

DETALJREGULERING FOR BERVÅG/LYNGVÅG PLANBESTEMMELSER

FARSUND KOMMUNE

Plankart datert 27.01.16
 Plan ID 10703
 Revidert 20.09.16
 Revidert 09.01.16
 Mindre endring av plankart og bestemmelser 23.06.21

GENERELT

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

REGULERINGSFORMÅL

§ 2 Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
 - Fritidsbebyggelse B1, B3-B13
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PSL 1-7, o_SL1)
 - Lekeplass (Lek1-3)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
 - Veg (f_Veg1-3, Veg_1-2)
 - Gangveg/gangareal
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Parkeringsplasser (f_P og P)
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt. 3)
 - Naturområde – grønnstruktur
- Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, pkt. 5)
 - Friluftsmål
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, pkt. 6)
 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 - Småbåthavn (SS1, SS2)
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
 - Bevaring naturmiljø

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, pkt. 1)

§ 3 FRITIDSBEBYGGELSE (B1, B3-B10 og F1-F4)

- 3.1 Innenfor områdene B1a, B1b, B1c, B1d, B3, B4, B7-B13 tillates oppført fritidsbebyggelse etter byggesøknad. Det kreves detaljert utomhusplan for feltene B5-B6a og B6b før fritidsbebyggelse tillates oppført. På utomhusplan i detaljert byggesøknad (B5-B6a og B6b) skal sammenhengende utnyttelse for hele byggeområder vises med planeringshøyder, eksisterende forhold, snitt og situasjonsplan.
- 3.2 Byggesøknad skal utarbeides i sammenheng med søknad om bygging av vei/parkering og ved oppføring av hytter. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, og vise hvordan tiltakshaver tilpasser seg eksisterende terreng på best mulig måte. Byggesøknad skal vise plassering av bod, alle planlagte terrenginngrep på tomten, også for uteplasser og terrasser, evt. opparbeidede gangstier m.m.
- 3.3 Ved søknad om oppføring av hytte skal det fremkomme hva som blir planert terreng. Kommunen har anledning til å kreve at det også skisseres nabotomter, slik at man kan forsikre seg om at en tomt ikke forhindrer andre i å kunne bygge ut. Hyttene skal enkelt kunne tilrettelegges for universell utforming ved ulike behov.
- 3.4 Maksimal tillatt BYA er 190m². Byggegrenser vil i enkelte tilfeller begrense BYA.
- 3.5 Ny fritidsbebyggelse kan oppføres med gesimshøyde for hovedtak på 3,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Takopplett eller arker kan ha gesimshøyder på 6,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Store terrengarronderinger eller skjæringer tillates ikke. Mønehøyde skal ikke overstige 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bygningene skal ha saltak med møneretningen som byggets lengde. Takvinkel skal ikke overstige 40 grader.
- 3.6 På hver tomt kan det innenfor BYA opparbeides en bod på inntil 12 m². Gesimshøyde skal ikke overstige 2,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- 3.7 Bygninger skal i størst mulig grad gis ensartet utforming og tilpasses terrenget. Det tillates ikke oppført gjerder for å privatisere eiendommene. Beplantning og andre sikthindre skal holdes lave med tanke på naboers sjøutsikt og solforhold.
- 3.8 Det tillates opparbeidet atkomstveier og parkering for inntil to biler ved hver fritidsbolig. Oppstillingsplasser skal søkes lagt til arealer som ikke er attraktive som uteområder, kreve så liten terrengtilpassning som mulig, og legges slik at bilene i minst mulig grad synes fra sjøen.
- 3.9 Det skal følge tinglyst båt plass til hver fritidseiendom som oppføres.
- 3.10 Tomter innenfor B12, B13 og B14 tillates opparbeidet med maksimal planeringshøyde tilsvarende kotehøyde angitt i plankart. Byggegrenser regulerer bygningers plassering, men arealer mellom tomtegrense og tilstøtende formål tillates bearbeidet med terrassering og/eller fylling for å oppnå naturlig avgrensning.
- 3.11 For alle tomter unntatt B1b, B1d, B7b, B9, B11, B12, B13 og B14 settes det krav til hvite fasader og røde takstein i tradisjonell utforming. Innen hvert enkelt byggeområde skal det søkes enhetlig preg på bebyggelsen. I B1b, B1d, B7b, B9, B12, B13 og B14 skal det brukes mørke naturtilpassede farger, samt ikke reflekterende glass. I B 11 skal bebyggelsen utformes i tradisjonell stil, men farger på fasade kan eksempelvis være okergul.

- 3.12 Byggeområde B1b og B1d skal ha en tradisjonell utforming tilpasset miljøet. Byggene skal være mindre rektangulære bygninger med uthuspreg i 1 etasje. Byggene skal ha små vinduer, tegldekket saltak og naturfarget kledning av tre. Adkomst skal legges på østsiden, bestående kjerreveg skal benyttes som felles adkomst. Kjerreveg skal endres i minst mulig grad. Fylkeskonservatoren skal forelegges tegninger og beskrivelser av små bygg og adkomst til disse, for uttalelse. Eventuelle terrenginngrep skal være små.

§4 SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PSL 1-6)

- 4.1 Innenfor områdene PSL 1 kan det anlegges brygge med innfesting for flytebrygge og sjøsettingsrampe. Anlegget i PSL1 kan også inneholde kran og slipp for sjøsetting og ilandføring av båter.
- 4.2 Området PSL 2 kan planeres som parkeringsplass. Det kan også lagres båter mm.
- 4.3 Innenfor PSL 3 kan det anlegges lagerbygg for båter. Maksimalt BYA kan være 200m². Gesimshøyde kan maksimalt være 6m. Mønehøyde kan maksimalt være 9m. Det kan bygges flere bygg innenfor tomta. Bygg utformes i stil med omkringliggende hytter, men kan ha rød farge på fasader og sort tak.
- 4.4 PSL 5 Det tillates oppført naust inntegnet med linje for bebyggelse som inngår i planen. Eksisterende byggs form, uttrykk og volum er begrensende. Allmenn gangtrafikk skal kunne passere fritt gjennom området.
- 4.5 Innenfor byggegrenser i PSL6 kan det bygges to båthus og brygge.
 Samlet BYA kan være inntil 160m².
 Gesimshøyde kan maksimalt være 3m over brygge.
 Mønehøyde kan maksimalt være 4.5m over brygge.
 Utforming skal stå i stil med omkringliggende båthus.
 Takstein og fasade skal være rød.
 Ett av båthusene skal bygges med tilgjengelighet for rullestolbruker fra veg til båt.
- 4.6 PSL 7 rommer private boder for oppbevaring i tilknytning til småbåtanlegget. Eksisterende form, plassering og størrelse er begrensende.
- 4.7 O_SL1 skal være offentlig brygge for allmenn ilandstigning.
- 4.8 Naust kan ikke benyttes til bolig eller fritidsbolig.
- 4.9 Innenfor områdene tillates små boder i bakkant av eksisterende naust for redskap og båtutstyr.

§ 5 LEKEPLASS (Lek1-3)

Lek2 rommer eksisterende lekeplass. Innenfor LEK 3 skal det være 3 lekeapparater tilpasset mindre barn.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, pkt. 2)

§ 6 VEG (f_Veg1-3, Veg_1-2)

- 6.1 Eksisterende veger f_Veg1 og Veg_1-2 er inntegnet på plankartet iht. dagens situasjon.
- 6.2 Nye felles og private kjøreveier skal opparbeides som vist på plankartet. Det kan opparbeides kjøreveg innenfor området f_Veg1-3. Felles avkjørsel er felles for eiere og rettighetshavere i området. Der hvor dette kan begrunnes med bedre terrengtilpasning, tillates f_Veg3 mindre avvik fra plassering i plankart. Parkering tillates ikke på, eller langs vei.
- 6.3 Allmenheten har rett til fri ferdsel uten kjøretøy.
- 6.4 Veg_1 og Veg_2 er privat traktorveg.

§ 7 GANGVEG/GANGAREAL

Gangveg/gangareal/trapp er regulert som vist i plankartet. Gangveg kan gruses i 2 m bredde. Det kan etableres trapp ved bratte partier.

§ 8 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG

Det kan opparbeides grøfter breddeutvidelser og nødvendige skråninger innenfor området.

§ 9 PARKERINGSPLASSER (f_P og P)

Felles parkeringsplasser er felles for eiere og rettighetshavere i tilstøtende områder. Det kan gjøres avtaler om utleie til offentlige eller private parkeringsplasser. Tildelt parkeringsplass kan nyttes som vinteroppplagsplass for småbåter

GRØNNSTRUKTUR (PBL 12-5, pkt. 3)

§ 10 NATUROMRÅDE - GRØNNSTRUKTUR (f_Naturområde)

- 10.1 Det tillates etablert tiltak for bedre adkomst og som fremmer bruk av området for allmenheten. Eksempler på tiltak er tapp/rampe med rekkverk og sitteplasser/bålplass.

LANDBRUKS,- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL 12-5, pkt. 5)

§ 11 FRILUFTSFORMÅL

- 11.1 I friluftsområdet tillates anlagt stier og anlegg for lek og rekreasjon. Vegetasjon kan holdes nede. Her tillates også å anlegge ledningsnett i bakken. Det skal være minimale inngrep i terreng og ved plassering skal det tas hensyn til bebyggelse.
- 11.2 Grøfteareal i forbindelse med veg kan anlegges innenfor friluftsområde.
- 11.3 Stier kan opparbeides i en bredde som tillater bruk av traller for varetransport til hyttene og rullestolbrukere.

- 11.4 Allmennheten har rett til å ferdes fritt på stier og ellers i området.
- 11.5 Mindre fyllinger i forbindelse med opparbeiding av tomter og veier kan tillates, dersom disse jordkles og tilbakeføres som friluftsområde.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL 12-5, pkt. 6)

§ 12 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

- 12.1 Artsdatabanken til Naturhistorisk muséum registrerte i 1996 funn av den sårbare plantearten Hvitpil (*salix alba*) i Bervåg, innerst på neset like utenfor planområdet. Tiltak og bruk av strandområdet i Bervåg må ikke medføre at arten trues ytterligere.
- 12.2 Området benyttes ellers til båttrafikk og generelle friluftaktiviteter.
- 12.3 Tiltak innenfor formålsområdet krever byggetillatelse før iverksetting.

§ 13 SMÅBÅTHAVN (SS1, SS2)

- 13.1 Innenfor SS2 er det tillatt å anlegge flytebrygge, flytende bølgebryter med tilhørende forankringspunkter/moringer. Andre inngrep i/på sjøbunnen tillates ikke.
- 13.2 Flytebryggene er felles for eiere og øvrige rettighetshavere innenfor planområdet. Utside av flytebrygge/bølgebryter kan brukes som gjestebrygge.
- 13.3 Tiltak innenfor formålsområdet krever byggetillatelse før iverksetting og bryggens endelige plassering og utstrekning skal skje etter godkjent søknad. Det skal vektlegges tilgjengelighet, visuelt inntrykk, øvrig bruk av sjøen og hensyn til nabo og naboers bruk av egen strandeiendom.

§ 14 BÅNDLEGGINGSSONE – BÅNDELEGGING ETTER NATURMANGFOLDLOVEN (H740).

- 14.1 Området innehar registrert forekomst av ålegress.

REKKEFØLGEKRAV

- § 15 Båtplassrettighet skal følge fritidseiendommene ved oppdeling eller salg. Båtplass skal være tinglyst på eiendom og ikke på eier.
- § 16 Fritidsbebyggelse skal være sikret kjørbare atkomst før de kan tas i bruk.
- § 17 Alle tiltak i sjø med tilhørende strandsone krever i tillegg til andre gitte bestemmelser tillatelse av kommunal havnemyndighet, jf. havne- og farvannsloven § 27, 1. ledd.