

Planid: 2022001

**Reguleringsbestemmelser for
Apalvika. Detaljregulering**

Dato: 11.01.2022

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

1.1. Bebyggelse og anlegg – fritidsbebyggelse (pbl § 12-5)

1.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor BFB skal det oppføres ferieleiligheter.

Eksisterende bygning og bryggeanlegg forutsettes fjernet.

1.1.2. Tilgjengelighet (pbl §12-7)

50% av leilighetene i feltene BFB skal tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan fra heis. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

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

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Der det ikke er vist byggegrenser, er formålsgrense byggegrense.

Balkonger og terrasser tillates etablert med utkraging utenfor grense for bestemmelsesområdet.

Følgende er spesielt for enkelte etasjer:

4.-7. etasje skal oppføres som punkthus, der bygningene skal plasseres innenfor bestemmelsesområdene #2-4.

Bebyggelse innenfor BFB skal plasseres på minimum kote 3.

Parkeringsareal skal plasseres i 1 og 2. etg under f_BUT innenfor bestemmelsesområde #1. Parkeringskjeller skal plasseres på minimum kote 2,5.

1.1.4. Utnyttelse (pbl §12-7)

Prosent bebygd areal (%-BYA) = 80 % BYA

1.1.5. Høyder (pbl §12-7)

Bygningenes maksimale mønehøyde fremgår av plankartet.

Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates en gesimshøyde på maksimum kote 22,8 , tilsvarende 6 etasjer.

Innenfor bestemmelsesområde # 3 tillates en gesimshøyde på maksimum kote 26, tilsvarende 7 etasjer.

Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates en gesimshøyde på maksimum kote 26, tilsvarende 7 etasjer.

F_but skal etableres på maks kote 9,7 topp dekke.

1.1.6. Terrengetilpasninger (pbl §12-7)

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til eksisterende terreng.

1.1.7. Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Bygningene skal ha flate tak.

Alle materialer skal være av høy kvalitet som tar utgangspunkt i stedets palett og naturlige materialer. Det skal benyttes ulike fasadematerialer på punkthus og terrassehus.

Minimum 50% av punkthusenes hjørner skal være avrundede.

1.1.8. Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 1 m over tillatt maksimal mønehøyde. Tekniske installasjoner skal som hovedregel innebygges.

Nettstasjon tillates oppført som en del av bygningsmassen, innenfor bestemmelsesområde #1, gjeldende p-hus. Nettstasjon skal etableres iht. netteiers krav til utforming.

1.1.9. Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses som avfallsrom innenfor f_BUT og bestemmelsesområde #1, som gjelder for 1-2 etg i bakkkant av leilighetsbygget.

1.1.10. Parkering (pbl §12-7 nr 7)

Det avsettes biloppstillingsplasser i parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde #1. P-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler. Parkeringsanlegget skal ha avkjøring fra f_SV. Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Det skal tilrettelegges for til sammen 5 gjesteparkeringsplasser. Disse kan etableres innenfor f_SV, parkeringskjeller eller utenfor planområdet etter avtale med andre grunneiere.

1.2 Bebyggelse og anlegg - Uteoppholdsareal (f_BUT) (pbl § 12-5)

Arealet skal være felles uteoppholdsareal for leilighetsbebyggelsen, og etableres fra 3. etg mot terreng. Arealet skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

Bestemmelsesområde #1 gjelder for 1-2 andre etasje, der det skal etableres parkeringsarealer under lokk/terreng.

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

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger utenfor området. Overvann skal håndteres som åpne løsninger.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan.

2.1. Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).

Felt f_SV skal være felles adkomst til området, og etableres med snumulighet for lastebil og uttrykkingskjøretøy. Gjesteparkeringsplasser kan tilrettelegges der dette ikke kommer i konflikt med sporingskurve.

Trapp til f_BUT tillates innenfor formålet.

2.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur - Gangvei/Gangareal/Gågate (SGG) (PBL § 12-5)

Innenfor formålet kan det etableres en strandpromenade langs sjøen med maks bredde 2,5 meter. Promenaden skal være tilgjengelig for allmennheten.

Strandpromenaden skal etableres som en fast konstruksjon og fundamenteres i fjell. Det tillates ikke sprenging eller utfylling i området. Det tillates oppført enkle installasjoner som fremmer området som samlingsted.

Det tillates oppført sykkelparkeringsplasser for allmennheten i området.

2.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur – Gatetun (SGT)

Området skal være felles gatetun og samlingssted for bebyggelsen. Det tillates oppført installasjoner som fremmer området som samlingssted som f.eks garderobe, badstue, benker, sjøvannspumpeanlegg mm. Faste installasjoner skal ikke hindre fremkommelighet for uttrykkingskjøretøy.

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur og utomhusarealer. (f_GF og f_BUT) Planen skal godkjennes av kommunen. Det skal i hovedsak benyttes stedegne arter.

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares.
- Terrengebearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av brygger/promenader.
- Lekearealer med installasjoner.
- Utforming av turveier.
- Gjenbruk av materialer fra eksisterende bygning.

Grønnstruktur skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

3.1. Friområde (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

f_GF skal være tilgjengelig for allmennheten, jf. pbl § 12-7 nr. 14. Det kan oppføres enkle installasjoner og tilrettelegges for stier som fremmer tilgjengelighet og friluftsinnteresser.

Trapp fra f_BUT tillates innenfor formålet.

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5)

F_SH1 kan tilrettelegges med felles småbåtanlegg for bebyggelsen med inntill 40 båt plasser.

F_SH2 kan tilrettelegges med småbåtanlegg og vannaktiviteter for allmennheten, som stupetårn, badebrygge, båtutleie mm.

f_VB1 og f_VB2 er badeplasser tilgjengelig for allmenheten

5. Hensynssoner (pbl § 12-6)

5.1. Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø H560

Innenfor hensynsonen tillates ikke inngrep som forringer skogens verdi. Store edelløvtrær skal bevares. Fjerning av enkelttrær i sammenheng med etablering av SGG kan tillattes. Det skal utarbeides en skjøtselsplan som godkjennes av kommunen.

6. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

6.1. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge

- a) utomhusplan med tilhørende beskrivelse.
- b) godkjente tekniske planer, inkludert plan for håndtering av overvann som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.
- c) estetisk redegjørelse for materialvalg og arkitektonisk utforming.

6.2. Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt BFB skal

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer. Området skal tilkoples offentlig vann- og avløp.
- b) Nødvendige bergsikringstiltak skal være gjennomført. Nødvendige bergsikringstiltak ovenfor allment tilgjengelige områder skal være gjennomført. Tiltakene må ivareta naturtypene i og utenfor planområdet. For byggeområdet og de allment tilgjengelige områdene skal det gjennomføres nødvendige sikringstiltak knyttet til snøskred
- c) privat vei til Apalvika skal være utbedret med veibredde 4 meter og maks stigning 10%. Høyden på veien skal økes tilstrekkelig for å tåle 200-årsflom.
- d) Utbedringer på Hasåsveien, fv. 3446, i form av møteplasser/breddeutvidelser skal gjennomføres i samarbeid med Agder fylkeskommune basert på fagrapport «Trafikkanalyse for Apalvika» datert 26.07.21. Det må inngås en gjennomføringsavtale med fylkeskommunen.
- e) Det må opparbeides tilstrekkelig gjesteparkering for allmennheten knyttet til bruk av områdene f_VB1 og 2 samt f_SH2.