



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 -, saksnr --/--

---

**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 friluftformål samt reindrift (§ 12-5, pkt. 5)
  - Landbruksformål
  - Friluftformål
- 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

## **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 m<sup>2</sup> 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.

#### 4.4 Takform:

Bebyggelse kan oppføres med saltak eller pultaksløsning. 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 pultaksløsning skal ikke gesimshøyde overstige 5,5 m. Høyder måles fra ferdig gulv l. etg.
- b) For tomt 44 skal all bebyggelse oppføres med flatt tak eller pultaksløsning. Bebyggelse kan oppføres i 1 etasje med høyeste tillatt gesimshøyde 3,5 m målt fra ferdig gulv.
- c) 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
44	+55,0
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
68	+57,5

#### 4.6 Farge/form:

All bebyggelse på tomter 39-68 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 og SGG9 kan merkes som turstier.

### **§ 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\_GTD1-5, tillates det lagt til rette for felles utendørs rekreasjon og friluftsliv. Innenfor GTD 1-4 tillates det etablert tiltak som gapahuk og bål plass, samt nødvendige sittegrupper. Nødvendig skjøtsel og trepleie, samt uttynning for sol og sjøutsikt tillates.

### **§ 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.

### **Hensynssone bevaring av kystlynghei (HI90)**

Kystlynghei innenfor HI90 skal bevares iht. rapport for kystlynghei.

## **Rekkefølgebestemmelser**

**§ 22** Før det gis igangsettelse for fritidsboliger på tomter 39--68 skal det foreligge godkjent samlet plan for vannforsyning og utslippsanlegg, dimensjonert for alle enheter.

**§ 23** 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.

- § 24** Før det gis ferdigtillatelse for nye fritidsboliger på tomter 44-68 skal f\_BLK2 være opparbeidet og ferdigstilt.
- § 25** Før det gis ferdigtillatelse for ny fritidsbolig nr. 10 skal f\_GTD2 være opparbeidet med tilrettelagt adkomst fra f\_SGG2 og f\_SGG4.
- § 26** 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.
- § 27** 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.
- § 28** Før det gis ferdigtillatelse for ny fritidsbolig nr. 20 skal f\_GB og f\_BBS2 være opparbeidet med tilrettelagt adkomst fra f\_SGG3.
- § 29** Før opparbeidelse av nye tomter skal hovedvei opp i feltet oppgraderes til bruk av anleggsmaskiner og ved behov skal det være utført stabiliseringstiltak etc.