

Detaljreguleringsplan for Sveneviklia– Lyngdal kommune

Gnr 63, bnr 2,3,4 m flere

Plan ID: 202003

Reguleringsbestemmelser

Bestemmelsene gjelder for planområdet som vist på plankart av 7.2.2022 revidert 21.6.2023 i henhold til vedtak i K- styret 15.6.2023 og vedtak 11.10.2023.

§1 Planens målsetting

Formålet med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse i tillegg til 5 eksisterende boliger i planområdet.

§2 Planområdet

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

Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse	B1-10
	Konsentrert boligbebyggelse	BK1
	Energianlegg	BE
	Vann- og avløpsanlegg	BVA
	Lekeplass	LEK
Samferdsel og teknisk infrastruktur	Kjøreveg	KV
	Gang- og sykkelveg	SGS
	Annen veggrunn- tekniske anlegg	SVT
Grøntstruktur	Turveg	GTD
	Friluftsområde	FR
	Friluftsområde i sjø og vassdrag	VFV
Hensynssoner	Faresone høyspenningsanlegg	H370
	Hensynsone ras	H370
	Hensynsone naturmangfold	H560

§3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse B1-10 og BK1

- 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 på tomten er 2,0. Høyere murer skal avtrappes med min 3m avstand mellom murer. Maks skjæring på tomt er 4m.
- Det tillates ikke oppfylling og murer på tomtene utenfor angitt byggegrense mot fylkesveg i planen. For SKV 1 tillates at murer med høyde inntil 1,0m kan oppføres 1,5m utenfor byggegrense. Murer inntil høyde 0,5m tillates oppført i tomtgrense mot

veg. Murer skal være av naturstein. Endring av terreng utenfor byggegrense er tillatt med inntil 1m oppfylling.

- c) På tomtene B1-9 skal samlet bebyggelse inkludert alle bygg ikke overstige $BYA=300m^2$, og for B10 $350 m^2$, inkl 3 parkeringsplasser á $18m^2$ i garasje eller det fri. Maks utnyttelse er i tillegg begrenset til 40% av tomtearealet.
- d) Gesims- og mønehøyder målt fra gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overstige henholdsvis 6,0 m og 7,5 m på boligbebyggelsen B1-9. Tomt 11 tillates bare med en etasje med gesims- og mønehøyde på maks 4,5 og 6,0m. For B10 er maks gesims- og mønehøyde henholdsvis på 6,5 og 8,5m.
- e) Det er tillatt med en utleieenhet på boligene med areal inntil 70 m² BRA innenfor område B1-2 og B5 – B7. For utleieenhet skal det inngår 1 parkeringsplass i tillegg.
- f) På tomt BK1 kan det bygges 2 stk 4 mannsboliger og en 2- mannsbolig innenfor rammen av $BYA =700 m^2$ inkludert alle bygg og 2 parkeringsplasser pr boenhet. Maks gesims/mønehøyde på bebyggelsen er 9m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bebyggelsen.
- g) Boder, anneks, garasje eller lignende skal ha maks gesims- og mønehøyde på henholdsvis 3m og 5 m.
- h) Taktekking på saltak skal utføres med tekkingsmaterialer som har mørk virkning. Takvinkel skal ligge mellom 25 og 40° der det bygges saltak. Der det bygges flate tak eller pulttak er angitte gesimshøyder det høyeste nivå på taket.
- i) Maks høyde på gulv i 1.etg (hovedplan) er angitt i plankart. Der det tillates underetasje er dette angitt på plankartet med «U». For tomtene med partall 2-22 kan det fylles til vegger i hovedplanet med angitt nivå på plankartet uten at dette regnes som underetasje.
- j) Minst 30 % av nye boenheter skal være universelt utformet og ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Dette gjelder tomtene 1,2,3,4,5,10,11,15,19.
- k) Der område B1 og B9 ligger innenfor 100 m beltet fra sjø gjelder formåls grensen som byggegrense der byggegrense ikke er vist på plankartet.
- l) Bebyggelsen i planområdet skal ha mørk farge for å redusere eksponering sett fra sjøen. Kravet gjelder ny bebyggelse innenfor planområdet, ikke eksisterende.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Veg gjennom planområdet SKV1 skal opparbeides med følgende minimum standard: Asfaltert bredde 3,5m fra pel 0-250 og deretter 5,0m asfaltert bredde fra pel 250 til pel 450
- b) Det skal være en avkjørsel fra veg til hver tomt som vises i byggesøknaden.
- c) Fyllinger, grøfter og skjæringer for veg skal jordslås og tilsås der dette er mulig.

§6 Grøntstruktur

- a) Turveger GTD1-2 kan opparbeides som gangveg i terrenget beregnet for gangtrafikk med maks bredde 1m. Turvegene kan påføres grus.
- b) I friluftsområdene FR1-5 skal stedlig vegetasjon beholdes. Det er tillatt med plukkhogst av større trær i området utenfor avsatt hensynssone H560.
- c) Åpen bekk VFV fra terrenget ovenfor bebyggelsen skal beholdes åpen og ikke lukkes. Bekken skal ha kantvegetasjon på min 3m bredde.

§7 Lekeplasser

- a) Lekeklass LEK1-2 er lekeplasser for nærområdet for små barn som skal opparbeides med sandkasse, lekeapparater og bord som minimum utrustning.
- b) Lekeklassene skal ha gjerde mot veg.
- c) Lekeplassen skal ha universelt utformet atkomst.

§8 Tekniske anlegg

- a) I området BVA kan det bygges avløpspumpe-stasjon med tilhørende ledningsanlegg.
- b) I område BE kan det bygges nettstasjon for strømforsyning.

§9 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.
- b) Før det gis brukstillatelse til nye boliger i området B1 – B5 skal lekeplass Lek1 være opparbeidet. Før det gis brukstillatelse til nye boliger i området B6, B7 og BK1 skal lekeplass Lek2 være opparbeidet.
- c) Før det gis byggetillatelse til tekniske anlegg i feltet skal det foreligge avtale om teknisk løsning for gang- og sykkelsti fra området til Rosfjord mellom Lyngdal kommune og Fylkeskommunen. Det er først ved opparbeidet gang- og sykkelveg fram til eksisterende GS -veg på Rosfjord at det kan utstedes brukstillatelse til nye boliger i planområdet. Rammene for gjennomføring og økonomisk bidrag avklares i utbyggingsavtale.
- d) Gangstier GTD1- 2 må etableres samtidig med opparbeidelse av tilstøtende tomter.
- e) For boliger som ligger i farsone ras/skred tomt 18,22,23 og BK1 skal det foretas rassikring med dokumentasjon på tilfredstillende sikring før det gis brukstillatelse.
- f) Avløpsanlegg med tilknytning til kommunale ledninger må være bygd før det gis brukstillatelse til nye boliger .
- g) Før det gis brukstillatelse til veg skal det være foretatt rassikring der veg ligger i hensynssone ras.
- h) Gang- og sykkelveg f-SGHS3 skal bygges samtidig med SKV1.
- i) Før der gis brukstillatelse til boligene skal kvartalslekeplass i plan Eigerås med tilhørende gangatkomst fra plan Sveneviklia være opparbeidet.
- j) Det skal utarbeides en renovasjonsteknisk plan for planområdet. Planen skal være godkjent før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor området. For byggeområde BK1 legges det opp til felles renovasjonsløsning med dunker eller seminedgravd løsning. På situasjonsplan som skal følge byggesøknad skal plasseringen av anlegget vises. RFL involveres i arbeidet, slik at man sikrer god løsning for renovasjonsbil.

For tomtene innenfor byggeområdene B1-B10 legges det opp til henting på den enkelte tomt.

§10 Hensynssoner

- a) For hensynsone H-560 naturmiljø gjeder:
Trær og øvrig vegetasjon innenfor område markert som hensynsområde natur skal bevares intakt uten hogst av trær (inklusive vedhogst) eller andre tekniske inngrep da hensynsonen består av verdifull skog. Ved evt hogst i forbindelse med rassikringstiltak skal stedlig vegetasjon bevares i størst mulig grad. Siktagrantrær innenfor planområdet skal fjernes.
- b) I hensynsone for høyspenningsanlegg H370 er det ikke tillatt med byggverk.
- c) I hensynssoner for ras- og skredfare H 310 må det foretas rassikring før tomter i sonene kan bebygges.

Revidert ihht vedtak den 24.1.2023

Revidert ihht vedtak i K- styret 15.6.2023

Revidert ihht vedtak i K-styret 11.10.2023