

DETALJREGULERING
REVØYTOPPEN HYTTEFELT
GNR.6, BNR.2 OG 5 M.FL

PLANBESTEMMELSER

LYNGDAL KOMMUNE
Plankart datert 20.01.2014
Revidert 09.03.2018
Plan ID 201301

GENERELT

- §1.** Det planlagte området er vist på reguleringsplanen med plangrense. Innenfor plangrensen skal arealene utnyttes som vist på plankartet.

PLANFORMÅL

§2. Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1)
 - Fritidsbebyggelse – frittliggende (F1- 10)
 - Fritidsbebyggelse – konsentrert (FK1)
 - Nærmiljøanlegg (f_N1-2)
 - Vann- og avløpsanlegg (o_VA)
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
 - U/N/B
 - Lekeplass f_L1-2 og f_Lekeplass3
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
 - Veg (f_V1 – f_V4, f_Veg5, o_FV552 og o_KV)
 - Gangveg/gangareal (GV1 og Gangveg2)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Parkeringsplasser (P)
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt.3)
 - Turdrag
- Landbruks-, natur-, og friluftsområder samt reindrift (PBL §12-5, pkt.5)
 - Friluftsområde
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL §12-5, pkt.6)

- Ferdsel (F1)
- Småbåthavn (SS1)

- Hensynssoner (PBL § 12-6)
 - Frisiktsone H140_
 - Rasfare H310_
 - Høyspenningsanlegg H370_1-2
 - Bevaring kulturmiljø H570_

BYGGEOMRÅDER

Nye eller eksisterende ubebygde tomter samt tomter med eksisterende bebyggelse er i denne reguleringsendringen markert med nr. 1 - 32.

§3. Boligbebyggelse- Konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

- 3.1 Utnyttelsesgrad: Maksimalt totalt BYA på tomter innen byggeområde for konsentrert boligbebyggelse kan være 400 m². Innenfor tillatt BYA kan hver tomt bebygges med inntil 3 boenheter og uthus/garasje og minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet. 18 m² BYA forbeholdes en frittliggende parkeringsplass. Parkeringsplass nr. 2 kan være ikke-overbygd eller inngå i BYA for uthus / garasje. Uthus /garasje kan ikke overstige 50 m² pr. enhet BYA.
- 3.2 Utforming av tomt/ tilpasning av bygg: Utnyttelsen av tomta skal være tilpasset terrenget. Med byggesøknad skal leveres en målsatt situasjonsplan som viser planering og utforming av tomta. Bygg i 2 plan med tilbakefylt sokkeletasje skal vurderes. Forstøtningsmurer for å heve terrenget i forkant av fritidsboligen skal ikke ha en høyde på over 2 m. Det kan bygges flere, men det må da være en horisontal avstand mellom murene på minst 1,5 m. Det tillates skrånende terreng mellom murene. Fyllinger skal jordkles. Det er ikke tillatt å gjerde inn tomta ut over nødvendige sikringsgjerder.
- 3.3 Byggegrenser: Uthus/garasje tillates oppført delvis utenfor byggegrense, hvor dette kan begrunnes med en best mulig tilpasning til omgivelser.
- 3.4 Takform: Bygg skal ha saltak og kan ha kvist. Maksimal takvinkel er 45 grader, men takvinkel reguleres av byggets volum og tillatt totalhøyde jf. §3.4.
- 3.5 Høyder, bolig: Gesimshøyde skal ikke overstige 6 m og mønehøyde skal ikke overstige 9 m. Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved takopplett skal maksimal gesimshøyde for takopplett være lik mønehøyde. Tomt 32 kan ikke planeres høyere enn kote 58.
- 3.6 Uthus/garasje: Det er tillatt å oppføre uthus/garasje/anneks på maksimalt 50 m² per boenhet. BYA jf. § 3.1. Mønehøyde fra planert terreng skal være maksimalt 4,5 m.

3.7 Farge/form: Alle bygg må ha mørk farge på utvendige vegger og tak, med minimalt avbrekk på lister, hjørner og karmen. Glassfasader mot sjøen skal begrenses. Glass i vindu som er synlig fra sjøen, må være av en type som gir lite refleks.

3.8 Vegskråning: Skråninger, skjæringer og grøfteareal i forbindelse med felles veg vil i nødvendig grad ligge innenfor de tomtene som ligger langs veien. Inngrep i tomta vil variere med stigningsforhold i terrenget. Skråninger og steinfyllinger skal jordkles.

§4. Fritidsbebyggelse F1- F10

4.1 Utnyttelsesgrad: maksimalt BYA for tomter innen tomter for frittliggende fritidsbebyggelse skal være 190 m². Innenfor tillatt BYA kan tomta bebygges med fritidsbolig og anneks el. uthus/garasje og minimum en parkeringsplass. Grunnflate for fritidsbolig kan ikke overstige 130 m² BYA. 18 m² BYA forbeholdes en frittliggende parkeringsplass. Parkeringsplass nr. 2 kan være ikke-overbygd eller inngå i BYA for uthus/garasje. Uthus/garasje kan ikke overstige 50 m² BYA. For fritidsboliger som bygges i to etasjer reduseres BYA for fritidsbolig til 90 m². Hvis garasje integreres i fritidsboligen tillates BYA 140 m².

4.2 Utforming av tomt/tilpasning av bygg: Utnyttelsen av tomta skal være tilpasset terrenget. Med byggesøknad skal leveres en målsatt situasjonsplan som viser planering og utforming av tomta. Bygg i 2 plan med tilbakefylt sokkeletasje skal vurderes for alle tomter i planområdet med unntak av tomt 22, 23, 28, 30, og 32. For tomter 17, 20, 21, er det et krav om bygg i to plan. Byggets møneretning/lengderetning skal som hovedregel følge parallelt med terrengets høydekoter. For enkelte tomter er det satt møneretning som kan avvike inntil 20g. Forstøtningsmurer for å heve terrenget i forkant av fritidsboligen skal ikke ha en høyde på over 2 m. Det kan bygges flere, men det må da være en horisontal avstand mellom murene på minst 1,5 m. Det tillates skrånende terreng mellom murene. Fyllinger skal jordkles. Det er ikke tillatt å gjerde inn tomta ut over nødvendige sikringsgjerder.

4.3 Byggegrenser: Uthus/garasje tillates oppført delvis utenfor byggegrense, hvor dette kan begrunnes med en best mulig tilpasning til omgivelser.

4.4 Koter:

- På tomt 27 er høyeste tillatte planeringshøyde kote 46.
- Tomt 32 kan ikke planeres høyere enn kote 58.
- Maks mønehøyde for bygg på tomt 24 og 25 er kote 54,7.

4.5 Takform: Bygg skal ha saltak og kan ha kvist. Maksimal takvinkel er 45 grader, men takvinkel reguleres av byggets volum og tillatt totalhøyde jf. § 3.4.

4.6 Møneretning skal være som vist i plankartet for tomt 32 og 37. Retning kan avvike med inntil 10 grader i hver retning.

4.7 Høyder, fritidsbolig: Gesimshøyde skal ikke overstige 4,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 7,5 m. Ved takopplett skal maksimal gesimshøyde for takopplett være lik mønehøyde. Der det bygges tilbakefylt sokkeletasje, kan gesims og mønehøyde økes til henholdsvis 6 og 9 m. Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.8 Uthus/garasje: Det er tillatt å oppføre uthus/garasje/anneks på maksimalt 50 m² BYA jf. § 3.1. Mønehøyde fra planert terreng skal være maksimalt 4,5 m.

4.9 Farge/form: Alle bygg må ha mørk farge på utvendige vegger og tak, med minimalt avbrekk på lister, hjørner og karmen. Glassfasader mot sjøen skal begrenses. Glass i vindu som er synlig fra sjøen, må være av en type som gir lite refleks.

4.10 Vegskråning: Skråninger, skjæringer og grøfteareal i forbindelse med felles veg vil i nødvendig grad ligge innenfor de tomtene som ligger langs veien. Inngrep i tomta vil variere med stigningsforhold i terrenget. Skråninger og steinfyllinger skal jordkles.

§5 Fritidsbebyggelse – Konsentrert (FK1)

For FK 1 gjelder tilsvarende bestemmelser som for FF1-13, bortsett fra at det kan bygges to enheter innenfor tomta.

§ 6 Nærmiljøanlegg (f_N1-2)

f_N1: Innenfor området kan det bygges en grillhytte på mindre enn 20 m². Videre kan det settes opp benker og bord samt lekeapparat for barn. Naturlig terreng skal ikke bearbeides.

f_N2: Innenfor området kan det planeres og legges til rette for en felles samlingsplass. Det kan settes opp legger, benker og bord.

§ 7 Vann- og avløpsanlegg (o_VA)

Innenfor området kan det etableres kommunal vann- og avløpsanlegg.

§ 8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Innenfor området (på land) kan det legges til rette for av- og pålessing av båter, slipp og enkelt vedlikehold av båter.

§ 9 U/N/B

Innenfor områdene kan det bygges inntil 45 boder for lagring av båtutstyr. Bodene kan ikke innredes til varig opphold. Maksimal størrelse for boden kan ikke overskride 6m² og 3m gesims eller mønehøyde.

§ 10 Lekeplass (f_L1-3)

Innenfor hver lekeplass skal det være 3 lekeapparater tilpasset mindre barn. Lekeplassene skal være universelt utformet.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 11 Veg (f_V1 – f_V5, o_FV552 og o_KV)

Nye felles og private kjøreveier skal opparbeides som vist på plankartet. Nye veger skal ha maks 4 m kjørebanebredde, med mulighet for breddeutvidelser i sving og på nødvendige møteplasser. Veiene er felles for tomter som er tilknyttet vegen.

Eksisterende veger er inntegnet på plankartet iht. dagens situasjon. Eksisterende veger kan utvides til 4 m bredde.

§ 12 Gangveg/gangareal (GV1 og Gangveg2)

Gangveg/gangareal reguleres med privat eierform som vist i plankartet. Gangveger kan gruses i 2 m bredde. Langs sjøen kan gangveg opparbeides som kai/bryggekant i betong eller lignende fast materiale, og må etableres utenfor fyllingsfot til FV552.

§ 13 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Arealene er nødvendige sidearealer til felles veg. Steinskråninger skal jordkles.

§ 14 Parkeringsplasser P

Områdene rommer parkeringsplasser.

GRØNNSTRUKTUR

§ 15 Turdrag

Det kan gjøres mindre terrengtilpasning for å lette gangtrafikk. Terrengets naturlige overflate skal beholdes i størst mulig grad. Busker og trær kan hogges eller kvistes. Stiens plassering kan justeres innenfor område for friluftsmål for best mulig plassering, men skal gi gangadkomst mellom inntegnet start og sluttpunkt. Stiene skal merkes og skiltes.

LANDBRUKS-, NATUR,- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

§ 16 Friluftsområde

Friluftsområder er lagt som vist på plankartet. Det er tillatt med hogst av tømmer/ved, samt rydding i forbindelse med opparbeidelse av eventuelle stier. Det er tillatt å lage trapper og trebroer i stiene og de kan tilrettelegges med bark/grus. Bredde maks 2 m.

Enkle innretninger som benker og bord er tillatt for å fremme friluftslivet.

Skråninger, skjæringer og grøfteareal i forbindelse med privat veg og tomter vil i nødvendig grad ligge innenfor friluftsområdene. Inngrep vil variere med stigningsforhold i terrenget. Skråninger og steinfyllinger skal jordkles.

Vannforsyning er basert på grunnvann. Det tillates oppført bygg/anlegg for tanker/kummer og pumpestasjon for vann i forbindelse med brønner i friluftsområder.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

§ 17 Ferdsel (F1)

Området skal være åpent for ferdsel til og fra småbåtanlegg.

§ 18 Småbåthavn (SS1)

Områdene (i sjø) skal benyttes til småbåtanlegg (sjødelen). Innenfor områdene tillates å legge ut utriggere og flytebrygger for inntil 40 båtplasser, hvorav minst 3 båtplasser skal merkes som gjestebåtplasser. Utriggere skal ikke være lengre enn 6,0 m.

HENSYNSSONER

§19 Frisiktsone H140_

Innenfor frisiktsoner skal terrenget planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates, hvis denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

§20 Hensynssone Rasfare H310_

Området må befares og løse stein må sikres.

§21 Høyspenningsanlegg H370_1-2

§22 Hensynssone Kulturmiljø H570_1

Innenfor området skal opprinnelig terreng opprettholdes. Det skal ikke bygges eller plasseres noen form for installasjoner. Vegetasjon, trær og busker kan med fordel holdes nede.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§23 Før bygging av de enkelte fritidsboliger kan igangsettes innenfor områdene, må felles veg frem til og med den aktuelle fritidsboligene være ferdig opparbeidet.

§24 Før det gis tillatelse til igangsettelse for den enkelte fritidsbolig, skal det utarbeides og godkjennes plan for vannforsyning og utslippstillatelse samt plan for håndtering av overvann som omfatter hele planområdet. Det må dokumenteres at vanntrykket blir tilstrekkelig for den enkelte enhet. Avløpsanlegg skal være felles for flere fritidsboliger, og skal til sammen ha kapasitet til å håndtere utslipp fra alle fritidsboliger i planområdet. Det samme gjelder for boliger. Rør og ledninger for teknisk infrastruktur skal legges i eller i tilknytning til veitraseene.

§25 Det må for hver tomt vurderes om det er behov for sikringsgjerde i forhold til farlige høyder med tanke på barns lek. Nødvendige gjerder må settes opp innen fritidsboligene tas i bruk.

- §26 Det skal tilrettelegges for at allmennheten kan benytte eksisterende veger gjennom området som turveg. Traséen skal merkes og skiltes langs eksisterende veger, før nye tomter i feltet tas i bruk.
- §27 f_L1 skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første tomt innen F1-8 kan gis.
- §28 f_L2 Skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første tomt innen F8 og F9 kan gis.
- §29 f_L3 Skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første tomt innen FK1 eller F8-11 kan gis.
- §30 Turdrag skal istandsettes - i tråd med bestemmelsene for disse - før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for veier og tomter som berører start eller sluttpunkt for stien.
- §31 Tomt 17 må rassikres før ferdigattest kan utstedes.
- §32 Innregulert gangvei langs Langavågen skal opparbeides samtidig med at det etableres nye båtplasser.
- §33 Før det kan gis byggetillatelse til nye hytter og nye boliger må bidrag til etablering av G/S vei fra Skomrak til Austad sikres.
- §34 Før det gis tillatelse til nye tiltak innen områdene FK1, BK1, og F5-F9 skal det gjøres oppgradering av kommunal vei fra byggeområde til fylkesvei (FV. 552)
- §35 f_L3 skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første tomt innen BK1
- §36 Det skal i forbindelse med opparbeidelse av småbåthavn innenfor SS1 etableres sammenhengende tursti fra båthavn i Langavågen retning Sør-Vest, til eksisterende båthavn.
- §37 Innregulerte gangvei langs Langavågen skal være universelt utformet. Det må foreligge godkjent teknisk plan for den del av GV1 som ligger i tilknytning fylkesveg før start av opparbeidelse.
- §38 Før det gis godkjenning etter havne- og farvannsloven skal det foretas en utredning av hensynet til eksisterende båthavner, totalbelastning og strømforhold.
- §39 Innenfor H370_1 og 2(faresone høyspent med byggeforbud) er det ikke tillat å oppføre eller anlegge konstruksjoner ment for varig opphold. Det kan ikke overnattes i båter og det skal skiltes om dette.

