

# DETALJREGULERING FOR FRITIDSBOLIGER PÅ ØVRE ØYNA, REVØY PLANBESTEMMELSER

## LYNGDAL KOMMUNE

Plankart datert 29.03.2022  
Plan ID 201904

### PLANENS HENSIKT

*Hensikten med planen er å regulere 9 nye fritidsboliger på Revøy i Lyngdal kommune, samt tilrettelegge for friluftsliv.*

### GENERELT

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

### REGULERINGSFORMÅL

**§2** Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
  - Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
  - Kjøreveg SKV
  - Annen veggrunn – grøntareal SVG
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt. 3)
  - Turveg GT
  - Friområde GF
- Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, pkt. 5)
  - Friluftsmål LF

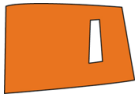
### BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, PKT. 1)

#### §3 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelse gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

##### 3.1 Krav til dokumentasjon

- Terrengsnitt som viser ny- og eksisterende terreng, samt tiltak i forbindelse med nærliggende hytte og terreng.
- Utomhusplan som viser grøntareal, definert avkjørsel, mv.
- Redegjøres for behov for skjøtsel av vegetasjon mtp. utsikt fra tomtene.



### 3.2 VA-anlegg

Fritidsboliger skal knyttes til privat avløpsløsning. Teknisk plan skal godkjennes av kommunen før det gis tillatelse til tiltak. Eksisterende og nye ledninger skal måles inn.

### 3.4 Energi

Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av jordkabel.

### 3.5 Avkjøring inn til formålsområder

Konkret plassering av avkjørsel skal avklares ved søknad om tillatelse til tiltak. Avkjørselen skal være trygg, klart definert, ikke utflytende og tilfredsstillende krav til siktlinjer. Det tillates ikke å rygge ut på veggen.

## §4 Fritidsbebyggelse- frittliggende (BFF1-9)

### 4.1 Utnyttelsesgrad

- Det tillates 1 fritidsbolig innenfor hver tomt.
- Maks m<sup>2</sup> BYA pr. tomt er 160 m<sup>2</sup> inkludert parkering og bod, hvorav 120m<sup>2</sup> er fritidsboligbebyggelse. Med unntak av BFF6-8, der maks BYA skal være 130 m<sup>2</sup>, hvorav 90 m<sup>2</sup> er fritidsbebyggelse.

### 4.2 Byggegrenser

- Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensen som vist i plankart.
- Det tillates fyllinger/skjæringer, avkjørsel, mur og parkering utenfor byggegrensene.

### 4.3 Utforming av tomt/tilpassing av bygg

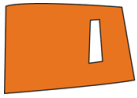
- All ny bebyggelse skal være tilpasset eksisterende terreng.
- Maks høyde på støttemur skal ikke overstige 2 meter.
- Alle fyllinger/skjæringer skal være kledd med jord og tilsåes med stedegen vegetasjon.
- Maks høyde gulv 1. etg. Er angitt i plankartet.
- For BFF6-8 skal bebyggelsen være terrassert med 2 etasjer.

### 4.4 Takform og byggehøyde

- Bebyggelse skal oppføres med saltak, med en takvinkel på 30-40 grader.
- Maksimal tillat mønehøyde er 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

### 4.5 Farger/form

- All bebyggelse skal ha en mørk jordfarge på utvendige vegger og tak. Glass i vindu som er synlig fra sjøen skal være av typen som gir lite refleks.
- Taktekket skal være ikke reflekterende. Taket kan være kled med torv og sedumtekke.



#### 4.6 Parkering

Det skal opparbeides minst to parkeringsplasser pr. fritidsbolig på egen tomt.

#### **§5 Fritidsbebyggelse- frittliggende (BFF10)**

BFF10 Omfatter eksisterende eiendom gnr/bnr. 5/212. Bestemmelser for planID 200002 gjelder for dette området.

#### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 nr. 2)**

##### **§6 Kjøreveg (SKV1-2)**

- a) SKV1 og 2 går ut fra eksisterende veg i tilgrensende plan, og skal ha samme dekke som eksisterende veg.
- b) SKV1 er felles adkomstveg for BFF1-8
- c) SKV2 er adkomstveg for BFF9
- d) SKV1-2 skal være 3,5 meter bred, og plasseres som vist i plankart. Mindre justeringer tillates.
- e) VA-anlegg og strømkabel skal legges under dette formålet.

##### **§7 Annen veggrunn- grøntareal (SVG1-5)**

- a) SVG1-SVG5 omfatter grøfter, skjæringer og fyllinger langs veganlegg.
- b) Terrengoverflatene skal ordnes og eventuelt tilsåes der det er egnede forhold.

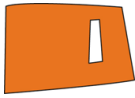
#### **GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)**

##### **§8 Turveg (GT1-4)**

- a) GT1-4 omfatter tursti som skal opparbeides og markeres før bebyggelsen tas i bruk.
- b) Turvegene skal gi gangadkomst mellom inntegnet start og slutt punkt. Det tillates mindre justeringer av trasé mellom angitte punkter for start og slutt.
- c) Stiene skal merkes og skiltes.
- d) GT1-4 skal utarbeides med stedege masse.

##### **§9 Friområde (GF1-2)**

- a) Innenfor GF1 og GF2 skal det tilrettelegges for allmenn bruk.
- b) Det tillates oppsett av mindre installasjoner som gapahuk, benker og bål plass.
- c) Utstyr må ikke være til hinder for allmenn ferdsel



## LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5 nr. 5)

### §10 Friluftsmål (LF1-9)

- a) Det tillates stier innenfor området. Enklere innretninger som benker og bord er tillatt for å fremme friluftslivet.
- b) Flatehogst tillates ikke.
- c) Enkeltobjekter som gamle edelløvtrær og grove eiketrær skal bevares i størst mulig grad.
- d) Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Det tillates likevel skjøtsel av vegetasjon.
- e) Ved søknad om tillatelse til tiltak, skal det redegjøres for behov for skjøtsel av vegetasjon mtp. utsikt fra tomtene.

## REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### §11 Før det gis brukstillatelse for fritidsboliger innenfor BFF1-9:

- a) Skal tilhørende infrastruktur være etablert og ha tilstrekkelig brukbarhet for sikker bruk.
- b) Skal turvegene og friområdet være opparbeidet, markert og meldt ferdigstilt.
- c) Infrastrukturen skal ha brukstillatelse.
- d) Det skal foreligge godkjent samlet plan for vannforsyning, og utslippsanlegg dimensjonert for alle fritidsboliger i planområdet før det gis igangsettingstillatelse for fritidsboliger. Rør og ledninger for teknisk infrastruktur skal legges i eller i tilknytning til veitrasé. Overvannshåndtering skal inkluderes iden tekniske planen.
- e) Regulerte veier og gangveier/turveier må opparbeides og ferdigstilles før det kan gis tillatelse til nye fritidsboliger i omkringliggende byggeområder.
- f) Friområdene GF1 og 2 skal tilrettelegges for rekreasjon, der det minimum skal etableres bord og benker innenfor formålet.

### §12 Avklaringer før igangsettingstillatelse for fritidsboliger

- a) Det skal foreligge avtale om bidrag til utbedring av den offentlige vegen frem mot kilen før det gis tillatelse til tiltak på nye tomter.
- b) Det skal foreligge avtale om bidrag til etablering av gang-/sykkelveg strekning Skomrak-Austad før det gis tillatelse til tiltak på nye tomter.