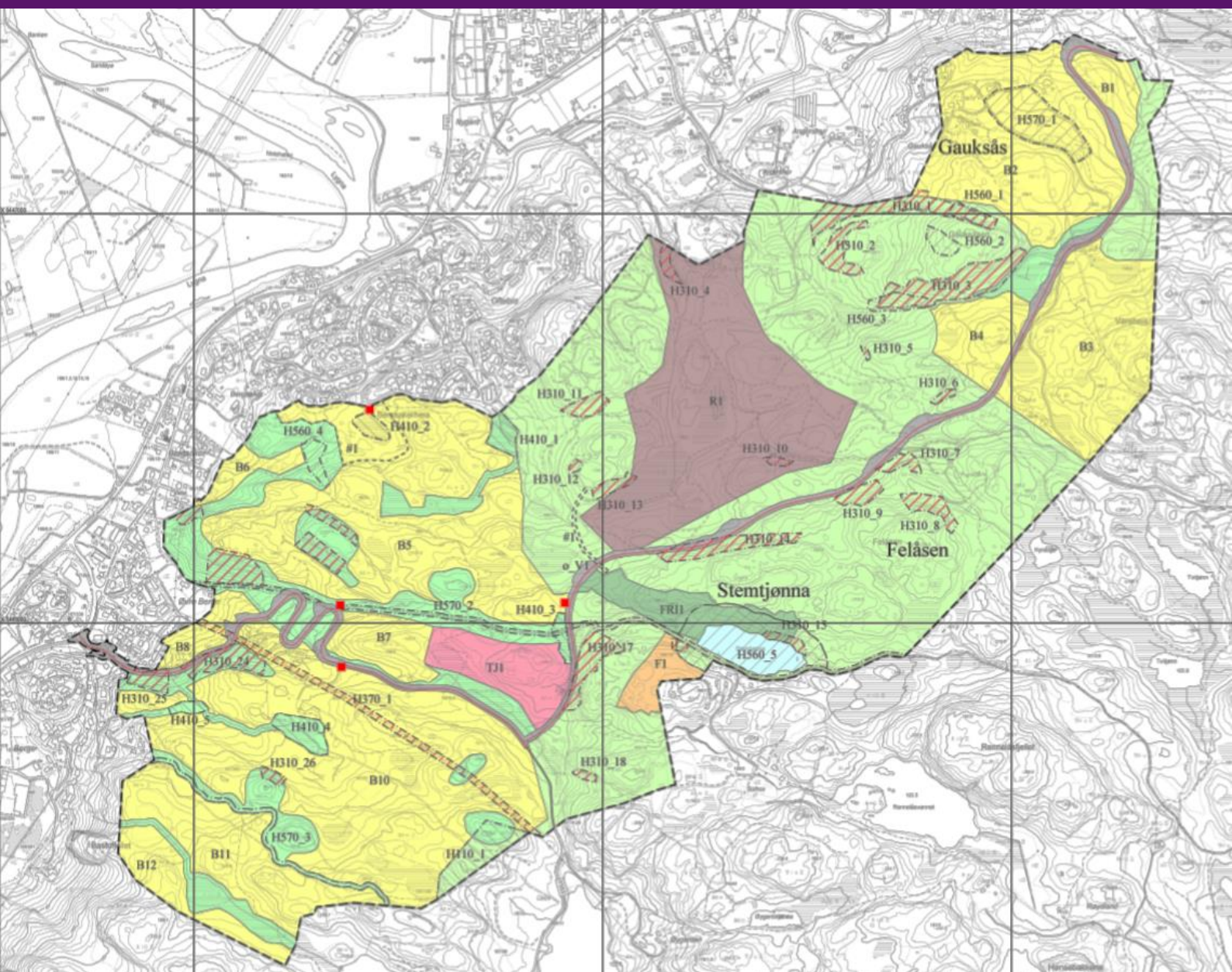




Lyngdal  
kommune

## BESTEMMELSER - KOMMUNEDELPLAN FOR BERGEHEIA - BERGSAKERHEIA – GAUKSÅS



VEDTATT AV LYNGDAL KOMMUNESTYRE 10.10.19

# VI VÅGER TINA

R

# Innhold

Kommunedelplan for Bergeheia – Bergsakerheia – Gauksås, Bestemmelser .....	4
Kapittel 1 Rettsvirkninger .....	4
Kapittel 2 Generelle bestemmelser (§ 11-9).....	4
Kapittel 3: Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-10 (jf § 11-7 nr 1, 2, 3 og 4) .....	10
Kapittel 4: Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-11 (jf. 11-7 nr 5 og 6) .....	12
Kapittel 5 Hensynssoner (§ 11-8).....	12

# Kommunedelplan for Bergeheia – Bergsakerheia – Gauksås, Bestemmelser

Vedtatt av Lyngdal kommunestyre 10.10.19

Paragrafer i parentes er hentet fra Lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl).

## Kapittel 1 Rettsvirkninger

### § 1.1 Kommuneplanens arealdel

Rettsvirkning av kommunedelplan fremgår av Lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl) § 11-6. Kommunedelplanen er bindende for nye tiltak og utvidelse av eksisterende tiltak nevnt i pbl § 1-6.

### § 1.2 Virkeområde:

Bestemmelsene gjelder innenfor avgrensning av kommunedelplan Bergeheia-Begsakerheia –Gauksås jf. plankart. Kommunedelplanen erstatter tidligere kommuneplan (2014 -2025) innenfor dette området.

## Kapittel 2 Generelle bestemmelser (§ 11-9)

### § 2.1 Plankrav (§ 11-9 nr. 1):

I områder avsatt til utbygging/ råstoffutvinning kan tiltak, som nevnt i pbl §20-1 første ledd bokstav a, d, g, k, l og m, ikke finne sted før det foreligger en reguleringsplan.

### § 2.3 Unntak fra plankravet (§ 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2):

2.3.1 Det er ikke plankrav for areal avsatt til vegformål på strekningen langs FV 553 Eierslandsvegen og frem til område B2.

2.3.4 Det er ikke plankrav for enkel tilrettelegging for allment friluftsliv som tursti, brygge, toalett og badeplasser innenfor Landbruks-, Natur- og Friluftsområder eller grønstrukturformål.

**§ 2.4 Forhold som skal avklares i reguleringsplan (§ 11-9 nr. 8):**

- 2.4.1 Planene skal angi formål og utforming av arealer og fysisk miljø. Planen skal vise ivaretagelse av barn og unges interesser, tilgjengelighet, landskapsvern og evt. kulturminner, gode løsninger for grønnstruktur og god tilrettelegging av fellesarealer. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses. 3D illustrasjon / fotomontasje kreves. Det skal redegjøres for tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, nære omgivelser og fjernvirkning. Kommunen kan kreve at det utarbeides en landskapsanalyse.
- 2.4.3 Minimumsverdi for blågrønn faktor, BGF, bør ikke være lavere enn 0.8 for boligområdene og område for offentlig eller privat tjenesteyting. (jf. Blågrønn faktor – Veileder byggesak. Hoveddelen, 2014)
- 2.4.4 Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur utredes. Eksisterende sti/ turveg- forbindelse gjennom et nytt område avsatt til byggeformål skal opprettholdes og integreres i planens grønnstruktur, eller legges om slik at erstatningen blir fullverdig. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om at det legges til rette for tursti med tilstrekkelig grønnkorridor mellom områder. Reguleringsplan for område B5-B7 jf. § 2-1, skal vise en omlegging av kongens postveg hvor dagens trase kommer i konflikt med ny kjøreveg.
- 2.4.5 Store gamle eiker i liene nedover mot dagens bebyggelse må i størst mulig grad beskyttes mot utbygging. Store eiker og andre store gamle trær skal beholdes i størst mulig utstrekning.
- 2.4.6 Jordmasser innen boligfeltene må kartlegges i forhold til svartlistearter og jordmassene skal håndteres forskriftsmessig.
- 2.4.7 Planen skal vise løsninger for vann- og avløp.
- 2.4.8 Bekker med årssikker vannføring skal forbli åpne og avmerkes i plankartet med tilstrekkelig buffersone. Anbefalt størrelse på sonen er 8 m til hver side. Myrer innenfor grønnstruktururområdene er prioriterte myrer. Disse myrene skal bevares for å opprettholde det biologiske mangfoldet. Det kan vurderes om myrene skal kombineres med teknisk fordrøyningsvolum for å øke kapasiteten. Fordrøyningssoner H410 jf. pkt 5.3, åpne bekker samt myrer skal sammen fungere som blågrønne korridorer i feltet. Disse korridorene skal planlegges som bruks- og opplevelseselementer i området samtidig som de vil øke BGF. Det anbefales en blågrønn infrastruktur der større og

mindre dyr kan bevege seg mellom ulike økologisk viktige områder som vann, myrer og evt våtmarker.

- 2.4.9 Fordrøyningssonene H410 og prioriterte bekker som fungerer som fordrøyningsskjumbasseng skal ikke slippe ut mer vann enn det som er tilfelle ved dagens avrenningsmønster for samme sted. Ved kryssing av de blågrønne korridorene skal dette gjøres slik at det biologiske mangfoldet opprettholdes samt at vannføringskapasiteten på korridoren ikke minskes.
- 2.4.10 Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og risikoen for overvannsflokk reduseres. Ved regulering og søknad om tiltak skal det, i tillegg til leke- og oppholdsarealer, sikres tilstrekkelig areal for lokal overvannsdiskonering og infiltrasjon i grunnen. Overvann skal så langt det er mulig håndteres på hver enkelt tomt eller samles til felles fordrøyningsskjumbasseng som er konstruert slik at avrenningen fra tomt(e) ikke overstiger avrenning før utbyggingen. Dette skal dokumenteres ifbm byggesak. Avrenningsvolum fra boligområdene bør ikke økes i forhold til dagens situasjon, og påslipp av overvann til kommunens avløpsnett skal ikke overstige avløpsnettets kapasitet. Avrenningshastigheten skal ikke økes i forhold til dagens situasjon.
- 2.4.11 Forurensningen til Lygnavassdraget skal ikke økes.
- 2.4.12 Planen skal tilfredsstillende gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal utredes. Områder som ligger inntil markerte faresoner for ras i plankartet, skal rasutredes i forbindelse med detaljregulering, og evt. sikringstiltak gjennomføres før det kan gis tillatelse til tiltak. For kommunedelplanens vegformål gjelder dette kravet før byggetillatelse kan gis.

### **§ 2.5 Krav til VA, veg og annen transport (§ 11-9 nr. 3):**

Alle anlegg for vann og avløp skal følge sanitærnormen som er vedtatt av Lyngdal kommunestyre i møte den 11.12.2014.

- 2.5.1 Vann- og avløpsanlegg, inkludert installasjoner for håndtering av overvann og spillvann, som skal overskjøttes til kommunen skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tids gjeldende VA-norm for Lyngdal kommune. Ny overvannsledning legges i /langs fv. 553 på aktuell strekning.
- 2.5.2 Tiltak etter pbl § 20-1 knyttet til separate avløpsanlegg, avløpsledninger til renseanlegg og vannforsyning, kan behandles som enkeltsøknad uten krav til ytterligere plan eller

dispensasjonsbehandling på det vilkår at tiltaket tar nødvendige hensyn til landskap, natur og kulturminner. Søknad skal vise at dette er ivaretatt.

- 2.5.3 Boliger skal knyttes til kommunalt avløpsnett.
- 2.5.4 Kommunale veier, gang- og sykkelstier skal dimensjoneres og bygges i henhold til gjeldende vegnormal for kommunen. Alle planlagte veier og avkjørsler skal minimum holde minste standard etter kommunens veinorm, vedtatt av Lyngdal kommunestyre i møte den 11.12.2014, uavhengig av om de skal overtas av kommunen eller ikke.
- 2.5.5 Veier skal prosjekteres og vises på plankart med senterlinje, høydetall og utstrekning av skjæring og fyllinger. Det skal medfølge lengdeprofil og tverrprofil for kjøreveger. Godkjent avkjørsel skal avklares i forbindelse med reguleringsarbeidet. Veier i området skal dimensjoneres mot flomskade. Statens Vegvesen anbefaler å dimensjonere veier med omkjøringsmuligheter for flommer med gjentaksintervall på 100 år. Veier som ikke har omkjøringsmulighet skal dimensjoneres for flomstørrelser med gjentaksintervall på 200 år. Det skal også legges til klimapåslag på disse flommene.
- 2.5.6 Området avsatt til vegformål i kommunedelplanen skal bygges i hht. tegninger utarbeidet av Multiconsult datert 18.11.2016 (vedlegg) - C101, C102, C103, C201, C202, C203, C204, F101. Tilpasninger mot reguleringsplan for Herdalen Industriområde må vurderes gjennom fremtidige reguleringsplanarbeider.  
Byggeplan for ombygging av fylkesveg 4066 (tidl. 553) og for utbedring av kryss mellom fylkesveg 4066 (tidl. 553) og 4078 (tidl. 410) skal oversendes Statens Vegvesen for godkjenning. I byggeplan kan det tas endelig stilling til plassering av avkjørsler langs fylkesveg 4066 (tidl. 553).

### **§ 2.6 Parkering (§ 11-9 nr. 5)**

For bestemmelser om parkering vises det til gjeldende vedtekt om parkeringsbestemmelser vedtatt Lyngdal kommunestyre i møte den 11.12.2014. Det kreves tre parkeringsplasser pr. bolig for eneboliger og eneboliger i rekke. For tomannsboliger og firemannsboliger kreves 2 parkeringsplasser pr. boenhet. For seksmannsboliger og alle typer leiligheter kreves 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. For hybelleiligheter kreves 1 parkeringsplass.

### **§ 2.7 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur (§ 11-9 nr. 6)**

Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter ved utforming av bebyggelse og utomhusanlegg jf pbl§ 29-1 og § 29-2.

- 2.7.1 Ny bebyggelse skal i form, farge og materialvalg tilpasses terreng og omgivelser. Søknader skal vise at det enkelte tiltak utformes med god arkitektonisk utforming og sikrer gode visuelle kvaliteter. Byggetomt skal lokaliseres og opparbeides med hensyn til naturlig terreng og silhuettvirkning skal unngås.

### § 2.8 Universell utforming, leke-, ute- og oppholdsarealer (§ 11-9 nr. 5):

2.8.1 Universell utforming: Ved regulering skal deler av området alltid planlegges etter prinsipper om universell utforming. Minst 30% av nye boenheter i boligkomplekser med mer enn to enheter, skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Nye publikumsbygg som er åpne for allmennheten skal ha universelt utformede uteområder.

2.8.2 Lekearealer og andre uteoppholdsarealer: Utforming av lekeareal skal følge «Norm for utforming av lekearealer i Lyngdal kommune» vedtatt av Lyngdal kommunestyre i møte den 11.12.2014.  
Leke- og uteoppholdsareal skal tilrettelegges for bruk av alle aldersgrupper. Minste uteoppholdsareal på bakkeplan inkluderer nærlekeplass og felles/privat uteoppholdsareal og skal være:

Boligtype	Areal -felles uteoppholdsareal pr boenhet, minimum
Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse	25m <sup>2</sup>
Blokkbebyggelse	15m <sup>2</sup>

2.8.3 Krav til lekearealer deles inn slik:

Betegnelse	Aldersgruppe	Funksjonskrav
Nærlekeplasser	Egnet for barn fra 0-6 år	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Størrelse: 100-500 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Maks kapasitet: 30 boenheter.</li> <li>• Maks avstand fra bolig: 100 meter.</li> <li>• Skal avsettes ved etablering av mer enn tre boenheter for bolig.</li> </ul>
Områdelekeplasser	Egnet for barn 5-13 år	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Størrelse: 500-3000 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Maks kapasitet: 200 boenheter.</li> <li>• Maks avstand fra bolig: 200 meter.</li> <li>• Skal avsettes for områder med 25 eller flere boenheter for bolig.</li> </ul>
Aktivitetsområder	Egnet for barn og ungdom fra 10 år.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Størrelse: Fra 3000m<sup>2</sup></li> <li>• Maks kapasitet: 500 boenheter.</li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kreves et i område B10-B12, et i område B5- B7 og et i område B1-B4.</li> <li>• Skal avsettes ved etablering av 150 eller flere boenheter.</li> </ul>
--	--	--

### § 2.9 Rekkefølgekrav (§ 11-9 nr. 4):

Det kan tas initiativ til forhandling om en utbyggingsavtale som avklarer gjennomføring og bidrag, som løser rekkefølgekravene.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og behandling av enkelttiltak gjelder følgende rekkefølgekrav:

- 2.9.1 For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnsservice, herunder tekniske anlegg som vann, renovasjon, energiforsyning og avløp, gang- og sykkelveinett og veg for øvrig, uteoppholdsarealer for lek, idrett og rekreasjon, er etablert eller oppgradert. Dette gjelder også nødvendige sikringstiltak ved flom- og rasfare.
- 2.9.2 Teknisk plan og utomhusplan skal være godkjent før det gis tillatelse for et gitt antall bygg fastsatt i reguleringsplan.
- 2.9.3 Rekkefølgekrav for veier med tilhørende gang- og sykkelveg:
- Krysset mellom Fv 410 og Fv 553 må være ombygd før nye boligområder i Bergeheia – Bergsakerheia kan bebygges.
  - Hovedveg fra sentrum via Fv. 553 og Solhovvegen gjennom området jf. kommunedelplanens vegformål, skal være ferdig opparbeidet frem til og med på plankartet vist avkjørsel (rød firkant) til område B5 før det kan gis byggetillatelse i områdene B5 – B12 og F1.
  - Hovedveg fra E 39 gjennom Herdalen til Gauksås jf. kommunedelplanens vegformål, skal være ferdig opparbeidet fra E 39 frem til samleveg i B2 før det kan gis byggetillatelse i B1-B2. Før det kan gis byggetillatelse i B3-B4 må vegen være opparbeidet frem til boligområdets yttergrense. Før adkomstveien til E39 er opparbeidet helt frem til E39, gis det anledning til å benytte Hagenveien/Kleiva for et antall av inntil 30 enheter fra byggeområde B1-B2.
  - Før det kan gis byggetillatelse i B3-B4 må adkomstvei være opparbeidet frem til boligområdets yttergrense.
  - Gang- og sykkelveg forbindelse til Hagekleiva via Herdalen industriområde skal opparbeides før det kan gis byggetillatelse i områdene B1-B4.
- 2.9.4 Rekkefølgekrav for lekeareal:
- Lekearealer skal være sikret og opparbeidet før det gis byggetillatelse til boliger. Ved trinnvis utbygging skal lekeareal som minimum dekker byggetrinnets behov være sikret og opparbeidet før det gis byggetillatelse til boliger, og lekearealet må være naturlig tilhørende byggetrinnet i forhold til terreng og avstand.

- 2.9.8 Ved utbygging innenfor bestemmelsesområdet #1 skal det utføres tiltak på veier i Oftebrofeltet som vil bli ytterligere trafikkbelastet som følger av utbyggingen, før byggetillatelse kan gis. Dette kommer i tillegg til det generelle rekkefølgekravet i 2.9.3 kulepunkt 2.

### **§ 2.10 Utbyggingsavtaler (§ 11-9 nr. 2):**

Dersom det inngås utbyggingsavtaler for å sikre gjennomføringen av en arealplan, legges bestemmelsene i pbl. kapittel 17 til grunn. Kvalitetskrav og kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg avtales i det enkelte tilfellet.

Avtalen kan også avklare økonomiske bidrag til gjennomføring av rekkefølgebestemmelser.

## **Kapittel 3: Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-10 / § 11-9 (jf § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4)**

### **§ 3.3 Områder for boligbebyggelse B1 – B12 (§ 11-7 nr. 1, § 11-10 nr.2):**

Boligbebyggelse i nye boligområder skal være av en differensiert art med eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og mindre leilighetsbygg, etter en vurdering med bakgrunn i miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap. Blokkbebyggelse tillates ikke. For eneboligtomter settes en minimums tomtestørrelse på 500 m<sup>2</sup>. Terrenginngrep må skje innenfor tomtegrenser.

Høye skrenter / stup i nærhet til nye boliger må sikres.

- 3.3.1 For bestemmelsesområde #1 innenfor B5 tillates inntil 30 boenheter med kjøreadkomst til Oftebrofeltet.
- 3.3.2 For B2 skal reguleringsplan sette av areal til offentlig eller privat barnehage innenfor arealet som er avsatt til boligområde i kommunedelplanen.
- 3.3.3 For B5-B7 (område B i figur 1) skal reguleringsplan vise løsning med tanke på å besørge gangadkomst til Bergsaker nord-vest i området. Planen skal også vise en omlegging av Kongens Postveg der hvor ny vei berører denne.
- 3.3.4 For tomannsboliger, rekkehus og mindre leilighetsbygg kreves felles avfallshåndtering.

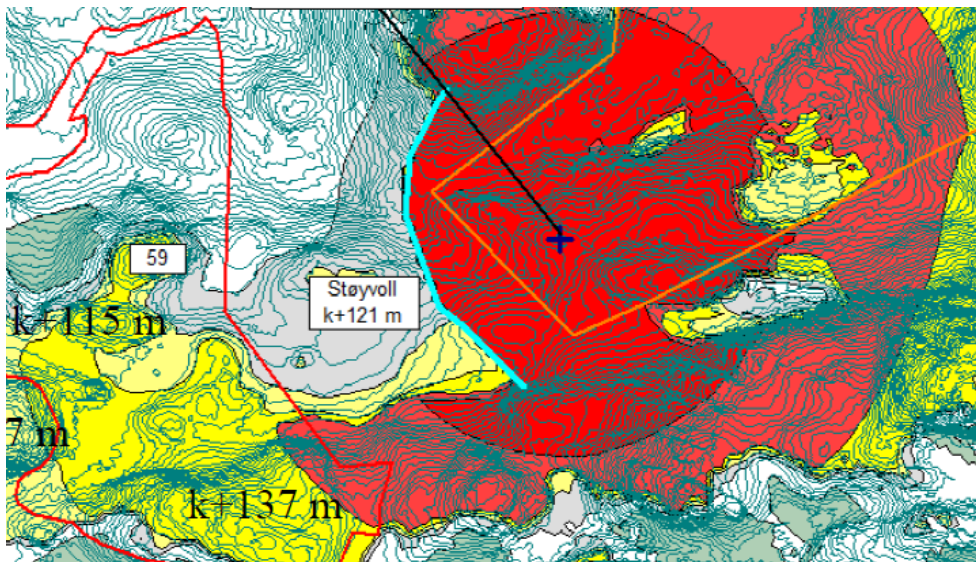
### **§ 3.4 Område for fritidsbebyggelse F1 (§ 11-7 nr. 1, § 11-10 nr.2):**

Fritidsbebyggelsen skal knyttes til eksisterende hyttefelt og tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse. Det kreves detaljreguleringsplan som fastsetter antall fritidsboliger / plassering, høyder, volum på bebyggelsen, infrastruktur mv. før området kan bygges ut.

### **§ 3.5 Område for råstoffutvinning R1 (§ 11-7 nr. 1, § 11-10 nr.2, § 11-9 nr.1 og 8):**

Gjelder område R1 Akersmyr.

- Det kan foregå uttak av sand-og steinressurser fra områdene.
- For R1 er det krav om områderegulering eller detaljregulering.
- Reguleringsplanen skal sikre at krav i forurensningsforskriften angående støy, støv og utslipp til vann samt måleprogram for kontrollmåling av dette følges opp.
- Reguleringsplanen skal sikre at tidsrom for boring og sprengning begrenses til dagtid mellom kl. 07.00 – 16.00 i hht. anbefalinger i støyrapport fra Sinus AS datert 07.06.2018
- Det skal bygges en støyvoll lengst sør-vest i masseuttaket (se figur 1), når boring foregår i dette området. Vollen bør være 4-5 m høyere enn selve plassering av utstyret for å få en merkbar effekt jf. støyrapport fra Sinus AS datert 07.06.18. Støyvollen er markert med bestemmelsesområde i plankartet (#1).



Figur 1 – Viser støyvoll ved masseuttak

### § 3.6 Område for offentlig eller privat tjenesteyting TJ1 (§ 11-7nr.1, 11-9 nr. 5):

Utnyttelsesgrad:

- TJ1 område for skole og barnehage inntil %BYA=70%

TJ1 kan benyttes til område for privat eller offentlig barneskole og / eller barnehage. Utbygging skal skje i hht. krav og normer for slike bygg. Det skal legges til rette for uteopphold i variert terreng.

### § 3.11 Offentlige formål og fellesarealer (§ 11-7 nr.3, § 11-10 nr. 3)

Arealer som i kommuneplanen er avsatt til grønnstruktur og friområde, skal være åpne fellesarealer som også skal være tilgjengelige for allmenheten.

## Kapittel 4: Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-11 (jf. 11-7 nr 5 og 6)

### § 4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 11-11 nr. 2)

Stemtjønna er avsatt til dette formål som vist på plankartet.

## Kapittel 5 Hensynssoner (§ 11-8)

### § 5.1 Hensynssone drikkevannsforsyning H110 (§ 11-8 a)

Innenfor nedbørsfeltet for drikkevannskildene i kommunen tillates ikke ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden.

### § 5.2 Rasfare H310, høyspent H370 (§ 11-8 a)

Innenfor disse sonene er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det aktuelle faremomentet er utredet og tiltaket er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt. Jf. også § 2.4.12

### § 5.3 Støysoner (§ 11-8 a)

Rød støysoner – H210. Som vist på plankartet.

Gul støysoner – H220. Som vist på plankartet.

### § 5.4 Infrastruktursone, overvannsanlegg H410\_1-4 (§ 11-8 b)

Områdene er fordrøyningssoner. Disse sonene utpeker seg til ytterligere fordrøyning av overvann. Fordrøyningsbasseng bør fortrinnsvis være åpne og kan integreres i øvrig grønnstruktur / park.

### § 5.5 Bevaring kulturmiljø H570\_1 (§ 11-8 c)

Innenfor området finnes automatisk fredede kulturminner. Ved fortetting med boligbebyggelse skal disse bevares og fortettingen skal gjøres skånsomt. Temaet må utredes i reguleringsplan og boligbebyggelse plasseres på bakgrunn av en analyse utført av noen med fagkunnskap på området, og i samråd med fylkeskonservator.

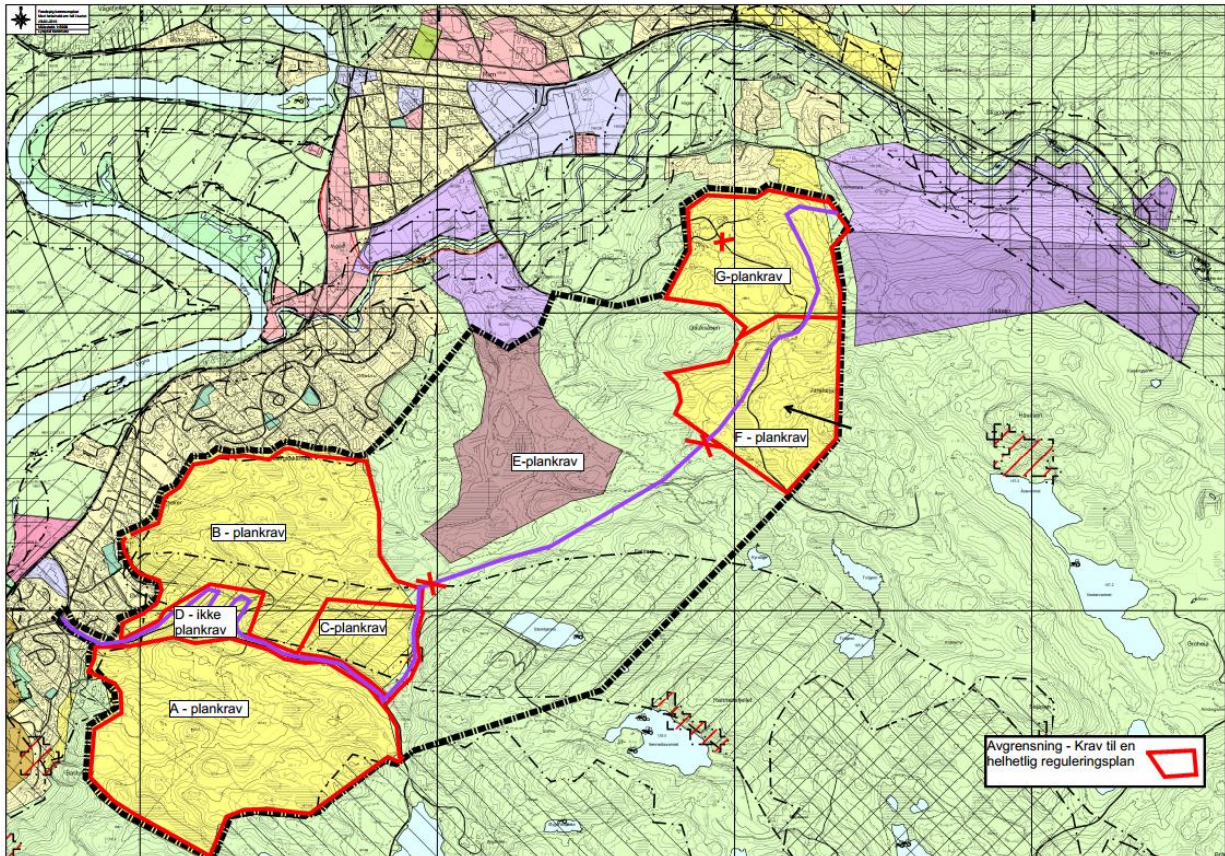
### § 5.6 Bevaring naturmiljø H560\_1-5 (§ 11-8 c)

H560\_1-4: Innenfor områdene finnes naturmiljø av nasjonal /regional interesse. Innenfor områdene skal det ikke gjøres fysiske tiltak av betydning.

H560\_5: Sonen er et 50 m belte rundt vann- og vassdrag.

### § 5.7 Krav om felles planlegging (§ 11-8 e)

Reguleringsplaner må omfatte større sammenhengende områder. Det er gjort en avgrensning av områder som har krav om en helhetlig reguleringsplan i figur 2, områder A-G. B8 inngår ikke i område for felles planlegging.



Figur 2 – områder for felles planlegging mv.

**Vedlegg** – Tegninger fra Multiconsult datert 18.11.2016 – Vegtrase

C101, C102, C103, C201, C202, C203, C204, F101

# VI VIL



# VI VÅGER



Lyngdal  
kommune

**Publisert:**

Lyngdal kommune  
Postboks 353, 4577 Lyngdal  
Telefon 38 33 40 00  
E-post: [post@lyngdal.kommune.no](mailto:post@lyngdal.kommune.no)  
Org.nr. 946 485 764