

Reguleringsbestemmelser for Berge Gård - gnr/bnr 168/1 m.fl. i Lyngdal kommune

Detaljregulering

PlanID: 201710

Datert 10.01.19

1. Fellesbestemmelser

- 1.1.** Plassering og utforming av alle bygningsmessige tiltak (også garasje) skal være vist på byggesøknaden selv om disse arbeidene skal utføres på et senere tidspunkt. I byggesøknaden skal det vises biloppstillingsplasser, terrasser, murer og eventuelle andre terrenginngrep på den enkelte tomt. Uteoppholdsareal og avskjerming for støy må vises på byggesøknad for tomter som er berørt av henholdsvis støy mot veg.
- 1.2.** Bebygd areal, BYA, bestemmes av bygningen(e)s utvendige dimensjoner på terreng.
% BYA = bebygd areal delt på regulert areal.
- 1.3.** Byggegrense: Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og/ eller formålsgrenser som vist på plankartet.
- 1.4.** Ved utarbeidelse av offentlige anlegg skal prinsippet om universell utforming legges til grunn.
- 1.5.** Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn med hensyn til plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både tiltaket i seg selv og i forhold til bygde og naturgitte omgivelser.
- 1.6.** Alle nye kabler skal legges i bakken.
- 1.7.** Kabler tillates lagt i grunn innenfor hele planområdet.
- 1.8.** Støykrav for bygg og uteområder skal være ivare tatt i henhold til gjeldende forskrift og retningslinjer.
- 1.9.** Nye masser som tilføres planområdet skal være rene med hensyn til frø/plantedeler fra uønskede fremmede arter.
- 1.10.** Hver tomt skal på egen grunn ha plass for parkering der ikke annet er sagt i bestemmelser.
- 1.11.** H01 =Cote ferdig gulv 1.etg.
- 1.12.** M = Cote møne.
- 1.13.** G = Cote gesimshøyde.

2. Bebyggelse og anlegg pbl. § 12-5, andre ledd nr. 1

2.1. Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1,2,5 og 6.

- 2.1.1. Området BFS1,2,5 og 6 er i dag bebygde tomter som kan nyttes til frittliggende eneboliger (1. boenhet pr. tomt) og garasjer.
- 2.1.2. 3 biloppstillingsplasser på terreng skal inkluderes i BYA med 18 m² pr. plass. I tillegg skal det avsettes plass til 2 sykkelparkeringer.
- 2.1.3. Bebygd areal skal maksimalt være % BYA = 45 %.
- 2.1.4. MUA skal være minst 25 m².
- 2.1.5. Bygninger tillates oppført i inntil 2 etasjer. I tillegg tillates sokkeletasje.
- 2.1.6. Bygningen kan oppføres med maksimal høyde 8 meter fra ferdig gulv i 1. etasje til topp gesims/møne.
- 2.1.7. Ferdig gulv fastsettes i byggesøknad. Profiler for tomta må følge søknad om rammetillatelse.
- 2.1.8. Bygningene kan ha saltak, valmtak eller pulttak.
- 2.1.9. Garasje skal tilpasses boligen med hensyn til materialvalg, farge og utseende. De kan ha maksimalt bebygd areal på 50 m² og skal inkluderes i % BYA. Maks møne og gesimshøyde er 4,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt garasje.
- 2.1.10. Taktekking skal utføres med ikke reflekterende overflater.
- 2.1.11. Overvannshåndtering skal skje på egen tomt.

2.2. Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse, BFS3

- 2.2.1. Området BKS6 kan nyttes til bygging av inntil 1 enebolig.
- 2.2.2. Det må avsettes 3 biloppstillingsplasser innenfor området. I tillegg skal det avsettes plass til 2 sykkelparkeringer.
- 2.2.3. Bebygd areal skal maksimalt være % BYA = 50 %.
- 2.2.4. Bygninger tillates oppført i inntil 3 etasjer.
- 2.2.5. Bygningen kan oppføres med maksimale høyder etter tabell 1.1.1. i punkt 2.10.
- 2.2.6. Profiler for tomta må følge søknad om rammetillatelse.
- 2.2.7. Bygningene skal kan ha flatt tak, saltak eller pulttak.
- 2.2.8. Solfanger og/eller solcelleanlegg på tak tillates.
- 2.2.9. Det tillates nedgravd høyspentkabel innenfor området.
- 2.2.10. Innenfor tomten er det avsatt faresone for nedgraving av VA-kabler ol Høyspent. Det tillates ikke bebyggelse i denne sone.
- 2.2.11. Taktekking skal utføres med ikke reflekterende overflater
- 2.2.12. Overvannshåndtering skal skje på egen tomt.

2.3. Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse, BFS4

- 2.3.1. Området BFS4 kan nyttes til bygging av inntil 1 enebolig.
- 2.3.2. Det må avsettes 3 biloppstillingsplasser innenfor området. I tillegg skal det avsettes plass til 2 sykkelparkeringer.
- 2.3.3. Bebygd areal skal maksimalt være % BYA = 35 %.
- 2.3.4. Bygninger tillates oppført i inntil 2 etasjer.
- 2.3.5. Bygningen kan oppføres med maksimale høyder etter tabell 1.1.1. i punkt 2.10.
- 2.3.6. Profiler for tomte må følge søknad om rammetillatelse.
- 2.3.7. Bygningene skal ha saltak.
- 2.3.8. Bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse på eiendommen BAS og ivareta estetiske skjønnhetshensyn med hensyn til plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Arkitektonisk beskrivelse skal følge søknad om tiltak.
- 2.3.9. Taktekking skal utføres med ikke reflekterende overflater.
- 2.3.10. Overvannshåndtering skal skje på egen tomt.

2.4. Annen særskilt bebyggelse – Bevaringshensyn, BAS

- 2.4.1. Området BAS består av eksisterende Berge Gård.
- 2.4.2. Området oppfattes som ferdig utbygd.
- 2.4.3. Det tillates mindre byggetiltak innenfor markerte byggegrense på kart.
- 2.4.4. Eksisterende bebyggelse skal bevares og ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse på eiendommen BAS og ivareta estetiske skjønnhetshensyn med hensyn til plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Arkitektonisk beskrivelse skal følge søknad om tiltak.
- 2.4.5. Det skal ikke etableres flere bo-/bruksenheter innenfor området.
- 2.4.6. Overvannshåndtering skal skje på egen tomt.

2.5. Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1

- 2.5.1. Området BKS1 kan nyttes til bygging av inntil 1 horisontaldelt fire-mannsbolig. Totalt 4 boenheter.
- 2.5.2. Det må avsettes 2 biloppstillingsplasser innenfor området. I tillegg skal det avsettes plass til 2 sykkelparkeringer pr. boenhet.
- 2.5.3. Bebygd areal skal maksimalt være % BYA = 45 %.
- 2.5.4. MUA skal være minst 15 m² pr. boenhet.
- 2.5.5. Bygninger tillates oppført i inntil 2 etasjer.
- 2.5.6. Bygningen kan oppføres med maksimale høyder etter tabell 1.1.1. i punkt 2.10.
- 2.5.7. Profiler for tomte må følge søknad om rammetillatelse.
- 2.5.8. Bygningene skal ha flatt tak eller pulttak.
- 2.5.9. Solfanger og/eller solcelleanlegg på tak tillates.
- 2.5.10. Taktekking skal utføres med ikke reflekterende overflater.
- 2.5.11. Bekk i dagen tillates lagt i rør i grunnen innenfor området. Kulvertrør for Rossfjordbekken gjennom BKS2 må dimensjoneres for maksimale flomvannsmengder. Teknisk plan for de overnevnte forhold som er godkjent av kommunen, skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse for nye byggetiltak innenfor BKS1.
- 2.5.12. Overvannshåndtering skal skje på egen tomt.

2.6. Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse, BKS2

- 2.6.1. Området BKS2 kan nyttes til bygging av inntil 1 fire-mannsbolig. Totalt 4 boenheter.
- 2.6.2. Det må avsettes 2 biloppstillingsplasser innenfor området. I tillegg skal det avsettes plass til 2 sykkelparkeringer pr. boenhet.
- 2.6.3. Bebygd areal skal maksimalt være % BYA = 55 %.
- 2.6.4. MUA skal være minst 15 m² pr. boenhet.
- 2.6.5. Bygninger tillates oppført i inntil 3 etasjer.
- 2.6.6. Bygningen kan oppføres med maksimale høyder etter tabell 1.1.1. i punkt 2.10.
- 2.6.7. Profiler for tomta må følge søknad om rammetillatelse.
- 2.6.8. Bygningene skal kan ha flatt tak, saltak eller pulttak.
- 2.6.9. Solfanger og/eller solcelleanlegg på tak tillates.
- 2.6.10. Taktekking skal utføres med ikke reflekterende overflater.
- 2.6.11. Det tillates atkomst for området BKS4 via området BKS2.
- 2.6.12. Det tillates nedgravd høyspentkabel innenfor området.
- 2.6.13. Overvannshåndtering skal skje på egen tomt.

2.7. Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse, BKS3

- 2.7.1. Området BKS3 kan nyttes til bygging av inntil 1 fire-mannsbolig. Totalt 4 boenheter.
- 2.7.2. Det må avsettes 2 biloppstillingsplasser innenfor området. I tillegg skal det avsettes plass til 2 sykkelparkeringer pr. boenhet.
- 2.7.3. Bebygd areal skal maksimalt være % BYA = 70 %
- 2.7.4. MUA skal være minst 15 m² pr. boenhet.
- 2.7.5. Bygninger tillates oppført i inntil 3 etasjer.
- 2.7.6. Bygningen kan oppføres med maksimale høyder etter tabell 1.1.1. i punkt 2.10.
- 2.7.7. Profiler for tomta må følge søknad om rammetillatelse.
- 2.7.8. Bygningene skal kan ha flatt tak, saltak eller pulttak.
- 2.7.9. Solfanger og/eller solcelleanlegg på tak tillates.
- 2.7.10. Taktekking skal utføres med ikke reflekterende overflater
- 2.7.11. Overvannshåndtering skal skje på egen tomt.

2.8. Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse, BKS4

- 2.8.1. Området BKS4 kan nyttes til bygging av inntil 1 fire-mannsbolig. Totalt 4 boenheter.
- 2.8.2. Det må avsettes 2 biloppstillingsplasser innenfor området. I tillegg skal det avsettes plass til 2 sykkelparkeringer pr. boenhet.
- 2.8.3. Bebygd areal skal maksimalt være % BYA = 55 %.
- 2.8.4. MUA skal være minst 15 m² pr. boenhet.
- 2.8.5. Bygninger tillates oppført i inntil 3 etasjer.
- 2.8.6. Bygningen kan oppføres med maksimale høyder etter tabell 1.1.1. i punkt 2.10.
- 2.8.7. Profiler for tomta må følge søknad om rammetillatelse.
- 2.8.8. Bygningene skal ha flatt tak, saltak eller pulttak.
- 2.8.9. Solfanger og/eller solcelleanlegg på tak tillates.
- 2.8.10. Taktekking skal utføres med ikke reflekterende overflater
- 2.8.11. Det tillates nedgravd høyspentkabel innenfor området.
- 2.8.12. Fangvoll / mur ved foten av fjell tillates bygd innenfor området.
- 2.8.13. Overvannshåndtering skal skje på egen tomt.

2.9. Boligbebyggelse – lav boligblokk, BBB

- 2.9.1. Området kan nyttes til bygging av inntil 12 boenheter.
- 2.9.2. Det må avsettes 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet på eget område. Biloppstillingsplasser på terreng skal inkluderes i BYA med 18 m² pr. plass.
- 2.9.3. I tillegg skal det avsettes plass til 2 sykkelparkeringer pr. boenhet.
- 2.9.4. Bebygd areal skal maksimalt være % BYA = 70 %.
- 2.9.5. MUA skal være minst 15 m² pr. boenhet, hvorav minst 50 % skal ligge på bakken eller på nytt terreng over parkeringskjeller.1
- 2.9.6. Bygninger tillates oppført i inntil 4 etasjer. Kjelleretasje for parkering og boder tillates.
- 2.9.7. Bygningen kan oppføres med maksimale høyder etter tabell 1.1.1. i punkt 2.10.
- 2.9.8. Profiler for tomta må følge søknad om rammetillatelse.
- 2.9.9. Bygningene kan ha flatt tak eller pulttak.
- 2.9.10. Solfanger og/eller solcelleanlegg på tak tillates.
- 2.9.11. Takteking skal utføres med ikke reflekterende overflater.
- 2.9.12. Overvannshåndtering skal skje på egen tomt.

2.10. Tabell cotehøyder for nye byggeområder.

Bygeområde	H01	M	G	Kjeller under H01 tillatt.
BFS3	C+9,5	C+18,0		Nei
BFS4	C+26,0		C+34,5	Ja C+ 23,0
BKS1	C+19,0		C+26,8	Nei
BKS2	C+33,5		C+43,6	Nei
BKS3	C+20,4		C+30,5	Nei
BKS4	C+35,0		C+45,1	Nei
BBB	C+29,9		C+39,0	Ja. C+ 26,7

Tabell 1.1.1

2.11. Lekeplass o_BLK1 (1610)

- 2.11.1. Område o_BLK1 skal opparbeides som en felles områdelekeplass for hele planområdet. Lekeplassen og atkomst skal tilrettelegges for universell utforming. Området for lek opparbeides med lekeapparater egnet for barn fra 5-13 år lek og tilrettelegges med benker/sitteplasser. Området skal tilfredsstillende krav til tilgjengelighet for alle og må tilfredsstillende verdier i støyveilederen T-1442. I forbindelse med byggesøknad skal det leveres en skisse som viser hvordan lek- og uteoppholdsareal skal utnyttes. Lekeplassen skal utformes iht. «*Norm for utforming av lekearealer i Lyngdal kommune*».
- 2.11.2. Arealet skal være skjermet fra trafikkfare.

2.12. Lekeplass f_BLK2 (1610)

- 2.12.1. Område f_BLK2 skal opparbeides som en felles nærlekeplass for hele planområdet. Lekeplassen og atkomst skal tilrettelegges for universell utforming. Området for lek opparbeides med lekeapparater egnet for barn fra 0-6 år lek og tilrettelegges med benker/sitteplasser. Området skal tilfredsstillende krav til tilgjengelighet for alle og må tilfredsstillende verdier i støyveilederen T-1442. I forbindelse med byggesøknad skal det leveres en skisse som viser hvordan lek- og uteoppholdsareal skal utnyttes. Lekeplassen skal utformes iht. «*Norm for utforming av lekearealer i Lyngdal kommune*».
- 2.12.2. Arealet skal være skjermet fra trafikkfare.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5, andre ledd nr. 2 2.1

3.1. Kjøreveg, o_SKV1

3.1.1. o_SKV1 skal være offentlig eiet.

Veien fra kryss ved eiendom BKS1 frem forbi BKS4 skal sikres en breddeutvidelse på minimum 0,5 m i sammenheng med etablering av o_SF1.

3.1.2. Kulvertrør for Rossfjordbekken gjennom o_SKV1 må utbedres og dimensjoneres for maksimale flomvannsmengder.

3.2. Kjøreveg, f_SKV2-3

3.2.1. f_SKV2 vendehammer skal være felles for hele planområdet.

3.2.2. f_SKV3 skal være felles eiet for eiendommer som er tilknyttet denne.

3.3. Annen veggrunn – teknisk anlegg, SVT

3.3.1. Områdene skal benyttes til grøfter, skjæringer og fyllinger, og kan ikke benyttes til plassering av innretninger som representerer trafikkfare ved påkjørsel eller som distraksjon.

3.4. Annen veggrunn – Grøntareal, SVG

3.4.1. Områdene skal benyttes til grøfter, skjæringer og fyllinger, og kan ikke benyttes til plassering av innretninger som representerer trafikkfare ved påkjørsel eller som distraksjon.

3.5. Fortau, o_SF1-2

3.5.1. Fortau skal være offentlig eiet og skal være opparbeidet med minimum 2 m asfalt bredde. Fortau skal være opparbeidet før brukstillatelse for nye boenheter innenfor planområdet kan gis.

3.6. Gatetun/ gangsti – f_SGT1-3

3.6.1. f_SGT1 skal benyttes som felles tun for området BAS og BKS1. Eksisterende kjerrevei er markert i plan som sti med stiplet linje.

3.6.2. f_SGT2 skal være felles eiet for eiendommene BKS3 og BKS 5.

3.6.3. f_SGT3 skal være felles eiet for eiendommene BKS2 og BFS 1.

3.7. Parkering – f_SPA

3.7.1. Området skal benyttes til felles parkeringsplass for hele planområdet, samt for evt. besøkende til området LKM, kulturminne Batteriet.

3.8. Renovasjonsanlegg – f_BRE

3.8.1. Området skal benyttes til felles nedgravd søppelkontainer anlegg og dimensjoners slik at det kan betjene alle delfeltene.

3.9. Trafo / Energinett – f_SE1-2

3.9.1. Området skal benyttes til etablering av evt. ny trafostasjon for området.

4. Grønnstruktur § 12-5, andre ledd nr. 3

4.1. Naturområde- grønnstruktur, f_GN1

- 4.1.1. Området skal være offentlig tilgjengelig. Områdene skal fungere som en buffersone mellom batteriveien og Berge Gård.
- 4.1.2. Bekk skal innenfor området bevares i dagen.
- 4.1.3. Arbeider i området, så som graving av kabler, grøfter, tynning, hogst, etc., kan kun utføres etter søknad til kommune.
- 4.1.4. Det tillates etablert enkle turstier i området.
- 4.1.5. Dagens vegetasjon i dette området skal i hovedsak beholdes.

4.2. Naturområde- grønnstruktur, f_GN2

- 4.2.1. Området skal være offentlig tilgjengelig.
- 4.2.2. Innenfor området tillates fjellsikringsarbeider og etablering av fangvoll / mur ved foten av fjell, langs tomtegrense mot BKS5.
- 4.2.3. Det tillates etablert enkle turstier i området.

4.3. Naturområde- grønnstruktur, f_GN3

- 4.3.1. Området skal være offentlig tilgjengelig.

5. Landbruks-, natur- og frilufters formål § 12-5, andre ledd nr. 5

5.1. Vern av kulturminne, LKM

- 5.1.1. Området skal være offentlig tilgjengelig. Området skal bevares med eksisterende steinmur og platå for batteristilling.
- 5.1.2. Vedlikehold og istandsetting skal utføres etter anvisning og tillatelse fra ansvarlig myndighet.

6. Hensynssoner § 12-6.

6.1. Frisiktsoner, H140_1-2

Areal innen frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon eller innretninger som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegareal.

6.2. Faresoner, H370

Innenfor sonen er høyspenningsanlegg i luft. Det tillates ikke etablert nye bygg eller installasjoner som kommer i konflikt med dette.

6.3. Faresoner, H310

Innenfor sonen er det ras og skredfare. Ingen bebyggelse tillates oppført innenfor området.

6.4. Faresoner, H390

Innenfor sonen er tillates høyspent og VA- kabler nedgravd i terreng. Det tillates ikke bebyggelse i denne sone.

6.5. Hensynssone, H560

Innenfor sonen er det en fiskeførende gytebekk som ikke tillates lagt i rør.

7. Rekkefølgekrav

- 7.1.** Detaljerte geoteknisk/ ras rapport skal foreligge før det gis rammetillatelse for alle byggeteknisk tiltak innenfor tomter BBB, BKS3, BKS4, BKS5 og BFS3.

Før bebyggelse i områdene BBB, BKS3, BKS4, BKS5 og BFS3 tas i bruk skal det være foretatt sikring av skråninger og skrenter og foreligge en oppdatert dokumentasjon fra geolog etter sikring er utført.

- 7.2.** Kjøreveg, gangsti og fortau skal opparbeides etter tekniske planer som på forhånd skal være godkjent av kommunen. Hovedveien SKV1 med fortau o_SF1-3 2 er kommunal. De øvrige veiene er felles og skal opparbeides etter kommunale normer. Før brukstillatelse for nye bo/bruksenheter innenfor planområdet kan gis, skal samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur innenfor planområdet være opparbeidet.

- 7.3.** Felles utomhusplan og detaljert beskrivelse av arealer for lek o_BLK1 og f_BLK2 skal foreligge og godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse for feltene BBB, BKS2, BKS3, BKS4 og BKS5 kan gis. Innenfor området o_BLK1 skal det avsettes et areal til småbarns lek. Før brukstillatelse for nye bo/bruksenheter innenfor planområdet kan gis, skal areal for lek o_BLK1 og f_BLK2 være opparbeidet.

- 7.4.** Det skal utarbeides teknisk plan for vann, avløp, overvannshåndtering og belysning. Tekniske planer skal foreligge og godkjennes av kommunen før søknad om igangsetting for første nye bygg innenfor planområdet. Før den første nye bo-/bruksenhet tas i bruk skal det foreligge en dokumentert bekreftelse på at prosjekterte tiltak er gjennomført.

- 7.5.** Teknisk plan for renovasjonsløsning skal utarbeides av utbygger og godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse for det første bygget innenfor felt BBB, BKS2, BKS3, BKS4 og BKS5. Bebyggelse på BBB, BKS2, BKS3, BKS4 og BKS5 kan ikke tas i bruk før renovasjonsanlegget er ferdig etablert.

- 7.6.** Før det gis igangsettingstillatelse på de enkelte tomtene skal utvidet/ ny avkjøringstillatelse etter vegloven foreligge.

- 7.7.** Dokumentasjon på at det er tilstrekkelig brannvannkapasitet i området skal foreligge før igangsettingstillatelse på de enkelte tomtene skal gis.

- 7.8.** Det skal foretas utredning av støy- tiltak, støttemurer, dokumentasjon på nødvendig kapasitet for strøm før rammetillatelse for områder BBB, BKS2, BKS3, BKS4 og BKS5 kan gis.

- 7.9.** Kommuneplanens rekkefølgekrav for tursti skal sikres før tillatelse for nye bo-/bruksenheter innenfor planområdet kan gis. Rammene for gjennomføring og bidrag kan avklares i en utbyggingsavtale, jf. kommuneplanens utfyllende bestemmelsene § 2.9 pkt. 2.9.5.