



Farsund kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETAJREGULERING DEL AV LUNDERHAUG TERRASSE

PLANID 01821

Bestemmelser er datert:	17.10.23
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	16.04.24
Kommunestyrets vedtak:	dato 11.04.24, saksnr 27/24

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Formål

Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)
 - Garasjeanlegg for bolig/fritidsbebyggelse (BGF)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
 - Veg (V)
 - Gangveg/gangareal/gågate (SGG)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt. 3)
 - Naturområde (GN)
 - Turveg (TUR)
 - Friområde (GF)
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
 - Bevaring kulturmiljø (H570)

§ 3 Fellesbestemmelser

- a) Påsatte byggegrenser på plankart regulerer plassering av bygningsmasse på eiendommene.
- b) Tillatt gesims- og mønehøyde på all bebyggelse innenfor planområdet måles fra ferdig gulv i underetasje.
- c) Det tillates tomtebearbeidelse utenfor angitt byggegrenser for å sikre god overgang til tilstøtende formål.
- d) Grøfter og nødvendige forstøtninger tillates etablert inn i tilstøtende formål.
- e) Søknadsdokumenter for utbygging av BF2 skal forelegges kulturminnevernmyndigheten for uttalelse.

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

§ 4 Boligbebyggelse (BF1-BF3)

4.1 BF1 – BF3

- a) Innenfor områdene BF1-BF3 tillates oppført frittstående eneboliger eller eneboliger i rekke.
- b) Hver tomt tillates utnyttet inntil 140 m² BYA i grunnflate, hvorav inntil 36 m² BYA er forbeholdt parkering. Begge parkeringsplassene tillates etablert innendørs.
- c) Bebyggelsen tillates oppført med 2 etasjer.
- d) Bebyggelsen innenfor BF1 skal oppføres med saltak, med gesims- og mønehøyde henholdsvis 6,0 m og 8,0 m målt fra ferdig gulv i 1. etasje.
- e) Bebyggelsen innenfor BF2 skal oppføres med pulttak, med gesimshøyde inntil 7,5 m målt fra ferdig gulv i 1. etasje.
- f) Bebyggelsen innenfor BF3 kan oppføres med pulttak eller saltak, med høydebegrensninger jf. c) og d).
- g) Høyeste tillatt planert kotehøyde for den enkelte tomt skal ikke overstige:
Tomt 1 = kote +22,0.
Tomt 2 = kote +22,5.
Tomt 3 = kote +23,0.
Tomt 4 = kote +27,0.
Tomt 5 = kote +27,5.
Tomt 6 = kote +27,0.
- h) All bebyggelsen i området skal ha lignende materialitet, formspråk og utførelse mht. detaljer og uttrykk.
- i) Bebyggelsen skal ha minimalt med avbrytning på takutstikk og belistning.
- j) Bebyggelsen skal ha sokkeletasje tilbakefylt mot terreng.

§ 5 Garasjeanlegg for bolig/fritidsbebyggelse (BGF)

- a) Innenfor område BGF tillates oppført garasje i 2 etasjer med grunnflate inntil 120 m² BYA.
- b) Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak eller pulttaksløsning, med høyeste gesims 6,5 m målt fra ferdig gulv i underetasje.
- c) Tomten tillates planert inntil kote +18,0.
- d) Bebyggelsen skal ha tilsvarende materialitet og utførelse som for området for øvrig.

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

§ 6 Veg (V)

- a) Formålsområde f_V er ny felles adkomst til boligtomter innenfor planområdet, samt alternativ ny adkomst til eiendommen gnr/bnr 103/62 vest for planområdet. f_V tillates opparbeidet med kjørebredde 4,0 m og breddeutvidelser som vist i plankart.
- b) Stigningsforhold på veg (f_V) skal være maksimalt 1:8 (12,5%).

§ 7 Gangveg/gangareal/gågate (SGG)

- a) Innenfor område f_SGG tillates etablert trapp.

§ 8 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)

- a) Områder avsatt til annen veggrunn o_SVT er tilhørende fylkesveg, og skal benyttes til drift og vedlikehold, samt nødvendig teknisk infrastruktur tilknyttet tilstøtende fylkesveg.

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, PKT. 3)

§ 9 Naturområde (GN)

- a) Innenfor områder avsatt til naturområder (GN) kan det tilrettelegges for utstrakt felles og allmenn bruk av området, ved enkel skjøtsel av vegetasjon og plassering av benker/bord.

- b) Innenfor området tillates oppført informasjonsplaketter til formidling av lokal- og kulturhistorie.
- c) Det tillates ikke etablert tiltak som fremstår å være privatiserende i noen grad innenfor disse områdene.

§ 10 Turveg (f_TUR_STI)

- a) Regulert stier i området er avsatt til turveg (f_TUR_STI) og skal det tilrettelegges for allmenn ferdsel og utvidet bruk av området.
- b) Disse skal opparbeides som en kombinasjon av gruset dekke og enkle steintrapper i inntil 2,0 m bredde, og fremstå allment tilgjengelige.

§ 11 Friområde (GF)

- a) Innenfor områder avsatt til friområder (FRI) tillates det som generell regel å utføre enkel skjøtsel og tilrettelegging for utstrakt felles og allmenn bruk av området.
- b) Innenfor område FRII skal større trær som hovedregel bestå.

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

§ 12 Hensynssoner

- a) **H570:** Det tillates ikke utført tiltak innenfor hensynssone H730_2 utover de tiltak som er beskrevet i § 9 – 11.

§ 13 Rekkefølgebestemmelser

- 13.1 Før brukstillatelse på nye enheter skal turstier (TUR_STI) opparbeides og ferdigstilles. Stier skal tydelig fremstå som allment tilgjengelige.
- 13.2 Før det gis igangsettelse for opparbeidelse av infrastruktur skal det foreligge godkjent samlet teknisk plan for overvannshåndtering, vannforsyning og avløpshåndtering.
- 13.3 Før brukstillatelse på nye enheter skal det for naturområde GN utarbeides en situasjonsplan for hvordan området er tenkt tilrettelagt. Situasjonsplanen skal være realisert før brukstillatelse for de nye boligene gis.
- 13.4 Før det søkes om tillatelse til tiltak for bebyggelse skal det utarbeides renovasjonsplan som forelegges teknisk forvaltning.
- 13.5 Før første enhet tillates tatt i bruk skal renovasjonsanlegg være opparbeidet.
- 13.6 TUR_STI skal ferdigstilles før nærmeste tomt mot TUR_STI i byggeområde BF2 og BF3 kan ferdigstilles.