



Lyngdal kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

**BORDVIGA -
GNR 54 BNR I
PLANID 201802**

Bestemmelser er datert: 24.04.19
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 13.09.22
Kommunestyrets vedtak: dato 21.03.24-, saksnr 003/2024

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

§ 1 Avgrensning

Det planlagte området er vist på planen med angitt plangrense. Innenfor plangrensen skal arealet utnyttes som vist på plankartet.

§ 2 Formål

Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
 - Fritidsbebyggelse – frittliggende
 - Vann- og avløpsanlegg
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 - Uthus/naust/badehus
 - Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
 - Veg
 - Gangveg/gangareal
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Parkeringsplasser
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt. 3)
 - Turdrag
 - Badeplass/-område
- Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5, pkt. 5)
 - Landbruksformål
 - Friluftsmål
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5, pkt. 6)
 - Småbåthavn

- Friluftsområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Badeområde
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
 - Faresone høyspenningsanlegg
 - Ras- og skredfare
 - Bevaring naturmiljø

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)

§ 3 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

3.1 Utnyttelsesgrad:

- a) Områder avsatt til boligformål tillates bebygd inntil 40 % BYA av tomtestørrelse.

3.2 Byggegrenser:

- a) Plassering av nye boliger skal skje innenfor byggegrenser angitt i plankartet. Der hvor byggegrense ikke er synlig i plankart er byggegrense å anse som sammenfallende med formålsgrense.
- b) Ved fylling skal byggegrense for fyllingsfot sammenfalle med formålsgrense.

3.3 Utforming av tomt/tilpasning av bygg:

- a) All ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget. Ved byggesøknad skal leveres en målsatt situasjonsplan som viser planering og utforming av tomta.
- b) Det tillates ikke synlige forstøtningsmurer høyere enn 2,0 m. Det kan bygges flere, men det må da være en horisontal avstand mellom murene på minst 2,0 m.

3.4 Takform:

- a) Alle typer takform er tillatt.
- b) Maksimal takvinkel ved saltak er 35 grader, men takvinkel reguleres av byggets volum og tillatt totalhøyde.

3.5 Høyder og koter:

- a) Høyeste tillatte planerte kotehøyde på tomt 2 er kote +26,0.
- b) Høyeste tillatte planerte kotehøyde på tomt 3 er kote +29,0
- c) Høyeste tillatte planerte kotehøyde på tomt 4 er kote +29,0
- d) Høyeste tillatte planerte kotehøyde på tomt 5 er kote +26,0
- e) Høyeste tillatte planerte kotehøyde på tomt 6 er kote +26,0
- f) For tomt 1-6 gjelder maksimal gesimshøyde 6,0 m og maksimal mønehøyde 7,5 m ved saltaksløsning. Ved flatt tak eller pultaksløsning tillates maksimal gesimshøyde 6,5 m.

3.6 Farge/form:

- a) Glass som er synlig fra sjøen skal være av en type som gir lite refleks.

3.7 Parkering:

- a) Det skal etableres 2 parkeringsplasser per bruksenhet på egen tomt.

§ 4 Fritidsbebyggelse – frittliggende

4.1 Utnyttelsesgrad:

Innenfor byggeområder avsatt til fritidsbebyggelse tillates inntil 40 % av tomteareal bebygd, men ikke mer enn 300 m² BYA og inkluderer alt tellende areal jf. beregningsregler for BYA.

4.2 Utforming av tomt/tilpasning av bygg:

- a) Det tillates ikke synlige skjæringer, fyllinger eller murer høyere enn 1,5 m målt fra omkringliggende terreng. Det kan bygges flere, men det må da være en horisontal avstand mellom murene på minst 2,0 m. Fyllinger skal jordkles.
- b) Det er ikke tillatt å gjerde inne tomtene utover nødvendige sikringsgjerder.
- c) For bebyggelse innenfor BFF21 – BFF32 skal bebyggelse oppføres med underetasje tilbakefylt mot terreng.

4.3 Byggegrenser:

- a) Byggegrenser regulerer plassering i planen. Der hvor byggegrense ikke er synlig i plankart er byggegrense sammenfallende med formålsgrensen.
- b) Ved fylling kan byggegrense for fyllingsfot plasseres 1 meter utenfor formålsgrensen, med unntak av tomt 65 og 67.

4.4 Takform:

Bebyggelse kan oppføres med saltak eller pulttaksløsning. Maksimal takvinkel ved saltak er 35 grader, men takvinkel reguleres av byggets volum og tillatt totalhøyde.

4.5 Høyder og koter:

- a) For tomter 1 – 43 og 45 - 71 er det ved saltak maks gesimshøyde 4,0 m og maks mønehøyde 6,0 m. Ved pulttaksløsning skal ikke gesimshøyde overstige 5,5 m. Høyder måles fra ferdig gulv l. etg.
- b) Høyeste tillatt kotehøyde for tomter måles fra ferdig gulv l. etasje med høyder som angitt i tabell:

Tomtenummer	Kote
39	+54,0
40	+53,0
41	+52,0
45	+50,0
46	+49,0
47	+49,0
48	+46,0
49	+45,0
50	+45,0
51	+52,0
52	+49,0
53	+48,5
54	+44,5

Tomtenummer	Kote
55	+45,0
56	+43,5
57	+49,5
58	+49,0
59	+60,5
60	+62,5
61	+60,0
62	+58,0
63	+56,5
64	+62,0
65	+62,0
66	+54,5
67	+57,5

4.6 Farge/form:

All bebyggelse på tomter 39-67 skal ha samme stilart og formspråk med mørk farge på utvendige vegger og tak og minimalt avbrekk på lister, hjørner og karmen.

4.7 Vegskråning:

Skråninger, skjæringer og grøfteareal i forbindelse med felles veg vil i nødvendig grad ligge innenfor de tomtene som ligger langs veien. Inngrep i tomta vil variere med stigningsforhold i terrenget.

4.8 Parkering:

Det skal etableres 2 parkeringsplasser per bruksenhet på egen tomt, hvorav minst 1 skal være utendørs. Det tillates oppført garasje på inntil 50 m² BYA, i 1 etasje, med høyeste tillatt gesims- og mønehøyde henholdsvis 2,5 m og 5,0 m målt fra ferdig gulv l. etasje.

§ 5 Energianlegg

Innenfor områder avsatt til energianlegg BE1-2 tillates etablert energianlegg.

§ 5 Vann- og avløpsanlegg

- a) f_BVA1-2 er areal forbeholdt felles vann- og avløpsanlegg for eksisterende fritidsboliger.
- b) f_BVA3 er avsatt areal for felles vann- og avløpsanlegg for nye fritidsboliger.
- c) All fritidsbebyggelse skal tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg jf. kommunale retningslinjer.
- d) All fritidsbebyggelse skal være tilsluttet kommunal renovasjonsordning.

§ 6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS1 – BBS11)

- a) Formålsområde BBS1 består av eksisterende bryggeanlegg for adkomst til flytebryggeanlegg. Området tillates benyttet for forankring av flytebrygger og båtplasser.
- b) Innenfor område avsatt til f_BBS2 tillates etablert brygge i tre for fortøyning av båter.

§ 7 Uthus/naust/badehus (BUN)

- a) Det tillates etablert boder for oppbevaring av utstyr i tilknytning til eksisterende småbåtanlegg.
- b) Bodene kan oppføres i 1 etasje med inntil 6 m² BYA per enhet.
- c) All bebyggelse innenfor BUN skal ha samme farge, utforming og formspråk.

§ 8 Lekeplass

- a) Områder avsatt til lekeplass er felles for eksisterende og nye fritidsboliger innenfor planområdet.
- b) Det skal legges stor vekt på god terrengtilpasning og naturlig materialbruk ved etablering av installasjoner, eksempelvis balansestang og klatrestativ.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)

§ 9 Veg

- a) o_SV1 er kommunal vei til Bordvikstranda.
- b) f_SV2-3 er eksisterende felles adkomstveier for bebyggelse og tomter tilgrensende de aktuelle veiene, samt øvrige rettighetshavere innenfor og utenfor planområdet.
- c) f_SV4-10 er nye vegtraseer for adkomst til nye fritidsboliger innenfor planområdet. Vegbredde er regulert av bredder påtegnet plankart.

§ 10 Gangveg/gangareal

- a) f_SGG1 er eksisterende adkomst til bryggeanlegg i Sponevika, og tillates opparbeidet med inntil 1,5 m bredde.
- b) f_SGG2 er hovedadkomst til felles rekreasjonsområder langs sjøen vest i planområdet og tillates opparbeidet med inntil 2,0 m bredde.
- c) f_SGG3-8 er interne gangveier/stier for ferdsel på tvers og av, og forbindelse mellom, områder innenfor planområdet. De aktuelle stier tillates opparbeidet med inntil 1,5 m bredde.
- d) f_SGG2, f_SGG3, f_SGG4, f_SGG5 og SGG9 kan merkes som turstier.
- e) Ved bratte partier for f_SGG5 tillates det anlagt tilpasset trapp.

§ 11 Annen Veggrunn – tekniske anlegg

Arealer avsatt til annen veggrunn er nødvendige arealer for veikropp og vedlikehold av denne for tilstøtende veier.

§ 12 Parkeringsplasser

SPPI-2 er eksisterende felles parkeringsplasser for tilstøtende fritidsboliger. De aktuelle områdene reguleres med eksisterende omfang og utforming.

Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt.3)

§ 13 Turdrag

Innenfor områder avsatt til turdrag, f_GTD2-4, tillates det lagt til rette for felles utendørs rekreasjon og friluftsliv. Innenfor GTD 2-4 tillates det etablert tiltak som gapahuk og bål plass, samt nødvendige sittegrupper. Nødvendig skjøtsel og trepleie, samt uttynning for sol og sjøutsikt tillates. f_GTD1 omfattes av gammel furuskog og skal bevares.

§ 14 Badeplass/-område

Innenfor område avsatt til badeplass, f_GB, tillates det lagt til rette for bading og annen naturlig aktivitet i tilknytning til friluftaktivitet. Det tillates fjernet vegetasjon og lagt til rette med enkle tiltak som badestige, stupebrett, platting/sitteplasser o.l.

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, pkt. 5)

§ 15 Landbruksformål (LL)

Arealer avsatt til landbruksformål, LL, tillates benyttet til tradisjonell gardsdrift som produksjon av høy eller hogst av trevirke.

§ 16 Friluftsmål (LF)

Områder avsatt til friluftsmål tillates benyttet til generelt allment friluftsliv. Det tillates gjennomført enkle tiltak som fremmer denne type bruk, som stier, enkle trapper og tynning av vegetasjon.

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, pkt. 6)

§ 17 Småbåthavn

Område f_VS består av eksisterende småbåthavn og tillates bebygd med flytebryggeanlegg.

§ 18 Friluftsområde (VFR)

Formålsområdet VFR omfatter sjøarealer for ordinær sjørelatert friluftaktivitet og ferdsel.

§ 19 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS)

Formålsområde VFS tillates benyttet som korttidsfortøyning for båter i tilknytning til fellesarealer langs sjø.

§ 20 Badeområde (VB)

Formålsområdet VB tillates benyttet til felles badeplass i tilknytning til tilgrensende badeplass/-område på land.

Hensynssoner i reguleringsplan (PBL § 12-6)

§ 21 Faresone høyspenningsanlegg (H370)

Det skal innenfor faresoner for høyspenningsanlegg lagt opp til varig opphold eller på annen måte vanskeliggjøre linjeeiers adkomst til sine anlegg innenfor disse.

§ 22 Hensynssone bevaring av kystlynghei (H560_1)

Kystlynghei innenfor H560_1 skal bevares iht. rapport for kystlynghei.

§ 23 Hensynssone bevaring av gammel furuskog (H560_2)

Gammel furuskog innenfor H560_2 skal bevares iht. Grimsby Naturtjenester notat nr. 4 – 2023.

Rekkefølgebestemmelser

- § 24** Før det gis igangsettelse for fritidsboliger på tomter 39--67 skal det foreligge godkjent samlet plan for vannforsyning og utslippsanlegg, dimensjonert for alle enheter.
- § 25** Før det gis tillatelse til nye tiltak for nye fritidsboliger skal det innbetales anleggsbidrag i tråd med utbyggingsavtale som skal sikre gang- og sykkelvei på strekningen Skomrak – Austad.
- § 26** Før det gis ferdigtillatelse for nye fritidsboliger på tomter 44-67 skal f_BLK2 være opparbeidet og ferdigstilt.
- § 27** Før det gis ferdigtillatelse for ny fritidsbolig nr. 10 skal f_GTD2 være opparbeidet med tilrettelagt adkomst fra f_SGG2 og f_SGG4.
- § 28** Ved opparbeidelse av f_SGG3 skal området sør for BBS2 gjennomgås for løse bergblotninger og løse rullesteiner som kan remobiliseres, jfr. Skredvurdering fra Vikeså byggprosjektering.
- § 29** Ved tillatelse om tiltak for f_BBS2 skal fjellskrent i sør/sørøst gjennomgås for utstikkende, løse steinpartier. Dersom slike finnes skal fjellskrenten sprettrenskes, jfr. Skredvurdering fra Vikeså byggprosjektering.
- § 30** Før det gis ferdigtillatelse for ny fritidsbolig nr. 20 skal f_GB og f_BBS2 være opparbeidet med tilrettelagt adkomst fra f_SGG3.
- § 31** Før opparbeidelse av nye tomter skal hovedvei opp i feltet oppgraderes til bruk av anleggsmaskiner.
- § 32** Før tomt 45 og 46 kan opparbeides skal det foreligge en skjøtselsplan for H560_I.
- §33** Før tomt 46-50 kan tas i bruk skal f_SGG5 være opparbeidet og merket.