

Detaljreguleringsplan for Sandvika

Gnr 123, bnr 1,3 Farsund kommune

Plan ID: 07810

Dato 15.10.2017, revidert 3.9.2019 og tråd med K- styrets vedtak 7.11.2019

Reguleringsbestemmelser

Bestemmelsene gjelder for planområdet som vist på plankart av 15.10.2015, revidert den 3.9.2019 og tråd med K styrets vedtak 7.11.2019.

§1 Planens målsetting

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av fritidsboliger, småbåthavn, veger og tekniske anlegg knyttet til fritidsbebyggelsen.

§2 Planområdet

Planen deles inn i følgende områder i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg	Fritidsbebyggelse	BFF 1-15
	Småbåtanlegg sjø	BSB
	Småbåtanlegg land	BBS
	Uthus/naust	BUN
	Lekeplass	BLK
	Energianlegg	BE
	Avløpsanlegg	BVA
Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg	SV1-3
	Turveg	GTD
Landbruks- natur og friluftsområder	Friluftformål	LF
Bruk og vern av sjø og vassdrag	Friluftsområde sjø	VFE
	Badeområde	VB
Hensynssoner	Ras og skredsone	H310
	Høyspenningsanlegg	H370
	Båndleggingssone	H730

§3 Bebyggelse og anlegg

- Sammen med byggemelding skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i M = 1:250 som i tillegg til planlagt bebyggelse skal vise hvordan den ubebygde del av tomten skal utnyttes. Planlagt bebyggelse skal tilpasses landskapet og utformes med tanke på minimale terrenginngrep. Skråninger og fyllinger skal jordslås med stedegen masse etter opparbeiding. Eventuelle murer på tomt skal være bygget av naturstein og være maks 1m høye. Eksisterende vegetasjon på tomtene skal

bevares i størst mulig grad. Terrengtet skal ikke endres i avstand utenfor 4m fra hyttevegg.

- b) For hver tomt kreves det 1 båt plass i regulerte båthavner i planområdet samt 1 båt plass på fastlandet med tilhørende parkering. Båt plass på fastlandet skal dokumenteres ved byggemelding.
- c) Maks tillatt utvendig terrasse på bakken er 80 m². Terrasser skal være i treverk eller beleggstein av betong eller naturstein.
- d) Bebyggelsen på BFF1-7 og 9-19 har tillatt øvre grense for bebygd areal BYA på 150 m². Innenfor tillatt BYA kan tomta bebygges med fritidsbolig og uthus/bod eller anneks. Maks størrelse på hovedbygg er BYA 120m². Uthus/anneks/bod skal ikke overstige BYA 40 m².
- e) Bebyggelse på BFF1-7 og 8-19 skal ha mørke naturfarger. Lyse farger er ikke tillatt. Tak skal tekkes med matte materialer (takstein, bord, skifer) Blanke takstein eller takplater er ikke tillatt. Tak skal være primært mønetak og takvinkel skal være 25-40°. Andre bygg på tomten skal med samme takform og materialbruk som hovedbygget. Vinduer skal være av ikke refleksglass.
- f) Eksisterende eldre bygninger på BFF8 har tillatt BYA samlet på 220m² og søkes beholdt i en tradisjonell byggeskikk. Uthuset som er revet kan gjenreises med samme fotavtrykk, hovedvolum og uttrykk som før
- g) For fritidsboliger er maks gesims- og mønehøyde er henholdsvis 3,5 og 6,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. For garasje/anneks/boder er maks gesims- og mønehøyde henholdsvis 2,5 og 3,5m over gjennomsnittlig planert terreng. Det er tillatt med takopplett på inntil 1/3 del av hyttens møneretning. Dersom er bygges flate tak eller pulttak er gesimshøyden 1m lavere enn angitt mønehøyde.
- h) Det er ikke tillatt å sette opp noen form for gjerdene innen byggeområdene mot veg eller mellom tomtene. Unntak fra denne bestemmelsen kan gjøres for å sikre barns lek. Den enkelte tomteeier er forpliktet til å besørge sikring av farlige skråninger og skrenter på egen tomt.
- i) Bygninger på område for avløpsanlegg skal ha maks mønehøyde 3m over planert terreng.
- j) Det tillates ikke luftspenn for strøm eller telefon i området.
- k) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankart. Mindre bygg kan plasseres utenfor byggegrenser når de er særskilte grunner for det.
- l) Lekeplass BLK er felles balløkke for området og kan tilrettelegges for dette formålet.
- m) På BUN2 kan det oppføres driftsbygning på hovedbruket som erstatning for uthus på BFF8 med tillatt BYA på 100m² og maks mønehøyde på kt 49. Materialbruk skal være som for §4f.

§4 Småbåthavn – tiltak i sjø

- a) Småbåthavner BSB2-5 og BBS2-5 er eksisterende havner og bryggeanlegg.
- b) Utforming av flytebrygge og utliggere for BSB1 og BSB6 vist i plankartet er ikke bindende for utformingen. Det skal etableres en teknisk beregnet bølgebryter som del av flytebrygge for å dempe bølger. Del av disse småbåthavnene på land BBS1,6 skal være utført med bryggekant mot sjø i naturstein.
- c) Det skal ikke inngå utsettingsramper for småbåter i havnene og det tillates ikke reingjøring/spyling av båter på land eller vinteropplag av båter.
- d) Alle tiltak i sjø krever tillatelse av kommunal havnemyndighet, jfr Havne og Farvannsloven §27, 1.ledd.
- e) Utfylling av masser i sjø kan ikke utføres før tillatelse er gitt av Fylkesmannen.
- f) Båtnaust BUN 1 og 3 og BUN 4-6 har tillatt BYA = 100% og skal oppføres i tradisjonell stil med kledning av tre og mønetak med takvinkel 30-35 grader. Tak skal tekkes med matte materialer. (takstein, bord, skifer). Maks mønehøyde er 5m over gjennomsnittlig planert terreng. Det er ikke tillatt med beboelse i naust.

§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Veger SV1-7 kan bygges med planet bredde inntil 3m og er beregnet for nyttekjøretøy som traktor, ATV og andre nyttekjøretøy. Det er ikke tillatt med biltrafikk og annen motorisert kjøring utenom varetransport/nyttেকjøring.
- b) Fyllinger og skjæringer for veger skal jordslås med stedegen masse og tilsås. Veger skal ha vertikalkurvatur som gir god terrengtilpasning og minst mulig skjæring/fylling.
- c) Masser som tilføres planområdet skal være rene med hensyn til innhold av frø eller plantedeler fra uønskede fremmede plantearter.

§6 Landbruk, natur og friluftsområder

- a) Tursti GTD er eksisterende gangveg mot vest som skal bestå uten inngrep.
- b) Det tillates anlagt grøfter for VA ledninger og kabler der dette er nødvendig. Naturlig terreng og vegetasjon skal tilbakeføres etter slike tiltak.
- c) I badeområde sjø VB med dagens sandstrand kan det anlegges badeinnretninger så som badeflate etc for barns lek.
- d) Det er ikke tillatt med flatehogst innenfor områdene LF. Plukkhogst er tillatt.

§6 Hensynssoner

- a) Det er ikke tillatt med noen form for endring av terrengoverflaten i området båndlagt etter Lov om Kulturminner
- b) Det er ikke tillatt oppført bygninger i området markert som område for ras og skredfare i plankartet.
- c) Anleggsarbeid som kan virke forstyrrende i hekkeperioden for truet fugleart (mars-april) er ikke tillatt.
- d) Registrert art villeple hensyntas og bevares ved utbygging

§7 Rekkefølgekrav

- a) Det kan ikke gis byggetillatelser til fritidsboliger før det er ordnet med godkjent båt plass på fastlandet med tilhørende parkering.

Lyngdal, 15.10.2017

Revidert 3.9.2019 for 2 gangs behandling

Revidert tråd med K- styrets vedtak 7.11.2019