

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Arealbruksformål og utfyllende bestemmelser er gitt i medhold av Plan- og bygningsloven kap 11. Disse er juridisk bindende for forvaltning og planlegging av arealene. Lovhjemmel er vist nedenfor. Tillegg er det gitt retningslinjer. Disse er vedtatt av kommunestyret, men ikke juridisk bindende. Retningslinjene skal legges til grunn for arealplanleggingen.

§ 1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

§ 1.1. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9.1)
 a) For områder avsett til bebyggelse og anlegg (§11-7.1), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§11-7.2) samt småbåthavner (§11-7.3) kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, j, k, l og m før området inngår i reguleringsplan.
 b) Områder for spredt bebyggelse (§11-7.5b): For å vareta hensyene til trafiksikkerhet, sikkerhet og særbarhet (ras, form mv.) og landskapsestetisk samt natur-, friluftslivs-, landsbruks- og kulturlandskapsinteresser, jf. temakart d) i 11-9.1, kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, j, k, l og m før området inngår i reguleringsplan.
 c) Tiltak som nevnt i byggesaksforskrift § 4.1 omfattes ikke av plankravet ovenfor unntatt i områder med registrerte arealinteresser, jf. temakartene.
 Retningslinje: Ved utarbeidelse av reguleringsplaner bør hensyene til landskap og behovet for grunnstruktur vurderes. I denne forbindelse kan det stilles krav til utarbeidelse av landskaps- og grunnstrukturanalyse.

§ 1.2. Rekkefølge
 Retningslinje: Bolig som ligger nærmere skole/senter enn 4 km bør ha tilfredsstillende gang- og sykkelveiforbindelse til skole/senter for boligen tas i bruk. Andre boliger bør være sikret trygg gangveiforbindelse til nærmeste busstopp.

§ 1.3. Byggegrenser og funksjonskrav (pbl § 11-9.5)
 a) Områder innenfor 100-metersbeltet som kan bygges er vist med byggegrense på plankartet.
 b) I tillegg til å opparbeide bloppotter/plasser på egen grunn eller på fellesarealer, kan kommunen samtykke i at det innføres et belte av mangende parkeringsplasser til kommunens parkeringsfond for bygging av parkeringsanlegg. Friluftsplasser fastsettes i kommunens byplanregulering. Det stilles krav til byggetilstand for fastsett friluftsplasser som innebærer for midlertidig brukstilrettelegging/tilrettelegging for bygningsarealer som berøres av friluftsplasser.

§ 1.4. Midlertidige og transportable konstruksjoner og anlegg (pbl § 11-9.6)
 a) Oppanking av flytende hytter, husbøyer og lignende tilates ikke utenfor regulerede båtthavner.

§ 1.5. Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (pbl § 11-9.8)
 a) I forbindelse med regulering av bebyggelse og anlegg samt spredt bebyggelse (jf. § 11 a) og b) overfor skal behovet for landskapskompetanse fra offentlig veg til bakofnøgende areal avklares.
 b) Forholdene med gjennomføring av risiko- og særbarhetsanalyser i videre detaljplanlegging (pbl § 4-3), skal kommunedirektøren overordna risiko- og særbarhetsanalyse legges til grunn.
 c) Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for område F4, F25, F26 og F27 skal landskapsvurdering utredes og belyses. Denne vurderingen skal stilles krav om landskapsanalyse (PBL § 11-9 nr. 8).

§ 2. Bebyggelse, anlegg og grunnstruktur

§ 2.1. Boligbebyggelse
 a) Lokalisering skal være egnet til formålet, ha god tilgjengelighet, og avstanden til lekearealer skal være tilpasset lekeplassens funksjon, jfr. RPR for barn og unge (pbl § 11-9.5).
 b) Boligområder skal knyttes sammen i en sammenhengende grunnstruktur (pbl § 11-9.5).
 § 2.2. Friluftbebyggelse
 a) Friluftbebyggelse skal ha godkjent felles avleppingsløsning for innlagt vann (pbl § 11-9.3).
 b) Bebyggelsen skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende terreng og vegetasjon bevares (pbl § 11-9.6).
 c) Områder for friluftbebyggelse skal knyttes sammen i en sammenhengende grunnstruktur (pbl § 11-9.6).
 d) Utbygging av F4, F25, F26 og F27 skal skje slik at silhuetvirkning vurderes (pbl § 11-9 nr. 6).
 e) Ny bebyggelse og teknisk infrastruktur i område F4, F25, F26 og F27 skal plasseres og utformes slik at den underordner seg landskapet og slik at terrenglinjene minimeres (PBL § 11-9 nr. 5).

§ 3 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-formål)

LNF-områder er det bare tillatt å gjennomføre bygge- og anleggsarbeid som er ledd i stedbunden næring.
 § 3.1. Lokalisering av landbruksbebyggelse (pbl § 11-11.1)
 a) Nødvendige bygg i landbruksdrift skal ikke legge beslag på dyrka mark så lange alternative lokaliseringer er mulig og hensiktsmessig. Kulturlandskap skal hensyntas.

§ 3.2. LNF-områder med spredt bebyggelse (pbl § 11-11.2)
 a) Det skal ikke bygges på dyrka mark og nærmere større vann enn 10 da
 • 10 m for sammenhengende områder mellom 5 og 10 da
 • 30 m for sammenhengende områder større enn 10 da
 b) Det skal ikke bygges nærmere enn 50 meter fra vann, 10 meter fra bekk med årsikker vannføring og 25 meter fra større bekker (store bekker er vist på plankartet).
 c) Bebyggelsen skal plasseres slik at de ikke er til hinder eller ulempe for allmenn ferdsel på stier og turveier.
 d) Friluftbebyggelse skal ha godkjent felles avleppingsløsning for innlagt vann (pbl § 11-9.3).
 e) Antall nye boliger som kan bygges innenfor det enkelte område er: SF1=20, SF2=30, SF3=10, SF4=10, SF5=10, SF6=10, SF7=10, SF8=10, SF9=10, SF10=10, SF11=5, SF12=5, SF13=5, SF14=5, SF15=10, SF16=10, SF17=15, SF18=15.
 f) Antall nye næringsbygg som kan bygges innenfor de enkelte områder er: SN1=5 og SN2=5.
 g) Ny spredt bolig- og friluftbebyggelse skal fortrinnsvis baseres på eksisterende avkjørler, spesielt i tilknytning til Fv43 og Fv465 (pbl § 11-10.4).

§ 4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

§ 4.1. Småbåthavner
 a) I tillegg til disse områdene kan det etableres brygger/flytebrygger med tilhørende anlegg på land. Brygger skal tilrettelegges for allmenn ferdsel. På land skal det tilrettelegges for allmenn adkomst og parkering samt fri ferdsel langs sjøen for allmennheten (pbl § 11-11.3).
 b) For planlagt båtthavn i Tosåsstrand skal videre utbygging begrenses til mindre utvidelser for å vareta gamle rettigheter (pbl § 11-9.5).
 § 4.2. Bygging i 100-metersbeltet til sjø (pbl § 11-11.4)
 a) Det er tillatt å oppføre nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs samt brygge, badestrikk, solbadering, adkomst og parkering på frilands. Det skal tas hensyn til allmenne og at fri ferdsel langs sjøen ikke hindres.

§ 5 Hensynssoner

§ 5.1. Sikringssoner drikkevann (pbl § 11-8.a)
 a) Innenfor nedstrømsfeltet for drikkevann er det forbudt mot tiltak som kan forurene drikkevannet.
 § 5.2. Farezone havnivå (pbl § 11-8.a)
 a) Risiko for havnivåstigning skal hensyntas i forbindelse med oppføring av sårbare bebyggelse og infrastruktur. Laveste høyde for sårbare konstruksjoner er:
 • 2,3 m over normalnivå 1954 for konstruksjoner med levede på 100 år
 • 3 m over normalnivå 1954 for konstruksjoner med levede på 200 år
 • I tillegg kommer høydestilllegg for beløpsvirkning i beløpsutsette områder

§ 5.3. Farezone høyspentlinje (pbl § 11-8.a)
 a) I farezone høyspentlinje skal det ikke bygges boliger eller annen bebyggelse for varig opphold

§ 5.4. Farezone steinsprang (pbl § 11-8.a)

a) I områder utsatt for steinsprang, se hensynssone fersmalt på eget juridisk bindende temakart, kreves det i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner og tiltak etter pbl § 1-6 nærmere utredning i landskapsanalyse av fagkyndig person. Nødvendige sikringstiltak i avtvedne tiltak må utføres i tråd med sikkerhetsnivå gitt i TEK 10.

§ 5.5. Båndlagte områder (pbl § 11-8.d)

a) Båndlagte områder etter naturmangfoldloven:
 • Ternsholmen naturreservat
 • Litled naturreservat
 • Stråmen naturreservat
 • Søllugrud naturreservat
 • Frantvann marine vernoområde

§ 5.6. Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde (pbl § 11-8.f)

a) Gjeldende reguleringsplaner fremgår av plankartet. Hvor ikke annen arealbruk er vist på plankartet, skal følgende reguleringsplaner fortsatt gjelde:

Navn	Vedtatt
Apta - Div. planer	08.08.77, 22.04.92, 29.10.02
Apta hytteplan, Eikella	24.07.79
Høylandstua - grnr 135, ber 17-19	05.10.89
Rullebekken, hyttefelt, Apta	18.12.90
Tosås	22.06.93
Søveland 1	01.07.93
Saltnes	16.12.93
Slettestrand	15.05.97
Tosås 2	01.08.99
Fv465 Hanesund-Ulland (hele strekningen)	24.04.01
Saltvik	25.06.02
Vågei, Spind gnr 236/1	14.12.04
Bjærnesstad, Bratteste-Øyna	28.03.06
Nattland (Bekkevik (massestakk))	25.09.07
Bjærnesstad, Hovden	11.12.08
Asen 1 - grn/brn, 156/3 og 5	31.03.09
Fv465 Sande-Apta, omregulering	01.09.09
Asen 2 - grn/brn, 156/1	17.11.09
Beiske 1	17.11.09
Beiske 2	17.11.09
Havlekmyra	17.11.09
Havlekmyra	09.02.10
Fv465 i Herad, Apta-Ulland, omregulering	22.06.10
Bedningsås-Hoveland	26.10.10
Øyna Kåle	04.12.12
Rutella, boligfelt, Apta	05.03.13
Fv43 Spind, Langa Vikvannet	16.04.14
Bjærnesstad, Øyna	28.05.13
Bjærnesstad, Bjersvika	17.06.14

Byggeområder	Område	Areal(daa)
B1	57,3	
B2	7,3	
B3	113,5	
B4	262,4	
B5	125,3	
B6	242,1	
B7	27,8	
F1	11,3	
F2	19,6	
F3	106,5	
F4	131,5	
F5	103,9	
F6	8,1	
F7	129,7	
F8	9,7	
F9	8,1	
F10	15,1	
F11	43,0	
F12	17,0	
F13A	15,4	
F13B	8,2	
F14	94,5	
F15	86,5	
F16	67,3	
F17	39,4	
F18	6,4	
F19	5,7	
F21	29,6	
F22	44,1	
F23	8,4	
F24	53,6	
F25	50,3	
F26	77,3	
F27	60,5	
F28	3,1	
N1	6,7	
T1	8,6	

FARSUND KOMMUNE KOMMUNEDELPLAN HERAD-SPIND 2014-2024

AREALFORMÅL iflg. plan- og bygningslovens §11-7

BEYGGELSE OG ANLEGG

- o Boligbebyggelse
- o Friluftbebyggelse
- o Offentlig tjenesteyting
- o Næringsbebyggelse
- o Friluts- og turistformål

SAMFERDSLSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- o Hovedveg
- o Samleveg
- o Tilførselsveg
- o Parkeringsplasser
- o Gang- og sykkelveg

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- o LNF-område
- o Spredt boligbebyggelse
- o Spredt friluftbebyggelse
- o Spredt næringsbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- o Ferdsel, fiske, natur- og friluftsområder
- o Småbåthavn

HENSYNSSONER iflg. plan- og bygningslovens §11-8

- o Sikringssoner drikkevann
- o Område vern etter naturmangfoldloven
- o Område med gjeldende regulering
- o Farezone høyspentlinje
- o Hensynssone steinsprang - se eget temakart

BESTEMMELSER iflg. plan- og bygningslovens §11-9 og §11-11

- o Byggegrense i 100m-beltet (§11-9 nr. 5), jf. § 1-8, 3. ledd
- o Bekk med 25 m byggeforbudsone (best. §3.2 b)

ØVRIG TEGNFORKLARING

- o Låsettingsplass
- o 100 meters beltet langs sjøen
- o Eksisterende bygninger
- o Flombekker ifm dambrudd
- o Grense planområde

Administrasjonens forslag 08.08.2013
 Endret iht. formannskapets vedtak i sak 13/58 27.08.2013
 Endret iht. kommunestyresak 14/58 11.09.2014
 Endret med nye byggegrenser i 100m-beltet 01.04.2022

Ekvidistanse 20 m (PDF originalmålstokk 1:25000)

0 1 2 3 km

Kartgrunnlag FK8 Koordinatsystem EUREF89 sone UTM32

osplan vick AV