

Detaljreguleringsplan Eiken Feriesenter

Hægebostad kommune

Plan ID: 05401

Reguleringsbestemmelser

Bestemmelsene gjelder for planområdet som vist på plankart av 30.4.2015. Rev. 8.1.2016. Rev.3.2.2016, Rev 6.6.2016 sist revidert 7.5.2021.

§1 Planens målsetting

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av 33 eneboliger, næringsformål, og småbåthavn med mer.

§2 Planområdet

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

Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse Tjenesteyting TJ Fritid /turistformål FOT1-4 Energianlegg E Småbåtanlegg BSB1-2 Småbåtanlegg land BBS Kombinert formål TL1 Lekeplass LEK2-3
Samferdsel og teknisk infrastruktur	Kjøreveg o_KV1-5 Kjøreveg f_KV1-4 Gang og sykkelveg o_GSG Annen veggrunn VT Parkeringsplass f_PP1-3
Grøntstruktur	Turveg TV Friområde FO Badeplass VB
Landbruks- natur og friluftsområder	Skogbruk SK
Bruk og vern av sjø og vassdrag	Småbåthavn VS Friluftsområde Badeområde VB
Hensynssoner	Frisiktsone Høyspenningsanlegg Flomfare

§3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Fellesbestemmelser

I forbindelse med byggemelding for alle bygninger skal det vedlegges situasjonsplan i M1:250 som viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Det er ikke nødvendig at garasje bygge meldes 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.

3.2 Boligbebyggelse

3.2.1 For hver boligtomt kreves 2 parkeringsplasser på egen grunn i garasje eller friluft. For hybel/leilighet kreves 1 parkeringsplass i tillegg. Der det ikke bygges garasje regnes hver biloppstillingsplass i det fri som 18 m² og del av BYA.

3.2.2 For boligtomtene er maks tillatt BYA = 40% inkludert garasje på maks BYA = 100 m². På tomtene kan det eventuelt bygges tomannsboliger innenfor samme tillatt BYA. Maks gesims- og mønehøyde er henholdsvis 6,0 og 8,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. For flate tak / pulttak er gesimshøyde 6,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Der det bygges saltak på tomtene 2-4 skal takvinkel være mellom 25 og 40°. Takoppsett i inntil 1/3-del av husets mønelengde er tillatt.

3.2.3 Garasjer skal ha samme takform og materialbruk som boligen. For garasjer er maks mønehøyde 5 m fra garasjegovl. Garasje skal plasseres min. 5,0 m fra atkomstveg, men kan ligge 2 m fra tomtegrense ved parallell innkjøring med atkomstveg.

3.2.4 Bebyggelsen skal ligge innenfor angitte byggegrenser i plankartet. Garasje kan tillates Oppført inntil 1 m fra nabogrense selv om den bygges sammen med bolighuset.

3.2.5 Felles lekeareal for barn LEK 1-2

Beboerne er ansvarlig for vedlikehold av lekeplass. På plassene kan settes opp Lekeapparater og installasjoner for barn. Lekeplassene skal ha universell atkomst.

3.2.6 Den enkelte tomteeier er forpliktet til å besørge sikring av farlige skråninger og skrenter på egen tomt med minimum 1 m flettverksgjerde.

3.3 Næringsbygg FOT5

3.3.1 På FOT 5 kan det bygges fritidsboliger for utleie. Tillatt maks BYA = 120 m² på hver tomt. Biloppstillingsplass 1 stk (18m²) inngår i beregning av BYA. I tillegg kan bygges annekts/bod på inntil BYA= 15 m² som del av tillatt maks BYA. For hytter er maks gesims- og mønehøyde er henholdsvis 3,0 og 6,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. For annekts og boder er maks gesims- og mønehøyde henholdsvis 2,5 og 3,5m over gjennomsnittlig planert terreng. Det er tillatt med takopplett på inntil 1/3 del av hyttens møneretning.

3.3.2 Alle bygg innen FOT 5 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.

3.3.3 Bebyggelsen i FOT 5 skal ligge innenfor byggegrenser i plankartet. Dette gjelder alle bygge på tomta.

3.4 Bygg for tjenesteyting TJ

3.4.1 Området kan disponeres til fellesaktiviteter knyttet til næringsvirksomhet på FOT 1-5 i planen. Eksisterende skolebygning på området kan erstattes med nytt bygg med samme grunnflate og mønehøyde som dagens bygg. Parkering for dette bygget er knyttet til parkeringsplass f_PP1.

3.5 Næringsbygg – hotell FOT1-4

3.5.1 På området FOT1-3 kan det oppføres bygg for turistformål/overnatting og servering med BYA på inntil 40 % av tomteareal. Bygg kan oppføres med maks gesims/mønehøyde på 10m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng. Krav til parkering er minst 1 plass pr 100 m² næringsareal på egen tomt eller på parkeringsplass f_PP3. Bygg skal ha mønetak og ha mørk farge tilpasset lokal byggeskikk.

3.5.2 På områdene FOT4 kan det oppføres ferieleiligheter fordelt på ett eller flere bygg. Tillatt utnyttelse er BYA = 50 % av tomteareal. Maks høyde av bygg skal være kt 200.

3.6 Småbåtanlegg

3.6.1 På område for småbåtanlegg på land BBS kan de anlegges steinbrygge og rampe for Utsetting av båter.

3.7 Kombinert område for bebyggelse og anleggsformål – ferieleiligheter.

3.7.1 På områdene TL1 kan det oppføres ferieleiligheter fordelt på ett eller flere bygg. Tillatt utnyttelse er BYA = 50 % av tomteareal. Maks høyde av bygg skal være 10 m over planert terreng.

3.7.2 Det skal være minst en parkeringsplass pr boenhet i fellesanlegg f_PP1-2 eller på tomta.

3.8. Lekeplasser

3.8.1 På lekeplasser Lek 1-2 kan det foretas arrondering av terrenget og oppføres Lekeapparater tilrettelagt for barn. Minimum er sandkasse bord og huske. Lekeplassene skal inngjerdes, minimum mot veger.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Område for annen veggrunn rommer nødvendige fyllinger, grøfter skjæringer for vegen. Disse skal jordslås og tilsås. Offentlig kjøreveg er åpen for allmenn ferdsel og vedlikeholdes av kommunen.

4.2 Felles parkering f_PP1 er knyttet til bebyggelse på FOT4 og til småbåthavna. Felles Parkering på f_PP2 er knyttet til område TL1. Felles parkering f_PP3 er knyttet til område FOT1.

4.3 I frisktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon høyere enn 0,5 m målt fra Tilstøtende vegbane.

4.4 Veger i planområdet skal opparbeides med følgende minimum standard:
o_KV 1-3: Planert bredde 5,5m. Asfaltert bredde 5,0m . Maks stigning 1:10
o_KV 4: Planert bredde 5,0m. Asfaltert bredde 4,0m. Maks stigning 1:10
o_KV5: Planert bredde 3,5m. Maks stigning 1:10
f_KV1-2: Planert bredde 4,0m. Maks stigning 1:10
f_KV 3-4: Planert bredde 3,5m. Maks stigning 1:8

§6 Grøntstruktur

6.1 Turveg TV skal opparbeides som gruset veg med bredde på maks 1,5m og være Tilrettelagt for gående. Turveg langs Lygne skal være universelt utformet.

6.2 Friområde skal være åpent for ferdsel, og det er ikke tillatt med noen form for bygging Eller oppsetting av stengsler.

§7 Landbruk, natur og friluftsområder

7.1 På område SK kan det etableres velteplass og opplegg av tømmer. Området er felles for Flere gårdsbruk.

§8 Bruk og vern av sjø og vassdrag

8.1 I område VS kan det legges bøyer og anordninger for fortøyning av båter.

8.2 I område for badeplass VB kan det anlegges utstyr for bading med flåte, stupebrett og lignende.

§9 Rekkefølgebestemmelser

9.1 Før det gis brukstillatelse til boliger, må tilhørende felles lekeplass være opparbeidet og møblert i tråd med §3.

9.2 Før det gis brukstillatelse til fritidshus på FOT5 må turveg TV være opparbeidet og Hyttene være tilkoblet til offentlig VA nett.

9.3 Byggeplan for nytt kryss ved fv. 42 skal være godkjent av Statens Vegvesen før de kan anlegges.

9.4 Det kan ikke gis tillatelse til mer enn 8 boliger i BF 1-5 før gang og sykkelveg i Planområdet med tilhørende busslommer skal være bygd ut.

9.5 Før tiltak gjøres i område BBS må det foretas arkeologiske undersøkelser i Lygne.

§10 Hensynsoner

10.1 Området fra Lygne og opp til kt 186,5 er flomsone som må hensyntas ved all arealbruk og byggverk.

Lyngdal, 29.5.2015

Revidert 22.6.2015 etter 1 gangs behandling

Revidert 25.11.2015

Revidert 8.1.2016 før 2. gangs behandling

Revidert 3.2.2016 etter 2. gangs behandling

Revidert 11.4.2016 etter off. ettersyn

Revidert 6.6.2016 etter befaring.

Revidert 7.5.2021 mindre reguleringsendring