

Bestemmelser til: REGULERINGSPLAN FOR BEISKE. Gnr. 122 / bnr. 1 og 3 m.fl. Bestemmelsene er basert på et privat planforslag fra siv.ark. Erik Tveit.	Plan nr. 156
Vedtatt i Farsund kommunestyre 14.05.2002, sak 34/02 og tilleggpunkter vedtatt i Farsund kommunestyre 25.06.2002, sak 41/02 Mindre vesentlig endring vedtatt i Teknisk utvalg 11.12.2003, sak 03/225	

§1 GENERELT

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på planen. Innenfor denne begrensningslinje skal arealene disponeres som vist på planen. Det regulerte område omfatter følgende reguleringsformål:

Byggeområde for hytte	(Ha – He)
Byggeområde for naust	(Na – Nc)
Trafikkområde i sjø	(T)
Friområde på land	
Friområde i sjø (Ankringsplass)	(A)
Fareområde, høgspentslinje	
Spesialområde bevaringsverdig bygningsmiljø	(SB)
Spesialområde bevaring, fornminne	(SK)
Spesialområde bevaringsverdig kulturlandskap	(SKL)
Spesialområde friluftsområde	(SFa – SFc)
Spesialområde privat havn (på land)	(PHal - PHcl)
Spesialområde privat havn (i sjø)	(PHas- PHcs)
Spesialområde fiskebruk	(FS)
Spesialområde privat sti	

§2 BYGGEOMRÅDER FOR HYTTER

2.1 **Byggeområde for hytter**

Innenfor området tillates oppført hytter med tilhørende anlegg.

2.1.1 **Bebyggelsens plassering**

Bebyggelsen skal plasseres som vist med bebyggelses-symboler på plankartet.

2.1.2 **Utnyttelsesgrad/byggehøyde m.v.**

Hver av hyttetomtene¹⁾ tillates bebygget som følger:

Område	Maks. tillatt bruksareal (BRA) pr. tomt (m ²)		Maks. tillatt gesimshøyde målt fra gj. snittlig eksist. terreng	Takvinkel (grader)	Merknader
Ha	100		3,5 meter	30-42	
Hb	100		3,5 meter	30-42	
Hc	100		4,5 meter	37-42	
Hd	80		3,5 meter	18-25	
He	80		3,5 meter	37-42	

1) Det skal kun være en bruksenhet innenfor hver tomt.

2.1.3 Byggesøknad

I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som i tillegg til å vise bebyggelsen også skal vise hvordan den ubebygde del av tomta skal planeres og utnyttes. På kartet skal det angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, samt den terrengmessige behandling med høydeangivelser. Gjerder skal utføres som enkel hegn tilpasset for dyr på beite eller som steingjerder. Forstøtningsmurer skal oppføres som tørmur i naturstein. Kotehøyder for bebyggelsen skal angis.

Utleiehytter skal godkjennes av utvalg for Helse- og Omsorg.

2.1.4 Bebyggelsens utforming

Kommunen skal se til at bebyggelsen i området gis en estetisk god og enhetlig utforming og detaljering. Møneretning skal ligge i byggets lengderetning og møneretning er angitt på planen. Takflater skal tekkes med mørke matte materialer, fortrinnsvis takstein. Vegger skal ha trekledning og evt. sokler/pilarer skal forblendes.

I område Hc kan eksisterende låve utskilles som egen tomt og ominnredes til beboelse under forutsetning av at eksteriørpreget opprettholdes.

2.1.5 Vannforsyning/avløp

Bebyggelsen skal ha tilstrekkelig tilgang på tilfredsstillende drikkevann. Før ny bebyggelse tillates tatt i bruk skal det foreligge godkjent avløpsordning.

2.2 Byggeområde for naust

Byggeområde for naust er avmerket med punktlokalisering.

Naust tillates ikke benyttet til beboelse.

2.2.1 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres som vist med bebyggelses-symboler på plankartet.

2.2.2 **Utnyttelsesgrad/byggehøyde m.v.**

Naust Nc kan oppføres med inntil 20 m² BRA. Naustet er sjøbod i tilknytning til småbåthavn. Gesims-/ mønehøyde settes til hhv. 3 og 4,5 meter.

Eksisterende naust (Na og Nb) skal ha utnyttelsesgrad i samsvar med eksisterende bygningskropper.

§4 FRIOMRÅDE

4.1 **Friområde**

Friområdet kan benyttes til offentlig småbåthavn. Gangstiforbindelse er åpen for allmenn ferdsel til "hovedstien" gjennom området.

§5 FAREOMRÅDER

5.1 **Fareområde**

Fareområde omfatter eksisterende trase for høgspenning linje inkludert sikkerhetssone. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger i fareområdet.

§6 SPESIALOMRÅDER

6.1 **Spesialområde bevaring, kulturhistorisk bygningsmiljø (SB)**

6.1.1 SB1 - Området omfatter eksisterende våningshus samt omkringliggende hage / kulturlandskap. Eksisterende natursteinsmur, gangveier og bygning skal bevares. Meldepliktige tiltak sendes Fylkeskonservatoren til uttalelse før behandling i kommunen.

6.1.2 SB2 - Eksisterende bebyggelse og anlegg skal bevares. Det tillates foretatt endringer med sikte på å bringe bebyggelsen tilbake til opprinnelig utseende. Låven skal klart skille seg fra våningshuset i fasade- og Fargeuttrykk. Eksisterende låve kan benyttes til beboelse under forutsetning av at dette fasademessig er forenelig med bygningsvernet. Meldepliktige tiltak skal sendes fylkeskonservator før behandling i kommunen.

6.2 **Spesialområde bevaring, fornminner (SK)**

Innenfor dette området er det registrert automatisk fredete kulturminner, fornminner. De automatisk fredete kulturminnene og en sikringssone på 5 meter er automatisk fredet etter lov om kulturminner av 9 juni 1978, § 4, 6 og 8. Innenfor de fredete områdene er det ikke lov å foreta noen form for inngrep. Reguleringsformålet er ikke til hinder for normal jordbruksdrift / beite.

I område merket **k** er det registrert en gravrøys. Det er ikke tillatt å gjøre noe form for inngrep innefor en sikkerhetssone på 5 meter.

6.3 **Spesialområde bevaringsverdig kulturlandskap (SKL)**

Dette er tidligere innmark og ryddet beite. Innenfor området er det ikke tillatt å fjerne eller dekke til kulturminner som rydningsrøyser, bakkemurer, steingjerder m.a.

6.4 **Internsti**

6.4.1 Internsti er vist på plankart. Internsti er adkomst fra havn / gangsti til de enkelte tomtene. Gangsti kan opparbeides for gangtrafikk med bredde inntil 0,8 meter.

6.4.2 Intern gangsti fra hovedsti / gangvei til friområdet er åpen for allmenn ferdsel.

6.5 **Spesialområde friluftsområde (SFa - SFc)**

Friluftsområde kan brukes til beite. Inngjerding og annen hegn kan fritt oppføres. Regulering av fri ferdsel kan skje slik at denne ikke er til sjenanse for næringsdriften. Skilt som varsler båndtvang, forbud mot åpen ild m.a. kan settes opp i friluftsområdet.

6.6 **Spesialområde privat havn (PHa -PHc)**

6.6.1 De eksisterende private havner PHa og PHc skal benyttes av de eksisterende hyttene som i dag bruker de respektive havnene. Havn i PHb skal dekke behovet for havn for hele det området (som denne planen inngår i) som i kommuneplanen (vedtatt 18.12.01) er avsatt til hyttebebyggelse.

6.6.2 Nye tiltak tillates ikke i eksisterende privat havn PHa. Kun vanlig vedlikehold tillates. Trafikk til og fra havna skal skje i samsvar med bestemmelser under pkt 6.5. Ved utøvelse av kaste- og / eller låssetting har fiskere fortrinnsrett til sjøområder som tilligger kaste- og låssettingsplassen.

6.6.3 Privat havn PHb kan opparbeides med flytebrygger innenfor sjødelen av havna og brygge langs land.

6.6.4 Det skal være anlagt båt plass for nye hytter før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

6.7 **Spesialområde fiskebruk (FS)**

Område i sjø for kaste- og låssetting. Arealbruken med hensyn til ferdsel og låssetting er regulert i lov av 3 juni 1983, saltvannsfiskeloven § 25.

6.8 **Spesialområde privat sti**

Privat sti, "hovedstien" gjennom området er merket med bred stiple linje. Stien er åpen for allmenn ferdsel.

§ 7
ØVRIGE FORHOLD.

7.1 Ved siden av reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven med forskrifter.

Videre gjelder kommunale forskrifter og vedtekter der ikke annet er angitt i bestemmelsene.

Farsund den.....

.....
Ordfører