



Flekkefjord kommune

DETALJREGULERING FOR STAMPEN VEST GNR. 32 BNR. 1 M.FL.

PlanID 4207201809

REGULERINGSBESTEMMELSER

Bystyrets vedtak:

07.04.2022

Bestemmelser revidert etter bystyrets vedtak 07.06.2022 og reguleringsendringer av 27.09.2023 og 24.02.2026.

PLANENS HENSIKT

Hensikten med planforslaget er å fortette området med to nye fritidsboliger, åpne for bygging av nye boder på hver av tomtene, utvidelse av brygger og tre nye båthus. Forslaget legger videre til rette for å etablere et internt stisystem som også leder ut av planområdet mot nord og vest.

GENERELT

REGULERINGSFORMÅL

§1 Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
 - Fritidsbebyggelse – Frittliggende (BFF)
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS)
 - Uteoppholdsareal (BUT)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
 - Gangveg/gangareal/gågate (SGG)
- Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, pkt. 5)
 - Friluftsmål (LF)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, pkt. 6)
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS)

- Hensynssoner (PBL § 12-6)
 - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)
 - Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
 - Flomfare (H320)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, PKT. 1)

§2 Fellesbestemmelser

- a) Byggegrenser som vist på plankart. Der byggegrenser ikke er synlige i kartet, er disse sammenfallende med formålsgrenser.
- b) All bebyggelse skal skje innenfor byggegrensene.
- c) Linjer for planlagt bebyggelse i plankart er juridisk bindende.

2.1 VA-anlegg

All bebyggelse skal kobles til Stampen vannverk.

2.2 Energi

Strømkapasiteten må verifiseres i byggesøknad ved oppføring av nye bygg.

§3 Fritidsbebyggelse- frittliggende (BFF1-9)

3.1 Utnyttelsesgrad

- a) Det tillates 1 fritidsbolig på hver tomt.
- b) Etasjer skal begrenses til to.
- c) Maks BRA på fritidsboliger 150 m². Med unntak av BFF9 og BFF11
- d) Maks BRA innenfor BFF9 for fritidsbolig er 90m².
- e) BFF11 reguleres etter dagens omfang.
Innenfor bestemmelsesområdet #1 tillates det anlagt svømmebasseng.
Maks høyde bassengkant skal ikke overskride kote 4.6.
Det er kun tillatt å gjøre mindre tiltak i fast fjell innenfor bestemmelsesområdet.
- f) Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende utstrekning og høyder.
- g) BFF2 kan i tillegg ha kjeller, denne må være i flomsikker høyde.
- h) Innenfor byggegrensene på BFF arealene (med unntak av BFF9 og BFF11), og BUT5 tillates frittliggende tilleggsbygg, med et samlet areal på maks 30m², og maks mønehøyde på 3 meter.

3.2 Utforming av tomt/tilpassing av bygg

- a) Alle bygg skal ha kledning av tre.
- b) Maks høyde på synlig grunnmur for BFF2 og BFF3 skal ikke overstige 1,5 meter.
Resterende eiendommer kan ha maks grunnmur på 0,5 meter.

- c) Grunnmuren skal være bygget av stein og gå i ett med tilgrensende fjell.

3.3 Takform og byggehøyde

- a) Alle fritidsboliger skal ha saltak og takvinkel på mellom 30 og 40 grader. Kvist og ark tillates.
- b) Alle tak skal tekkes med svart eller rød takteking.
- c) Alle frittliggende tilleggsbygg skal ha saltak eller pulttak.
- d) Maks mønehøyde til fritidsbolig fra gjennomsnittlig terrengnivå BFF1-11:

Delfelt	Mønehøyde	Formål	Maks kotehøyde for møne
BFF 1-5	8,5 meter	BFF1	+20
		BFF2	+15,5
		BFF3	+17,5
		BFF4	+13,5
		BFF5	+13
BFF 6	5,3 meter		+14,3
BFF 7	6,4 meter		+8,9
BFF 8	7,2 meter		+12,2
BFF9-10	6,2 meter	BFF9	+16,2
		BFF10	+19,2
BFF 11	4 meter, maks gesimshøyde 2,5 meter		+8

3.4 Farger/form

All ny bebyggelse skal ha jordfarget kledning. Endring av farger på eksisterende bebyggelse skal være jordfarger. Hovedbygget kan være hvitt.

3.5 Parkering

Før det kan gis tillatelse til oppføring av nye fritidsboliger, fradeling av nye tomter og salg av fritidsbolig skal det være tinglyst rett til biloppstillingsplass for to biler pr. enhet i nærheten eller på land nær sjøen.

§4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS1-9)

4.1 Fellesbestemmelser:

- a) Mudring/utfylling i sjø er ikke tillatt. Tiltak i sjø krever tillatelse etter havne og farvannsloven. Ved tiltak i sjø, eller med virkning til sjø, skal det gjennomføres avbøtende tiltak mot forurensing, avfall og skadelige utslipp.
- b) Bryggene skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

- c) Bryggene er også en del av stisystemet innenfor felles stisystem innenfor planen jf. §6.

4.2 Utforming og tilpasning av bygg

Nye eller utvidede bryggeanlegg skal etableres med trevirke. Bryggene reguleres med eksisterende høyder.

BBS1	Nytt og eksisterende båthus i øst, skal ligge vegg i vegg. Disse skal ha en maks lengde på 12,3 meter, maks bredde på 5 meter og mønehøyden skal ikke overstige kote +5,8. Nytt frittliggende båthus: maks lengde 8 meter, maks bredde 4 meter. Maks mønehøyde kote +5,8.
BBS2	Eksisterende båthus innenfor BBS2 kan utvides til maks lengde 8 meter, maks bredde 3,8 meter. Maks mønehøyde kote +5,7.
BBS3	Brygge BBS3 kan utvides med maks 30 m2 fra dagens omfang. Båthus: reguleres etter dagens omfang.
BBS4	Brygge BBS4 tillates utvidet med 1 meter som vist i plankartet.
BBS5	Brygge BBS5 reguleres med eksisterende omfang. Båthus tillates bygget innenfor byggegrensene som vist på plankart. Maks lengde 8,5 meter, maks bredde 6,4 meter. Maks mønehøyde kote +5,7.
BBS6	Reguleres med dagens høyder og utstrekning.
BBS7 og 8	Eksisterende båthus og brygger reguleres med dagens høyder og utstrekning.

4.3 Takform

Båthusene skal ha saltak med takvinkel mellom 30-40 grader.

4.4 Farger/ materialvalg

- Båthusene skal ha jordfarge. Eksisterende farge på båthus tillates.
- Båthusene skal ha trekledning.

4.5 Eierforhold

Brygge f_BBS1	felles bryggeareal for BFF1-3
Brygge f_BBS2	felles bryggeareal for BFF4-5
Brygge f_BBS6	felles bryggeareal for BFF9-10.

§5 Uteoppholdsareal (BUT1-7)

BUT 1-4	Felles uteoppholdsareal for BFF1-3
BUT 5	Felles uteoppholdsareal for BFF4-5. Tillates å oppføre en bod innenfor byggegrense til dette området jf. §3.1 g). Det skal være ett bygg delt i to, der ene delen tilhører BFF4 og andre delen tilhører BFF5.
BUT 6	Felles uteoppholdsareal for BFF9-10.

§6 Energianlegg (EA)

Nettstasjon tillates oppført med BYA inntil 9 m2.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 nr. 2)

§7 Gangveg/gangareal (SGG)

- a) Arealer avsatt til gangveg/gangareal er felles for fritidsbebyggelse innenfor planområdet.
- b) Gangveg/gangareal skal være åpent for allmennheten.
- c) Det tillates mindre avvik fra plassering i plankart, der hvor dette kan begrunnes med god terrengtilpasning.
- d) Gangveg/gangareal skal opparbeides på en skånsom måte, slik at det blir minst mulig terrenginngrep. Deler av gangveg/gangareal kan opparbeides som trappeløsning, der hvor terrenget tilsier en slik løsning er naturlig.
- e) Gangvegene/gangarealene f_SGG1, 2 og 3 skal opparbeides med stedeagne masser.
- f) Gangvegene/gangarealene f_SGG6 og 8 skal bygges i tre boltet i fjell. Gangbredden skal ikke overskride 1.5 meter.
- g) f_SGG6 og 8 skal anlegges samtidig.
- h) Skilt som signaliserer gangveg til Båsen og langs sjøen over bryggene i Stampen skal settes opp ved skilting i tilstøtende plan, planID 4207 201718, nord for planområdet.

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5 nr. 5)

§8 Friluftsmål (LF1-9)

Områdene LF1 og LF2 skal være tilgjengelige for allmenheten. Det tillates ikke gjennomført tiltak utover nødvendig tynningshogst av hensyn til sikkerhet og fremkommelighet.

FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG MED TILLHØRENDE STRANDSONE (PBL. § 12-5 NR. 6)

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

Området skal være åpent for fri ferdsel. Fortøyning langs brygger er tillatt for eiere.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§10 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8 a)

10.1 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

- a) Det tillates ikke etablert tiltak som kommer i konflikt med, eller vanskeliggjør adkomst til nettstasjon innenfor hensynssone H370_1.
- b) Tiltak som innebærer varig opphold i faresonen H370_1 og 370_2 eller er til hinder for drift og vedlikehold av høyspentanlegget tillates ikke.

- c) Bebyggelse og anlegg innenfor hensynssone H370_1 og H370_2 tillates bare i den utstrekning eier av høyspentanlegg har gitt skriftlig tillatelse. Evt. byggetillatelse forutsetter at evt. krav fra eier av høyspentanlegg blir imøtekommet.

10.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Tiltak innenfor de to båndleggingsområdene H730_1 og H730_2 skal kun skje i samråd med vernemyndighet.

10.3 Flomfare (H320)

Hensynssone H320 regulerer områder som er utsatt for stormfløfare. Oppholdsrom eller rom for oppbevaring av verdifullt utstyr som ikke tåler oversvømmelse, skal ikke ha gulv lavere enn 241 cm over havnivå (normalvannstand).

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§11 Før iverksettelse av nye tiltak innenfor båndleggingsområder

Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredede kulturminner ID 51951 og ID 248607 som er markert som H730_1 og H730_2 i plankartet. Det skal tas kontakt med Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.