

**REGULERINGSBESTEMMELSER**  
**DEL AV ØVRE BERGE, LYNGDAL**  
**PLANID 201015**

Plankart datert 21.01.19, sist revidert 17.06.2024

Bestemmelser sist revidert i hht. vedtak om mindre endring UMPT sak 016/2024

**GENERELT**

**§1.** Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

Innenfor plangrensen skal arealene utbyttes som vist på reguleringsplanen.

**REGULERINGSFORMÅL**

**§2.** Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- **PBL §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**
  - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
  - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
  - Lekeplass (BLK)
- **PBL §12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
  - Veg (SKV)
  - Gangveg/gangareal (SGG)
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
  - Parkeringsplasser (SPP)
- **PBL §12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**
  - Friluftsmål (LF)
- **PBL §12-6 Hensynssoner**
  - Bevaring kulturmiljø (H570)

**BYGGEOMRÅDER**

**§3. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse**

**3.01 BFS**

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 5,0 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Mønehøyden må ikke overstige 9,0 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Det må opparbeides 2 biloppstillingsplasser på hver tomt.

Det tillates oppført garasje på hver tomt på inntil 50 m<sup>2</sup> 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.

#### **§4. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse**

##### **4.01 BKS1**

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 BKS1 ha ensartet utforming og materialvalg. Gesimshøyden små 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 boenhet opparbeides 1,5 biloppstillingsplasser på felles parkering, P1, bortsett fra for tomt nr. 1.

##### **4.02 BKS2**

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de på plankartet angitte byggegrenser og bestå av 3 boligbygg.

Tillatt bebygget areal, BYA, for tomt 4-6 er 55% inklusiv parkering.

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 22 og 45 grader.

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

Bebyggelsen skal ha en ensartet utforming.

Det skal etableres 1,5 parkeringsplass per boenhet innenfor BKS2 eller på felles parkeringsplass.

Innenfor tomt 6 tillates bebyggelsen benyttet som kommunal omsorgsbasis.

Tomtene innenfor BKS2 skal ha felles renovasjon/ avfallshåndtering.

##### **4.03 BKS3**

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

Tillatt bebygd areal, BYA, for området er 70%.

Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak.

Takretningene skal være parallell til huset adkomstside i lengderetningen for den sammenhengende konsentrerte bebyggelsen. Sammenhengende bebyggelse skal ha lik

takform.

Saltak skal ha en takvinkel på mellom 22 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 skal etableres 1,5 parkeringsplass per boenhet innenfor BKS3 eller på felles parkeringsplass.

Innenfor BKS3 tillates bebyggelsen benyttet som kommunal omsorgsbasis.

## **§5. Lekeplass**

f\_BLK1 og f\_BLK2 er felles for hele planområdet.

## **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§6. Veg**

f\_SVT1-2 er felles adkomstveger for hele planområdet, samt tilgrensende eiendommer med eksisterende adkomstrettigheter gjennom planområdet.

### **§7. Gangveg/gangareal**

f\_SGG er felles for området BKS1, BKS2 og BKS3.

### **§8. Annen veggrunn – tekniske arealer**

Arealer i forbindelse med tilstøtende vegkropp. Arealene kan nyttes til fylling, skjæringer, overvannshåndtering m.m.

### **§9. Parkeringsplasser**

#### **9.01. f\_SPP1**

f\_SPP1 er felles for BKS1, BKS2 og BKS3.

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.

#### **9.02. f\_SPP2**

f\_SPP2 er felles for boenheter innenfor BKS3.

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.

#### **9.03 f\_SPP3**

f\_SPP3 er felles parkeringsplasser for bebyggelsen innenfor BKS2 og BKS3

## **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT**

### **§10. Friluftsmål**

Det er innenfor området ikke tillatt tiltak av noen art, bortsett fra skjøtsel av vegetasjon.

## **HENSYNSSONER**

### **§11. Bevaring kulturmiljø**

Innenfor området er det registrert automatisk fredet fornminne.

Det er innenfor området ikke tillatt tiltak av noen art, bortsett fra skjøtsel av vegetasjon.

## **REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

**§12.** Før igangsettelse av boligbebyggelsen, må det dokumenteres tilfredsstillende tiltak mot radon.

**§13.** Før bebyggelsen tas i bruk, skal alle fellesområder være ferdig opparbeidet.

**§14.** 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.

**§15.** Før bebyggelsen igangsettes, skal det dokumenteres at trafikkstøynivå i innendørs oppholdsrom ikke vil overstige 30dBA og tilsvarende 55dBA på utendørs terrasse/oppholdsrom.

**§15.** Før det gis brukstillatelse til nye boenheter innenfor området må avkjøring fra hovedveien utbedres iht. gjeldende plan for området.