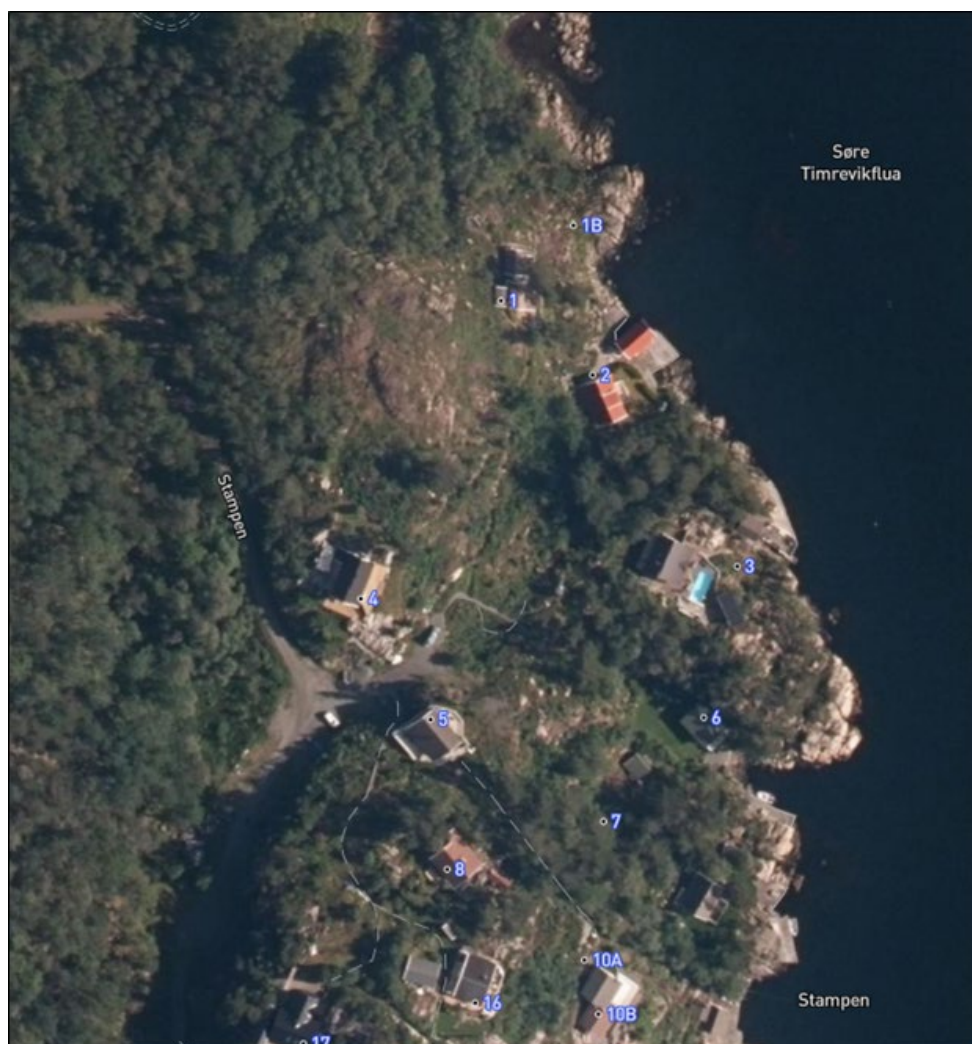


PLANBESKRIVELSE



Detaljregulering for Stampen gnr. 32 bnr. 161 mfl.

202104

FLEKKEFJORD KOMMUNE



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

Dato
Vår ref.

09.05.2022
3151/MJ

Prosjektbeskrivelse

Plannavn	Detaljregulering for Stampen gnr. 32 bnr. 161 m. fl.
Arkivsak ID	3151
PlanID	202104
Oppdragsgiver	Svein Skailand
Oppdragsgivers kontaktperson	...
Plankonsulent	Kristiansen & Selmer-Olsen AS
Plankonsulents kontaktperson	Marius Janvin

Versjon	Beskrivelse	Dato
2	Planforslag til offentlig ettersyn	08.06.2022
1	Planforslag til 1. gangs behandling	09.05.2022

Dette dokumentet er utarbeidet av Kristiansen & Selmer-Olsen AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Kristiansen & Selmer-Olsen AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

Prosjektbeskrivelse.....	2
Innhold.....	3
1 Bakgrunn	5
1.1 Hensikten med planen.....	5
1.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold	5
1.3 Krav om konsekvensutredning	5
2 Planprosess og medvirkning	7
2.1 Medvirkningsprosess.....	7
2.2 Varsel om oppstart.....	7
2.3 Avklaring med offentlige myndigheter.....	8
2.4 Behandling av planforslag hos Utvalg for Samfunn i Flekkefjord kommune.....	9
3 Planstatus og rammebetingelser	10
3.1 Gjeldende planer	10
Gjeldende reguleringsplaner:	11
Tilgrensende reguleringsplaner:	11
3.2 Lov, forskrift, temaplaner og statlige retningslinjer	12
3.2.1 Kommunens samfunnsdel.....	12
3.2.2 Forurensning i småbåthavner	13
3.2.3 Renovasjonsnorm 2019	13
3.2.4 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø	14
3.2.5 Barn og unges interesser i planleggingen.....	14
3.2.6 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.....	15
3.2.7 Kommunalteknisk norm.	15
4 Dagens forhold	16
4.1 Dagens bruk og beliggenhet.....	16
4.2 Eiendomsforhold.....	17
4.3 Landskap.....	17
4.4 Naturverdi og biologisk mangfold	19
4.5 Trafikkforhold.....	19
4.6 Støykilder	19
4.7 Forurensning	19

4.8	Friluftsliv og barn og unges interesser.....	19
4.9	Teknisk infrastruktur	20
4.10	Skredfare.....	20
4.11	Kulturminner.....	20
4.12	Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	21
5	Beskrivelse av planforslaget.....	21
5.1	Illustrasjonsprosjekt og beskrivelse av planforslag.....	23
5.1.1	Snitt for plassering av tiltak i sjø.....	28
5.2	Reguleringsformål	30
	Arealformål i henhold til plan- og bygningsloven § 12-5:	30
5.2.1	Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, nr. 1)	30
5.2.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5. Nr. 2)	33
5.2.3	Grønnstruktur (pbl. § 12-5. Nr. 3).....	34
5.2.4	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5. Nr. 6)	34
5.2.5	Bestemmelsesområder §12-7 #1 - bølgebryter	35
5.2.6	Bebyggelsens plassering og utforming	35
5.2.7	Uteoppholdsareal.....	35
5.2.8	Adkomst og parkering	35
5.2.9	Universell utforming	36
5.2.10	Trafikkstøy.....	36
5.2.11	Kulturminner	36
5.2.12	Felles adkomsveg og eierforhold.....	36
5.3	Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak	36
5.3.1	Risikoforhold	36
6	Virkinger av planen.....	37
6.1	Forhold til overordnet plan.....	37
6.2	Landskap.....	37
6.3	Trafikk- og parkeringsforhold.....	38
6.4	Forholdet til støy og forurensning	38
6.5	Kulturminner og kulturmiljø	39
6.6	Friluftaktivitet og forholdet til barn og unge	39
6.7	Forholdet til pbl. § 1-8 – forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.....	39
6.8	Miljøverdier og andre interesser i sjø.....	40

6.9	Forholdet til sjøfarende.....	41
6.10	Forholdet til naturmangfoldloven	42
7.8	ROS – Risiko og sårbarhetsanalyse.....	43

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for økt utnyttelse, samt tilretteleggelse av adkomst til eiendom 32/161. Det ønskes regulert veg som fortsettelse fra veg i planid 201718. I tillegg er det ønsket oppføring av en dobbelgarasje med redskapsbod på taket i tilknytning til eksisterende fritidsbolig, en ny fritidsbolig, en båtstø og utvidelse av eksisterende bod/anneks. Eksisterende brygge er utsatt for hardt vær og bølger ved forbi kjørende båter. Det vil være behov for å ruste opp bryggen med en bølgebryter i betong for å dempe påkjenningene fra vær, vind og trafikk.

Bølgebryterens konstruksjon skal støpes og senkes ned i sjøen, dette er beskrevet under kap. 5.2.

I etterkant av varsel om oppstart av planarbeid er det mellom de aktuelle grunneierne i planområdet blitt enighet om at eiendommene gnr/bnr 32/160 og 32/244 i størst mulig grad skulle tas ut av reguleringsplanarbeidet. Deres eiendommer omfattes nå kun av den foreslåtte regulerte kjøreveien med tilhørende anlegg.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagsstiller for planarbeidet er Svein Skailand.

Planarbeidet utføres av arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen AS.

Planområdet berører flere grunneiendommer, gnr. 32, bnr. 161/160/244 og 137.

1.3 Krav om konsekvensutredning

Gjeldende forskrift om konsekvensutredning er FOR-2017-06-21-854, ikrafttredelsesdato 01.07.2017.

Planforslaget er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8.

Forskriftens § 6 omfatter planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Jf. § 6b) gjelder dette for reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg I. Planforslaget omfattes ikke av tiltak i vedlegg I.

Forskriftens § 7 omfatter planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding. Planforslaget vurderes etter plan- og bygningsloven og omfattes dermed ikke av § 7.

Forskriftens § 8 omfatter planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Jf. § 8a) gjelder dette for reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg II. Planforslaget omfattes ikke av tiltak i vedlegg II.

Ønsket arealbruk er i hovedsak i tråd med overordnet plan og vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger eller komme i konflikt med særskilt viktige miljø og samfunnsinteresser. Planlagt tiltak vurderes å ikke omfattes av forskriftens oppfangskriterier i §§ 6-8 og utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning. Dette begrunnes i gjeldende reguleringsplans arealformål og forslagets størrelse og innvirkning på miljø og samfunn. Vurderingen baserer seg på kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder for konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (utgitt februar 2020).

Veilederens kapittel 8.1.3 presiserer hvor stort området skal være før krav om konsekvensutredning utløses. I veilederen heter det at bestemmelsen i vedlegg 1 nr. 25 omfatter områder på 15 dekar eller mer. Dette gjelder kun for regulering som ikke er i samsvar med overordnet plan. Ønsket plassering for ny garasje samsvarer ikke med arealformål i overordnet plan. Endringen er mindre enn 15 daa, og vurderes dermed til å ikke utløse krav om konsekvensutredning iht. forskriften og dens veileder. For å begrense avtrykket er det omdisponert areal fra fritidsbebyggelse til friområde andre steder innenfor planområdet.

Selv om planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning, vil det likevel være nødvendig å belyse virkningen av planen jf. kap 6.

2 Planprosess og medvirkning

2.1 Medvirkningsprosess

Alle berørte eiendommer og organisasjoner er gitt mulighet for innspill gjennom varsel om oppstart av planarbeid.

2.2 Varsel om oppstart

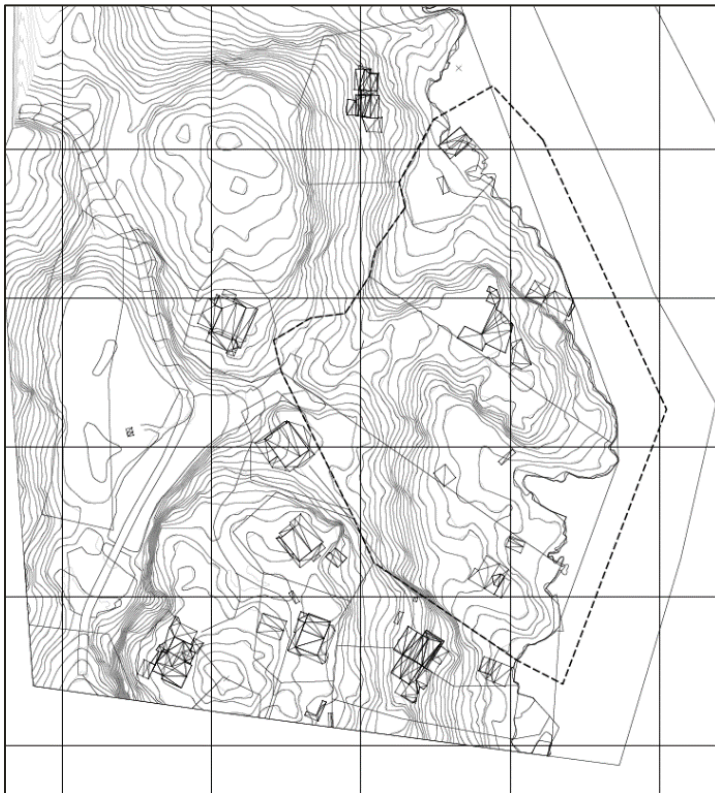
Oppstartsmøte ble avholdt 16.06.2021. Referat fra oppstartsmøtet ligger som eget vedlegg.

Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert i Avisen Agder, og berørte eiendommer og regionale myndigheter etter adresselister fra Flekkefjord kommune ble varslet med brev.

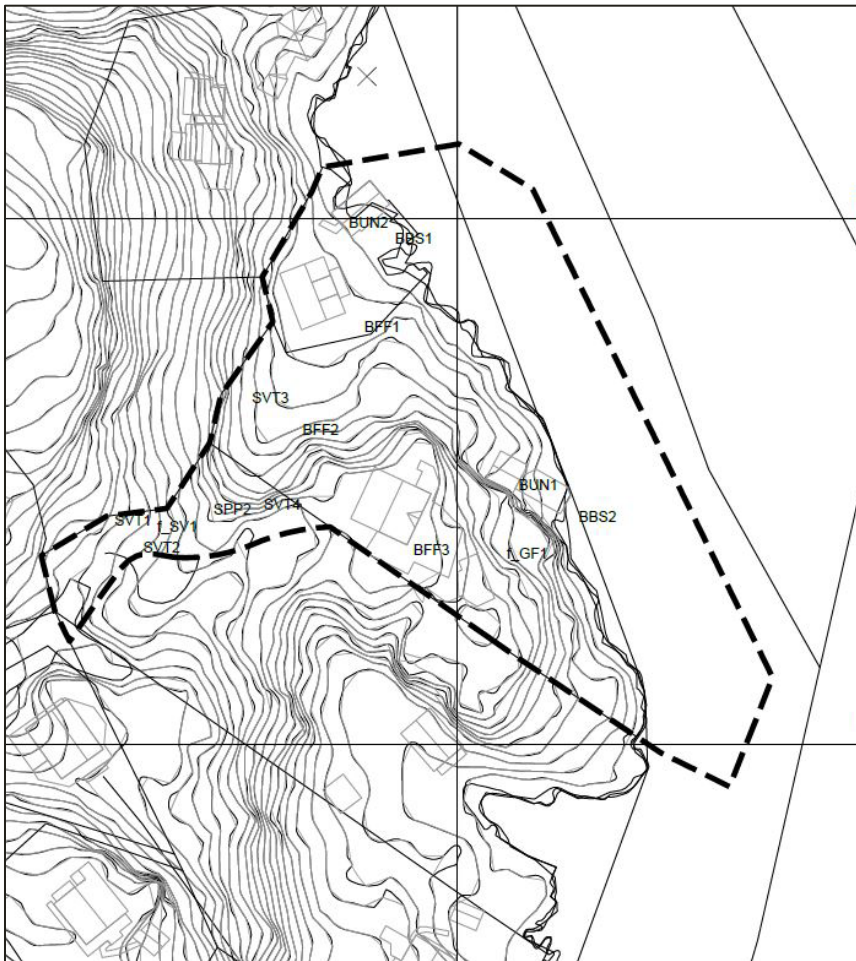
Høringsfristen var satt til 16.08.2021.

Det kom 10 skriftlige høringsuttalelser innenfor fristen.

Høringsinnspillene er oppsummert med plankonsulentens kommentarer i eget vedlegg til planbeskrivelsen. Etter varsel om oppstart ble det besluttet å delvis ta ut eiendommene 32/244 og 32/160. Figur 2 viser ny plangrense.



Figur 1: Varslet planområde. Plangrense er vist med svart stiplet linje.



Figur 2: Plangrense endret etter varsel om oppstart.

2.3 Avklaring med offentlige myndigheter

Etter gjennomgang av innspill til varsel om planoppstart, er det meldt inn fra Agder Fylkeskommune, avd. kultur at de ønsker å befare planområdet. Befaringen kan medføre krav om arkeologisk undersøkelse på land. Norsk Maritim Museum (NMM) har også uttalt seg til oppstart av planarbeid. NMM vurderer planen ut fra hensynet til en eventuell konflikt med kulturminner under vann som er vernet. De melder dermed at det vil stilles krav om marinarkeologisk registrering i sjø. Marinarkeologisk registrering i sjø, vil utføres etter at planen har vært varslet til offentlig ettersyn.

Agder Fylkeskommune befarte området den 08.09.2021.

Her ble det markert lokasjoner for interesse innenfor eiendom gnr/bnr 32/160, 161 og 244. Fylkeskommunens Arkeologer var til stede og utførte flere prøvestikk i området den 21.01.2022. Tilbakemelding fra kulturmyndighetene var at underlaget stort sett består av stein, og at det da ikke var mye å hente i forhold til deres interesser. Utførte prøvestikk hvor det ønskes ny vei var også negative.

2.4 Behandling av planforslag hos Utvalg for Samfunn i Flekkefjord kommune

Planforslaget ble behandlet av Flekkefjord kommunes planutvalg den 31.05.2022. Til behandling av reguleringsplanen ble det fra utvalget vedtatt følgende 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 til forslaget:»

- *Nytt båthus reduseres til maks 40m² innenfor pir bølgebryter*
- *Pir/bølgebryter Reduseres til maks 20M fra grunne i sør og retning NNØ som følger landet. Begrunnelsen fremgår i søknad*
- *Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone BSS2 reduseres i størrelse og bestemmelser for område #1 :Gult område*
- *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»*

De vedtatte punktene er innarbeidet i planforslaget i forkant av utleggelse til offentlig ettersyn og høring.

3 Planstatus og rammebetingelser

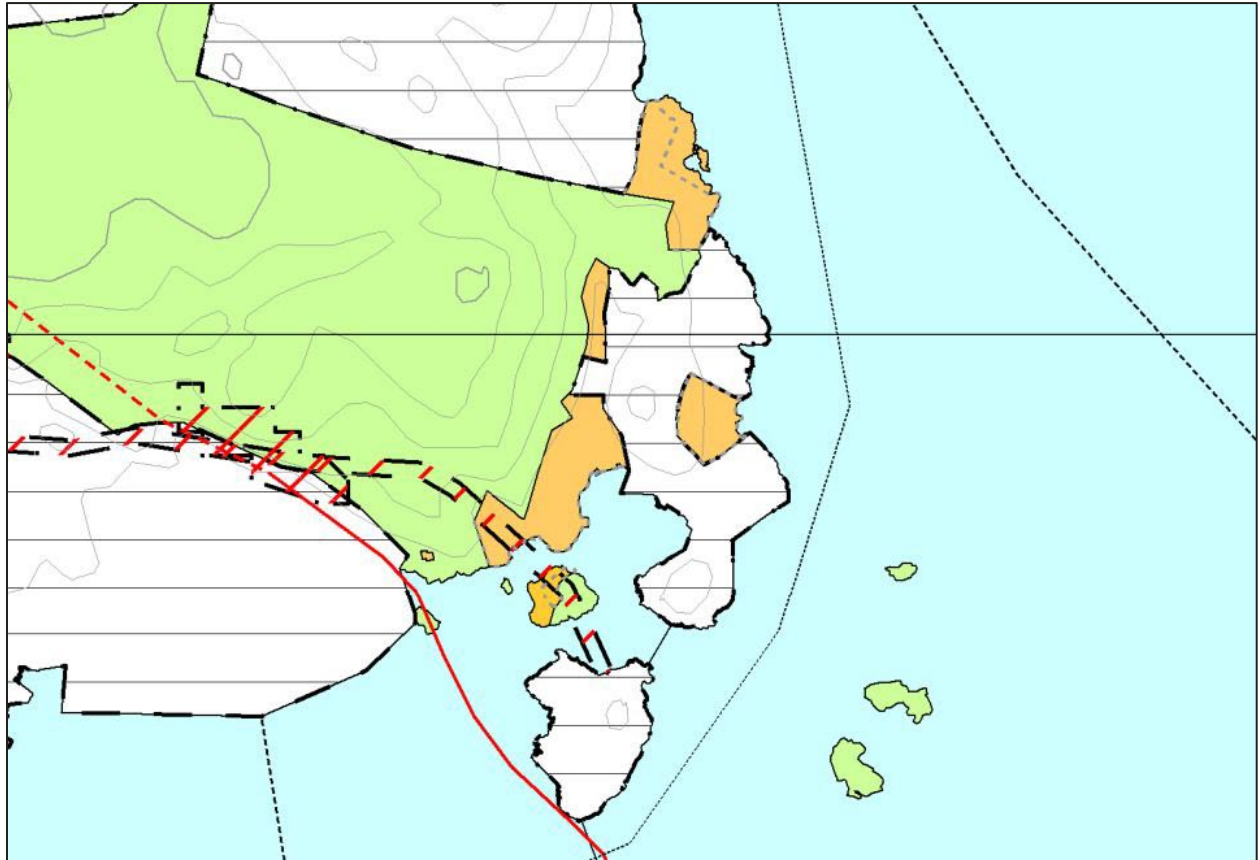
3.1 Gjeldende planer

Planområdet omfattes av kommunedelplan for kystsonen og 2 gjeldende planer som listet opp under.

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato	Forhold
199201	Lille Stampen, gnr. 32, bnr. 36 og 137	04.02.1992	Gjeldende plan
200610	Lille Stampen, gnr. 32 bnr. 160	04.03.2014	Gjeldende plan
201718	Stampen gnr. 32, bnr. 22 mfl.	18.06.2020	Tilgrensende plan
10042015	Kommunedelplan for kystsonen 2017 – 2025	09.02.2017	Gjeldende plan

Kommunedelplanens arealdel

Det aktuelle planområdet er i kommunedelplan for kystsonen 2017-2025, avsatt til område hvor gjeldende plan videreføres. Samtidig som planforslaget vil ta utgangspunkt i nylig vedtatt reguleringsplan for Stampen, planID: 201718, vil også kystsoneplanens føringer legges til grunn i utarbeidelsen av planen.



Figur 3: Kommunedelplan for kystsonen i Flekkefjord

Gjeldende reguleringsplaner:

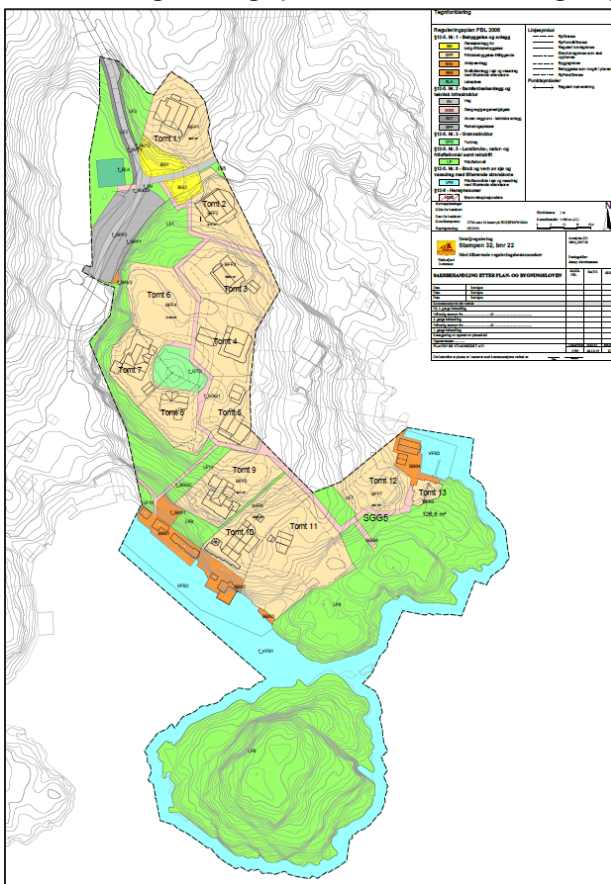
Planområdet omfattes av to eldre reguleringsplaner, planID 199201 og planID 200610.

PlanID200610 er en mindre endring av det opprinnelige plangrunnlaget fra 1992 og omfatter kun eiendom gnr. 32 bnr. 160.

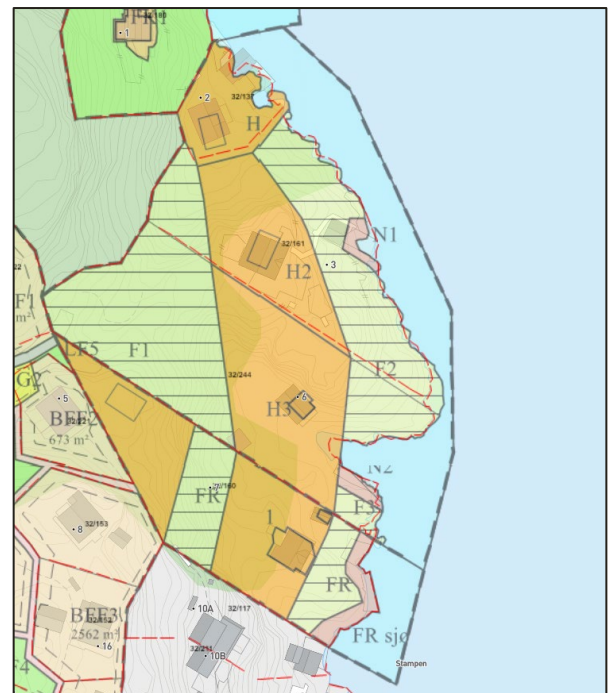
Tilgrensende reguleringsplaner:

Nylig vedtatt reguleringsplan for Stampen gnr. 32, bnr 22 mfl. PlanID 201718, vil etter tilbakemelding fra Statsforvalteren i Agder brukes som utgangspunkt for det nye planarbeidet.

Til tross for at området på Stampen reguleres i flere mindre planer, er det ønskelig at alle disse planen skal sees i sammenheng, noe som er intensjonen også i den aktuelle reguleringsplanen som nå er i gang satt.



Figur 4: PlanID 201718



Figur 5: PlanID199201

3.2 Lov, forskrift, temaplaner og statlige retningslinjer

- Kommunens samfunnsdel
- Forurensning i småbåthavner (vedtak i utvalg for samfunn 24.01.2012.
- Renovasjonsnorm 2016
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø (2011)
- Barn og unges interesser i planleggingen (1995 – og rundskriv T-2/08 med bilag)
- T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.
- Kommunalteknisk norm. Tekniske krav vann og avløp.

3.2.1 Kommunens samfunnsdel

Et godt lokalsamfunn kan bare skapes gjennom medvirkning fra innbyggere, organisasjoner og næringsliv. Å være redelig, engasjert og nyskapende i møte med andres synspunkter er en forutsetning for å få dette til. Disse verdiene skal prege Flekkefjord kommunes politiske og administrative organisering.

Fra kommunens samfunnsdel er følgende tema aktuelle for planarbeidet:

1. Byutvikling

Byutvikling handler ikke bare om bygninger og politikk, men også om enkeltindividets forhold til byen vi lever i. Det handler om rom og plass – plass for å bo og plass for å møtes. For at byen skal bli en god plass for opplevelser er det viktig at den oppleves som tiltrekkende og et samlingssted. Flekkefjord er skapt for å leve det gode liv.

2. Flekkefjord som bokommune

Flekkefjord har en vakker og variert natur som gir en stor valgfrihet når det gjelder hvordan vi vil bruke fritiden vår. Vi har trygge og gode bo- og oppvekstvilkår. Det er opp til oss som innbyggere om vi greier å utnytte disse kvalitetene. Et godt lokalsamfunn er summen av alle som bor her. Fra samfunnsdelen er det gitt at kommunens beliggenhet ved fjorden skal utnyttes.

3. En grønn kommune

Flekkefjord kommune vil bygge forvaltningen av miljø og arealer på en bærekraftig måte.

Det vil si at vi skal ha en samfunnsutvikling som møter morgendagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov.

3.2.2 Forurensning i småbåthavner

Klima og forurensningsdirektoratet (KLIF) har i brev fra 2011 informert alle kommuner om tiltak i småbåthavner for å hindre forurensning av grunn og sedimenter.

Kommunene bes om å bidra til å hindre forurensning fra småbåthavner.

Typer avfall som skal sorteres og tas hånd om:

- Spillolje, motorolje smøreolje
- Oljeforurenset masse, vann med olje-/dieselrester
- Oljefilter, bensinfilter, dieselfilter
- Blybatterier, andre batterier
- Malingrester, avskrappt bunnstoff, filler og koster med maling/bunnstoff
- Løsemidler, fugemasse, sprayboksen
- EE-avfall.

Avfallet skal deklarerer av småbåthavnen.

Følgende vedtak ble fattet hos Utvalg for samfunn 24.01.2012:

1. Ved planlegging av nye småbåthavner i Flekkefjord må det tas hensyn til faren for forurensning slik at:

- a) Det skal være et organisert opplegg for mottak av farlig avfall
- b) Der det er mulighet for vedlikehold og puss av båtskrog skal det være fast dekke med oppsamling og behandling av spylevann. Minimum behandling er utseparering av fast materiale (slamavskiller) og utslipp via sandfilter.
- c) Momentene ovenfor skal tas med i reguleringsbestemmelsene

2. Eksisterende småbåthavner anmodes om å-

- a) Etablere organiserte opplegg for mottak av farlig avfall, og å
- b) Etablere fast dekke med oppsamling og behandling av spylevann.

Planen legger ikke til rette for anlegg til vedlikehold av båter eller lignende.

En del av planens intensjon er å legge til rette for en bølgebryter/bølgebryter for å redusere påkjenning fra sjøen på dagens adkomst. Slik kan båter ligge til kai uten å bli risikere skade fra tidvis harde forhold, samt sikre bedre forutsetninger for ombord- og ilandstigning for folk i alle aldre. Hensyn til forurensning ivaretas gjennom reguleringsplanens bestemmelser.

3.2.3 Renovasjonsnorm 2019

Renovasjonsnormen for IRS kommunene stiller krav ved planlegging av nye bolig- og hyttefelt, samt fradeling av tomt.

Vegstandarden må være god nok til at vegen kan kjøres hele året. Dersom vegen ikke kan, eller skal kjøres, og det stilles krav om at abonnentene som berøres har rett til å plassere egne- eller felles beholdere ved kjørbare veg. Dersom det legges til rette for reovering fra felles samleplass, må det settes av tilstrekkelig areal til formålet.

Samleplass er når flere abonnenter deler avfallsbeholdere på hjul eller har felles nedgravd avfallscontainere.

Reguleringsplanen legger ikke til rette for arealformål knyttet til avfall/reovering innenfor planens avgrensning. Flekkefjord kommune har egne avfall stasjoner hvor hyttebrukerne kan dumpe avfall. Det foreligger forøvrig utslippstillatelse for gråvann for alle eiendommene i planforslaget.

3.2.4 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø

Formålet med retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen, jf. forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven.

Retningslinjene gjelder i 100-metersbeltet langs sjøen, med den rekkevidde som følger av plan- og bygningsloven § 1-8. Forbudet gjelder ikke der annen grense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Forbudet gjelder heller ikke der kommunen har gitt bestemmelser etter loven § 11-11 nr. 4 om oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs.

Det er gjennom kommunedelplanen for kystsonen 2017-2025 §2-10 punk 2.2 gitt bestemmelser for at det kan tillates bygging nærmere enn 50 meter fra sjø eller vann der terrengforholdene legger til rette for det. Planområdet ligger ikke i nærheten av områder av friluftsliv og naturinteresser. Ønsket garasje og ny kjøreveg vil legges i et regulert friområde. Men dette er et område som hverken innbyr til eller fremmer friluftsliv. Med hensyn til topografien i området, vil plassering av garasjen gli fint inn i terrenget samtidig som det bidrar til å sikre støtte mot veien. Det vurderes dit hen at plassering innenfor 50 meter avstand fra sjøen ikke vil medføre uheldige landskapsmessige konsekvenser.

3.2.5 Barn og unges interesser i planleggingen

Formålet med rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen er å:

- a) synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- b) Gi alle kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling
- c) Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Planens formål er i hovedsak å fortette en fritidseiendom. Planområdet har ingen momenter av særlig interesse for barn og unge.

Planområdet inneholder ingen tilrettelagt felles lekeplass, men det er flere friområder innenfor planområdet uten særlig verdi. Disse videreføres i størst mulig grad.

3.2.6 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442

De til enhver tid gjeldende retningslinjene for støy skal legges til grunn av kommunene, regionale myndigheter og berørte statlige etater ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter PBL. Retningslinjene anbefaler at det beregnes til støysoner rundt viktige støykilder, rød og gul sone. I rød sone er hovedregelen at støyfølsom bebyggelse skal unngås, mens det i gul sone kan vurderes hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Planen legger til rette for at det kan etableres fritidsbolig relaterte fasiliteter i tiknytning til sjø. Støy fra båttrafikk kan oppleves, men vil ikke overskride retningslinjens gitte grenseverdier som krever tiltak. Det er ikke vurdert som nødvendig med støyskjermingstiltak og forholdet til støy vurderes som oppfylt i planforslaget.

3.2.7 Kommunalteknisk norm.

For kommunen er det viktig at anlegg for vei, vann og avløp blir bygd ut slik at utformingen ivaretar overordnede målsettinger i planer og rutiner når kommunen skal eie, drifte og vedlikeholde anleggene. Kommunen vil få en tryggere og mer rasjonell drift, når en vet at anleggene er bygd ut etter forhåndsbestemte krav. Som fremtidig eier av et VVA-anlegg kan kommunen stille krav til utforming i kraft av eierrettigheter av anleggene. Reglene i normen er gitt av kommunen i kraft av fremtidige eierrettigheter til offentlige lekeplasser, friområder, vei-, vann- og avløpsanlegg som skal overtas.

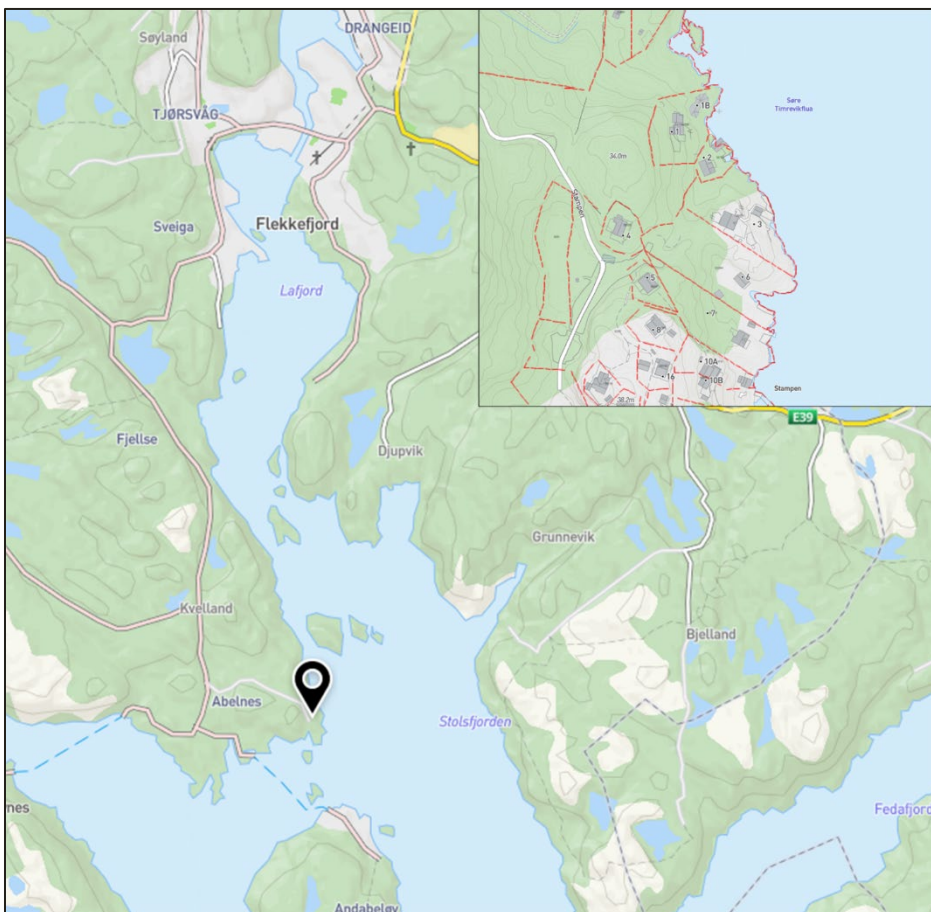
Planforslaget legger ikke til rette for etablering av nye kommunaltekniske anlegg.

4 Dagens forhold

4.1 Dagens bruk og beliggenhet

Planområdet ligger på Stampen ved Abelsnes, sør for Flekkefjord sentrum. Området grenser til sjøen og ligger opp mot vedtatt «detaljreguleringsplan for Stampen gnr. 32, bnr. 22 m.fl. Abelsnes» i sør grense området mot nylig oppstartet reguleringsplan for Stampen gnr. 32, bnr. 69, m.fl. Samlet planareal er ca. 7,2 daa. Området er i dag bebygd med 2 fritidsboliger, 1 bod og 2 båthus med tilhørende bryggeanlegg. I gjeldende regulering er det utenom byggeområder, regulert område for naust/brygge og friområde.

Adkomst til Stampen er via privat vei Pv10242. Videre går adkomsten som sti gjennom friområde i øst på eiendom gnr/bnr 32/244. Denne stien er svært dårlig egnet hvis man ikke er stødig til bens. Eiendom 32/161 har også privat adkomst i 66 trappetrinn fra sjøen via etablerte bryggeanlegg.



Figur 6: Områdets plassering

4.2 Eiendomsforhold

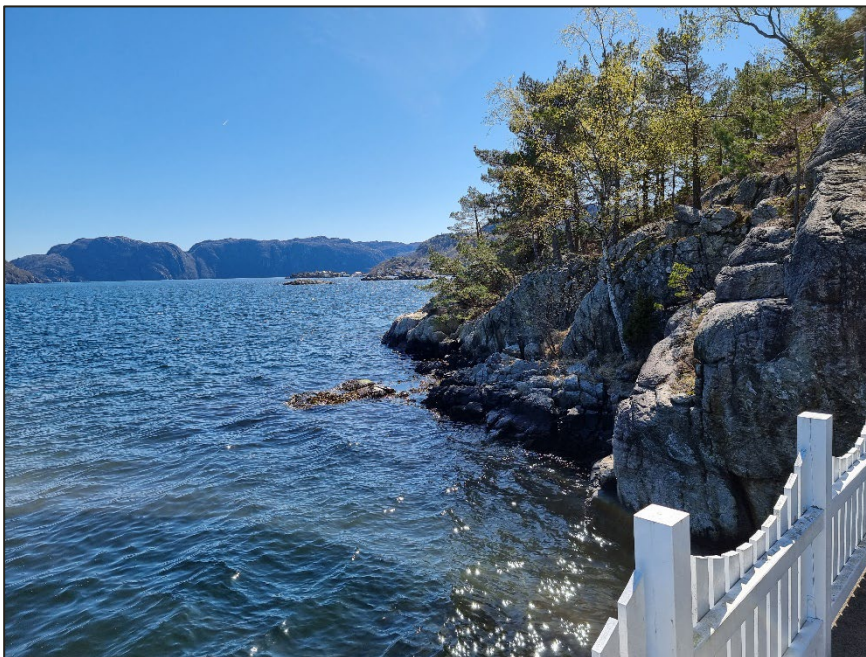
Planområdet omfatter totalt 4 eiendommer. Tabellen under viser hjemmelshavere til eiendommene pr. 24.08.2021

	Gnr./Bnr.	Navn
1.	32/161	Svein Skailand
2.	32/244	Kim Sirnes
3.	32/160	Roald Sirnes
4.	32/137	Bernt Søyland

4.3 Landskap

Planområdet er lokalisert på vestsiden av Stolsfjorden, øst for Abelsnes og nord for Andabeløy.

Planområdet er godt synlig fra sjøen. Topografisk kjennetegnes området av bratt stigende terreng, med lavereliggende flater med bebyggelse. De ubebygde områdene består i stor grad av tett vegetasjon. I enkelte deler innenfor det aktuelle planområdet er terrenget svært bratt ned mot sjøen, som gjør det svært dårlig egnet for ferdsel og ilandstigning.



Figur 7: Bilde fra befaring. Sjøen sett fra eksisterende brygge mot sør.



Figur 8: Bilde fra befaring. Sett fra nedre del av gnr. 32 bnr. 161, med tidligere installasjon for varheis.



Figur 9: Bilde fra befaring. Sett fra nedre del av gnr. 32 bnr. 161

4.4 Naturverdi og biologisk mangfold

Det er ikke registrert noe spesiell naturverdi eller biologisk mangfold innenfor planområdet. Svein Arild Grimsby utførte i 2010/2011 vurdering for betydningen av biologisk mangfold- verdier i Lille Stampen området. Vurderingen fungerte som en konsekvensanalyse i forhold til pågående reguleringsplan for Lille Stampen (PID201507), vedtatt 22.09.2016. Det ble ikke funnet arter som har «hovet forekomsten» knyttet til dette området eller har faste bestander der. Naturtypen som danner vegetasjon i området, har trolig mindre verdi i forhold til arts-mangfoldet i Flekkefjord kommune.

4.5 Trafikkforhold

Adkomst til området er fra Fv 4130 *Erikstemmen* og videre på privat vei Pv 10242.

Fv 4130 har en ÅDT på 250 og det er ikke registrert noen trafikkulykker ifølge Statens vegvesens veikart. For å komme seg til Fv 4130 må man benytte seg av hovedveien til Abelsnes, Fv 469.

4.6 Støykilder

Planområdet ligger rolig til i et område med fritidsbebyggelse og er omringet av skog og sjø. Ingen registrerte støykilder som vil være sjenerende for bebyggelsen. Hovedkilden for støy kommer fra sjø og båttrafikk. Støyen som genereres av båttrafikken er ikke til betydning for utnyttelsen av området.

4.7 Forurensning

Det er ikke registrert at planområdet har vært utsatt for aktiviteter som kan ha tilført området forurensning. Erikestemmen avfallsplass er lokalisert ca. 1 km i luftlinje fra planområdet.

4.8 Friluftsliv og barn og unges interesser

Planområdet består av fire private fritidseiendommer, hvorav disse har naturtomt nær sjøen. Det er i dag ingen anlegg som representerer barns interesser innenfor planområdet. Det er heller ikke lagt opp til offentlig bruk av området. Det er imidlertid gode friluftslivforhold i tilknytning til sjøen for grunneierne i planområdet.

4.9 Teknisk infrastruktur

Agder energi har informert om at kapasiteten på eksisterende anlegg er begrenset, og kan trenge en opprustning. Forslagsstiller har vært i dialog med Agder energi for å avklare effektbehovet for ønskede tiltak og fått estimert pris ved utbygging av inntil 2 nye enheter i området. Viser ellers til kap. 3.2.3 for renovasjonsløsning i kommunen.

4.10 Skredfare

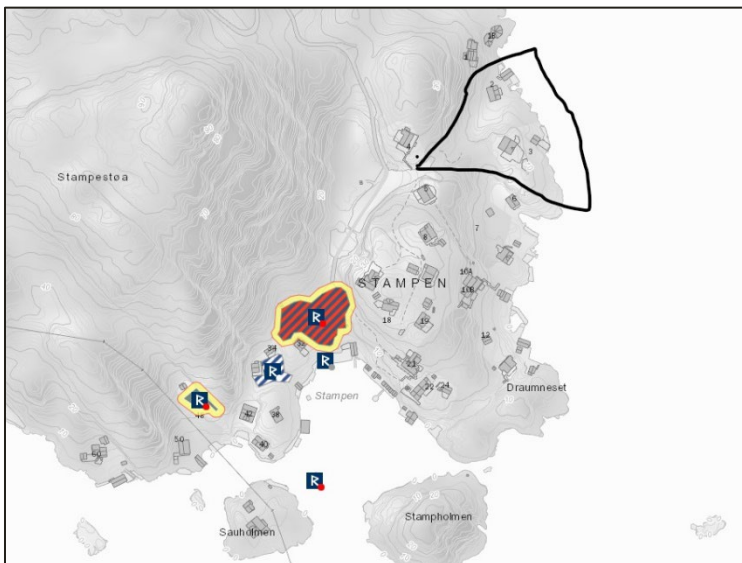
Det er ikke registrert noen skred innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Området berøres heller ikke av noen aktsomhetsområder for skred.

4.11 Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområder ifølge

<https://askeladden.ra.no/>

I nærheten av området i vika inne i Stampen, er det registrert fredet aktivitetsområde som viser bosetting. Det er også gjort et løsfunn av ukjent karakter i nærheten av området.



Figur 10: Kulturminner. kilde – askeladden.ra.no

4.12 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Følgende uønskede hendelser er identifisert og vurderes nærmere i egne analyseskjemaer i vedlagt ROS-analyse. Avbøtende tiltak er oppsummert i kap. 5.3 i planens beskrivelse.

Uønskede hendelser				
5	Havnivåstigning			
6	Radongass			
7	Vind			
8	Ekstremnedbør			
17	Kraftforsyning			
27	Støy og støv fra andre kilder			
35	Forurensning i sjø			
39	Ulykke i av-/påkjørsler			
46	Ulykke ved anleggsgjennomføring			
47	Støy i anleggsgjennomføringen			
KONSEKVENSER				
SANNSYNLIGHET	Små	Middels	Høy	
	Høy (> 10%)			
	Middels (1-10 %)	7, 27, 35, 47	5, 6, 8	
	Lav (<1 %)	16, 39	39, 46	

5 Beskrivelse av planforslaget

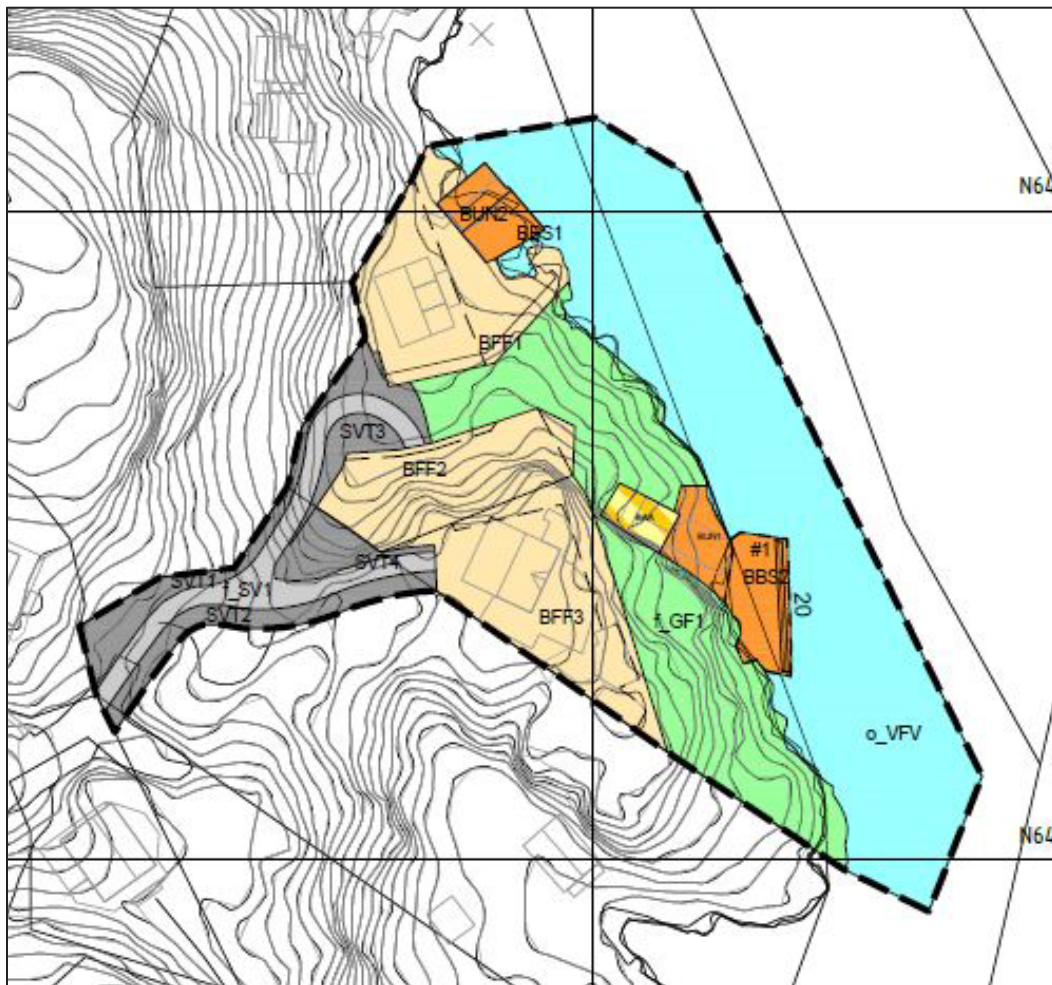
Reguleringsplanen inneholder områder for fritidsbebyggelse, kjøreveg, parkeringsareal, småbåtanlegg i sjø og vassdrag, friområde og kombinert formål uthus/naust/badephus. I sjøområdet videreføres formål fra gjeldende plan for friluftsområde i sjø og vassdrag.

Den aktuelle reguleringsplanen skal i hovedsak følge prinsippene for utnyttelsesgrad og byggeskikk, som er gitt av tilgrensende reguleringsplaner for Stampen.

Det legges til rette for en tilbaketrunket fritidsbolig, en båtstø i tilknytning til anlegget innenfor BUN1, et mindre tilbygg, etablering av bølgebryter, ny kjøreveg inn i området, samt en dobbelgarasje som skjules i bakkant av terrenget ved enden av adkomstveien til den nedre delen av området. På toppen av garasjen tillates det en redskapsbod med adkomst fra BFF3. For å begrense avtrykket er det omdisponert areal fra fritidsbebyggelse til friområde andre steder innenfor planområdet. Samtidig er det vurdert flere alternative tiltak. Disse fremkommer av illustrasjoner i kap. 5.1 og vurdering i kap. 6.7.

En del av bakgrunnen for planarbeidet er å gjøre fritidsboligområdene lettere tilgjengelig for eierne. Dermed er det foreslått regulert inn en kjøreveg som vil gi bedre forutsetning for fremkommelighet til hyttene. Kjørevegen vil samtidig i stor grad bidra til å gjøre friområdet ved sjøen lettere tilgjengelig for de som oppholder seg i området.

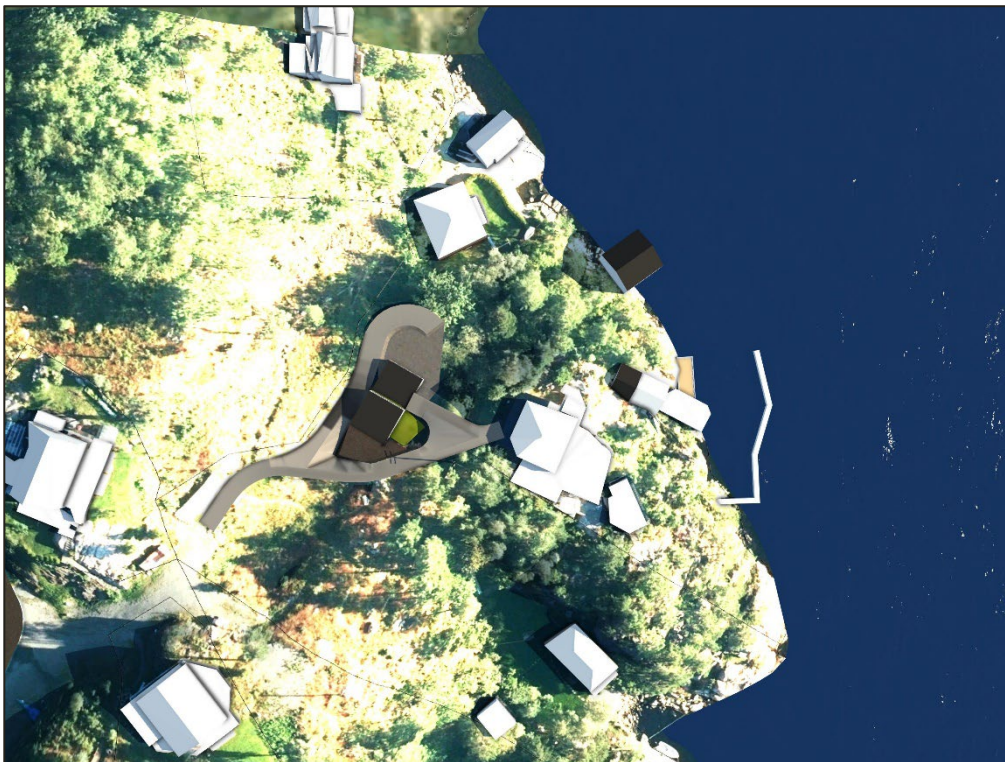
For å begrense belastningen fra vær og sjøfart reguleres det i tillegg areal til småbåthavn i sjø og vassdrag, som vil legge til rette for etablering av en mindre bølgebryter. Bølgebryterens konstruksjon beskrives under kap. 5.2.1. *Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner.*



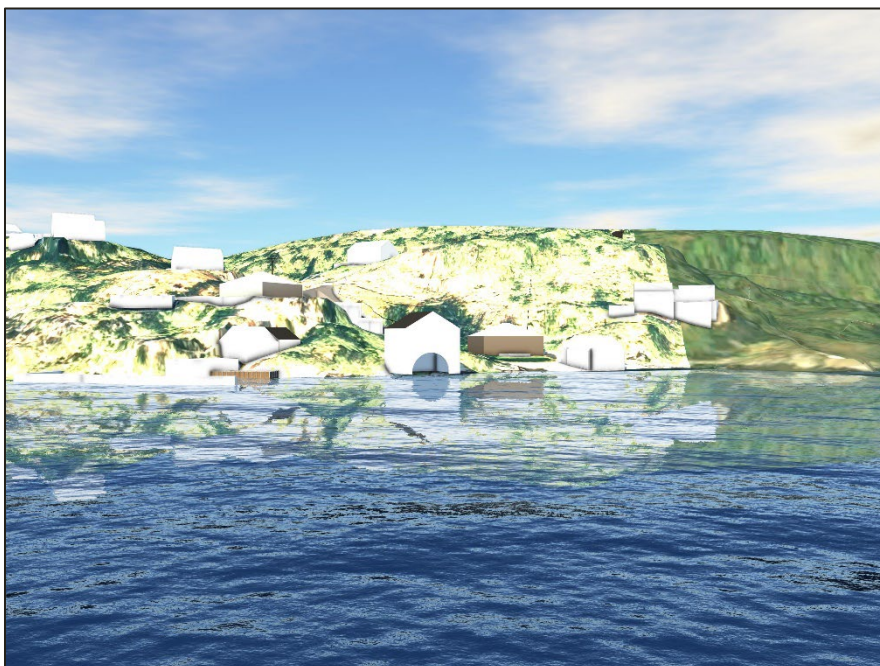
Figur 11: plankart. Kartet er nedkopiert og ikke i målestokk.

5.1 Illustrasjonsprosjekt og beskrivelse av planforslag

Ut fra rammene som er gitt i planen er det utarbeidet en 3D-modell som viser planområdet maksimale utnyttelse. Plassering og utforming av bebyggelse illustrerer rammene som ligger i planen og er ikke nødvendigvis den endelige løsningen innenfor feltet. Figur 12-21 illustrerer de ulike alternativene som er vurdert for planens ønskede tiltak. Det er vurdert flere ulike plasseringer av bebyggelsen. I figurteksten til bildene vil det følge en kort beskrivelse av de illustrerte tiltakene. Alternativene fremstiller forskjellige løsninger for plassering av sjøhus med båtstø og frittliggende hytte på land med ny båtstø ved sjøen. Alle alternativene illustrerer bølgebryter, tilbygg for eksisterende bod/anneks og planlagt garasjebygg i bakkant av eksisterende bebyggelse. Bygninger med svarte tak illustrerer nye tiltak. Alternativene er nærmere vurdert under kap. 6.7. Illustrasjonene viser to garasjebygg. Alternativene ble i planprosessen endret, slik at det kun vil være aktuelt med en dobbelgarasje i nedre del av eiendom 32/161.



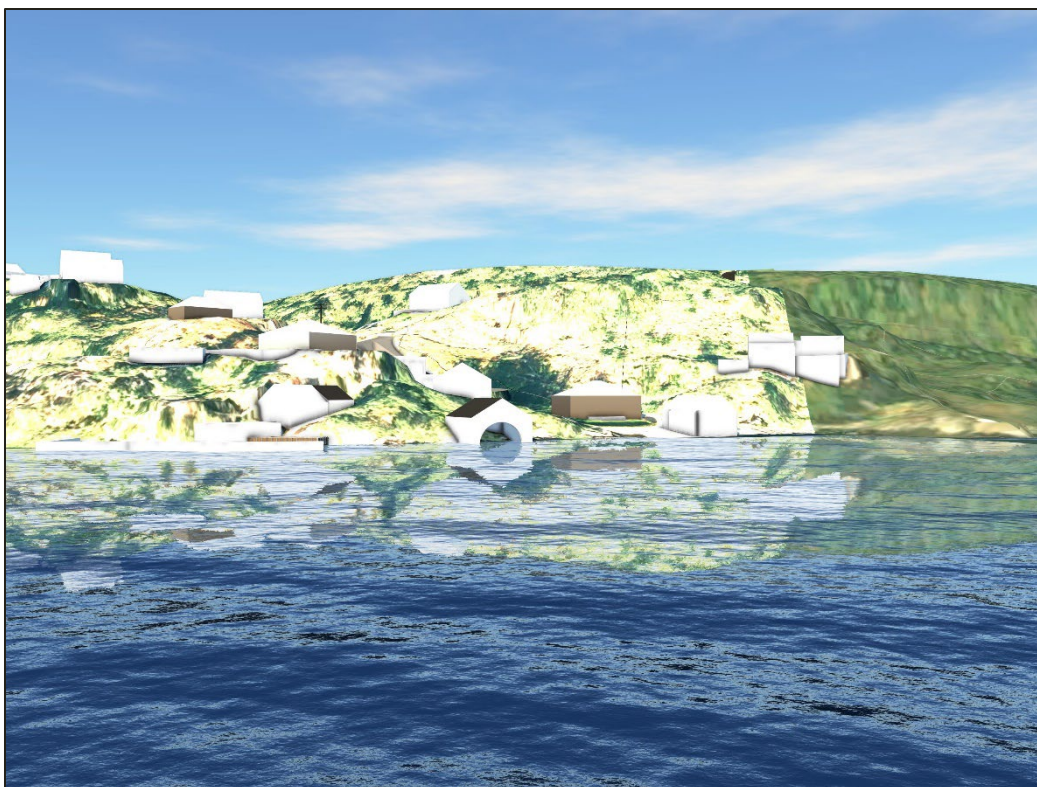
Figur 12: Alternativ 1, båtstø med boenhet i 2. etasje



Figur 13: Båtstø med boenhet i 2. etasje - sett fra sjøen i øst.



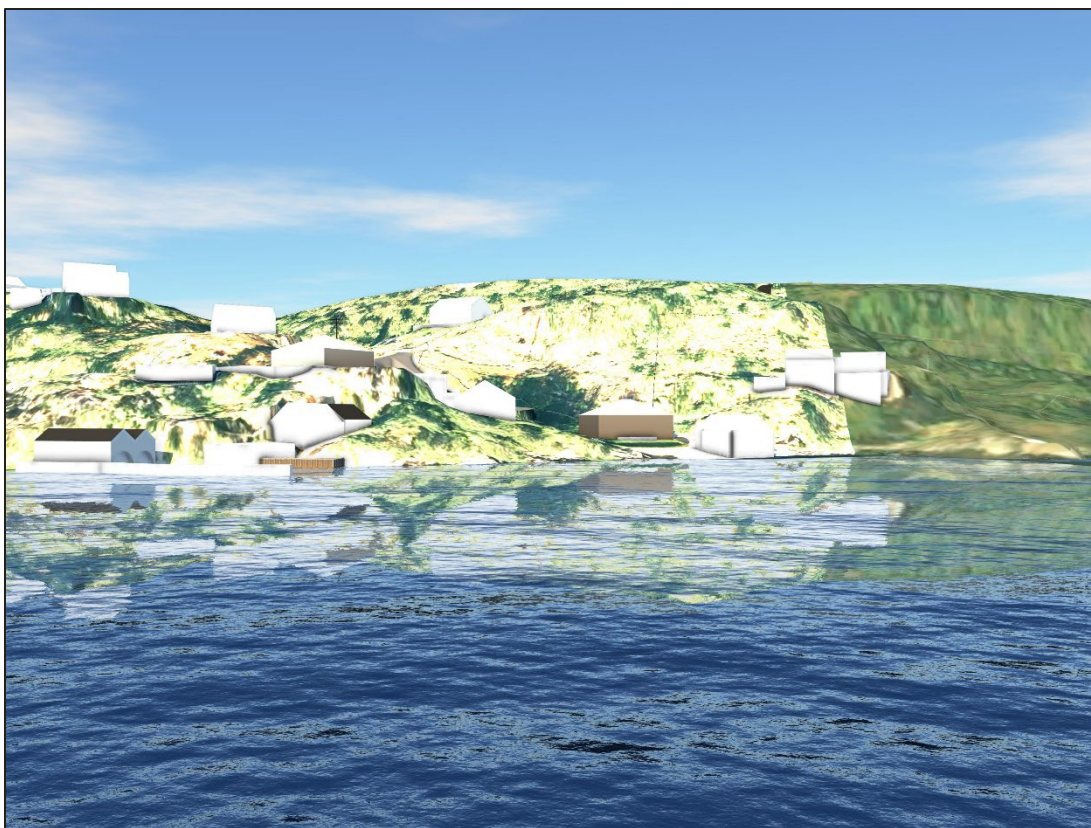
Figur 14: Alternativ 2, tilbaketrukket hytte og båtstø



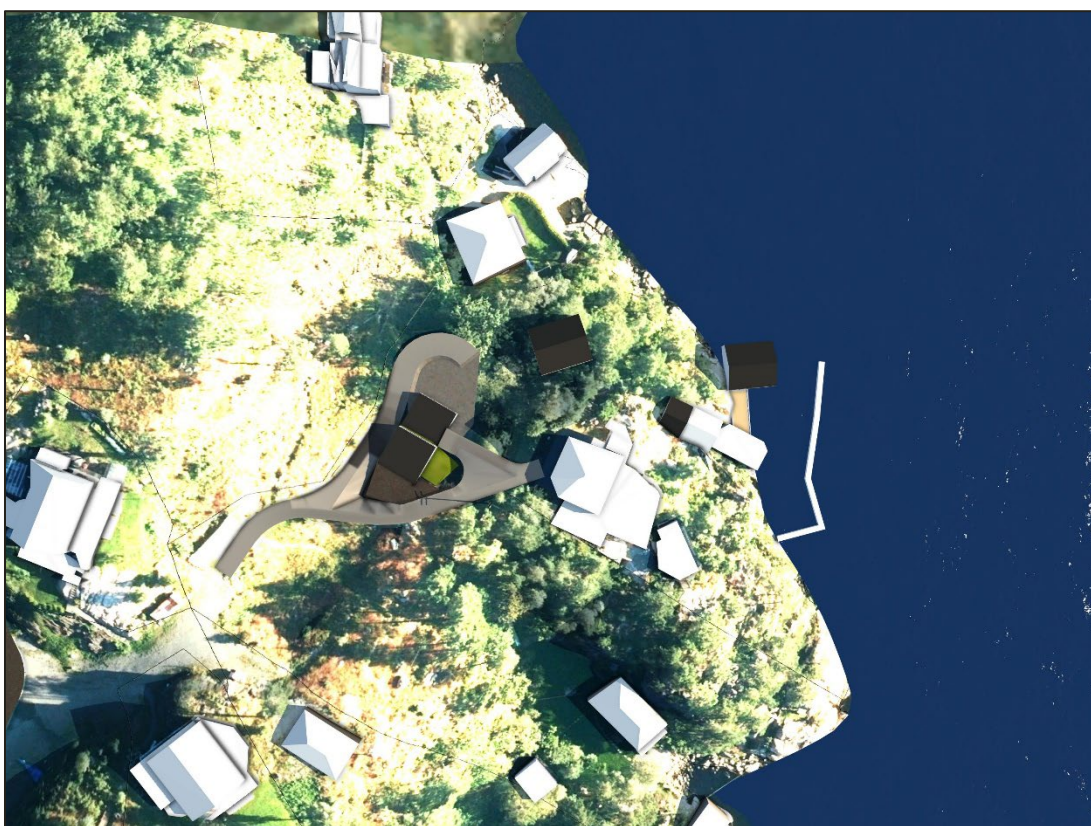
Figur 15: Tilbaketrukket hytte og båtstø – sett fra øst



Figur 16: Alternativ 3, tilbaketrukket hytte og båtstø langs fjellet innenfor ny bølgebryter, tilknyttet BUN1



Figur 17: Tilbaketrukket hytte og båtstø langs fjellet innenfor ny bølgebryter, tilknyttet BUN1- sett fra øst.



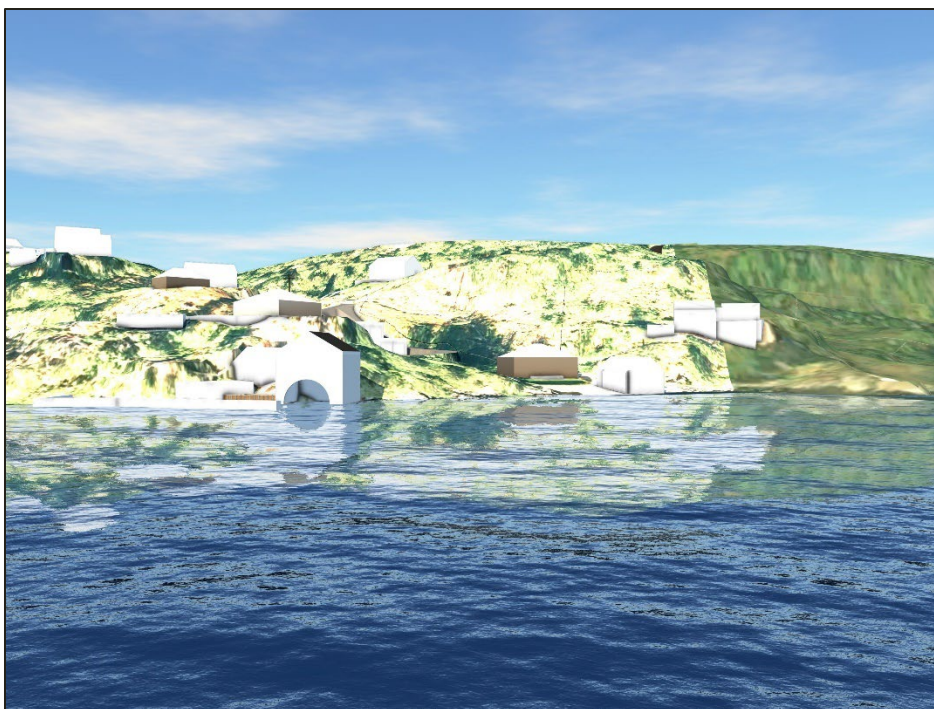
Figur 18: Alternativ 4, tilbaketrukket hytte og båtstø tilknyttet BUN1



Figur 19: Tilbaketrukket hytte og båtstø tilknyttet BUN1 – sett fra øst



Figur 20: Alternativ 5, båtstø med leilighet i 2.etasje tilknyttet BUN1



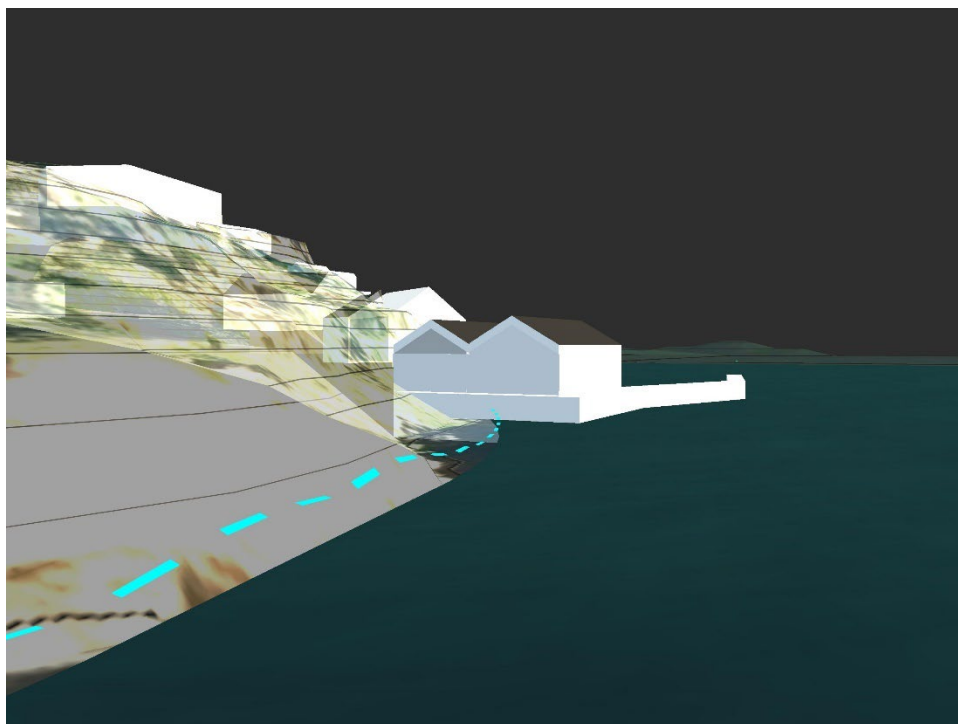
Figur 21: Båttømme med leilighet i 2.etasje tilknyttet BUN1

5.1.1 Snitt for plassering av tiltak i sjø.

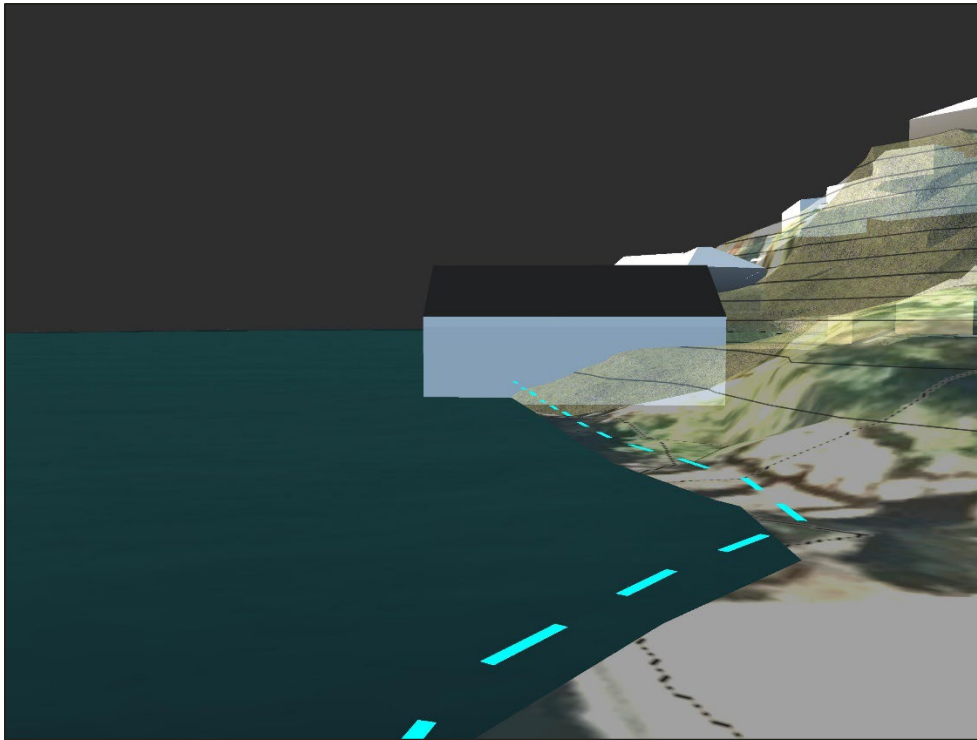
Figur 22 viser snitt hvor båttømen er plassert langs fjellet i tilknytning til det eksisterende anlegget innenfor BUN1, lik figur 16.

Figur 23 viser snitt hvor båttømen er plassert uavhengig fra BUN1, lik figur 14.

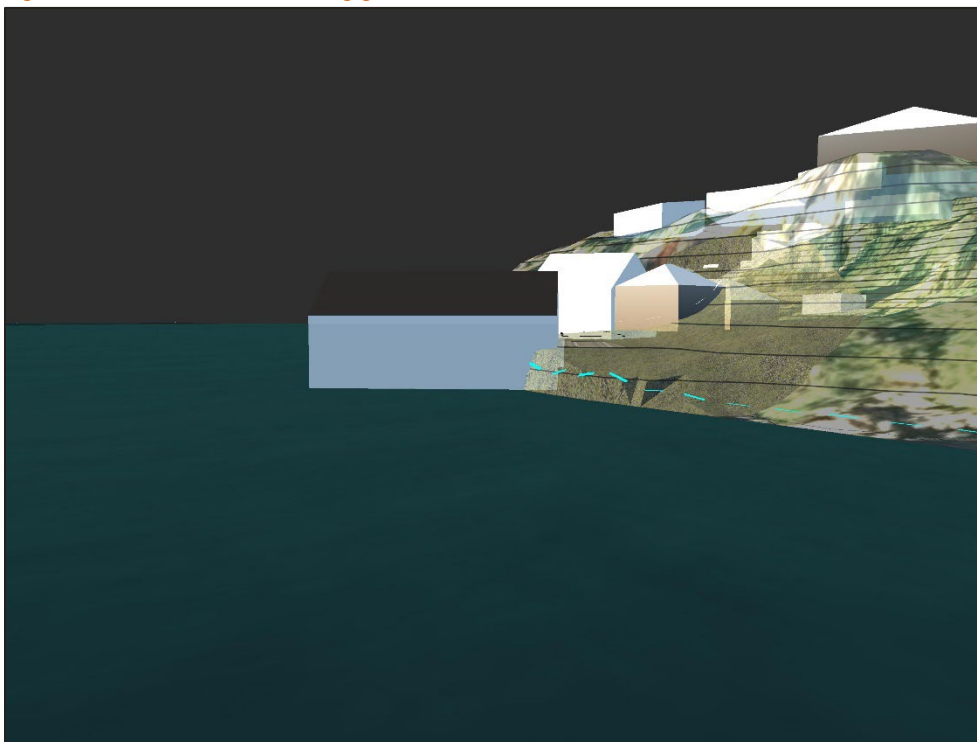
Figur 24 viser snitt hvor båttømen er plassert i tilknytning til bryggeanlegget for BUN1, lik figur 18.



Figur 22: Snitt for båttømme langs fjell innenfor ny bølgebryter



Figur 23: Snitt av båttø uavhengig fra BUN1



Figur 24: Snitt av båttø tilknyttet BUN1

5.2 Reguleringsformål

Arealformål i henhold til plan- og bygningsloven § 12-5:

Arealtabell			
Sosikode	Formål	Eierform	Areal (m²)
§ 12-5. nr. 1 – Bebyggelse og anlegg			
1121	Fritidsbebyggelse-frittliggende	Privat	1813,2
1587	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Privat	249,6
1589	Uthus/naust/badehus	Privat	171,6
1900	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	Privat	67,2
§ 12-5. nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
2010	Veg	Privat	336,2
2018	Annen veggrunn – Teknisk anlegg	Privat	608,7
§ 12-5. nr. 3 – Grønnstruktur			
3040	Friområde	Felles	1371,5
§ 12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone			
6710	Friluftsområde i sjø og vassdrag	Offentlig	2683,3
Totalt alle kategorier: 7186,2 m²			

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

Fritidsbebyggelse – frittliggende

Feltnavn:	BFF1-BFF3
Formål:	Kode 1121
Hensynssone:	Ingen
Areal:	1813,2 m ²
Tillat grad av utnyttning:	150 BYA
Rekkefølgebestemmelser:	Rekkefølgekrav knyttet til etablering av energianlegg, VA og renovasjon.

Beskrivelse av felt:

BFF1 reguleres i sin helhet slik det er i dag. Området fremstår som ferdig opparbeidet og utbygd.

Området som foreslås regulert til BFF2 er i dag ubebygd og delvis regulert til friområde og fritidsbebyggelse. Slik områdets kvalitet fremstår i dag, er det dårlig egnet til friområde. Det ligger skjermet og utilgjengelig til for andre enn grunneier selv. Det legges til rette for etablering av en ny frittstående hytte innenfor gjeldende plans grenser for fritidsbebyggelse. I tillegg åpnes det opp for at det i bakkant av fritidsbebyggelsen kan etableres en ny dobbelgarasje inntil 50 m². Selve området hvor garasjebyggene plasseres, er godt skjult av det eksisterende terrenget, og det vil bli tilnærmet usynlig fra sjøen. Garasjebygget vil bidra som støtte opp mot den nye vegen. Ved å benytte garasjen som støtte mot veien, vil det redusere behovet for store fyllinger. Det tillates etablert en redskapsbod inntil 35m² på garasjens tak som vil være i tilknytning til BFF3. Redskapsboden vil ikke ha innvirkning på det tillatte bebygde arealet, men vil bidra som ekstra støtte mot veien.

Innenfor byggeområdene BFF3 tillates en utnyttelsesgrad i tråd med kystsonenplanens føringer på 150 m² BYA.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

Feltnavn:	BBS1-2
Formål:	Kode 1587.
Hensynssone:	Ingen
Areal:	249,6 m ²
Tillat grad av utnytting:	Ingen
Rekkefølgebestemmelser:	Ingen

Beskrivelse av felt:

BBS1 regulerer eksisterende bryggeanlegg og båthus i tilknytning til felt BFF1. Det er ikke foreslått tiltak utenom det som er etablert i området i dag.

Innenfor felt BBS2 legges det til rette for etablering av bølgebryter i betong. Bølgebryteren skal utføres i betong. Tiltaket skal ikke medføre inngrep i natur eller sjøbunn, med unntak av forankring av selve konstruksjonen. synligheten over vannoverflaten skal være begrenset til kote +1. bølgebryterens bredde skal ikke være større enn 1,5 meter

Det legges i tillegg til rette for etablering av en ny båtstø i tilknytning til det eksisterende anlegget. Båtstøen skal plasseres langs fjellet sør for eksisterende brygge og vil ved etablering av ny bølgebryter gis en naturlig plassering mellom bølgebryteren og land, slik det er illustrert i figur 16. Båtstøen skal ha plass til en båt og være maks 40m² BYA.

Uthus/Naust/Badehus

Feltnavn:	BUN1-2
Formål:	Kode 1589.
Hensynssone:	Ingen
Areal:	171,6 m ²
Tillat grad av utnyttning:	BRA
Rekkefølgebestemmelser:	Ingen

Beskrivelse av felt:

BUN1 regulerer eksisterende båtstø og brygge tilhørende eiendom gnr/bnr 32/161.

BUN2 regulerer eksisterende anlegg tilhørende eiendom gnr/bnr 32/137. Det legges ikke til rette for nye tiltak innenfor dette formålet.

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Feltnavn:	BAA
Formål:	Kode 1900.
Hensynssone:	Ingen
Areal:	67,2 m ²
Tillat grad av utnyttning:	BRA
Rekkefølgebestemmelser:	Ingen

Beskrivelse av felt:

BAA er avsatt i samme utstrekning som bebyggelsen i eksisterende plan inkludert en mindre utvidelse av eksisterende bebyggelse. Formålet omfatter anneks og bod tilhørende byggeområde BFF3.

Det tillates at eksisterende bebyggelse utvides med inntil 20 m² BYA. Utvidelsen skal skje i vestlig retning i bakkant av eksisterende bebyggelse, slik at det blir minst mulig synlig fra sjøen.

5.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5. Nr. 2)

Veg

Feltnavn:	SV1
Formål:	Kode 2010
Hensynssone:	Ingen
Areal:	336,2 m ²
Tillat grad av utnyttning:	Ikke tillatt å bygge
Rekkefølgebestemmelser:	Ingen

Beskrivelse av felt:

Arealet skal benyttes til kjøreveg internt i området. Det er kun satt av areal til privat veg internt i området.

Det stilles ikke samme krav til veg-oppbygging og- utforming som ved opparbeidelse av offentlige veier. I arealet inngår kjørefelt og vegskulder. Det stilles ikke krav til fast dekke og det tillates at vegen legges med grusdekke. Vegbredden dimensjoneres til 3,2 meter iht. privatrettslig avtale.

Annen veggrunn, Teknisk anlegg

Feltnavn:	SVT1 – SVT4
Formål:	Kode 2018
Hensynssone:	Ingen
Areal:	608,7 m ²
Tillat grad av utnyttning:	Ikke tillatt å bygge
Rekkefølgebestemmelser:	Ingen

Beskrivelse av felt:

Arealene benyttes til sidearealer for veg, herunder grøft, skjæring og fylling. Terrengoverflater tilordnes og såes der det er forhold for det.

Skjæringer og fyllinger skal sikres med tilstrekkelig støtte for å forhindre utglidning av masser.

5.2.3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5. Nr. 3)

Friområde

Felt navn:	GF1
Formål:	Kode 3040
Hensynssone:	Ingen
Areal:	1371,5 m ²
Tillat grad av utnytting:	Ikke tillatt å bygge
Rekkefølgebestemmelser:	Ingen

Beskrivelse av felt:

Arealet skal benyttes som felles tilgjengelig friområde og buffer mellom bebyggelse og strandsonen. Områdene er i stor grad privatiserte og innbyr ikke til allmenn ferdsel. Det vil likevel fungere som et trivselselement for beboere i området. GF1 som buffersone danner en visuell myk overgang mellom sjø og bebyggelse, spesielt sett fra sjøen. I tillegg er det justert på formålene fra gjeldende plan, slik at deler av gjeldende plans byggeområde mellom BFF1 og BFF3 er omgjort til friområde.

Det tillates å etablere en naturtilpasset trapp gjennom GF1 for å sikre trygg adkomst mellom BFF3 og BUN1.

5.2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (pbl. § 12-5. Nr. 6)

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Felt navn:	VFV
Formål:	Kode 6710
Hensynssone:	Ingen
Areal:	2683,3 m ²
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	Ingen

Beskrivelse av felt:

Arealene skal sikre en inngrepsfri strandsoner og sjøområde, tilgjengelig for allmennheten.

5.2.5 Bestemmelsesområder §12-7 #1 - bølgebryter

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det etablert bølgebryter i betong slik beskrevet for formål BBS 2 under kap 5.2.1. Bølgebryterens plassering og utforming er illustrert i plankart uten juridiske linjer. Endelig plassering skal avklares ved søknad om tillatelse til tiltak.

5.2.6 Bebyggelsens plassering og utforming

- Bebyggelsens høyde

Tillatt høyde på bebyggelse er angitt i bestemmelser, og er relatert til kotehøyde. For alle felt er det oppgitt maksimal kotehøyde på ferdig gulv, og høydeangivelse for maksimal bygningshøyde. Generelt er det lagt opp til bebyggelse i 1 etasje. Garasjebygg som tillates «gjemt» i bakkant vil plasseres slik at den fungerer som støtte mot veien. Som tillegg til maksimal byggehøyde tillates det eventuelle tekniske anlegg på tak.

- Byggegrenser

For å sikre en fornuftig plassering ved søknad om tillatelse til tiltak, er det i plankartet regulert inn byggegrenser. Der hvor byggegrense ikke er angitt vil denne sammenfalle med formåls grensen.

- Utnyttelsesgrad

Tillatt grad av utnytting er angitt i planbestemmelser. Det er lagt opp til en utnyttelsesgrad som er styrt av føringer gitt gjennom kystzoneplanen hvor man begrenser utnyttelsesgraden for BFF2 og BFF3 til 150 m² BYA. Det legges ikke til rette for omfattende foretting av området, men heller mindre tilbygg/påbygg samt etablering av ny fritidsbolig, en garasje, en redskapsbod og en båtstø.

5.2.7 Uteoppholdsareal

For utenom de regulerte friområdene, legges det ikke til rette for egne områder for uteopphold og lek innenfor planområdet.

5.2.8 Adkomst og parkering

Adkomst til området er fra Fv 4130 (Erikstemmen) og videre på privat vei inn til tilgrensende reguleringsplan på Stampen PID201718. Adkomst til det aktuelle planområdet er via gangveg gjennom tilgrensende plan eller med båt fra sjøen.

Parkeringsnøkkelen følger krav fra tilgrensende reguleringsplan, og det stilles krav om 1,5 parkeringsplass per fritidsbolig, innenfor planområdet eller i fellesanlegg tilhørende PID201718. Hvis ikke det kan vises til tilstrekkelig parkering, skal det vises til parkeringsplass på fastland i rimelig avstand til båt plass.

Eksisterende fritidsboliger har fra tidligere avtaler om parkering i nærliggende anlegg. Det er etter en generell vurdering likevel behov for et utvidet parkeringstilbud ute på Stampen, og det er dermed lagt til rette for at det kan etableres en dobbelgarasje hvor det også gis parkeringsmuligheter på garasjens tak for fritidsboligene innenfor eiendom 32/161. Parkeringsbehovet for nye tiltak anses som tilfredsstillt.

5.2.9 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal følge den til enhver tid gjeldende teknisk forskrift (TEK17)

5.2.10 Trafikkstøy

Planforslaget vil ikke bidra til særlig økt støy i området. Det vil ved etablering av veg, kunne oppstå arbeid som oppleves som støyende. Men dette vil begrense seg til en kortere periode. For anleggsfasen vil veileder for Støy T-1442 fra 2021 legges til grunn. Støyverdier over hva som er tillatt i den til enhver tid gjeldende veileder tillates ikke.

5.2.11 Kulturminner

Kulturminnevernnavdelingen hos Agder Fylkeskommune var den 21.01.2022 ute på området for å utføre prøvestikk som avtalt ved befarings høsten 2021. Tilbakemeldingen fra kulturvernmyndigheten var at det ikke var noe av interesse innenfor planområdet. Dermed er det ingen hensyn knyttet til kulturminner på land som blir berørt av nye tiltak i området. NMM har uttalt seg til varsel om oppstart av planarbeid at de har interesser i området, og har etter korrespondanse med forslagsstiller blitt enige om at saken skal vurderes ved offentlig ettersyn.

5.2.12 Felles adkomsveg og eierforhold

Foreslått regulert adkomstvei inn i område går over gnr/bnr, 32/160,244 og 161. Kostnader for opparbeidelse av vegen med tilhørende areal vil fordeles i tråd med egen privatrettslig avtale mellom grunneierne.

5.3 Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak

5.3.1 Risikoforhold

Gjennomgang av mulige farlige forhold og uønskede hendelser viser at risikonivået er mulig å kontrollere, gitt de forebyggende tiltakene som nevnt i tabellen nedenfor.

Utover det som er kommentert i tabellen under, er det innenfor planområdet ikke registrert faremomenter i kommuneplanens arealdel eller i offentlige kartdatabaser, som for eksempel naturbasen, skrednett m.m.

TILTAK - Reguleringsplan	
Uønsket hendelse	Tiltak i planen
Havnivåstigning/stormflo	Krav til flomsikkerhøyde for bebyggelse i sjønære områder.
Radongass	Ivaretatt gjennom krav i teknisk forskrift (TEK17)
Ekstremnedbør	Krav til dokumentasjon av overvannsløsninger ved søknad om tiltak.

6 Virkninger av planen

Som beskrevet i kap. 1.3, utløser planen ikke krav om konsekvensutredning. Det er likevel nødvendig å belyse virkningen av planen, og dette gjøres gjennom beskrivelse i det følgende, uten at man tallfester eller vekter konsekvenser som i en konsekvensutredning.

6.1 Forhold til overordnet plan

Dagens plansituasjon er at området omfattes av to eldre reguleringsplaner, henholdsvis planID 199201 og planID 200610. Samtidig omfattes området av kommunedelplan for kystsonen i Flekkefjord, med hensynssone for at gjeldende plan skal videreføres. Likevel gir kommunedelplan for kystsonen enkelte føringer som må tas hensyn til i den aktuelle planen. Kommunen mener blant annet at utbygging av hytter i kystsonen fortrinnsvis bør skje ved fortetting av eksisterende hytteområder. (jf. kystsoneplanen 5.1.4)

Eksisterende detaljregulering legger føringer for de foreslåtte byggeområdene i den aktuelle planen. Samtidig tillater man seg å justere litt på formålene innenfor eiendom gnr/bnr 32/161.

Konsekvens av planforslaget er at de gamle planene reguleres iht. pbl. 2008. Det gis i den aktuelle planen mulighet for økt utnyttelse. Økt utnyttelse og plassering av ny bebyggelse følger delvis de føringer som er gitt fra kommunedelplanen for kystsonen, samt nylig vedtatt tilgrensende plan PID 201718.

Som tiltak er det gjort enkelte justeringer mellom friområde og byggeareal for å kompensere for beslag av friområde til ny veg og garasje. Samtidig vil den nye vegen bidra til å gjøre friområdet lettere tilgjengelig enn det er i dag.

6.2 Landskap

Nåsituasjonen er et område som er beskjedent utbygget. Eiendommene hjemler hver sin fritidsbolig i tillegg til hvert sitt sjøhus. Ubebygde områder fremstår i all hovedsak som urørt, med unntak av opparbeidede hager/plattinger i tilknytning til etablerte fritidsboliger.

Konsekvens av planforslaget er etablering av felles adkomstvei og tilrettelegging for at eiendom gnr/bnr 32/161 kan fortettes med inntil en fritidsbolig, 1 dobbelgarasje, 1 redskapsbod og utvidelse av eksisterende bod/anneks. Samtidig vil byggeområder i gjeldende plan oppdateres til å følge utnyttelsesgraden gitt av kystsoneplanen på inntil 150 m² BYA.

Som tiltak er det satt høydebegrensninger for ferdig gulv og møne/gesims målt i forhold til ferdig gulv. Intensjonen er at bygninger skal oppføres på en måte som vil skåne naturen uten unødvendig inngrep. Dette gjelder spesielt ny fritidsbolig innenfor gnr/bnr 32/161. Bygningene er videre tenkt å ta opp i seg elementer fra omkringliggende bebyggelse, som i dag fremstår som ganske brokete.

Dette for å skape en helhet i totalinntrykket av den samlede bebyggelsen. Ny fritidsbolig og båtstø vil oppføres med saltak for å videreføre stilen til den omkringliggende bygningsmassen. Båtstøen skal gis en naturlig plassering mellom sjøen og land for å redusere behov for inngrep ved etablering.

6.3 Trafikk- og parkeringsforhold

Nåsituasjonen er adkomst til området via regulert vei i tilgrensende plan og fra sjøen via båt. Det er avsatt parkeringsareal i tilgrensende plan som brukes av hjemmelshavere innenfor det aktuelle planområdet. Det er i tillegg opparbeidet et mindre areal innenfor planområdet hvor man kan parkere. Området er preget av lite trafikk, og ingen gjennomgående trafikk.

For å vurdere den totale trafikkbelastningen til og fra området er det naturlig å vurdere båttrafikk i tillegg til biltrafikk. Dette er gjort da noe trafikk fra sjøen må påregnes som følge av at alle eiendommene har opparbeidet brygge til båt. Det er likevel å anta at det i hovedsak vil dreie seg om trafikk via bil når man vurderer trafikkbildet i området.

Konsekvens av planforslaget er at økt utnyttelse med nye enheter stiller krav om ekstra parkeringsplasser. Forutsatt at ny adkomstveg vil åpne opp for parkering innenfor egen «gårdsplass» og egen garasje for eiendom gnr/bnr 32/161, vil man kunne løse parkeringskravet for eksisterende etablering og ny etablering for 32/161 her. Planlagt utvikling vurderes ikke å endre eksisterende trafikkbilde nevneverdig.

Ingen tiltak nødvendig

6.4 Forholdet til støy og forurensning

Nåsituasjonen er at planområdet ligger isolert til og er ikke i nærheten av større veier som kan være en kilde til støy. Privat vei som fører til Stampen har en ÅDT på 250, noe som er relativt lite, og er rimelig å anta at ikke generer støy som er til ulempe for området. På bakgrunn av dette vurderes støy fra båttrafikk å være primærkilden for potensiell støy i området. Det er derimot en vesentlig del av opplevelsen når man har fritidsbolig langs sjø at det er tilgang til og bruk av fritidsfartøy. Den potensielle støyen båt fart vil kunne generere vurderes å være en forventet naturlig faktor.

Konsekvens av planforslaget vurderes å være meget begrenset. Eksisterende fritidsaktivitet og transport er ikke i en størrelsesorden som på noe vis skulle tilsi at den vil generere støy som er skjæmmende for omkringliggende fritidsbebyggelse. Planforslaget åpner ikke opp for tiltak som skulle tilsi en endret situasjon vedrørende forurensning.

Det åpnes ikke opp for støyende virksomheter, og de foreslåtte tiltak vurderes å harmonere med eksisterende bruk av området. Det vurderes derfor at det ikke vil være nødvendig med særskilte tiltak for støy og forurensning.

6.5 Kulturminner og kulturmiljø

Nåsituasjon – Kulturminnevernavdelingen har vært på befaring i planområdet og utført prøvestikk. Det ble ikke funnet noe av interesse, dermed er det ingenting som tilsier at det ligger kulturminner innenfor planområdet.

Konsekvens av planforslaget er sannsynligvis ingen.

Det er sikret i bestemmelsen at kulturmyndigheter skal varsles om eventuelle funn jf. lov om kulturminner § 8.

6.6 Friluftaktivitet og forholdet til barn og unge

Nåsituasjonen er et område som ikke er tilrettelagt for offentlig ferdsel. Eiendommens plassering og utforming gjør det unaturlig med annet enn privat bruk.

Det er ikke etablerte tiltak for barn og unge innenfor planområdet, men det er regulert lekeplass innenfor tilgrensende reguleringsplan PID201718.

Konsekvens av planforslaget er tilrettelegging for privat bruk. Tiltaket vil ikke fremme friluftaktiviteter utenom det som er mulig å foreta seg etter dagens situasjon.

Tiltak er ikke nødvendig

6.7 Forholdet til pbl. § 1-8 – forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

Nåsituasjonen er at hele det aktuelle planområdet er regulert gjennom en eldre reguleringsplan hvor det er lagt inn formålsgrenser for byggeområde. I tillegg ligger planområdet i sammen med tilgrensende planer under bestemmelser fra kystsonenplanen, hvor det gis tillatelse til å bygge nærmere strandsonen enn 50 meter dersom terrenget tillater det.

Konsekvens av planforslaget er at ønsket båtstø og bølgebryter etableres i strandsonen innenfor BBS2. Dette gir mulighet for trygg av og på stigning fra båt, samt sikre eksisterende og nye etableringer for hard påkjenning fra sjøen. Tilbygg for eksisterende bod er av beskjedne størrelse og skal etableres i samme høyde som og i bakkant av den eksisterende bebyggelsen. Den vil dermed ikke gi en vesentlig synlig endring av dagens bilde.

Som tiltak er det satt høydebegrensninger for bebyggelse. Intensjonen er at bygninger skal oppføres på en skånsom måte, uten vesentlige inngrep i naturen. Garasjebygget som skal fungere som en støtte mot veien vil sannsynligvis medføre noe større inngrep, men dette gjøres for å redusere andre typer inngrep, som vill fremstått som mer omfattende.

Dybdeforholdene langs planområdet gjør det utfordrende å finne en gunstig plassering på båtstøen. Det er som vist i illustrasjonene 12-24, viser flere alternativer for plassering av de nye tiltakene.

Det er laget ulike illustrasjoner for tilbaketrunket hytte med egen båtstø og båtstø med fritidsbolig i 2. etasje. Etter vurdering av de ulike alternativene er det konkludert med at båtstø med fritidsbolig ikke vil la seg gjennomføre på en god måte. Den sannsynlige byggehøyden vil føre til et svært dominerende bygg så tett på sjøen. Dermed ble fokuset rettet mot etablering av ny fritidsbolig trukket tilbake slik at den når ligger i grensene til gjeldende plan for fritidsbebyggelse, samt en enkel båtstø ved sjøen.

Ved plassering av båtstø i tilknytning til nordligste del av BUN1 (figur18-19) er det utfordringer knyttet til det lave havnivået langs bryggen, som medfører at bebyggelsen må skyves et godt stykke ut fra land for at det skal kunne benyttes til båtstø. Jfr. figur23. Med hensyn til tiltak i sjø og terrengbehandling, fremstår ikke dette som en gunstig løsning.

Fra alternativene som er vurdert, er det alternativ 2(figur 14-15) og 3(figur 16-17) som stikker seg ut. Begge alternativene legger til rette for en tilbaketrunket hytte, med båtstø ved vannet.

Alternativ 2 illustrerer båtstøen i nordligste del av eiendommen. Her er båtstøen gitt en god plassering i terrenget som medfører lite inngrep og mindre vesentlig utkraging over sjøen.

Alternativ 3 illustrerer båtstøen tilknyttet sørlige del av BUN 1 og vil her bygge videre på det eksisterende anlegget. Bølgebryteren som planlegges vil bidra til å beskytte bebyggelsen fra sjøens krefter. Plasseringen langs fjellet vil også bidra til å dempe uttrykket bebyggelsen gir mot sjøen, samt redusere behovet for terrenginngrep.

På bakgrunn av vurdering av de ulike alternativene er det konkludert med at alternativ 3 vil være det foretrukne valget. Her vil bebyggelsen kunne plasseres slik at tiltakets påvirkning og inngrep i terreng og sjø, vil være minst mulig. Grunnforholdene er tilfredsstillende, og den planlagte bølgebryterens forankringspunkter i sjøen gir en naturlig åpning for plassering av en ny båtstø. Bølgebryterens endelige utforming og plassering forutsettes løst gjennom egen søknad om tillatelse til tiltak.

For nybygg er det tenkt at de skal ta opp i seg elementer fra omkringliggende bebyggelse, som i dag fremstår som ganske brokete. Dette for å skape en helhet i totalinntrykket av den samlede bebyggelsen. Alle nye bygg skal ha takform og takvinkel som harmonerer med det omkringliggende, for å skape minst mulig silhuett, og for å falle pent inn i terrenget.

6.8 Miljøverdier og andre interesser i sjø.

Nåsituasjonen er at det er ingen kartlagte maritime interesser innenfor eller rundt planområdet. Det er likevel spilt inn fra norsk maritim museum at de vil kreve befaring i området, dersom det skal legges til rette for tiltak som berører sjøen. I dag er det ingen tiltak som berører sjøen.

Konsekvens av planforslaget er at det ønskes tilrettelagt for en mindre installasjon i sjøen for å redusere området belastning fra sjøfart, vær og vind. Det tenkes etablert

en bølgebryter i betong som vil gjøre det mulig for å legge til kai uten at det vil medføre risiko for skade på mennesker og båt. En slik installasjon vil kunne redusere belastning på båter og anlegg i planområdet, og kan dermed forhindre at det nevnte blir skadet og reduserer risikoen for at ulike gjenstander havner i sjøen.

Området hvor bølgebryteren tenkes etablert er i dag urørt og vil sannsynligvis medføre krav om marinarkeologisk registrering jfr. innspill fra NMM til oppstart av planarbeid.

Det legges ikke til rette for tiltak som er i strid med Flekkefjord kommunes vedtak om forurensning i småbåthavner. Planforslaget legger heller ikke til rette for mudring / fylling av masser i sjø.

Bestemmelsene stiller krav til at alle tiltak i sjø skal godkjennes i henhold til Havne- og farvannsloven. I dialog med NMM under utarbeidelse av planen, ble det avtalt at forhold knyttet til marin biologisk mangfold, skal avklares i forbindelse med offentlig ettersyn av planen.

6.9 Forholdet til sjøfarende.

Nåsituasjonen er et område som fra tidligere er bebygd i forskjellig grad. Det er store høydeforskjeller på fritidsboligene som følge av hvordan terrenget er utformet. All bebyggelse innenfor og rundt planområdet er godt synlig fra sjøen. Eksisterende bebyggelse bærer preg av å være bygget i forskjellige tidsperioder, da det er få likheter å skimte mellom fritidsboligene.

Konsekvenser av planforslaget – Det legges til rette for ny bebyggelse som vil være synlig fra sjøen. De nye oppføringene vil utformes og tilpasses terrenget på en så god måte som mulig. Tettheten som foreslås innenfor planområdet anses ikke å ha vesentlig konfliktpotensial mot de som ferdes på sjøen. Bebyggelsens utseende vil likevel være i fokus. Områdets utseende for sjøfarende vil til en viss grad påvirkes av planen, men de ønskede tiltakene vil ikke medføre store ugunstige endringer i områdets helhet som fritidsboligområde.

For å redusere utseende fra sjøen på best mulig måte, er bebyggelsen tenkt utformet på en måte som den ikke skiller seg ut fra nærliggende bygningsmiljø. Den vil inneha gode visuelle kvaliteter, og er inspirert av tradisjonelle tun og sjøhus i området, men med et forenklet, mer moderne og strammere uttrykk. Bebyggelsen tenkes oppført med materialbruk og plassering som gjør at helheten oppfattes som lite dominerende.

6.10 Forholdet til naturmangfoldloven

Planforslaget er vurdert i forhold til prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

Kunnskapsgrunnlaget § 8

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfold.

Kunnskapsgrunnlaget som er benyttet i planarbeidet, er blant annet Naturbasen, Temakart Vest-Agder, skoglandskap.no, geo.ngu.no og Artsdatabanken. Databasene har blant annet opplysninger om det finnes rødlistearter innenfor planområdet. Det er ikke funnet registreringer av interesse innenfor planområdet. Det er på befaringer av området, samt dialog med rettighetshavere, ikke fremkommet informasjon som skulle tilsi at erfaringsgrunnlaget ikke er tilstrekkelig. I nærhet til området er det derimot funnet registreringer av Makrellterne som er en truet fugleart. Markrelltternen er observert på Raudholmane, som er et naturreservat. Det vurderes at ønsket plantiltak ikke er i konflikt med den truede arten.

Føre-var prinsippet § 9

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Gjennom føre-var prinsippet gjelder det at dersom det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilken virkning tiltaket har på naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå vesentlig skade på naturmangfoldet. Det vurderes at det foreligger tilstrekkelig med kunnskap, jf. kommentar til § 8.

Økosystemtilnærming og samlet belastning § 10

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Formålet med § 10 er å hindre gradvis forvitring eller nedbygging av natur. Planforslag legger opp til bevaring av grønnstruktur mellom bebyggelse, og dette vil i noen grad bidra til opprettholdelse av det biologiske mangfoldet.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver § 11

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Naturmangfoldloven slår fast at tiltakshaver er ansvarlig dersom forurensning skulle inntreffe. Planforslaget legger opp til at spillvannshåndtering skal være tilstrekkelig for å unngå uønskede konsekvenser. Detaljert utforming av spillvannshåndtering gjøres til byggesaken, og det er da hensiktsmessig at løsningene diskuteres med sikte på hva som aksepteres i forhold til området for øvrig.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder § 12

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som ut fra en samlet vurdering tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Det vises til § 11. eventuelle tiltak fremkommer i byggesaken. Samlet vurdering av planlagte tiltak i området vurderes ikke i vesentlig grad å være i konflikt med intensjonen i Naturmangfoldloven §§ 8-12. Med bakgrunn i dette vurderes det ikke som nødvendig med restriksjoner eller særskilte tiltak i forhold til naturlig mangfold i området utover planforslaget.

7.8 ROS – Risiko og sårbarhetsanalyse

I ros analysen av området er det krysset av for aktuelle temaer som radon, elveflom/stormflo, vind og klimautfordringer som kan utgjøre spesiell fare.

Alle disse er vurdert til risikofarge grønn. Likevel anbefales det at bygningsmessige tiltak mot radon utføres iht. lokal vurdering, PBL og tekniske forskrifter. I tillegg anbefales det at brygger, båtstø og lignende som kan være utsatt for stormflo skal være godt vedlikehold og bygget for å tåle havnivåstigning og stormflo.