

Reguleringsbestemmelser

Bestemmelsene gjelder for planområdet som vist på plankart av 21.9.2017, rev 21.10.2024

§1 Planens målsetting

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging av frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende tekniske anlegg i tråd med kommunedelplan for Herad-Spind 2014-2024.

§2 Planområdet

Planen deles inn i følgende områder i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse	BFS2-15
Offentlig eller privat tjenesteyting	BAT
Vann og avløpsanlegg	BVA1-2
Telekommunikasjonsanlegg	BTK
Småbåtanlegg sjø	BSB1-2
Småbåtanlegg land	BBS1-13
Naust	BUN1-6
Energianlegg	BE
Lekeplass	BLK1-3
Leskur	SP

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Kjøreveg	SKV 1-9
Fortau	SF
Gangveg	SGG
Annen veggrunn	SVT
Parkeringsplass	SPA
Holdeplass	HP

Grøntstruktur

Friområdet	Turveg GTD1-2
	GF

Landbruks, natur og friluftsområder

Frilufsformål	FL1-6
---------------	-------

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Ferdsel	VFE
---------	-----

Hensynsområder

Frisiktsone veg	H140
-----------------	------

Faresone høyspenningsanlegg
Kulturmiljø

H370
H570

§3 Felles bestemmelser

- a) En målsatt utomhusplan i målestokk 1:200 med terrengsnitt skal legges ved byggesøknad. Planen skal i tillegg til bebyggelse, vise biloppstillingsplasser, støttemurer, gjerder, planering og annen utnyttelse av den ubebygde del av tomte. Det skal redegjøres for tilkobling til felles infrastruktur.
- b) Ved søknad om brukstillatelse skal det vedlegges dokumentasjon at tilknyttet lekeplass er opparbeidet i henhold til forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr og kravene i §10 og §11.
- c) Fyllinger og skjæringer i byggeområdene skal jordslås og tilsås dersom terrenget tillater det. Ved bratt terreng skal det brukes støttemurer. Store fyllingen er ikke tillatt. Støttemurer skal ha synlige overflater som naturstein.
- d) Avkjørsel til tomtene fra offentlig veg skal ha tilfredsstillende sikt 4x30m. Det skal ikke være sikthindrende gjenstander i siktsonen høyere enn 0,5m over vegbane.
- e) Under formål bebyggelse og anlegg er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen om den ikke er påtegnet.

§4 Boligbebyggelse

- a) Område BFS1-15 skal bygges ut med frittliggende eneboliger med tilhørende garasjer og uthus. Maksimal tillatt utnyttelse pr tomt er BRA = 300 m² pluss garasje med BRA =50 m² og BRA =30 m² for frittliggende boder/uthus/andre bygg. Parkeringsareal inngår ikke i beregning av BRA. Maksimal mønehøyde for boligene er 8m over gjennomsnittlig planert terreng og 6 m for garasjer/andre bygg. Maks høyde på hovedplaner angitt i plankartet.
- b) Sokkeletasje tillates på tomtene 14,15,18,19,22,34-42. Boliger på disse tomtene kan oppføres med mønehøyde på 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Sokkeletasje helt eller delvis under terreng medregnes ikke i grad av utnyttelse.
- c) Delområde BFS7-8 kan alternativt til eneboliger bebygges med rekkehus eller mer konsentrert bebyggelse med BYA= 40 % av tomtearealet inkludert alle bygg på tomten. Parkeringsareal inngår da i beregning av BYA. Maksimal mønehøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maks mønehøyde for garasjer/boder/andre bygg 4m over gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Bebyggelsen med saltak skal ha takvinkel mellom 25° og 40°. For bebyggelse uten møne så som flate tak eller pulttak begrenses høyden til overkant gesimser, parapet og lignende til maks tillatt høyde på møne minus 1m. For boder/garasjer/andre bygg med tilsvarende takform begrenses høyden til 3,5m over gjennomsnittlig planert terreng. For BFS 13-14 gjelder ikke krav til takvinkel.

- e) Ny bebyggelse i BSF2-4 med unntak av tomt 14 skal ha saltak.
- f) Tomt 49 og 50 i BFS4 kan bebygges hvis det kan skaffes kjørevegatkøst til tomtene.
- g) For frittliggende garasjer mindre enn 50 m² gjelder byggegrense 1m fra nabogrense
- h) Det skal opparbeides min 2 parkeringsplasser pr boligenhet i garasje eller friluft på egen grunn.
- i) Det tillates etablert sti og/eller trapp for adkomst ned til båtstø i BBS4. Sti/trapp skal tilpasses eksisterende terreng og utføres på en skånsom måte. Sti/trapp skal ikke tilrettelegge for annen bruk enn adkomst til båtstø og småbåtanlegg.

§5 Museum

- a) På område BAT - museum kan det oppføres bygg med BYA =300 m² og maks mønehøyde 8m. Parkering for besøkende til museet er på SPA1. drift av museet.
- b) Gangveg til museet SGG kan opparbeides i 2m bredde og brukes til kjøring for

§6 Småbåtanlegg og naust

- a) I område for småbåtanlegg sjø BSB2 kan det anlegges flytebrygger med utliggere som vist i plankartet.
- b) Båtnaust BUN1-6 skal ha rød farge og tekkes med rød teglstein.
- c) Områder for naust BUN1-6 kan ha en utnyttelsesgrad på 100%.
- d) Takvinkel skal være mellom 30 og 40 grader. Maksimal møne- og gesimshøyde henholdsvis er 5m og 2,5m over gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Naust skal ikke brukes til beboelse.
- f) Brygger BBS 1-13 skal bygges av treverk eller naturstein som synlig overflate.
- g) Moringer til flytebrygger skal ikke legges i hensynsone for kulturminne sjø.
- h) Byggegrensen for brygger og naust er sammenfallende med formålsgrensen.
- i) Før etablering og opparbeidelse av BBS13 og BSB2 skal registret ålegrasforekomst dokumenteres i utstrekning. Ålegrasforekomst skal ikke skades ved utbygging av BBS13 og BSB2
- j) Innenfor område BBS4 tillates etablert båtstø for mindre fritidsbåter.

§7 Offentlig trafikkområde

- a) Vegene SKV1,2,3,5,9 er offentlige vegger.
- b) Fortau skal ha bredde 2,5m.

- c) Parkeringsplasser SPA1-4 er offentlige. SPA2-4 skal være asfalterte og tilrettelegges for gjesteparkering og for turgåere i området.
- d) Det skal sette opp sikringsgjerde på toppen av skjæringen nord for offentlig veg SKV2.
- e) SKV2 skal bygges med mur forbi tomt 14 for å ta høydeforskjell vei/terreng uten inngrep på tomt 14. Vegen skal i dette området ha maks stigning 1:9.
- f) Det skal etableres leskur ved begge busslommene.

§8 Felles veger

- a) Vegene SKV4,6,7,8,10,11,12,13 er private veger som skal opparbeides og vedlikeholdes av de eiendommene som har godkjent atkomst til den aktuelle veg.
- b) Felles veg SKV4 er felles for de som har båtplasser i båthavn BSB2

§9 Grøntstruktur

- a) Turveger GTD1-2 skal være åpne for allmenn ferdsel og kan opparbeides i 1m bredde med grusdekke tilpasning til terreng. Det tillates ingen inngrep eller stengsler for å hindre gangtrafikk. Koblingen mellom GTD1 og SKV2 skal være oversiktlig og slik at det gir en sikker kryssing av SKV2 til fortau.
- b) I område LF4-5 skal store eiketrær bevares. Ved behov for felling skal kommunens avdeling for landbruk konsulteres.
- c) Friområde GF skal være offentlig tilgjengelig. Området kan opparbeides med henblikk på å skape et utsiktspunkt og en møteplass. Området skal sikres med gjerde. GF skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med SF.
- d) For område BFS 11 og 12 skal rydningsrøyser ha status som nyere tids kulturminner H 570 og beholdes. Ved utbygging på tomtene skal røyser registreres og måles inn og vises på situasjonsplan og hensyntas.

§10 Felles lekeplass

- a) Beboerne i planområdet har felles plikt til å vedlikeholde lekeplassene BLK1- 3 som skal være allment tilgjengelige. Lekeplassene skal til enhver tid oppfylle forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.
- b) Lekeplassene BLK2-3 skal tilrettelegges for barn i aldersgruppen 3-12 år. Plassene skal gi varierte lekemuligheter og ha god kvalitet. Prinsippene for universell tilgjengelighet skal legges til grunn for utforming, men naturkvaliteter skal bestå. Lekeplassene skal være sikret med gjerde og ha bord og benker for voksne og ha minimum 4 lekestasjoner.
- c) Lekeplass BLK1 er en større lekeplass som skal opparbeides med grasdekke og utstyres med veltesikre mål. Det skal være gjerde med ballfangenet og min 2

benker i området.

- d) En målsatt plan i målestokk 1:200 skal legges ved byggesøknad for fellesarealene. Planen skal vise lekeplassens utforming med utstyr, gjerder og adkomstforhold.

§11 Rekkefølgebestemmelser

- a) Før utbygging av nye boliger i område BFS 2-15 skal ny atkomstveg SKV2 med fortau fra Fv 43 være etablert fram til den aktuelle tomta med tiltak i kryss med Fv 43 som beskrevet i Notat om trafikksikkerhet med tittel: Avklaring av innsigelsespunkter fra AFK til planen siste revisjon av 29.4.2024
- b) Bussholdeplasser ved Fv 43 skal opparbeides samtidig med etablering av ny atkomstveg SKV2 fra Fv43.
- c) Før brukstillatelse gis for nye boliger skal BLK1 være opparbeidet ihht §10. Før det gis brukstillatelse til bolig nr 2 i BSF7-9 skal BLK2 være opparbeidet ihht §10. Før det gis brukstillatelse til bolig nr 2 i BSF 13-15 skal BLK3 være opparbeidet ihht §10
- d) Gangveger GTD1-2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger i BSF 13-15.

Lyngdal, 21.9.2017

Revidert 10.1.2021

Revidert 21.10.2024

Revidert 28.05.26 for mindre endring av planen