

Detaljreguleringsplan for Belland

Gnr 21 bnr 9,252- Lyngdal kommune

Plan ID: 202012

Reguleringsbestemmelser

Bestemmelsene gjelder for planområdet som vist på plankart av 21.03.24

§1 Planens målsetting

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av fritidsboliger, vegger og tekniske anlegg knyttet til fritidsbebyggelsen.

§2 Planområdet

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

Bebyggelse og anlegg	Fritidsbebyggelse	FF
	Lekeområde	LEK
	Energianlegg	EA
	Vann og avløpsanlegg	VA
	Småbåtanlegg sjø	SH
	Småbåtanlegg land	SMS
	Båthus	UNB
Samferdsel og teknisk infrastruktur	Kjøreveg	KV
	Annen veggrunn	AVT
	Parkering	P
Landbruks- natur og friluftsområder	Friluftformål	FL
Bruk og vern av sjø og vassdrag	Friluftsområde sjø	FV
Hensynssoner	Frisiktsone	H140
	Faresone høyspentanlegg H 370	
	Kulturminne	H730
	Verneområde naturmiljø	H560
Bestemmelsesområde	Badeområde	#1

§3 Bebyggelse og anlegg

- Sammen med byggesøknad skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i M = 1:200 som i tillegg til planlagt bebyggelse skal vise hvordan den ubebygde del av tomten skal utnyttes. Planlagt bebyggelse skal tilpasses landskapet og utformes med tanke på minimale terrenginngrep. Skråninger og fyllinger skal jordslås med stedefgen masse etter opparbeiding. Eventuelle murer på tomt skal være bygget av naturstein og være maks 1m høye. Ved flere murer skal det være 3m avstand mellom murene. Eksisterende vegetasjon på tomtene skal bevares i størst mulig

grad. Til byggesøknaden skal det leveres snitt tegninger som viser eksisterende og nytt terreng.

- b) For hver tomt kreves det 2 parkeringsplasser hvorav en kan være på felles parkeringsplass. Hver frittliggende parkeringsplass på tomt regnes som 18 m² BYA.
Unntak: for tomt 26-27 må to parkeringsplasser ligge på egen tomt.
- c) Maks tillatt utvendig terrasse på bakken er 100 m². Terrasser skal være i treverk eller beleggstein av betong eller naturstein. Utkragede terrasser kan være maks 20 m².
- d) Der byggegrense ikke er vist er byggegrense sammenfallende med formåls grensen.
- e) Bebyggelsen på FF1-19 har tillatt øvre grense for samlet bebygd areal BYA på 160 m². Innenfor tillatt BYA kan tomte bebygges med fritidsbolig og uthus/bod eller uthus/garasje. Maks 1 P-plass kan være overbygd/garasje.
Uthus/garasje/bod skal ikke overstige BYA 40 m².
- f) Bebyggelse på FF1-24 skal ha varierte farger. Lyse farger er ikke tillatt. Tak skal tekkes med matte materialer (takstein, bord, skifer) Blank takstein eller takplater er ikke tillatt. Mønetak skal ha takvinkel mellom 25-40°. Pulttak skal ha takvinkel inntil 25°. Andre bygg på tomten skal ha samme takform og materialbruk som hovedbygget. Vinduer skal ha glass med redusert refleksjon.
- g) For fritidsboliger er maks gesims- og mønehøyde henholdsvis 3,5 og 6,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. For pulttak kan øverste gesims være inntil 6 m over gjennomsnittlig planert terreng. For garasje/anneks/boder er maks gesims- og mønehøyde henholdsvis 2,5 og 3,5m over gjennomsnittlig planert terreng. Det er tillatt med takopplett på inntil 1/3del av hyttens møneretning /lengderetning. Dersom det bygges flate tak eller pulttak er gesimshøyden 1m lavere enn angitt mønehøyde.
- h) Det er ikke tillatt å sette opp noen form for gjerder innen byggeområdene mot veg eller mellom tomtene. Den enkelte tomteeier er forpliktet til å besørge sikring av farlige skråninger og skrenter på egen tomt.
- i) Bygninger på område for vann og avløpsanlegg skal ha maks mønehøyde 3m over planert terreng.
- j) Planeringshøyder (grovplanering) for tomter 31-32 og 37-38:
31: kote 51,5
32: kote 52,5
37-38: kote 25
- k) Maksimal kotehøyde for fedig gulv hovedplan/ 1.etasje tomter 29,30 og 33:
29: kote 42
30: kote 43
33: kote 51

- l) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankart. Planert flate må holdes innenfor byggegrense. Skjæringer tillates ikke utenfor byggegrense. Fyllings-skråninger, forstøtningsmurer jf.§3a) og trapper kan tillates utenfor byggegrense. I bratt terreng skal søyler erstatte store skjemmende fyllinger. Forstøtningsmurer og fyllinger utenfor byggegrense tillates ikke på tomter 39-41. For disse tomtene skal arealer utenfor byggegrense være en naturlig grønn buffer mot sjøen.

§4 Tiltak i sjø - brygger og båthus

- a) Utforming av brygger SMS1-8 skal være av tre eller naturstein.
- b) På område småbåthavn SH1-5 kan det legges båter på bøye i tilknytning til brygger
- c) Båthus UNB 1-4 er eksisterende båthus som skal disponeres for lagring av utstyr. Det er ikke tillatt med beboelse i båthusene. Utnyttelse er BYA =100 %. Maks mønehøyde er 5m fra gjennomsnittlig planert terreng. Naust skal ha en tradisjonell utforming mer mørk trekledning og takstein på tak.
- d) I område FV1 tillates å etablere badebrygge i tilknytning til friluftsområdet på land.

§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Veg KV1 er dagens kommunale veg gjennom området.
- b) Øvrige veger KV 2-6 er felles private veger. Vegene er felles for de hyttetomtene veien fører til. Felles kjøreveger er private og skal kunne ha låsbar bom
- c) I frisktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre elementer høyere enn 0,5 m målt fra tilstøtende vegbane.
- d) Fyllinger og skjæringer for veger tillates på tilstøtende arealer og skal jordslås med stedegen masse og tilsås. Veger skal ha vertikal kurvatur som gir god terrengtilpasning og minst mulig skjæring/fylling.
- e) Masser som tilføres planområdet skal være rene med hensyn til innhold av frø eller plantedeler fra uønskede fremmede plantearter.
- f) Parkeringsplass P1 skal disponeres av tomt 28-34 med en plass pr. tomt.
- g) Parkeringsplasser P 2-5 disponeres av tomter 1-25 med en plass pr tomt.
- h) Parkeringsplass P6 disponeres av tomter 37-38
- i) Renovasjonsanleggene REN1-2 er tilknyttet nye tomter i hhv. planens øvre og nedre del.

§6 Landbruk, natur og friluftsområder

- a) Det tillates anlagt grøfter for VA ledninger og kabler der dette er nødvendig. Naturlig terreng og vegetasjon skal tilbakeføres etter slike tiltak.

- b) I friluftsområdene kan det etableres gangstier for atkomst til utmark og turområder. Det kan også etableres sitteplasser og andre mindre tiltak i tråd med friluftformål.
- c) Eksisterende myrer skal tas vare på og tillates ikke drenert.
- d) De største eksisterende furutrærne måles inn og tas vare på.

§7 Grønnstruktur

- a) Turdrag er stier på minimum 1 m bredde som opparbeides innenfor planområdet for å gi forbindelse til omliggende terreng.

§8 Hensynssoner

- a) Innenfor faresone høyspent H370 er det byggeforbud.
- b) Innenfor hensynssonen Bevaring kulturmiljø H570 finnes flere registrerte nyere tids kulturminner. Det tillates ingen inngrep som kan være til skade for kulturminnene.
- c) For områder båndlagt etter lov om kulturminner H730 er det ikke tillatt med noen form for inngrep i terrenget
- d) Trær og øvrig vegetasjon innenfor område H560 hensynssone naturmiljø, skal bevares intakt uten hogst av trær (inklusive vedhogst) eller andre tekniske inngrep i terreng for eksempel i form av graving eller sprengning. Hogst (inkl utsiktshogst) må unngås, og grove trær og død ved må i særdeleshet bevares. Området kan heller ikke brukes til lagring, tilrigging og massedeponering o.l

§9 Bestemmelsesområder

- a) Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres sitteplasser.
- b) Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres badebrygge.

§10 Rekkefølgekrav

- a) Veger, vann, avløp og annen nødvendig teknisk infrastruktur skal være opparbeidet for aktuell tomt før brukstillatelse kan gis.
- b) Teknisk plan som omfatter vann og avløp for alle nye tomter i planområdet må godkjennes av kommunen før første byggetillatelse kan gis. Den tekniske planen skal inkludere overvannshåndtering.
- c) Felles renovasjonsanlegg f_REN 1-2 skal være opparbeidet før første fritidsbolig som er knyttet til renovasjonsanlegget tas i bruk.
- d) Parkeringsplasser:
 - a. Felles parkeringsanlegg P1 skal opparbeides før det kan gis brukstillatelse for første nye tomt som parkeringsplassen er felles for.
 - b. Felles parkeringsanlegg P2-5 skal opparbeides samtidig med tilstøtende vei.
 - c. Felles parkeringsplass P6 skal opparbeides før det kan gi brukstillatelse på tomter 37-38

- e) Lekeplass i nærliggende hyttefelt på gbnr. skal oppgraderes før det gis brukstillatelse til første fritidsbolig i FF 1-18. Oppgraderingen skal bestå av tiltak for å bedre tilgjengelighet for alle samt etablering av zipline, gapahuk og oppgradering av lekeplassens møblering. Minst 100 m² av lekeplassen skal gjerdes inne. Bestemmelser i TEK 17 for universelt utformede uteoppholdsarealer skal følges. Dette gjelder adkomst til opparbeidede arealer, sittegrupper og lekeinnretninger. Det gjelder ikke ballbane, eller arealer innenfor lekeplassen som er naturterreng.
- f) Stiforbindelser fra planområdet ut til eksisterende stier, kalt turdrag, skal opparbeides innenfor plangrensen før det gis brukstillatelse for første fritidsbolig i FF1-18.
- g) Det skal etableres sti innenfor friluftsområdet FL fra f_KV5 frem til sjøen før tillatelse til nye fritidsboliger i FF1-FF28 kan gis. Ved behov kan stien være en kombinasjon av sti i terrenget, trapp og gangbane på søyler. Det skal samtidig etableres sitteplasser innenfor område #1, og badebrygge innenfor område #2.
- h) Innmåling av furutrær jf. §6d skal utføres før grovplanering av vei og tomter igangsettes.
- i) Før det kan gis igangsettingstillatelse på de enkelte tomtene skal det dokumenteres at det er tilstrekkelig brannvannskapasitet i området.
- j) Før det gis tillatelse til nye tiltak for nye fritidsboliger skal kommuneplanens rekkefølgekrav ift. gang- og sykkelveger, og bidrag til opprustning av den kommunale veien, være sikret.