

Plan nr. 1566

Reguleringsbestemmelser for Hattesteinen - Flekkerøy. Detaljregulering

Dato:09.09.2025, rev. 21.11.2025

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av næring, småbåthavn og 15 rekkehus (båthusboliger) ved Hattesteinen på Flekkerøy.

2. Fellesbestemmelser

1. Høyder (pbl §12-7)

Bygningenes plasseringshøyde for gulv i første hovedetasje (H01 = kote x) og mønehøyde (M = kote x) fremgår av plankartet.

Bebyggelse med gulv lavere enn +kote 3 skal sikres mot, eller utformes for å tåle oversvømmelse.

2. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Unntak fra dette er:

- Mindre tiltak kan etableres i nabogrense. Dette gjelder ikke mot offentlig vei.
- Frittstående bygg på inntil 15 m² kan plasseres 1 m fra nabogrense. Dette gjelder ikke mot offentlig vei.
- Mindre terrenginngrep kan foretas i nabogrense.
- Levegger i tråd med SAK 10 § 4-1 første ledd bokstav f). Dette gjelder ikke mot offentlig vei.

Der hvor det ikke er byggegrense, er formålsgrense byggegrense.

Bygningene i NÆ som plasseres oppå båtlagringshallene, skal kunne utkrages inntil 3 meter ut over PP1, understøttet med stolper, forutsatt fri høyde 6 m.

3. Utnyttelse (pbl §12-7)

Innenfor BK er maks bebygd areal 2300 m² BYA.

Innenfor NÆ er maks bebygd areal 4500 m² BYA.

Innenfor KBA er maks bebygd areal 2800 m² BYA.

4. Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmur skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmur skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

Forstøtningsmur mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

5. Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal i hovedsak inngå i byggenes volum og takform.

For NÆ og KBA kan takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn tillates inntil 1,5 m over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke 30 m² av hvert byggs totale takflate.

6. Støy (pbl §12-7 nr 4) og lukt

Det tillates ikke etablert virksomheter i NÆ eller KBA som overstiger grenseverdier for støy eller strider mot veileder TA3019 fra KLIF i 2013 (Regulering av luktutslipp).

7. Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses ihht. til en hver tids gjeldende avfallsteknisk norm.

8. Parkering (pbl §12-7 nr 7)

BK: Det avsettes inntil 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet innenfor BK. Besøkende til BK kan bruke inntil 4 p-plasser innenfor felt PP1. HC-plassene her inngår i disse.

NÆ: Det avsettes maks 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² BRA næring og kontor innenfor felt NÆ. Lager regnes ikke med i beregningen. 2 p-plasser skal være HC-plasser med bredde på minst 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier.

KBA: Det avsettes maks 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² BRA næring innenfor felt KBA og PP1. Lager regnes ikke med i beregningen. 2 av disse skal være HC-plasser med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier.

PP1:

Det avsettes inntil 0,25 p-plass pr. båt plass i SH. 3 p-plasser av disse skal være HC-plasser med bredde minst lik 4,5 m.

Gjesteparkering og HC-plasser skal være felles for de aktuelle bruksenhetene. Parkeringsarealer over bakken skal opparbeides med landskapelige elementer.

P1: Opparbeides som felles parkering til to fritidsboliger utenfor planområdet.

9. Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

BK: Det avsettes min. 2 sykkeloppstillingsplasser per boenhet på egen tomt.

NÆ og KBA: Det skal avsettes areal til sykkelstativer for min. 2 sykler pr 100 m² næring/tjenesteyting/kontor.

SH: Det skal etableres min. 10 p-plasser for sykkel til småbåthavna i tilknytning til denne.

Sykkeloppstillingsplasser skal i hovedsak være overbygd og være tilpasset ulike typer sykler, som lastesykkel, sykkelvogn mv. med lademuligheter og låsbare løsninger.

10. Avkjørsel (pbl §12-7)

Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Avkjørsel til private eiendommer skal ha utforming, frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal bredde på avkjørsel skal være 5 m. Utforming av avkjørsel skal vises på situasjonsplan.

11. Forurensning (pbl §12-7)

Arealer for båtvedlikehold og vask skal etableres med løsninger som ivaretar avrenning fra området for å hindre forurensning.

3. Overvannshåndtering (pbl §12-7)

Overvann skal primært håndteres som åpne blågrønne løsninger. Det må etableres trygge flomveier til sjø, fortrinnsvis i eksisterende avrenningslinjer. Løsninger for

overvannshåndtering skal fremgå av teknisk plan.

Nødvendige tiltak for å håndtere veivann skal etableres i samsvar med tekniske planer. Blågrønne åpne løsninger skal vurderes, langsgående grøfter skal benyttes der det er hensiktsmessig.

4. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5)

Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor BK skal det oppføres rekkehus. Det tillates inntil 15 boenheter med én boenhet per tomt. Rekkehusene skal oppføres i fire husgrupper med en åpning på min. 4 m mellom hver husgruppe. Den nordlige sideveggen i hver husgruppe skal ivareta brannkrav.

Felt BK tillates delt i tomter. Der rekkehusene har felles delevegg, skal eiendomsgrensen legges i delevegg og i forlengelsen av denne.

Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet i BK skal det avsettes 25 m² uteoppholdsareal.

Alt uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/ balkong. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minimum 5 m² og ha minimum 1,8 m dybde.

Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520).

Garasjer (pbl §12-7)

Bilgarasjer og båtgarasjer i BK skal integreres i boligens bygningskropp Det tillates ikke frittliggende garasjer.

Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Boligene skal ha saltak med vinkel mellom 32 og 36 grader. Bebyggelsen skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være overvekt av trematerialer i fasadene. Fasadene skal være i varierende farger utifra en fargepalett bestående av jordtoner.

5. Bebyggelse og anlegg – næringsbebyggelse (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Bebyggelsestype (pbl §12-7)

NÆ er regulert til industri, kontor og lager. Det tillates utvalg av bransjerelaterte varer herunder deler til verksted og lignende begrenset til maks 300 m². Inkludert i formålet er også haller for båttopplag. Oppå hallene og innenfor byggegrensen kan det etableres inntil 1.000 kvm BRA kontorer pluss næringsbygg og lagere.

Det skal utføres et miljøoppfølgingsprogram for båttopplaget i NÆ.

Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

NÆ: Det tillates flatt tak der hvor taket på båtlagringshallene skal brukes til parkering og uteareal opp til kote +16. Øvrig bebyggelse skal ha saltak med vinkel mellom 32 og 36 grader.

Lange fasader over 15 m og store volumer skal brytes opp i detaljering, fargebruk og/eller materialbruk for å motvirke monotoni og skape variasjon.

Takflater som ikke brukes til parkering eller uteopphold, skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak.

Etter utsprengning, skal terrenget tilbakefylles inntil bebyggelsen. Det skal formes jevne og naturlige terrengoverganger mot tilgrensende terreng og landskap. Synlige skjæringer skal unngås.

6. Bebyggelse og anlegg – kombinert formål (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Bebyggelsestype (pbl §12-7)

KBA er regulert til kombinert formål næring/tjenesteyting. Næringsformålet omfatter kontor, lager og industri. Det tillates i tillegg tjenesteyting og forretning som en underordna del av virksomhetene. Det tillates ikke overnatting, dagligvare eller detaljhandel.

Langs vannkanten i KBA skal det etableres en allmenn tilgjengelig strandpromenade i min. 3 m bredde i hele lengden med atkomst både fra nord og syd.

Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

KBA:

Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 32 og 36 grader.

Lange fasader over 15 m og store volumer skal brytes opp med åpninger, detaljering, fargebruk og/eller materialbruk for å motvirke monotoni og skape variasjon. I hovedsak skal ny bebyggelse oppføres med tre som fasadekledning og i bærende konstruksjoner.

7. Bebyggelse og anlegg – Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

I f_SMS som omslutter byggeformålet f_U/N/B, skal det opparbeides gjestebåtplasser og badeplass. f_VBAD skal være fellesareal for BK, men allmennheten skal sikres tilgang.

Innenfor f_U/N/B kan det oppføres naust/badehus med maks bruksareal 80 m² og maks mønehøyde 4 m. Feltet skal være felles for BK. Naustet skal ha saltak med vinkel mellom 32 og 36 grader. Bebyggelsen skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være overvekt av trematerialer i fasadene. Fasadene skal være i varierende farger utifra en fargepalett bestående av jordtoner.

8. Bebyggelse og anlegg – tekniske anlegg

Felt o_VA skal benyttes til etablering av teknisk infrastruktur. Det må sikres adkomst over felt PP1.

Felt o_EA skal benyttes til etablering av energianlegg og skal være offentlig. Det må sikres adkomst over felt PP1.

Felt f_RA skal benyttes til avfallsbygg oppført med trekledning og trekonstruksjoner og skal være felles for boligene i BK. Saltak med takvinkel mellom 32° og 36°.

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

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann, spillvann og overvann skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med kommunale normaler for vei, vann, spillvann, overvann og renovasjon. Teknisk plan og landskapsplan skal være samordnet.

Bruk av veigrunn (pbl § 12-7)

Felt/vei o_V med tilhørende fortau skal være offentlig.

Felt P1 opparbeides som parkering til fritidsboliger på eiendommene 3/117 og 3/118 og er felles for disse.

Felt PP1 opparbeides som parkering for småbåthavn, KBA og til gjesteparkering for BK, og skal være felles for disse. N/E skal kunne bruke PP1 frem til N/E er ferdig utviklet.

10. Grønnstruktur (pbl § 12-5)

Det skal utarbeides landskapsplan for møteplass o_FRI, kyststi og badeplass f_VBAD. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og "Landskapsnorm for Kristiansand kommune". Teknisk plan og landskapsplan skal være samordnet.

Friområde (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

o_FRI skal opparbeides som møteplass og være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

Naturområde

Innenfor o_GN skal eksisterende vegetasjon, landskap og terreng bevares. Bråbenken er en viktig hekkeholme for sjøfugl. Det tillates ikke aktiviteter eller installasjoner som er i strid med formålet. Ilandstigning er ikke tillatt i perioden 15.04.-15.07.,

11. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Ferdsel i sjø

o_FE er regulert til ferdsel i sjø.

Småbåthavn (SH)

I området for småbåthavn inngår flytende bølgebrytere, flytebrygger, utriggere, slipp, manøvreringsareal og alt tilhørende båthavnsutstyr. Formåls grensa er byggegrense.

Utriggere/bølgedemper skal sikres i forhold til annen trafikk med lys og annen nødvendig varsling.

Det skal utføres et miljøoppfølgingsprogram for båthavna.

Det skal etableres slipp, avfallsstasjon og tilrettelegging med rampe ut på nordlig betongbølgebryter for rullestolbrukere. Det er ikke tillatt å bruke yttersiden av betongbølgebryter til båt plass. Denne skal være allmenn tilgjengelig og tilrettelegges for bading og fiskeing.

Det kan etableres opptil 160 båt plasser. Minst 10 av disse skal tilrettelegges for lading av EL-båter. Bryggeanlegget skal være allmenn tilgjengelig.

Det skal etableres redningsutstyr, blant annet redningsstiger og annet livreddende utstyr.

Arealer for båtvedlikehold og vask skal etableres med løsninger som ivaretar avrenning fra området.

Badeområde i sjø (f_VBAD)

Det tillates etablert badeplass med brygge. Badeområdet skal være allmenn tilgjengelig. Det sikres tilgang for allmennheten over BK og f_SMS.

12. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

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

12.1.1 Faresone – høyspenningsanlegg (H370)

Det tillates ikke bebyggelse innenfor faresonen H370.

12.1.2 Hensynssone – bevaring naturmiljø H560

Hensynsonen skal ivareta en lokalt viktig ålegressforekomst. Det er ikke tillatt tiltak som forringer forekomsten.

12.1.3 Hensynssone – krav til infrastruktur H410_1

Planlagt trasé for VA-ledning.

Det tillates ikke bebyggelse, murer eller større terrenginngrep innenfor hensynsonen for VA-ledninger. Adkomst for drift og vedlikehold må sikres.

12.1.4 Hensynssone – krav til infrastruktur H410_2

Hensynssonen omfatter eksisterende VA-ledninger i sjø. Det tillates ikke fylling eller peling eller andre tiltak som berører VA-ledningene. Alle tiltak innenfor hensynssonen må godkjennes av ledningseier. Adkomst for drift og vedlikehold må sikres.

13. Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde #1 Turvei

Det skal opparbeides en allment tilgjengelig turvei gjennom bestemmelsessone #1 gjennom BK til badeplassen i sør. Kjøreveien til boligene i BK aksepteres som turvei. Veien må være tilgjengelig for adkomst for drift og vedlikehold av kommunale VA-ledninger. Kjøreveien opparbeides som privat felles adkomstvei i tråd med veinormalen.

14. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

1) Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge:

- a) godkjent landskapsplan for felt o_FRI og kyststien.
- b) godkjente tekniske planer
- c) plan for håndtering av overvann og vegetasjon
- d) dokumentasjon på gjennomførte grunnundersøkelser for å avdekke forurensning i grunnen og evt. tiltaksplaner for massehåndtering.

2) Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i NÆ og KBA, skal

kjøreveien o_SV være utbedret langs eksisterende trasé med asfaltbredde minst 5,0 m.

3) Før det gis igangsettingstillatelse til fylling i sjø skal

prøvetaking av sedimenter være gjennomført og forelagt ansvarlig myndighet. Evt. avbøtende tiltak for områder som er utsatt for forurensning som kan gjennomføres før utfylling skal være gjennomført. Unntaket er evt. tiltak som må etableres etter fylling.

4) Før det gis rammetillatelse til småbåthavn SH og båtopplag i haller i NÆ skal det foreligge

miljøoppfølgingsprogram i forbindelse med etablering og drift av småbåthavna. Det skal tas sedimentprøver for å kartlegge miljøgifter typisk for småbåthavner og kjemisk tilstand før rammetillatelse.

5) Før det gis igangsettingstillatelse til boligbebyggelse i felt BK skal

- a) Næring innenfor NÆ eller KBA være etablert og i drift.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal

- b) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer. Opparbeidelse av fortau knyttes til etablering av boligene innenfor felt BK.
- c) Kjoskrysset være ferdig utbygd ihht detaljregulering for FV456/457 Vågsbygdveien/Holskogveien.
- d) områdene o_FRI og f_VBAD være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent landskapsplan.
- e) det være opparbeidet kyststi mellom sørenden av BK og frem til veien Hattesteinen over eiendom gnr./bnr. 3/2. Stien skal være allment tilgjengelig.
- f) Ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- g) Fremmede arter på land og i sjø være håndtert i henhold til regelverket.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 28.01.2025 som sak nr. 5/26

Plan- og bygningssjefen.

