



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV ØVRE BERGE LYNGDAL KOMMUNE

Plankart datert 10.01.05

Revidert 07.05.05

Revidert 02.09.05

GENERELT

§1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.
Innenfor plangrensen skal arealene utnytted som vist på reguleringsplanen.

REGULERINGSFORMÅL

§2. Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Byggeområder (PBL §25,1. ledd 1)
 - Konsentrert småhusbebyggelse KS1, KS2, KS3.
 - Frittliggende småhusbebyggelse FS1

- Offentlige trafikkområder(PBL §25,1.ledd 3)
 - Gang- og sykkelsti

- Spesialområder (PBL §25,1.ledd 6)
 - Friluft FR1
 - Bevaring, fornminne SB
 - Frisiktsone

- Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr.7)
 - Felles avkjørsel FA1, FA2, FA3
 - Felles parkering P1, P2
 - Felles gangareal FG
 - Felles lek L1, L2
 - Annen veggrunn for felles avkjørsel



BYGGEOMRÅDER

§3. Konsentrert småhusbebyggelse KS1,KS2,KS3

§3.01 Området KS1

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på plankartet angitte byggegrenser. Tillatt bebygd areal, BYA, for hver tomt er 35 % inklusiv garasjebygning. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel på mellom 30 og 45 grader.

Bebyggelsen skal innenfor området KS1 ha ensartet utforming og materialvalg. Gesimshøyden må ikke overstige 6,0 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Mønehøyden må ikke overstige 9,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

For tomt nr.1 skal det opparbeides to biloppstillingsplasser på egen eiendom.

Takutforming for garasjen skal være tilsvarende som for boligen. Gesimshøyde for garasjen må ikke overstige 2,8 meter og gjennomsnittlig mønehøyde må ikke overstige 4 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Det skal for hver boligenhet opparbeides 1,5 biloppstillingsplasser på felles parkering P1, bortsett fra for tomt nr.1.

§ 3.02 Område KS2

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de på plankartet angitte byggegrenser og bestå av 2 bygninger.

Tillatt bebygget areal, BYA, for området er 35% inklusiv garasje. Gesimshøyden må ikke overstige 4,0 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Mønehøyden må ikke overstige 6,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Bebyggelsen skal ha saltak med en takvinkel på mellom 30 og 45 grader.

Takopplett er tillatt på inntil 1/3 av mønets lengde.

Bebyggelsen skal ha en ensartet utforming.

Det skal for tomt nr. 5 og nr. 6 opparbeides 1 biloppstillingsplass på hver tomt.

Det skal for tomt nr. 5 og nr. 6 opparbeides til sammen 1 biloppstillingsplass innenfor felles parkeringsplass P1.

For tomt nr. 4 er det for eksisterende bebyggelse tillatt å utvide bebyggelsen innenfor de på planen angitte byggegrenser med de gesims- og mønehøyder som gjelder for den nye bebyggelsen innenfor området.

Det skal innenfor tomt nr. 4 opparbeides 2 biloppstillingsplasser.

Det tillates på tomt 4 oppført garasje på inntil 20 m² bebygd areal, BYA.

Takutforming på garasjen skal være som for boligen.



Gesimshøyden må ikke overstige 2,8 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Mønehøyden må ikke overstige 4,0 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

§3.03 Område KS3

Innenfor området tillates oppført boliger i rekke innefor de på plankartet angitte byggegrenser.

Tillatt bebygd areal, BYA, for området er 65%.

Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak.

Takretningen skal være parallell til husets adkomstside i lengderetningen for den sammenhengende konsentrerte bebyggelsen. Sammenhengende bebyggelse skal ha lik takform.

Saltak skal ha en takvinkel på mellom 30 og 45 grader.

Gesimshøyden for saltak må ikke overstige 5,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Mønehøyden for saltak må ikke overstige 9 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Pulttak skal ha en takvinkel på mellom 8 og 18 grader.

Topp høyde for pulttak må ikke overstige den maksimale mønehøyde for saltak.

Det må for området KS3 opparbeides 3 biloppstillingsplasser innenfor P2 og 3 biloppstillingsplasser innenfor P1.

§4 Frittliggende småhusbebyggelse

§4.01 Område FS1

Innenfor området tillates oppført frittliggende boliger innenfor de på plankartet angitte byggegrenser.

Tillatt bebygget areal, BYA, for hver tomt er 25%.

Bebyggelsen skal ha saltak med en takvinkel på mellom 30 og 45 grader.

Takretningen skal være parallelt med husets lengderetning.

Takopplett er tillatt over 1/3 av mønets lengde.

Gesimshøyden må ikke overstige 5,00 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Mønehøyden må ikke overstige 9,00 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Det må opparbeides 2 biloppstillingsplasser på hver tomt.

Det tillates oppført garasje på hver tomt på inntil 50 m² bebygd areal, BYA.

Takutforming og materiale for garasjen skal være som for bolighuset.

Gesimshøyden for garasjen må ikke overstige 2,8 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Mønehøyden for garasjen må ikke overstige 5,8 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.



SPESIALOMRÅDER

- §5. Bevaring fornminne
Innenfor området er det registrert automatisk fredet fornminne.
Det er innenfor området ikke tillatt tiltak av noen art, bortsett fra skjøtsel av vegetasjon.
- §6. Frisiktsone
Innenfor området tillates ikke etablert tiltak eller vegetasjon over 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

FELLESOMRÅDER

- §7. Felles avkjørsel FA1
Felles avkjørsel FA1 er felles for hele planområdet samt gnr.167, bnr.18,23,32,116,156,193,295 og 357.
- §8. Felles avkjørsel FA2
Felles avkjørsel FA2 er felles for område KS1,KS2 og KS3 og gnr.167 bnr.18, 23, 32, 116 og 295
- §9. Felles parkering P1 er felles for KS1,KS2 og KS3
Innenfor området tillates oppført felles garasjeanlegg som vist på plankartet for 10 biloppstillingsplasser.

Bebyggelsen skal ha sammenhengende saltak med møneretning i bebyggelsens lengderetning med takvinkel på inntil 30 grader.
Tillatt gesimshøyde er 2,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.
Tillatt mønehøyde er 4,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- §10. Felles parkering P2 er felles for de største boenheter innenfor KS3.
Innenfor området tillates oppført felles garasjeanlegg.
Bebyggelsen kan ha flatt tak eller saltak på inntil 20 grader.
Tillatt gesimshøyde er 2,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå ved portvegg.
- §11. Felles gangareal FG er felles for området KS1,KS2 og KS3.
- §12. Felles lek, L1 og felles lek, L2 er felles for hele planområdet.
- §13. Før igangsetting av boligbebyggelsen, må det dokumenteres tilfredsstillende tiltak mot radon.



REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- §14. Før bebyggelsen tas i bruk, skal alle fellesområder være ferdig opparbeidet.
- §15. Før tiltak settes i verk, skal det foreligge en godkjent byggeplan for gang- og sykkelveg/fortau.
Før bebyggelsen tas i bruk, skal offentlig gang-/ sykkelveg være ferdig opparbeidet.
- §16. Før bebyggelsen igangsettes, skal det dokumenteres at trafikkstøynivå i innendørs oppholdsrom ikke vil overstige 30dBA og tilsvarende 55dBA på utendørs terrasse/oppholdssted.

Lyngdal 10.01.05
Rev.07.05.05
Rev.02.09.05

.....
Jan-Petter Kristiansen
Kristiansen & Selmer-Olsen AS
Siv.ark. MNAL-MPA

REGULERINGSBESTEMMELSER GODKJENT I LYNGDAL KOMMUNESTYRE I MØTE 27.10.05

Lyngdal 22.11.05

Hans Fredrik
Hans Fredrik
ordfører

