

# Detaljreguleringsplan for Hagestadhøgda

## Del av 46/1 og 46/30

Lyngdal kommune  
Plan ID: 1032 202104

## Reguleringsbestemmelser

Revidert etter sluttbehandling i K – styret den 13.10.2022

Bestemmelsene gjelder for planområdet som vist på plankart av 01.04.2022, revidert 24.10.2022 etter K- Styrets vedtak 13.10.2022

### §1 Planens målsetting

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av 3 eneboliger og 11 fritidsboliger samt vegger, lekeområde etc.

### §2 Planområdet

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

Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse	B1-3
	Fritidsbebyggelse	H1-11
	Lekeplass	f_LEK
Samferdsel og teknisk infrastruktur	Kjøreveg	SKV1-4
	Annen veggrunn teknisk anlegg	SVT
	Annen veggrunn grøntanlegg	SVG
Grønnstruktur	Turveg	GTD
Landbruks- natur og friluftsområder	Friluftformål	FR
Bruk og vern av sjø og vassdrag	Friluftsområde vann/vassdrag	FLV
Hensynssoner	Frisiktsone	
	Høyspenningsanlegg	H370

### §3 Bebyggelse og anlegg

- I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonsplan i M1:200 som viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Det er ikke nødvendig at garasje byggemeldes sammen med bolighuset, men situasjonsplanen skal vise hvordan garasjen skal plasseres. På situasjonsplanen skal det angis atkomst og areal for parkering, evt. forstøtningsmurer og gjerder, likeså den terrengmessige behandlingen med høydeangivelse. Gjerder mot veg må ikke være i strid med bestemmelsene om sikktrekanter. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. Angitte kotehøyder på kart på bebyggelsen er maks høyde ferdig golv hovedplan på alle bygg.
- Det er ikke tillatt med oppføring av tette gjerder/levegger i tomtegrenser eller mot veg. Det tillates grønne hekker med maks høyde 1,5m. Endring av terreng utenfor byggegrense er ikke tillatt. Dette gjelder også innen faresone for høyspent. Unntak er planering/ending av terrenget mellom veg og byggegrense. Maks høyde på murer er 2,0m.

- c) For hver fritidstomt kreves 2 parkeringsplasser på egen grunn i garasje eller friluft. For bolig kreves 3 parkeringsplassen. For hybel/leilighet kreves 1 parkeringsplass i tillegg. Der det ikke bygges garasje regnes hver biloppstillingsplass i det fri som 18 m<sup>2</sup> og del av BYA.
- d) For boligtomtene B3 er maks tillatt BYA = 300 m<sup>2</sup> inkludert garasje på maks BYA = 50 m<sup>2</sup>. Maks gesims- og mønehøyde er henholdsvis 5,5 og 8,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. For flate tak / pulttak er gesimshøyde 6,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Boligtomtene B1 og B2 skal bebygges med underetasje. Tillatt BYA = 250 m<sup>2</sup> inkluderer garasje på maks 50 m<sup>2</sup> BYA. Maks gesims- og mønehøyde er henholdsvis 7,0 og 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. For flate tak/pulttak er maks gesimshøyde 8,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- f) Der det bygges saltak på B1-3 skal takvinkel være mellom 22 og 45°. Takoppsett i inntil 1/3-del av husets mønelengde er tillatt.
- g) I B1-3 skal garasjer skal med samme takform og materialbruk som boligen. For garasjer maks mønehøyde 5 m fra garasjegovl. Garasje skal plasseres min. 6,0 m fra atkomstveg, men kan ligge 2 m fra tomtegrense ved parallell innkjøring med atkomstveg.
- h) For B1-3 tillates det hybel/leilighet på inntil 60 m<sup>2</sup> BRA i bebyggelsen på tomten som inngår i maks tillatt BYA.
- i) Bebyggelsen skal ligge innenfor angitte byggegrenser i plankartet. Garasje kan tillates oppført inntil 1 m fra nabogrense selv om den bygges sammen med bolighuset.
- j) Felles lekeareal for barn  
På plassen skal det settes opp minimum 2 lekeapparater og sandkasse for mindre barn, samt benker og bord. Lekeplassene skal ha universell atkomst.
- k) For H1-11 er tillatt maks BYA = 150 m<sup>2</sup>. Dette inkluderer fritidsbolig, takoverbygg og 2 biloppstillingsplass på til sammen 36 m<sup>2</sup> samt anneks /bod på inntil BYA= 20m<sup>2</sup>. For fritidsbolig er maks gesims- og mønehøyde er henholdsvis 4,0 og 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. For anneks og boder er maks gesims- og mønehøyde henholdsvis 3,0 og 4,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Det er tillatt med takopplett på inntil 1/3del av hyttens møneretning.
- l) Alle bygg innen H1-11 skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 35 grader. Tak skal tekkes med matte materialer (takstein, bord, skifer) Blanke takstein eller takplater et ikke tillatt. Alle bygg skal ha naturfarge. Lyse farger er ikke tillatt.
- m) Bebyggelsen i H1-11 skal ligge innenfor byggegrenser i plankartet. Dette gjelder alle bygge på tomta.
- n) Alle fyllinger på tomtene for hyttet og boliger skal jordkles. Det er ikke tillatt med store skjæmmende fyllinger. Utnyttelsen av tomta skal være tilpasset terrenget og det kan ikke gis tillatelse til terrengarbeider på tomta uten at det samtidig vises bygningers tilpasning til terreng.

#### **§4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- a) Offentlig kjøreveg er åpen for allmenn ferdsel og vedlikeholdes av kommunen.
- b) Område for annen vegggrunn og grøntareal rommer nødvendige fyllinger for vegger. Disse skal jordslås og tilsås.
- c) Felles kjøreveger er privat og skal vedlikeholdes av brukerne.
- d) I frisktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon høyere enn 0,5 m målt fra tilstøtende vegbane.

#### **§5 Friluftsområder**

- a) Turveg GTD1 skal opparbeides som gruset veg i bredde min 1,5m.
- b) Det tillates anlagt gangstier i friluftsområdet. Områdene være åpent for ferdsel, og det er ikke tillatt med noen form for bygging eller oppsetting av stengsler. Det tillates anlagt grøfter for VA ledninger og kabler.
- c) Kantvegetasjon lags bekken skal bevares i en avstand på 4 m til begge sider.

#### **§6 Rekkefølgebestemmelser**

- a) Før det gis brukstillatelse til fritidsboliger må felles lekeplass være opparbeidet og fritidsboligen være tilkoblet til offentlig VA nett.
- b) Tekniske planer skal godkjennes av kommunen før det gis brukstillatelse for boliger og hytter.
- c) Farlige skråninger og skrenter på egen tomt skal sikres med minimum 1 m flettverksgjerde innen bebyggelsen tas i bruk.
- d) Bidrag til trafiksikkerhetstiltak jf. kommuneplanens bestemmelser skal sikres før brukstillatelse til første bolig eller fritidsbolig kan gis.
- e) Fylling/skråning(mellom gml boligfelt Skomrak og nytt ønsket tiltak i nordlige del) må ras sikres og nødvendige sikringstiltak må gjennomføres for lekeplass (A) samt området rundt som er planlagt ved foten av fyllingen.

#### **§7 Hensynssoner**

- a) Det er byggeforbud i hensynsone for høyspenningsanlegg som vist i plankartet

23.05.2022

Revidert etter K- Styret vedtak 13.10.2022