

# REGULERINGSBESTEMMELSER for Lensmannsbakken

PlanID: 202302

Saksnummer:

Vedtatt dato:

Dato for siste revisjon: 24.05.24

.....  
Ordførers underskrift

## GENERELLE BESTEMMELSER

Planen inneholder følgende formål (Pbl. § 12-5):

- 1.1. Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- 1.2. Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- 1.3. Lekeplass (f\_LEK)
- 2.1. Kjøreveg f\_KV
- 3.1. Naturområde (f\_GN1 og 2)

## PLANENS HENSIKT

Planen gir mulighet for fortetting med en 4-manns bolig på en tidligere eneboligtomt i et sentralt område i Lyngdal.

## FELLESBESTEMMELSER

### Terrengutforming /Situasjonsplan

Terrengen tillates planert slik at gårdsplass, bygg og private hagearealer blir lagt på en flate. Dette medfører senkning av deler av tomte og oppfylling / muring på deler av tomte. Med byggesøknad skal det leveres detaljert situasjonsplan hvor arrondering av terreng fremgår. Det skal i tillegg leveres flere snitt med ferdig terreng / bygg, som gir et godt bilde av terrengtilpasning i flere retninger.

Mindre fyllinger og skjæringer knyttet til vei kan legges utenfor byggeområdet, på tilstøtende areal. Fyllinger arronderes slik at terrenginngrepene blir lite synlig og del av formålet.

Masser som eventuelt tilføres området skal være rene med hensyn til innhold av frø eller plantedeler fra uønskede fremmedarter. Skråninger og fyllinger skal jordslås med stedegne masser etter opparbeidelse

Overvann må fordrøyes før det ledes videre til resipient, slik at totalbelastningen, inkludert klimapåslag, ikke overskrider dagens situasjon.

Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen.

### Tilgjengelighet

Det skal generelt tilstrebes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere. Krav gitt i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven om universell utforming skal legges til grunn. Lekeareal og adkomst til dette skal være universelt utformet i samsvar med til enhver tid gjeldende forskrift.

Tre av boligene i planområdet har krav om at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan i hht. pkt. 1.2

## BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

### **1 Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr.1)**

#### 1.1. Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BF)

I BF tillates en enebolig. Utleiedel/ sekundærleilighet på opptil 55 m<sup>2</sup> kan tillates.

Parkeringskrav (slår inn ved nye tiltak): 3 parkeringsplasser. Minst en av P-plassene skal være i garasje / carport. Utendørs P-plasser beregnes til 18 m<sup>2</sup> BYA per plass. 1 P-plass for sekundærleilighet.

- Maks total BYA= 296 m<sup>2</sup> BYA
- Maks BYA bebyggelse= 260 m<sup>2</sup> BYA
- Eksisterende bebyggelse inngår i planen med eksisterende bebyggelses omfang og høyder. Påbygg / tilbygg og frittstående bygg tillates innenfor angitt utnyttelsesgrad.
- Maks mønehøyde for bebyggelse: Kote 29 for hovedbygning, kote 26 for frittstående bygg.

## 1.2. Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (BK)

I BK tillates en firemannsbolig. Bygget skal være i to etasjer med carporter og garasje i en etasje. Minst tre boliger skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan.

Ny bebyggelse skal ha flatt tak og være tilpasset omkringliggende bebyggelse med hensyn til farge.

Der hvor det ikke er angitt byggegrense kan tiltak utføres til formålsgrense. Arrondering av tomt inkludert nødvendige murer for å tilpasse til eksisterende terreng og nabotomt, tillates utenfor byggegrense.

Parkeringskrav: 2 parkeringsplasser pr. leilighet. Minst en av P-plassene skal være i garasje / carport. Utendørs P-plasser beregnes til 18 m<sup>2</sup> BYA per plass.

- Maks total BYA= 680 m<sup>2</sup>
- Maks BYA bebyggelse = 605 m<sup>2</sup>
- Maks takhøyde hovedbygning: kote 31
- Maks takhøyde carporter /garasje: kote 27

## 1.3. Lekeplass (f\_LEK)

Lekeplassen skal være egnet for flest mulig. Det innebærer en utforming i samsvar med regler som gjelder universelt utformede utearealer og adkomst til disse jf. Teknisk forskrift.

Innhold på lekeplassen skal ivareta behov for barn mellom 0-6 år på en god måte, herunder også barn med nedsatt funksjonsevne. Lekeplassnorm for Lyngdal kommune skal følges. Minst 100 m<sup>2</sup> skal være inngjerdet.

Lekeplassen skal være felles for alle boenheter i planen.

## 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 12-5 nr.2)

### 2.1. Kjøreveg f\_KV

Kjøreveg f\_KV etableres som vist på plankartet. Veien er felles for de tomter som er tilknyttet veien.

### 3 Grønnstruktur (PBL §12-5 nr.3)

#### 3.1. Naturområde (f\_GN1 og 2)

Områdene skal være naturområder som er felles for alle boenhetene i planområdet. Veifylling ved omlegging av vei f\_KV tillates inn i området. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon ved ev. fremføring av vann- og avløpsledninger og veifylling, skal tilsåes og/ eller beplantes. Det tillates etablert gangstier gjennom områdene. Vegetasjon kan tynnes og skjøttes.

### REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det gis rammetillatelse / ett-trinns tillatelse skal:

- Plan for vann, avløp og overvann (VAO-plan) være utarbeidet. Denne skal også inkludere ev. eksisterende VA ledninger over eiendommen og ev. omlegging av disse. Påkoblingspunkt skal godkjennes av kommunen.

Før det gis brukstillatelse for første bolig i BK skal:

- Aktuell strekning av f\_KV være lagt om
- Området LEK være ferdigstilt
- Felles anlegg for vann, avløp og overvann være ferdig opparbeidet.
- Felles anlegg for renovasjon være opparbeidet. Plassering av renovasjon må være godkjent av renovasjonsselskapet. Det tillates ikke etablert renovasjonsanlegg på tomta.
- Kryss mellom den private veien Lensmannsbakken og FV 4078 Kirkevegen være utbedret i hht. plan for Boliger Kirkevegen gbnr. 167/357 og 409