



**Farsund kommune**

## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

for

### **DETAJREGULERINGSPLAN FOR TONSBERGHEIA PLANID 09103**

**Bestemmelser er datert:** 18.05.25  
**Dato for siste revisjon av bestemmelsene:**  
**Kommunestyrets vedtak:** dato -, saksnr --/--

---

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)
  - Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BGF)
  - Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)
  - Energianlegg (BE)
  - Vann- og avløpsanlegg (BVA)
  - Lekeplass (LEK)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
  - Veg (SV)
  - Kjøreveg (KV)
  - Gangveg/gangareal/gågate (GG)
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)
- Landbruks-, natur-, og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5, pkt. 5)
  - Naturformål (N)
  - Friluftsmål (FL)

#### **§ 3 Fellesbestemmelser**

##### **3.1 Byggegrenser:**

- a) Påsatte byggegrenser på plankart regulerer plassering av tellende BYA på eiendommene. Der hvor byggegrense ikke er synlig i plankart er byggegrense sammenfallende med formålsgrense.
- b) Del av bebyggelse som blir liggende nærmere nabogrense enn 4,0 m må brannsikres i henhold til gjeldende krav i byggt teknisk forskrift.
- c) Lavspent fordelingsnett og kabelskap tillates etablert utenfor byggegrenser.

##### **3.2 Veger, fyllinger og avgrensning mellom formål**

- a) Tekniske installasjoner til vann og avløp som ikke er tellende BYA jf. regneregler for disse, tillates etablert utenfor avsatte formålsområder.
- b) Grøfter og nødvendige forstøtninger til vegformål tillates etablert inn i tilstøtende formål.
- c) Nye masser som tilføres planområdet skal være rene med hensyn til å inneholde frø og/eller plantedeler fra uønskede fremmede arter.
- d) Ved revegetering og/eller jordslåing av utfyllinger, skråninger eller andre typer areal som vil være sårbare for etablering av fremmede arter, skal dette gjøres med hensikt å etablere naturlig vegetasjonsdekke .

### 3.3 Utforming av tomt/tilpasning av bygg:

- a) All ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget. Ved byggesøknad skal leveres en målsatt situasjonsplan som viser bebyggelsens tilpasning til viktige terrenglementer på tomte.
- b) Det tillates ikke synlige forstøtningsmurer.

### 3.4 Farge/form:

- a) Det skal innenfor området utformes bebyggelse med mål om å sikre et helhetlig og gjenkjennelig arkitektonisk formspråk og materialitet som bidrar til å skape en felles identitet.
- b) All bebyggelse skal ha samme stilart og formspråk med en overflatebehandling som fremstår å være beiset eller ubehandlet trekledning på utvendige vegger. Tak skal ha mørk, ikke-reflekterende, taktekke. Detaljer skal være av samme farger som fasade for øvrig, med minimalt avbrytning på lister, hjørner og karmmer. Farge skal være av grå, brune eller sorte toner.
- c) Glass i vindu som er synlig fra sjøen, må være av en type som gir lite refleks.

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

### **§ 4 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BGF)**

#### 4.1 Generell informasjon:

- a) Innenfor område avsatt til garasjeanlegg tillates det etablert garasje/carport med bod/lagring i 1 etasje.

#### 4.2 Utnyttelsesgrad:

- a) Innenfor hvert delområde tillates det etablert inntil 3 enheter, med maksimal utnyttelse 40 m<sup>2</sup> BYA per enhet.

#### 4.3 Takform:

- a) Bebyggelse skal oppføres med pulttaksløsning. Takvinkel reguleres av byggets volum og tillatt totalhøyde.

#### 4.4 Høyder og koter:

- a) Høyeste tillatt gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 3,5 m, målt fra ferdig gulv i garasje/carport.

#### 4.5 Farge/form:

- a) Bebyggelsen skal oppføres med kledning og taktekke i mørke farger av grå- eller bruntoner

### **§ 5 Fritidsbebyggelse (FBF)**

#### 5.1 Utnyttelsesgrad:

- a) Nye fritidstomter innenfor FBF1-FBF4 tillates bebygd med inntil 120 m<sup>2</sup> BYA, jf. regneregler for BYA. Av den totale utnyttelsen tillates inntil 90 m<sup>2</sup> BYA å være isolert areal, mens øvrige arealer skal være terrasser og andre uisolerte arealer.

#### 5.2 Byggegrenser:

- a) Påsatte byggegrenser på plankart regulerer plassering av tellende BYA på eiendommene. Der hvor byggegrense ikke er synlig i plankart er byggegrense sammenfallende med formålsgrense.

#### 5.3 Takform:

- a) Bebyggelse innenfor FBF1-4 skal oppføres med flatt tak eller pulttaksform.

#### 5.4 Høyder og koter:

- a) All bebyggelse innenfor FBF1-4 tillates oppført med inntil 1 etasje.
- b) Det tillates etablert takterrasse på inntil 15 m<sup>2</sup>. Gjerder og andre sikringstiltak skal trekkes minimum 1,0 inn fra takkant. Høyder på gjerder skal ikke overstige 1,1 m, målt fra ferdig dekke.
- c) Bebyggelsen skal oppføres med pælet fundament.
- d) Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 meter over ferdig gulv.
- e) Høyeste punkt på ferdig gesims skal for den enkelte tomt ikke overstige:  
Tomt 1 = kote +111,5  
Tomt 2 = kote +116,0  
Tomt 3 = kote +115,0  
Tomt 4 = kote +115,5  
Tomt 5 = kote +116,0  
Tomt 6 = 105,5

#### 5.5 Parkering:

- a) Det skal etableres 2 parkeringsplasser per bruksenhet innenfor BGF1 eller BGF2. Minimum 1 av disse skal etableres utendørs, mens øvrige parkeringsplasser tillates etablert i garasje/carport.

### § 6 Energianlegg (BE)

- a) Innenfor områder avsatt til BE tillates etablert nødvendig infrastruktur for energianlegg tilbetjening av fritidstomter innenfor planområdet.

### § 7 Vann- og avløpsanlegg (f\_BVA)

- a) Innenfor områder avsatt til f\_BVA tillates etablert nødvendig infrastruktur og bebyggelse for vann- og avløpsanlegg.
- b) Eventuell bebyggelse tillates oppført med gesimshøyde inntil 3,0 m over omkringliggende terreng.

### § 8 Lekeplass (f\_LEK)

- a) Innenfor områder avsatt til lekeplass tillates det tilrettelagt for lek. Det skal som et minimum etableres sandkasse og bord/benk.

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

### § 9 Veg (V)

- a) Arealer avsatt til vegformål består av eksisterende og nye veier innenfor planområdet.
- b) Veiformålet V1 består av eksisterende vei som reguleres med gjeldende omfang, plassering og utførelse.
- c) V2 er ny intern adkomstveg innenfor planområdet.
- d) V2 tillates opparbeidet med bredde og plassering som vist i plankart.
- e) Det tillates mindre avvik fra regulert veglinje dersom dette kan bevises å gi mindre terrenginngrep.

### § 10 Gangveg/gangareal/gågate (GG)

- a) GG tillates opparbeidet med bredde og plassering som vist i plankart.
- b) Det tillates mindre avvik fra regulert trase dersom dette kan bevises å gi mindre terrenginngrep.

### § 11 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

- a) Områder avsatt til annen veggrunn SVT er nødvendige arealer for skulder og tekniske anlegg, samt drift og vedlikehold av tilstøtende veg.

## **LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 12-5, PKT. 5)**

### **§ 12 Naturformål (L)**

- a) Områder avsatt til naturformål består av områder som fortsatt skal bestå som dette, uten at det åpnes for varige tiltak innenfor disse.

### **§ 13 Friluftsmål (FL)**

- a) Områder avsatt til friluftsmål består av arealer mellom bebyggelse innenfor planen. Innenfor disse områdene tillates ikke etablert eller gjennomført varige tiltak.
- b) Det tillates enkel beskøtning av vegetasjon for utsikt og solforhold.
- c) Det er også tillatt med ikke-varige tiltak som benker og bord for rekreasjon i området.

## **REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- § 14 Før det gis igangsettelse for nye fritidsboliger skal det foreligge godkjent samlet plan for vannforsyning og utslippsanlegg, dimensjonert for alle enheter innenfor FBF1 – FBF4.

- § 15 Før det gis brukstillatelse på nye enheter innenfor planområdet skal forbindelse TV være etablert mellom plangrense og V2.