



Arkivsak-dok. 21/02735-18
Saksbehandler Tor Hallvard Taxerås

Saksgang Møtedato
Utvalg for samfunn 31.05.2022

Saksframlegg

Detaljregulering for Stampen 3 - gnr. 32, bnr. 161 m.fl. - (PlanId:4207202104) - offentlig høring.

Rådmannens innstilling:

Utvalg for samfunn fremmer saken og legger planforslaget *Detaljregulering for Stampen 3* ut til høring og offentlig ettersyn etter reglene i plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10, med slike endringer i planforslaget:

- Nytt båthus reduseres i størrelse, dimensjoneres for 1 båt og flyttes til eksisterende småbåtanlegg på gnr. 32, bnr. 161, som vist på skisse i saksutredningen. Begrunnelsen fremgår av saksutredningen.
- Molo/bølgebryter tas ut av planforslaget. Begrunnelsen framgår av saksutredningen.
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone BSS2 reduseres i størrelse og omhandler kun eksisterende byggeareal.
- Byggegrensen innenfor byggeområde BFF1 og BFF2 fastsettes som vist på skisse i saksutredningen.
- Ny bokstav d) under § 3.2, med slik ordlyd; *Forstøtningsmurer innenfor byggeområdene BFF (1-3), skal ikke være høyere enn 1,5 meter.*
- Byggeområdet som dekker eksisterende bod ved sjøen, samt utvidelsesområdet i bakkant, formåls endres fra BUN1 til angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål; Anneks og bod tilknyttet byggeområde BFF3.
- Bestemmelse 4.3.1 BFF2 bokstav c endres til ; *Maks tillat møne- og gesimshøyde for fritidsbolig er henholdsvis 6 og 4 meter.*
- Bestemmelse § 8 bokstav b og c og § 9 bokstav a tas ut av planforslaget.
- Bestemmelse § 10 bokstav a endres til «behandles etter»

Plandokumentene rettes opp av forslagsstiller før planforslaget sendes ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 202104 _Plankart _INS-A3-L
- 202104 _Planbeskrivelse _INS
- 202104 _Planbestemmelser _INS
- Oppsummering merknader med kommentarer
- 202104 _Ros-analyse _INS

Planforslaget

Forslag til *Detaljregulering for Stampen 3* (PlanID:202104) er mottatt fra Kristiansen & Selmer-Olsen AS den 9.5.2022. Det forslaget som foreligger til behandling består av følgende juridisk bindende plandokumenter etter PBL 12-4

- Plankart i målestokk 1:200 m , datert 9.5.22
- Reguleringsbestemmelser, datert 9.5.22

Andre plandokumenter:

- Planbeskrivelse datert 9.5.22
- Sammendrag av innkomne innspill til planarbeidet, mottatt 9.5.22
- ROS analyse, datert 27.2.22

Saken kort fortalt

Planområdet ligger på Stampen ved Abelnes, sør for Flekkefjord sentrum, og grenser til nordvestre del av Stolsfjorden og med Bjørnøyane i nord. Planområdet er på ca. 7,2 daa og omfatter gnr. 32 bnr. 161, 244 160 og 137.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for økt utnyttelse i form av kjørbare veg fram til bnr. 161, samt legge til rette for en ny fritidsbolig med frittstående garasjeløsning, redskapsbod, mindre tilbygg til eksisterende bod, innredet som anneks samt nytt båthus for to båter. Det er i tillegg ønskelig å bygge en molo/bølgebryter i betong for å dempe påkjenningene fra vær, vind og trafikk. Formålet med planforslaget omtales nærmere i planbeskrivelsen.

Forslagsstiller er Svein Skailand. Planarbeidet utføres av arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen AS.

Bakgrunn

Planinitiativet ble fremlagt for kommunen i oppstartmøte med planavdelingen den 16.6.2021. Det ble blant annet vurdert og konkludert med at planarbeidet ikke utløste krav om konsekvensutredning etter PBL 4-2, med tilhørende forskrifter.

Området er fra før omfattet av reguleringsplanene; «Lille Stampen gnr. 32, bnr. 36 og bnr. 137» (PlanID:199201) samt «Lille Stampen gnr. 32, bnr.160» (PlanID:200610). Ny plan vil erstatte deler av disse reguleringsplanen.

Planområdet ligger omkranset av reguleringsplanene; «Lille Stampen gnr. 32, bnr. 36 og 137 (PlanID:199201)» i sør, «Stampen gnr. 32, bnr. 160 (PlanID:200610)» i sørvest, og til «Lille Stampen gnr. 32, bnr. 180» (PlanID:201527) i nord. Ellers grenser planområdet til LNF i kystsonenplanen (PlanID:2015KYST) i vest, og friluftsområde i sjø i øst.

I Kommunedelplan for kystsonen 2017 – 2025 (PlanID:2015KYST) er det fastsatt egen bestemmelse om helhetlig planlegging av byggeområder, jfr. § 2-10 nr. 2, første punktum. På bakgrunn av dette ønsket kommunen at også bnr. 244 og 160 og 137 ble innlemmet i planområdet.

Etter at varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt ut, ble det mellom grunneierne i området enighet om at eiendommene gnr/bnr. 32/160 og 32/244 i størst mulig grad skulle tas ut av planområdet og kun tjene som adkomstareal til gnr. 32, bnr. 161.

Administrasjonen tok dette til etterretning og aksepterte at planforslaget kun ble fremmet for bnr. 161 og 137 samt nødvendige arealer på bnr. 244 og 161 for veg framføring.

Innspill til planarbeidet

Varsel om oppstart planarbeid ble sendt ut 21.6.21 med frist for innspill 16.8.2021.

Ved fristens utløp var det kommet inn 10 skriftlige innspill. Disse var fra;

- Fiskeridirektoratet
- Kystverket
- Direktoratet for mineralforvaltning
- Norsk maritimt museum
- Statsforvalteren i Agder
- NVE
- Agder fylkeskommune (også ved kulturminnevern)
- Agder Energi Nett
- OWL byggprosjektering på vegne av Kim Sirnes (bnr. 244) og Roald Sirnes (bnr. 160)

Innspillene er kommentert av plankonsulentene i eget skriv som følger saken her (vedlagt), kalt «Oppsummert merknader med kommentarer».

Administrasjonen vil bemerke at innspillet fra OWL byggprosjektering i all vesentlighet ikke er relevant for saken lenger, ettersom eiendommene innspillet gjelder er trukket ut av planområdet.

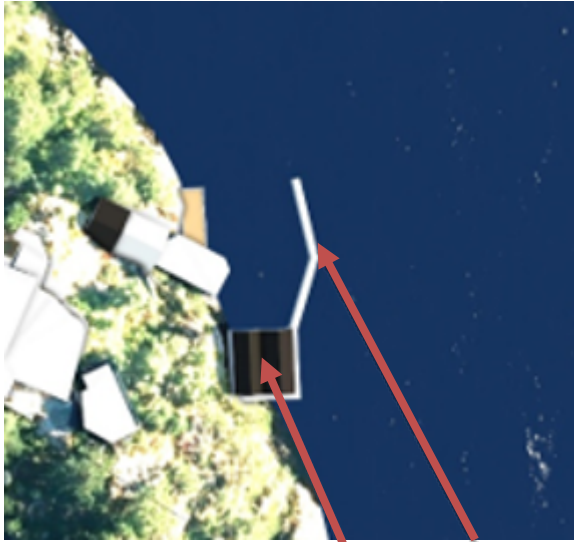
Administrasjonen har ingen øvrige vesentlige merknader til selve oppsummeringen, men vil kommentere noen av kommentarene under vurderingen nedenfor.

Vurdering

Planforslaget er vurdert opp mot planbestemmelsene i Kystzoneplanen PlanID:2015KYST, og særlig § 2-10 nr. 1 om forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner, samt planbestemmelse § 2-10 nr.2 om spesielle krav ved regulering til fritidsbebyggelse. Planforslaget er videre i hovedsak underlagt samme vurderinger som *Detaljreguleringsplan for Stampen gnr. 32, bnr. 22 mfl. (panID:201718)*, og *Detaljreguleringsplan for Stampen 12 (PlanID:202101)* hva angår bygningsvolum, utforming, byggegrenser, turveger, grøntområder, strandsonen og tilgang til sjø m.m. Planforslaget sees i sammenheng med disse planene og harmoniseres mot hverandre.

På land legges det opp til en moderat og tilpasset utbygging som harmoniserer med Stampen. Planlagt fritidsbolig er planlagt innenfor gjeldende byggeområde og har en grunnflate på 90 m² og har ellers en sammenfallende utforming med øvrig bebyggelse i område. Planlagt garasje bygges med flatt tak og legges godt skjult fra sjøsiden. Det planlegges for en redskapsbod på 36 m² oppå garasjen, samt et tilbygg til eksisterende bod ved sjøen på 20 m², bygd bort fra sjøen.

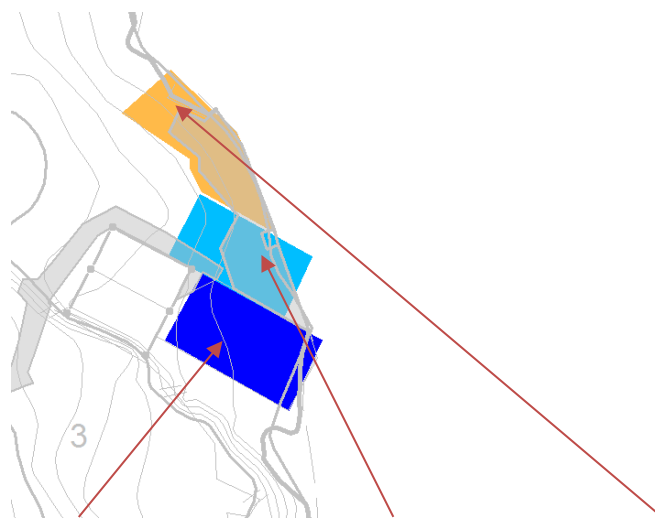
Planforslaget legger videre til rette for en relativ tung utnyttning i strandsonen. Det planlegges for ett båthus på 60 m² BYA og en betong molo/bølgebryter på om lag 40 meter. Det er vist alternative til utnyttelsen i strandsonen med ulike plasseringer av båthuset. Det er ikke vist alternative plasseringer av moloen. Ett alternativ viser båthus ut fra ny fritidsbolig, ett annet alternativ viser båthus plassert nord for dagens brygge og ett tredje alternativ som vist i planforslaget innenfor moloen (alternativ 3), vist i utklipp nedenfor.



Utklipp av alternativ 3, med båthus og molo/bølgebryter
Båthus

Administrasjonen mener at planlagt båthus for to båter er utfordrende med tanke på både størrelse og plassering. Når det i planforslaget planlegges for kjørbær adkomst til fritidsboligene, mener administrasjonen at mye av behovet for nye båtplasser forsvinner, og da spesielt nye båthus. Da nytt båthus i utgangspunktet skal tjene ny fritidsbolig bør båthuset reduseres i størrelse, dimensjonert for en båt. Videre heter det i kystsoneplanens bestemmelse § 2-10 nr. 2 pkt. 5, at brygger og båtplasser fortrinnsvis skal samles i fellesanlegg. Administrasjonen vil også bemerke at et båthus i dette området vil bli godt synlig fra sjøen og hovedledet, og vil ellers være uheldig for landskapet og friluftslivet som utøves på fjorden.

Administrasjonen vil ut fra overnevnte *tilrå* at båthuset reduseres i størrelse, dimensjonert for en båt og plassert ved siden av eksisterende båthus (båtstø) på gnr. 32, bnr. 161. Samt at småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSS2) reduseres i størrelse og omhandler kun eksisterende byggeareal. Nedenfor viser administrasjonen en skisse på hvordan båthuset kan plasseres. Eksisterende byggeareal som berøres av nytt båthus kan erstattes med tilsvarende utvidelse nordover. Ved en slik løsning vil det ikke bli gjort tiltak i sjøen utenfor det som i dag er bebygget. Videre utforming tas i sluttbehandlingen av planen.



Skisse samlet utbygging – blått= eksisterende båtstø, lyse blått = nytt båthus, lyse gult = utvidelse brygge/ redusert BSS2

Molo/bølgebryter

Moloen ønskes bygd for å begrense påkjenningene fra sjøgang i uvær og sjøfart på eksisterende småbåtanlegg. Moloen utføres i betong og senkes ned med forankring i sjøbunnen. Hvilken bredde moloen beslaglegger på sjøbunnen er ikke opplyst, men slik det er beskrevet kan man anta at bredden på betongkonstruksjonen er lik fra topp til bunn, idet den skal støpes og senkes ned. Dybden på stedet hvor moloen skal plasseres er ikke oppgitt, men under befaring ble det antydnet dybder ned på seks meter. Det opplyses videre at det ikke skal mudres eller fylles ut masser i sjøen i forbindelse med tiltakene i sjøen.

Private moloer er nye tiltak i fjorden og som det ikke finnes egne kommunale retningslinjer for behandlingen av. Både i konstruksjon og virkning for miljø og omgivelser overgår moloer brygger. Som en tilnærming til problemstillingen viser administrasjonen i den sammenheng til kystsoneplanens bestemmelser om private brygger. De skal ikke ha større lengde enn 10 meter eller opparbeidet byggeareal større enn 20 m². Administrasjonen mener omsøkt molo er å betrakte som en brygge i bruk; det kan fortøyes båter i den og det blir et aktuelt bruksareal oppå moloen på ca. 60 m² (1,5 m bred og ca. 40 m lang). Moloen er vurdert som en brygge-konstruksjon og skal følgelig behandles etter samme regler som for brygger i kystsoneplanen.

Eiendommen er fra før bebygd med en båtstø med grunnflate på ca. 40 m² og med en brygge med areal på ca. 44 m² og med bryggefront på ca. 16 meter. I tillegg kommer terrasse oppå taket til båtstøen på ca. 40 m². Eksisterende tiltak overgår allerede grensene i kystsoneplanens bestemmelser om private brygger i strandsonen. Legger man til arealet av omsøkt molo vil det totale bebygde arealet bli ca. 140 m². og med over 50 m bryggefront.

Administrasjonen vil bemerke at det tidligere, etter konkrete vurderinger, er innstilt positivt på større brygger enn hva kystsoneplanens bestemmelser åpner for. Men det har aldri vært åpnet for brygge fronter i denne størrelsesorden tidligere. Dette strider strekt mot kystsoneplanens bestemmelser om tiltak i strandsonen som tar opp i seg nasjonal strandsoneforvaltning. Gjennom *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* er det laget retningslinjer som utdypet plan- og bygningslovens bestemmelser om byggeforbudet i strandsonen. Etter pbl § 1-8 er det et generelt forbud mot tiltak mv. i sjø og vassdrag. Da det i gjeldende reguleringsplan ikke er vist byggegrenser kommer pbl § 1-8 til anvendelse.

Planbeskrivelsen vurderer ikke nærmere forholdet til kystsoneplanens bestemmelser om spesielle krav ved regulering til fritidsbebyggelse jfr. § 2-10 nr.2. Det blir kun gjort en generell vurdering av planforslagets forhold til pbl § 1-8. Administrasjonen vil bemerke at kystsoneplanens bestemmelser nettopp er laget for å konkretisere og gi føringer for hvordan Flekkefjord kommune vil at strandsonen skal forvaltes innenfor de nasjonale planretningslinjene.

Siden private moloer er nye tiltak i fjorden, deler administrasjonen betenkeligheten som både Statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommune har med tanke på uheldig presedensvirkning dersom moloen bygges. Det er potensielt sett mange steder langs fjordsystemene i Flekkefjord som kan ha ønsker om private moloer.

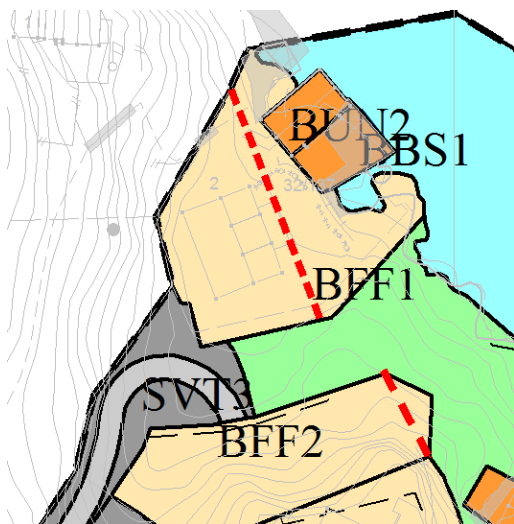
Administrasjonen *tilrår* på bakgrunn av overstående at moloen tas ut av planforslaget, da den klart overskrider bestemmelsen om maks byggeareal samt bryggefront. Planbestemmelse § 11 om bestemmelsesområde #1, samt planbestemmelse § 5 bokstav b om etablering av bølgebryter, samt påtegning i plankart, tas ut av planforslaget. Også ut fra hensynet til presedensvirkning anbefaler administrasjonen at moloen tas ut av planforslaget.

Øvrige bygg og anlegg

I planforslaget legges det ellers til rette for bl.a. bygging av adkomstveg, fortetting med en ny fritidsbolig, garasje, redskapsbod samt tilbygg til bod ved sjøen. Dette er tiltak som administrasjonen mener bør kunne tillates, etter nærmere vurdering av kystsoneplanens bestemmelser. Da det i gjeldende plan for området ikke er vist byggegrenser kommer pbl § 1-8 til anvendelse og skal vurderes. Vurderingen blir om disse tiltakene vil vesentlig tilsidesette formålet med bestemmelsene i pbl § 1-8, eller lovens formålsbestemmelse. Hensynet bak byggeforbudet i strandsonen er å beskytte allmenhetens tilgang til sjøen, og videre de naturopplevelser som følger av det.

Administrasjonen mener området er såpass bebygd og samtidig regulert til bebyggelse i gjeldende reguleringsplan, og kan ikke se at tiltakene vil endre på dagens situasjon for allmenhetens tilgang til strandsonen. Adkomstvegen vil øke tilgjengeligheten til sjøen og friområdet i strandsonen. Kunnskapsgrunnlaget om naturmangfold etter Naturmangfoldloven er godt, og det er ingen opplysninger om arter av nasjonal forvaltningsinteresse, fremmede arter, truede arter eller naturtyper innenfor planområdet og som blir berørt av tiltakene. Det er likevel behov for å fastsette nærmere byggegrense innenfor byggeområdene BFF1 og BFF2 for at ikke bebyggelsen skal komme for nær sjøen og strandsonen. Byggegrense for ny fritidsbolig ligger utenfor byggeområdet H2 i gjeldende reguleringsplan og bør trekkes inn fire meter slik at denne blir liggende innenfor gjeldende byggeområde.

Administrasjonen *tilrår* ut fra dette at byggegrensen innenfor byggeområde BFF1 og BFF2 fastsettes som vist på skisse i saksutredningen.



Utklipp av administrasjonenes forslag til byggegrenser (rød stiplet linje) innenfor byggeområde BFF1 og BFF2.

I kystsoneplanen er det et krav til maks 150 m² T-BRA (totalt bruksareal) per tomt. Både i planforslaget og i *Detaljreguleringsplan for Stampen gnr. 32, bnr. 22 mfl.*, er det benyttet maks 150 m² BYA (bebygd areal) Det er noe uheldig at ikke T-BRA er videreført som metode for fastsetting av grad av utnytting. Likevel vil ikke dette få vesentlige konsekvenser i denne reguleringsplanen, blant annet fordi planlagt fritidsbolig innenfor BFF2 er begrenset til maks 90 m² BYA. Dermed har man sikret at fritidsboligen ikke kan bygges med grunnflate større enn 90 m² BYA, og blir på den måten tilpasset terrenget og landskapet bedre.

Terrengbehandlig

I planbestemmelsene er det forslag til bestemmelse om at maks høyde for skjæringer, murer og fyllinger ikke skal overstige 4 meter. Administrasjonen mener det er for høyt med tanke på utbyggingen av tiltak langs sjøen. For større tiltak som veg kan 4 meter være nødvendig, men for fritidsboligen ved sjøen bør forstøtningsmurer ikke bygges høyere enn 1,5 meter. Dette er i tråd med kystsoneplanens bestemmelse

§ 2-10 nr. 2 pkt. 7, om terrengtilpassing og utforming av bl.a. forstøtningsmurer. Administrasjonen *tilrår* ny bokstav d) under § 3.2 om terrengbehandlig, med slik ordlyd; *Forstøtningsmurer innenfor byggeområdene BFF (1-3), skal ikke være høyere enn 1,5 meter.*

Landskapstilpassing

De ytre delene av planområdet ligger godt synlig fra sjøen og områdene rundt. Terreng mellom fritidsbebyggelsen og sjøen er delvis bratt og med noe varierende vegetasjonsdekke og med partier med skog ned til strandkanten. God landskapstilpassing er viktig for at både bygningsmassen og adkomstvegen ikke blir eksponert i landskapet. Ny fritidsbolig blir liggende relativt lavt i terrenget og vil ikke bli liggende i silhuett. Ny fritidsbolig har en begrensning på maks 90 m² BYA og med maks byggehøyde på 6 meter. Ny adkomstveg er etter administrasjonens vurdering lagt godt i terrenget og følger de naturlige dragene i landskapet. Når det gjelder bestemmelser om høyder på skjæringer, murer og fyllinger, se avsnittet over om terrengbehandlig.

Naturmangfold

Planforslag redegjør på en tilfredsstillende måte hvordan prinsippene i § 8-12 i naturmangfoldsloven er vurdert. Administrasjonen har ingen ytterligere kommentarer.

Grønnstruktur

I planforslaget er friområdene i gjeldene plan i hovedsak videreført som friområde langs sjøen og ellers i området, kun avbrutt av ny adkomstveg. Området langs sjøen er gjort mer tilgjengelig for allmenheten med adkomstvegen. Planen legger til rette for en nokså helhetlig og sammenhengende grønnstruktur med tilstøtende reguleringsplaner på Stampen. Friområde vil også tjene som vegetasjonsskjerm for å dempe virkningen av planlagt bebyggelse.

Kulturmiljø:

Agder fylkeskommune har vært på befaring og sjekket ut planområdet på land. Norsk maritimt museum NMM har varslet at de vil undersøke sjøområdet dersom planforslaget blir utlagt til offentlig ettersyn og høring med nye tiltak i sjøen og strandsonen.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Det er utarbeidet en ROS-analyse som ligger ved planforslaget. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Administrasjonen har ingen ytterligere kommentarer til ROS- analysen.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget utløser ingen økonomiske konsekvenser for kommunen

Konsekvenser for barn og unge

Se planbeskrivelse

Konsekvenser for klima og miljø

Se planbeskrivelse.

Samlet vurdering

Samlet påvirkning og belastninger av de tiltakene som administrasjonen går inn for, er vanskeligere å sammenligne eksakt, men administrasjonen mener at utbyggingsløsningen og den totale arealbelastningen er harmonisert imot andre reguleringsplaner i Stampen.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler administrasjonen at planforslaget for Stampen 3, gnr. 32, bnr. 161 m.fl., sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter reglene i plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10, med slike endringer i planforslaget:

- Nytt båthus reduseres i størrelse, dimensjoneres for en båt og flyttes til eksisterende småbåtanlegg på gnr. 32, bnr. 161, som vist på skisse i saksutredningen. Begrunnelsen fremgår ellers av saksutredningen.
- Molo/bølgebryter tas ut av planforslaget. Planbestemmelse § 11 om bestemmelsesområde #1, samt planbestemmelse § 5 bokstav b om etablering av bølgebryter, samt påtegning i plankart, tas ut av planforslaget. Også ut fra hensynet til presedensvirkning anbefaler administrasjonen at moloen tas ut av planforslaget. Begrunnelsen framgår ellers av saksutredningen.
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone BSS2 reduseres i størrelse og omhandler kun eksisterende byggeareal.
- Byggeområdet som dekker eksisterende bod ved sjøen, samt utvidelsesområdet i bakkant, formåls endres fra BUN1 til angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål; Anneks og bod tilknyttet byggeområde BFF3.
- Bestemmelse 4.3.1 BFF2 bokstav c endres til ; *Maks tillat møne- og gesimshøyde for fritidsboliger henholdsvis 6 og 4 meter.*
- Byggegrensen innenfor byggeområde BFF1 og BFF2 fastsettes som vist på skisse i saksutredningen.
- Ny bokstav d) under § 3.2, med slik ordlyd; *Forstøtningsmurer innenfor byggeområdene BFF (1-3), skal ikke være høyere enn 1,5 meter.*
- Bestemmelse § 8 bokstav b og c og § 9 bokstav a tas ut av planforslaget.
- Bestemmelse § 10 bokstav a endres til «behandles etter»

Plandokumentene rettes opp av forslagsstiller før planforslaget sendes ut til offentlig ettersyn.