



Farsund Kommune
Reguleringsbestemmelser

For

**Detaljregulering Sandvikstrand gnr. 222 bnr. 6 m.fl. i Farsund
kommune**

PlanID 18000

Bestemmelser datert:	10.01.2025
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	xx.xx.xx
Plankart datert	10.01.2025
Kommunestyrets vedtak	xx.xx.xx sak xxx/xx

§1 Reguleringsformål

Reguleringsplanen inneholder områder for fritidsbebyggelse, kjøreveg, småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, boligbebyggelse og friområder på land og sjø. I sjøområdet videreføres formål fra gjeldende plan. Regulerte småbåtanlegg viderefører i hovedsak det som er bygget i dag og vil ikke legge til rette for nye tiltak i sjø.

Området reguleres til følgende formål:

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

- | | |
|--|-----|
| - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse | BFS |
| - Fritidsbebyggelse – frittliggende | BFF |
| - Energianlegg | BE |
| - Renovasjonsanlegg | BRE |
| - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | BBS |
| - Uthus/naust/badehus | BUN |
| - Lekeplass | BLK |

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

- | | |
|------------------------------------|-----|
| - Kjøreveg | SKV |
| - Annen Veggrunn – Tekniske anlegg | STV |
| - Kollektivholdeplass | SKH |
| - Parkering | SPA |

Grønnstruktur (PBL §12-5, nr.3):

- | | |
|----------|----|
| - Turveg | GT |
|----------|----|

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

- | | |
|------------|-----|
| - LNFR | L |
| - Jordbruk | LJO |

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL §12-5, nr. 6)

- Ferdsel VFE
- Friluftsområde VFR

Hensynssoner (PBL §12-6):

- Frisikt H140
- Ras- og skedfare H310
- Flomfare H320
- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370
- Hensyn friluftsliv H530
- Bevaring naturmiljø H560

§2 Rekkefølgekrav

- 2.1 Forhold til energibehov og utbedring av eksisterende strømnnett skal avklares ved søknad om tillatelse til nye tiltak i området.
- 2.2 Ved søknad om rammetillatelse skal det leveres en målsatt situasjonsplan som viser planering og utforming av terreng rundt bebyggelsen jf. §3.5.
- 2.3 Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres behov for avbøtende tiltak for tilstrekkelig radonsikring iht. den til enhver tid gjeldende forskrift.
- 2.4 Før det gis igangsettingstillatelse til nye bolig- og fritidsboliger skal det dokumenteres at det er tilstrekkelig tilgang på slokkevann til tomtene. Der det ikke er tilgang, skal dette opprettes.
- 2.5 Før det kan gis igangsettingstillatelse for opparbeidelse av tomter, skal det utarbeides en egen plan for overvannshåndtering med konkrete tiltak for å begrense skade på bebyggelse og miljø.
- 2.6 Før det gis brukstillatelse på ny boligbebyggelse skal lekeplassen f_BLK4 være opparbeidet med sandkasse, to lekeapparater, en benk og et bord.
- 2.7 For ikke å komme i konflikt med H560_4 og H560_5 skal opparbeidelse av turveg o_GT9 og grave- og anleggsarbeider gjennomføres om vinteren når det er tåle i bakken. Anleggsmaskiner skal bare tillates ført over på jordet (LJO3) og på nordsiden av o_GT9.
- 2.8 Før det kan tillates tiltak i sjø må det gjennomføres en kartlegging for naturmangfold i sjø.
- 2.9 Alt anleggsarbeid skal legges utenfor hekkesesongen for fugler.
- 2.10 Før det kan gis tillatelse til nye tiltak i området, skal det settes opp informasjonsskilt om hekkende våtmarksfugler i sjøen.
- 2.11 Før det kan tillates uttak av grunnvann som overstiger 100 m3/døgn skal dette meldes til NVE, dette gjelder også ved flere uttak, dersom disse får en samlet som overstiger 100 m3/døgn.

§3 Felles bestemmelser

3.1 Byggegrenser

Byggegrenser er angitt i plankart og er definert for hver enkelt tomt. Der hvor byggegrense ikke fremkommer, sammenfaller denne med formålsgrensen.

3.2 Overvann

- a) Ved etablering av nye veger og parkeringsplasser skal det ved behov for stikkrenner legges til grunn en dimensjon med diameter på min. 500 mm.
- b) Overvann fra de nye fritidsboligene skal håndteres gjennom infiltrasjon og fordrøyning i terrenget. Takvann og vann fra tette flater ledes til grøntarealer på egen tomt for infiltrasjon i kombinasjon med eventuelle fordrøyningstiltak, før det ledes videre mot terrenget.
- c) Regulerte parkeringsplasser skal opparbeides med permeable flater. SPA1 og SPA2 skal anlegges med fall mot øst.
- d) Tomt 11 skal planeres med fall mot sør for å lede overvann bort fra jordbruksarealet i nord.

3.3 Støy

Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB (uten impulslyd) og L_{den} 50 dB (med impulslyd) på stille del av uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsomt bruksformål. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (kl. 23-07) ikke overstige 60 dB. Detaljerte støyvurderinger og valg av avbøtende tiltak (støyskjerming) skal foreligge ved søknad om rammetillatelse. Maksverdiene for støy gjelder også for uteoppholdsareal.

3.4 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.

3.5 Terrengbehandling

All bebyggelse skal være tilpasset terrenget. Ved byggesøknad skal det leveres en målsatt situasjonsplan som viser planering og utforming av terreng rundt bebyggelsen. Det tillates ikke synlige skjæringer, fyllinger og murer høyere enn 2 meter. Fyllinger skal jordkles eller revegeteres med stedegen vegetasjon.

3.6 Parkering

Parkering for fritidsboligbebyggelsen skal løses innenfor felles parkeringsanlegg i området. Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass per fritidsbolig innenfor felles parkeringsanlegg i planområdet.

3.7 Allmenn ferdsel innad i planområdet

Det tillates allmenn ferdsel innenfor planområdet iht. friluftsloven

§4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

a) Utnyttelsesgrad

Maks BYA for hver enkelt boligtomt er 130 m²

b) Utforming/tilpassing av bygg

Tomtene skal bygges ut som frittliggende småhusbebyggelse.

Bebyggelsen skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart.

c) Takform og byggehøyde

Ny bebyggelse skal oppføres med saltak.

Maks tillatt gesims- og mønehøyde er henholdsvis 7 og 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer.

d) Garasje/carport

Det tillates oppført frittstående garasje eller garasje i sammenheng med boligbebyggelse inntil 50 m² BYA innenfor hver enkelt tomt.

e) BFS1 og BFS3 tomter tettest på sjøen.

- a) Bebyggelsen tettest på sjøen skal plasseres og utformes slik at terrenginngrep minimeres, og naturlige terrengformasjoner bevares. Fasadene skal utføres i naturtilpassede materialer med dempede farger som harmonerer med omkringliggende natur.
- b) Reflekerende tak- og fasadematerialer er ikke tillatt.

4.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende

a) Utnyttelsesgrad

Maks tillatt BYA for hver enkelt fritidsboligtomt er 90 m².

b) Utforming/tilpassing av bygg

Tomtene skal bygges ut som frittliggende fritidsbebyggelse.

Bebyggelsen skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart.

Materialer og farger skal velges med hensyn til naturlige omgivelser.

Det skal ikke tillates fullstendig inngjerding av tomter.

c) Takform og byggehøyde

Ny bebyggelse skal oppføres med saltak.

Maks tiltatt gesims- og mønehøyde er henholdsvis 5 og 7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen tillates oppført i 1 etasje.

Det tillates eventuelle tekniske anlegg på tak.

d) Tomt 7

- a) Terrenginngrep skal begrenses til det som er nødvendig for oppføring av ny fritidsbolig og sikre forsvarlig drenering på tomten.
- b) Utfylling over en høyde på 0,5 meter fra opprinnelig terrengnivå tillates ikke uten særskilt tillatelse fra kommunen

4.3 Energianlegg

Regulerer nye anlegg for energi innenfor planområdet. Aktuell myndighet har likevel anledning til å fastsette plassering av nye energianlegg utenfor de regulerte områdene jfr. Energiloven.

4.4 Renovasjonsanlegg

Området regulerer offentlig hytter renovasjon for området.

4.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- a) Regulerer eksisterende bryggeanlegg i sjø, med unntak av BBS9.
- b) Dersom etablering av brygge tilhørende BBS9 medfører tiltak i sjø, må det gjennomføres en kartlegging av naturmangfold i sjø, før slik tillatelse kan gis. Konstruksjonen skal prosjekteres til å tåle normale vær- og vindforhold i området.
- c) Det tillates å etablere utriggere fra BBS7 og BBS10, disse skal forankres i land. Tiltak i sjøbunnen tillates ikke.

4.6 Uthus/naust/badehus

- a) Regulerer eksisterende bebyggelse tilknyttet eksisterende fritidsboliger og boligbebyggelse.

- b) Det tillates etablert en ny båtstø inntil BYA 40 m² innenfor BUN 8.
- c) Innenfor BUN4 og BUN6 tillates det oppført redskapsbod inntil BYA 20 m² for hvert område.

4.7 Lekeplass

Lekeplassen skal opparbeides som en nærekeplass, og er felles for boligbebyggelsen innenfor BFS1-4. Lekeplassen skal minst opparbeides med en sandkasse og to andre egnede lekeapparater, samt benker og bord.

§5 Samferdsel og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg

- a) Arealene regulerer kjøreveg i området.
- b) SKV1, SKV4, SKV5, SKV6 og SKV7 regulerer eksisterende veger.
- c) SKV2 og SKV3 regulerer ny internvei i området.
- d) Alle veger skal opparbeides med asfalt eller grus, med en vegbredde på 4 meter. Det tillates stedvis smalere veg der terrenget tilsier dette. Vann- og avløpsledninger tillates lagt i trasé som vist i vedlagt VA-plan.

5.2 Annen veggrunn tekniske anlegg

Områdene regulerer annen veggrunn og teknisk areal som f.eks. fyllinger skråninger, grøfter tilknyttet kjørevegen. Vann- og avløpsledninger tillates lagt i trasé som vist i VA-plan.

5.3 Kollektivholdeplass

Området regulerer offentlig bussholdeplass for av- og påstigning.

5.4 Parkering

Områder avsatt til parkering (f_SPA) omfatter felles parkeringsplasser for fritidsbebyggelsen (BFF). Det tillates oppføring og bruk areal til permanent renseanlegg innenfor SPA5.

§6 Grønnstruktur

6.1 Turveg

Turvegene skal opparbeides i en bredde på 1,8 meter. Disse skal etableres på en skånsom måte i terrenget. Vegene skal knytte fritidstomtene som en gangforbindelse sammen med parkeringsplassene, samt brukes til allmenn ferdsel. Vann- og avløpsledninger tillates lagt i trasé som vist i vedlagt VA-plan.

§7 Landbruks, - natur- og friluftsmål

7.1 LNFR areal

- a) Regulerer offentlig tilgjengelige friområde.
- b) Det er ikke tillat med fysiske stengsler innenfor disse områdene
- c) Området skal tjene som grøntareal og brukes som friluftsområde for bebyggelse i planområdet og allmenheten.
- d) Det tillates ikke flatehogst i disse områdene. Skogdrift i forbindelse med gården opprettholdes.
- e) Det tillates enkle installasjoner i området som fremmer lek og opphold for barn og unge
- f) Det tillates oppføring og bruk av areal til permanent renseanlegg iht. vedlagt VA-plan.
- g) Det tillates boring og plassering av brønn for vannforsyning iht. VA-plan. Vann- og avløpsledninger tillates lagt i trasé iht. VA-plan.

7.2 Jordbruk

Området LJO1-3 regulerer eksisterende dyrket mark. LJO4 tillates opparbeidet til dyrket mark.

§8 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

8.1 Ferdsel

- a) Området VFE1 Ferdsel skal benyttes til farled i sjø, for ferdsel med småbåt.
- b) Det tillates å legge nytt- eller utføre vedlikehold på eksisterende kloakkutløp.
- c) Det tillates oppført utriggere i forbindelse med bryggeanlegget. Utriggerne skal ikke stenge for ferdselele innenfor formålet.

8.2 Friluftsområde

Innenfor området VFR tillates det ikke inngrep. Området skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel. Det tillates ikke tiltak eller midlertidige oppføringer i sjø som er til hinder for allmenn ferdsel og annen bruk av området. Utslippsledninger fra renseanlegg tillates lagt i trasé og dybde som anvist i VA-plan. Vedlikehold av samme tillates.

§9 Hensynssoner

9.1 Frisiktsone H140

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegbaner.

9.2 Ras- og skredfare H310

Hensynssonen omfatter fare for snøskred uten skogeffekt. Hensynssonen H320 omfatter skog med betydning for snøskred.

9.3 Flomfare H320

H320_1 regulerer faresone for flom for bekkeløpet i området, i tråd med aktsomhetskart fra NVE.

Faresonene H320_2-6 regulerer havnivå ved 200-års flom.

9.4 Høyspent H370

Det reguleres anlegg for ny høyspentlinje og nye nettstasjoner i området. Det tillates ikke bygningstiltak innenfor den angitte hensynssonen for høyspent.

9.5 Hensyn friluftsliv H530

Hensynssone H530 omfatter registrert viktig friluftslivområde, *Tranvåg*. Det tillates ikke privatiserende tiltak innenfor dette området. Det tillates tiltak som fremmer allmenn ferdsel i området.

9.6 Bevaring naturmiljø H560

Hensynssonene H560_1-9 omfatter kartlagt bevaringsverdig naturmiljø. Det tillates ikke tiltak innenfor områdene som svekker naturmiljøets verdi.