

Reguleringsbestemmelser for Farøy Brygge, gnr. 3 / bnr. 23, 49, 80 mfl.

Farsund kommune, Plan-ID: 04822

Revidert ifm søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess (plan-ID 04828)

11.06.2025

1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Planen inneholder følgende formål (PBL. § 12-5):

Bebyggelse og anlegg

• Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse	BKS 1-3	(50511112)
• Garasjeanlegg for boligbebyggelse	BG	(50511119)
• Energianlegg	BE	(50511510)
• Vann og avløpsanlegg	BVA	(50511540)
• Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	BSB 1-2	(50511587)
• Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	BBS	(50511588)
• Uthus/naust/badehus	BUN 1-3	(50511589)
• Renovasjonsanlegg	RA	(50511550)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

• Kjørevei	SKV1-2	(5051 2011)
• Gangveg/gangareal	SGG1-3	(5051 2016)
• Annen veggrunn - teknisk anlegg	SVT1-3	(5051 2018)
• Kai	SK1-5	(5051 2041)
• Parkering	SPA1-4	(5051 2080)

Grønnstruktur

• Kombinert grønnstruktur/park	GAA 1-2	(5051 3900)
• Turvei	GT	(5051 3031)

Bruk og vern av sjø og vassdrag

• Ferdsel	VFE	(5051 6100)
• Havneområde i sjø	VHS	(5051 6220)

1.2 Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse samt tilhørende parkeringsanlegg, strandpromenade og opprusting og tilrettelegging av grøntområde / park.

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Planbestemmelsene gjelder for området avgrenset på plankartet, **samt for plankart med plan-ID 04828.**

Der byggegrense ikke er synlig, er den sammenfallende med grense for reguleringsformål.

2.2 Parkering

Følgende parkeringskrav skal gjelde:

Boenheter > 100 m² 1,5 p-plasser/enhet, + 1 sykkelparkeringsplasser

Boenheter < 100 m² 1,0 p-plasser/enhet + 1 sykkelparkeringsplass

2.3 Tiltak i fm. naturforhold

Minimum høyde over havet på gulv i første boligetasje skal være 1,9 m. Bygningssdeler og anlegg under dette nivået skal utformes slik at de tåler å stå under vann.

2.4 Krav om utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge detaljert situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering, inngangssoner, interne gangveier/atkomster, parkering og eventuelle fellesanlegg. Situasjonsplan og tegninger til rammesøknad skal vise et privat uteoppholdsareal på min. 15 m² pr boenhet > 100 m², enten på bakkeplan eller på terrasse/balkong i tilknytning til boligene. For små boenheter < 75 m², skal uteoppholdsareal være min. 10 m² pr boenhet.

2.5 Gatebelysning

Gatebelysning og utendørs belysningsarmaturer skal ha et mest mulig felles uttrykk, og tilpasses det estetiske miljøet i området. Kabling skal legges i grøft.

2.6 Fasadeutforming

Byggesøknader som angår fasadeutforming, skal forelegges fylkeskonservatoren for uttalelse.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse. BKS1, BKS2 og BKS3

3.1.1 Krav til utforming

I 2. etasje skal bebyggelsen være oppdelt i separate bygninger med inntil 4 boenheter i hver, til sammen inntil 30 boenheter. Bygningene oppføres med maks mønehøyde og gesims innenfor begrensningslinje på snittegning S-1, rev A vedlegg 1. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 45 grader. Takflater tekkes med skifer eller tilsvarende tekking med ikke-reflekterende farge og virkning. Takvindu / overlys og solcelletakstein tillates innpasset i takflaten. Det tillates balkong innfelt i takflaten. Det samme gjelder kvist eller oppløft i tak med bredde mindre enn 1/3 av takflatens bredde. Alle tiltak på takflater skal estetikk vurderes sett i forhold til eksisterende bebyggelse i nord samt pkt 2.6.

Fasader skal ha kledning av tre. Vindu skal være med gjennomgående sprosser/profiler. Bygningene skal være hvite eller lyse farger på samme fargeskala.

Det tillates terrasse/balkong med dybde på inntil 2,8 meter fra ytterste vegglinje. Balkong kan krage ut over byggegrense og formålsgrensen inntil 1,0 meter. Understøttelse av utkragede bygningsdeler skal være innenfor byggelinje. Balkonger må ikke være til hinder for bruk eller vedlikehold av kai eller

småbåtanlegg. Fri høyde under bygningsdeler som krager ut over kai o_SK3 og o_SK4 skal være minst 3,3 meter.

Sportsboder for leiligheter i 2. etasje skal være på dekke over parkering. Hver enkelt bod kan være inntil 8m2 BYA. Åpent overbygd areal/ pergola kan være inntil 5 m2. Boder og åpent overbygd areal kan være sammenbygd. Boder, åpen takoverdekning og pergola skal være lave bygg med gesimshøyde inntil 2,7 meter og mønehøyde inntil 4,5 meter. Flate tak er tillatt.

3.1.2 Tilpasning til omgivelsene

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.

3.1.3 Tomteutnyttelse

Tomteutnyttelse er inntil 70% BYA. Beregning av BYA gjøres samlet for BKS1, BKS2 og BKS3 og kan fordeles mellom feltene slik at ett felt kan ha høyere BYA, mens et annet kan ha tilsvarende lavere BYA. Balkong, gangbroer og eventuelle ramper inngår ikke ved beregning av grad av utnyttning. Slike bygningsdeler tillates etablert inntil og delvis utenfor byggegrensen i den grad disse ikke er til hinder for bruk av tilgrensende formål. Parkering dekkes i garasjeanlegg på 1. etasje og inngår ikke i grad av utnyttelse for BKS1, BKS2 og BKS3.

3.2 Garasjeanlegg for boligbebyggelse BG

Området gjelder regulering under parkering o_SPA2 og f_SPA3 og gangvei SGG3 og benyttes til parkeringsanlegg og boder for boliger i BKS1, BKS2 og BKS3. Garasjeanlegget opparbeides med minst en parkeringsplass til hver boenhet. Garasjeanlegg inngår i område hvor det reguleres over to plan og vises med eget utsnitt på plankartet. Dekke over garasjeanlegg skal være kjørestærkt og dimensjoneres i forhold til arealformal på overliggende gangvei og parkering.

Det skal være minimum ett ladepunkt for EL-bil per boenhet.

3.3 Energianlegg, o_BE (plan-ID 04828)

Området benyttes til trafo.

3.4 Vann og avløpsanlegg, o_BVA (delvis plan-ID 04828)

Området benyttes til pumpestasjon. Ubebygde areal disponeres som grøntareal.

3.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, BSB1 og 2

I område BSB1 kan det etableres småbåtanlegg med flytebrygger og/eller utriggere forankret til kai o_SK3 og til sjøbunnen. Småbåtanlegget kan bygges opp med inntil 2 stk. flytebrygger. Flytebryggenes totale lengde kan maksimalt være 25 meter malt fra innfesting på land. Flytebryggeanlegget må ha solid forankring, og må være tilrettelagt for å tåle propellvann fra større skip som benytter Farsund indre havn. Det monteres landstiger/redningsstiger på hver flytebrygge samt redningsbøyer i tilstrekkelig omfang. I BSB2 kan det etableres flytebrygger og tilhørende bølgebrytere og anlegg som innenfor områdene BSB1. Båtplasser innenfor BSB1 og 2 disponeres i tilknytning til leiligheter innenfor BKS1, 2 og 3.

3.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, BBS

BBS inneholder eksisterende brygge tilknyttet eksisterende båthus.

3.7 Uthus, naust, badehus, BUN 1 - 3

BUN1 og BUN2 er eksisterende båthus som inngår i planen. BUN3 er område for naust, bod, badehus og tilhørende brygge for beboere i BKS1-3. Området avgrenses med hekk og eller gjerde og tillatt utnyttelse er inntil 60m2 BYA. Bygninger skal deles i mindre enheter, hver på inntil 20 m2 BYA. Mønehøyde inntil 4,5 meter.

3.8 Renovasjonsanlegg, o_RA (plan-ID 04828)

Området benyttes til renovasjonsanlegg.

3.9 Fellesbestemmelse for tekniske anlegg o_BE, o_BVA og o_RA (delvis plan-ID 04828)

Mindre tilpasninger mot BKS1 samt mellom tekniske anlegg o_BE, o_BVA og o_RA tillates inntil eller delvis over formålsgrensene i den grad disse ikke er til hinder for bruk av tilgrensende formål.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjørevei, o_SKV1, o_SKV2

Planen viser kjørebane m/skulder og evt. sideareal (annen veggrunn). Ved nyanlegg/omlegging må vei opparbeides i full bredde. Detaljutforming av kjørevei skal framgå av situasjonsplan. Del av snuhammer i vei o_SKV2 kan være på dekke med rom tilhørende BKS3 under ytre del. Vei o_SKV2 går inn på dekke over garasjeanlegg (BG). Ferdig vei skal være med samme kotehøyde som dagens vei.

4.3 Gangveg/gangareal - SGG

- o_SGG1 Offentlig gangveg som forbinder offentlig kai, o_SK4, med turveg, o_GT. Opparbeides med bredde 1,4 meter og fast dekke. Stigning tilpasses i terrenget, men kan ikke være mer enn 1:12. Gangvei kan helt eller delvis bygges som rampe tilpasset terrenget.
- SGG2 Trapp som forbinder øvre og nedre Farøyveien. Opparbeides med fast dekke.
- SGG 3 Gangvei på dekke over parkering. Areal i etasje under gangvei inngår i område regulert til garasjeanlegg til BKS 1-3.
- SGG 4 Gangareal med trapp til kai o_SK3. Areal i etasje under gangareal og trapp inngår i område til garasjeanlegg til BKS 1-3.

4.4 Annen veggrunn - teknisk anlegg, o_SVT

Område avsatt for tilpasning av skråning/støttemur for å oppta nivåforskjeller til vei, samt adkomst til BUN1 og 2 fra gangvei o_SGG1.

4.5 Kai, o_SK1-5

Kai utformes med tanke på allmennhetens ferdsel og rekreasjon og med hensyn til estetikk. Kai skal være tilrettelagt for sammenhengende gangtrafikk og skal være universelt utformet. Ramper ved nivåforskjeller skal være integrert i konstruksjonene. Det monteres landstige/redningsstige med maks 50 meter avstand.

- Kai, o_SK1, skal fortrinnsvis være med tredekke.
- Kai, o_SK2, er liggekai knyttet til o_VHS. Kjøring i forbindelse med varelevering, utrykning

eller oppdrag knyttet til havneformål o_VHS er tillatt. Gangforbindelse opprettholdes forbi o_SK2.

- Kai, o_SK3 og o_SK4 er offentlig brygge/kai. Kai oppføres med dekke i tre, og/eller betong. o_SK3 er med bredde 4 meter, og o_SK4 med bredde 3 meter. Til kai o_SK3 og 4 kan det festes utriggere for båtplasser langs kai eller flytebrygger og gangforbindelse i BSB1 og BSB2.
- Kai, o_SK5, kan utformes med trapp/amfi og dekke med lavere høyde eller flytebrygge/flate for jevn høyde til vannet.

4.6 Parkering, SPA (delvis plan-ID 04828)

Det opparbeides 17 parkeringsplasser som langsgående kantparkering langs vei o_SKV2, Farøyveien øvre nivå. Parkeringsplassene fordels som følger:

- o_SPA2 10 P-plasser som langsgående kantparkering
- f_SPA3 7 P-plasser som langsgående kantparkering felles gjesteparkering for Farøy Brygge, (BKS1, BKS2 og BKS3)
- o_SPA4 Offentlig parkering i enden av Farøyveien. Opparbeides med HC-parkering og sykkelparkering. Forbindelse fra o_SKV2 til turvei o_GT og kjørbare adkomst til Farøyveien 17 og 19, eiendommene gnr. 3 bnr. 57 og 78, skal tilrettelegges med bredde 3,5 meter gjennom o_SPA3. Eventuelle murer mot O_SGG1 skal være av naturstein eller forblendet med naturstein. Store trær (gruppe med 4 trær) søkes bevart. Tiltak innenfor området utføres så skånsomt som mulig.
- o_SPA1 er offentlig kantparkering langs SKV1. **Det skal opparbeides en steinmur tilpasset eksisterende natursteinsmur langs o_RA, med plass for bed med beplantning for å dempe inntrykket av betongmur samt opprettholde inntrykket av en grønnstruktur. Utførelse fortrinnsvis med beplantning av klatreplanter.**

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Kombinert park og grønnstruktur, o_GAA1 og 2

Området skal benyttes til park, lekeplass og friområde. Opparbeidelse skal skje i henhold til godkjent landskapsplan. Landskapsplanen skal minimum inneholde:

- et høykvalitets lekeareal på 600 m² tilpasset omgivelsene.
- Øvrige deler av parken skal gis et parkmessig preg og inneholde sykkelparkering, ny beplantning, belysning, møblering, nødvendig skilting og rekkverk. Det skal tilrettelegges for rolige soner, fritidsaktiviteter og frilek.
- Det kan tilrettelegges for fiske fra land i område mot sjø i o-GAA1.
- Nyere tids kulturminner skal ivaretas i planen.
- Særlige landskapsverdier og viktig vegetasjon skal bevares.

5.2 Turvei, o_GT

Turvei opparbeides med universell utforming. Turvei skal ha fast dekke, fortrinnsvis grusdekke og bredde to meter. Det skal være kjøresterkt, gresskledd skulder. Plassering av turvei i kartet bestemmes i landskapsplan for o_GAA. Turvei skal være gjennomgående gjennom området GAA.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Ferdsel, VFE

Område i sjø åpent for fri ferdsel.

6.2 Havneområde i sjø, o_VHS

Område i sjø langs kai. Kommunen kan gi restriksjoner og prioritet for bruk av liggeplass, herunder tildele reservasjon for redningsskøyte.

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse til tiltak innenfor planområdet, må følgende foreligge:

- Detaljert situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering, inngangssoner og gangareal med angivelse av belegg. Interne gangveier, atkomster, parkering og eventuelle fellesanlegg skal også framgå av situasjonsplan.
- Detaljert landskapsplan som viser opparbeidelse samt beplantning og skjøtsel av hele grønnstrukturområde (Alle formål under pkt. 5). Detaljplan for universelt utformet turvei inngår i landskapsplan.

7.2 Igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse til boliger i planområdet må følgende foreligge:

- Godkjente tekniske planer for veg (o_SKV1-2) og for område regulert til garasjeanlegg (BG).
- Godkjent tekniske planer for vann og avløp, inkludert overvann for bebyggelsen i planområdet.
- Godkjent tiltaksplan etter § 2.6 i forurensingsforskriften.
- Godkjent landskapsplan for kombinert park og grøntstruktur (o_GAA1-2) skal foreligge for det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor BKS1, BKS2 og BKS3

7.3 Brukstillatelse

- Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i BKS1 skal pumpestasjonen for avløp rehabiliteres for å unngå støy- og luktproblemer.
- Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i BKS1-3 skal o_SGG1 og område o_SVT1 og o_SVT2 være ferdig opparbeidet

7.4 Ferdigattest

Før det kan gis ferdigattest for bebyggelse innenfor planområdet, skal følgende være til stede:

- Kombinert park og grøntstruktur (o_GAA1-2) skal være opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan.
- o-SK2, 3 og 4 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for BKS2 og BKS3.
- o_SPA1 skal være opparbeidet med steinmur og beplantning som beskrevet i punkt 4.6.

<i>Planbestemmelser utarbeidet:</i>	<i>16.08.2017</i>
<i>Planbestemmelser revidert:</i>	<i>28.01.2018</i>
<i>Planbestemmelser revidert etter vedtak gjort 15.2.2018:</i>	<i>02.03.2018</i>
<i>Planbestemmelser revidert etter vedtak gjort 6.9.2018:</i>	<i>10.09.2019</i>
<i>Forslag til mindre endring av plan</i>	<i>17.02.2023</i>
<i>Planbestemmelser revidert etter vedtak gjort 20.06.2023:</i>	<i>31.08.2023</i>
<i>Planbestemmelser revidert i forbindelse med søknad om reguleringsendring:</i>	<i>11.06.2025</i>