



Lyngdal kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERINGSPLAN FOR FRITIDSBOLIGER PÅ BELLAND, DEL AV GNR. 21, BNR. 10 MFL., GNR. 54, BNR. 3, 4, 44 PLAN ID 201409

Bestemmelser er datert:	31.07.18
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	dato 28.10.19
Kommunestyrets vedtak:	dato -, saksnr --/--

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

§ 1 Avgrensning

Det regulerede området er vist på plankart datert 31.07.18.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

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

- *Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)*
- *Lager (BL)*
- *Vann- og avløpsanlegg (BVA)*
- *Renovasjonsanlegg (BRE)*
- *Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS)*
- *Uthus/naust/badehus (BUN)*
- *Uteoppholdsareal (BUT)*
- *Lekeplass (BLK)*

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2):

- *Kjøreveg (SKV)*
- *Gangveg/gangareal (SGG)*
- *Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)*
- *Parkeringsplasser (SPP)*

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3):

- *Turveg (GT)*
- *Badeplass/-område (GB)*

Landbruks-, natur- og friluftsførmål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5):

- *Landbruksførmål (LL)*
- *Friluftsførmål (LF)*

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr. 6):

- *Småbåthavn (VS)*
- *Friluftsområde (VFR)*

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- *Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)*
- *Hensyn landskap*

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3 Felles bestemmelser

Felles bestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

3.1 Alle tiltak i sjø skal godkjennes av havnemyndighetene i henhold til havne- og farvannslovens bestemmelser.

§ 4 Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)

4.1 Utnyttelsesgrad:

- Områder avsatt til fritidsbebyggelse tillates utnyttet inntil 200 m² BYA, men ikke mer enn 25% av tomteareal.
- Inkluderer fritidsbolig, garasje/anneks/vedbod på inntil 50m², parkering, terrasse på inntil 50 m² og annet tellende areal innenfor beregningsregler for BYA.
- For byggeområde BFF1 tillates eksisterende garasje utvidet inntil 200 m² BYA. Total bebyggelse regnet i BYA innenfor BFF1 skal ikke overstige 336 m², hvorav 36 m² er forbeholdt utendørs parkering. Maksimal gesimshøyde 3,5 m. Maksimal mønehøyde 5 m.

4.2 Utforming av tomt/tilpasning av bygg:

- Utnyttelsen av tomte skal være tilpasset terrenget. Med byggesøknad skal leveres en målsatt situasjonsplan som viser planering og utforming av tomte.
- Forstøtningsmur for å heve terrenget i forkant av fritidsboligen skal ikke ha en høyde på over 2 m. Det kan bygges flere, men det må da være en horisontal avstand mellom murene på minst 1,5 m. Det tillates skrånende terreng mellom murene. Fyllinger skal jordkles.
- Det er ikke tillatt å gjerde inn tomte ut over nødvendige sikringsgjerder.
- Tomt 52 må arronderes og/eller beplantes med hekk eller tilsvarende for å redusere innsikt til hytte på tomte 57.
- Bebyggelse på tomte 73 og 74 må terrasseres tilpasset terreng.

4.3 Byggegrenser:

- Byggegrenser regulerer plassering i planen. Der hvor byggegrense ikke er synlig i plankart er byggegrense sammenfallende med formålsgrense eller bygningskropp.

4.4 Takform:

- a) Alle typer takform er tillatt.
- b) Maksimal takvinkel ved saltak er 35 grader, men takvinkel reguleres av byggets volum og tillatt totalhøyde jf. § 5.5.

4.5 Høyder og koter:

- a) Gesimshøyde skal ikke overstige 4,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m. Ved pultak skal ikke gesimshøyde overskride 5,5 m.
- b) Fritidsboliger på tomt 27 og 28 tillates med inntil 5,5 m gesims og 7,5 m møne. På disse tomtene gjelder i tillegg maksimal kotehøyde på gulv i underetasje +11,6 m.
- c) Må tillatte planert kotehøyde for tomt 22 er +22,0.
- d) Må tillatte planert kotehøyde for tomt 66-68 er +25,0.
- e) Må tillatte planert kotehøyde for tomt 70-71 er +31,0.
- f) Må tillatte planert kotehøyde for tomt 72 er +35,5.

4.6 Farge/form:

- a) Alle bygg må ha mørk farge på utvendige vegger og tak, med minimalt avbrekk på lister, hjørner og karmer.
- b) Glassfasader mot sjøen skal begrenses. Glass i vindu som er synlig fra sjøen, må være av en type som gir lite refleks.
- c) All bebyggelse på tomt 29 skal ha samme stilart og formspråk.
- d) All bebyggelse på tomtene 27 og 28 skal ha samme stilart og formspråk.

4.7 Vegskråning:

- a) Skråninger, skjæringer og grøfteareal i forbindelse med felles veg vil i nødvendig grad ligge innenfor de tomtene som ligger langs veien. Inngrep i tomta vil variere med stigningsforhold i terrenget. Skråninger og steinfyllinger skal jordkles.

4.8 Parkering:

- a) Det skal etableres 2 parkeringsplasser per bruksenhet på egen tomt, eller i tinglyst stand i fellesparkering.
Minst 1 parkeringsplass skal være utendørs.

§ 5 Lager

- a) Formålsområde omfatter areal med eksisterende lagerhall.
- b) Det tillates oppført lagerbygg i 1 etasje på inntil 450 m² BYA.
- c) Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 5 m og maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7 m.

§ 6 Vann- og avløpsanlegg

- a) Innenfor område avsatt til f_BVA tillates det etablert nødvendige installasjoner for nytt felles vann- og avløpsanlegg. Området skal tilrettelegges for mulig tilkobling av eksisterende fritidsboliger.

§ 7 Renovasjonsanlegg

- a) BRE1, BRE2 og BRE3 er avsatt areal forbeholdt felles renovasjonsanlegg.
- b) All fritidsbebyggelse skal være tilsluttet kommunal renovasjonsordning.

§ 8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- a) Omfatter eksisterende brygge- og naustanlegg hvor bebyggelse kan vedlikeholdes og/eller restaureres innenfor eksisterende høyde, volum, utforming og beliggenhet.
- b) Ved brann og/eller andre naturskapte konstruksjonskritiske ødeleggelse, tillates oppført nytt naust på eksisterende grunnmur med maks tillatt mønehøyde kote +5,0. Ny oppførelse skal ha saltak.
- c) Offentlig brygge i o_BBS3 skal kun nyttes til midlertidig fortøyning for av- og påstigning, samt lasting og lossing. Det tillates ikke parkering og lagring av materiell, og dette skal merkes tydelig med skilt.
- d) Eksisterende flytebryggeanlegg reguleres med forankring i området.

§ 9 Uthus/Naust/Badehus

- a) I området tillates oppført inntil 12 boder på inntil 6 m² i forbindelse med småbåthavn.
- b) Bodene skal ha saltak. Farge og formspråk skal være tilsvarende eksisterende boder.

§ 10 Uteoppholdsarealer

Arealer avsatt til felles utendørs rekreasjon og opphold. Det tillates ikke varige inngrep i terrenget, men det tillates etablert benker og andre bruksfremmende mindre tiltak som eksempelvis rydding av vegetasjon.

§ 11 Lekeplass

- a) Felles for alle nye og eksisterende hytter fradelt 21/10.
- b) Lekeplass skal opparbeides med minimum sandkasse, huskestativ og sikring mot bekk.
- c) Alt lekeutstyr skal være produsert og vedlikeholdt etter gjeldende forskrifter for slikt utstyr.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 12 Kjøreveg

- a) o_SKV1 og o_SKV2 er offentlige veger for adkomstvei til offentlig kai, parkeringsplasser, båttopptrekk og tilgrensende hytter, samt videre adkomst til Bordvika og tillates opparbeidet med inntil 3,5 m bredde.
- b) SKV3 – SKV22 er felles adkomstveger for eksisterende og ny bebyggelse. Disse tillates opparbeidet med inntil 3 m kjørebredde.
- c) Eksisterende felles båttopptrekk skal ha maksimal stigningsgrad 15% og bredde 4,0 m.

§ 13 Gangveg/gangareal

Arealer avsatt til gangveg/gangareal er allerede etablerte stier til tomter uten vegforbindelse som tillates opparbeidet med gruset dekke i omfang som vist på plankart. Mindre avvik fra plassering i plankart tillates der hvor dette kan begrunnes med god terrengtilpasning.

§ 14 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Arealer i direkte tilknytning til veger innenfor planområdet for grøfter/skjæringer og nødvendig areal for drift og vedlikehold.

§ 15 Parkeringsplasser

- a) Området o_SPP11 reguleres som offentlig parkering med 10 p-plasser. Offentlige parkeringsplasser skal være tydelig merket med skilt.
- b) SPP1 – SPP10 reguleres som felles parkering for rettighetshavere og andre brukere innenfor planområdet.
- c) Innenfor SPP1 tillates det etablert inntil 44 p-plasser. Følgende bruksnummer, fradelt gårdsnummer 21, har rett til parkering: 20, 37, 38, 39, 42, 43, 53, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 103, 104, 114, 144, 145, 146. Ytterligere 6 p-plasser fra Bærøy og diverse har rett til parkering. Parkeringsplassen skal kunne benyttes som oppleggsplass om vinteren. Parkering/båtopplag må ikke hindre ferdsel i området samt kjøreadkomst til båtopptrekket.

GRØNNSTRUKTUR

§ 16 Turveg

- a) Det skal innenfor f_GT1 etableres en gangforbindelse mellom f_SKV24 og SPP7. Denne tillates opparbeidet i inntil 1,0 m bredde og gruslagt. Det tillates å benytte turveg som trase for vann og avløp samt annen nødvendig nedgravd infrastruktur.

§ 17 Badeplass/-område

- a) Det tillates innenfor f_GB lagt til rette for felles badeplass. Dette innebærer enkel tilrettelegging på land som vegetasjonsrydding, samt stige eller lignende for sikker opp- og nedstigning.

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

§18 Landbruksformål

Formålsområde avsatt til landbruksformål i forbindelse med hovedbruket.

§19 Friluftformål

- a) Områdene skal være tilgjengelige for allmennheten. Det tillates uttynning for bevaring av sol og sjøutsikt.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

§ 20 Småbåthavn

20.1 Nordstø småbåthavn

- a) Det tillates etablert flytebrygge med inntil 26 båtplasser.
- b) Flytebrygga skal utføres i betong, med maksimal lengde og plassering som vist i plankart.
- c) Flytebrygga skal være sikret med kjetting eller lignende innerst for å forhindre barns bruk av sykkel på brygga.
- d) Det skal installeres 2 stk ledere og 2 stk redningsbøyer på nord-vestre side.
- e) Opplegg for strøm og vann tillatt. Strømtilførsel skal ligge i skjult anlegg fra nåværende stolpe og frem til brygga.
- f) Anlegget skal universelt utformes mtp bredde og stigning på adkomstrampe.
- g) Rettighetshavere i felles parkeringsanlegg FP-1, har også rett på båtplass i flytebrygge anlegget.

20.2 Døra småbåthavn

- a) Omfatter eksisterende småbåtanlegg.
- b) Området består av flytebryggeanlegg med inntil 12 båtplasser.
- c) Opplegg for strøm og vann tillatt. Strømtilførsel skal ligge i skjult anlegg frem til brygga.

§ 21 Friluftsmål

VFR1-2 omfatter eksisterende bekkeløp og reguleres i gjeldende omfang.

HENSYNSSONER

§ 22 Hensyn høyspent (H370_1)

Faresonen omfatter området på begge sider, t.o.m. 7,5 m fra senter av høyspentlinje. Innenfor faresonen er det ikke tillatt med permanente innretninger som innebærer varig opphold eller som kan være til hinder for tilkomsten til høyspenningsanlegg.

§ 23 Hensyn landskap (H550_1)

Innenfor hensynssone for bevaring av naturmiljø, skal større trær og annen verdifull vegetasjon bevares. Fjerning av trær og annen verdifull vegetasjon kan bare skje etter en faglig vurdering og i samråd med kommunen.

§ 24 Rekkefølgebestemmelser

- 24.1 Det skal foreligge godkjent samlet plan for vannforsyning, og utslippsanlegg dimensjonert for alle fritidsboliger i planområdet før det kan gis tillatelse til nye fritidsboliger.
- 24.2 Opparbeidelse av G/S-veg mellom Skomrak og Austad jf. Krav i kommunedelplanen må gjennomføres eller sikres gjennomført før det gis tillatelse til nye fritidsboliger.
- 24.3 Opprustning av kommunal veg må gjennomføres eller sikres gjennomført før det gis tillatelse til nye fritidsboliger i området.

- 24.4 Regulerte veier og gangveier/turveier må opparbeides og ferdigstilles før det kan gis tillatelse til nye fritidsboliger i omkringliggende byggeområder.
- 24.5 For områder avsatt til småbåt anlegg med tilhørende områder på land kan utbygging ikke finne sted før tekniske planer for drift og håndtering av forurensning er godkjent og etablert.
- 24.6 f_BLK skal opparbeides jf. §10 b) før det kan gis tillatelse til nye fritidsboliger.