



Plan ID 4207201809
Detaljregulering for Stampen vest

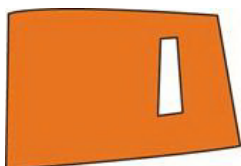
PLANBESKRIVELSE

Flekkefjord Kommune

Vår ref.: 2874/versjonnr.1

Dato: 21.05.2021

Revidert 07.06.2022



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av  arkitektbedriftene

Prosjektbeskrivelse

Plannavn:	Detaljregulering for Stampen vest
Arkivsak ID:	2874
PlanID:	4207201809
Oppdragsgiver:	Rune Aksland
Oppdragsgivers kontaktperson:	Rune Aksland
Plankonsulent:	Kristiansen & Selmer-Olsen AS Sivilarkitekter
Plankonsulents kontaktperson:	Kristin Løland

2	Revidert etter bystyrets vedtak 07.04.2022	07.06.2022
1	Planforslag til 1. gangs behandling	21.05.2021
Versjon	Beskrivelse	Dato

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

1	Bakgrunn for planarbeidet	4
1.1	Hensikten med planen.....	4
1.2	Forslagsstiller og plankonsulent	4
1.3	Eiendomsforhold	4
1.4	Krav til konsekvensutredning	4
1.5	Utbyggingsavtale.....	5
2	Planstatus og overordnede føringer	6
2.1	Overordnede planer	6
3	Planprosess og medvirkning	7
3.1	Oppstartsmøte.....	7
3.2	Kunngjøring og varslede parter	7
3.3	Medvirkning	7
3.4	Innkommne merknader	7
4	Dagens situasjon i planområdet	12
4.1	Beliggenhet og avgrensning av planområdet	12
4.2	Dagens og tilstøtende arealbruk	13
4.3	Eksisterende bebyggelse og anlegg	13
4.4	Stedets karakter	13
4.5	Landskap	13
4.6	Kulturminner og kulturmiljø.....	13
4.7	Naturmangfold.....	14
4.8	Trafikkforhold.....	14
4.9	Barns interesser	15
4.10	Teknisk infrastruktur	15
4.11	Grunnforhold	15
4.12	Støy	15
4.13	Forurensning	15
4.14	Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	15
5	Beskrivelse av planforslaget.....	16
5.1	Formålet med planen	16
5.2	Reguleringsformål og hensynssone	16
5.3	Illustrasjonsprosjekt og beskrivelse av planforslaget	22
5.4	Universell utforming.....	24
5.5	Trafikkstøy	24
5.6	Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak	24
6	Virkninger av planen	25
6.1	Overordnet plan.....	25
6.2	Stedets karakter	25
6.3	Kulturminner og kulturmiljø.....	25
6.4	Naturmangfold.....	26
6.5	Trafikkforhold.....	26
6.6	Barn og unges interesser	26
6.7	Strandsone og vassdrag	26
6.8	Risiko og sårbarhet	26
6.9	Avveiling av virkninger.....	27

1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Hensikten med planen

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 tilrette for å etablere et internt stisystem som også leder ut av planområdet mot nord og vest.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Tiltakshaver for planarbeidet er Rune Aksland.
Planarbeidet utføres av arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen AS.

1.3 Eiendomsforhold

Planområdet utgjør et areal på ca. 20 daa og hjemmelshaver på de regulerte eiendommene er per 20.08.2020:

132/132	Phillip Askheim, Anette Askheim Aksland og Eivind Aksland
32/21	Johnny Abrahamsen
32/53	Norolf Jensen
32/108	Tarald Glendrange
32/200	Trond Arve Jensen
32/139	Ingunn Krossli Jensen og Trond Arve Jensen
32/116	Alf Sverre Torgersen
32/1	Olav Haugland
32/63	Geir og Merete Reinertsen

1.4 Krav til konsekvensutredning

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 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.

1.5 Utbyggingsavtale

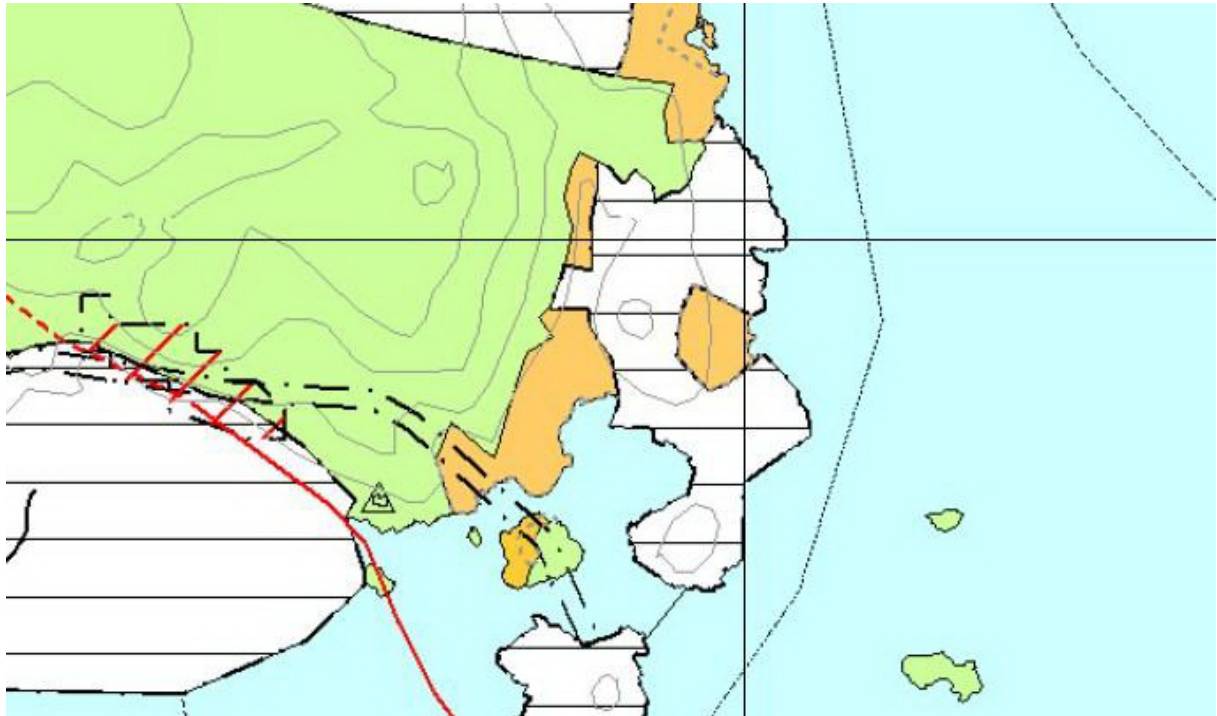
Detaljreguleringen utløser ikke behov for utbyggingsavtale.

2 Planstatus og overordnede føringer

2.1 Overordnede planer

2.1.1 Kommuneplanens arealdel

Området er i Kystsoneplanen for Flekkefjord - vedtatt 09.02.17 Nasjonal, planid 4207_2015KYST, avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse og noe LNFR område.



Figur 1: Gjeldende kommuneplan. Kartet er ikke i målestokk. Kartkilde: Kystsoneplanen

2.1.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det er flere reguleringsplaner innenfor Stampen, men ingen i område for denne nye reguleringsplanen. bl.a. er det en nyere vedtatt reguleringsplan som grenser til denne, med planID 201718.

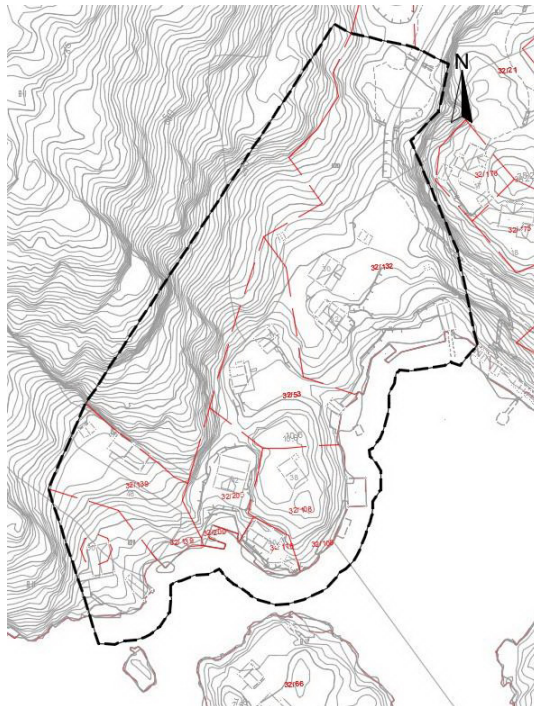
3 Planprosess og medvirkning

3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 13.12.2018

3.2 Kunngjøring og varslede parter

Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert i Avisen Agder, og berørte eiendommer og regionale myndigheter ble varslet med brev. Frist for uttalelser var satt til 27.01.19.



Figur 2: Varslet plangrense. Kartet er ikke i målestokk. Kartkilde: KSO

3.3 Medvirkning

Dagens brukere av området er orientert om planene for området gjennom standard varslingsprosedyre.

3.4 Innkomne merknader

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid har det kommet 8 innspill til planarbeidet innen høringsfristen. Innspillene er gjengitt som sammendrag og kommentert i tabellen under. Innspillene i sin helhet er vedlagt planforslaget.

Vest-Agder fylkeskommune 23.01.2019

Selv om området i overordnet plan er avsatt til utbyggingsformål, ligger det klare nasjonale føringer for at også allmenne interesser i strandsonen skal ivaretas.

Vi legger forøvrig til grunn at de overordnede føringene i gjeldende kommunedelplan følges opp i planarbeidet.

Ny bebyggelse og anlegg i området må plasseres og utformes på en måte som gjør at bebyggelsen i minst mulig grad virker negativt inn naturverdiene i området.

Bebyggelsen bør gis mørk farge. Det er viktig at høydedrag og eksponerte områder holdes fri for bebyggelse. Tilsvarende bør deler av den enkelte tomt om nødvendig sikres mot utbygging og anleggstiltak – herunder sprengning, planering og flatehogst. Det bør fremlegges visualiseringer (fotomontasjer) og snitt som redegjør for Bebyggelsens plassering i landskapet.

Strandsonen i planområdet synes i stor grad å være privatisert. Det bør derfor unngås å bygge igjen de få gjenværende "åpningene" mot sjøen slik at alle brukere av hytteområdet sikres tilgang til arealer ved sjøen. Det er viktig at det, som opplyst i planmeldingen, etableres et hensiktsmessig stisystem mellom sjøen og de bakenforliggende hyttene.

Planområdet grenser inn til og overlapper dels planområde for pågående reguleringsplanarbeid for Stampen gnr. 32, bnr. 21 m.fl. - meldt igangsatt i desember 2017. De ulike planene bør koordineres bl.a. i forhold til atkomst- og parkeringsløsninger.

Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Dersom det planlegges tiltak i vassdrag, herunder lukking av bekker eller elver, kan dette utløse søknadsplikt etter «forskrift om fysiske tiltak i vassdrag». For å avklare eventuell søknadsplikt ber vi om at det tas kontakt med Lars Berg Holtan (dir. innv. 38 07 47 72 eller e-post lbh@vaf.no) som vil kunne gi nærmere informasjon.

Forholdet til kulturminner og kulturmiljø Planarbeidet gir ikke grunnlag for merknader i forhold til nyere tids kulturminner/kulturmiljø. Planen er allerede i konflikt med steinalderboplass ID 51951 og funnsted ID 12526. Fylkeskonservatoren har i e-post av 9.01.2018 meldt inn behov for å gjennomføre arkeologiske registreringer i planområdet og registreringer er bestilt av tiltakshaver. Registreringene vil, med værforbehold, bli gjennomført så snart som mulig.

Kommentar:

Allmenne interesser er ivaretatt ved å tilrettelegge for et stisystem innenfor planområdet, der ferdsel på stiene samt bryggene er åpent for allmenheten. Føringene i kommunedelplanen blir ivaretatt, i kystsoneplanen åpnes det opp for bebyggelse i strandlinja. Bebyggelsen tilpasses terrenget og gis en mørk jordfarge. Planforslaget legger ikke opp til tiltak i vassdrag. Planområdet er i konflikt med to automatisk fredete kulturminner, Det er foretatt en befaring samt prøvestikk i området. Det er allerede bygget hytter og opparbeidet tomt i disse områdene, men det må likevel søkes dispensasjon fra kulturminneloven.

Norsk Maritimt museum 17.12.2018

Det ble i 1947 gjort funn av en steinøks i vannet her, ID 12526, samt at det ble gjort en utgraving av en boplass fra steinalder i 1987 og området vurderes å ha høyt potensial for funn av kulturminner under vann.

Det har ikke blitt gjennomført en systematisk, arkeologisk registrering i sjøområdene her tidligere. Ettersom det i varselet oppgis som hensikt med planen bl.a. å utvide brygger må det påregnes at NMM vil komme til å kreve en arkeologisk registrering av sjøområdene jf. kulturminnelovens § 9 om undersøkelsesplikten. Kostnadene må dekkes av tiltakshaver jf. kml § 10.

Kommentar:
Tas til etterretning.

Direktoratet for mineralforvaltning 21.12.2018

DMF kan ikke se at det foreslåtte planområdet berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, gamle gruveområder eller aktive masseuttak. DMF har derfor ingen merknader til varslet om oppstart.

Kommentar:
Tas til etterretning.

Fiskeridirektoratet 21.01.2019

Det er ikke registrert spesielle fiskeri- eller havbruksinteresser innenfor, eller i berøring med, planområdet. Utenfor planområdet er det registrert bl.a. gytefelt for torsk og fiskeområder, hvor det drives yrkesfiske med passive redskaper som garn og line etter arter som lange, torsk, breiflabb, sei og lyr. For nærmere detaljer, se eventuelt Fiskeridirektoratets kartverktøy <http://www.fiskeridir.no>

Fiskeridirektoratet region Sør kan ikke se at de varslede planer vil kunne medføre nevneverdig negative konsekvenser for de interesser direktoratet skal ivareta i planleggingen. Men dersom man skal sikre seg at marint biologisk mangfold generelt sett ikke skal berøres negativt, må det i minst mulig grad foretas inngrep som mudring og utfylling. Om det er slik at bruksnytt av brygger avhenger av mudring eller utfylling, vil det egentlig si at stedet uansett er lite egnet for båtplasser. F.eks. vil mudring ofte medføre behov for såkalt vedlikeholdsmudring. Ved et småbåtanlegg vil det videre erfaringsmessig kunne pågå mange forurensende aktiviteter, f.eks. skraping og påføring av nytt bunnstoff. Bunnstoff inneholder begroingshindrende midler som også er virksomme mot andre organismer. Videre vil vask og polering av båtskrog og vedlikehold av motor involvere en rekke andre skadelige kjemikalier samt at påfylling av drivstoff, lekkasje/svetting av olje fra motorer og stadig utlekking av selvpolerende bunnstoff vil kunne bidra til små, men hyppige, tilførsler av forurensninger i småbåthavner. I tillegg kan komme uhell og uforutsette hendelser som kan forårsake skadelige utslipp.

Fiskeridirektoratet region Sør råder til å innta i reguleringsbestemmelser at mudring og utfylling ikke skal tillates. Vi forutsetter at det medtas en beskrivelse og vurdering av planens virkninger på miljøverdier, jf. plan- og bygningsloven § 4-2 første ledd. Eventuelt må man sikre avbøtende tiltak i form av bestemmelser om håndtering av utslipp og avfall, slik at risiko for miljøskadelige stoffer minimeres. For å unngå negative konsekvenser i størst mulig grad for den marine biologien, bør mer inngripende tiltak, som f.eks. sprenging, mudring og utfylling samt særlig støyende arbeider, dersom de finnes nødvendige og kan tillates, foregå i vinterhalvåret når livet i sjøen er mest i ro.

Vi ber om å inkluderes i det videre planarbeidet.

kommentar:
Det er tatt inn i bestemmelsene at mudring og utfylling ikke tillates §4.1 a). Det er også tatt med en vurdering av planens virkninger på miljøverdier.

Fylkesmannen i Agder 07.01.2019

Det pågår for tiden reguleringsplanarbeid for østre del av Stampen. Fylkesmannen gir råd om at planene sees i sammenheng, og at området gis en helhetlig vurdering. Oppstartsmeldingen for Stampen Vest er lite detaljert, og gir kun et grunt inntrykk av formål med planarbeidet. Fylkesmannen kan derfor ikke konkret ta stilling til tiltak, men kun gi innspill på et mer generelt nivå for området.

For det videre arbeidet, er det viktig at allmenhetens tilgjengelighet til strandsonen sikres. En stor del av planområdets strandsoner er allerede bebygget med brygger, og Fylkesmannen vil fraråde at ubebygde områder bygges ned. I forbindelse med en eventuell fortetting av fritidsboliger, følger det av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø at nye bygninger skal trekkes så langt bort fra sjøen som mulig. For tilbygg til eksisterende fritidsboliger skal eventuellutvidelse skje i retning bort fra sjø. Ev.t. nye båtnaust i strandkanten må særlig vurderes opp mot de ovennevnte planretningslinjene.

Et eventuelt ønske om økt antall båtplasser bør sees på gjennom endring av eksisterende brygger. I denne forbindelse er det viktig at arealer i sjø sees i sammenheng med arealer på land, mtp. eventuelle arealer til parkering og båtopplag. Forskrift om konsekvensutredning slår fast at lystbåthavner er tiltak som skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. En slik vurdering, med begrunnelse, skal tydelig fremgå av oppstartsmelding. For aktuelle oppstartsmelding nevnes at en vurdering er foretatt. Vurderingens konklusjon fremgår, men ikke begrunnelse.

Kunnskapen om naturmangfold innenfor planområdet er mangelfull, både for land- og sjøområder. Som en del av det videre arbeidet bør det gjennomføres en befaring av naturkyndige. Hule eiker og større trær av edelløvsarter, eik og furu bør bevares. Vi gjør oppmerksom på at planens virkning på miljø er spesielt vanskelig å vurdere ved manglende kunnskap om naturmangfold og naturverdier innenfor planområdet.

Utover dette ber vi om at følgende vurderes og gjøres rede for i det videre Planarbeidet:

- Klima- og energiplanlegging, jf. pbl § 3-1 første ledd bokstav g). Se bl.a. miljøkommune.no for veiledning: <http://www.miljokommune.no/Temaoversikt/Klima/Klima--og-energiplanlegging/>
- Folkehelse, jf. lov om folkehelsearbeid § 4.
- Estetisk utforming/landskapsestetikk, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Universell utforming, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultatet fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. pbl. § 4-3. Veilederen «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen» (DSB/2017) anbefales. Klimaendringer/klimatilpasning skal også belyses i ROS-analysen, se i denne sammenheng bl.a. www.klimatilpasning.no.
- Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7.
- Vannforskriften § 12.

kommentar:

Planforslaget sikrer allmenhetens tilgjengelighet i strandsonen, ved at det åpnes opp for ferdsel langs bryggeområdene, samt en liten sti der det i dag ikke er mulig å ferdes. Området vil bli fortettet med to nye fritidsboliger, disse skal tilpasses landskapet. Noen av bryggene skal også utvides noe. Det er gjennomført en befaring og skrevet en rapport av en naturkyndig, rapporten ligger vedlagt. Ellers er relevante temaer vurdert i planbeskrivelsen.

Kystverket 21.12.2018

Planområdet omfatter sjøarealer og har til hensikt å legge til rette for nye tiltak i og ved sjøen. Det er etablert brygger og båtplasser i kort avstand fra planområdet. Vi minner om at konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av sjøområdet må belyses og vurderes gjennom planarbeidet.

Kommentar:

Konsekvenser for andre sjøfarende og brukere av sjøområdet er vurdert i planbeskrivelsens, kap. 6.7.

Naturvernforbundet 03.01.2019

Ber om at det i reguleringsbestemmelsene innarbeides egne bestemmelser om dette; at landskapet har egenverdi, og at bebyggelse og infrastruktur skal underordne seg dette hensynet

Ber om at planforslaget har arealbegrensninger som viser oppfølging av Det grønne skiftet på forbruk.

Kommentar:

Er tatt inn i bestemmelsenes § 2 c). Arealene for bebyggelse er begrenset iht. kystsoneplanen. Byggegrenser er satt i forhold til landskapet.

Agder Energinett 07.01.2019

Det gjøres spesielt oppmerksom på sjøkablene og ankringsforbundet ved disse. Mulighetene for å vedlikeholde og feilrette på landtakene og sjøkabelen må ikke forringes.

- Det er en byggeforbudssone på 21,6 meter dvs. 10,8 meter fra senter av 22 kV luftlinje til nærmeste bygningsdel.
- Det er en byggeforbudssone på 4 meter dvs. 2 meter fra senter av 22 kV kabel til nærmeste bygningsdel.
- Det er en byggeforbudssone på 5 meter fra nettstasjon til nærmeste bygningsdel.

I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye utbyggingsområder i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm. Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny(e) nettstasjon(er).

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter. Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det vi har til de eksisterende traséene. Normalt er dette stedsevarige

(evigvarende) bruksrettigheter.

Kommentar:

Det er satt inn byggeforbudssone ved luftlinjene og nettstasjon. Hensynet for å vedlikeholde og feilrette sjøkabler og landtakerne er satt inn i bestemmelsene.

4 Dagens situasjon i planområdet

4.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

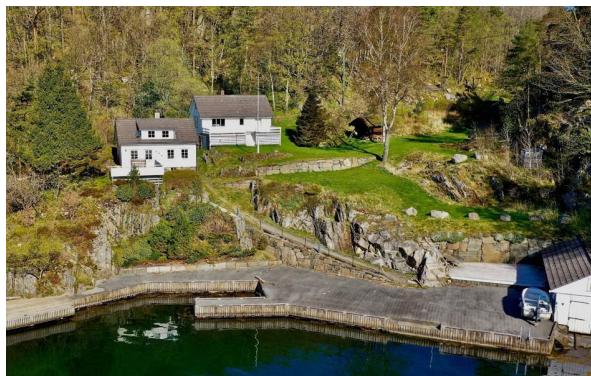
Planområdet ligger på Stampen ved Abelnnes, sør for Flekkefjord sentrum. Området grenser til LNF-område i nord og vest, eksisterende fritidsboligområde i øst og sjøen i sør. Samlet planareal er ca. 19,5 dekar. Området består av fritidsbebyggelse, bryggeanlegg, LNF-område og grøntområde. Adkomst til området er via privat vei Pv10242 og videre gangveier frem til hyttene, og med båt sjøveien.



Figur 3: Oversiktskart, innenfor sirkelen i nord er Flekkefjord sentrum, innenfor sirkelen i sør er planområdet.

4.2 Dagens og tilstøtende arealbruk

Planområdet ligger på Stampen ved Abelnnes, sør for Flekkefjord sentrum. Området grenser til LNF-område i nord og vest, eksisterende fritidsboligområde i øst og sjøen i sør. Samlet planareal er ca. 19,5 dekar. Området består av fritidsbebyggelse, bryggeanlegg, LNF-område og grøntområde. Adkomst til området er via privat vei Pv10242 og videre gangveier frem til hyttene, og med båt sjøveien.



Figur 4: Foto dagens situasjon

4.3 Eksisterende bebyggelse og anlegg

Planområdet består av 9 fritidsboliger, fra forskjellige tidsperioder. Dette har ført til at det meste av bebyggelsen har forskjellig byggestil, form og farger. De aller fleste bygningene har forskjellige møneretninger. Området ligger ved sjøen, og det er bryggeareal og noen båthus innenfor planens avgrensning. 4 av fritidsboligene har kjøreveg til tomt, disse har skriftlig avtale om parkering på parkeringsplass i tilstøtende plan (PlanID 4207201718). Resterende fritidsboliger har kun adkomst med båt. Nordvest for bebyggelsen er det i dag en gammel sti. Denne er gjengrodd, svært ulendtog vanskelig å bruke for flere. Denne ligger i dag for det meste innenfor det som er LNF-område, i eksisterende kommunedelplan for kystsonen.

4.4 Stedets karakter

Området er preget av hytteutbygging, med forskjellig valg av materialer og farger. Utbyggingen er sort sett tilpasset terrenget, med lite terrenginngrep. Bryggene er av murstein, tre og betong. Området er naturskjønt, med bratt terreng oppmot fjellene, som er dekket med løvtrær.

4.5 Landskap

Området er nokså flatt langs ved sjøen, med stort relieff på fjellet bak bebyggelsen. Området heller mot sørøst. Det er preget av menneskelige inngrep i form av bebyggelse og bearbeidelse av tomter. Skog i lisen.

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det ble gjort en arkeologisk undersøkelse 14 og 21 mars 2019. Stampen vest er allerede kjent som steinalderboplass, før undersøkelsen var allerede ID 51951 og ID 12526 registrert på askeladden sine nettsider.

Det ble konkludert med at lokalitet ID 51951-1 og 248607 er automatisk fredete kulturminner, og dermed i konflikt med vernebestemmelsene i kulturminneloven.

Lokalitet ID 248599-0 var opprinnelig en steinalderlokalitet, men beregnes som tapt/

ødelagt/fjernet, da hele området er forstyrret av tiltak i form av påfylling, flytting av jordmasse, planering og drenering.

I 2007 ble store deler av området innenfor lokalitet ID 51951-1 gravd opp ved opparbeidelse av denne tomte.



Figur 5: Kulturminner. Kartkilde Askeladden.ra.no

4.7 Naturmangfold

Det er ikke registrert truede arter innenfor planområdet, jf. Naturbasen. Våren 2019 gjort en miljøutredning av Grimsby naturtjenester. Denne konkluderer med at analyser og vurderinger etter feltarbeid ikke har gitt funn av naturtyper, naturobjekt, vegetasjonstyper eller enkeltforekomster som har stor verdi for naturmangfoldet, eller har stor betydning forvaltningsmessig.

4.8 Trafikkforhold

De fleste hyttene har kun adkomst med båt, men det eksisterer en privatvei med bom til området. Der det er en tinglyst avtale til parkering for BFF1-3 jf. dokument nr. 2014-497454, tinglyst 19.06.2014.

Adkomst til området er fra Fv 4130 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.

4.9 Barns interesser

Det er ingen områder som er spesielt tilrettelagt for barn og unge innenfor planområdet. Fra naturens side inneholder området et spennende tilbud fra både

sjøen og i skogen og fjellet, samt turer i nærområdet.

4.10 Teknisk infrastruktur

All eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er tilknyttet etablerte og godkjente renovasjonsløsninger og annen teknisk infrastruktur. Ifølge netteier skal det være tilstrekkelig kapasitet til foreslått utbygging, men må søkes om for å få dette skriftlig bekreftet.

4.11 Grunnforhold

Området ligger innenfor moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Grunnforholdene er registret som bart fjell og et lite område vest i planområdet med tynt morenemateriale.

4.12 Støy

Planområdet ligger rolig til i et område med fritidsbebyggelse og er omringet av skog og sjø. Privat vei til området brukes bare av fritidsbebyggelsen, og det er rimelig å anta at støy fra denne er relativt lav. Ellers vil det i forbindelse med bryggeanlegg generes støy fra småbåter. Også denne støyen anses å ikke være sjenerende for bebyggelsen.

4.13 Forurensning

Det er ikke kjent at det har vært lokalisert virksomheter/aktiviteter i området som kunne ha tilført området forurensning. Erikstemmen Avfallsanlegg er lokalisert en liten km i luftlinje fra planområdet. Det er fra grunneiere innenfor planområdet blitt fortalt at det ved spesielle værforhold kan oppstå noe lukt fra dette anlegget, men at det ikke er av et omfang eller frekvens som er urimelig sjenerende. Det er ikke kjennskap til øvrige forurensningskilder i eller i umiddelbar nærhet av planområdet.

4.14 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er 9 uønskede hendelser som fremgår i risiko og sårbarhets analysen. Alle disse er innenfor grønn risiko.

Uønskede hendelser					
1	Snø og isras				
2	Elveflom/stormflo				
3	Ekstremnedbør				
4	Automatiske fredete kulturminner				
5	Vannområde for friluftsliv				
6	Høyspentlinje (stråling)				
7	Støy og støv fra andre kilder (båttrafikk)				
8	Forurensning i sjø				
9	Vær/føre begrenser tilgjengeligheten til området				
SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER				
	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Betydelig	4 Alvorlig	5 Svært alvorlig/katastrofal
	5 Svært sannsynlig				
	4 Mer sannsynlig				
	3 Sannsynlig	3	2		
	2 Mindre sannsynlig	9			
	1 lite sannsynlig	4	1, 5, 6, 7, 8		

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Formålet med planen

Formålet med planforslaget er å fortette et allerede utbygget område langs sjøen. Gjennom regulering settes føringer for en langsiktig forvaltning og bruk av området. Det er gjort flere endringer på alle tomtene for å dele de opp til å bygge nye hytter. Det blir tilrettelagt for 2 nye fritidsboliger, samt 4 nye båthus og noen utvidelser av bryggeområdene. Det er også regulert inn et stisystem slik at alle kan komme seg lett rundt i planområdet.

5.2 Reguleringsformål og hensynssone

Planområdet utgjør et område på ca. 19,5 daa, som foreslås regulert til:

Sosikode	Formål (sosikode)	Område signatur	Eierform	Areal (m ²)
1121	Fritidsbebyggelsefrittliggende	BFF	Annen	7917,6
1588	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	BBS	Annen	735,7
1600	Uteoppholdsareal	BUT	Felles	2803
2016	Gangveg/gangareal/gågate	SGG	Felles	988,2
5130	Friluftsmål	LF	Annen	4829,9
6001	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	VFS	Annen	2238,6
320	Flomfare	H320		1501,8
370	Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)	H370		1542,6
730	Båndlegging etter lov om kulturminner			1931,4
	Sum planområdet			19513

5.2.1 Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)

Byggeområdene BFF består i dag av 9 eksisterende fritidsboliger. BFF3 og BFF9 er nye byggeområder. Bestemmelsene innenfor disse områdene er under § 3. Høyder på fritidsboliger og båthus er gitt spesifikt for hvert område, da de har forskjellig eksponering fra sjø, og ligger på forskjellige høyder i terrenget.

Alle fritidsboligene skal ha jordfarger som f.eks. brun, grå eller mørkerød, hovedhuset kan være hvitt. Dette gjøres for å skape en enhetlig bruk av farger, da det allerede er farger som er i bruk i området i dag.

Alle fritidsboligene skal ha en maks størrelse på 150m² T-BRA og antall etasjer skal begrenses til to jf. §2-10, nr. 2 punkt 9 i kystsonenplanens bestemmelser. BFF1 og

BFF2 har i dag kjeller, og denne kan videreføres, så langt den er i flomsikker høyde jf. 3.1 g).

Alle tomter (BFF) samt BUT5 kan ha frittliggende boder, lysthus, vedskjul o.l. med et samlet areal på 30m² per. tomt, dette inkluderer eksisterende frittliggende bygg jf. § 3.1 h). Disse skal tilpasses terrenget og ikke være til sjenanse fra sjøen. De må oppføres innenfor byggegrensene i plankartet.

Områdets eksisterende bebyggelse har veldig forskjellige møneretninger og er med på å karakterisere området. Det settes derfor ikke noe krav til møneretning på noen av fritidsboligene. Det er derimot satt krav til taktekke, farger og taktype jf. §3.3. Disse er satt etter utforming og farger på dagens bebyggelse. For å begrense utforming på tak, er det satt en bestemmelse på at fritidsboligene skal ha en takvinkel på mellom 30 og 40 grader. Det tillat med kvist og ark på fritidsboligene, da dette er tilfelle i dag. Det er gitt i bestemmelsene at synlige grunnmurer for to av fritidsboligene ikke skal være høyere enn 1,5 meter, øvrige grunnmurer skal ikke være høyere enn 0.5 meter jf. §3.2 b)

Eksisterende og planlagte fritidsboliger ligger innenfor 100-metersbeltet fra sjø og vassdrag jf. PBL §1-8. Noe som Kystsoneplanen til Flekkefjord åpner opp for, med både formålet og med at byggegrensa legges i strandkanten. Terrengformasjonene gjør det også vanskelig å plassere bebyggelsen utenfor 100-metersbeltet. Hele området langs sjøen er i dag allerede privatisert. I planen legges det til rette for en felles sti, som gjør det mulig for allmenheten å ferdes rundt i planområdet, som også henger sammen med tilgrensende plan «Stampen, 32 bnr. 22 m.fl.».

All bebyggelse innenfor planområdet skal kobles til Stampen vannverk. Dette er et eget anlegg som er felles for alle hyttene jf. § 2.1.

BFF1-3

Eiendom 32/132 er en stor eiendom på nesten 5 daa. Det er i dag 2 eldre fritidsboliger på eiendommen. Da eiendommen er såpass stor, vil den deles i 3 ca. like store tomter (BFF1-3), med felles brygge- og uteoppholdsareal. Eiendommen vil da bli fortettet med en enhet. Det tillates 8,5 meters mønehøyde innenfor disse områdene, da området ligger mer skjult fra havområdene, enn andre områder. For god terrengtilpasning kan synlig grunnmur for BFF2 og 3 ha en høyde på 1,5 meter. Grunnmuren skal være av stein slik at denne ser ut som fjellet for øvrig.

BFF1 er eksisterende fritidsbolig med kjeller. Denne skal rives for å flyttes lengre mot nordøst, som gjør det enklere å dele opp eksisterende tomt. Fritidsboligen vil ligge på ca. 9 moh.

BFF2 er eksisterende fritidsbolig i 2 etasjer med kjeller. Denne kan rives og bygges ny, eller bygges ut iht. bestemmelsene. Fritidsboligen har i dag en mønehøyde på omtrent 6,6 meter, og vil ligge på en kotehøyde på ca. 7 moh. Eiendommen har en liten «kalle» i sørvest, og byggegrensen er satt slik at det ikke skal bygges på toppen av denne. Bygging på de resterende områdene på tomten vil gi god terrengtilpasning. Ved oppføring av ny fritidsbolig tillates det etablering av kjeller som i eksisterende fritidsbolig. Gulvet i kjeller må være i flomsikker høyde.

BFF3 blir en ny fritidsbolig. Denne skal gis samme uttrykk som nærliggende eksisterende fritidsboliger. Fritidsboligen vil ligge på en høyde på ca. 7 moh. fritidsboligen kan ha en grunnmur opp til 1,5 meter, dette er for å gi fritidsboligen en god terrengtilpasning, der grunnmuren vil være høyest inn mot fjellet.

BFF4-5

Eiendom 32/53 er i dag ca. 2 daa, og består av en eldre liten fritidsbolig og et noe større anneks. Tomten deles i 2 ca. like store tomter, med felles uteoppholdsareal (f_BUT5), båthus og bryggeareal (f_BBS2). Tomt 5 har et litt mindre areal enn tomt 4, men har en form som er lettere å utnytte ved bygging. Byggegrensen er derfor på denne tomten satt noen meter fra tomt 4, mens den på tomt 4 er lagt i formåls grensene. Dette for at tomt 4 skal ha et størst mulig område å plassere en fritidsbolig på, for best mulig terrengtilpasning. Fritidsboligen på BFF4 har i dag en mønehøyde på omtrent 6 meter, mens fritidsboligen på BFF5 har en mønehøyde på omtrent 6,5 meter. Disse vil kunne bygges til 8,5 meter mønehøyde.

Annekset omgjøres til egen fritidsbolig, og begge byggene kan utvides iht. bestemmelser. Begge fritidsboligene vil ligge på en høyde på minst 4 moh.

BFF6

Eiendommen består av eksisterende fritidsbolig, samt en utedo/bod. Det åpnes for at fritidsboligen kan bygges ut eller bygges ny, etter krav i § 3.1 i bestemmelsene. På grunn av at eiendommen ligger på en topp, ganske eksponert mot sjøen, tillates det kun en mønehøyde på 5,3 m, i dag er mønet omtrent 4 meter. Byggegrensen er lagt slik at det ikke kan bygges i skråningen eller på høyeste punktet på tomta, og gir rom for å bygge akkurat der eksisterende hytte står i dag. Det er høye fjell bak tomten, som gjør at fritidsboligen uansett ikke vil komme i silhuett fra sjøen. Fritidsboligen må tilpasses terrenget på tomten, og skal ha en mørk farge, slik at den blir minst mulig synlig fra sjøen.

BFF7

BFF7 består i dag av en fritidsbolig og en bod. Boden er ikke direkte knyttet til sjøen, og brukes til oppbevaring av snekkerutstyr og fiskeutstyr. Fritidsboligen har en uteplass ved inngangspartiet uten vegger og tak, men ligger noe skjermet av fjellformasjoner i nord og øst. Det åpnes for å bygge en hagestue på denne plassen. Dette vil gi et lunt og godt sted å sitte, samt ly for regn og annen nedbør. Det vil ikke bli gjort terrenginngrep for å bygge hagestuen. Hagestuen vil ha vegger mot fjell i nord og øst, og fritidsboligen vil være vegg mot vest. Mot sør vil det settes inn skyvedører som kan åpnes når været tilsier det. Fritidsboligen har et overbygd inngangsparti, taket til hagestuen vil bli en forlengelse av dette, og inngang til hytta vil nå være gjennom hagestuen.

BFF8

For BFF8 er det i dag en fritidsbolig med utedue. Utestuen er bygget med 3 vegger, pulttak og med åpning mot vest. Eventuelle boder på eiendommen må ikke plasseres slik at den blokkerer felles sti. Maks mønehøyde på fritidsbolig er satt til 7,2m. Fritidsboligen ligger ikke på en topp, men vil allikevel være synlig fra sjøen i sørvest.

Det tillates derfor ikke at høyden på fritidsboligen økes.

BFF9-10

Eiendom 32/13 er en forholdsvis stor eiendom på ca 1,5 daa. Det er i dag 1 fritidsbolig på eiendommen. Da eiendommen er såpass stor, vil den deles i 2 tomter (BFF9-10) som vil ha felles bryggeareal og uteoppholdsareal. Eiendommen vil bli fortettet med en noe mindre enhet. Det er satt en maks mønehøyde på 6,2 meter innenfor disse områdene, da området allerede ligger høyt oppe. Med fjellformasjoner i bakhånd vil ingen av hyttene havne i silhuett.

BFF9 blir ny tomt for fritidsbolig. I bestemmelsene for denne er det satt noe mindre BRA enn de andre, da tomten er forholdsvis liten, og den ligger mer eksponert mot sjøen. Det er derfor satt en maks størrelse på 90 m² BRA på denne. Alle andre fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg vil gjelde.

BFF10 er eksisterende tomt med fritidsbolig. Fritidsboligen kan renoveres eller bygges ny etter krav i bestemmelsene. Eksisterende anneks kan rives og flyttes, men må holde seg innfor byggegrensen.

BFF11

BFF11 er regulert til eksisterende omfang og utnyttelse. Høyder og areal som er satt i bestemmelsene er hentet fra grunnkart. Det er lagt inn byggegrense, for å sikre at det ikke kan komme nytt bygg nærmere sjøen eller i for bratt terreng, som vil kreve store terreng inngrep.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (BBS)

Nye båthus og tilbygg er vist i plankart som planlagt bebyggelse. De skal være av gul, mørk rød eller hvit farge, og kledning i tre, bestemmelsene for bryggeområdene er under §4.

Størrelsen på bryggene går noe utover rammene i kystsonenplanen, men det anses som nødvendig å ha tilstrekkelig med båtplass, da de fleste av hytteeierne har adkomst til området med båt, og det i tillegg vil øke antall fritidsboliger. Høyden på bryggene vil være lik eksisterende situasjon.

BBS1

BBS1 er felles bryggeareal for BFF1-3. Planforslaget åpner for å etablere 2 nye båthus i tillegg til eksisterende båthus. Ett av båthusene skal plasseres til høyre for eksisterende båthus på land. Dette skal ha samme farge og utforming som det eksisterende båthuset, og ligge vegg i vegg med dette. Hvor det i dag er en båtstø tillates det å settes opp nytt båthus. Dette båthuset er det allerede søkt om og godkjent i 2005, men fristen for å bygge dette, har gått ut. Begge de nye båthusene er tegnet inn på kartet som «planlagt bebyggelse». Frittliggende båthus vil bli noe mindre enn de to andre i lengde og bredde, men de vil få samme mønehøyde. Samspillet mellom disse vil da gi området noe variasjon, men samtidig en rød tråd. Det resterende bryggearealet skal opprettholdes som det er i dag, som har et areal på omtrent 268m².

BBS2

BBS2 er felles bryggeareal BFF4-5, båthus tilhører BFF4 og eksisterer i dag. Det

åpnes for at lengden på båthuset kan økes med 2 meter i bakkant og mønehøyde kan økes fra ca. 4m til 4,5m. Grunnet manglende parkeringsplass i nærheten av området er man avhengig av båt for å komme til området. Det vil da være en fordel å ha plass til en litt større båt. Eksisterende brygge her er på omtrent 35 m2.

BBS3

BBS3 er nytt og eksisterende bryggeareal og båthuset. Båthuset vil beholde dagens høyde og utstrekning. Båthuset har i dag pulttak, og er kledd med blikkplater. Skal kledning skiftes, skal dette byttes til trekledning og takstein i tråd med bestemmelsene, for at det skal bli et mer helhetlig uttrykk på området sett fra sjø. Bryggearealet på innsiden av båthuset er nytt. I dag er det kun fjell og kratt her. Det tillates nå å legge treplating, for å komme lettere til båthuset, å gå rundt området.

Bryggearealet sør for båthuset utvides, store deler av eksisterende brygge er smal og vanskelig å oppholde seg på, bortsett fra å gå forbi. I tillegg legges det til rette for å etablere en sammenhengende gangforbindelse over bryggene. Utvidelsen er også ønskelig for lettere å kunne legge til båter. På grunn av fjell som kommer ut i sjøen, er det i dag vanskelig å legge til med flere båter. En utvidelse av brygga ville gjort dette mulig. Fritidsboligen har kun tilgang til tomten via sjø, og det er derfor av og til nødvendig å kunne legge til med flere båter. Størrelsen på brygga i dag er ca. 60 m2, med foreslått utvidelse utvides den til 90 m2.

BBS4

BBS4 er ny- og eksisterende trebrygge for BFF7. Det åpnes for å utvide en liten del av bryggen. Denne delen er 1 meter bred, og ca. 6,7 meter lang. Den skal kun kobles til eksisterende brygge og det vil derfor ikke bli gjort noen inngrep i sjøbunnen. Det åpnes for å gjøre denne utvidelsen fordi eksisterende brygge er smal, og derfor også vanskelig å oppholde seg på. Samtidig som planen legger til rette for å anlegge en sammenhengende gangforbindelse over bryggene. Med en utvidelse på 1 meter vil det bli mulig å bruke brygga til noe mer enn bare plassering av båt. Ved utvidelsen av brygga skal det brukes tre. Brygga er i dag 53 m2, og med foreslått utvidelse blir brygga ca. 59 m2.

BBS5

BBS5 er eksisterende steinbrygge for BFF8. Brygga har i dag en stø, og det åpnes for å bygge båthuset på eksisterende stø. Høyder, utforming og areal er satt i bestemmelsenes § 4.2. Fritidsboligen har kun tilgang til tomten via sjø, og det er derfor nødvendig å kunne legge til med båt. Under dårlige værforhold vil det være tryggere og mer praktisk med et båthuset som skjærer for vær og vind. I dag er brygga omtrent 92 m2, det vil ikke bli noen endring i størrelse på brygge.

BBS6

f_BBS6 er eksisterende trebrygge på omtrent 63 m2 for eiendom 32/139, ved deling av denne eiendommen vil BBS6 bli felles brygge for BFF9-10. Denne skal beholdes slik den er i dag.

BBS7-8

BBS7-8 er eksisterende sjøhus og brygge for BFF11. Områdene er regulert til eksisterende omfang og utnyttelse. Skulle det skje noe med bebyggelsen kan området bygges opp igjen som vist på plankart og ifølge satte bestemmelser for BBS7-8. I dag er brygga på BBS8 på omtrent 49 m2.

Uteoppholdsareal (BUT)

Uteoppholdsarealene gir tomtene mulighet for fellesareal seg imellom. Det er i hovedsak de fineste områdene nede ved sjøen som er lagt som fellesarealer, for at flere skal kunne benytte seg av disse.

BUT1-4

f_BUT1-4 er felles uteoppholdsareal for BFF1-3. f_BUT1 ligger lengst fra sjøen. Områdene rundt er fullt av lekemuligheter for barn. f_BUT2-4 er fellesareal i nærheten av sjøen og bryggeareal. f_BUT3 er i dag allerede opparbeidet uteplass i nærheten av brygga. f_BUT4 er i hovedsak vegetasjon, bed og bratte fjellformasjoner.

BUT5

f_BUT5 er felles uteoppholdsareal for BFF4 og BFF5. Innenfor området tillates det at det settes opp felles tilleggsbygg innenfor byggegrensene. Byggegrensa er plassert på en måte at et tilbygg her vil bli lite synlig fra sjøen.

BUT6

f_BUT6 er felles uteoppholdsareal for BFF9-10. Innenfor dette området skal det opparbeides sti mellom bryggearealet f_BBS8 og tomtene. Stien skal være så naturlig som mulig i terrenget og skal derfor ha et stedeget underlag.

BUT7

Innenfor uteoppholdsareal BUT7 tillates det bygging av privat svømmebasseng. Forutsatt krav i § 9.1, c) i bestemmelsene er ivarettatt.

5.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Gangveg/gangareal/gågate (SGG)

f_SGG1-5 er felles stisystem innenfor hele planområdet. Stisystemet er lagt slik at alle som oppholder seg i området kan bevege seg i store deler av området, og utenfor. f_SGG1 har en forbindelse mellom Stampen og Stampen vest. Arealene skal være tilgjengelige for allmennheten. Inngangen til stiene skal skiltes.

5.2.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

LF områdene skal være tilgjengelig for allmenheten. Disse områdene er skogkledd, der det tillates nødvendig tynningshogst av hensyn til sikkerhet og fremkommelighet. Store deler av dette område er svært bratt.

5.2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS)

Områder avsatt til friluftsområde i sjø er sjøområde direkte tilknyttet til bakenforliggende strandlinje. VFS er regulert sjøareal i umiddelbar nærhet til eksisterende brygge- og naustbebyggelse på land som benyttes til båt- og friluftsliv i tilknytning til fritidsboliger.

5.2.3 Hensynssoner

Faresone H370

Bestemmelsen § 5.1, sier det ikke skal legges til rette for varig opphold i disse områdene. Under H370_2 vil det åpnes opp for opparbeidelse av svømmebasseng. For å etablere svømmebasseng må dette søkes til netteier å få skriftlig tillatelse til oppføring.

Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Planen er i konflikt med flere bostedsområder fra steinalderen. To av disse er automatisk fredete kulturminner. Disse har blitt ødelagt av graving på tomtene og har ikke samme kulturhistoriske verdi i dag. jf. § 5.6.2

Faresone H320

Faresone H320 omfatter flomfare/stormflo innenfor planområdet. Området dekker hovedsakelig brygger og båthus, disse vil være mer utsatt for påkjenninger fra sjøen, da disse ligger i sjøkanten. Dette er bebyggelse som regnes som sikkerhetsklasse F1, og har liten konsekvens ved flom, annet enn eventuelle materielle skader. Det er ikke store forskjeller på 20-, 200- og 1000-års stormflo innenfor planområdet. Plankartet illustrerer 1000-års stormflo.

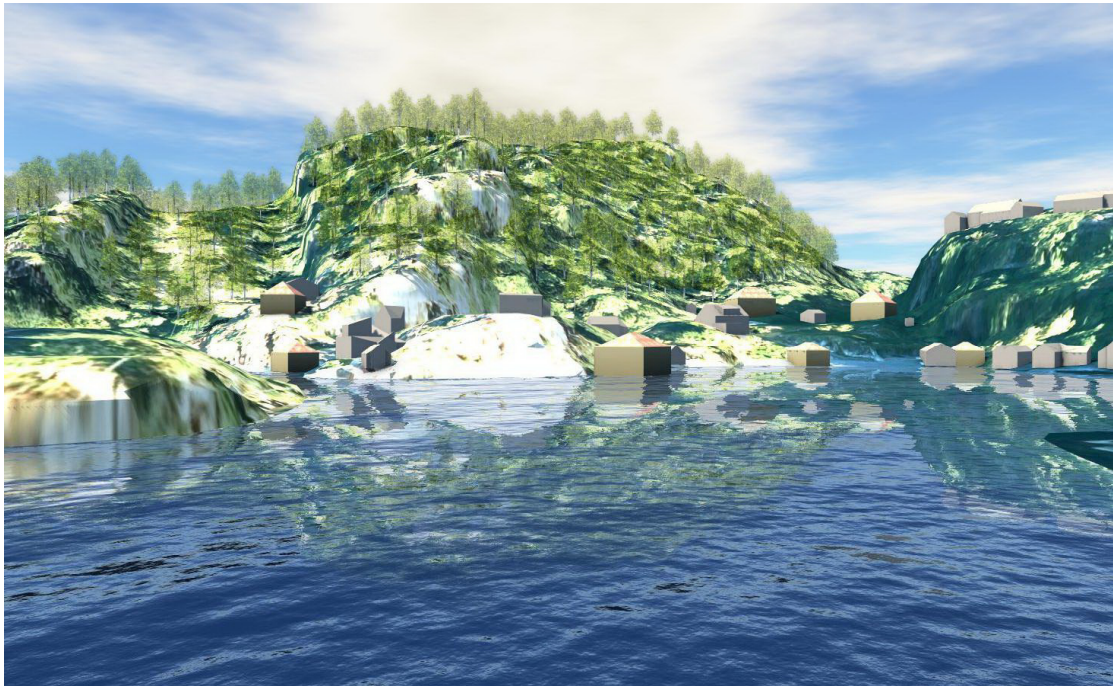
5.3 Illustrasjonsprosjekt og beskrivelse av planforslaget

Det er utarbeidet et illustrasjonsprosjekt som ligger til grunn for reguleringsplanen. Plassering og utforming av bebyggelsen illustrerer rammene i planforslaget og er ikke nødvendigvis den endelige løsningen for området.

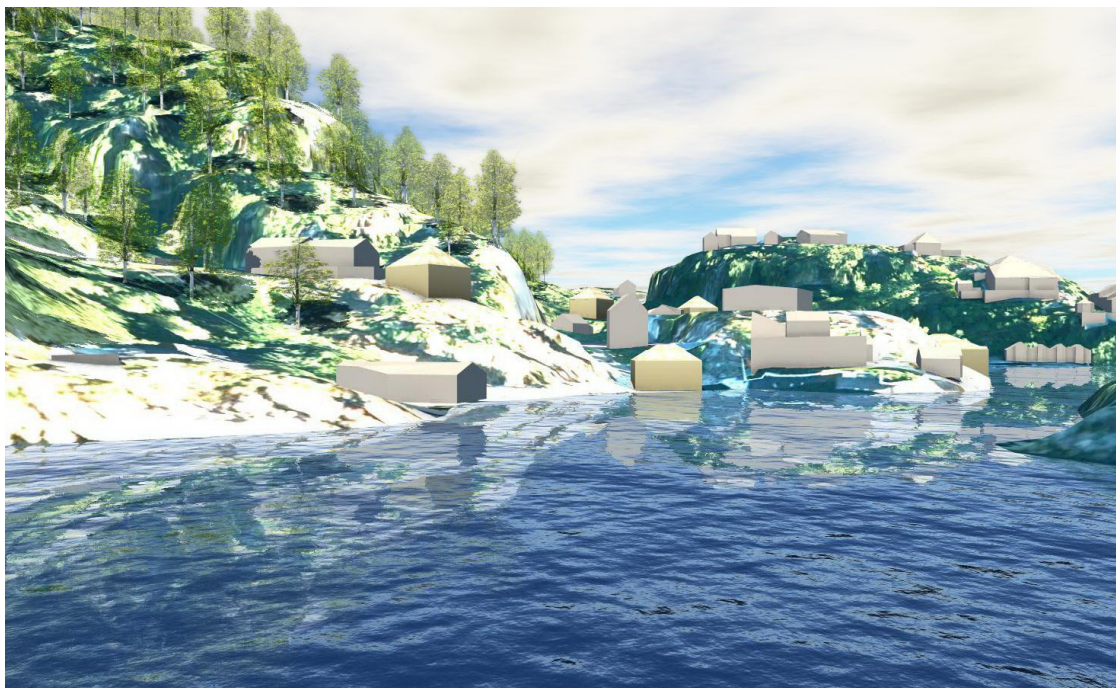
5.3.1 Bebyggelsens plassering og utforming

Byggegrenser er tegnet inn i plankartet, der byggegrensene ikke synes sammenfaller de med formålsgrensene. jf. bestemmelsenes §2.1.

Utnyttelsesgrad: maks m² BRA på fritidsbolig er på 150 m² jf. bestemmelsenes 3.1 c), for BFF9 og 11 er det egne bestemmelser om utnyttelsesgrad jf. § 3.1 d og e.



Figur 7: Illustrasjon av planområdet med ny bebyggelse, innseiling fra øst. Der brune hus er nybygg, husene er satt med maks mønehøyde og BRA iht. bestemmelsene.



Figur 8: Illustrasjon av planområdet med innseiling fra vest.

5.3.2 Uteoppholdsareal

Planområdet er sørvendt, og solforholdene er gode, kl 12, 21. juni står sola midt på himmelen, og utgjør nesten ingen skygge. Området er også godt skjermet for vær og vind med to øyer noen meter ut i sjøen. Vinden fra nord vil heller ikke treffe området, da det er et høyt og bratt fjell som skjermer for denne.



Solskygge 21. januar, kl 12.00



Solskygge 21. juni, kl 12.00



Solskygge 21. september, kl 12.00



Solskygge 21. november, kl 12.00

5.3.3 Kjøreatkomst og parkering

Kjøreatkomst

Kjøreadkomsten til planområdet følger fv44 gjennom Flekkefjord sentrum og tar av til Abelnsvæien (469) ved Kleven, og tar av ved Erikstemmen (4130) også tar av til Stampen (privat vei). Noen kommer også frem til sin fritidsbolig via sjøen.

Parkering

Det er en parkeringsplass i tilgrensende plan planID 4207_201718, der gnr/bnr 32/132, 32/221 og 32/222 har en skriftlig parkeringsavtale jf. dokument nr. 2014-497454, tinglyst 19.06.2014, der er bare 32/132 som er innenfor planområdet.

Resterende eiendommer innenfor planområdet har adkomst via sjøen. Dette vil si at det er nødvendig med tilstrekkelig båtplasser. Fritidsboligene som har kun adkomst via båt, må ha en tinglyst parkeringsplass i nærhet til sjø, ved evt. salg.

5.3.4 Tilknytning til infrastruktur

Vann- og avløp

I samme tinglyst avtale som beskrevet over er det også avtale om vannledning til de samme gnr/bnr. som nevnt i 5.3.3.

Renovasjon

Det er omtrent 1 km til Erikstemmen 10, renovasjonsstasjon. Her kan en levere fra seg alt fra batterier til tekstiler og trevikre.

5.4 Universell utforming

Deler av området er ikke universelt utformet, dette vil si at stisystemet ikke er godt egnet for bevegelseshemmede, da området skal tilpasses naturen, og er en del bratte partier i området. Det vil kreve store terrenginngrep for å gjøre området universelt utformet.

5.5 Trafikkstøy

Planområdet ligger rolig til i et område med fritidsbebyggelse og er omringet av skog og sjø. Privat vei til området brukes bare av fritidsbebyggelsen, og det er rimelig å anta at støy fra denne er relativt lav. Ellers vil det i forbindelse med bryggeanlegg genereres støy fra småbåter. Også denne støyen anses å ikke være sjenerende for bebyggelsen.

5.6 Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak

5.6.1 Risikoforhold

Som det går frem i risiko- og sårbarhetsanalysen, er det 9 uønskede hendelser som er listet opp under, med avbøtende tiltak.

TILTAK Reguleringsplan		
Uønsket hendelse:		Tiltak i planen:
1	Snø og isras	Ingen tiltak nødvendig
2	Elveflom/stormflo	Brygger og båthus bør være godt vedlikehold og bygget for å tåle havnivåstigning og stormflo.
3	Ekstremnedbør	Ingen tiltak nødvendig.
4	Automatiske fredete kulturminner	Tiltak i konflikt med fredete kulturminner kan ikke iverksettes før riksantikvaren har gitt dispensasjon.
5	Vannområde for friluftsliv	Ingen tiltak nødvendig.
6	Høyspentlinje (stråling)	Ingen tiltak som innebærer varig opphold innenfor dette området.
7	Støy og støv fra andre kilder (båttrafikk)	Ingen tiltak nødvendig.
8	Forurensing i sjø	Ingen tiltak nødvendig.
9	Vær/føre begrenser tilgjengeligheten til området	Ingen tiltak nødvendig.

6 Virkninger av planen

6.1 Overordnet plan

Planforslaget samsvarer med overordnet plan jf. kap. 2.1.1. Omsøkt område er i kystsoneplanen avsatt til nåværende fritidsboligbebyggelse, der byggegrensen er satt i strandlinja. Resterende arealer er avsatt til i LNFR og område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Noen forhold i planforslaget går utenfor rammene i kystsoneplanen § 2-10, pkt 2.

9. Ingen hytter kan ha bruksareal (T-BRA) større enn 150 m². Antall etasjer skal begrenses til to.

- For BFF1 og 2 kan hytta videreføre kjeller, ved oppbygging/flytting av hytta.

10. Tomtearealet skal ikke overstige 500 m²

- Tomtearealene er større enn 500 m² i dagens situasjon. Tomtene blir noe mindre i planforsaget.

11. Private brygger bør ikke ha større lengde enn 10 meter eller opparbeidet bryggeareal ikke være lenger enn 20 m².

- Eksisterende brygger er over denne anbefalingen. Forslaget legger til rette for ytterligere utvidelser av brygger.

Sammen med kystsoneplanen er planforslaget i samsvar med Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen § 6:

Byggeforbudet i 100 metersbeltet §1-8 blir overstyrt av kystsoneplanen, da byggegrensa her er satt i strandkanten. Planforslaget legger også til rette slik at det er mulighet å gå langs bryggene til en kommer til en sti som går videre til Båsen. Det er også mulighet for alternative plasseringer av fritidsboliger som skal oppføres. Noen forhold er i strid med kystsoneplanen, som nevnt over. De fleste bryggene er felles for angitte fritidsboligtomter, og er åpen for allmenn ferdsel.

6.2 Stedets karakter

Området er preget av utbygging av hytter med tilhørende brygger og båthus langs sjøkanten. Det er stor variasjon for utførelsen av både hyttebebyggelsen og bryggene, der materialvalg til bryggene er alt fra murstein til trevirke.

Ved videre opparbeidelse av området er det krav om at utbygging skal skje på en mer helhetlig måte, med samme materialbruk, og farger.

6.3 Kulturminner og kulturmiljø

22 mars 2019 ble det gjort en arkeologisk registrering av området. Stampen vest er allerede kjent som steinalderboplass og før registreringen var allerede nummer 1 og 4 registrert på askeladden sine nettsider. Planområdet ble undersøkt for automatisk fredede kulturminner ved hjelp av prøvestikking. Massene fra prøvestikkingen ble denne omgang tørrsollet. På tre forskjellige områder ble det til sammen gravd 28 prøvestikk, 18 av disse var positive. Se figur nedenfor. Det ble konkludert med at lokalitet med ID 51951-1 og 248607 er automatisk fredete kulturminner. Lokalitet

mens lokalitet med ID 248599-0 ikke er fredet, grunnet «omruting» på eiendommen i nyere tid. Tiltaket er derfor i konflikt med vernebestemmelsene i kulturminneloven.

6.4 Naturmangfold

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

For vurdering av §§ 8-10 vises det til rapport om biologisk mangfold, av Grimsby Naturtjenester - notat nr. 3. 2019 (vedlegg 5, sidetall 13 og 14).

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Naturmangfoldloven slår fast at tiltakshaver er ansvarlig dersom forusensing skulle inntreffe.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

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

6.5 Trafikkforhold

De fleste hyttene har kun adkomst med båt, men det eksisterer en privatvei til området. Adkomst til området er fra Fv 958 og videre på privat vei Pv 10242. Fv 958 har en ÅDT på 250 og det er ikke registrert noen trafikkulykker ifølge Statens vegvesens veikart. For å komme seg til Fv 958 må man benytte seg av hovedveien til Abelsnes, Fv 469.

6.6 Barn og unges interesser

Hensynet til barn og unges interesser blir ikke forandret fra dagens situasjon i dette planforslaget. Det er en fin plass å være på hytta, med nærhet til sjø, som ligger i ei bukt, der det sjeldent kommer store bølger. I nordøstre delen av planområdet er det skoglandskap. Det er også store og gode uteoppholdsarealer, som er godt egnet til lek.

6.7 Strandsone og vassdrag

Planforslaget ligger i strandsona innenfor 100-metersbeltet jf. PBL §1-8. Planforslaget vil ikke få negative konsekvenser for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre interesser, da eksisterende situasjon har bebyggelse og brygger så og si langs hele strandkanten. Et eksisterende åpent område blir det lagt inn en sti for å koble sammen bryggene slik at det er mulig å ferdes langs hele strandsonen. Det åpnes også opp i kystsoneplanen for bebyggelse i strandkanten, da byggegrensa her er satt i strandkanten jf. kystsoneplanens bestemmelser §2-5 pkt. 3. Kystlandskapet vil oppleves som mer helhetlig ved dette planforslaget, da tiltakene vil få en klar retningslinje å forholde seg til.

6.8 Risiko og sårbarhet

Risiko og sårbarhets analysen er gjennomført med egen sjekkliste basert på rundskriv fra DSB. Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon, utforming m.m., og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene. Analysens omfang er tilpasset planforslagets innhold og kompleksitet, samtidig som den tilfredsstiller krav om risiko- og sårbarhetsanalyse gitt i plan- og bygningslovens § 4-3. Risiko og sårbarhetsanalysen viser at planområdet har et beskjedent og ikke veldig spesielt risikobilde. Selv om flere risikosituasjoner er påpekt utløser de i liten grad fare eller store konsekvenser.

Det er ikke vurdert røde uønskede hendelser innenfor planområdet. Uønskede gule hendelser begrenser seg til stormflo. Snø-/isras, ekstremnedbør, automatisk fredete kulturminner, vannområde for friluftsliv, høyspentlinje (strålig), støv og støy fra andre kilder (båttrefikk), forurensing i sjø og vær/føre begrenser tilgjengeligheten til området er vurdert som uønskede hendelser, men er vektet som grønne hendelser.

Gjennomgang av de uønskede hendelsene viser at risikonivået er mulig å kontrollere, gitt gjennomføring av forebyggende tiltak.

6.9 Avveining av virkninger

Planforslaget legger til rette for deling av eiendommer for å fortette hyttebebyggelsen. Dette ansees til å være en utvikling for området som er i tråd med overordnet plan.