

Detaljreguleringsplan for Hundingsland Hyttefelt

Gnr 17 bnr 1 m flere Lyngdal kommune

Plan ID: 201801

Dato : 14.6.2022, revidert den 11.10.2022 etter 1. gangs behandling.

Reguleringsbestemmelser

Bestemmelsene gjelder for planområdet som vist på plankart av 14.6.2022, rev 11.10.22 etter 1. gangs behandling

§1 Planens målsetting

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av boliger, fritidsboliger, småbåthavn, veger og tekniske anlegg knyttet til bebyggelsen.

§2 Planområdet

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

| | | |
|-------------------------------------|----------------------|------|
| Bebyggelse og anlegg | Boligbebyggelse | B1-3 |
| | Fritidsbebyggelse | H |
| | Energianlegg | BE |
| | Vann og avløpsanlegg | BVA |
| | Småbåtanlegg sjø | BSB |
| | Småbåtanlegg land | BBS |
| | Sjøboder/naust | BUN |
| | Lekeplass | LEK |
| Samferdsel og teknisk infrastruktur | Kjøreveg | KV |
| | Gang/sykkelveg | SGS |
| | Annen veggrunn | SVT |
| | Parkeringsplasser | P |
| | | |
| Grøntstruktur | Turveg | GTD |
| | Badeplass/område | GB |
| | Fellesområde | #1-2 |
| Landbruks- natur og friluftsområder | Landbruksformål | L |
| | Friluftformål | LF |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag | Naturområde vassdrag | VNV |
| | Friluftsområde sjø | VBV |
| | Badeområde sjø | VB |
| Hensynssoner | Frisiktsone | H140 |
| | Ras og skredfare | H310 |
| | Naturmiljø | H560 |
| | Kulturmiljø | H570 |
| | Kulturminne | H730 |

§3 Fellesbestemmelser

- a) Sammen med byggemelding skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i M = 1:250 som i tillegg til planlagt bebyggelse skal vise hvordan den ubebygde del av tomten skal utnyttes. Det skal vises terrengsnitt.
- b) Planlagt bebyggelse skal tilpasses landskapet og utformes med tanke på å begrense terrenginngrepene. Skråninger og fyllinger skal jordslås med stedegen masse etter opparbeiding. Eventuelle murer på tomt skal være bygget av naturstein og være maks 2m høye. Ved flere murer skal det være min 3m avstand mellom hver mur. Eksisterende vegetasjon på tomtene skal bevares i størst mulig grad.
- c) Det er tillatt med jordfylling på tomat utenfor angitt byggegrenser i plankartet
- d) Der det ikke er angitt byggegrenser innenfor 100m beltet gjelder formålsgrensene som byggegrenser.
- e) Bebyggelsen skal ha mørk farge og mørkt tak. Platetak eller takstein med glatt overflate tillates ikke. Vinduer skal være av ikke reflekterende glass.
- f) Det tillates ikke oppsatt utvendige antenner av noe slag i feltet.
- g) Det skal som hovedløsning være felles vannforsyning og avløpsløsning for bebyggelsen.

§4 Boligbebyggelse B1-B3

- a) På område B1- B3 kan det oppføres frittliggende eneboliger og garasjer. Tillatt utnyttelse er BYA = 300 m² pr tomt inkludert 3 parkeringsplasser a 18 m² i garasje eller det fri og alle øvrige bygg på tomta. Tomter merket med U i plankartet skal tilrettelegges for underetasje.
- b) Maks gesims- og mønehøyde er henholdsvis 6,5m og 9m over gjennomsnittlig planert terreng. Tak med saltak tekkes med takstein av tegl eller betong med matte flater og skal ha takvinkel 25 - 40 grader.
- c) Garasjer kan bygges med area inntil BYA 50m². Maks gesims- og mønehøyde på garasje/uthus er henholdsvis 3 og 6m over gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer eller andre bygg på tomta skal ha samme formspråk som boligen.
- d) Maks tillatt høyde på ferdig golv hovedplan er angitt på plankartet.
- e) Dersom det bygges flate tak eller pulttak gjelder angitt gesimshøyde som maks høyde på høyeste punkt på tak over gjennomsnittlig planert terreng.
- f) Det tillates hybelleilighet på inntil BRA 70 m² som del av bolig på B1-3 med tilhørende 1 parkeringsplass.
- g) Det skal være et ladepunkt for elbil pr boenhet.

§5 Fritidsbebyggelse H og tekniske bygg

- a) Områdene med bebyggelse H skal disponeres til fritidsbebyggelse med tilhørende uthus. Bebyggelsen skal være frittliggende. Høyde ferdig golv hovedplan skal ligge under den angitte høyden i plankartet. Tomter som er merket med U i plankartet skal bygges med underetasje tilpasset terrenget på tomta.
- b) På tomtene skal samlet bebyggelse ikke overstige $BYA=190\text{ m}^2$ inkludert 2 parkeringsplasser á 18 m^2 i det fri eller garasje som skal opparbeides på hver tomt. Øvre grense for garasje, anneks, lekestue, boder, uthus etc. er til sammen $BYA = 60\text{ m}^2$.
- c) Hyttenes gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 4,5 m og 7 m med takform som saltak. Ved saltak skal takvinkel være mellom 25 og 40 grader. For andre bygg på tomten skal gesims- og mønehøyde ikke overstige henholdsvis 3,0 og 5 m. For flate tak og pulttak skal høyeste gesimshøyde være 6m på hytte og 3m på andre bygg på tomta. Alle mål er angitt fra gjennomsnittlig planert terreng. For tomter med angitt underetasje kan angitte høyder ovenfor økes med 1,5m.
- d) Bebyggelsen på tomt 25a og 25b skal oppføres i en etasje med maks høyde 3,5m over gjennomsnittlig planert terreng. Tillat BYA pr tomt inkludert parering med 2 plasser er 260 m^2 .
- e) Maks tillatt utvendig terrasse på bakken er 120 m^2 for tomtene.
- f) Det er ikke tillatt å sette opp noen form for gjerder eller levegger mot veg eller mellom tomtene. Eventuelle levegger på tomtene skal være glassvegger eller type vindseil med maks høyde 1,5m for å skjerme terrasser og uteplasser. I skille mellom tomtene kan det anlegges beplantning med maks høyde 1,5m. Unntak fra denne bestemmelsen kan gjøres for å sikre barns lek. Den enkelte tomteeier er forpliktet til å besørge sikring av farlige skråninger og skrenter på egen tomt.
- g) På område BVA kan det bygges avløpsrenseanlegg med tilhørende bygg med $T-BYA= 15\text{ m}^2$. Bygninger skal ha mønehøyde mindre enn 3m over gjennomsnittlig planert terreng.
- h) På område BRE kan det plasseres containere for avfall, nedgravde søppelcontainere eller bygg for søppel.
- i) På områdene BE kan det bygges nettstasjon for strømforsyning med byggegrense 5m fra trafo og maks høyde 3m.

§6 Småbåthavn med anlegg

- b) For småbåthavna skal det etableres en teknisk beregnet bølgebryter som del av flytebyggen for å dempe sjø fra sørøst.
- c) Område BSB 1-3 er område i sjø for båter. Utforming av flytebygger og utliggere vist i plankartet er ikke bindende for utformingen.
- d) På område BUN1-4 tillates oppført felles sjøboder med tillatt BYA på 300 m^2 med maks 4 m^2 BYA pr bod. Det skal utarbeides en samlet plan for alle sjøbodene før bygging tillates. Det skal tinglyses et hefte på båtplass med bod som sier at boder i felles båtnaust ikke kan slås sammen.

- e) På område BUN 5-14 kan det oppføres frittliggende båtnaust med BYA =100%. Plasseringen vist i plankartet kan avvikes med inntil 2m fra angitt plassering.
- f) Sjøbodene BUN 1-15 skal bygges i tradisjonell stil som uisolerte boder med trekledning og takstein i betong / tegl. Mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel skal være 25 – 40°. Bodene tillates ikke brukt til beboelse/overnatting og skal være uisolerte.
- g) På områdene BBS 1-3 kan det bygges brygger med kant mot sjø i naturstein, betong eller tre.
- h) I tilknytning til småbåthavna skal det etableres parkeringsplass for biler med minimum 1 parkeringsplass pr 4 båtplasser på angitt parkeringsområde P2-3.
- i) Det tillates ikke reingjøring/spyling av båter på land eller vinteropplag av båter på land.
- j) Alle tiltak i sjø krever tillatelse av kommunal havnemyndighet, jfr Havne og Farvannsloven §27, 1.ledd.
- k) Utfylling av masser i sjø kan ikke utføres før tillatelse er gitt av Statsforvalteren og kommunen.
- l) I område med ålegras innenfor BBS1 skal båter ligge med utliggere fra land. I område BBS2 skal båter ligge fortøyd til bøye med moring med tilnærmet vertikalt tauverk og med fortøyning i land for å i minst grad berøre ålegraset.
- m) Bølgebryter og flytebrygge skal utformes på slik måte som sikrer god vanngjennomstrømning.

§7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Kommunal veg o_KV1 er ny veg til erstatning for eksisterende kommunal veg som utgår når ny er bygget. Planert bredde inkludert skulder er 5,5m.
- b) O-KV 2 er dagens kommunale veg. O-KV3 er ny offentlig veg fram til og med snuhammer for boligbebyggelsen.
- c) Avkjørsel fra fylkesveg skal utformes etter Statens Vegvesens vegnormaler.
- d) Felles kjøreveger f_KV 3.1- 6 er private veger. Planert bredde er 4m. Det skal kunne settes låsbar bom mellom o_KV3 og f_KV3.1.
- e) I frisktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre elementer høyere enn 0,5 m målt fra tilstøtende vegbane.
- f) Fyllinger og skjæringer for veger skal jordslås med stedegen masse og tilsås. Veger skal ha vertikalkurvatur som gir god terrengtilpasning og minst mulig skjæring/fylling.
- g) Masser som tilføres planområdet skal være rene med hensyn til innhold av frø eller plantedeler fra uønskede fremmede plantearter.

- h) Parkeringsplass P4-5 er eksisterende parkeringsplasser som er forbeholdt småbåthavn BSB2-3 samt eksisterende bebyggelse øst for planområdet.
- i) Parkeringsplass P2-3 er knyttet til småbåthavn SBS1.
- j) Gangveg SGS1-2 er felles gangatkomst til småbåthavnene med naust og sjøboder. Det tillates at SGS2 brukes til transport av materialer og utstyr med mindre nyttekjøretøy. Gangvegene skal opparbeides i bredde om angitt i plankart. Forstøtningsmurer langs vegene skal være av naturstein.
- k) Det kan opparbeides gruset gangveger mellom tomt 11 og 12 og tomt 7 og 9 i inntil 1m bredde for lett atkomst til friluftsområdene ved sjøen.
- l) Gangveg SGS3 er felles gangveg til hyttene 96-98.

§8 Landbruk, natur og friluftsområder

- a) Eksisterende gårdsbebyggelse i landbruksområdene L1 og L6 skal beholdes. Det tillates at eksisterende låvebygg/uthus kan bygges om til annekst med formål beboelse med tilnærmet samme formspråk og størrelse som eksisterende bebyggelse.
- b) I friluftsområdene LNF 1-9 tillates det skjøtsel av skog med plukkhogst. Flatehogst er ikke tillatt.
- c) I badeområde sjø VB kan det etableres badeplass med tilhørende utrustning som badeflåte og tilførsel av sand til stranda. Badeplass skal sikres med badeline/bøyer for å skille badeplass fra båter.
- d) Vegetasjon og andre sikthindrende elementer over 0,5m tillates ikke i LNF3

§9 Lekeplass og fellesområder

- a) Lekeplass LEK1 skal opparbeides som grasdekket ball løkke for små og store barn og kunne ha lekeutrustning for små og store barn. Plassen skal utrustes med minimum sandkasse og huske for små barn, benker og bord og et lekeapparat for mindre barn.
- b) Det skal tilrettelegges med gangsti fra lekeplass til fellesområde merket #1 i plankartet.
- c) I fellesområdene merket #1-2 i planen kan det tilrettelegges for felles samlingsplass for område med oppsetting av benker, bord, grillplass etc med tilrettelegging for friluftsliv for alle aldersgrupper.

§10 Rekkefølgekrav

- a) Før brukstillatelse gis på småbåthavn BSB1 med BBS1 og BUN 1-4 skal felles gangatkomst vest for dette området fra f_KV 3.1 og parkeringsplass P2-3 være opparbeidet.
- b) For BSB2-3 må det være opparbeidet felles gangatkomst fra nord før det gis brukstillatelse for nye båtnaust BUN 5-14.

- c) Ny kommunal veg o_KV1 skal være bygd som erstatning for dagens veg fra fylkesvegen før det gis brukstillatelse til ny fritidsbebyggelse.
- d) Lekeplass LEK1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første enhet innenfor planområdet.
- e) Teknisk plan for ny avkjørsel fra fylkesveg skal godkjennes av Agder Fylkeskommune før bygging.
- f) Før det gis ikke brukstillatelse til nye enheter i planområdet skal kommuneplanens rekkefølgekrav til GS veg til Austad være sikret.
- g) Kommunen skal godkjenne teknisk plan for veg, vann og avløpsanlegg før utbygging av disse anleggene.
- h) Det skal søkes tillatelse etter havne og farvannsloven §10 om farvannsskilt og navigasjonsinstallasjoner ved utlegging av badebøyer/badeline innenfor planområdet.
- i) Badeområdet skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til SGS2.
- j) Før det gis tillatelse til opparbeidelse av småbåthavn skal det utarbeides en samlet plan for småbåtanlegget. Dette for å sikre en enhetlig utforming av småbåtanlegget. I planen skal det også framgå hva som kan gjøres for å sikre god vanngjennomstrømning og vannkvalitet inne i havna og hvilke terrenginngrep som skal gjøres på land og i sjø.
- k) Før det gis tillatelse til opparbeidelse av Veg f-KV5 som berøres av faresone må det dokumenteres at sikkerheten er ivaretatt.

Lyngdal, 28.9.2021

Asplan Viak AS

Rev 27.4.2022

Rev 14.6.2022

Rev 11.10.2022