FARSUND KOMMUNE

Planid 90600

KOMMUNEDELPLAN FARSUND-LISTA 2018-2028

AREALFORMÅL iflg. plan- og bygningslovens §11-7

	Nåværende	Framtidig
BEBYGGELSE OG ANLEGG		
o Boligbebyggelse		B
o Fritidsbebyggelse		F
o Sentrumsformål		SE
o Forretninger		
o Offentlig eller privat tjenesteyting		TJ
o Fritids- og turistformål		F/T
o Råstoffutvinning		
o Næringsbebyggelse		N
o Grav og urnelund		
o Kombinert bebyggelsesformål (forretning/bolig)		K
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR		
o Hovedveg		
o Samleveg		
o Tilførselsveg		
o Parkeringsplasser		
o Gang- og sykkelveg		
o Havn		
GRØNNSTRUKTUR		
o Friområde		
o Turdrag		
LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL		
o LNF-område		
o Spredt boligbebyggelse		SB
o Spredt fritidsbebyggelse		SF
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG		
o Ferdsel, fiske, natur- og friluftsområder		
o Fiske		
o Farled		
o Småbåthavn		S
o Akvakultur		A

HENSYNSSONER iflg. plan- og bygningslovens §11-8

- o Faresone (Flom H320, Eksplosjon H350, Skytebane H360, Høyspent H370)
- o Sikringssone drikkevann (H110)
- o Sikringssone flyplass (høydebegrensing på bygg og anlegg H130-1)
- o Støysone (Rød sone H210, gul sone H220)
- o Område verna etter naturmangfoldsloven
- o Område med gjeldende regulering
- o Hensynssone steinsprang - se eget temakart

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

- o Bestemmelsesområde (Støy vindmøller BE1 ,Testområder BE2, BE3, Sone høyspent BE4, Sentrumsrelatert forretnings- og servicevirksomhet BE5,BE6,BE7) — BE
- o Byggeforbudsgrense langs sjøen (§11-9 nr 5)
- o Byggegrense 15 m fra senterlinje regulert veg
- o Bekk med 25 m byggeforbudssone (best.. §3.2 b)

ØVRIG TEGNFORKLARING

- o Framtidig tettstedsområde
- o 100 meters beltet langs sjøen
- o Eksisterende bygninger
- o Grense planområde

Administrasjonens forslag (1.høring)	01.02.2016
2. høringsforslag	10.02.2017
3. høringsforslag	30.05.2017
Oppdatert gjeldende regulering	30.12.2017
Endret i samsvar med kommunestyrets vedtak 08.03.18	08.03.2018
Endret iht. brev fra KMD 15.11.2018	15.11.2018

Ekvidistanse 20 m (PDF originalmålestokk 1:25000)

0 1 2 3 km

Kartgrunnlag FKB Koordinatsystem EUREF89 sone UTM32

asplan viak

Byggeområder Areal(daa)

Område	Areal(daa)
B15	12,7
B16	21,6
B17	23,8
B18	26,0
B19	79,5
B20	7,8
B21	14,0
B22	191,4
B23	63,8
B24	7,8
B25	245,0
B26	228,9
B27	32,8
B28	7,0
B29	20,7
B30	19,9
B32	44,7
B33	149,1
B34	31,0
B35	75,3
B37	14,4
B38	2,6
B39	8,1
B40	5,7
B41	7,8
B42	351,3
B43	9,8
B44	11,4
B45	15,0
B46	5,9
B47	1,5
B48	1,3
B49	2,5
B50	2,7

F/T2	1,5
F/T3	97,0
F/T5	79,0
F/T6	44,0
F/T7	3,4
F/T8	9,9
F58	5,3
F59	8,1
F60	2,3
F61	5,2
F62	4,4
F63	7,7
F64	7,8
F65	14,1
K2	4,5
N2	104,6
N3	19,7
N4	22,7
SE1	60,4
TJ1	7,3
TJ2	17,5
TJ3	18,2
TJ4	18,9
TJ5	16,6
TJ6	4,5

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.

I 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 nr.1)

a) For områder avsatt til bebyggelse og anlegg (pbl §11-7 nr.1), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §11-7 nr2) samt småbåthavner (pbl §11-7 nr.6) kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a), b), c), d), e), g), j), k), l) og m) før området inngår i reguleringsplan.

b) For område F/T5 skal det utarbeides områderegulering/plan som grunnlag for detaljregulering av den enkelte eiendom. Områdeplanen skal avklare felles adkomstløsning og en sammenhengende og funksjonell grønnstruktur.

c) Områder for spredt bebyggelse (pbl §11-7 nr.5b):
For å ivareta hensynene til trafikksikkerhet, sikkerhet og sårbarhet (ras, flom mv.), landskap og estetikk samt innholdet i følgende temakart:
- Natur, datert 15.06.15
- Friluftsliv, datert 15.06.15
- Landbruk, datert 15.06.15
- Kulturmiljø, datert 15.06.15
- Kulturminner datert 17.12.15

kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a), b), c), d), e), g), j), k), l) og m) og PBL § 20-4 bokstav a) før området inngår i reguleringsplan

d) Tiltak som nevnt i Byggesaksforskrift § 4-1 omfattes ikke av plankravet ovenfor unntatt § 4-1 bokstav a) i områder med registrerte arealinteresser jf. temakartene.

Retningslinjer.

a) Ved utarbeidelse av reguleringsplaner bør hensynene til landskap, håndtering av kulturhistoriske verdier og behovet for grønnstruktur ivaretas. I denne forbindelse kan det stilles krav til utarbeidelse av landskaps-, kulturminne- og grønnstrukturanalyse

b) Tiltak som nevnt i § 1.1.d) forelegges Fylkeskonservator for uttalelse

§ 1.2 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr.4)

a) Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke tas i bruk før nødvendige tekniske anlegg og samfunnsfunksjoner, herunder tiltak på fylkesveger og kommunale veger, leke- oppholds- og parkeringsarealer samt gang- og sykkelveger er etablert, eller sikret gjennom utbyggingsavtale.

§ 1.3. Byggegrenser og funksjonskrav (pbl § 11-9 nr.5)

a) Områder innenfor 100-metersbeltet som kan bebygges er vist med byggegrense på plankartet (FS8, FS9, F60, F61, F62, F63, F/T2, SB31, SB39, SF37, B21, B45, K2 og SE1).

b) Det skal avsettes nødvendig oppstillingsplass for biler, motorsykler og sykler etter følgende normer:
1. I beregningen av antallet parkeringsplasser skal beregningen alltid avrundes oppover til nærmeste hele plass.
2. Krav til parkeringsplasser for MC, mopeder og sykler skal gjenspeile behovet, og avgjøres av plan- og bygningsmyndigheten i den enkelte sak.
3. Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 2 biler pr. bolig. I felles parkering for 2 eller flere boenheter er kravet 1,5 biloppstillingsplass pr. enhet. For boenheter mindre enn 60 m2 BRA er kravet 1 biloppstillingsplass pr. enhet
4. Forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 50 m² brutto golvflate. I tillegg kommer lasteareal for vare- og lastebiler. For lagerarealer gjelder pkt. f) nedenfor.
5. Industri- og lagerbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 m² brutto golvflate. I tillegg kommer lastearealer for vare- og lastebiler
6. Krav til oppstillingsplasser for institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, teatre, skoler, barnehager, idrettsanlegg, sykehus, båthavner og beslektede virksomheter skal avgjøres av plan- og bygningsmyndigheten i den enkelte sak. Vurderes ut fra antall ansatte, antall besøkende og hovedtidspunkt for bruken av oppstillingsplassene.
7. Boligbebyggelse skal ha ett ladepunkt for elbil pr. boenhet.
8. I offentlig bebyggelse og næringsvirksomhet skal det etableres ladestasjoner for elbiler. Antall plasser med lademulighet skal gjenspeile behovet og avgjøres av plan- og bygningsmyndigheten
9. Dersom planlagt tiltak har et reelt og dokumentert parkeringsbehov som avviker fra bestemmelsene ovenfor kan plan- og bygningsmyndigheten godkjenne at det reelle behovet legges til grunn.

c) I stedet for å opparbeide biloppstillingsplasser på egen grunn eller på fellesareal er, kan kommunen samtykke i at det innbetales et beløp pr. manglende parkeringsplass til kommunens parkeringsfond for bygging av parkeringsanlegg. Frikjøpsbeløpet fastsettes i kommunens gebyrregulativ. Det settes som vilkår i byggetillatelsen at fastsatt frikjøpsbeløp skal være innbetalt før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis for bygningsarealer som berøres av frikjøpet

§ 1.4. Midlertidige og transportable konstruksjoner og anlegg (pbl § 11-9 nr.6)

a) Oppankring av flytende hytter, husbåter og lignende tillates ikke utenfor regulerte båthavner.

§ 1.5. Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (pbl § 11-9 nr.8)

a) I forbindelse med regulering av bebyggelse og anlegg samt spredt bebyggelse (jf. § 1.1 a), b) og c) ovenfor) skal behovet for landbruksadkomst fra offentlig veg til bakenforliggende areal avklares.

b) I forbindelse med gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalyser i videre detaljplanlegging (jf. pbl § 4-3), skal kommunedelplanens overordna risiko- og sårbarhetsanalyse legges til grunn.

c) Ved utarbeidelse av reguleringsplan for område B15, B17, B20, B27, B45, B46, F61, F62, F63, F/T2 og SE1 skal landskapsvirkningene utredes og belyses. I denne forbindelse kan det stilles krav om landskapsanalyse

d) Ved utarbeidelse av reguleringsplan for område B20, B42, B43, B44, B45, B46, B47, B48, B50, F/T2, F58, F59, F60, F61, F62, F63 og SE1 skal det gjennomføres biologisk mangfold registrering

e) B45 skal sikres tilgjengelighet/tilgang til sjøen for allmennheten. Nærmere lokalisering, utforming, omfang mv. av tilgangen avklares i reguleringsplan

§ 2. Bebyggelse, anlegg og grennstruktur

§ 2.1. Boligbebyggelse (pbl § 11-9 nr.5)

a) Minimum uteoppholdsareal på egen tomt eller i fellesareal (MUA) er 25 m² pr. boenhet.

b) Krav til lekeareal for bolig:
Lekeareal skal være egnet og på bakkenivå med tilfredsstillende sol- og støyforhold.
Lekearealet skal tilrettelegges for bruk av alle aldersgrupper.
1. Nærlekeplass
   Skal være særlig egnet for barn 0-6 år
   Størrelse: Min. 100 m² + 10 m² pr. boenhet
   Maks. avstand fra boenhet: 150 meter trafikksikker adkomst
2. Områdelekeplass
   Skal være særlig egnet for barn 5-13 år
   Skal avsettes for områder med 25 boenheter eller flere
   Størrelse: Min. 500 m2 + 10 m² pr. boenhet
   Maks. avstand fra boenhet: 300 meter trafikksikker adkomst
3. Nærmiljøanlegg
   Skal være egnet for alle aldersgrupper
   Skal avsettes for områder med 100 boenheter eller flere
   Størrelse: Min. 1500 m²
   Maks. avstand fra boenhet: 500 meter trafikksikker adkomst

c) Boligområder skal knyttes sammen i en sammenhengende grønnstruktur

§ 2.2. Fritidsbebyggelse, Fritids- og turistformål (pbl § 11-9 nr.3)

a) Fritidsbebyggelse og bebyggelse for fritids- og turistformål skal ha godkjent felles avløpsløsning og innlagt vann

§ 2.3. Kombinert bebyggelsesformål (pbl § 11-7 nr.1):

a) Innenfor K2 kan det oppføres boligbebyggelse og forretninger.

§ 2.4. Forretninger (pbl § 11-10 nr.4):

a) Typisk sentrumsrelatert forretnings- og servicevirksomhet (herunder varehus) skal lokaliseres til sentrene Farsund by, Vanse eller Borhaug. Senteravgrensningen er vist på plankartet som bestemmelsesområder BE5, BE6 og BE7.

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

I LNF-områder er det bare tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er ledd i stedbunden næring.

§ 3.1 Lokalisering av landbruksbebyggelse (pbl §11-11 nr.1)

a) Nødvendige bygg i landbruksdrift skal ikke legge beslag på dyrka mark så lenge alternative lokaliseringer er mulig og hensiktsmessig. Kulturlandskap skal hensyntas.

§ 3.2. LNF-områder med spredt bebyggelse (pbl § 11-11 nr.2)

a) Det skal ikke bygges på dyrka mark og nærmere større områder med dyrka mark enn
- 10 m for sammenhengende områder mellom 5 og 10 da
- 30 m for sammenhengende områder større enn 10 da

med unntak av SB40 (Vere) og SB41 (Stave) hvor det kan bygges på dyrka mark

b) Det skal ikke bygges nærmere enn 50 meter fra vann, 10 meter fra bekk med års-sikker vannføring og 25 meter fra større bekker (større 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) Fritidsbebyggelse skal ha godkjent felles avløpsløsning for innlagt vann (pbl § 11-9 nr.3)

e) Antall nye boliger som kan bygges innenfor det enkelte område er angitt på plankartet (SB32-3 = Spredt boligbebyggelse, område 32, 3 enheter)

f) Antall nye fritidsboliger som kan bygges innenfor det enkelte område er angitt på plankartet (SF31-5 = Spredt fritidsbebyggelse, område 31, 5 enheter)

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

§ 4.1. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.3)

a) Innenfor disse områdene kan det etableres brygger/flytebrygger med tilhørende anlegg på land. Brygger skal tilrettelegges for allmenn ilandstigning. På land skal det tilrettelegges for allmenn adkomst og parkering samt fri ferdsel langs sjøen for allmennheten

§ 4.2. Bygging i 100-metersbeltet til sjø (pbl § 11-11 nr.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, badeanlegg, toalettanlegg, adkomst og parkering på fiområde. Det skal tas hensyn til allmennheten og at fri ferdsel langs sjøen ikke hindres.

§ 4.3. Akvakultur (pbl § 11-11 nr.7)

a) I akvakulturområde A4 er sjøoverflaten, vannsøylen og havbunnen avsatt til dyrking av makroalger (tang og tare)

b) I akvakulturområde A4 skal undersøkelsesplikten i kulturminneloven §9 ivaretas.

§ 4.4 Testområde i sjø (pbl § 11-11 nr.3)

a) Innenfor bestemmelsesområde BE3 kan sjøoverflaten, vannsøylen og sjøbunnen brukes til testing av marine konstruksjoner.

b) Innenfor bestemmelsesområde BE3 kan sjøbunnen og vannsøylen fra bunn og opp til kote -50 brukes til testing av marine konstruksjoner.

c) I testområdene BE2 og BE3 skal undersøkelsesplikten i kulturminneloven §9 ivaretas.

§ 5 Hensynssoner

§ 5.1 Faresone havnivå (pbl § 11-8.a)

a) Risiko for havnivåstigning skal hensyntas i forbindelse med oppføring av sårbar bebyggelse og infrastruktur. Laveste høyde for sårbar konstruksjon er:
- 2 m over NN2000 for konstruksjoner med levetid på 100 år
- 3 m over NN2000 for konstruksjoner med levetid på 200 år
- I tillegg kommer høydetillegg for bølgepåvirkning i bølgeutsatte områder

§ 5.2 Faresone høyspentlinje (pbl § 11-8.a)

a) Innenfor hensynssone H370-1 og H370-2 skal det ikke bygges boliger eller annen bebyggelse for varig opphold

b) Innenfor bestemmelsesområde BE4 (langs høyspentsone H370-1) skal magnetfeltet i boliger eller annen bebyggelse for varig opphold ikke kunne overstige et årsgjennomsnitt på 0,4 mikrotesla

§ 5.3 Faresone steinsprang (pbl § 11-8.a)

a) I områder utsatt for steinsprang, se hensynssone fremstilt på eget juridisk bindende temakart og i rasutsatte områder innenfor SF31 og SF32 kreves det i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner og tiltak etter pbl § 1-6 nærmere utredning / undersøkelse av fagkyndig person. Nødvendige sikringstiltak / avbøtende tiltak må utføres i tråd med sikkerhetsnivå gitt i TEK 10.

§ 5.4 Faresone flom (pbl § 11-8.a)

a) Innenfor hensynssone H320-1 er det ikke tillatt med bebyggelse som kan skades av flom

§ 5.5 Støysoner (pbl § 11-8.a)

a) Innenfor hensynssone H210-1 og H210-2 (rød sone) skal det ikke bygges støyfølsom bebyggelse

b) Innenfor hensynssone H220-1 og H220-2 (gul sone) skal kommunen, ut fra en totalvurdering avgjøre om etablering av bygninger med støyfølsomt bruksformål er tillatelig.

c) Innenfor bestemmelsesområde BE1 skal det for ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål utarbeides støyberegninger som dokumenterer at støyen fra vindmøllene ikke overskrider kravene i gjeldende i støyretningslinje T1442

§ 5.6 Faresone eksplosjonsfare (pbl § 11-8.a)

a) Innenfor hensynssone H350-1 er det forbud mot tiltak etter pbl. §1-6.

§ 5.7 Sikringssone drikkevann (pbl § 11-8.a)

a) Innenfor hensynsone H110-1 er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevannet

§ 5.8 Sikringssone flyplass (pbl § 11-8.a)

a) Innenfor sikringssone flyplass H130-1 gjelder høydebegrensninger på tiltak etter pbl § 1-6 iht. «Restriksjonsplan for Farsund lufthavn, Lista» datert 4. mars 1999»

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

a) Båndlagte områder etter naturmangfoldloven er vist med hensynssone på plankartet

§ 5.10 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: Se egen oversikt datert 30.12.2017