



# Reguleringsplan for Sandvand Vest, gnr. 172 bnr. 1 m.fl

## Reguleringsbestemmelser

PlanID 1004200806

Endringer: 29.9.2011, FSK 145/11  
27.5.2014, US 050/14  
11.10.2016, US 059/16

### § 1 Generelt

- 1.1 Disse bestemmelsene gjelder **reguleringsplan for Sandvand Vest** - Sandvatn i Flekkefjord kommune – og det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1500 (format 59,4 x 100 cm), datert 28.10.2008.
- 1.2 Dispensasjoner og mindre vesentlige endringer av reguleringsplanen kan behandles av kommunens utvalg for samfunn.
- 1.3 Planområdet er regulert til følgende formål:

#### **Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd, nr. 1)**

Fritidsbebyggelse; B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9 og B10

#### **Landbruksområder (PBL § 25, 1. ledd, nr. 2)**

Annet landbruksområde; L1 og L2

#### **Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd, nr. 3)**

Parkeringsplass; OT

Annen veigrunn; OA

#### **Friområder (PBL § 25, 1. ledd, nr. 4)**

Anlegg for lek (badeplass); OF

#### **Fareområder (PBL § 25, 1. ledd, nr. 5)**

Høyspenningsanlegg

#### **Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd, nr. 6)**

Privat vei (inkl. grøft, fylling og skjæring); SpV1, SpV2, SpV3 og SpV4

Frisiktzone ved vei (restriksjon som vises med skravur over formålsflate)

Friluftsområde (på land); SpFri1, SpFri2, SpFri3, SpFri4, SpFri5, SpFri6 og SpFri7

Friluftsområde (i vann og vassdrag); SpFriV1 og SpFriV2

Vann- og avløpsanlegg (renseanlegg); SpR

Privat småbåtanlegg - land (Kano- og småbåtanlegg); SpS

Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø (flytebrygge); Sp4

Annet spesialområde (Brønn - sikringsone); Sp1, Sp2 og Sp3

#### **Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd, nr. 7)**

Felles parkeringsplass; FP1 og FP2

Felles lekeareal (badeplass); FL

Annet fellesareal (samlingssted); FA



## § 2 Fellesbestemmelser

- 2.1 Det skal opparbeides privat vannforsyning og avløpssystem for alle nye tomter i feltet.
- 2.2 Installasjoner i forbindelse med ledningsnett skal ha en skånsom plassering og tiltalende utforming.
- 2.3 Det tillates ført frem strøm, datakommunikasjon m.m. til hyttene via jordkabel.
- 2.4 All graving og sprengning i terrenget skal gjøres skånsomt. Videre skal områder som ikke brukes til parkering, vei og byggegrunn tilbakeføres til tilnærmet opprinnelig utseende innen ett år etter avsluttet anlegg. Revegetering skal skje med plantemateriale som vokser naturlig på stedet.
- 2.5 Renovasjon tilknyttes ordning via kommunale containere.

## § 3 Byggeområder for fritidsbebyggelse

### Områdene B1-B8:

- 3.1 Byggeområder for fritidsbebyggelse, områdene B1-B8, skal benyttes til hytter, som er beregnet på midlertidig beboelse for deler av året i fritids- og rekreasjonsøyemed.
- 3.2 Alle hytte tomter innenfor B3, B7 og B8, samt hytte tomter innenfor resterende områder med nummer 1, 14, 15, 28, 29, 30 og 34, skal ha maksimal mønehøyde 6 meter, maksimal gesimshøyde 4,5 meter og totalt maksimalt T-BRA= 105 m<sup>2</sup>. Resterende hytter i feltet skal ha maksimal mønehøyde 5,5 meter, maksimal gesimshøyde 3,5 meter, samt totalt maksimalt T-BRA= 95 m<sup>2</sup>. For hytter med oppstuge eller kvist, kan det tillates gesimshøyde større enn henholdsvis 4,5 og 3,5 meter for inntil 1/3 av bygningens totale lengde. Oppstuge/kvist skal plasseres nær sentrum av bygningen.
- 3.3 Hyttene skal utformes slik at de glir estetisk fint inn i terrenget, og det skal benyttes materialer som harmonerer med naturen rundt. Ved fargevalg skal det legges vekt på å benytte mørke og naturlignende farger. For takteking skal det brukes torv eller mørkt tretak.
- 3.4 Flaggstenger er ikke tillatt. Hyttetomtene tillates ikke fullstendig inngjerdet. Gjerde, rekkverk og innhegninger tillates kun i mindre områder knyttet til uteoppholdsareal og inngangsparti. Gjerder og rekkverk må ikke virke skjemmende.
- 3.5 Hyttenes ytre begrensning skal ligge innenfor respektive byggegrenser. Bi-hus (uthus, bod, anneks o.l), terrasser og levegger kan tillates plassert utenfor byggegrense, men ikke plasseres nærmere vei enn 2,5 m. Bi-hus og levegger må ikke plasseres slik at bakenfor liggende hyttes utsiktssone mot Sandvand i vesentlig grad ødelegges. Plassering og utforming ellers avklares i forbindelse med byggesaksbehandlingen.



- 3.6 Det tillates opparbeidelse av parkeringslommer eller avkjørsler på inntil 10 meter fra vei i tilknytning til tomter. Arealet skal dekke parkeringsbehov tilsvarende to personbiler. For hytter som ikke grenser inntil vei er det avsatt egne areal for parkering i plankartet, jfr. pkt. 8.1 (tredje ledd).
- 3.7 Hver tomt kan eventuelt bebygges med frittliggende bi-hus (uthus, bod, anneks o.l.) inntil 15 m<sup>2</sup>. Størrelse inngår som del i den totale utnyttelsesgrad (T-BRA) pr hyttetomt satt i pkt. 3.2. Anneks kan ikke innredes som selvstendig hytteenhet. Taktekking skal være lik hoved hytte. Bi-hus skal ha maksimal mønehøyde 3,4 meter og maksimal gesimshøyde 2,4 meter. Bi-hus skal utformes og plasseres slik at de glir estetisk fint inn i terrenget. Detaljer omkring byggemåte og plassering avklares i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

#### Områdene B9-B10:

- 3.8 Universell utforming bør legges til grunn for adkomst og fritidsbebyggelse hvor forholdene ligger til rette for det.
- 3.9 Områdene B9 og B10 omfatter eldre, eksisterende fritidsbebyggelse.
- 3.10 Det tillates opparbeidelse av adkomstveier til B9 og B10. Adkomstveien legges/bygges og med de høyder som vist i plankartet.

### **§ 4 Offentlige trafikkområder**

- 4.1 Område merket OT (parkeringsplass) er en eksisterende parkeringsplass ved riksvei 42. Arealet kan nyttes for parkering for allmennheten. Området tillates ikke utvidet.
- 4.2 Sjøppeldunk og oppslagstavle (med oversikt over turmuligheter, rekreasjon o.l.) kan, etter avtale med vegvesenet, oppføres innenfor området.

### **§ 5 Friområder**

- 5.1 Område merket OF (badeplass) er en strand som skal være åpen og tilgjengelig for allmennheten, og kunne nyttes til bading og annen rekreasjon.
- 5.2 Bord med benk, samt en enkel grillplass, kan settes opp innenfor området. Enkel tilrettelegging, i form av rydding/opprensing og sikringstiltak (livbøyer o.l.) kan foretas innenfor området.

### **§ 6 Fareområder**

- 6.1 Det tillates ikke bebyggelse i områder merket som fareområde (høyspentanlegg).
- 6.2 Deler av høyspentlinjen kan, etter avtale med nettselskap, legges i jordkabel.



## § 7 Spesialområder

- 7.1 Private veier er merket SpV1, SpV2, SpV3 og SpV4. SpV4 er eksisterende kjørevei til Birkeland. All veigrunn tillates brøytet vinterstid.

SpV1 skal være atkomstvei til hyttefeltet, med bredde 4-5 meter. I tillegg kommer beregnet areal til fylling, skjæring og grøft, som vist i plankartet. Veien skal som hovedregel ikke ha større stigning enn 10 %, med unntak for enkeltpartier der brattere stigning kan tillates.

SpV2 og SpV3 er privat parkeringsareal for henholdsvis hytte nr. 11 og 35, med plass til to personbiler innenfor hver arealteig. Arealet kan utvides med parkeringsplasser for tilgrensende tomter langs veien, dersom dette er hensiktsmessig med tanke på terreng og samlet parkeringsløsning, jfr. pkt. 3.5.

Kabler og VA-anlegg kan graves ned i veitraséen.

Fremføring og etablering av veigrunn skal gjøres så skånsomt som mulig. Areal for skjæring og fylling tildekkes med jord og revegeteres med arter som naturlig forekommer på stedet, jfr. pkt. 2.4

- 7.2 Innenfor frisisiktsone ved vei (areal merket med skravur over formålsflate) skal det ikke være sikthindre høyere enn 0,5 meter over veiens planum.

- 7.3 Innenfor friluftsområder (på land), merket SpFri1, SpFri2, SpFri3, SpFri4, SpFri5, SpFri6 og SpFri7 – samt mindre areal med samme skravur - skal vegetasjonen skjøttes til fordel for friluftslivet og for å ivareta eksisterende landskapsmessige verdier.

Det kan graves ned kabler/rør for strøm, datakommunikasjon og VA-anlegg. Utbygger plikter å utføre arbeidet skånsomt slik at terrenget ikke blir påført unødige inngrep. Berørte areal skal tilplantes med vegetasjon naturlig forekommende på stedet, jfr. pkt. 2.4.

Innenfor SpFri6 kan det oppføres ny nettstasjon/trafo for strømforsyning til hyttefeltet. Illustrasjon av ny trafo i plankartet skal legges til grunn for plasseringen av trafo i terrenget.

Arealteiger merket SpFri3 er regulert med bredde 6 meter. Innenfor disse kan det etableres gang- og trillesti med grusdekke. Opparbeidet sti kan ha en bredde på opptil 1 meter.

- 7.4 Friluftsområder i vann, merket SpFriV1 og SpFriV2, skal fortrinnsvis bevares med tanke på friluftsliv, eksisterende dyreliv og biologisk mangfold.

Innenfor SpFriV1 kan et belte utenfor område merket OF og FL renskes for bunnvegetasjon, etter godkjenning fra faglig myndighet.

SpFriV2 kan, etter undersøkelser og godkjenning fra fagmyndighet, brukes som resipient for renset spillvann/avløp fra område merket SpR (renseanlegg).



- 7.5 Innenfor område merket SpR (renseanlegg) kan det oppføres et anlegg for rensing av avløp.
- 7.6 Innenfor områder merket Sp1, Sp2 og Sp3 kan det bores grunnvannsbrønner, samt oppføres pumpehus/vannbehandlingsanlegg og eventuelt andre nødvendige vannforsyningsinstallasjoner.  
Huset skal ha møneretning som samsvarer med bebyggelsen på tomtene rundt og med fargesetting som den.  
Andre innretninger enn de brønntekniske tillates ikke innenfor områdene.
- 7.7 Areal merket SpS (kano- og småbåtanlegg) kan tilrettelegges for fortøyning av kanoer og småbåter. Forankring av flytebrygge tillates, jfr. pkt. 7.8.
- 7.8 Areal i vann, merket Sp4 (flytebrygge) er regulert med bredde 10 meter fra land. Innenfor området kan det etableres en enklere flytebrygge for fortøyning av kanoer og småbåter.

## § 8 Fellesområder

- 8.1 Felles parkeringsplass, merket FP1, er felles for de to eksisterende hyttene ved sørvestlig bredde av Sandvatn.  
  
Felles parkeringsplass, merket FP2, er felles for alle hyttene innenfor planområdet. Innenfor FP2 tillates det oppført service hus/redskapsbod på inntil 15 m<sup>2</sup>. Bygget benyttes for felles lagring av sjørelatert utstyr for SpS. Bygget skal ha maksimal mønehøyde på 3,4 meter og maksimal gesimshøyde 2,4 meter. Ved fargevalg skal det legges vekt på å benytte mørke og naturlignende farger. For taktekking skal det brukes torv eller mørkt tretak.
- 8.2 Felles lekeareal, område merket FL (badeplass), er felles for alle hytter innenfor planens grenser.  
  
Enkel tilrettelegging, i form av rydding/opprensning og sikringstiltak (livbøyer o.l.) kan foretas innenfor området. Ulike aldersgrupper skal tilgodeses.
- 8.3 Annet fellesareal, område merket FA (samlingssted), skal være felles for alle hytter innenfor planområdet. Området kan tilrettelegges med gangstier, grillplass, bord/benker mv, i den grad innretningene ikke kommer i konflikt med bestående høyspenningsanlegg. Tilkomststier med grusdekke bør opparbeides med en bredde på 1 meter.  
  
Området kan bare benyttes til sporadisk bruk for allmennheten.
- 8.4 Universell utforming bør legges til grunn der terrenget tillater det.