

DETALJREGULERING PLANBESTEMMELSER **STRANDS EIENDOM – BOLIGER OG NÆRINGSAREAL. PLANID 201803.**

Plankartets dato: 28.09.18 Siste revisjon: 28.10.19
Bestemmelsenens dato: 28.09.18 Siste revisjon: 28.10.19
Vedtatt av Lyngdal kommunestyre: 10.10.19 Sak: 82/19

1. GENERELT

- 1.1. Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med plangrense på plankartet.
Plankart omfatter *plan under bakken og plan over bakken*.
- 1.2. **Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5:**

Bebyggelse og anlegg - § 12-5 nr. 1

| | |
|----------------------------------|-------|
| Renovasjonsanlegg (1550) | f_R |
| Energianlegg, nettstasjon (1510) | f_T |
| Uteoppholdsareal (1600) | f_U |
| Lekeplass (1610) | f_LEK |
| Bolig/forretning/kontor (1802) | BFK |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - § 12-5 nr. 2

| | |
|------------------------------------|------------|
| Kjørevei (2011) | o_V1, f_V2 |
| Fortau (2012) | o_F |
| Gatetun (2014) | f_GT |
| Gang/sykkelvei (2015) | o_G/S |
| Gangveg/gangareal (2016) | o_G |
| Annen veigrunn- Grøntanlegg (2019) | AVG |
| Parkering (2080) | P1, P2, P3 |
| Parkeringsanlegg (2083) | f_P4 |

- 1.3. **Innenfor planområdet avsettes følgende hensynssoner etter plan- og bygningslovens § 12-6:**

| | |
|-------------------------------|------|
| Faresone - høyspenningsanlegg | H370 |
|-------------------------------|------|

- 1.4. **Innenfor planområdet avsettes bestemmelsesområder etter plan- og bygningslovens § 12-7:**

Krav til utforming:

| | |
|----|--|
| #1 | Enhetlig utforming av oppholdsområde/gangforbindelse |
| #2 | Uteoppholdsareal på tak |
| #3 | Trapp |

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1. Overordnet målsetning

Overordnet målsetning med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for etablering av boliger, forretninger og kontor i Lyngdal sentrum med tilhørende lekeplass og uteoppholdsareal, og sikre etablering av kjørevei, gatetun, gangareal, park og parkering.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1. Renovasjonsanlegg, f_R

Innenfor f_R tillates renovasjonsanlegg. Byggegrenser er sammenfallende med formålsgrenser. Renovasjonsanlegg skal være fullstendig nedgravd. Det skal minimum etableres 5 fullstendig nedgravde containere. f_R skal beplantes for visuell skjerming av nedgravd avfallsanlegg. Ved etablering av renovasjonsanlegg og beplantning skal adkomst for brannvesenets kjøretøy være sikret, og etableringen skal skje i samråd med og godkjennes av Brannvesenet Sør IKT.

3.2. Energianlegg – nettstasjon, f_T

Innenfor f_T tillates nettstasjon. Byggegrenser er angitt i plankart.

3.3. Lekeplass, f_LEK

Innenfor f_LEK skal det etableres nærlekeplass for boliger innenfor BFK. Lekeplassen skal være åpen for allmennheten. Lekeplass skal gjerdes inn og det skal monteres port mot felles uteoppholdsareal f_U. Lekeplass f_LEK skal møbleres i tråd med kommunens gjeldende krav. Eksisterende trapp innenfor f_LEK skal rives og erstattes med ny trapp innenfor #3.

3.4. Uteoppholdsareal, f_U

Innenfor f_U skal det etableres uteoppholdsareal for boliger innenfor BFK. Uteoppholdsarealet skal være åpent for allmennheten. Uteoppholdsareal skal beplantes og etableres med møteplass.

3.5. Bolig/forretning/kontor, BFK

Innenfor BFK tillates forretning/kontor i 1. etasje og boliger fra 2. -5. etasje. Adkomst til boliger tillates i 1. etasje. Maksimalt tillatt bebyggd areal innenfor BFK er BYA 100%. Minst 30% av nye boenheter skal være universelt utformet. Innenfor BFK skal det etableres nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg f_P4.

Byggegrenser

Bebyggelse innenfor BFK skal plasseres innenfor byggegrenser angitt i plankart. Utkragede balkonger i 2.-5. etasje tillates. Utkragede balkonger tillates maksimalt 1,0 m ut over byggegrenser angitt i plankart, med unntak av balkonger med henvendelse mot gatetun GT og bestemmelsesområde #1 som tillates utkraget maksimalt 2,0 m ut over byggegrense. Etablering av utkragede balkonger skal ikke være til hinder for fremkommelighet for brannvesenets kjøretøy. Ved etablering av utkragede balkonger skal fremkommelighet for brøytebil være sikret, herunder tilstrekkelig frihøyde under balkonger.

Byggehøyder

Laveste gulvnivå for ny bygningsmasse skal ligge over kote +8. Unntak gjelder for overgangssoner til eksisterende bebyggelse og parkeringsanlegg mot at disse bygges med vannbestandige materialer. Maksimalt tillatte byggehøyder for bebyggelse innenfor BFK er angitt med kotehøyder i plankart.

Rekkverk og oppbygg for heis, trapperom og tekniske installasjoner tillates etablert på tak over maksimal tillatte byggehøyder angitt i plankart.

3.6. Parkeringskrav - bil og sykkel

Bolig:

Det skal etableres 1,5 parkeringsplasser for bil per boenhet.

Det skal etableres 1,5 parkeringsplasser for sykkel per boenhet.

Parkeringsplasser for bil skal etableres i kjeller innfor f_P4.

Sykkelparkering skal etableres i kjeller innenfor f_P4 eller på bakkeplan.

Kontor/publikumsrettet virksomhet:

Det skal etableres 1,5 parkeringsplasser for bil per 100 m².

Det skal etableres 20 parkeringsplasser for sykkel.

Parkeringsplasser for bil skal etableres innenfor P2 og P3.

3.7. Støyskjerm

Det skal etableres støyskjerm som angitt i plankart. Støyskjerm skal være 2,1 m høy målt fra ferdig opparbeidet terreng innfor f_LEK og f_U. Støyskjerm skal oppføres i glass slik at utsikt mot Lygna fra lekeplass innenfor f_LEK og uteoppholdsareal f_U ivaretas. Støyskjerm skal avsluttes ved trapp innenfor #3.

3.8. Støy

Det tillates utbygging av boliger i gul og rød støysone forutsatt at følgende oppfylles:

Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha minst ett åpningsbart vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ha minst ett åpningsbart vindu mot stille side. Med stille side menes at man kan åpne vinduet mot et støynivå LDEN < 55 dB og L5AF < 70 dB.

Alle boenheter skal ha tilgang til egnet uteplass der stille del av uteoppholdsarealet har støynivå LDEN < 55 dB. Stille del av uteoppholdsareal skal være minst 15 m² per boenhet, fordelt på felles, privat eller som en kombinasjon av disse.

3.9. Belysning

Det skal etableres lyspunkter som sikrer tilstrekkelig belysning av nærlekeplass f_LEK, uteoppholdsareal f_U, gatetun f_GT, sykkelparkering, bilparkering og inngangspartier på bakkeplan.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1. Felles bestemmelse samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Oppstillingsplass og adkomst for brannvesenets kjøretøy skal ivaretas innenfor P1, f_V2 og f_GT.

4.2. Kjørevei, o_V1, f_V2

Kjørevei o_V1 og f_V2 skal etableres som angitt i plankart.

4.3. Fortau, o_F

Fortau skal etableres som angitt i plankart.

4.4. Gatetun, f_GT

Innenfor f_GT skal det etableres gatetun. Gatetun skal opparbeides med helhetlig dekke og ha offentlig karakter. Innenfor gatetun f_GT skal det beplantes, etableres møteplass med sittebenker og parkeringsplasser for sykkel.

4.5. Gang/sykkelvei, o_G/S

Innenfor o_G/S skal det etableres gang/sykkelvei som angitt i plankart.

4.6. Gangareal, o_G

Gangareal skal etableres som angitt i plankart.

4.7. Annen veggrunn, grøntanlegg, AVG

Områder regulert til annen veggrunn - grøntanlegg, skal opparbeides med vegetasjon.

4.8. Parkering, P1

Parkering innenfor P1 skal etableres som angitt i plankart. Innenfor P1 skal adkomst for personbiler til f_P4 være ivaretas. Adkomst fra Kirkeveien via P1 til f_V2 skal ivaretas.

Innenfor P1 skal det etableres minimum 8 ladestasjoner for el-bil.

4.9. Parkering, P2

Innenfor P2 skal det etableres 14 parkeringsplasser for bil som angitt i plankart.

4.10. Parkering, f_P3

Innenfor P3 skal det etableres 2 parkeringsplasser for bil for bevegelseshemmede.

4.11. Parkeringsanlegg, f_P4

Innenfor f_P4 skal det etableres parkeringsanlegg for bil og sykkel. Minst 1/10 parkeringsplasser skal tilrettelegges med ladestasjon for el-bil. Minst 1 plass skal tilrettelegges for forflytningshemmede. Det skal etableres minimum 2 ladepunkter for elektrisk rullestol. Innenfor f_P4 tillates etablering av tekniske rom og boder tilhørende boliger innenfor BFK.

4.12. Avkjørsler

Avkjørsler tillates som angitt i plankart.

4.13. Varelevering

Ved varelevering tillates oppstilling av varebil i Kirkeveien og/eller på parkeringsplass P1.

5. HENSYNSSONER

5.1. Faresone – høyspenningsanlegg, H370

Faresone for høyspenningsanlegg omfatter nettstasjon (f_T) i kjeller, og er angitt i plankart.

6. BESTEMMELSESMOMRÅDER

Krav til utforming:

- #1** Bestemmelsesområdet #1 omfatter gatetun f_GT, del av kjørevei f_V2, del av uteoppholdsareal f_U og del av nærlekeplass f_LEK. Bestemmelsesområde #1 skal etableres med enhetlig dekke og opparbeides som en tydelig visuell forbindelse mellom Kirkeveien og ny lekeplass f_LEK.
- #2** Bestemmelsesområdet #2 omfatter uteoppholdsareal på tak. Utkragede balkonger, svalganger og etablering av trappetuis og gangbro tillates innenfor bestemmelsesområde #2, og tillates etablert over maksimale tillatte byggehøyder angitt i plankart.
- #3** Bestemmelsesområde #3 omfatter område for etablering av ny trapp. Ny trapp skal erstatte eksisterende trapp innenfor f_LEK som skal rives.

7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 7.1.** Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor BFK skal renovasjon f_R, lekeplass f_LEK, utoppholdsareal f_U, gatetun f_GT, parkering P2, P3 og annen veggrunn – grøntareal som grenser til disse formålene være ferdig opparbeidet, og støyskjerm, lyspunkter og ny trapp innenfor #3, som erstatter eksisterende trapp som skal rives være etablert.
- 7.2.** Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor BFK skal adkomst for personbiler via P1 og f_V2 til P3 og f_P4 være sikret.
- 7.3.** Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor BFK skal adkomst og oppstillingsplasser for brannvesenets kjøretøy være sikret.
- 7.4.** Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor BFK skal det settes opp skilt som angir maks størrelse (vekt/akseltrykk og lengde) på kjøretøy som tillates for kjøring rundt felt BFK.
- 7.5.** Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor BFK skal det foreligge teknisk plan som angir/redegjør for plassering av ledninger under bakken, overvannshåndtering og plassering av renovasjon.
- 7.6.** Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor BFK skal kommuneplanens krav til kvartalslekeplass, og opparbeidelse av turstier på Bringsjord, mellom Alleen og Rom og nærområdene, være sikret.
- 7.7.** Ved eventuelle gravearbeider skal det gjennomføres målinger i marka for kartlegging av ledningstraseer under bakken.

- 7.8.** Det skal utføres geoteknisk prosjektering. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges last- og fundamentplan og det skal framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging og kontroll i bygge- og anleggsfasen.
- 7.8.1.** Grave- og anleggsarbeid i planområdet må prosjekteres i detalj i samråd med geoteknisk fagkyndig. Det må ikke utføres graving, oppfylling eller andre tiltak som kan forringe områdestabiliteten. Plan for slikt arbeid må forelegges og kontrolleres av geoteknisk fagkyndig, og arbeidet må prosjekteres og gjennomføres slik at områdestabiliteten ikke kan bli forringet.
- 7.8.2.** I forbindelse med graving (derunder fundamentering) må det utføres faglig vurdering om grunnforholdene er som beskrevet i notat fra Stokkebø Competanse samt vurdere om det er behov for stabiliserende tiltak.
- 7.8.3.** Alle tiltak som kan gi større belastning må prosjekteres slik at der er tilstrekkelig bæreevne i alle faser av utbyggingen.
- 7.8.4.** Det er krav til utvidet geoteknisk kontroll, utover krav i Byggesaksforskriften (SAK10)§ 14-2, bokstav c), der det i tillegg tas (eksplisitt)stilling til pkt. 1-4 . Det kan stilles ytterligere krav om kontroll jf. SAK10 §14-3.
- 7.8.5.** Ved søknad om tiltak etter PBL § 20-2, deriblant ellers mindre tiltak, skal det av gjennomføringsplan og ansvarserklæringer tydelig gå frem at ansvarsområdet i pkt. 1-5 er fullt ut belagt med ansvar.
- 7.8.6.** Før det kan gis igangsettings-/ ettrinstillatelse skal eventuelle avvik i kontrollrapport jf. pkt. om utvidet geoteknisk kontroll være lukket.