

# Detaljreguleringsplan for Østre Rom– Lyngdal kommune

## Gnr 155, bnr 3 m flere

Plan ID: 201902

## Reguleringsbestemmelser

Bestemmelsene gjelder for planområdet som vist på plankart av 1.3.2021 revidert 24.6.2021 etter 1. gangs behandling.

### §1 Planens målsetting

Formålet med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse i tillegg til den eksisterende boliger i området samt bygging av ny barnehage.

### §2 Planområdet

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

Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse	B1-B7
	Barnehage	BH
	Lekeplass	LEK
	Energianlegg	BE
Samferdsel og teknisk infrastruktur	Kjøreveg	KV
	Annen veggrunn- tekniske anlegg	SVT
	Annen veggrunn grøntareal	SVG
Grøntstruktur	Turveg	GTD
	Friluftsområde	LF
	Vegetasjonsskjerm	GV
	Overvannstiltak	OV

### §3 Bebyggelse og anlegg

#### 3.1 Boligbebyggelse

- Innenfor det regulerte området skal bebyggelsen plasseres innenfor angitte byggegrenser. Det skal med byggesøknad leveres en situasjonsplan i M1:200 som viser hvordan tomten skal utnyttes med avkjørsel, parkering og terrengbearbeiding. Det må også leveres snitt-tegninger med eksisterende og nytt terreng. Tegningene må vise bygningers tilpasning til terrenget. Maks høyde på terrengmurer er 1,5. Høyere murer skal avtrappes.
- Det tillates planering av areal på tomtene utenfor angitt byggegrense i planen på tomt 1-5 og 9. Det tillates fyllinger og forstøtningsmurer utenfor byggegrense. Det tillates at murer med høyde inntil 1,5m kan oppføres 1,5m utenfor byggegrense. Fyllinger/murer inntil høyde 0,5m tillates oppført 2m utenfor byggegrense.
- På tomtene skal samlet bebyggelse inkludert alle bygg ikke overstige  $BYA=300m^2$  inkl 3 parkeringsplasser á  $18m^2$  i garasje eller det fri eller maks 40% av tomtestørrelsen

- d) Gesims- og mønehøyder målt fra gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overstige henholdsvis 6,5 m og 8,5 m på boligbebyggelsen.
- e) Det er tillatt med en utleieenhet på boligen med areal inntil 70 m<sup>2</sup> BRA. For utleieenhet skal det inngår 1 parkeringsplass i tillegg.
- f) På tomt 11-14 kan det bygges 2 mannsboliger innenfor rammen av BYA =250 m<sup>2</sup> inkludert alle bygg og 2 parkeringsplasser pr boenhet.
- g) På tomt 17 kan det bygges inntil 3 boenheter med samlet BYA = 460m<sup>2</sup> inkl parkering med 3 plasser a 18 m<sup>2</sup> pr boenhet i det fri eller i garasje og alle bygge på tomta.
- h) Tomt 16 kan bebygges med bolig og uthus med tillatt BYA på 460 m<sup>2</sup> inkl 3 parkeringsplasser.
- i) Boder, anneks, garasje eller lignende skal ha maks gesims- og mønehøyde på henholdsvis 3m og 5 m.
- j) Taktekking på saltak skal utføres med tekkingsmaterialer som har matt eller mørk virkning. Takvinkel skal ligge mellom 25 og 40° der det bygges saltak. Hvis det bygges flate tak eller pulttak er angitte gesimshøyder det høyeste nivå på taket.
- k) Maks høyde på gulv i 1.etg er angitt i plankart.
- l) Bebyggelsen og uteområdene skal tilfredsstillende veileder om støy, T-1442
- m) Minst 30 % av nye boenheter skal være universelt utformet og ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

#### **§4 Barnehage**

- a) I område avsatt for barnehage BH skal det kunne anlegges parkeringsplasser, atkomst, lekeområde og bebyggelse. Med byggemelding skal det følge en målsatt situasjonsplan som viser bygninger, lekeområder, atkomst og parkering og utnyttelse av hele tomta.
- b) Det kan oppføres bebyggelse med maks BYA = 700m<sup>2</sup> samlet for alle bygg på området. Maks gesimshøyde er 7m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.
- c) Parkering på området skal være for ansatte og levering/henting av barn. Det skal være min 1 parkeringsplass pr ansatt og 0,2 parkeringsplasser pr barn. Det skal være sykkelparkering tilsvarende 1 sykkel pr ansatt.
- d) Bebyggelsen og uteområdene skal tilfredsstillende veileder om støy, T-1442.
- e) Bebyggelsen og uteområdene skal planlegges og opparbeides etter prinsipp om universell utforming.

#### **§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- a) Område for annen veggrunn rommer nødvendige fyllinger, grøfter skjæringer for vegen. Disse skal jordslås og tilsås der dette er mulig.
- b) Veg i planområdet skal opparbeides med følgende minimum standard:  
O\_KV1: asfaltert bredde 5m etter kommunens norm  
f\_KV2 og KV4: asfaltert bredde 3,5m

- c) Det skal være en avkjørsel fra veg til hver tomt som vises i byggesøknaden.
- d) I området for annen veggrunn grøntanlegg kan det etableres støyskjerm med jordvoll kombinert med vertikal støyskjerm med samlet høyde opp til 3,5m over planert sideterreng. Utstrekning av støydempetiltak er vist i plankartet. Støyskjerm skal utføres med å benytte løsninger med flatevekt min 15kg/m<sup>2</sup> for å oppnå tilstrekkelig støyreduksjon, også for lave frekvenser.

## §6 Grøntstruktur

- a) Turveg GTD skal opparbeides som en 1m grusveg for gangtrafikk.
- b) I friluftsområdene FR1-5 skal stedlig vegetasjon beholdes. Det er tillatt med plukkhogst av større trær.
- c) Vegetasjonsskjerm skal være område for kantvegetasjon mot åpen bekk/kanal.
- d) Område for overvannstiltak er åpne bekker for avledning av overvann fra området og terrenget ovenfor området. Bekkene skal erosjonssikres slik at flom ikke fører til erosjon i bekkeløp. Kulverter skal ha dimensjon for avledning av 100 års flom. Flombekker skal ha kantvegetasjon på min 3m bredde.

## §7 Lekeplasser

- a) Lekeplass LEK 2 er en kvartalslekeplass for området som skal tilrettelegges for fri lek. Deler av området skal opparbeides til ball løkke. Lekeplassen skal i tillegg utstyres med benker og bord samt apparater/utfordringer beregnet for barn 5-13 år.
- b) Lekeplass LEK 1 er lekeplass for nærområdet for små barn som skal opparbeides med sandkasse, lekeapparater og bord.
- c) Lekeplassene skal ha gjerde mot veg.
- d) Lekeplassene skal være universelt utformet, og tilfredsstillende krav til støynivå etter veileder T-1442.

## §8 Rekkefølgekrav

- a) Det skal utarbeides en teknisk plan for vann, avløp, overvannshåndtering og belysning. Tekniske planer skal foreligge og være godkjent av kommunen før det gis tillatelse til tiltak innenfor området. Evt lukking av bekk skal være del av den tekniske planen.
- b) Før det gis brukstillatelse til nye boliger i området skal lekeplasser være opparbeidet.
- c) Før det gis brukstillatelse til bebyggelse skal det sikres at det opparbeides turstier iht til kommuneplanens §2.9.5. Rammene for gjennomføring og bidrag avklares i utbyggingsavtale.
- d) Gangstier GTD1- 2 må etableres samtidig med opparbeidelse av tomtene
- e) Det skal etableres støyvoll/støyskjerm jfr §3.1l og §5d,§8d før det gis brukstillatelse for tilhørende boliger og barnehage.

## §9 Hensynssoner

Det tillates ingen inngrep innenfor hensynsone H-730\_1.