



Farsund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETAJREGULERING LISTA SURFING GNR/BNR 16/9,81, m.fl. PLANID I 1802

Bestemmelser er datert: 21.02.24

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 20.03.24

Kommunestyrets vedtak: dato 12.03.24, saksnr 29/24

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

§ 1 Avgrensning

Det planlagte området er vist på planen med angitt plangrense. Innenfor plangrensen skal arealet utnyttets som vist på plankartet.

§ 2 Formål

Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

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

- Fritids- og turismeformål (FTU)
- Utleiehytter (UTL)
- Energianlegg (EA)
- Vann- og avløpsanlegg (VA)
- Renovasjonsanlegg (RE)
- Annet uteoppholdsareal (AUT)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

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

- Kjøreveg (KV)
- Gangveg/gangareal/gågate (GG)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)
- Parkering (P)
- Parkeringsplasser (PP)

Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt. 3)

- Naturområde (GN)
- Friområde (FRI)
- Vegetasjonsskjerm (VS)
- Kombinerte grønnstrukturførmål (KG)
- Angitt grønnstruktur med andre angitte hovedformål (GAA)

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt (H140)
- Høyspenningsanlegg (H370)
- Båndlegging etter lov om naturvern (H720)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

§ 3 Fellesbestemmelser

- a) Byggegrenser regulerer plassering av tellende BYA i planen.
- b) Tillatt gesims- og mønehøyde på all bebyggelse innenfor planområdet måles fra ferdig gulv.
- c) Grøfter og nødvendige forstøtninger til gang- og adkomsttraseer tillates etablert inn i tilstøtende formål.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, PKT. 1)

§ 4 Fritids- og turismeformål (FTU)

4.1 Generell informasjon

- a) Område FTU1-2 tillates benyttet til publikumsrettet næring basert på driften av surfesenter, overnatting, fellesfunksjoner og arrangementslokaler.
- b) Område FTU3 tillates benyttet til boder for enhetene innenfor FTU1 og FTU2, samt som lager for materiell tilknyttet utleievirksomheten. Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje.
- c) Ved tiltak innenfor hvert delområde skal det ved byggesøknad vises situasjonsplan av alle enheter i delområdet, med opparbeidelse av uteområder og tekniske traseer.
- d) Det tillates installert solcellepaneler på tak av bebyggelse innenfor FTU1-2. Panelene skal monteres flatt på underliggende tak.

4.2 Utnyttelsesgrad:

- a) Maksimalt tillatt bebygd areal er oppgitt som %-BYA av tomtestørrelse og inkluderer tellende areal jf. beregningsregler for BYA. Hvorvidt parkering skal medregnes i utnyttelsesgraden er angitt for hvert delområde under.
- b) Innenfor byggeområdene FTU1 er maksimalt tillatt bebygd areal for 1. etasje 70% m² BYA av tomtestørrelse. Bebyggelsen innenfor området skal primært oppleves som bebyggelse i 1 etasje, men det tillates lagt til rette for bruk av takarealer til takterrasse. Eventuell bebyggelse i tilknytning til trapperom/adkomst skal være inntrukket, og skal ikke være større enn 25m² BYA. Parkering kan for disse delområdene løses i felles anlegg.
- c) Innenfor byggeområde FTU2 er maksimalt tillatt bebygd areal 70% m² BYA av tomtestørrelse. Parkering kan for disse delområdene løses i felles anlegg.
- d) Innenfor byggeområde FTU3 er maksimalt tillatt bebygd areal 40% m² BYA av tomtestørrelse.

4.3 Utforming av tomt/tilpasning av bygg:

- a) All bebyggelse innenfor planområdet skal oppføres på pæle-, eller stripefundament.
- b) Bebyggelsen skal utformes slik at disse fremstår å ligge lett på terreng.

4.4 Takform:

- a) Innenfor byggeområdene FTU1 – FTU3 skal bebyggelse oppføres med flatt tak eller pulttaksløsning.
- b) Ved pulttaksløsning skal takvinkel ikke overstige 12 grader.

4.5 Høyder og koter:

- a) Innenfor byggeområdene FTU1-2 skal ferdig gulv ikke overstige 1,5 meter over underliggende terreng.
- b) Innenfor FTU1-2 skal høyeste punkt på tak ikke overstige 3,5 meter over ferdig gulv.
- c) Innenfor byggeområde FTU3 skal ferdig gulv ikke overstige 0,5 meter over underliggende terreng.
- d) Innenfor FTU3 skal høyeste punkt på tak ikke overstige 3,0 meter over ferdig gulv.

4.6 Farge/form:

- a) All bebyggelse innenfor samme delområde skal ha samme stilart og formspråk.
- b) Bebyggelsen skal være i trevirke med mørke farger og/eller naturfarger og inntil tre pastellfarger.

§ 5 Utleiehytter (UTL)

5.1 Generell informasjon

- a) Område UTL1-2 tillates benyttet til oppføring av utleiehytter med inntil 65 m² BYA per boenhet. I tilknytning til boenheten tillates etablert terrasse med inntil 35 m² BYA per boenhet. Alle enheter innenfor UTL1 – UTL2 skal stilles til disposisjon for utleie gjennom et felles driftsselskap minst 9 måneder i året inkludert juni, juli og august.
- b) Områder UTL3-6 tillates benyttet til utleieenheter med inntil 35 m² BYA per boenhet. Byggenes

plassering skal ha en struktur som fremhever den eksisterende teigdelingen i området. Alle enheter innenfor UTL3-6 skal stilles til disposisjon for utleie gjennom et felles driftsselskap minst 9 måneder i året inkludert juni, juli og august..

- c) Område UTL7 tillates benyttet til utleieenheter med inntil 45 m2 BYA per boenhet. Byggenes plassering skal ha en struktur som fremhever den eksisterende teigdelingen i området. Alle enheter innenfor UTL7 skal stilles til disposisjon for utleie gjennom et felles driftsselskap minst 9 måneder i året inkludert juni, juli og august..
- d) Ved tiltak innenfor hvert delområde skal det ved byggesøknad vises situasjonsplan av alle enheter i delområdet, med opparbeidelse av uteområder og tekniske traseer.
- e) Det tillates installert solcellepaneler på tak av bebyggelse innenfor UTL1-7. Panelene skal monteres flatt på underliggende tak.

5.2 Utnyttelsesgrad:

- a) Maksimalt tillatt bebygd areal er oppgitt som %-BYA av tomtestørrelse og inkluderer tellende areal jf. beregningsregler for BYA. Hvorvidt parkering skal medregnes i utnyttelsesgraden er angitt for hvert delområde under.
- b) Innenfor byggeområdene UTL1 er maksimalt tillatt bebygd areal 50% m2 BYA av tomtestørrelse. Parkering kan for disse delområdene løses i felles anlegg. Det skal etableres minimum 1,5 parkeringsplasser per utleieenhet.
- c) Innenfor byggeområdene UTL2 er maksimalt tillatt bebygd areal 45% m2 BYA av tomtestørrelse. Parkering kan for disse delområdene løses i felles anlegg. Det skal etableres minimum 1,5 parkeringsplasser per utleieenhet.
- d) Innenfor byggeområdene UTL3 – UTL6 er maksimalt tillatt bebygd areal 25% m2 BYA av tomtestørrelse. Parkering skal for disse delområdene løses i felles anlegg. Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass per utleieenhet.
- e) Innenfor byggeområde UTL7 er maksimalt bebygd areal 40% m2 BYA av tomtestørrelse. For bebyggelse på tomt UTL7 skal parkering løses innenfor dette formålet og inngå i tillatt utnyttelse for dette delområdet. Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass per utleieenhet.

5.3 Utforming av tomt/tilpasning av bygg:

- a) All bebyggelse innenfor planområdet skal oppføres på pæle-, eller stripefundament.
- b) Bebyggelsen skal utformes slik at disse fremstår å ligge lett på terreng.
- c) Ved etablering av adkomst og parkeringsløsninger innenfor UTL7 skal dette opparbeides med gruset eller armert dekke.

5.4 Takform:

- a) Innenfor byggeområdene UTL1 – UTL7 skal bebyggelse oppføres med flatt tak eller pulttaksløsning. Ved pulttaksløsning skal takvinkel ikke overstige 12 grader.

5.5 Høyder og koter:

- a) Innenfor byggeområdene UTL1 – UTL2 skal ferdig gulv ikke overstige 0,5 meter over foranliggende Lundebanen. Høyeste punkt på tak skal ikke overstige 4,0 meter over ferdig gulv.
- b) Innenfor byggeområdene UTL3 – UTL6 skal ferdig gulv ikke overstige 1,0 meter over underliggende terreng. Bebyggelsen skal ha pulttak eller flatt tak, med høyeste tillatt gesims 3,5 meter over ferdig gulv.
- c) Innenfor byggeområdene UTL7 skal ferdig gulv ikke overstige 1,0 meter over underliggende terreng. Bebyggelsen skal ha flatt tak, med høyeste tillatt gesims 3,0 meter over ferdig gulv.

5.6 Farge/form:

- a) All bebyggelse innenfor samme delområde skal ha samme stilart og formspråk.
- b) UTL3-7: Bebyggelsen skal være i trevirke med mørke farger og/eller naturfarger
- c) UTL1-2: Bebyggelsen skal være i trevirke med mørke farger og/eller naturfarger og inntil 3 pastellfarger. Tak og inntil 1 vegg tillates oppført med bølgeblikk eller båndteking.

§ 6 Energianlegg (EA)

Innenfor område avsatt til f_EA tillates etablert nødvendig infrastruktur for energianlegg til betjening av alle nye tiltak innenfor planområdet.

§ 7 Vann- og avløpsanlegg (VA)

- a) Innenfor områder avsatt til f_VA tillates etablert nødvendig infrastruktur og bebyggelse for vann- og avløpsanlegg.

- b) Bebyggelse innenfor f_VA1-2 skal oppføres med flatt tak eller pulttaksløsning, med høyeste tillatt gesimshøyde 3,5 m over planert terreng.

§ 8 Renovasjonsanlegg (RA)

- a) Innenfor område avsatt til f_RA1 tillates etablert felles avfallshåndtering og renovasjonsanlegg for alle nye enheter innenfor planområdet. Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak eller pulttaksløsning, med høyeste tillatt gesimshøyde 3,5 m over planert terreng.
- b) Innenfor område f_RA2 tillates etablert tømme- og spylestasjon tilknyttet bilparkering. Det tillates i tillegg etablert felles sanitets- og matlagingsfasiliteter.
- c) Bebyggelse innenfor f_RA2 skal oppføres med flatt tak eller pulttaksløsning, med høyeste tillatt gesimshøyde 3,5 m over planert terreng.
- d) Formålsområde f_RA2 tillates utnyttet inntil 80 % av tomtestørrelse.

§ 9 Annet uteoppholdsareal (AUT)

Innenfor områder avsatt til annet uteoppholdsareal tillates det tilrettelagt for uteopphold tilknyttet tilstøtende bilparkeringsplasser. Områdene skal opparbeides med gressdekke og tillates lagt til rette for bord, benker og andre bruksfremmende tiltak som grilling og lignende.

§ 10 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

- a) Innenfor områder avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål tillates det etablert bilrenovasjon, servicebygg, resepsjon, vann- og avløpsanlegg og annen teknisk infrastruktur tilknyttet tilstøtende næringsdrift.
- d) All bebyggelse innenfor området skal ha samme stilart og formspråk.
- e) Bebyggelse skal oppføres med flatt tak eller pulttaksløsning, med høyeste tillatt gesimshøyde 3,5 m over planert terreng.
- f) Utnyttelse av arealet skal særlig bidra til å ivareta næringsformål samt ivaretagelse av omgivelser. Forslag til opparbeidelse basert på disse premisser og øvrige bestemmelser skal godkjennes av kommunen før igangsettelse.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, PKT. 2)

§ 11 Kjøreveg (KV)

- a) f_KV1 er ferdadkomst for delområdene FTUI-2 og UTLI-7, samt parkeringsplasser. Veggen skal opparbeides med kjørbare bredde på 4,0 meter og dimensjoneres for å kunne betjene utrykningskjøretøy.
- b) f_KV2 er adkomst for bilparkering med tilhørende snuhammer. Veggen skal opparbeides med kjørbare bredde på minimum 4,0 meter og dimensjoneres for å kunne betjene utrykningskjøretøy.
- c) f_KV3 er adkomst for UTL7. Veggen skal opparbeides med kjørbare bredde på 4,0 meter.
- d) o_KV4-5 er kommunal veg Haviksanden. Tiltak for utbedring/opparbeidelse av denne skal gjøres i samsvar med rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtale med Farsund kommune.

§ 12 Gangveg/gangareal/gågate (SGG)

- a) Områder avsatt til gangveg er interne ferdselstraseer innenfor planområdet. Disse tillates opparbeidet med gruset dekke og skal fremstå allment tilgjengelige.
- b) o_GG1 og o_GG2 utgjør Dronningstien fra overordnet plan, og skal opparbeides med fast dekke i 2,0 meters bredde og være universelt utformet.
- c) f_GG1 består av gjenetablert del av Lundebanen, hvor det skal etableres dekke som historisk relaterer til tidligere toglinje.
- d) f_GG2 består av eksisterende del av Lundebanen, hvor det tillates etablert dekke som historisk relaterer til tidligere toglinje. Det skal etableres et tydelig skille mellom f_SGG2 og øvrige gangveier, som på en god måte illustrerer Lundebanen som kulturminne.
- e) f_GG3 tillates opparbeidet som en gangforbindelse i nord-sørlig retning mellom planområdet og bakenforliggende arealer.
- f) f_GG4 er ganglinje for adkomst til nye utleieenheter på Lundebanen.
- g) f_GG5 er ny ganglinje som skal simulere en videreføring av Lundebanen gjennom området. Denne skal heves over omkringliggende terreng, og opparbeides med tilsvarende dekke som for f_GG1 og f_GG2.

§ 13 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Arealer avsatt til annen veggrunn skal benyttes til skulder, grøft og tekniske anlegg, samt drift og vedlikehold av

tilstøtende veilinje.

§ 14 Parkering (P)

Innenfor formålsområder avsatt til parkering tillates lagt til rette for utleie av bobilparkering. Hver bobilparkering kan opparbeides med fast dekke på maks 4 m x 10 m, mens øvrige mellomliggende arealer skal fremstå med naturlig vegetasjon.

§ 15 Parkeringsplasser (SPP)

f_SPP1, f_SPP2 og f_SPP3 er felles parkeringsplasser tilknyttet nærings- og utleievirksomhet innenfor formålsområdene f_FTUI-2 og f_UTLI-6. Det skal innenfor området opparbeides parkeringsplass med fast dekke.

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, PKT. 3)

§ 16 Naturområde (GN)

- Innenfor området avsatt til naturområde skal det etableres videreføring av Dronningstien (o_SGG1-2) som forbindes med kommunal vei Haviksanden.
- Innenfor området skal det også etableres gangforbindelse mellom f_SGG4 og Dronningstien jf. pkt. a).
- Det tillates ikke gjennomført tiltak utover som beskrevet i pkt. a) og b) innenfor området. Vegetasjonen innenfor området skal bestå, men tillates enkelt skjøttet.

§ 17 Friområde (FRI)

Innenfor område avsatt til friområde tillates det lagt til rette for utvidet bruk. Det tillates gjennomført enkle tiltak, som utplassering av benker og bord.

§ 18 Vegetasjonsskjerm (VS)

Områder avsatt til vegetasjonsskjerm skal fungere som vegetasjonsskjerm mellom tiltaksområder, samtidig som det sikrer at den historiske lesbarheten av teigstrukturen bevares. Områdene skal ha stedlig vegetasjon, og tillates skjøttet.

§ 19 Kombinerte grønnstrukturformål (KG)

Arealer avsatt til kombinerte grønnstrukturformål utgjør fyllingskroppen til eksisterende Lundebanen og «Nye Lundebanen». Områdene skal fremstå som en sammenhengende gresslagt voll med stedegen vegetasjon.

§ 20 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (GAA)

20.1 F_GAA1 = Park/nærmiljøanlegg

- Innenfor område f_GAA1 tillates det lagt til rette for et kombinert park- og nærmiljøanlegg.
- Det tillates etablert tiltak som fremmer området mht. lek, friluftaktiviteter og generell rekreasjon. Eksempler på dette kan være lekeinstallasjoner, brett- og sykkelport installasjoner og bål plass/sittegrupper.
- Ved søknad om tiltak innenfor f_GAA1 skal det utarbeides en overordnet situasjonsplan for hele f_GAA1 som viser hvordan området som helhet tenkes utnyttet. Planen skal samtidig vise hvordan man skal ivareta viktig biologisk- og naturmangfold.

20.2 F_GAA2 = Naturområde/kjøreveg

- Område f_GAA2 skal opparbeides og dimensjoneres som mulig kjøreveg for utrykningskjøretøy. Deler av kjørebane kan i etterkant jorddekkes og tilsås, men det må til enhver tid opprettholdes tilstrekkelig kjørebredde og svingradius jf. «Veiledning for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap» fra Brann- og redningsvesen i Agder.
- Minimum gangbredde etter tilsåing skal være 2,0 m gruset dekke og fremstå som allment tilgjengelig.
- Det skal etableres en tydelig overgang mellom f_GAA2 og f_KVI, slik at arealet ikke benyttes til ordinær biltrafikk utover utrykning.
- Det skal etableres forbindelse mellom o_SGG1 og o_SGG2 gjennom formålet.

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

§ 21 Høyspenningsanlegg

Innenfor område avsatt til H370 tillates det ikke etablert tiltak eller lagt til rette for varig opphold nærmere enn 5,0 meter fra ny nettstasjon, med mindre bygningstiltaket er dimensjonert i tråd med føringer fra netteier.

§ 22 Båndlegging etter lov om naturvern

Innenfor område avsatt til H720 skal det eventuelle tiltak gjennomføres i tråd med bestemmelse 18.1 c).

§ 23 Båndlegging etter lov om kulturminner

Det tillates ikke gjennomført tiltak i grunnen, eller andre tiltak som potensielt kan komme i konflikt med lokaliteter, innenfor områder avsatt til H730. Ved tiltak innenfor hensynssonen H730 skal det legges særlig vekt på en helhetlig vurdering med mål om å ivareta kulturmiljøets kvaliteter og lesbarhet.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- § 24** f_KVI, GAA2 og f_PPI skal opparbeides og ferdigstilles før det gis brukstillatelse til utleieenheter i området UTL1 og UTL2.
- § 25** Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det foreligge godkjent samlet plan for overvannshåndtering, vannforsyning og avløpshåndtering, dimensjonert for alle enheter innenfor planområdet. Vann- og avløpsanlegg skal tilknyttes kommunalt anlegg.
- § 26** For områder avsatt til bobilparkering med tilhørende utearealer kan utbygging ikke finne sted før tekniske planer for drift og håndtering av avfall og forurensning er godkjent og etablert.
- § 27** f_VAI og f_RA skal opparbeides og ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse på nye enheter innenfor planområdet.
- § 28** I forbindelse med byggesøknad for områdene f_GAA1 og GN skal det lages en situasjonsplan som viser hvordan arealene samlet sett skal opparbeides.
- § 29** f_GG5 og KBA skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til bobilparkering.
- § 30** o_SGG1, o_SGG2 og forbindelser gjennom GAA2 og GN skal være opparbeidet og merket før det kan gis ferdigattest til tiltak innenfor FTU2 og UTL3-6.
- § 31** Det skal i forbindelse med første omsøkte tiltak vedlegges en redegjørelse med ansvar og organisering for drift av fellesarealer, renovasjon og annen felles infrastruktur innenfor planområdet.
- § 32** Eventuell matjord skal benyttes internt i planområdet.
- § 33** Ingen anleggsaktivitet som medfører støy og forstyrrelser på teig 16/9 og 16/164 i hekkeperiode mellom 15. april og 1. juli.
- § 34** Det tillates gjennomført følgende tiltak før det utløses krav om utbedring av kommunal vei o_KV4 og o_KV5:
- Inntil 10 enheter innenfor UTL1-UTL6.
 - Realisering av FTU1 og FTU3.
 - Bobilparkering P1-P12 med infrastruktur/tiltak innenfor VA2.