



Farsund Kommune
Reguleringsbestemmelser
for
Detaljregulering Mindeheia – 103/6
PlanID 17300

Bestemmelser datert:	29.03.23
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	07.08.23
Plankart datert	29.03.23
Kommunestyrets vedtak	22.06.23 sak 29/23

PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å tilrettelegge for 8 nye eneboliger med større tomter. Det skal anlegges atkomstveg til tomtene fra museumsveien.

REGULERINGSFORMÅL

§1 Reguleringsplanen omfatter følgende formål

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS
- Energianlegg	BE
- Renovasjonsanlegg	BRE
- Lekeplass	BLK

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)

- Kjøreveg	SKV
- Annen veggrunn – tekniske anlegg	AVT
- Annen veggrunn – grøntareal	SVG

Grønnstruktur (PBL §12-5, nr. 3)

- Blå/grønnstruktur	GBG
- Turdrag	GTD

Landbruks, - natur- og friluftsmål (PBL §12-5, nr. 5)

- Jordbruk	LJO
- Skogbruk	LSK

Hensynssoner (PBL §12-6)

- Frisikt	H140
- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)	H370

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 2.1 Vann og avløp

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent plan for vann og avløp.

§ 2.2 Matjordplan

Før det gis igangsettingstillatelse for opparbeidelse av f_SKV1 skal det foreligge en godkjent matjordplan.

§ 2.3 Slokkevann

Før det gis igangsettingstillatelse for boliger skal det dokumenteres tilstrekkelig vanntrykk og vannkapasitet for slokkevann.

§ 2.4 Lekeplass

Lekeplass skal være utført før det gis brukstillatelse for bolig nummer 5.

FELLESBESTEMMELSER

§3.1 Krav til dokumentasjon

Ved søknad om tiltak skal det medfølge en detaljert situasjonsplan i målestokk 1:200, som skal redegjør for:

- Terrengsnitt som viser nytt- og eksisterende terreng.
- Utomhusplan som viser grøntarealer, definert avkjørsel, mv.
- Redegjør for overvannshåndtering innenfor hver tomt.
- Hvordan tomtene skal planeres og utnyttes.

§ 3.2 Utforming og estetikk

Bebyggelsen innenfor planområdet skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart. Arealer mellom og omkring boligene skal gis en helhetlig utforming.

§ 3.3 VA-anlegg

Vann- og avløp skal kobles til kommunalt ledningsnett. Utforming, dimensjon og tilkobling skal være i tråd med kommunale bestemmelser.

§ 3.4 Tekniske anlegg

o_BE1 omfatter eksisterende trafo. Fremføring av strøm, telefon, bredbånd etc. skal skje via jordkabel.

§ 3.5 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak oppdages automatisk freda kulturminner, som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes overordnet kulturminnemyndighet, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

§ 4.1 Utnyttelsesgrad

BFS1

Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Maks BYA er satt til 250 kvm. Ved brann eller ombygningene må av en annen grunn rives, kan bebyggelsen bygges opp igjen på samme sted, eller det kan søkes nye tiltak jf. §3.1 og §3.2.

BFS2-9

Maks BYA pr. tomt er totalt 300 kvm. Hvorav boligen skal utgjøre inntil 150kvm, garasje/verksted inntil 80kvm, bod/uthus inntil 50 kvm. For parkering utenfor garasje skal det beregnes 18 kvm pr. parkeringsplass.

Det tillates at bolig og garasje/verksted bygges sammen. Ved sammen bygging av bolig og garasje/verksted tillates BYA på inntil 230kvm.

Boligen tillates i maks 2 etasjer inkl. kjeller. Frittstående bod/uthus og verksted/garasje tillates i maks 1 etasje.

§ 4.2 Byggegrenser

Bolighuset skal oppføres innenfor angitt byggegrense. Unntak er frittliggende garasje under 50 BYA/BRA som kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense.

§ 4.3 Utforming/tilpassing av bygg

Høyde på fylling og dybde på skjæring kan maksimalt avvike 1,5 m fra eksisterende terreng. Alle bygg skal ha mørke og matte jordfarger på utvendig kledning og tak.

§ 4.4 Takform og byggehøyde

- a) Takformen på bebyggelsen kan være flatt-, pult- eller saltak. Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
- b) Maks møne- og gesimshøyde er 9 og 7 meter for saltak.
- c) Maks øvre tillatt gesimshøyde er 7,5 meter for flatt- og pult tak.

§ 4.5 Parkering

Det skal være minst 2 biloppstillingsplasser innenfor hver tomt, hvorav minst 1 p-plass skal ha mulighet for ladepunkt for el-bil.

§ 4.6 Terrengbehandling

- Grøfter, vegskråninger, skjæringer og fyllinger skal påføres egnet jord og tilsås med anbefalt naturgrassfrøblanding for stedet. Dette skal gjøres så snart forholdene ligger til rette for det, og etter at vegene innenfor planområdet er ferdig bygget.
- Bygninger skal tilpasses terrengforholdene på tomte – der minst 30% av tomtearealet skal være urørt terreng.
- For å sikre god terreng tilpasning kan bebyggelsen, der kommunen mener det er hensiktsmessig, kreves avtrappet i plan eller oppført med underetasje. Der det bygges underetasje skal gesims- og mønehøyde måles fra etasjeskiller. Det må påses at hus med underetasje plasseres lavt i terrenget, då de ikke blir eksponert eller hindrer utsikt.

Planeringshøyde for hver tomt er oppgitt i tabell under.

Formål	Min kotehøyde	Maks kotehøyde
BFS2	42	46
BFS3	46	49
BFS4	49	51
BFS5	47	50
BFS6	44	47
BFS7	50	53
BFS8	52	56
BFS9	52	57

§ 5 Energianlegg

Energianlegg o_BE1 omfatter eksisterende transformatorstasjon. f_BE2 er avsatt område for nytt energianlegg. Innenfor f_BE2 tillates installasjoner på taket, som f.eks. solceller. Ny trafo plasseres av netteier i området.

§6 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegg f_BRE omfatter område som nyttes til felles samlingsplass for avfallsdunker for BFS2-9. Området skal oppføres som en bod med 1 åpen side mot vegen, og bygges sammen med f_BE2, og tillates installasjoner på taket, som f.eks. solceller.

§7 Lekeplass

f_BLK1 omfatter felles lekeplass for planlagte boliger for BFS2-9. Denne skal opparbeides som en nærlekeplass for aldersgruppen 0-6 år. Lekeplassen skal etableres med en sandkasse i tillegg til minst 2 ulike utstyr eller andre installasjoner som fremmer lek i aldersgruppen eller andre aldersgrupper. Lekeplassen skal også være utstyrt med benk og bord.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 8 Kjøreveg

§ 8.1 f_SKV1

- f_SKV omfatter kjørevegen innenfor planområdet og er felles for de planlagte tomtene.
- Vegbredden er angitt på plankartet, hvor i større svinger kan være +0,5m på innersving og +1 m i yttersving.
- Vegen skal ha grus eller asfaltdekke.
- Avkjørselen fra museumsveien skal opparbeides iht. Statens vegvesen håndbok V121.

- e) Stigningen på vegen skal ikke overstige 12%. Ved etablering av vegen tillates det mindre justeringer av formålet dersom dette er hensiktsmessig.
- f) Det skal etableres veibelysning lags f_SKV1.

§ 8.2 SKV2

- a) Det kan tilkobles vann og avløp fra Minde i denne traseen.
- b) Vegen er en fremtidig veitrasé til mulig utbygging på naboeiendommer.

§ 8.3 SKV3

Omfatter en offentlig møteplass for biler langs Museumsveien.

§ 9 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Området omfattes av offentlig grøfteareal tilknyttet Museumsveien.

§ 9 Annen veggrunn - grøntareal

SVG omfatter annen veggrunn – grøntareal til skjæringer og fyllinger for vegen f_SKV. Det tillates mindre justeringer av arealet for annen veggrunn i forbindelse med etablering av veien. Arealer avsatt til annen veggrunn, SVG, mot dyrka mark LJO1-2 skal dyrka mark reetableres. Areal for annen veggrunn, SVG, skal ikke hindre drift av eksisterende dyrka mark på begge sider av f_SKV. Øvrige deler av SVG som omfattes av fyllinger skal jordkles med stedlig masse.

GRØNSTRUKTUR

§ 10 Blå/grønnstruktur

GBG1 og 2 omfattes av en bekk uten fast vannføring. Bekken skal å legges i rør hvor den krysser vegformål. Det tillates å legge bekken i rør ved boligformål og lekeplassen.

§ 11 Turdrag

GDT er grønne korridorer for tilgang til omkringliggende LNF områder. Formålets hensikt skal ivaretas med arealet kan opparbeides med stier, veger, beplantning og møblering.

LANDBRUKS, - NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

§ 12 Jordbruk

LJO1-2 omfatter eksisterende dyrkbar mark.

§ 13 Skogbruk

Formål LSK1-5 omfatter eksisterende skogbruksområde, hvorav det tillates hogst i forbindelse med skogbruket. Det tillates tilrettelegging av mindre installasjoner som fremmer friluftslivet i området.

HENSYNSSONER

§ 14 Frisiktsone

Innenfor frisiktsonen tillates det ikke sikthindrende etablering høyere enn 50cm over tilstøtende vegnivå. Frisiktsonen skal til enhver tid holdes ryddet for vegetasjon og annet som kan hindre fri sikt.

§ 15 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

- a) Faresone H370_1 og H370_2 omfatter eksisterende høyspenningsanlegg. Innenfor faresonene tillates ikke oppført bebyggelse for varig opphold.
- b) Hensynssone H370_3 omfatter faresone for eksisterende trafo.
- c) Ved bebyggelse nærmere ledning enn 40 meter skal det dokumenteres at krav om mindre enn 0,4 mikrotelsa i årsgjennomsnitt.