



Flekkefjord kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

DETALJREGULERING FOR STAMPEN GNR. 32 BNR 161 MFL. PLANID 202104

Bestemmelser er datert:	09.05.2022
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	08.06.2022
Plankart er datert:	08.06.2022
Kommunestyrets vedtak:	dato -, saksnr --/--

§ 1 Planens hensikt

Det legges til rette for en tilbaketrasket hytte, en båtstø i tilknytning til anlegget innenfor BUN1, et mindre tilbygg, etablering av bølgebryter, samt en dobbelgarasje med redskapsbod på tak som skjules i bakkant av terrenget ved enden av ny adkomstvei til den nedre delen av området

§ 2 Formål

Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
 - Fritidsbebyggelse – frittliggende
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 - Uthus/Naust/badehus
 - Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5. nr. 2)
 - Veg
 - Annen veggrunn teknisk anlegg
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt. 3)
 - Friområde
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5, pkt. 6)
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Bestemmelsesområder §12-7
 - #1 - bølgebryter

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Byggegrenser:

- a) Der hvor byggegrense ikke er angitt i plankart er byggegrensen sammenfallende med formåls grensen.

3.2 Terrengbehandling

- a) Tiltak skal gjennomføres uten fare for skade på omgivelsene
- b) All bebyggelse skal være tilpasset terrenget. Ved byggesøknad skal det leveres en målsatt situasjonsplan som viser planering og utforming av terreng rundt bebyggelsen.
- c) Det tillates ikke synlige skjæringer, fyllinger eller murer høyere enn 4m. Fyllinger skal jordkles eller revegeteres med stedegen vegetasjon.
- d) Forstøtningmurer innenfor byggeområdene BFF (1-3), skal ikke være høyere enn 1,5 meter.

3.3 Estetikk

- a) Bebyggelsen innenfor planområdet skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart.
- b) Materialer og farger skal velges med tanke på at bebyggelsen skal fremstå som en helhet, og i sammenheng til bebygde og naturlige omgivelser.

3.4 Parkering

- a) Det skal etableres minimum 1,5 parkeringsplasser per fritidsbolig innenfor planområdet, vises til parkeringsplass i fellesanlegg tilhørende planID 201718, eller vises til parkeringsplass på fastland i rimelig avstand til båtplass.

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

§ 4 Fritidsbebyggelse - Frittliggende (BFF)

- a) Ved brann eller annen skade, tillates eksisterende bebyggelsen oppført slik den var.

4.1 Utnyttelsesgrad:

4.1.1 BFF1

- a) Eksisterende fritidsbolig med tilhørende anlegg inngår i planen.

4.1.2 BFF2

- a) Maks tillat BYA = 150m²
- b) Det tillates oppført en fritidsbolig inntil 90m² BYA innenfor området.
- c) Det tillates oppført garasje inntil 50 m² BYA.

4.1.3 BFF3

- a) Maks tillat BYA = 150 m².
- b) Eksisterende fritidsbolig med tilhørende anlegg inngår i planen.

4.2 Takform:

- a) Takform og takvinkel skal tilpasses og harmonere med det som er alminnelig for nærliggende bebyggelse.
- b) Garasje tillates oppført med flatt tak.

4.3 Høyder og koter:

For alle bygninger tillates det nødvendige tekniske installasjoner på tak utover maksimal tillatt byggehøyde.

4.3.1 BFF2

- a) Minimum og maksimum tillatt kotehøyde for ferdig gulv fritidsbolig er henholdsvis kote +4 og kote + 6
- b) Minimum og maksimum tillatt kotehøyde for ferdig gulv garasje er henholdsvis kote + 5 og kote + 7

- c) Maks tillat møne- og gesimshøyde for fritidsbolig er henholdsvis 6 og 4 meter fra ferdig gulv.
- d) Maks tillat bygningshøyde for garasje er 4 meter fra ferdig gulv.
- e) Det tillates anlagt redskapsbod inntil 35 m² på garasjens tak.
- f) Maks tillat takhøyde for redskapsboden er 3 meter fra ferdig gulv.

§ 5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS)

- a) BBS1 regulerer eksisterende brygge med tilhørende anlegg for gnr/bnr 32/137.
- b) Innenfor BBS2 tillates det etablert bølgebryter med de rammer som er gitt i bestemmelsenes §12.
- c) Det tillates oppført ny båtstø inntil 40 m² BYA innenfor BBS2.
- d) Maksimum tillatt mønehøyde er lik kote +5,5.
- e) Takvinkel skal være mellom 30 og 38 grader.

§ 6 Uthus/naust/badehus (BUN)

6.1 BUN1

- a) Regulerer eksisterende brygge og båtstø tilhørende eiendom 32/161.

6.2 BUN2

- a) Regulerer eksisterende anlegg tilhørende eiendom gnr/bnr 32/137.

§ 7 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

- a) Anneks og bod tilknyttet byggeområde BFF3
- b) Eksisterende bebyggelse for anneks og bod tillates utvidet med 20m² slik at maks BRA utgjør 60 m². Utvidelsen skal skje i bakkant i vestlig retning.
- c) Maks tillat bygningshøyde skal følge eksisterende byggs høyde.

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

§ 8 Veg (SV)

- a) Arealet regulerer privat felles vei for eiendommene som omfattes av planområdet.
- b) Det stilles ikke krav til fast dekke.
- c) Vegbredden dimensjoneres til 3,20 meter.

§ 9 Annet vegareal teknisk anlegg (SVT)

- a) Arealene omfatter sidearealer for veg, herunder grøft, skjæring og fylling.

Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt. 3)

§ 10 Friområde (GF)

- a) Det tillates etablert en naturtilpasset trapp fra BUN1 til BFF3 gjennom området.
- b) Det tillates skjøtsel av vegetasjon.

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, pkt. 6)

§ 11 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS)

- a) Alle tiltak i sjø skal behandles etter Havne- og farvannsloven.

Bestemmelsesområder § 12-7

§ 12 Bestemmelsesområde #1 - Bølgebryter

- a) Det tillates å plassering av bølgebryter støpt i betong.
- b) Det tillates ikke fylling av løsmasser i sjøen i forbindelse med etablering av bølgebryter.
- c) Bølgebryterens totale lengde, bredde og høyde over vannet skal ikke overskride henholdsvis 20 meter, 1,5 meter og kote + 1 ved normal vannstand.

- d) Bølgebryterens endelige plassering, utforming og forankringspunkter skal avklares ved søknad om tillatelse til tiltak.

§ 13 Rekkefølgebestemmelser

- a) Før det gis brukstillatelse for ny fritidsbebyggelse innenfor planområdet, må det foreligge godkjent vannforsyning og avløpshåndtering, samt tilfredsstillende løsning for overvanns- og avfallshåndtering.
- b) Før det kan gis byggetillatelse skal det foreligge dokumentasjon som tilsier at tiltaket ikke vil utløse krav om utbedring av energiforsyning til området. Alternativt må energiforsyning oppgraderes for å tilfredsstille tiltakets behov.
- c) Før det gis tillatelse til tiltak i sjø innenfor BBS2, skal det foreligge tillatelse fra norsk maritim museum om tiltak i sjø.