

Reguleringsplan for Kråkenes

Gnr. 6, bnr. 266, m flere, Farsund kommune

Reguleringsbestemmelser

Bestemmelsene gjelder for planområdet som vist på plankart av 13.11.08, revidert 25.1.2016 og 13.05.2026 ifm. søknad om reguleringsendring.

§1 Planens målsetting

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

§2 Planområdet

Planen deles inn i følgende områder i samsvar med plan- og bygningslovens § 25:

Byggeområder for bolig	Frittliggende småhusbebyggelse	B2, B3, B6-B10
	Konsentrert småhusbebyggelse	B11 og B12
Offentlig trafikkområde	Kjøreveg	VEG1, VEG2 og VEG3
Offentlig friområde	Turveg	TVEG2 og TVEG3
Spesialområde:	Friluftsliv (på land og i sjø/vassdrag)	
	Bevaring av anlegg	
	Naturområde	N
Fellesområder:	Felles avkjørsel	FA1-FA3
	Felles parkering	FP
	Felles lekeplass	FLB1-2
	Kommunalteknisk virksomhet	

§3 Felles bestemmelser

- Hele området skal gis en helhetlig utforming. Eventuelle fyllinger og skjæringer jordslås og tilsås.
- En målsatt utomhusplan i målestokk 1:500 skal legges ved byggesøknad. Planen skal i tillegg til bebyggelse, vise biloppstillingsplasser, støttemurer og gjerder og utnytting av den ubebygde del av tomte.
- Høyder på ferdig golv angitt i plankartet er maks tillatt høyde på golv. For hus med sokkeletasje gjelder høyden i hovedplan.

§4 Byggeområde for bolig

- Bygninger skal tilpasses omgivelsene i materialbruk, farger og formspråk. Kommunen kan nekte bruk av utstikkende farger.
- Delområde B2, B3, B6-B10 skal bygges ut med frittliggende eneboliger med tilhørende garasjer og uthus. Maksimal tillatt utnyttelse er T-BRA = 300 m² pluss garasje med T-BRA = 50 m² og 30 m² for frittliggende boder/uthus/andre bygg. Parkeringsareal inngår ikke i beregning av BRA.
Maksimal mønehøyde for boligene er 8m over gjennomsnittlig planert terreng og 4m for garasjer/andre bygg.
Sokkeletasje tillates på tomt 3,4,5,6,15,27,28, og boliger på disse tomtene kan oppføres med mønehøyde på 9 meter fra gjennomsnittlig terreng. Sokkeletasje helet eller delvis under terreng medregnes ikke i grad av utnyttelse.

- c) Delområde B11 og B12 skal bebygges med kjedede boliger. Maksimal tillatt utnyttelse pr enhet er T-BRA = 200 m² og garasje/andre bygg T-BRA = 50 m². Parkeringsareal inngår ikke i beregning av BRA. Maksimal mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Sokkeletasje tillates på felt B11 og boliger i dette området kan oppføres med mønehøyde på 9 meter fra gjennomsnittlig terreng. Sokkeletasje helt eller delvis under terreng regnes ikke inn i grad av utnyttelse. I begge delområdene er maks mønehøyde for garasjer/boder/andre bygg 4m over gjennomsnittlig planert terreng.
 - d) Bebyggelsen med saltak skal ha takvinkel mellom 20° og 42°. For bebyggelse uten møne så som flate tak eller pulttak begrenses høyden til overkant gesimser, parapet og lignende av maks tillatt mønehøyde minus 1m. For boder/garasjer/andre bygg med tilsvarende takformer begrenses høyden til 3,5m over gjennomsnittlig planert terreng.
 - e) Plassering av bygninger og møneretning i plankartet er kun veiledende. Byggegrensene gjelder.
 - f) I området for bolig B2, B3 og B12 skal det mot friluftsområdet i nord bygges stengsel for salamander med vertikal mur min h = 20 cm.
 - g) Frittliggende garasjer kan bygges inntil 0,5m fra nabogrense hvor dette er vist i plankartet.
 - h) Boligene 13-18 har gjerdeplikt i grense mot landbruksområdet i vest.
 - i) For tomt 26-28 tillates terrenginngrep og forstøtningsmurer utenfor byggegrense. Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter, og avstand til regulert kant kjørebane skal være minimum 2,0 meter. Forstøtningsmurer med høyde 0,5 meter eller lavere kan plasseres i eiendomsgrense. Frisikt i veikryss/avkjørsel skal ivaretas.
- §5 Offentlig trafikkområde
Offentlig kjøreveg er åpen for allmenn ferdsel.
- §6 Offentlig friområde
Turvegen TVEG2 og TVEG3 skal være åpne for allmenn ferdsel. Det tillates ingen inngrep eller stengsler for å hindre dette. TVEG2 er adkomst for en eiendom og grunneier her har rett til å tilrettelegge for kjøring over arealet til sin eiendom.
- §7 Spesialområde for friluftsliv
- a) Bevaringsområdet rommer fredede gravhauger og minner etter nyere jordbruk. Det er ikke tillatt med noen form for inngrep i gravhaugene. Steingjerdene skal bevares. Mindre konstruksjoner i samsvar med formålet er tillatt.
 - b) Området skal være åpent for allmenn ferdsel. Flatehogst er ikke tillatt. Plukkhogst, rydding av stier og annen tilrettelegging for allmenn bruk er tillatt.
 - c) Naturområde N er en inngrepsfri sone som del av privat tomt der opprinnelig terreng skal beholdes og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- §8 Felles avkjørsel
Felles atkomstveger skal benyttes av tomtene som har adkomst fra veien. FA1: tomt 24-28. FA2: tomt 1 og 2.
- §9 Felles parkering
Felles parkering (FP1) skal benyttes av alle beboere i fellesskap. Parkeringsplassen skal fungere som gjesteparkering. Felles garasjeanlegg tillates bygd på området. Maksimal gesims- og mønehøyde er henholdsvis 4 og 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

§10 Felles lekeplass

- a) Beboerne i planområdet har felles rett og plikt til å vedlikeholde lekeplassene FLB1, FLB2.
- b) Lekeplassene FLB1 og FLB2 skal tilrettelegges for barn og gis egnet utstyr som klatrestativ, sklier eller liknende. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av lekeplassene.
- c) En målsatt utomhusplan i målestokk 1:500 skal legges ved byggesøknad for fellesarealene. Planen skal vise lekeplassens utforming med utstyr, gjerder og adkomstforhold.

§11 Rekkefølgebestemmelser

- a) Før brukstillatelse gis noen boliger må felles lekeplasser være opparbeidet.
- b) Før brukstillatelse gis må ny atkomstveg være utbygd med salamanderkulvert med bredde bestående av min 12 stk 300mm rør lagt parallelt med opprinnelig terreng.

Lyngdal, 08.06.09

Revidert 24.11.2010

Revidert 18.2.2011

Revidert iht. Kommunestyrets vedtak 24.5.2011

Revidert 17.2.2016 for mindre endring av planen

Revidert 23.4.2026 for mindre endring av planen