

Detaljregulering for Kirkeveien 49 – gnr. 167 bnr. 28, 29

Reguleringsbestemmelser

Dato: 03.12.2025

PlanID 202402

Saksnummer 066/2026

1. Planens hensikt

Formålet med reguleringen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende parkeringsanlegg. Boligbebyggelsen skal bestå av blokkbebyggelse.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Kulturminner og aktsomhetsplikten

Dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Agder fylkeskommune må straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert og dokumentert funnet.

Situasjonsplan

Situasjonsplan i målestokk 1:500 skal legges ved byggesøknad.

Planen skal vise:

- Plassering av bygninger og andre konstruksjoner, parkering, forstøtningsmurer
- Tomtegrense
- Byggegrense
- Kotehøyde for ferdig planert terreng
- Avkjørsler/adkomst med frisiktlinjer
- Utnyttelsesgrad (BYA%)

Utomhusplan

Utomhusplan i målestokk 1:200 skal legges ved byggesøknad.

Planen skal vise:

- Tekniske forhold slik som områder for snøopplag, renovasjon, murer, trapper, belysning, gjerder, støyskjermer, trafo o.l.
- Utforming av felles uteoppholdsareal og nærlekeplass
- Materialbruk, gress, asfalt, belegningsstein o.l.

Nettstasjon

Nettstasjoner med tilhørende jordkabler tillates oppført utenfor byggegrenser i formålet boligbebyggelse, og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Byggegrense

Plassering av nye tiltak skal skje innenfor byggegrensene. Der det ikke er vist byggegrense gjelder formålsgrense som byggegrense. Byggegrensen gjelder for tiltak på bakkeplan, parkeringskjeller tillates utenfor byggegrense.

Terrenginngrep og grunnarbeider i forbindelse med opparbeidelse av området tillates utenfor byggegrense. Opparbeiding av utvendig trapp, avkjørsel, parkering og nedgravd renovasjonsløsning og etablering av ny transformatorstasjon samt forstøtningsmurer tillates utenfor byggegrense.

Utkraving av balkonger tillates inntil 1,5 m over byggegrense. Underkant av balkongene skal ha min kote 14,5.

Støy

- For fasader som ikke ligger på stille side for maksimalt støy nivå skal det stilles krav til fasadetiltak. Det vil si rom med yttervegg med fasadenivå som overskrider nedre grenseverdi for gul sone, $L_{den} \leq 55$ dB for ekvivalentnivå og $L_{5AF} \leq 75$ dB for maksimalnivå. Det må dokumenteres at fasadetiltak gir støy nivå som innfrir grenseverdier i NS8175 på $L_{p,A,24h} \leq 30$ dBA i soverom og oppholdsrom og $L_{p,AF,max} \leq 45$ dBA i soverom på nattestid.
- Støy nivå på uteplass må ikke overskride $L_{den} \leq 55$ dB. For å innfri dette må balkonger som er vendt mot Kirkeveien må ha følgende minimums høyde på støyskjerm:

BB1

- 1,3m høy skjerm i 2. etg.

- 1,1m høy skjerm i 3. etg.

BB2

- 1,3m høy skjerm i 2. etg.

BB3

- 1,1m høy skjerm i 2. etg.

- For øvrige balkonger og evt. takterrasser er det tilstrekkelig med 1 m høye støyskjermer for å innfri grenseverdi på $L_{den} \leq 55$ dB.
- Skjerm på balkonger må ha en flatevekt på min 12-15 kg/m² og kan bygges i tre, mur, glass eller en kombinasjon. Skjerm må være tett mot balkong. Takutstikk og overbygg over balkonger må være absorberend. Det kan benyttes en direktemontert 40 mm akustikkplate med glassfiberduk.
- På felles uteoppholdsareal skal det etableres en 1,1 meter høy skjerm mot Kirkeveien for å innfri grenseverdi på $L_{den} \leq 55$ dB.
- Støy under anleggsperioden skal ivaretas ihht veileder T-1442 som angitt i tabellen under

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn -/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	60	55	45
Skole, barnehage	55 i brukstid		

- Støygenererende byggt tekniske installasjoner, herunder ventilasjonsaggregater, varmepumper, kjøleanlegg og tilsvarende teknisk utstyr, skal prosjekteres og utføres slik at støybelastningen ved nærliggende boligbebyggelse begrenses og ikke overstiger gjeldende grenseverdier i Miljødirektoratets retningslinje T-1442.

Anleggsperioden

- Det skal sikres trygg ferdsel forbi planområdet for gående og syklende under hele anleggsperioden
- Sikring og fremgangsmåte ved sprengning skal prosjekteres og følges tett opp av geolog underveis
- Det skal sikres avbøtende tiltak som hindrer avrenning til vassdrag i anleggsperioden.
- Det skal avholdes dialogmøte med naboer for å forebygge og redusere støyplager i bygge- og anleggsperioden. Det skal etableres varslingsrutiner for støy.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (xx)

Teknisk plan

- Det stilles krav til teknisk plan før nye tiltak innenfor BB. Teknisk plan skal inneholde løsning for overvannshåndtering, VA anlegg og hvordan byggeområdet skal forsynes med strøm. Teknisk plan skal godkjennes av kommunen. VA-rammeplan skal ligge til grunn for etablering av VA anlegg og håndtering av overvann i teknisk plan.
- Det skal utarbeides en renovasjonsteknisk plan i henhold til Lyngdal og Farsunds retningslinjer
- I god tid før utbygging må det avklares hvordan det nye utbyggingsområdet i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm. Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes og om nye ledninger/kabler må legges om og om det er behov for ny(e) nettstasjon(er).

Boligbebyggelse- blokkbebyggelse

- Det tillates 30-45 boenheter innenfor felt BB
- Boligene skal være av variert størrelse fra 40 m², inntil 150 m² BRA.
- Minimum 30% skal være større enn 69 m² BRA og ha minst 3 rom.
- Minimum 25% skal være mindre enn 54 m² BRA
- Alle boligene skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 10 m² i form av balkong.
- Takterrasser tillates på taket
- Det skal etableres felles uteoppholdsareal og nærlekeplass innenfor formålet

Renovasjonsanlegg

- Det skal etableres nedgravd renovasjonsløsning innenfor formålet

Utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelsesgrad for BB er %-BYA = 50 %. Utendørs parkering er inkludert i BYA.

Utkraging av balkonger tillates inntil 1,5 m over byggegrense. Underkant av balkongene skal ha min kote 14,5.

Høyder

Parkeringskjelleren skal planeres på kote 10,5. BB skal planeres ut på kote 15. Det tillates et avvik på +/- 0,5 meter på planeringshøydene. Maksimal byggehøyde er målt til toppen av heishuset.

For BB1 er maksimal byggehøyde 25 meter målt fra kote 10,5.

For BB2 og BB3 er maksimal byggehøyde 22 meter målt fra kote 10,5.

Parkering

Det skal etableres 1,5 parkeringsplasser per leilighet

Det skal etableres 1,5 sykkelparkingsplasser per boenhet

Antallet HC-plasser skal være i henhold til enhver tids gjeldende forskrift eller anbefalinger.

Felles uteoppholdsareal

Det skal etableres felles uteoppholdsareal og nærlekeplass mellom punkthusene. Det skal etableres bord og benker på det felles uteoppholdsarealet. Nærlekeplassen skal være min 10x10 m.

Utforming av lekeareal skal følge «Norm for utforming av lekearealer i Lyngdal kommune».

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Fellesbestemmelser

Det tillates å etablere løsninger for håndtering av vann og avløp innenfor alle arealformålene i planområdet.

Parkeringskjeller

Parkeringskjelleren kan inneholde boder, rom for felles teknisk anlegg, trappesjakt og heissjakt. I tillegg til parkeringsplasser skal det etableres sykkelparkeringsplasser i parkeringskjelleren.

Veg (V1)

O_V1 er offentlig kjøreveg.

Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1-o_AVG3)

O_AVG1-O_AVG3 er annen veggrunn – grøntareal.

Gang-/sykkelveg (o_GS)

O_GS er offentlig gang- og sykkelsti.

4. Bestemmelser til bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres nærlekeplass på minimum 10x10 m.

Frisikt

I området regulert til frisiktsoner skal det være frisikt mellom 0,5 og 3,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

5. Rekkefølgebestemmelser

Rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge

- Teknisk plan for området
- Utomhusplan
- Situasjonsplan
- en plan for sikring og fremgangsmåte ved sprengning. Endelig skjæringsutforming, sikring og fremgangsmåte ved sprengning skal prosjekteres og følges tett opp av geolog underveis.
- En miljøoppfølgingsplan som sikrer eventuelle avbøtende tiltak for å unngå forurensning av vassdraget under anleggsperioden
- Det skal etableres støyskjerm som angitt i plankart. Støyskjerm skal være minst 1,1 meter høy målt fra ferdig opparbeidet terreng

Igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en massehåndteringsplan som inkluderer en tiltaksplan mot spredning av fremmede skadegjørende organismer og håndtering av overskuddsmasser og oppfyllingsmasser.

Midlertidig brukstillatelse

- Ved trinnvis utbygging skal tilfredsstillende leke- og uteoppholdsarealer sikres innenfor hvert byggetrinn. Det tillates midlertidige lekearealer mellom hvert byggetrinn, disse skal godkjennes av kommunen.
- Tekniske anlegg skal være ferdig opparbeidet