

FARSUND KOMMUNE FORSLAG TIL ENDRING AV KOMMUNEDELPLAN FOR KYSTSONEN I SPIND (YSTESTEINEN)

AREALFORMÅL iflg. plan- og bygningslovens §11-7

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- o Boligbebyggelse
- o Fritidsbebyggelse
- o Fritids- og turistformål, utleiehytter

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- o Samleveg
- o Tilførselsveg
- o Parkeringsplasser
- o Gang- og sykkelveg

GRØNNSTRUKTUR

- o Friområde

LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- o LNF-område
- o Nåværende spredt bebyggelse
- o Spredt boligbebyggelse
- o Spredt fritidsbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- o Akvakultur
- o Ferdsel, fiske, natur- og friluftsområder
- o Småbåthavn
- o Færdel

HENSYNSSONER iflg. plan- og bygningslovens §11-8

- o Område verna etter naturangifoldsloven
- o Område med gjeldende regulering
- o Faresone høyspentlinje
- o Hensynssone steinsprang - se eget temakart

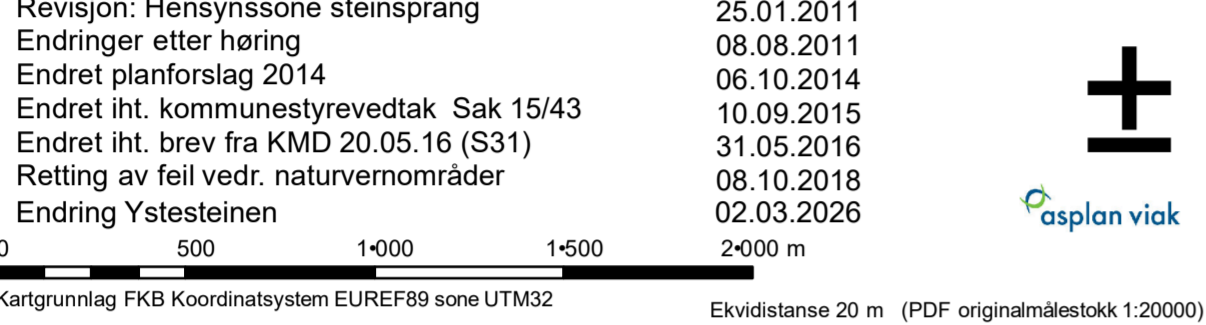
BESTEMMELSER iflg. plan- og bygningslovens §11-9 og §11-11

- o Byggeforbudsgrense langs sjøen (§11-9 nr 5)
- o Bestemmelsesområde-skipsopplag (§11-11 nr 3)

ØVRIG TEGNFORKLARING

- o 100 meters bellet langs sjøen
- o Låssettingsplasser
- o Eksisterende bygninger
- o Grense planområde

Administrasjonens forslag 10.03.2010
Endring: Formannskapssak 10/14 30.03.2010
Revisjon: Hensynssone steinsprang 25.01.2011
Endringer etter høring 08.08.2011
Endret planforslag 2014 06.10.2014
Endret iht. kommunestyrevedtak Sak 15/43 10.09.2015
Endret iht. brev fra KMD 20.05.16 (S31) 31.05.2016
Retting av feil vedr. naturvernområder 08.10.2018
Endring Ystesteinen 02.03.2026



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Arealbruksformål og utfyllende bestemmelser er gitt i medhold av Plan- og bygningsloven kap. 11. Disse er juridisk bindende for forvaltning og planlegging av arealer. Lovhjemmel er vist nedenfor. I tillegg er det gitt retningslinjer. Disse er vedtatt av kommunestyret, men ikke juridisk bindende. Retningslinjene skal legges til grunn for arealplanleggingen.

§ 1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

- § 1.1. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9.1)
- a) For områder avsatt til bebyggelse og anlegg (§11-7.1), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§11-7.2) samt småbåthavner (§11-7.6) kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, j, k, l og m før området inngår i reguleringsplan.
- b) For område B10, B12 og F37-F40 skal det utarbeides områdeplaner som grunnlag for detaljregulering av den enkelte eiendom. Områdeplanene skal avklare felles adkomstløsning og en sammenhengende og funksjonell grønnstruktur. Båthavn S20 med tilhørende adkomstveg skal inngå i områdeplanene av B10.
- c) Områder for spredt bebyggelse (§11-7.5b): For å ivareta hensynene til trafikkikkerhet, sikkerhet og sårbarhet (ras, flom mv.) og landskap/estetikk, kulturminner og kulturmiljøer samt natur-, friluftsliv-, landskaps- og kulturlandskapsinteressene, jf. temakart datert 01.11.09 og 01.09.10, kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, j, k, l og m før området inngår i reguleringsplan.
- d) Tiltak som nevnt i byggesaksforskrift § 4-1 omfattes ikke av plankravet ovenfor unntatt i områder med registrerte arealadresser, jf. temakartene.

Retningslinje: Ved utarbeidelse av reguleringsplaner bør hensynene til landskap, håndtering av kulturmiljøverdier og behovet for grønnstruktur ivaretas. I denne forbindelse kan det stilles krav til utarbeidelse av landskaps-, kulturminne- og grønnstrukturanalyse.

§ 1.2. Rekkefølgekrav (pbl § 11-9.4)

- a) Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke tas i bruk før nødvendige tekniske anlegg og samfunnsfunksjoner, herunder tiltak på trykkesveger og kommunale vegger, ikke-oppheis- og parkeringsarealer samt gang- og sykkelveger er etablert, eller sikret gjennom utbyggingsavtale. Før område SF21, SF23 og SB23 kan tas i bruk må ny omkjøringsveg ved Spindanger være etablert.

§ 1.3. Byggegrenser og funksjonskrav (pbl § 11-9.5)

- a) Områder innenfor 100-metersbeltet som kan bebygges er vist med byggegrense på plankartet (B11, SB20, F41, B13, F48, F49 og SB30).
- b) I stedet for å opparbeide biopollingsplasser på egen grunn eller på fellesarealer, kan kommunen samtykke i at det innrettes et belte av mangfoldige parkeringsplasser til kommunens parkeringsfond for bygging av parkeringsanlegg. Frikjøpsbeløpet fastsettes i kommunens gebyrregulativ. Det settes som vilkår i byggetillatelsen at fastsatt frikjøpsbeløp skal være innbetalt for midlertidig bukslåtelsesferdigstilt gate for bygningsarealer som berøres av frikjøpet.

§ 1.4. Midlertidige og transportable konstruksjoner og anlegg (pbl § 11-9.6)

- a) Oppanking av flytende hytter, husbåter og lignende tillates ikke utenfor regulerte båthavner.

§ 1.5. Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (pbl § 11-9.8)

- a) I forbindelse med regulering av bebyggelse og anlegg samt spredt bebyggelse (jf. § 11-9.1 a) og b) overfor skal behovet for landskapsanpassning fra offentlig veg til bakkeflattende areal avklares.
- b) I forbindelse med gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalyser i videre detaljplanlegging (pbl § 4-3), skal kommuneplanens overordnede risiko- og sårbarhetsanalyse legges til grunn.
- c) Ved utarbeidelse av reguleringsplan for område B10, B12, F31, F34, F37, F41, F42, F43, F44, F/T1, F45, F48, F50, F52, F53, F54, F56 og S31 skal landskapsvirkningene utredes og belyses. I denne forbindelse kan det stilles krav om landskapsanalyse (Pbl § 11-9 nr. 8).
- d) Ved utarbeidelse av reguleringsplan for område B10, B12, F31, F40 og F56 skal det gjennomføres biologisk mangfold registrering.

§ 2. Bebyggelse, anlegg og grønnstruktur

- § 2.1. Boligbebyggelse
- a) Lekearealene skal være egnet til formålet, ha god tilgjengelighet, og avstanden til lekearealene skal være tilpasset lekeplassens funksjon, jf. RPR for barn og unge (pbl § 11-9.5).
- b) Boligområder skal knyttes sammen i en sammenhengende grønnstruktur (pbl § 11-9.5).
- § 2.2. Fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål
- a) Fritidsbebyggelse og bebyggelse for fritids- og turistformål skal ha godkjent felles avlepeslusing for innlagt vann (pbl § 11-9.3).
- b) Bebyggelsen skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende terreng og vegetasjon bevares (pbl § 11-9.6).
- c) Områder for fritidsbebyggelse skal knyttes sammen i en sammenhengende grønnstruktur (pbl § 11-9.6).
- d) Utbyggingen skal skje slik at silhuetvirkning ivaretas (pbl § 11-9 nr. 6).

§ 2.3. Grønnstruktur (pbl § 11-9.6)

- a) Det er tillatt å oppføre nødvendige bebyggelse og anlegg som brogge, badeanlegg, toalettanlegg, akkomst og parkering på fronområde.

§ 3 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-formål)

LNF-områder er det bare tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er ledd i stedbundne næring.

§ 3.1 Lokalisering av landbruksbebyggelse (pbl §11-11.1)

- a) Nødvendige byggi i landbruksdrift skal ikke legges beslag på dyrka mark så lenge alternative lokaliseringer er mulig og hensiktsmessig. Kulturlandskap skal hensyntas.

§ 3.2. LNF-områder med spredt bebyggelse (pbl § 11-11.2)

- a) Det skal ikke bygges på dyrka mark og nærmere større områder med dyrka mark enn
- 10 m for sammenhengende områder mellom 5 og 10 da
 - 30 m for sammenhengende områder større enn 10 da
- b) Det skal ikke bygges nærmere enn 50 meter fra vann, 10 meter fra bekke med årssikker vannføring og 25 meter fra større bekk (store bekk er vist på plankartet)
- c) Bebyggelsen skal plasseres slik at de ikke er til hinder eller ulempe for allmenn ferdsel på stier og turveier
- d) Fritidsbebyggelse skal ha godkjent felles avlepeslusing for innlagt vann (pbl § 11-9.3)
- e) Antall nye boliger som kan bygges innenfor det enkelte område er: SB20=15, SB21=15, SB22=5, SB23=5, SB24=5, SB25=5, SB26=10, SB27=15, SB28=5, SB29=10, SB30=5
- f) Antall nye fritidsboliger som kan bygges innenfor det enkelte område er: SF20=2, SF21=5, SF22=2, SF23=10, SF24=10, SF25=10, SF26=2, SF27=10, SF28=2, SF29=2

§ 4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

§ 4.1. Småbåthavner

- a) Innenfor disse områdene kan det etableres brygger/flytebrygger med tilhørende anlegg på land. Brygger skal tilrettelegges for allmenn landstigning. På land skal det tilrettelegges for allmenn akkomst og parkering samt fri ferdsel langs sjøen for allmenheten (pbl § 11-11.3)
- b) Landdelen av båthavn S31 opparbeides ved en begrenset utfylling i sjø. Parkeringsplasser og båtøpplag legges i tilknytning til område FS2

§ 4.2. Skipsopplag (pbl § 11-11.3)

- a) Skipsopplagsområde med tilhørende strandsone kan benyttes til «kalt» opplag av skip

§ 4.3. Bygging i 100-metersbeltet til sjø (pbl § 11-11.4)

- a) Det er tillatt å oppføre nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikke på landbruk, fiske, langst, akvakultur og ferdsel til sjøs samt brogge, badeanlegg, toalettanlegg, akkomst og parkering på fronområde. Det skal tas hensyn til allmenheten og at fri ferdsel langs sjøen ikke hindres.

§ 4.4. Akvakultur (pbl § 11-11.7)

- a) I akvakulturområde A1 og A2 er sjøoverlaten og vannsøylen avsatt til skjeloppdrett

§ 5 Hensynssoner

- § 5.1 Faresone havnivå (pbl § 11-8.a)
- a) Risiko for havnivåstigning skal hensyntas i forbindelse med oppføring av sårbar bebyggelse og infrastruktur. Laveste høyde for sårbar konstruksjon er:
- 2,3 m over normalnivå 1954 for konstruksjoner med levetid på 100 år
 - 3 m over normalnivå 1954 for konstruksjoner med levetid på 200 år
 - I tillegg kommer høydetillegg for beløpsevirkning i beløpsatte områder

§ 5.2 Faresone høyspentlinje (pbl § 11-8.a)

- a) I faresone høyspentlinje skal det ikke bygges boliger eller annen bebyggelse for varig opphold

§ 5.3 Faresone steinsprang (pbl § 11-8.a)

- a) I områder utsatt for steinsprang, se hensynssone fremstilt på eget juridisk bindende temakart, kreves det i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner og tiltak etter pbl § 1-6 nærmere utredning / undersøkelse av fagkyndig person. Nødvendige sikringstiltak / avbøtende tiltak må utføres i tråd med sikkerhetsnivå gitt i TEK 10.

§ 5.4 Båndlagte områder (pbl § 11-8.d)

- a) Båndlagte områder etter naturangifoldsloven:
- Jakobsøholmen, Lilleholmen og Rundtholmen (Vestre Hovden)
 - Skjoldsjøer

§ 5.5 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde (pbl § 11-8.f)

- a) Gjeldende reguleringsplaner fremgår av plankartet. Hvor ikke annen arealbruk er vist på plankartet, skal gjeldende reguleringsplaner fortsatt gjelde:

Navn	Vedtatt
Skarstein hytteplan	13.08.81
Ertsaker/Bugdøy	11.04.89
Langey	02.12.92
Inkl. senere godkjente omreguleringer og byggesaksplaner	
Skarstein (239/4)	01.06.93
Lycke gård, Spindanger	04.02.97
Bjørnevåg	15.09.98
Vestad (22/4)	13.03.01
Skarstein Yte	25.09.01
Skarstein (239/3)	17.06.03
Indre Bugdøy	25.01.07
Bjørnevåg turistanlegg	28.09.10
Bervåg-Lyngsvåg	28.05.13
Henevika-Buvika	



Zone	Antall	Area (daa)
B	10	269,20
B	11	30,29
B	12	330,47
B	13	37,61
F	31	20,43
F	32	7,94
F	34	8,37
F	35	17,45
F	37	29,43
F	38	22,19
F	39	16,85
F	40	47,88
F	41	29,08
F	42	11,69
F	43	27,18
F	44	15,80
F	45	74,39
F	46	3,74
F	47	14,29
F	48	32,47
F	49	1,10
F	50	16,55
F	51	3,33
F	52	109,86
F	53	19,79
F	54	28,13
F	55	36,12
F	56	8,20
F/T	1	11,70