

Reguleringsbestemmelser – Kokkenes

FORSLAG TIL BESTEMMELSER

§ 1. Generelt

§1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense i plankartet. Innenfor planområdet skal arealet disponeres til følgende formål, i overensstemmende med plan- og bygningslovens § 25.

- | | |
|-------------------|--|
| 1. Byggeområder | Bolig, allmenntilgjengelig formål, annet byggeområde – maritimt senter |
| 2. Trafikkområder | Gate med fortau, kai, parkering, trafikkområde i sjø |
| 3. Friområder | Park, lekeplass, annet friområde |
| 4. Spesialområder | Marina, Bevaringsområde |
| 5. Fellesområder | Felles vei |

§ 2 Plankrav

§2.1 Bebyggelsesplan

a. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for følgende områder:

- MS, AK og Småbåthavn2
- Marina/Båtverksted
- A2 og B5

Bebyggelsesplan skal vise:

- Plassering av bebyggelsen
- Bebyggelsens høyde, takform og møneretning der dette ikke er angitt.
- Tilpasning til tilstøtende bebyggelse
- Hvordan siktlinjer og sol/skyggeforhold til tilstøtende bebyggelse ivaretas
- Tiltak knyttet til sjøarealet (utfylling, avslutning, kaier, flytebrygger mv)
- Illustrasjonsplan.

§2.2 Utomhusplan

a. Til bebyggelsesplanene skal det utarbeides utomhusplan som viser opparbeidelse av utomhusarealene.

b. Det skal utarbeides utomhusplaner samlet for følgende områder:

- MS, AK, Småbåthavn2, Kai 2 og Kai 3
- A1, A2, B5 og Kai 1

c. Utomhusplan skal gjøre rede for bl a:

- Omfang av og type "møblering"
- Grad av opparbeidelse (terrengbearbeiding, beplantning, vegetasjon, forstøtningsmurer gjerder mv)
- Evt brygger
- Tilrettelegging for aktiviteter
- Tilrettelegging for bading
- Parkering for bevegelseshemmede
- Sykkelparkering
- Tilpassing til tilstøtende bebyggelse

d. Utomhusplan godkjennes av kommunen.

§ 3 Universell utforming

Utearealer og bygninger skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Tilrettelegging for universell utforming skal redegjøres for i utomhusplan eller byggesøknad og godkjennes av kommunen.

§ 4 Energiløsninger og miljøregnskap

For nye bygg skal det sammen med byggemelding følge miljøregnskap som omfatter materialproduksjon, materialfrakt, drift og vedlikehold samt redegjørelse for energioptimerende tiltak.

§ 5 Byggeområder (Pbl § 25,1.ledd nr.1)

§5.1 Bolig - B1 – B4

- a. områdene skal benyttes til boligbebyggelse
- b. Nybygg med boligformål tillates ikke oppført.

§5.2 Bolig - B5

- a. I området tillates oppført inntil 3 boenheter
- b. Ved full utnyttelse av BYA skal bebyggelsen være i 3 frittstående enheter
- c. Bebyggelsen skal ha saltak 30-38 °. Mindre takoppbygg, som kvister, arker eller lignende, kan ha en annen takvinkel.
- d. Maksimalt tillatt bebygd areal BYA= 400m².
- e. Maksimalt tillatt mønehøyde er kote 9.
- f. Det tillates etablering av offentlig parkeringsanlegg under bakken.
- g. 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.
- h. Det tillates etablering av heis fra parkeringskjeller.
- i. Minimum høyde for topp av grunnmur skal være kote +2,5

§5.3 Allmennyttig formål – sjøsport/museum A1

- a. Område for lagring og virksomhet/aktiviteter for foreninger og lag knyttet til maritim aktivitet, sjøsport etc.
- b. Det tillates ikke lagring av utstyr utenfor bygningen

§5.4 Allmennyttig formål - sjøsport/museum A2

- a. Innenfor området kan oppføres bygg som klubb/lagerlokale for klubber/foreninger knyttet til sjøsport, samt bygninger for maritimt museum.
- b. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 35 – 40 grader. Mindre takoppbygg, som kvister, arker eller lignende, kan ha en annen takvinkel.
- c. Maksimalt tillatt bebygd areal, BYA = 40 %
- d. Maksimalt tillatt mønehøyde er kote 10.
- e. Minimum høyde for topp av grunnmur skal være kote +2,5
- f. Ubebygde deler av området kan tilrettelegges med aktiviteter/sandlek for små barn, samt sitteplasser.
- g. Uteområdets opparbeiding/møblering skal fremheve/være i harmoni med bygg i A1.
- h. Utomhus opparbeiding, inkludert møblering, skal godkjennes av kulturminnevernmyndighetene.

§ 5.6 Annet byggeområde - Maritimt senter MS

- a. Innenfor området kan oppføres bygg som klubb-/lagerlokale for klubber/foreninger knyttet til sjøsport, samt bygninger for maritimt museum.
- b. Senteret kan inneholde følgende funksjoner:
 - Infosenter/utstillingslokaler / turistinformasjon
 - Serviceanlegg for gjestehavn – garderobes/wc/dusj/klesvask etc
 - Beverting, forretningslokale, ulike turistkonsepter.
 - Forsamlingslokale
 - Overnatting
 - Kontor knyttet til administrasjon og drift av anlegget, eller knyttet til maritime aktiviteter/virksomheter
- c. Arealet tillates utvidet med utfylling i sjø eller flytende elementer som vist i kart.
- d. Maksimalt tillatt bebygd areal, BYA = 2300 m²
- e. Maksimalt tillatt høyde på bygg er kote 11,5.
- f. Det tillates etablert totalt 8 p-plasser innenfor området
- g. Av etablerte p-plasser skal min 2 være forbeholdt bevegelseshemmede.
- h. Minimum høyde for topp av grunnmur skal være kote +2,5.

§ 6 Offentlige Trafikkområder (Pbl § 25,1.ledd nr.3)

§6.1 Kai – Kai1

- a. Område for aktiviteter knyttet til virksomheter i A1 - 2.
- b. Nødvendig kjøring i forbindelse med aktiviteter i A1 - 2 tillates.
- c. Utforming av området skal tilpasses bevaringsverdig bygg på A1.
- d. Område tillates benyttet som liggeplass for fiskebåter, etter tillatelse fra kommunen.

§6.2 Kai – Kai2

- a. Område kan benyttes til anløp godkjent av kommunen.
- b. Området tillates benyttet som gjestehavn når dette ikke er i konflikt med andre anløp.
- c. Det tillates kjøring for nødvendige sørvisfunksjoner ifb anløp. Område tillates benyttet som liggeplass for fiskebåter, etter tillatelse fra kommunen.

§6.3 Trafikkområde i sjø - TS1

Område for båttrafikk

§6.4 Trafikkområde i sjø – TS2

- a. Området tillates brukt som del av gjestehavn når det ikke er i bruk som anløpsområde for større båter.

§6.5 Trafikkområde i sjø – TS3.

- a. Innenfor området tillates oppføring av bryggeanlegg knyttet til aktiviteter i A1 og A2.
- b. Bryggeanleggets plassering, dimensjoner og utforming skal godkjennes av kommunen.

§6.6 Parkeringsanlegg – P

- a. Det tillates etablert inntil 40 parkeringsplasser i nivå under dagens terreng.
- b. 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelsehemmede.

§ 7 Friområder (Pbl § 25,1.ledd nr.4)

§7.1 Friområde - Fr1

- a. Mindre bygg knyttet til aktiviteter i området som badehus, garderobeanlegg, stupeanlegg mv tillates oppført.
- b. Oppføring av bygninger skal godkjennes av kommunen.

§7.2 Friområde – Landskapselement Fr2

- a. Landskapselement bevares. Terrengingrep som spregning mv tillates ikke.

§7.3 Friområde – Park Fr4

- a. Parken skal opparbeides for lek, idrett og aktivitet.
- b. Mindre bygg/installasjoner knyttet til aktivitetene tillates (for eksempel amfi, klatrestativ mm)

§7.4 Friområde i sjø Fr5

- a. Området merkes med bøyer i yttergrensen for friområdet.
- b. Det tillates tilrettelegging med mindre innretninger nødvendig for aktiviteten i A2.
- c. Oppføring av installasjoner skal godkjennes av kommunen.

§7.5 Friområde i sjø Fr6

- d. Området merkes med bøyer i yttergrensen for badeområdet.
- e. Installasjoner som badebrygger, stupeanlegg med mer tillates.
- f. Oppføring av installasjoner skal godkjennes av kommunen.

§7.6 Småbåthavn 1 og 2

- a. Innenfor Småbåthavn 1 skal det etableres min 50 helårs småbåtplasser til bruk for fastboende

- b. Innenfor småbåthavn 2 skal det legges til rette for min 10 gjestehavnplasser for båter over 40 fot.

§ 8 Spesialområder (Pbl § 25,1.ledd nr.6)

§8.1 Spesialområde Marina/Båtverksted

- a. Innenfor området tillates aktivitet knyttet til marina- og verkstedvirksomhet
- b. Parkeringsplasser kan etableres innefor området, disse skal fremgå av bebyggelsesplanen
- c. Maksimalt tillatt bebygd areal, BYA = 500m²
- d. Maksimal tillatt mønehøyde er 7m over gjennomsnittlig planert terreng.
- e. Ny bebyggelse skal ha minimum høyde for topp av grunnmur på kote +2,5
- f. Innenfor området tillates etablert inntil 10 p-plasser
- g. Min 1 p-plass skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§8.2 Spesialområde - Bevaring Område A1, B1, B2, B3, B4, Fr1, Fr2.

- a. Til støtte for vurdering av de enkelte bygge- og plansaker samt skilt og reklame, har kommunen utarbeidet utfyllende retningslinjer i samsvar med antikvarisk myndighet (jfr. retningslinjer for bebyggelsen tilknyttet verneplan for Lillesand sentrum vedtatt 07.11.1996).
- b. Innenfor områdene A1 og B1-B4 kan kommunen ved istandsetting kreve at bygningen tilbakeføres, fortrinnsvis til en tidligere dokumentert situasjon. Kommunen kan kreve gjenbruk av bygningsdeler som dører, vinduer, listverk mm. Eksisterende loft kan utnyttes innenfor de begrensinger som bevaring og brannsikring setter. Private veier, gjerder, porter, terrasser, trapper, rekkverk, forstøtningsmurer, brygger mm søkes bevart eller tilbakeført og kan ikke fjernes uten kommunens godkjennelse.
- c. Utvidelse/utvikling av eiendom bør fortrinnsvis skje i bakgård.
- d. Ved ombygging, utbedring eller nybygg skal bebyggelsen framstå som trehus. Kommunen kan kreve at det gis en utforming i harmoni med eksisterende trehusbebyggelse og kan stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk
- e. Ved større utvidelser/ombyggingsarbeider kan kommunen kreve at det dokumenteres forhold til tilstøtende bebyggelse (fasadeoppriss mm).
- f. Byggemelding skal på situasjonskart vise hvordan ubebygd tomt planeres og utnyttes (forstøtningsmurer, parkering og kjøreareal, terrengmessig behandling, karakteristisk vegetasjon).
- g. Garasjer skal passes inn i eksisterende bygningsmiljø med hensyn til volum, plassering og utforming. Garasje skal ikke ha større grunnflate enn 20m².
- h. Løse utenpåliggende sprosser eller tilsvarende løsninger tillates ikke.
- i. Kommunen kan kreve at saker legges fram for antikvarisk myndighet til uttalelse før behandling.

§ 9 Fellesområder(Pbl § 25,1.ledd nr.7)

§9.1 Felles avkjørsel Fe 1.

- a. Avkjørsel for gnr 47 bnr 307.

§9.2 Felles avkjørsel Fe 2.

- a. Felles for gnr 47 bnr 214, 217 og 218.
- b. Det tillates ikke sprengning ved opparbeiding av fellesområdet. Eksisterende vegetasjon og fjellformasjoner skal beholdes.

§10 Kombinert formål (Pbl § 25,2.ledd nr.)

§10.1 Annet kombinert formål, AK.

- a. Gangareal langs sjøen skal ivaretas i området.
- b. Området tillates overbygd ifb bebyggelse i MS.
- c. Minimum høyde for topp av grunnmur skal være kote +2,5

§11 Rekkefølgebestemmelser

- a. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeider skal det foreligge godkjent teknisk plan og utomhusplan for Fr 2-4.
- b. Uteområder i område A2 skal være ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan før brukstillatelse for nybygg innenfor området kan gis.
- c. Område Fr4 skal være ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan før brukstillatelse for nybygg innenfor område Maritimt senter og AK kan gis.
- d. Parkeringsanlegg i B5 skal være ferdigstilt før boligene i B5 kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
- e. Før områdene Fr5 og Fr6 kan tas i bruk som friområde i sjø skal eksisterende båtplasser være flyttet til alternativ lokalisering. Kommunen kan kreve plassene flyttet når alternativ plassering foreligger.
- f. Parkeringsplasser som i dag er utleid av kommunen og som faller bort skal erstattes før igangsettingstillatelse for ny bebyggelses innenfor gjeldende område gis.
- g. Bestemmelser om parkering skal være oppfylt for det aktuelle delområdet før brukstillatelse kan gis.
- h. Før det gis igangsettingstillatelse for marina/båtverksted, skal det foreligge en risikoanalyse av planlagte eksplosjonsfarlige anlegg, samt beredskapsplan.
- i. Før det gis igangsettingstillatelse til arbeider innenfor MS, AK og Fr4 skal det foreligge arkeologiske undersøkelser, miljøgeologiske undersøkelser samt geoteknisk vurdering for områdene. Behandling av evt påviste forurensede masser skal fremgå av tiltaksplan godkjent av forurensingsmyndighetene.
- j. Før det gis igangsettingstillatelse til fylling, pæling eller andre tiltak på sjøbunnen skal det foreligge marinarkeologiske undersøkelser, miljøgeologiske undersøkelser av sedimenter for tiltaksområdet, samt geoteknisk vurdering. Behandling av evt påviste forurensede sedimenter skal fremgå av tiltaksplan godkjent av forurensingsmyndighetene.

06.11.07

Sist rev 29.06.10 (Etter vedtak i Bystyret)

Rambøll Norge AS TKM/HAN