

Farsund kommune Bestemmelser til: REGULERINGSPLAN FOR VATNELIA BOLIGOMRÅDE (ENDRING AV BRYNELIA-VATNE ØST) Bestemmelsene er basert på privat reguleringsforslag utarbeidet av Asplan Viak	Plan nr. 01820
Vedtatt i Teknisk Utvalg 14.12.2021 Endret ved forenklet prosess den 21.11.2023, sak 59/23	Arkivnummer: XX og XX

GENERELLE BESTEMMELSER

Planen inneholder følgende formål (Pbl. § 12-5):

Det regulerte område er vist med reguleringsgrenser på plankart av 4.10.2021 revidert 20.9.2023. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene disponeres som vist på planen.

1 Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr.1)

1.1. Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse B1- B6

1.2. Vann- og avløpsanlegg

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)

2.1. Kjøreveg o_KV1 og f_KV2-3

2.2. Gang- og sykkelveg SGS1

2.3. Gangveg SGG1-2

2.4. Annen veggrunn - tekniske anlegg

2.5. Annen veggrunn - grøntareal

3 Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr.3)

3.1. Friområde kombinert med lek FR2/ LEK

4 Landbruks, natur og friluftsmål (PBL § 12-5, nr.5)

4.1. Landbruksformål LL1

4.2. Friluftsmål FR 1 og FR 3

5 Hensynssoner (PBL § 12-6)

5.1. Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1-2

PLANENS HENSIKT

Det er behov for å endre arealformål og tomteinndeling for ubebygde områder nord i planområdet (B3 og B4).

FELLESBESTEMMELSER

I forbindelse med byggesøknad skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser hvordan den ubebygde del av tomte skal planeres og utnyttes. På kartet skal det angis eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering, likeså terrengmessige endringer med høydeangivelser. Det tillates fyllinger, og murer på inntil 1,0 m utenfor byggegrense på tomtene. Murer skal plasseres slik at siktkrav tilfredsstilles.

Generelt må det ved anleggsarbeid gjennomføres tiltak for å unngå forurensning til luft, vann og jord. I områder der veien går gjennom naturlig vegetasjon skal matjord fra grøftene og midlertidige anleggsområder tas bort og lagres atskilt i anleggstiden, slik at den kan legges tilbake som øverste sjikt igjen etter ferdigstilling.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

1 Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr.1)

1.1. Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse B1- B6

- a) Parkering: På hver tomt skal det opparbeides 2 parkeringsplasser (inkl. garasje). Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges gjennom situasjonsplan ved byggesøknad. Det skal være adkomst egnet for HC/orienteringshemmede fra parkering til inngangsdør.
- b) Avkjørsler: Den eksakte plassering av avkjørsler fastlegges gjennom situasjonsplan ved byggesøknad. Sikt skal være 4x 30 m.

B1-B2 og B5:

- a) Volum, takform og høyder: Bebyggelsen skal bestå av eneboliger oppført i 2 etasjer. Takene skal ha saltak. Takvinkelen skal ikke overstige 40 grader. Gesimshøyden skal ikke overstige 6 meter og mønehøyden skal ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg kan det oppføres frittliggende garasje og uthus med maks gesimshøyde på 3 meter og maks mønehøyde på 5 meter. Frittliggende garasjer / uthus kan plasseres utenfor byggegrense.
- b) Utnyttelsesgrad: Utnyttelsesgraden for tomtene settes til:
Eneboliger: Maks BRA= 180m²
Garasjer /uthus: Maks BRA= 40 m². Frittliggende garasjer / uthus kan plasseres utenfor byggegrense.
Ikke overbygd parkering: Maks BRA= 36 m²

B3 tomt 15-18:

- a) Volum, takform og høyder: Bebyggelsen skal bestå av eneboliger i rekke. Ved saltak skal gesimshøyden ikke overstige 6,0 meter og mønehøyden skal ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved pulttak eller flatt tak, skal gesimshøyde ikke overstige 8 m. Garasje kan bygges som del av boligbygget.
- b) Utnyttelsesgrad: Utnyttelsesgraden for tomtene settes til maks BYA 150 m²

B4, og B3 tomt 14 og 19:

- a) Volum, takform og høyder: Bebyggelsen skal bestå av eneboliger. Ved saltak skal gesimshøyden ikke overstige 6,0 meter og mønehøyden skal ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved pulttak eller flatt tak, skal gesimshøyde ikke overstige 8 m. Garasje kan bygges som del av boligbygget eller frittliggende. Frittliggende bygninger tilknyttet boligen har maks gesimshøyde på 3 meter og maks mønehøyde på 5 meter.
- b) Utnyttelsesgrad:
B4: maks BYA 240 m² pr. tomt
B3 tomt 14 og 19: maks BYA 220 m² pr. tomt
For å gi gravhaugene havutsikt kan ikke mønehøyde på tomt 14 være høyere enn kote 40.

1.2. Vann- og avløpsanlegg

Eksisterende VA- anlegg er plassert som vist på planen.

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2)

2.1. Kjøreveg o_KV1 og f_KV2-3

Eksisterende og nye kjøreveger er regulert som vist på planen.

Eksisterende kjøreveg i feltet, del av o_KV1, utvides til 5 m + sidearealer som vist på plankartet.

2.2. Gang- og sykkelveg SGS1

Langs område B3 skal det opparbeides gang- og sykkelveg frem til eksisterende gangveg /privat avkjørsel mot Anna Staves vei som vist på plankartet, se også rekkefølgekrav.

Kjøring på gang- og sykkelveg er kun tillatt for adkomst til boliger på gnr. 22/28, 20 og 138 samt for adgang til kommunaltekniske anlegg og vedlikehold.

2.3. Gangveg SGG1-2

Gangveger SGG1 og 2 skal opparbeides som vist på plankartet og gir nødvendig adkomst / snarvei til friområde / lekeområde. Gangveger skal ha grusdekke. SGG2 skal også være atkomst til eiendommen gnr 22, bnr 3.

2.4. Annen veggrunn - tekniske anlegg

I frisktsoner og i private avkjørsler skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre sikthindringer som er høyere enn 0,5m i forhold til tilstøtende vegbane.

2.5. Annen veggrunn - grøntareal

Formålet gjelder sidearealer tilknyttet veg ved B4 og B5, som vist i plankartet. Det tillates terrengbearbeidelse innenfor formålet. Ferdigstilt areal skal fremstå som et grøntareal.

3 Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr.3)

3.1. Friområde kombinert med lek FR2/ LEK

Friområdet skal benyttes til friluftsområde og opparbeidelse av lekeplass. Plan for lekeplass skal godkjennes av Fylkeskonservator. Lekeområdet skal ved opparbeidelse gis en universell utforming. Se også Rekkefølgebestemmelser.

4 Landbruks, natur og friluftsmål (PBL § 12-5, nr.5)

4.1. Landbruksformål LL1

Eksisterende dyrkamark inngår i planen.

4.2. Friluftsmål FR1 og FR3

Tiltak tillates ikke i friluftsområdene. Unntak kan gjøres av kommunen i FR1 for mindre terrenginngrep og bygg som fremmer områdets funksjon som friluftsområde.

Område FR3 som inneholder fornminnet H730_1, skal ha funksjon som friluftsområde og møteplass/ turmål i feltet. Evnt tiltak i områder skal godkjennes av Fylkeskonservator.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

5 Hensynssoner (PBL § 12-6)

5.1. Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1-2

I båndleggingsområdene må det ikke gjøres tiltak eller inngrep.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Før nye boliger i området kan tas i bruk skal gang- og sykkelveg til Anna Staves veg være ferdig opparbeidet.
- Leke/ballplass i FR2/LEK og turveger i friluftsområdet FR1 skal opparbeides samtidig med de tekniske anlegg og veier til områdene B3 og B4.
- Snarveg SGG1 skal opparbeides samtidig med tomt 14 i B3.