




# ROSFJORD HYGGE

*- ditt nye hjem på bryggekannten*

*- ditt nye hjem på bryggekannten*



Rosfjord Hygge er ikke bare et sted å bo.  
Det er en livsstil. Morgensol og morgenbad.  
Vakker solnedgang hele året. Båtplass rett  
nedenfor huset, med en vakker fjord å utforske.  
Nærhet til noen av Lyngdals fineste turstier og  
områder. En liten sykkeltur unna et pulserende  
og sjarmerende sentrum. Og en liten strand-  
promenade unna Sørlandsbadet. Et huskjøp  
i Rosfjord Hygge blir rammen rundt livet ditt.

3D illustrasjoner/Tett as. Merk at illustrasjonene i dette prospektet kun er tenkt som et mulighetsstudie innenfor reguleringsplanen. Avvik vil forekomme.





Det finnes ikke mange steder som Rosfjord Hygge. Ikke i Lyngdal, ikke på Sørlandet og ikke i Norge. **En unik mulighet til å bo tett på naturen – både den blå og den grønne – og samtidig sentralt.** Tett på sentrum, butikker, restauranter og treningssentre – men idyllisk, rolig, grønt og maritimt. Et helhetlig bilde vi svært sjeldent ser i tomter. **Rosfjord Hygge har alt du drømmer om i et hjem.**

Området på Rosfjord har en lang historie, og har blitt en del av Lyngdals identitet og **en scene for gode opplevelser.** Med vakker strand, Sørlandsbadet, Rosfjord Strandhotell, turstier til Månen, Rosfjorden og blått hav så langt du ser. Juli måned er travel på stranda, med koselig folkeliv både på og til vanns. Resten av året er det solnedgangen, roen, havet og følelsen av å bo tett på naturen som vil prege livet på Rosfjord Hygge.

Rosfjord Hygge består av 9 eneboligtomter og 6 boliger i rekke. Alt selges uten byggeklausul, men med sterke føringer for estetisk utførelse. Inkludert i tomtekjøpet er fire timer med arkitekt. Tomtene har god avstand til hverandre. I stedet for å bygge tettere på hverandre har vi valgt å fokusere på hageareal og friareal. Samtlige enheter vil ha gode solforhold og utsikt mot fjorden.

Her kan du våkne opp, åpne dørene til terrassen, og slippe sjølufta inn. Det er lagt inn krav om sedumtak slik at utsikten fra rekke to eller tre ikke blir forringet. Det grønne elementet er en vesentlig faktor i hele prosjektet. Hver enhet har mulighet til å skape sin egen skjermede private grønne oase utenfor huset.

På Rosfjord Hygge har vi lagt ekstra vekt på bokvaliteter knyttet til møteplasser for gode naboer.

Det planlegges et bryggeareal med badeområder, båtplasser, sittegrupper, beplantning og vakker belysning på kveldstid. En lekeplass i skogen og langs bekken som renner gjennom feltet. Det følger med mulighet til å kjøpe båtplass. På Rosfjord Hygge er det rom for det gode nabomøtet.





3D-illustrasjoner/Tett as. Merk at illustrasjonene i dette prospektet kun er tenkt som et mulighetsstudie innenfor reguleringsplanen. Avvik vil forekomme.

## BELIGGENHET

### LYNGDALS BESTE TOMTER?

Fantastiske boligtomter i sjøkanten på Rosfjord! Her har du både bolig og hytte i ett. Mulighet for båt plass i fellesanlegg i feltet. Det blir stort bryggeanlegg med bade plass. Friområde og strand i gangavstand. Svært solrike tomter med sol til sent på kveld. Sjelden anledning!

Det blir også bygget 3 stk boliger i rekke, totalt 6 enheter – kontakt megler for mer informasjon rundt disse.

### BEBYGGELSE

Det er regulert til eneboliger og flermannsboliger i feltet.

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### TOMTETYPE

Tomt 1-3 leveres som steinfylling 50 cm under ferdig gulv.

Tomt 5-8 leveres som grovplanerte

morenemasser 50 cm under ferdig gulv.

Vann/avløp/strøm og fiber til tomt. De to

tomtene på BF4/tomt 4 og BF 11 leveres som råtomter med vann/avløp/strøm og fiber til

tomtegrense.

### TOMTEAREAL

Tomt 1 – ca 500 kvm

Tomt 2 – ca 500 kvm

Tomt 3 - SOLGT

Tomt 5 – ca 500 kvm

Tomt 6 – ca 500 kvm

Tomt 7 – ca 500 kvm

Tomt 8 – ca 500 kvm

Tomt 4 – ca 500 kvm

BF11- ca 678 kvm

Tomtene er ikke endelig oppmålt og avvik må påregnes. Priser iht egen prisliste.

Kjøper har tilgang på fellesanlegget på lik linje med andre tomte kjøpere i feltet. Fellesområder er planlagt ferdigstilt samtidig med tomtene.

Mulighet for båt plass som blir lagt opp på bryggene. Kjøper tegner egen kontakt på båt plass med en årlig avgift som skal drift og vedlikeholdskostnader.

Parkering på egen tomt. Det blir laget felles parkeringsplass og gjesteparkering i feltet.

### VEI/VANN/AVLØP

Påkobling til offentlig vann og avløp. Det må påregnes påkoblingsavgift til Lyngdal kommune ved ferdig bygget bolig, for tiden kr 25 000,- inkl. mva. totalt.

Fellesvei i feltet er ferdig asfaltert. Det blir en privat vei ned fra riksveien, som vil si at det skal lages en velforening e.l som håndterer brøyte og strøavtale.

Avfall i felles nedgravd anlegg.

### FORMUESVERDI

Ikke fastsatt.

### OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER

Når bolig er ferdig bygget vil det tilkomme offentlige avgifter iht kommunens standard satser for vann, avløp, brannsyn/feieing og renovasjon.

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

Når bolig er ferdig bygget vil det tilkomme kostnader til strøm, forsikring, kommunale avgifter m.v.

Det vil være pliktig medlemskap i velforening.

### KONSESJON

Tomten er ubebygget, mindre enn 2 dekar og er

godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

### ODEL

Det er ikke odel på eiendommen.

### DIVERSE

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### HEFTELSE/RETTIGHETER/ FORPLIKTELSE

Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

### REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

Tomtene er regulert til boligformål.

Reguleringsplan med bestemmelser

er vedlagt salgsopp-gaven.

### Utnyttelsesgrad

Tomter innenfor BF1, BF2, BF11 tillates

bebygd med inntil 200 m2 total

BYA per tomt.

BF3 tillates bebygd med inntil 180 m2 total BYA.

### Takform:

Innenfor BF1 - BF3 og BF11 skal

ny bebyggelse ha pulttak eller flatt tak.

Det skal legges Sedum på tak.

### Høyder og koter:

All bebyggelse innenfor BF1 - BF11 tillates

oppført i 2 etasjer. Ved pulttaksløsning

eller flatt tak er maksimal gesimshøyde 7,0 m

Bolig i BF 11 skal oppføres i tre plan med

tilbakefylt sokkeletasje og 1. etasje.

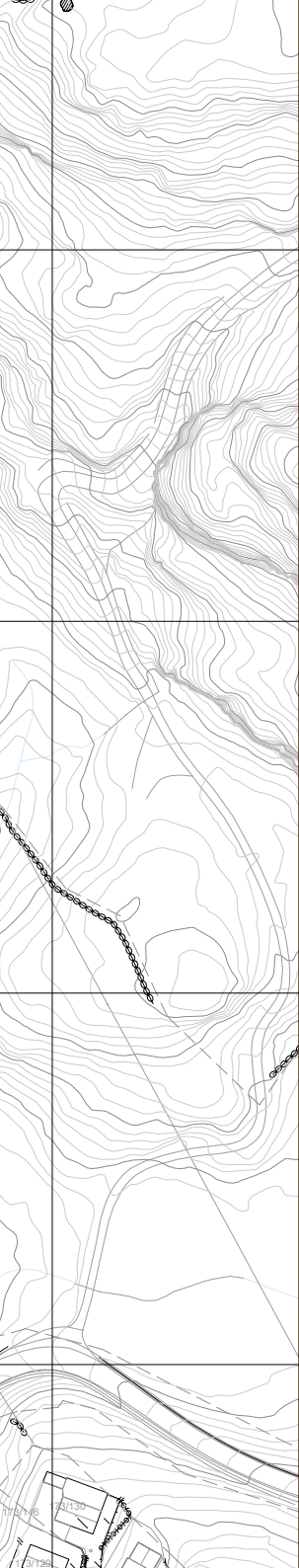






3D illustrasjoner/Tett as. Merk at illustrasjonene i dette prospektet kun er tenkt som et mulighetsstudie innenfor reguleringsplanen. Avvik vil forekomme.





Sokkeletasje kan inkludere P-plasser.

Se vedlagte reguleringsbestemmelser i salgsoppgaven.

#### EIENDOMMENS BETEGNELSE

Tomter er under fradeling fra hovedbruket Gnr. 173 Bnr. 1 i Lyngdal kommune. Hver tomt får eget bruksnummer.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### EKSEMPEL PÅ PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning: kr 3 400 000,-

#### Omkostninger

85 000,- (Dok. avgift 2,5% av kjøpesum)  
11 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt))  
172,- (Panteattest kjøper)  
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)

100 642,- (Omkostninger totalt)

3 500 642,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

#### OPPGJØR

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### KJØPEKONTRAKT

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

#### OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med megler.

#### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

#### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 400,- / 3 100,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 400,- / 2 100,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

#### BUDGIVNING UTEFOR FORBRUKERFORHOLD

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

#### BUDGIVNING I FORBRUKERFORHOLD

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 3. ledd forbyr oppdragstaker i forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli videreformidlet til selger. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon i vedlagt budskjema. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragstaker en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

#### LOV OM HVITVASKING

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning

#### VILKÅR VED SALG

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe

trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen

nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### FINANSIERING

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### VEDERLAG OG RETT TIL DEKNING AV UTLEGG

Det er avtalt fast provisjon tilsvarende kr 45 000,- pr solgte tomt. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 0-, oppgjørshonorar kr 3500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg og øvrige vederlag i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 16 200,-. Utleggene omfatter fotografering, salgsoppgaver, markedsføring, opplysninger fra kommunen, tinglysning sikringsobligasjon, grunnboksutskrift m.v. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle utlegg samt honorar utført arbeid. Alle beløp er eks. mva.

### SALGSOPPGAVE

Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

### TINGLYSING AV HJEMMEL

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

# Rosnesveien 113

Nabolaget Alleen/Bergsaker/Hamran - vurdert av 81 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Skomrak kryss Linje 235, 239	4 min 0.4 km
Snartemo stasjon Linje 50	32 min 29.7 km
Kristiansand Kjevik	1 t 33 min

## Skoler

Lyngdal Kristne Grunnskole (1-10 kl.) 150 elever, 10 klasser	22 min 1.9 km
Berge barneskole (1-7 kl.) 293 elever, 15 klasser	5 min 2.8 km
Årnes skole (1-7 kl.) 134 elever, 7 klasser	8 min 4.9 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever	6 min 3 km
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	22 min 1.9 km
Lyngdal videregående skole 130 elever	6 min 3 km

«Nærme sentrum, butikker, jobb og fritidsaktiviteter. Koselig småby og nabolaget er topp.»



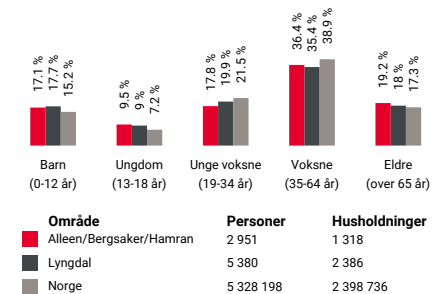
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 78/100

Naboskapet  
Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Lyngtua barnehage 5 avdelinger	5 min 2.1 km
Filadelfia barnehage (1-5 år) 36 barn, 1 avdeling	5 min 2.7 km
Sangfuglen barnehage (1-5 år) 18 barn, 1 avdeling	7 min 3.6 km

## Dagligvare

Kiwi Lyngdal	4 min
Snarkjøp Lyngdal Linni Helge Foss AS	4 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Gateparkering  
Lett 89/100

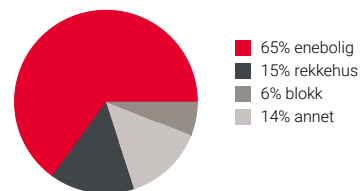
Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 85/100

Støynivået  
Lite støynivå 84/100

## Sport

- |  |        |   |
|--|--------|---|
| KVS flerbrukshall                              | 15 min | 🚶 |
| Aktivitetshall                                 | 1.3 km |   |
| Lyngdal kristne grunnskole Ballbinge Ballspill | 22 min | 🚶 |
|  | 1.8 km |   |
| Sørlandsbadet trening                          | 20 min | 🚶 |
| Lyngda fysikalske institutt                    | 5 min  | 🚶 |

## Boligmasse



«Stille og rolig samtidig som det er nærme sentrum. Ikke mye utskiftning i hus og leiligheter.»

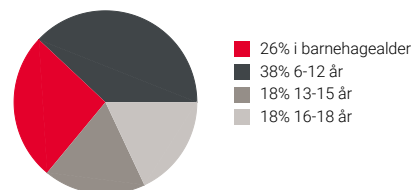
Sitat fra en lokalkjent



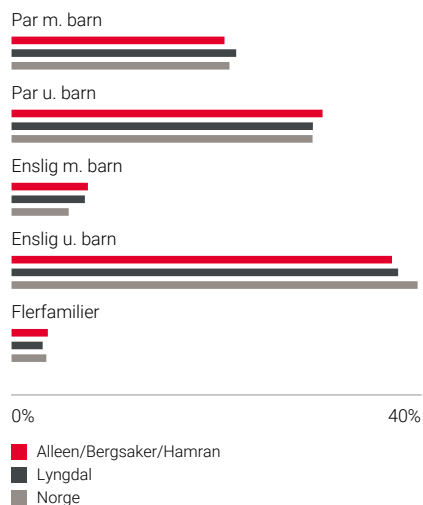
## Varer/Tjenester

- |                  |       |   |
|------------------|-------|---|
| Sentrumsgården   | 4 min | 🚶 |
| Apotek 1 Lyngdal | 4 min | 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	34%
Ikke gift	46%	53%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



## REGULERINGSBESTEMMELSER

for

SKOMRAG, LYNGDAL -

GNR 173 BNR 1 m.fl.

PLANID 201607

Kommunestyrets opprinnelige vedtak: dato 14.02.19, saksnr 16/1635

Mindre endring - bestemmelser datert: 01.06.2022

Forslag datert 16.11.2021, revidert 14.01.2021, revidert i hht. vedtak 25.01.2022 og 26.04.22

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

### § 1 Avgrensning

Det planlagte området er vist på planen med angitt plangrense. Innenfor plangrensen skal arealet utnyttas som vist på plankartet.

### § 2 Formål

Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
  - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
  - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
  - Fritidsbebyggelse – frittliggende
  - Næringsbebyggelse
  - Energianlegg
  - Vann- og avløpsanlegg
  - Renovasjonsanlegg
  - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
  - Lekeplass

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
  - Veg
  - Fortau
  - Gang-/sykkelveg
  - Gangveg/gangareal
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg
  - Holdeplass/plattform
  - Parkeringsplasser
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt. 3)
  - Friområde
  - Badeplass/-område
  - Park
- Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5, pkt. 5)
  - Friluftsmål
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5, pkt. 6)
  - Ferdsel
  - Småbåthavn
  - Naturområde
  - Friluftsområde
  - Badeområde
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
  - Frisikt
  - Ras- og skredfare
  - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
  - Krav vedrørende infrastruktur
  - Bevaring naturmiljø
  - Bevaring kulturmiljø

### § 3 Fellesbestemmelser

#### 3.1 Byggegrenser:

- a) Plassering av nye boliger skal skje innenfor byggegrenser angitt i plankartet. Der hvor byggegrense ikke er synlig i plankart er byggegrense sammenfallende med formålsgrense.
- b) Byggegrense i FFI.2 sammenfaller med grense for infrastruktursoner.
- c) Del av bebyggelse som blir liggende nærmere nabogrense enn 4,0 m må brannsikres i henhold til gjeldende krav i byggt teknisk forskrift.
- d) Utendørs parkering tillates etablert utenfor byggegrenser og inntil nabogrense, men ikke utenfor byggegrense mot fylkesveg.
- e) Lavspent fordelingsnett og kabelskap tillates etablert utenfor byggegrenser.
- f) Murer, fyllinger og skjæringer tillates etablert i nødvendig grad utenfor byggegrense, men minimum en meter fra tomtegrense.

#### 3.2 Utforming av tomt/plassering av bygg:

- a) All ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget. Ved byggesøknad skal leveres en målsatt situasjonsplan og snittprofil som viser høyder, planering og utforming av tomta.

- b) Det tillates ikke synlige forstøtningsmurer høyere enn 2,0 m. Det kan bygges flere, men de skal da horisontalforskyves 1,0 m per høydemeter.

#### 3.3 Veger og fyllinger

- a) Nødvendige fyllinger, murer og grøfteareal i forbindelse med anleggelse av felles adkomstveger og gangtraseer vil i nødvendig grad ligge innenfor de tilstøtende formål langs veien. Inngrep vil variere med stigningsforhold i terrenget, men skal tilstrebes en arealeffektiv og estetisk tiltalende utførelse.

#### 3.4 Universell utforming

- a) Gangveg1, Gangveg2 og Gangveg6 skal etableres med universell utforming med tanke på dekke og stigningsforhold der terrenget tilsier at det er mulig.
- b) Det skal være universelt utformet adkomst til o\_Badeplass, f\_Bryggelegg, f\_Lekeplass, Næringsbebyggelse og del av f\_Park langs Gangveg2.

### Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)

#### § 4 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

##### 4.1 Utnyttelsesgrad

- a) Tomter innenfor BF1-BF2 og BF4-BF11 tillates bebygd med inntil 200 m<sup>2</sup> total BYA per tomt.
- b) BF3 tillates bebygd med inntil 180 m<sup>2</sup> total BYA.

##### 4.2 Takform:

- a) Innenfor BF1 – BF3 og BF11 skal ny bebyggelse ha flatt tak.
- b) Det er innenfor BF4 – BF10 ingen begrensning på takform. Maksimal takvinkel ved saltak er 35 grader.

##### 4.3 Høyder og koter:

- a) All bebyggelse innenfor BF1 –BF11 tillates oppført i 2 etasjer. Ved flatt tak er maksimal gesimshøyde 7,0 m.
- b) Planert byggeområde for tomt 1,2 og 3 skal være kote +7,0, med tillatt avvik på inntil +/- 0,20 m. Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
- c) For tomt 4 skal ferdig gulv 2. etasje av bolig ikke overstige kote +11,0. Bebyggelse skal oppføres med tilbakefylt sokkeletasje.
- d) Planert byggeområde for tomt 5, 6, 7 og 8 skal være kote +9,5, med tillatt avvik på inntil +/- 0,20 m. Høyder måles fra topp gulv 1. etasje. All bebyggelse innenfor BF2 skal oppføres med tilbakefylt sokkeletasje.
- e) For tomt 9 og 10 skal ferdig gulv i 2. etasje i bolig ikke overstige kote +57,0.
- f) For tomt 11 skal ferdig gulv i 2. etasje ikke overstige kote +59,0.
- g) For tomt 12 skal bebyggelse oppføres med tilbakefylt sokkeletasje. Planert tomt skal ikke overstige kote +59,5.
- h) For tomt 13, 14 og 15 skal bebyggelse oppføres med tilbakefylt sokkeletasje. Planert tomt skal ikke overstige kote +59,0.
- i) For tomt 16 skal ferdig gulv i 2. etasje ikke overstige kote +66,5.
- j) For tomt 17 skal ferdig gulv i 2. etasje ikke overstige kote +67,0.
- k) For tomt 18 skal ferdig gulv i 2. etasje ikke overstige kote +68,0.

- l) For tomt 19 skal bebyggelse oppføres med tilbakefylt sokkeletasje. Planert tomt skal ikke overstige kote +69,0.
- m) For tomt 20 skal bebyggelse oppføres med tilbakefylt sokkeletasje. Planert tomt skal ikke overstige kote +68,5.
- n) Bolig i BF 11 skal oppføres i tre plan med tilbakefylt sokkeletasje og 1. etasje. Sokkeletasje kan inkludere P-plasser. Ferdig gulv 1. etasje skal ikke overstige kote + 11,5.

#### 4.4 Farge/materialbruk:

- a) All bebyggelse innenfor BF1 – BF3 skal oppføres med sokkeletasje i betong eller mur, og overetasje i ubehandlet, grålig natur/jordlige farger eller grått trevirke. Tak skal tekkes med sedum.

#### 4.5 Parkering

- a) Nødvendig areal avsatt per utvendig parkeringsplass skal være minimum 12,5 m<sup>2</sup> i BF1-BF3 og BF11. For BF4-BF10 kreves 18 m<sup>2</sup> per parkeringsplass. Utvendig parkeringsareal inngår i BYA.
- b) For boliger innenfor BF1-BF2 og BF4-BF10 skal det etableres 3 parkeringsplasser, hvorav inntil 2 parkeringsplasser kan løses innendørs i garasje, mens minst 1 parkeringsplass skal løses utendørs på egen tomt.
- c) All parkering (3 plasser) for BF3 og BF11 tillates løst innendørs i garasje.

### § 5 **Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse**

#### 5.1 Utnyttelsesgrad:

- a) BK1 tillates bebygd med 6 til 8 enheter i 2 etasjer. Maksimal utnyttelse skal ikke overstige 1100 m<sup>2</sup> BYA og inkluderer minimum 150 m<sup>2</sup> til parkering.
- b) Bebyggelse innenfor BK1 kan oppføres i 1, 2 eller 3 seksjoner. Hver seksjon skal minimum inneholde 2 enheter.

#### 5.2 Takform:

- a) All bebyggelse skal ha pulttaksløsning eller flatt tak.

#### 5.3 Høyder og koter:

- a) Maks gesimshøyde for boenheter innenfor BK1 skal ikke overstige 7,0 m målt fra ferdig gulv 1. etasje.
- b) Innenfor BK1 skal ferdig gulv i nederste etasje ligge på mellom kote +18,0 og kote +22,0. Høyder skal tilpasses veiens stigning, dette gir ca. kote +18,0 lengst mot sør og ca. kote +22,0 lengst mot nord.

#### 5.4 Farge/materialbruk:

- a) All bebyggelse innenfor BK1 og BK2 skal oppføres med sokkeletasje i betong eller mur, og ubehandlet, grålig natur/jordlige farger eller grått trevirke. Tak skal tekkes med, sedum.
- b) Glass som er synlig fra sjøen skal være av en type som gir lite refleks.

#### 5.5 Parkering:

- a) Nødvendig areal avsatt per parkeringsplass skal være minimum 12,5 m<sup>2</sup>.
- b) For BK1 kan 1 parkeringsplass per enhet løses i kombinerte carportløsninger mellom enhetene. Øvrig parkering, i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelser for Lyngdal kommune, må løses utendørs på egen tomt.

### § 6 **Fritidsbebyggelse – frittliggende**

#### 6.1 Utnyttelsesgrad:

- a) Det tillates innenfor FF1-3 oppført fritidsbolig i 2 etasjer. Total BYA for tomte er maks 180 m<sup>2</sup>. Minimum 36 m<sup>2</sup> BYA er forbeholdt parkering.

#### 6.2 Takform:

- a) Ny oppførsel kan ha saltak, pulttaksløsning eller flatt tak. Ved saltaksløsning skal ikke takvinkel overstige 35 grader.

#### 6.3 Høyder og koter:

- a) Ved flatt tak og pulttaksløsning er høyeste tillatte gesimshøyde 6,0 m.
- b) Ved saltak er høyeste tillatte gesimshøyde 4,5 m og høyeste tillatte mønehøyde 6,5 m.
- c) Høyder måles fra gjennomsnittlig underliggende terreng.
- d) Høyeste tillatte planerte tomte høyde er kote +25,0.

#### 6.4 Farge/materialbruk:

- a) Ved ny oppførsel skal all bebyggelse på tomten harmonere med omkringliggende bebyggelse i material- og fargevalg.

#### 6.5 Parkering:

- a) Det skal etableres 2 parkeringsplasser på egen tomt.

### § 7 **Næringsbebyggelse**

#### 7.1 Utnyttelsesgrad:

- a) Det tillates oppført næringsbebyggelse i 1 etasje på inntil 300 m<sup>2</sup> for bevertning, kulturelle arrangementer og servicefunksjoner i tilknytning til strandpromenaden, friluftsområder og småbåthavnen.

#### 7.2 Takform:

- a) All bebyggelse skal ha pulttak, saltaksløsning eller flatt tak.
- b) Ved pulttak skal høyeste gesims ikke vende mot sjøen.

#### 7.3 Høyder og koter:

- a) Maksimal gesimshøyde 5,0 m, men uansett ikke høyere enn kote +7,0.

#### 7.4 Farge/materialbruk:

- a) Bebyggelse skal oppføres i ubehandlet, hvitt eller grått trevirke.
- b) Tak skal tekkes med folie, sedum eller material i grå farge.

- c) Glass som er synlig fra sjøen skal være av en type som gir lite refleks.

### § 8 Energianlegg

Områder avsatt til energianleggformål er felles for all bebyggelse innenfor planområdet. Det er ikke tillatt å oppføre bebyggelse eller andre konstruksjoner som oppfordrer til varig opphold nærmere enn 5 meter fra yttervegg av trafostasjon.

### § 9 Vann- og avløpsanlegg (VA)

Område avsatt til felles vann- og avløpsanlegg.

### § 10 Renovasjonsanlegg (f\_R)

Område avsatt til felles avfallsløsning for all bebyggelse innenfor BFI-BF3, BFI I og BK1.

### § 11 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

#### 10.1 f\_Bryggeanlegg

- Områder avsatt til f\_Bryggeanlegg skal være allment tilgjengelige for friluftsliv og rekreasjon.
- Innenfor f\_Bryggeanlegg tillates etablert bryggeanlegg i tre og/eller betong. De deler av bryggeanlegg som krager over vann skal etableres på pæler.
- Det skal etableres adkomst med universell utforming fra både næringsareal og strandpromenade. Brygge tillates etablert i forskjellige nivåhøyder over havet, men det skal da etableres nedkjøringsramper mellom nivåene med universell utforming. Det skal ved material- eller fargebruk tydelig markeres forskjeller bryggenivåer.
- Mindre forsenkninger og forhøyninger på inntil 20 m<sup>2</sup> omfattes ikke av kravet om universell utforming på adkomst.

### § 12 Lekeplass

#### 12.1 f\_Lekeplass1

- Det skal innenfor avsatt formålsområde opparbeides kvartalslekeplass jf. kommunal norm for utforming av lekeplasser utformet som naturlekeplass tilpasset terreng. Det skal etableres universell adkomst til området. Lekeplass skal være allment tilgjengelig.

#### 12.2 f\_Lekeplass2

- Det skal innenfor avsatt formålsområde opparbeides nærlekeplass i tråd med norm for utforming av lekearealer i Lyngdal kommune.

## Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)

### § 13 Kjøreveg

- f\_Veg 3-4 er felles adkomstveger for beboere og brukere av området, og skal opparbeides med asfaltdekke.
- o\_Veg1 tillates opparbeidet med 6,0 m kjørebredde.
- o\_Veg2 er adkomstveg for tilstøtende byggeområder, og tillates opparbeidet med med 4,5 m asfaltert bredde. Vegen skal ha kantstein og ensidig fall mot sluk.
- f\_Veg3 er adkomstveg for tilstøtende byggeområder, og tillates opparbeidet i inntil 5,0 m kjørebredde.
- f\_Veg5 er adkomstveg til eksisterende og ny fritidsbolig innenfor FF2 og FF3. Tillates opparbeidet som vist på plankart.
- Veg6 eksisterende adkomst til FF1 og reguleres i eksisterende omfang og utførsel.
- o\_Veg er FV410 og reguleres i eksisterende omfang og utførsel.

### § 14 Fortau

- Det skal i forbindelse med etablering av Holdeplass opparbeides fortau for gående og passasjerer, med mulig krysningspunkt til gang- og sykkelveg sør for FV410.
- Fortau skal opparbeides i 2,75 m bredde.

### § 15 Gang-/sykkelveg

- Omfatter eksisterende kommunal gang- og sykkelveg langs FV410. Reguleres i eksisterende omfang og utførelse.

### § 16 Gangveg/gangareal

- Alle gangveier innenfor planområdet skal være offentlig tilgjengelige for allment friluftsliv og rekreasjon.
- Gangveg1 tillates opparbeidet med inntil 3,0 m dekke. Bruk av dekke skal tydelig markere slutt på kjøreveg.
- Gangveg2 skal opparbeides som en sammenhengende strandpromenade i 3,0 m bredde med dekke av grus, betong eller tre. Gangveg 2 tillates nyttet som varelevering i forbindelse med næringsdrift innenfor formålsområde Næringsbebyggelse. For del av Gangveg2 med tilknytning til Næringsbebyggelse tillates etablert snuhammer/manøvreringsareal.
- Gangveg3 består av eksisterende gangtrase og tillates opparbeidet med inntil 2,0 m gruset bredde.
- Gangveg6 tillates opparbeidet med grusdekke som vist på plankart som adkomst til felles friområder.



**§ 17 Annen veggrunn – tekniske anlegg**

- a) Avsatt areal til opparbeidelse av forstøtningsmurer og teknisk infrastruktur i forbindelse med etablering av kryssløsning, holdeplass/plattform og adkomstveg til BF4 – BF7. o\_Annen veggrunn er direkte tilstøtende arealer til fylkeskommunal veg.

**§ 18 Holdeplass/plattform**

- a) Det skal innenfor avsatt areal opparbeides holdeplass/plattform for buss i henhold til Håndbok N100, tabell D.3.2.2 Utbedring av busslomme med utbedringsstandard.
- b) Utkjørings- og innkjøringslengde skal være minimum 17,0 m, lengde på oppstillingsplass minimum 20,0 m og bredde på oppstillingsplass minimum 3,0 m.

**§ 19 Leskur**

## 18.1 o\_Leskur/plattformtak

- a) Innenfor avsatt formålsområde tillates etablert leskur/plattformtak tilknyttet offentlig holdeplass/plattform.

**§ 20 Parkeringsplasser**

## 20.1 f\_P1

- b) Det kan innenfor f\_P1 opparbeides inntil 21 parkeringsplasser, hvorav 2 skal være HC-parkering.
- c) Det skal være tydelig merket med skilt at det i området kun er tillatt med korttidsparkering.
- d) Parkeringsplasser tillates ikke nytt til båttopplag eller annen lagring.
- e) Det skal i formålsgrense, som avslutning mot terreng i vest, etableres en voll i 1,0 m høyde målt fra planert nivå på parkeringsplass. Denne skal jordslås og tilsås mot vest, men avslutning mot øst tillates oppført som lav steinmur.
- f) 6 av p-plassene skal forbeholdes allmenhetens bruk av området og skal merkes.

## 20.2 P2

- a) Privat parkeringsplan P2 kan opparbeides som vist på plankartet jf. også § 48

## 20.3 Sykkelparkering

- b) Avsatt areal skal benyttes til sykkelparkering for besøkende og generell allmenn bruk av området.

**Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt.3)****§ 21 Friområde**

Områder med formålkode friområde er offentlig tilgjengelige arealer for allment friluftsliv og rekreasjon. Det tillates etablert enkle tiltak som fremmer områdets bruk til dette formålet, som bord og benker, belysning og lett beskjæring for sol og utsikt.

**§ 22 Badeplass/-område**

Området omfatter eksisterende offentlig badestrand. Tiltak innenfor dette området skal ved søknad vises på situasjonsplan i forbindelse med opparbeidelse av parkarealer og bryggeområde.

**§ 23 Park**

- a) Arealer med formålkode Park skal beplantes og opparbeides slik at de klart fremstår som allment tilgjengelige.
- b) Det skal være et tydelig skille mellom private boligtomter og offentlig parkareal, og ved opparbeidelse av Park I skal terrenget skrånes opp mot BF I slik at det er minimum 1,5 m høydeforskjell fra slutt skråning til planert tomt.
- c) Innenfor Park I-5 tillates det benyttet forstøtningsmurer av stein, betong eller stål på inntil 1,0 m synlig høyde ved opparbeidelse av platåer mellom strandpromenade og parkarealer.
- d) Det tillates etablert vannspeil/kulp avledet fra bekkeløp med tilhørende lite fossefall.

**Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, pkt. 5)****§ 24 Friluftsmål**

- a) Arealer avsatt til friluftsmål skal være allment tilgjengelige. Disse områdene skal brukes til generelt friluftsliv og rekreasjon som en forlengning av tilrettelagte parkarealer og friområder.
- b) Enkle tiltak som barking av stier og lett beskjæring for fremkommelighet for utsikt/sol tillates. Eiketrær tillates ikke fjernet.
- c) Det skal etableres tilsådd jordvoll langs vestre side av f\_P2 som avslutning mot sjø. Jordvollen skal være minst 1,0 m høy målt fra planert parkeringsareal.

**Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, pkt. 6)****§ 25 Ferdsel**

Sjøarealer avsatt til offentlig ferdsel og generelt friluftsliv i sjø. Planforslaget åpner ikke for tiltak innenfor dette området.

## § 26 Småbåthavn

### 26.1 Generelt

- Innenfor formålsområdene Småbåthavn I tillates det etablert småbåthavn for boliger, fritidsboliger og gjestebåt plasser.
- Anleggene skal betjene besøkende og faste plasser tilknyttet boligtomter i BFI-I og BK I, samt fritidsboliger i AF01-AF10 i gjeldende reguleringsplan for Rosfjord Brygge og Turistanlegg.
- Det skal etableres sjøstiger som betjener hver enkelt utrigger.

### 26.2 Småbåthavn I

- Det tillates etablert inntil 66 båtplasser innenfor formålsområde Småbåthavn I, som anvist på plankart. Bryggeanlegg skal etableres som flytebrygger eller pælet brygge. Ved bruk av flytebrygge skal det være fri vanngjennomstrømning på minimum annethvert bryggeelement.
- Det tillates etablert bryggeanlegg dimensjonert som bølgebryter langs formålsgrense i sør. Det tillates ikke etablert båtplasser på sørsiden av bølgebryter.
- Det tillates ikke etablert båtplasser på nordsiden av brygge mot o\_Badeområde, men etablering av hoppetårn/stupebrett eller andre bruksfremmende installasjoner tillates.
- Minimum 6 båtplasser innenfor Småbåthavn I skal avsettes til gjestebrygge for næringsareal og rekreasjonsområder.

### 26.3 Småbåthavn 2

- Det tillates etablert båtplasser i inntil 3,0 m bredde c/c vinkelrett på bryggefront.

## § 27 Naturområde

- Formålsområde o\_Naturområde omfatter offentlig tilgjengelig sjøarealer.

## § 28 Friluftsområde i vann og vassdrag

- Areal avsatt til eksisterende bekkeløp gjennom planområdet.
- Det tillates etablert utløp fra bekkeløp for anleggelse av vannspeil/kulp med tilhørende lite fossefall i forbindelse med opparbeidelse av parkarealer. Det tillates å anlegge en kryssning over bekken mellom parkareal og lekeplass.

## § 29 Badeområde

- Områder omfatter offentlig badeområde i forbindelse med offentlig badestrand på land.
- Det tillates ikke båtfortøyning eller annen bruk av motoriserte farkoster innenfor dette området.
- Forutsatt at tillatelse jf. havne- og farvannsloven § 19 annet ledd og forskrift 19 gis, skal område avsatt til offentlig badeområde i sjø, tydelig markeres med

bøyer eller lignende slik at det tydelig fremkommer hva som er avgrensning i sjø.

## Hensynssoner i reguleringsplan (PBL § 12-6)

### § 30 Frisikt

- Det skal innenfor hensynssoner påtegnet plankart være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers vegnivå.
- Det tillates ikke etablert sikthindrende gjerde eller vegetasjon utover dette innenfor siktsonen.

### § 31 Ras- og skredfare

- H310\_1-4 omfatter området utsatt for ras- og skredfare. Det kan ikke gis tillatelse til tiltak innenfor området før utredning og dokumentasjon som viser at sikkerhet er tilfredsstillende foreligger.

### § 32 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

#### 32.1 H370\_1

- Det tillates ikke oppført bebyggelse eller andre tiltak som oppfordrer til varig opphold nærmere enn 2,0 m fra begge sider målt fra senter av nedgravd høyspentkabler.
- Det tillates ikke oppført bebyggelse eller andre tiltak som oppfordrer til varig opphold nærmere enn 5,0 m fra yttervegg av energianlegg.

#### 32.2 H370\_2

- Det tillates ikke oppført bebyggelse eller andre tiltak som oppfordrer til varig opphold nærmere enn 5,0 m fra yttervegg av energianlegg.

#### 32.3 H370\_3

- Det tillates ikke oppført bebyggelse eller andre tiltak som oppfordrer til varig opphold nærmere enn 8,0 m fra begge sider målt fra senter av lufttrukken høyspentlinje.

### § 33 Krav vedrørende infrastruktur

- H410\_1-2 omfatter kommunal hovedvannledning med tilhørende buffersone.
- Tiltak, graving, fylling mv. skal være godkjent av Lyngdal kommune før gjennomføring.

**§ 34 Bevaring naturmiljø**

- a) H560\_1 omfatter registrering av ålegressforekomster. Det tillates ikke etablert tiltak som kommer i konflikt med denne forekomsten utover allerede avklart etablering av småbåtanlegg.

**§ 35 Bevaring kulturmiljø**

- a) H570\_1-3 omfatter Park1-5 og Møllebekken med tilhørende buffersone. Møllebekken skal forbedres som gytebekk og nødvendig kantvegetasjon beholdes.
- b) H570\_4-5 omfatter mindre bekkeløp gjennom byggeområdene BF4 – BF10 med tilhørende buffersone.

**Rekkefølgekrav**

- § 36** Før det gis igangsettelsestillatelse til nye tiltak innenfor BF1-BF3, BF11 og BK1 skal det sikres gjennomføring/opparbeidelse av Gangveg 1, f\_Bryggeanlegg, f\_Lekeplass 1 og arealer avsatt til f\_Park. Kommunen skal godkjenne en samlet plan for opparbeidelsen av fellesområder før det gis tillatelse til nye tiltak i området.
- § 37** Før det gis igangsettelsestillatelse til nye tiltak innenfor BF4-BF10 skal det sikres gjennomføring/opparbeidelse av f\_Lekeplass2.
- § 38** Holdeplass for buss skal opparbeides og ferdigstilles før ferdigstillatelse på boliger innenfor BF4 – BF10 kan gis.
- § 39** Før det gis igangsettelsestillatelse for den enkelte bolig innenfor BF1 – BF3, BF11 og BK1 skal det foreligge godkjent plan for vannforsyning og utslippsløsning, dimensjonert for alle enheter innenfor nevnte byggeområder samlet.
- § 40** Før det gis igangsettelsestillatelse for den enkelte bolig innenfor BF4 – BF10 skal det foreligge godkjent plan for vannforsyning og utslippsløsning, dimensjonert for alle enheter innenfor nevnte byggeområder samlet.
- § 41** Før det gis tillatelse til nye boliger, næring eller båtplaner skal en forholdsmessig andel av trafiksikkerhetstiltak langs strekningen fra planområdet og til og med krysset mellom FV410 og FV656 være sikret gjennomført i samsvar med «Kommunedelplan for trafiksikkerhet i Lyngdal kommune 2016-2019».
- § 42** For områder avsatt til småbåtanlegg med tilhørende områder på land kan utbygging ikke finne sted før tekniske planer for drift og håndtering av forurensning er godkjent og etablert.
- § 43** Det skal innenfor Småbåthavn I etableres minimum 6 gjesteplasser.
- § 44** Gangveg 1 og 2 skal etableres med universell utforming med tanke på stigningsforhold og dekke der hvor dette er mulig.

- § 45** Det skal opparbeides universell utformet adkomst til o\_Badeområde, f\_Bryggeanlegg, f\_Lekeplass, Næringsbebyggelse og deler av f\_Park.

- § 46** Det skal etableres minimum 6 parkeringsplasser innenfor f\_P samtidig med Veg1.

- § 47** Før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor BF4-BF10 skal opparbeidelse av gang- og sykkelveg, inkludert krysningspunkt mot eksisterende gang- og sykkelveg være etablert. Krysningspunkt avhenger av det gjennomføres fartsreducerende tiltak og at kryss opparbeides i samsvar med vegnormalene.

- § 48** Før det kan gis tillatelse til utvidelse av parkeringsplass P2 på eiendom gbnr. 173/65, skal veg 6 og gangveg 3 skiltes slik at det framkommer at det er gangforbindelse.

# ROSFJORD

---

# HYGGE

Velkommen til det gode liv ved Rosfjorden. Med vår fantastiske beliggenhet og unike kvaliteter i nærområdet er Rosford Hygge en ramme for ditt nye hjem – i tillegg til å være en sikker og god investering.

*- ditt nye hjem på bryggekannten*