord/benker, merking og vedlikehold av turstier, og andre skånsomme og reversible inngrep.

#### **5.2. Landbruksformål**

Områdene skal brukes til tradisjonell landbruksdrift og Jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde.

Hogst/rydding for å opprettholde dagens bruk, er tillatt. Bygging av skogsveger i forbindelse med drift kan skje etter godkjenning av kommunen, i samsvar med skogbrukslovas § 7.

Nødvendige tekniske anlegg som ledningsnett, trykkøkningsstasjoner, og trafoer kan plasseres i området. Alt arbeid skal utføres med minst mulig terrenginngrep.

Steingjerder skal i størst mulig grad bevares og beskyttes.

Regulerte landbruksformål skal ikke benyttes til lager eller riggområde.

Nødvendige sikringstiltak, for blant annet rasfare, kan utføres i området.

### **6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl § 12-5 nr. 6)**

#### **6.1. Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

I område avsatt til naturområde i sjø og vassdrag tillates ingen nye konstruksjoner.

### **7. Hensynssoner (pbl § 12-6)**

#### **7.1. Sikringssone – frisikt (H140)**

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende vegers nivå.

#### **7.2. Faresone – høyspenningsanlegg (H370)**

Det tillates ikke bebyggelse innenfor faresonen.

#### **7.3. Hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570)**

Innenfor området skal det utøves særskilt hensyn til den kulturlandskapsmessige verdien. Steingjerder, rydningsrøyser osv. skal i hovedsak bevares. Hvordan hensynet ivaretas skal vises ved innsending av søknad om tiltak.

Innsendte tiltak innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø må fremlegges kulturmyndighetene ved Vest-Agder fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren.

#### **7.4. Båndleggingssone – Etter lov om kulturminner (H730\_BK)**

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, tildekke, forandre, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet eller foreta noe form for fysiske inngrep i området, jf. Kulturminnelovens §§ 3 og. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8, ved Vest-Agder fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren.

### **8. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)**

Før det gis tillatelse til tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 innenfor områdene B1-B7, BFS1-BFS3, BBH og BBS må det ved skriftlig avtale mellom berørte parter, eller ved jordskifte iht. jordskifteloven § 2 bokstav h, jf. § 5 annet ledd, ha kommet i stand en ordning for fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak.

#### **8.1. Utomhusplan**

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i hvert enkelt delfelt skal det utarbeides utomhusplan som inkluderer tiliggende grønnstruktur. Utomhusplanen skal vise opparbeidelse av lekearealer, og grøntområder i delfeltet.

Der det er aktuelt skal det også vises en sikringsplan for sikring av skrenter og stup i tilknytning til det aktuelle delfeltet. Sikringsplanen skal bare ta for seg sikring av boligtomter, sikring av vei, og på/ved lekeplasser. Før det gis brukstillatelse skal sikring iht. sikringsplan skal være utført for det aktuelle delfeltet. Sikringsplan skal godkjennes av ansvarlig foretak.

#### **8.2. Tekniske planer**

Før det gis igangsettingstillatelse til bygg i planområdet skal det foreligge godkjente tekniske planer for veg, gang- og sykkelvei, fortau og bussholdeplass, inkl. skjæringer og fyllinger. Teknisk plan skal omfatte anlegg fra veien Nesehaven, og skal være godkjent av Statens vegvesen og/eller av Mandal kommune.

Før det gis igangsettingstillatelse til bygg i planområdet skal det foreligge tekniske planer for vann og avløp, samt overvann, godkjent av Mandal kommune. Planene skal vise overordnede traseer og plassering av pumpestasjoner, trykkøkningsstasjoner osv.

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal tilhørende VA-anlegg være opparbeidet og overtatt av kommunen for drift og vedlikehold.

#### **8.3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**



Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i områdene B1-B7, BFS1-BFS3, og BBH, skal kjøreve, gang- og sykkelvei og fortau fra veien Nesehaven og frem til avkjørsel til feltet/tomten være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i områdene B1, B2\_1, B3, B4, B5, B6 og B7, må gang- og sykkelvegbro ved Bankebroa, eller ny Bankebro inkl. gang- og sykkelvei, være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i områdene B4-B7 skal o\_SKV7 være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i B3 skal o\_SKV\_1 fram til planavgrensning i sør være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i områdene B1-B7 og BFS1-BFS3, skal bussholdeplass være opparbeidet som vist i plankartet.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i områdene B1-B7 skal det foretas en detaljert støyberegning for støyutsatte boliger langs Fv. 202 vest for Rennesveien. Basert på denne skal det ivaretas, enten ved støyskjerming, eller ved andre tiltak, at følgende krav ivaretas:

- Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål:  $L_{den} 55$  dB
- Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07:  $L_{den} 70$  dB

Tiltakene som må gjøres for å ivareta disse kravene skal også være gjennomført før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i områdene B1-B7. At kravene overholdes skal dokumenteres av foretak med spesialkompetanse innen støy. Dersom huseier motsetter seg tiltak frafalles kravet om støytiltak for den aktuelle boligen.

#### **8.4. Lekearealer**

Før det gis brukstillatelse innenfor område BFS1-BFS2, skal f\_BLK4 være ferdig opparbeidet, iht. godkjent utomhusplan. Lekearealet skal være opparbeidet som nærlekeplass iht. kommunens normaler.

Før det gis brukstillatelse innenfor område BFS3, skal f\_BLK3 være ferdig opparbeidet, iht. godkjent utomhusplan. Lekearealet skal være opparbeidet som nærlekeplass iht. kommunens normaler. Turveg som leder til dette lekearealet skal også være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor område BFS3.

Før det gis brukstillatelse innenfor områdene B1-B2, skal o\_BLK1 være ferdig opparbeidet, iht. godkjent utomhusplan. Lekearealet skal være opparbeidet som strøkslekeplass og ballplass iht. kommunens normaler.

Før det gis brukstillatelse innenfor områdene B4-B7 skal o\_BLK2 være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Lekearealet skal være opparbeidet som strøkslekeplass iht. kommunens normaler.

Datert: 20.05.14  
Rev. 03.02.15, bo  
Rev. 17.12.15, jg  
Rev. 17.03.16, jg  
Rev. 27.05.16, jg





Mandal kommune  
Teknisk forvaltning

# Reguleringsbestemmelser for Detaljregulering for Søndrekilveien og Lindestø

**Plan id: 201513**  
Vedtatt 16.03.17  
Reguleringsendring, 02.01.2020

.....  
Ordførers underskrift

## 1. GENERELT

Planen inneholder følgende formål (Pbl. § 12-5):

### Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Lekeplass (1610)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Øvrig kommunaltekniske anlegg(1560)
- Kombinert parkering og øvrig kommunaltekniske anlegg(1900)

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Annen veggrunn grøntareal (2019)

### Grønnstruktur

- Grønnstruktur (3001)
- Naturområde – grønnstruktur (3020)
- Turveg (3031)

Planen inneholder følgende hensynssoner (Pbl.§ 12-6):

### Sikringssone og båndleggingssone

- Frisikt (H140)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

## 2. FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Teknisk infrastruktur

All teknisk infrastruktur som EL-forsyning, tele, bredbånd m.m. skal legges som jordkabel. Ny boligbebyggelse i området skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg. Offentlig vann- og avløpsanlegg skal opparbeides i henhold til tekniske planer, godkjent av Mandal Bydrift

### 2.2. Inn-/avkjøringspiler

Pilene viser hvilken vei tomtene skal ha adkomstløsning fra. Avvik fra den direkte plassering i plankartet tillates. Det tillates kun en adkomst til hver tomt  
For delfeltene BKS1, BKS2, BKS3, BKS4 og BKS5 tillates en avkjørsel pr. tomt fra o\_SKV2. avkjørselen skal fremgå ved byggesøknad.

### 2.3 Sikringstiltak

Sikringstiltak som er beskrevet i egne sikringsplaner eller utomhusplaner tillates utført innenfor alle reguleringsformål. Sikringsplan/sikringstiltak skal godkjennes av ansvarlig foretak.

### 2.4 Støy

Det skal foretas en detaljert støyberegning for støyutsatte boliger langs Fv. 202 vest for Rennesveien, jf. områderegulering for Landebukta vedtatt 19.05.16. Basert på beregningen skal det ivaretas, enten ved støyskjerming, eller ved andre tiltak, at følgende krav ivaretas:

- Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål:  $L_{den}$  55 dB
- Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07:  $L_{den}$  70dB

At kravene overholdes skal dokumenteres av foretak med spesialkompetanse innen støy. Dersom huseier motsetter seg tiltak frafalles kravet om støytiltak for den aktuelle boligen. 3



**3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§ 12-7, nr. 10)**

**3.1 Igangsettingstillatelse**

Før det kan gis igangsettingstillatelse må følgende foreligge:

- Godkjent(e) utomhusplan(er) for alle arealer regulert til lekeplass, grønnstruktur og naturområde-grønnstruktur.
- Situasjonsplan for tomten eller delfeltet som skal bebygges, jf. 4.1.
- Godkjente tekniske planer for vann og avløp, samt overvann.
- Tekniske planer, godkjent av Statens vegvesen og/eller Mandal kommune, for areal regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, inkl. skjæringer og fyllinger, og nødvendig sikring av anleggene. Dette kravet innbefatter også nødvendig anlegg fra veien Nesehaven, jf. Områderegulering for Landebukta vedtatt 19.05.16 og reguleringsplan for infrastruktur Landeveien vedtatt 24.04.14.

**3.2 Brukstillatelse**

Før det gis tillatelse til tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 innenfor planområdet må det ved skriftlig avtale mellom berørte parter, eller ved jordskifte iht. jordskifteloven § 2 bokstav h, jf. § 5 annet ledd, ha kommet i stand en ordning for fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak.

Før det kan gis brukstillatelse for første boenhet innenfor planområdet må følgende foreligge/være ferdig opparbeidet:

- Støyrapport og ev. tiltak beskrevet i denne, jf. § 2.4.
- Sikringstiltak iht. sikringsplaner, utomhusplaner og situasjonsplaner.
- o\_BLK1 i områdereguleringen for Landebukta boligområde. Denne skal være opparbeidet og overtatt av Mandal kommune.
- Gang- og sykkelvegbro ved Bankebroa, eller ny Bankebro inkl. gang- og sykkelvei.
- Bussholdeplass som vist i områderegulering for Landebukta boligfelt. Denne skal være opparbeidet og overtatt av Mandal kommune.
- Kjøreveg, gang- og sykkelvei og fortau fra veien Nesehaven og frem til avkjørsel til feltet/tomten. Disse arealene skal også være overtatt av Mandal kommune og/eller Statens vegvesen.
- Tilhørende VA-anlegg, og annen tilhørende offentlig infrastruktur. Disse arealene skal også være overtatt av kommunen for drift og vedlikehold.
- Før det kan gis brukstillatelse for første boenhet i delfelt BKS1-BKS5 og BFS1-BFSK10, skal følgende være ferdig opparbeidet og overtatt av Mandal kommune:
- o\_BLK2.

Før det kan gis brukstillatelse for første boenhet i delfelt BFS11-BFS15, skal følgende være ferdig opparbeidet og overtatt av Mandal kommune:

- o\_BLK3.

Før det gis brukstillatelse til den 20. boenheten totalt i planområdet, skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Grønnstrukturarealer iht. godkjent(e) utomhusplaner.

**4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1)**

**4.1 Fellesbestemmelser**

Ved søknad om tiltak skal det legges frem en situasjonsplan med snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebygging, tilstøtende veg og avkjørsel, terrenginngrep/tilpassing utenfor byggegrensen, ev. sikringstiltak og tilpassing til tilstøtende grønnstruktur eller lekearealer.

Ved utbygging av den konsentrerte boligbebygging (BKS) skal hvert delfelt utvikles samlet. Det må leveres en samlet situasjonsplan for hele delområdet som, i tillegg til krav i første punkt ovenfor, viser enhetlig formgivning av bygningsmassen. Løsning for felles nedgravd renovasjon må vises.

For delfelt BFS7 og BFS9-10 skal det brukes materialer som er ikke-reflekterende, og som har mørke og/eller naturtilpassede farger. Dette gjelder samtlige bygningsdeler.

Det tillates etablert solcelle/-fanger knyttet til energitiltak for boenhet.

Takterrasser tillates og skal ikke være en del av saltak. Sikringsrekkverk for takterrasser skal trekkes inn minimum 0,25 meter fra hovedfasadeliv, og tillates over maks gesimshøyde. Rekkverk skal utføres i lette og transparente materialer.

Følgende gjelder for takvinkler:

- Flate tak/pulttak kan ha maksimalt 15 graders vinkel.
- Saltak skal ha mellom 22,5 og 25 graders vinkel.

Boligenheten skal plasseres innenfor byggegrensen som er vist på plankartet. Der hvor byggegrense og formålsgrense samsvarer er ikke byggegrense synlig i plankartet. Byggegrensen vil da være synlig i det digitale kartgrunnlaget.

Forstøtningsmurer, terrasse/balkong, garasje, biloppstillingsplasser og terrengbearbeiding for de private uteområdene kan etableres utenfor byggegrensen, men med enkelte begrensinger som er nevnt under:

- Garasjer som står parallelt med veien må minimum ligge 2 meter fra annen veigrunn grøntareal (SVG).
- Garasjer som står vinkelrett på veien må ligge minimum 5 meter fra annen veigrunn grøntareal (SVG).
- På arealet mellom byggegrense og formålsgrensen til reguleringsformålet lekeplass (LEK) tillates kun terrengbearbeiding for å tilpasse terrengovergangen mellom formålene.



For tomter over 850 m2 kan frittliggende garasje være maksimalt 60 m2 BYA. For tomter under 850 m2 kan frittliggende garasje være maksimalt 50 m2.

For garasjer er maksimal gesimshøyde 3,5 meter, og maksimal mønehøyde 5,5 meter over overkant gulv 1. etasje. Takform skal samsvare med tilhørende bolig, og utformingen skal være tilpasset og underordnet bolighuset. Mønet på garasje skal derfor ligge lavere enn mønet på bolighuset.

For boenheter <80 m2 skal det være minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.  
For boenheter >80 m2 skal det være minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet.

Følgende felt skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet: BFS1-2, BFS4-6, BFS8, BFS 10-15. Totalt er dette 27 tomter.

4.2 Boligbebyggelse – frittliggende, BFS

Enhetene skal oppføres som frittliggende eneboliger. For BFS5, BFS6 og BFS14 tillates det at eneboliger henger sammen i garasje.

For hver tomt tillates det maksimalt 2 boenheter. Dersom det skal bygges to boenheter må den ene av dem være en sekundærleilighet. Denne kan ha en maksimal størrelse på 60 m2. Følgende gjelder for de ulike feltene:

| Felt <span>navn</span> | Total BRA m2 pr tomt | Takform                                    | Underetasjer                                             |
|------------------------|----------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| BFS1                   | 300                  | Flate tak/pulttak                          | -                                                        |
| BFS2 og BFS3           | 300                  | Kombinasjon av saltak og flate tak/pulttak | -                                                        |
| BFS4                   | 300                  | Kombinasjon av saltak og flate tak/pulttak | Inntil 1                                                 |
| BFS5                   | 250                  | Flate tak/pulttak                          | Inntil 2                                                 |
| BFS6 og BFS7           | 200                  | Flate tak/pulttak                          | -                                                        |
| BFS8                   | 250                  | Flate tak/pulttak                          | Inntil 1                                                 |
| BFS9 og BFS10          | 300                  | Flate tak                                  | Tomt 20 og 23 tillates med 1 underetasje på angitt areal |
| BFS11                  | 250                  | Flate tak/pulttak                          | -                                                        |
| BFS12                  | 300                  | Flate tak/pulttak                          | Inntil 1                                                 |
| BFS13, BFS14 og BFS15  | 250                  | Flate tak/pulttak                          | Tomt 35 og 36 tillates med inntil 1 underetasje.         |

I plankartet er høydene angitt med maksimal topp grunnmur (TG) for H1, som er inngangsplanet for boenhetene. I tillegg er maksimal gesimshøyde og mønehøyde gitt. Ved pulttak kan man legge til inntil 1,5 meter for øverste maksimal gesimshøyde.  
For BFS9 og BFS10 er det angitt høydebegrensinger i plankartet på deler av tomtene.  
For BFS5 tillates inntil 1/3 av boligenhetens grunnflate med ytterligere 3 meter over maksimal oppgitt gesimshøyde. Dette tallet er oppgitt slik (+xx) i plankartet. På øverste takflate tillates da ikke takterrasse.

4.3 Boligbebyggelse – konsentrert, BKS

Det skal oppføres minimum 2 maksimum 4 tomter innenfor hvert delfelt. Følgende gjelder for de ulike feltene:

| Felt <span> </span> navn | Total BRA m2 pr tomt | Takform                                    | Underetasjer | Maks antall etasjer               |
|--------------------------|----------------------|--------------------------------------------|--------------|-----------------------------------|
| BSK1                     | 250                  | Flate tak/pulttak                          | Inntil 2     | Maksimalt 3 med 1/3 som 4. etasje |
| BSK2                     | 250                  | Flate tak/pulttak                          | Inntil 2     | Maksimalt 3 med 1/3 som 4. etasje |
| BSK3                     | 250                  | Flate tak/pulttak                          | Inntil 2     | Maksimalt 3 med 1/3 som 4. etasje |
| BSK4                     | 250                  | Kombinasjon av saltak og flate tak/pulttak |              | Maksimalt 3                       |
| BSK5                     | 250                  | Kombinasjon av saltak og flate tak/pulttak |              | Maksimalt 3                       |

I plankartet er høydene angitt med maksimal topp grunnmur (TG) for H1, som er inngangsplanet for boenhetene. I tillegg er maksimal gesimshøyde og mønehøyde gitt. Ved pulttak kan man legge til inntil 1,5 meter for øverste maksimal gesimshøyde.

For BKS1, BKS2, BKS3 tillates inntil 1/3 av boligenhetens grunnflate med ytterligere 3 meter over maksimal oppgitt gesimshøyde. Dette tallet er oppgitt slik (+xx) i plankartet. På øverste takflate tillates da ikke takterrasse.

4.4 Lekeplass, BLK

Lekeplasser skal opparbeides iht. en hver tids gjeldende retningslinjer for lekeplasser i Mandal kommune. Før opparbeidelse av lekearealene skal det utarbeides utomhusplan som godkjennes av kommunen.

o\_BLK1 er offentlig og skal opparbeides som strøkslekeplass.

o\_BLK2 og o\_BLK3 er offentlige og skal opparbeides som nærlekeplasser.

4.5 Kommunaltekniske anlegg, BKT

Innenfor arealet kan det etableres trafostasjon.



Terreng tillates bearbeidet slik at nødvendig adkomst til anlegget ivaretas. Dette gjelder også anleggelse av ev. parkering. Skjermende beplantning og vegetasjon tillates etablert så lenge det ikke er til hinder for bruken av anlegget.

Arealet er offentlig.

**4.6 Renovasjonsanlegg, BRE**

Arealet skal benyttes til nedgravd renovasjonsløsning for BKS1 – BKS5.

Arealet er offentlig.

**4.7 Kombinasjon parkering og øvrige kommunaltekniske anlegg, BAA**

Innenfor arealet kan det etableres trafostasjon, VA-anlegg med nødvendige tekniske installasjoner og bygg og offentlig/gjesteparkering.

Terrenget tillates bearbeidet slik at nødvendig adkomst til anlegget ivaretas. Dette gjelder også anleggelse av ev. parkering. Skjermende beplantning og vegetasjon tillates etablert så lenge det ikke er til hinder for bruken av anlegget

Arealet er offentlig.

**5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2)**

**5.1. Kjørevei, SKV**

Veiene skal opparbeides som angitt i plankartet og iht. tekniske planer.

o\_SKV8 er en midlertidig vendhammer. Denne skal fungere frem til neste kryss i områdereguleringen er etablert.

Offentlige veier: o\_SKV1, o\_SKV2, o\_SKV3 og o\_SKV4.

Private veier: f\_SKV5, f\_SKV6, f\_SKV7, f\_SKV9 og f\_SKV10 disse er felles for tomtene med adkomst fra veien.

**5.2 Fortau, SF**

Fortauet skal opparbeides som angitt i plankartet og iht. tekniske planer.

Fortauet er offentlig.

**5.3 Annen veggrunn – grøntareal, SVG**

Områder avsatt til annen veggrunn skal benyttes til snøopplag, skjæringer, fyllinger, grøft, sideareal, teknisk infrastruktur, murer, avkjørsler o.l.

Fyllinger skal jordkles og tilsås med stedegen vegetasjon.

Arealene er offentlige.

**6. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 3)**

**6.1 Fellesbestemmelse**

Det skal utarbeides en felles utomhusplan for alle arealer regulert under hovedformålet grønnstruktur. Utomhusplanen skal si noe om

- Skjøtselstiltak
- Opparbeidelse for allmenn rekreasjon
- Bearbeiding av terreng inn mot veier, tomter og lekeplasser
- Sammenhengen mot tilgrensende grøntarealer utenfor planområdet
- Sikringstiltak

**6.2 Naturområde-grønnstruktur, GN**

Steingjerder, eksisterende vegetasjon og markflater på regulert naturområde skal i størst mulig grad bevares og beskyttes. Innenfor området tillates kun plukk hugst.

Stier med grusdekke inntil 1 meter brede kan anlegges i terrenget, men terrenginngrep skal unngås. Universell utforming kreves ikke.

**6.3 Grønnstruktur, G**

Arealet skal benyttes som felles naturlige ferdsels og rekreasjonsområder. Skjøtsel av vegetasjon tillates. Ev. nyplanting eller revegetering skal gjennomføres med stedegen vegetasjon.

Traseer for teknisk infrastruktur tillates. Det forutsettes revegetering av inngrep.

I G1 tillates større terrenginngrep, slik at arealet tilpasses tilgrensende tomter og lekeplass. Det skal opparbeides en sti for gjennomgang mellom vei og lekeplass.

I G2, G5, G6, G8, G9 og G10 tillates enkel tilrettelegging for allmenn bruk, for eksempel slik som grillplass, akebakke, enkle naturlige lekeinstallasjoner og stier. Sti skal anlegges i terrenget uten terrenginngrep. Det tillates at løse stein fjernes og at det opparbeides trappetrinn i terrenget der hvor det er behov for det. Stiene kan opparbeides med grusdekke og inntil 1 meter brede.

Kommunen kan, etter konkret søknad, godkjenne terrenginngrep som ikke endrer terrengets karakter. I G3, G4, G7, G11 og G12 skal eksisterende vegetasjon og terreng i størst mulig grad bevares og beskyttes, men tiltak i forbindelse med sti- og veifremføring tillates. Stiene kan opparbeides med grusdekke og inntil 1 meter brede.

**6.4 Turveg, GT**

Innenfor området kan det tilrettelegges for sti/turveg med maksimal bredde på 1,5 meter. Sti skal anlegges i terrenget uten terrenginngrep. Det tillates at løse stein fjernes og at det opparbeides trappetrinn i terrenget der hvor det er behov for det. Sti kan også opparbeides med grusdekke. Kommunen kan, etter konkret søknad, godkjenne terrenginngrep som ikke endrer terrengets karakter.



## **7. HENSYNSSONER (PBL § 12-6)**

### **7.1. Frisiktsoner H140**

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende vegers nivå.

### **7.2 Båndlegging etter lov om kulturminner H730**

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, tildekke, forandre, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet eller foreta noe form for fysiske inngrep i området, jf. Kulturminnelovens §§ 3 og. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8, ved Vest-Agder fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren.

Rev. 21.02.17

Rev. 10.02.17, etter offentlig ettersyn

Rev. 30.03.17, etter bystyrets vedtak





## Opplev Landebukta i 3D

Landebukta tilbyr en interaktiv 3D-modell av tomtefeltet, noe som gjør det mulig å utforske Landebukta på en svært realistisk måte.

Book time hos Eiendomsmegler Norge i Mandal og opplev Landebukta i 3D.





# Landebukta

MANDAL

Nettside  
Landebukta.no

Eiendomsmegler  
Audun Remesvik  
audun@sormegleren.no  
95 23 89 76

  
Eiendomsmegler  
Norge