



**SØRLANDSPARKEN ØST - PROFILERINGSTOMT - MIDT PÅ OMRÅDET - KORT AVSTAND TIL E18**  
KRISTIANSAND S - Sydinga 56 - Salg av SPTU Tomt 20 AS



## FAKTA OM EIENDOMMEN

Tomten ligger som nærmeste nabo til Avfall Sør`s stasjon på Sydinga. Sydinga ligger i østre del av Sørlandsparken på grensen mellom Lillesand og Kristiansand kommune. Området er i utvikling og det oppføres for øyeblikket flere bygg i området, samt at det nylig er åpnet ny vei via Travparken/ Sørlandshallen inn til området. Sydinga ligger med kort avstand til E18, som er en av Sørlandets mest trafikkerte veier med ca 35.000 passeringer hver dag. Eiendommen ligger forøvrig med kort avstand til Sørlandsparken som er Sør-Norges største handelssentrum.

### **JOHN CHRISTIAN WEBB**

Næringsmegler

938 43 329 - [JohnChristian.Webb@SorMegleren.no](mailto:JohnChristian.Webb@SorMegleren.no)

# INNHOLDSFORTEGNELSE

4	.....	Beskrivelse
7	.....	Bilder
12	.....	Dokumentvedlegg

# SALGSOPPGAVE

## KRISTIANSAND S - Sydinga 56

### OPPDRAG

92240045

### EIENDOM

Sydinga 56, 4636 KRISTIANSAND S

### EIENDOMSBETEGNELSE

Gårdsnummer 66, bruksnummer 49 i Lillesand kommune.

### SALGSOBJEKT

Salgsobjektet er SPTU tomt 20 AS, org nr 928 289 435 hvor tomten er selskapets eneste vesentlige eierandel.

### ESTIMERT EIENDOMSVERDI

Kr 5 300 000,-

Utrekning av aksjekjøpesum basert på eiendomsverdi - kontakt megler for info. Ingen dokumentavgift ved kjøp av selskap, etablering av kjøpers banks evn pantedokument kommer i tillegg til kjøpesum.

### EIENDOMSTYPE

Næringstomt

### EIERFORM

Eiet

### BELIGGENHET

Tomten ligger sentralt plassert i Sørlandsparken Øst, som nærmeste nabo til Avfall

Sør`s stasjon. Tomten har meget god profilering mot vei og passer godt for mindre bedrifter med arealbehov innenfor kontor og lager. Området ligger mellom Lillesand og Kristiansand kommune. Området er i utvikling og det oppføres for øyeblikket flere bygg for sluttbruker, samt at det nylig er åpnet ny vei via Travparken/Sørlandshallen inn til området. Sydinga ligger med kort avstand til E18, som er en av Sørlandets mest trafikkerte veier med ca 35.000 passeringer hver dag. Eiendommen ligger forøvrig med kort avstand til Sørlandsparken som er Sør-Norges største handelssentrum. Det er tilrettelagg for bussmetro gjennom området.

### ADKOMST

Direkte fra Sydinga, veien mellom Travparken og Sørlandsparken Øst.

### GRUNNAREALER

Tomten er opparbeidet og byggeklar, med infrastruktur til tomtegrense. Tomteareal: 2873.7 m<sup>2</sup>

### VEI, VANN, AVLØP

Vann og kloakk i tomtegrense. Det ligger ferdig trekkerør for elforsyning fra tomtegrense til nærmeste trafo

### REGNSKAP, VEDTEKTER OG ANNEN RELEVANT INFORMASJON

Fås ved henvendelse megler

### KJØPEKONTRAKTER

Det vil bli utarbeidet en kjøpekontrakt for kjøp av selskap basert på Forum for næringsmeglernes siste standardavtale tilpasset objektet. Kontakt megler for mer informasjon om avtalen.

## **HEFTELSE / RETTIGHETER**

Fullstendig utskrift av grunnbok fås ved henvendelse megler.

## **OFFENTLIGE PLANER/REGULERING/KONSESJONSPLIKT**

BESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING FOR SØRLANDSPARKEN ØST  
(PLANID 2011003255)

§3.2. Forretning/Kontor/industri, F/K/I 1-3

§3.2.1. Maksimal BYA = 80 %

§3.2.2. Maksimal tillatt høyde på bygg er 17 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Planeringshøyder for tomter er angitt på plankart.

§3.2.3. Tekniske installasjoner tillates inntil 2 meter over maksimal mønehøyde. Installasjonene skal plasseres min. 2 meter tilbaketrukket fra gesimsen, bygges inne eller avskjermes med ikke reflekterende materiale og arealet skal ikke overstige 20 % av bygningens grunnflate.

§3.2.4. I industriformålet inngår lager, logistikk og lettindustri.

§3.2.5. Tung industri og industri med spesiell brann- eller eksplosjonsfare tillates ikke.

Se for øvrig reguleringsbestemmelser for ytterligere informasjon.

## **LOVANVENDELSE**

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikeligheten som fremgår av lovens § 1-3 og forskriftens §1-2 er anvendt for dette oppdraget.

Det forutsettes at kjøper gjør handelen som ledd i næringsvirksomhet. Dersom budgiver handler som forbruker må dette skriftlig meddeles megler senest ved budgivning.

Ved salg til næringsdrivende overtas eiendommen og dens tilbehør "som den/det er", jfr. avhendingsloven §3-9(2). Avhendingsloven §3-9 fravikes slik at det kun skal kunne gjøres gjeldende at det foreligger mangler i følgende tilfelle:

Dersom selger har forsømt sin opplysningsplikt, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-7 eller dersom selger har gitt uriktig informasjon om eiendommen, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-8

Risikoen for eventuelle skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Videre fravikes avhendingsloven § 3-3 (2), og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Avhendingsloven §4-19 (2) fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til 1 år etter overtakelse.

Selger kjenner ikke til at det er at det er forurensning i tomtegrunnen mv. Kjøper skal, dersom forurensning i ettertid skulle bli oppdaget, bære det fulle ansvar for all forurensning som eksisterer på eiendommen, med unntak av forurensning forårsaket av selger. Det gjøres oppmerksom på regler om avskrivning av faste tekniske installasjoner i avskrivbare bygninger. Partene har selv ansvar for å sette seg inn i regelverket og konsekvensene av dette. Megler er uten ansvar for konsekvenser reglene påfører partene.

## **BETALINGSBETINGELSER**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantdokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

## **HVITVASKINGSREGLER**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden,

dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **PRO & CONTRA**

foretas som en del av estimert kjøpesumsberegning ved overtakelse. Kontakt megler for mer informasjon.

### **KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT**

Kjøper har ansvar for å etterspørre opplysninger som ikke er tilgjengelig i salgsoppgaven.

### **FINANSIERING**

Kontakt megler som formidler gode finansieringstilbud fra vår samarbeidspartner Sparebanken Sør.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

### **INFORMASJON OM BUDGIVNING**

Informasjon i dette prospekt, samt annen informasjon fremlagt i forbindelse med salget, forutsettes gjennomgått og kontrollert av kjøper før bindende bud gis. Videre forutsettes det at eiendommen er besiktiget av kjøper og at kjøper rekvirerer teknisk bistand dersom man finner det formålstjenlig.

Dette forhindrer ikke at megler i en avsluttende fase vil kunne velge å gjennomføre en lukket budrunde. Det tas forbehold om å kreve sikkerhetsstillelse for det bud som blir antatt. Potensielle kjøpere inviteres herved å gi bud i tråd med dette

prospekt og de forutsetninger som legges til grunn. Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud.

Alle opplysninger i salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standarden. Det tas også forbehold om feil i prospekt. Kontakt megler for mer informasjon.

### **SALGSOPPGAVE DATO**

21.05.2024



Sydinga 56 markert



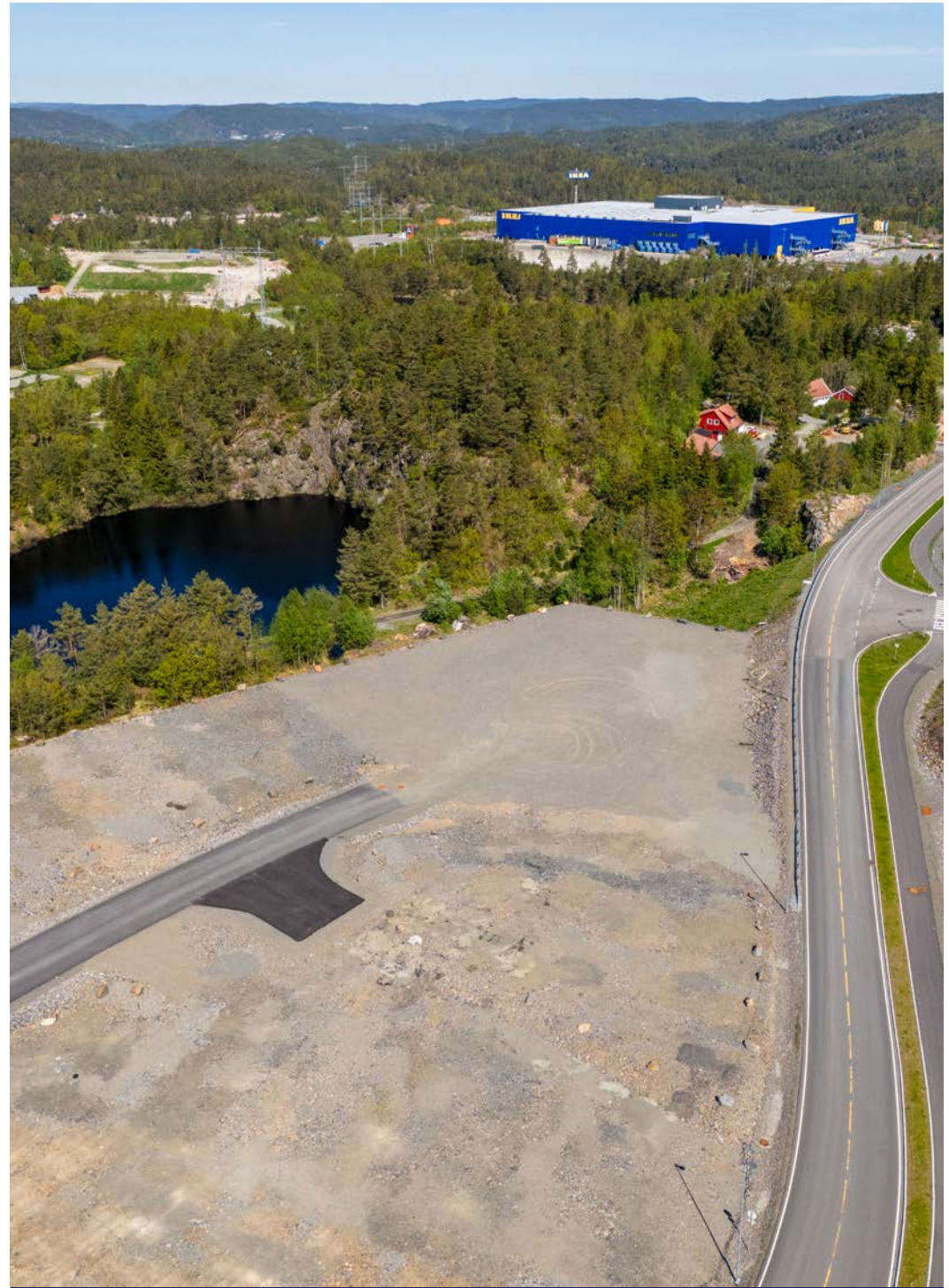
Sydinga 56



Sydinga 56 (3 of 10) Med pil.jpg



Sydinga 56 (3 of 10).jpg



Sydinga 56 (4 of 10).jpg





Sydinga 56 - sentralt plassert med profilering mot vei



Sydinga 56 - tomten ligger pent plassert innerst i veien.



Sydinga 56 - med tomtegrense



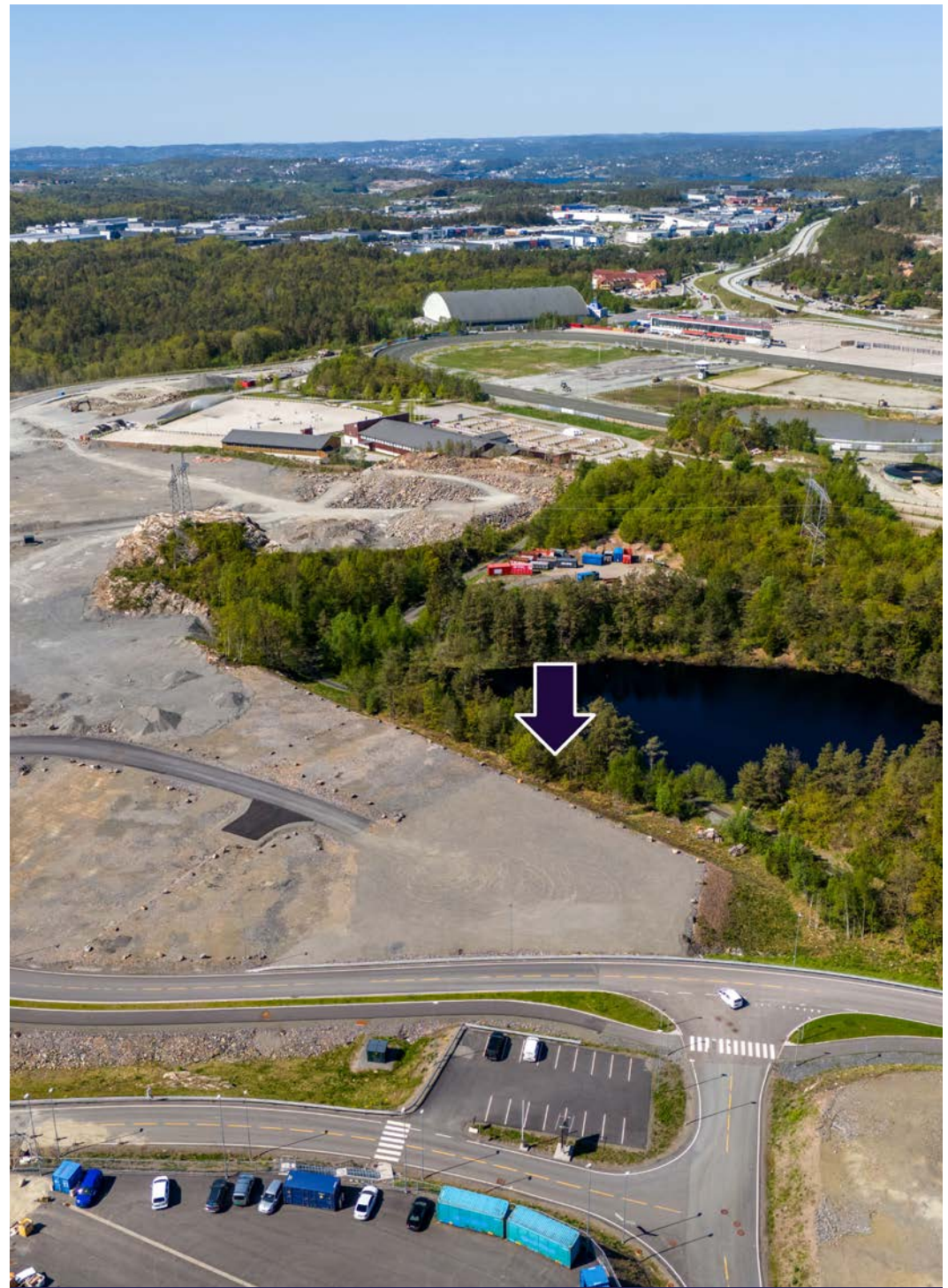
Sydinga 56



Sydinga 56 - med tomtegrenser



Sydinga 56



Sydinga 56



# Næringseiendom er så mangt – vi er mange som kan næringseiendom!

**Når store verdier er involvert, lønner det seg å bruke meglere som kan faget til fingerspissene.**

Næringseiendommer er vårt spesialfelt – fra kontorer og lagerbygg til tomter og utviklingsprosjekter. Sammen har vi et bredt kontaktnett og solid oversikt over markedet på Sørlandet.

Vi forvalter dine verdier på en trygg og profesjonell måte enten det er kjøp, salg, leie eller utleie som står på agendaen.



Kontakt vårt kompetente meglerteam i dag for en ryddig og lønnsom eiendomshandel!

Fra venstre: **John Christian Webb**,  
**Kjetil Lossius** (stående) og **Snorre Myhre**

  
**SØRMEGLEREN**

[sormegleren.no](https://sormegleren.no)

# DOKUMENT- VEDLEGG



## Utskrift fast eiendom

### Gårdsnummer 66, Bruksnummer 49 i 4215 LILLESAND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 14.05.2024 kl. 22.29  
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 14.05.2024 kl. 22.27

### Adresse (r) :

Gateadresse: **Sydinga 56**  
Gatenr: **4040**  
Kommune: **LILLESAND**  
Postkrets: **4636 KRISTIANSAND S**

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/66297-1/200 19.01.2023 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
10:12

VEDERLAG: NOK 0  
Omsetningstype: Fusjon/Fisjon  
**SPTU TOMT 20 AS**  
ORG.NR: 928 289 435  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

### HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

#### Heftelser i eiendomsrett:

1826/900438-1/37 06.10.1826 **UTSKIFTING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4215 GNR: 66 BNR: 30

1918/900131-1/37 05.02.1918 **UTSKIFTING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4215 GNR: 66 BNR: 30

1920/906247-1/37 22.01.1920 **UTSKIFTING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4215 GNR: 66 BNR: 30

1922/903559-1/37 02.09.1922 **SKJØNN**  
Avståelse av grunnrettigheter til Aust-Agder  
Kraftverk  
ifl. ekspropriasjonsforretning  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Gårdsnummer 66, Bruksnummer 49 i 4215 LILLESAND kommune

Overført fra: KNR: 4215 GNR: 66 BNR: 30

1944/900677-1/37 05.04.1944 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**  
Aust-Agder kraftverks høyspente elektriske ledninger  
reg ved  
Nedenes sorenskriverembete  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4215 GNR: 66 BNR: 30

1966/443-1/37 26.02.1966 **RETTSBOK**  
Grensegangssak  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4215 GNR: 66 BNR: 30

2005/146054-1/200 14.10.2005 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**  
Rettighetshaver: GLITRE NETT AS  
ORG.NR: 982 974 011  
Bestemmelse om ryddebelte  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4215 GNR: 66 BNR: 30

2009/117286-1/200 18.02.2009 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**  
Rettighetshaver: GLITRE NETT AS  
ORG.NR: 982 974 011  
Med flere bestemmelser  
Bestemmelse om ryddebelte  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4215 GNR: 66 BNR: 30

2009/320851-1/200 07.05.2009 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**  
Rettighetshaver: Statnett SF  
ORG.NR: 962 986 633  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
Bestemmelse om ryddebelte  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4215 GNR: 66 BNR: 30

2022/75662-1/200 20.01.2022 **BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG**  
21:00

Rettighetshaver: GLITRE NETT AS  
ORG.NR: 982 974 011  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av  
anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av  
anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4215 GNR: 66 BNR: 30

2022/1277821-1/200 10.11.2022 **BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG**  
21:00

Rettighetshaver: GLITRE NETT AS  
ORG.NR: 982 974 011  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av  
anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av  
anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av  
anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4215 GNR: 66 BNR: 30

2022/1277870-1/200 10.11.2022 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**  
21:00

Rettighetshaver: GLITRE NETT AS  
ORG.NR: 982 974 011  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Nettstasjon nr: 11. 0427  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4215 GNR: 66 BNR: 30

2022/1277888-1/200 10.11.2022 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**  
21:00

Rettighetshaver: GLITRE NETT AS  
ORG.NR: 982 974 011  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Nettstasjon nr: 11. 0428  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4215 GNR: 66 BNR: 30

2022/1277907-1/200 10.11.2022 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**  
21:00

Rettighetshaver: GLITRE NETT AS  
ORG.NR: 982 974 011  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Nettstasjon nr: 11. 0429  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 4215 GNR: 66 BNR: 30

2023/62625-1/200 18.01.2023 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**  
21:00

Rettighetshaver: LILLESAND KOMMUNE  
ORG.NR: 964 965 404  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/62625-2/200 18.01.2023 **ERKLÆRING/AVTALE**  
21:00

Rettighetshaver: LILLESAND KOMMUNE  
ORG.NR: 964 965 404  
Bestemmelse om gassledning  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/62625-3/200 18.01.2023 **BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL**  
21:00

Rettighetshaver: LILLESAND KOMMUNE  
ORG.NR: 964 965 404  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/62625-4/200 18.01.2023 **BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER**  
21:00

Rettighetshaver: LILLESAND KOMMUNE  
ORG.NR: 964 965 404  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/388365-1/200 17.04.2023 **PANTEDOKUMENT**  
21:00

Beløp: NOK 20 000 000  
Pantshaver: DNB BANK ASA  
ORG.NR: 984 851 006

## GRUNNDATA

2023/8005-1/200 03.01.2023 **REGISTRERING AV GRUNN**  
13:01

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4215 GNR: 66  
BNR: 30  
ELEKTRONISK INNSENDT

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	2873.7
Etablert dato	03.01.2023	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	09.02.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylt	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst  Del i samla fast eiendom  Grunnforurensning  Avtale/Vedtak om gr.ervert
- Bestående  Under sammenlåing  Kulturminne
- Seksjonert  Klage er anmerket  Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
- Har fester  Jordskifte er krevd  Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

### Forretninger

Bruktiffelle Forretningstype	Forr.dato M.for.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	28.09.2023 26.10.2023	22/3164		66/29 (-16669), 66/68 (16669,1) 63/12, 66/28, 66/30, 66/34, 66/39, 66/40, 66/49, 66/65, 66/67, 67/1, 67/10
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	23.08.2023 04.09.2023	20231058 i Birkenes arkiv		66/30 (-2873,7), 66/49 (2873,7) 66/29, 66/48, 66/50
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	23.08.2023 04.09.2023	20231058 i Birkenes arkiv		66/30 (-1420,4), 66/48 (1420,4) 66/47, 66/49
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	23.08.2023 04.09.2023	20231058 i Birkenes arkiv		66/30 (-1508,3), 66/50 (1508,3) 66/49, 66/51
Kvalitetshøving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	27.01.2023 30.01.2023	20230106 i Birkenes arkiv		66/29, 66/30, 66/34, 66/49, 67/1
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	03.01.2023 03.01.2023	20223214 i Birkenes arkiv	Tinglyst 03.01.2023	66/30 (-2873,7), 66/49 (2873,7) 66/29, 66/48
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	03.01.2023 03.01.2023	20223214 i Birkenes arkiv	Tinglyst 03.01.2023	66/30 (-1508,3), 66/50 (1508,4) 66/49

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6449240.67	450747.41		Ja	2873.7	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SPTU TOMT 20 AS S928289435	Hjemmelshaver (H) 1/1	Buråsen 18A 4636 KRISTIANSAND S	

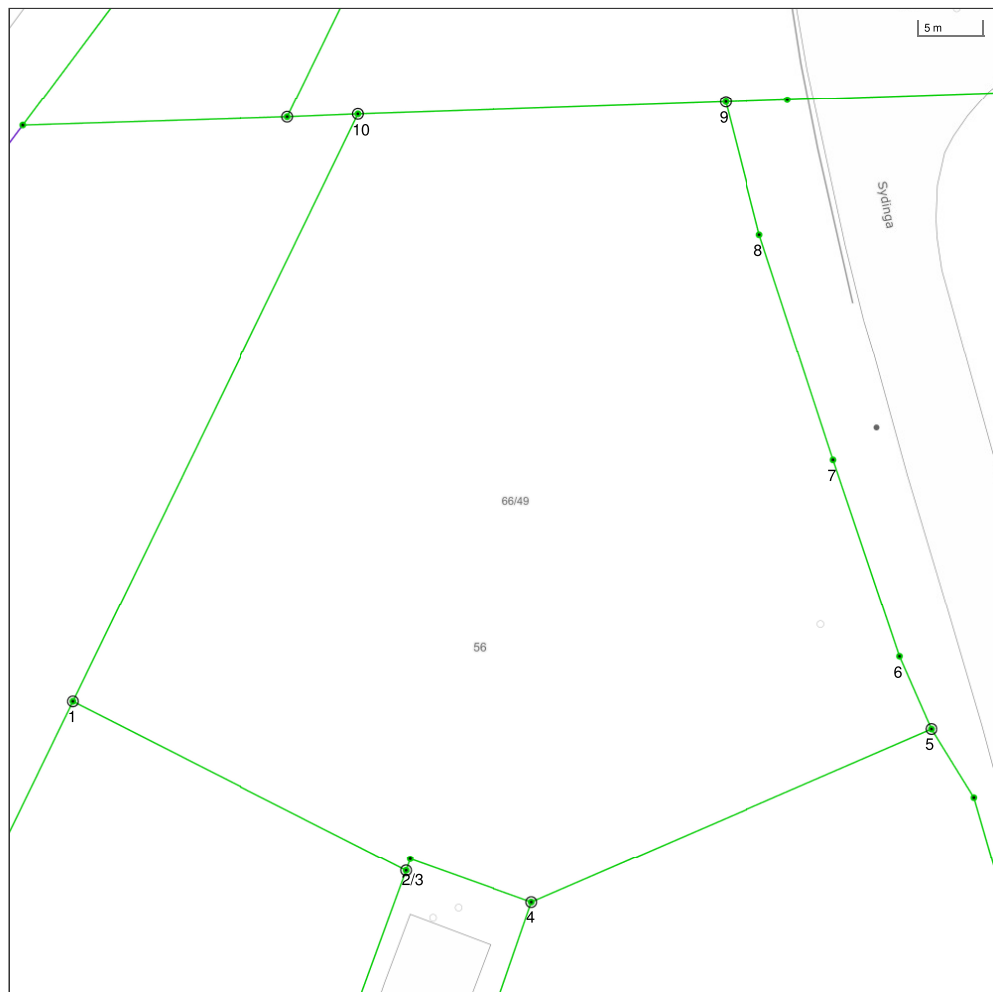
### Adresse

Vegadresse: Sydinga 56

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4636 KRISTIANSAND S	Kirkesogn	05060102 Høvåg
Grunnkrets	101 Kvåse	Tettsted	
Valgkrets	2 Høvåg		

# Eiendomskart for eiendom 4215 - 66/49//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

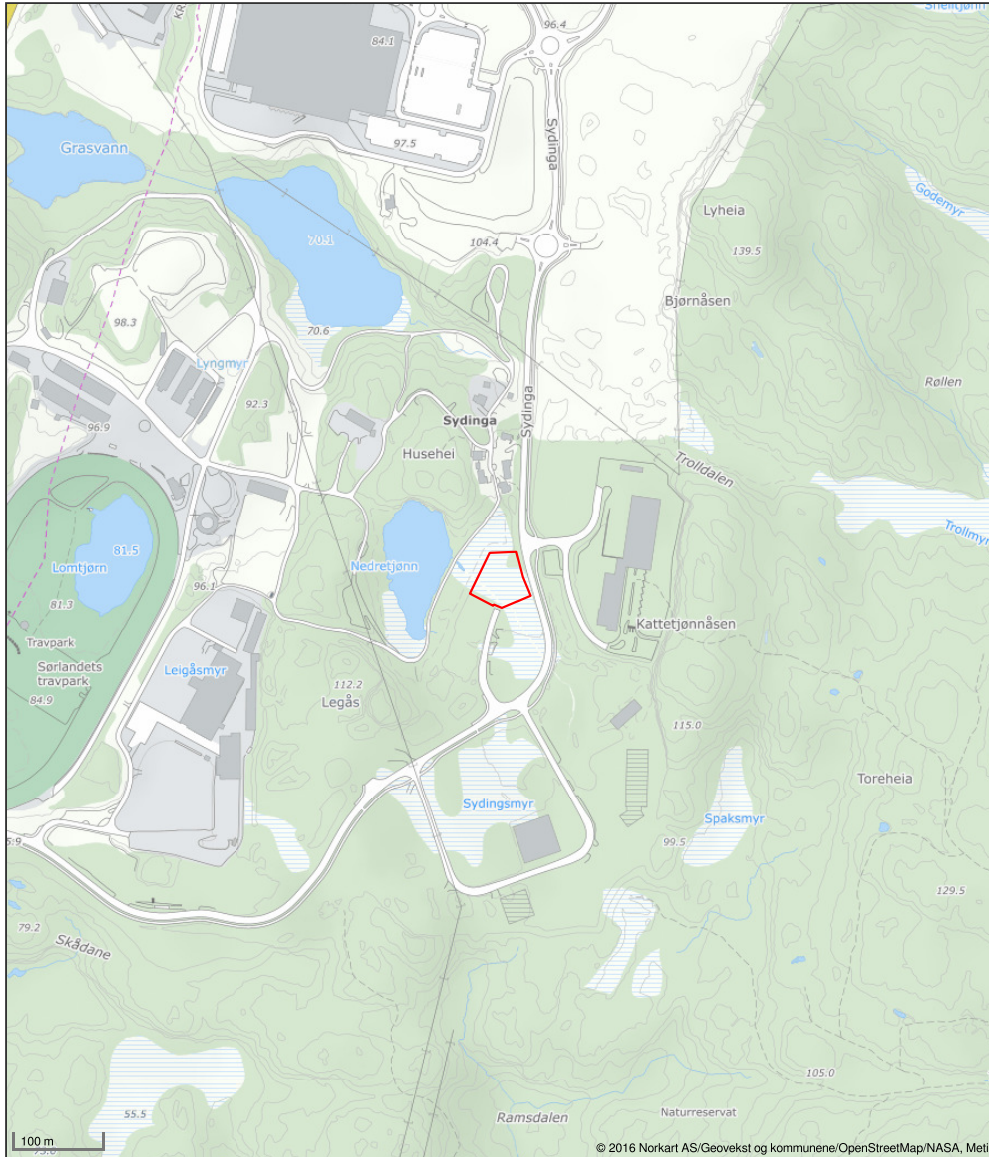
----- Eiendomsgrense - omvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet	● Grensepunkt - uten klassifisering	

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	2 873,70 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>					
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b> 6449240,666452 <b>Øst</b> 450747,411691				
<b>Grensepunkter</b>							
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Grenselinjer (m)</b>	
						<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>
1	6449223,185	450713,907	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	52,01	
2	6449209,378	450740,304	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,79	
3	6449210,31	450740,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,99	
4	6449206,725	450750,296	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,30	
5	6449220,137	450782,364	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,76	
6	6449225,946	450779,893	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,31	
7	6449241,669	450774,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,53	
8	6449259,683	450769,145	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,88	
9	6449270,301	450766,571	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,93	
10	6449269,68	450737,22	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,36	

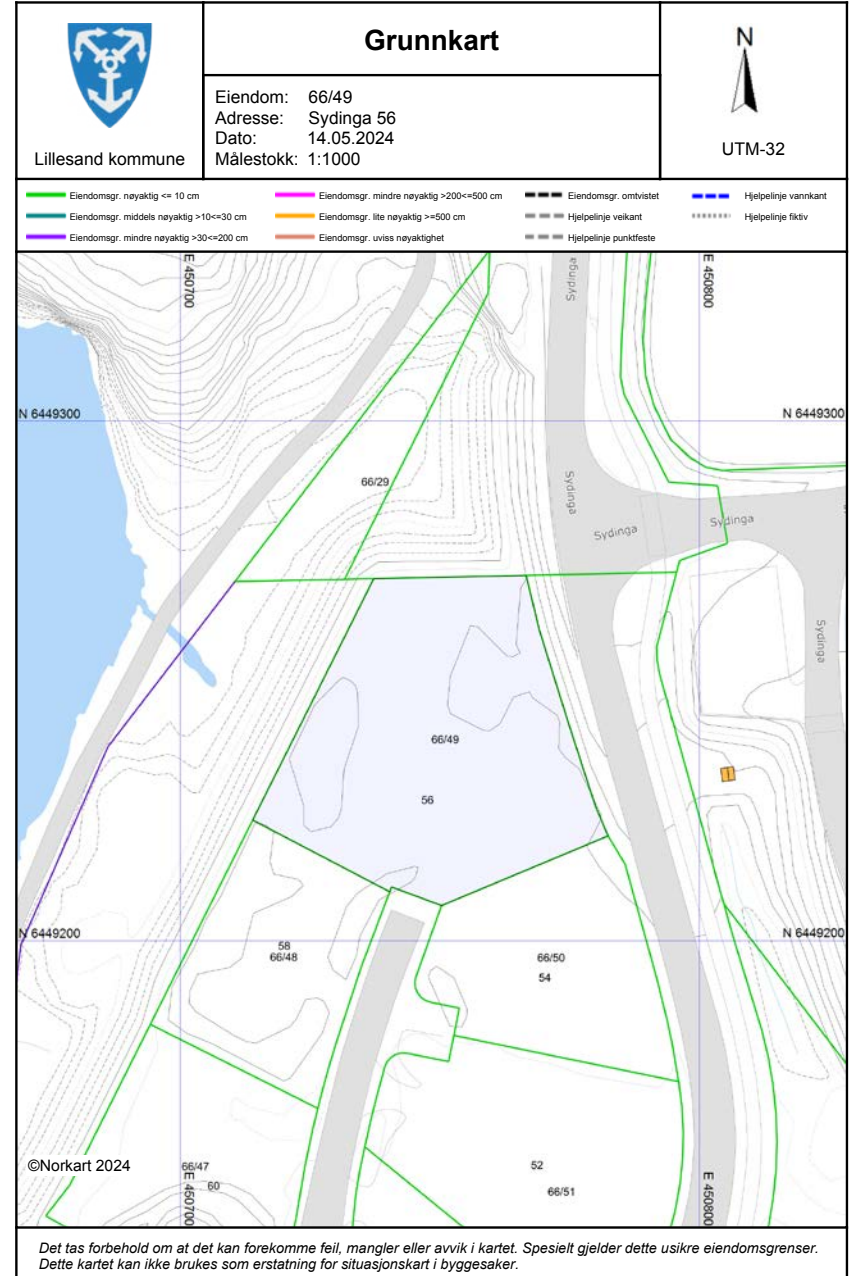


# Oversiktskart for eiendom 4215 - 66/49//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





# Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland

Telefon: 37261500

Utskriftsdato: 14.05.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	49	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sydinga 56, 4636 KRISTIANSAND S								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Privat septikanlegg	Nei
---------------------	-----

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



# Lillesand kommune

Utskriftsdato: 15.05.2024

## Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillesand Kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	49	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Sydinga 56, 4636 KRISTIANSAND S								

### Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Eiendommen har ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt	kr 0	Forfallsdato
Eiendommen har inkassokrav/legalpant	kr 0	
Borettslaget/sameiet må kontaktes for disse opplysningene.	<input type="checkbox"/>	
Annet:		

Beløpet er eksklusiv eventuelle renter og gebyrer. Ved behov ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv renter og gebyrer.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Postadresse  
Oscar Omdals Terrasse 21  
4656 Hamresanden

Org.nr.: **979 389 523**  
Foretaksregisteret  
NO 979 389 523 MVA

regnskap@omsorli.no  
omsorli.no

Powered by Xledger

## Faktura

SPTU TOMT 20  
Buråsen 18A  
4636 Kristiansand S

Fakturanr.: 11342  
Fakturadato: 10.08.2023  
Forfallsdato: 09.09.2023  
KID: 0113423

Deres mva.nr.: 928289435  
Vår ref: Frode Sørli  
Deres ref: Jan Frode  
Ordredato: 10.08.2023  
Kundenr.: 10952

Opp grusing av tomt 20 til parkering av biler

Bet.betingelse: Netto 30 dager

Produkt	Beskrivelse	Enh	Ant.	Enhetspris	Netto
IHT350	I henhold til avtale oppgrusing av tomt	(H) m2	2 500,00	45,00	112 500,00
<b>Netto:</b>					<b>112 500,00</b>
<b>Brutto:</b>					<b>140 625,00</b>

Mva. høy sats 25% (H): **NOK 28 125,00** Grunnlag **NOK 112 500,00**

Merk: Betalingen må merkes med KID.

Bankadresse  
Nordea Bank AB (pub), Filial i Norge  
Essendrops gate 7  
0368 Oslo  
Norway

Bankkontoreferanse  
KID: 0113423  
Bankkonto: 6318 05 16745  
SWIFT: NDEANOKKXXX  
IBAN#: NO8663180516745



Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland

Telefon: 37261500

Utskriftsdato: 14.05.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	49	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sydinga 56, 4636 KRISTIANSAND S								

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

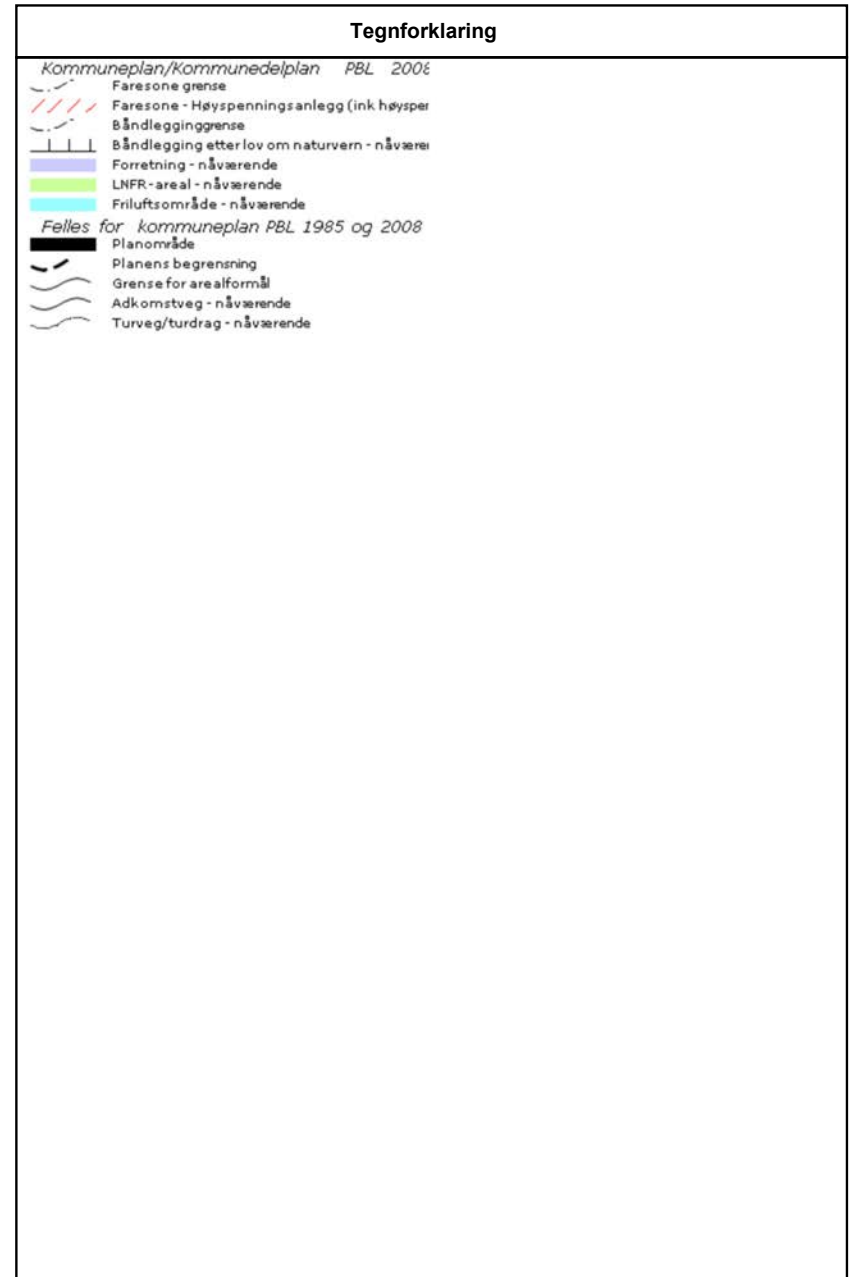
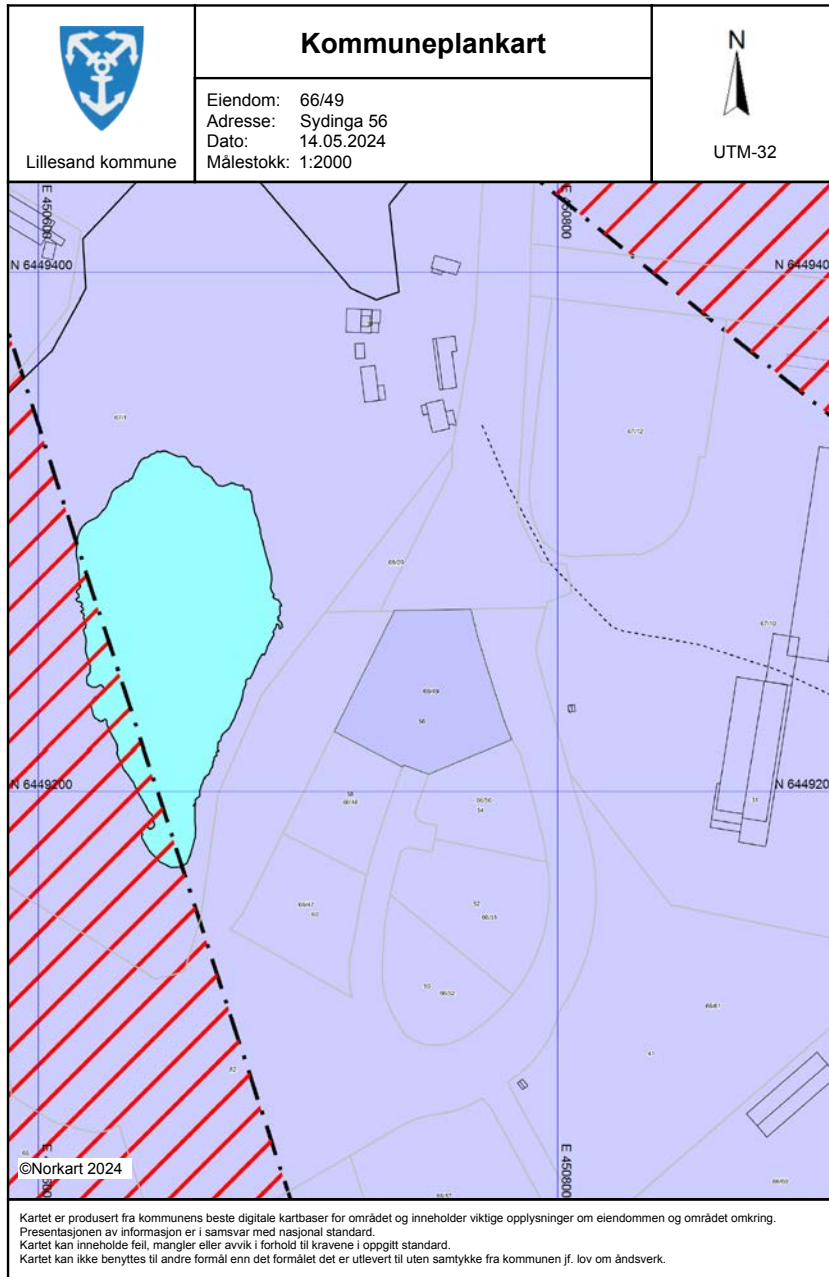
Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt - Næringseiendom	1116990 prom	3,00 kr	1/1	0 %	3 351,00 kr	837,50 kr
<b>Sum</b>					<b>3 351,00 kr</b>	<b>837,50 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



**BESTEMMELSER FOR  
OMRÅDEREGULERING FOR SØRLANDSPARKEN ØST  
(PLANID 2011003255)**

**LILLESAND KOMMUNE**

revidert 21.09.2022

revidert i henhold til bystyret vedtak 19.10.2022

**§ 1 GENERELT**

**§1.1.** Disse bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankart betegnet som områderegulering for Sørlandsparken Øst, datert 08.04.2021.

Detaljregulering for Sørlandsparken gjenvinningsstasjon (planID 2019001865) gjelder foran områderegulering for Sørlandsparken øst (planID 2011003255).

**§1.2.** Området skal utvikles som en regional næringspark og som en del av Sørlandsparken i tråd med vedtatt kommuneplan for Lillesand.

**§1.3.** Planen har følgende formål i henhold til PBL § 12-5:

**Nr. 1 Bebyggelse og anlegg**

- Forretninger, F
- Forretning/Kontor/Industri, F/K/I 1-3
- Kontor/Industri, K/I 1-6
- Industri/Lager I/L
- Idrett/Næring, IDR/N
- Idrettsanlegg, IDR
- Deponi, DEP

**Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- Kjørveveg, o\_V 1-6, Veg, o\_SV1 og SV2-4
- Fortau, o\_F
- Gang/Sykkelveg o\_GS
- Annen veggrunn – teknisk anlegg, AVT
- Annen Veggrunn – grøntareal, AVG
- Parkeringsplasser, o\_P

**Nr. 3 Grønnstruktur**

- Vegetasjonsskjerm, VEG
- Turveg, Turveg

**Nr. 5 Landbruks-, Natur og Friluftsmål**

- Friluftsmål, FRIL 1-6

**Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag**

- Friluftsområde i sjø og vassdrag, FV 1-3

**Pbl §12-6 – Hensynssoner**

- Frisikt, H140
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler), H370
- Hensyn frituftsliv, H530
- Bevaring naturmiljø, H560
- Bevaring kulturmiljø, H570

**§ 2 FELLESBESTEMMELSER**

**§2.1. Plankrav (PBL § 12-7 nr. 11)**

§2.1.1. Det stilles krav om detaljregulering for følgende delfelt: I/L, IDR/N K/I 2.

Unntak fra detaljreguleringskravet for enkelte tiltak innenfor IDR/N fremgår av § 3.5.6.

**§2.2. Handelsetableringer (PBL § 12-7 nr. 2)**

§2.2.1. Det tillates totalt en BRA på 30.000 m<sup>2</sup> forretningsareal innenfor planområdet i tillegg til etablerte arealer i F. Minste tillatte BRA på en forretningsenhet er 3000 m<sup>2</sup>.

**§2.3. Estetikk (PBL § 12-7 nr. 1)**

§2.3.1. Kommunen skal ved behandling av byggesøknad påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk. Området med delfelt skal gi preg av næringsbebyggelse i parkmessige omgivelser. Bebyggelsen skal ha flatt tak.

**§2.4. Teknisk infrastruktur (PBL § 12-7 nr. 1 og 4)**

§2.4.1. All teknisk infrastruktur som EL- forsyning, tele, bredbånd m.m. skal legges som jordkabel.

**§2.5. Tiltaksplan (PBL § 12-7 nr. 12)**

§2.5.1. Det skal utarbeides tiltaksplan i henhold til krav fastsatt i Forurensningsforskriften § 2-4 til § 2-6 for behandling av eventuelle sulfidholdige masser og overflatevann for samtlige delfelt og veganlegg.

§2.5.2. Planen skal omfatte tiltak både i anleggsfasen og permanent situasjon.

§2.5.3. Tiltaksplanen skal godkjennes av Forurensningsmyndigheten, jfr. § 2-8.

**§2.6. Overflatevann (PBL § 12-7 nr. 3)**

§2.6.1. Det skal lages plan for behandling av overflatevann som skal fremlegges ved byggesaksbehandling for det enkelte delfelt. For delfelter med krav om detaljreguleringsplan skal håndtering av overflatevann løses i denne planen. Planen for overvann skal vise hvordan overvann er sikret helt til resipient.

§2.6.2. Ved tiltak som medfører store terrenginngrep eller upermeable dekker på større områder skal man sikre at disse ikke medfører store endringer i vannstand i vann i berørte nedbørsfelt. Tiltakshaveren som skal gjennomføre inngrep må gjøre alle praktisk gjennomførbare tiltak for å begrense negativ utvikling i vannforekomstens tilstand. Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Ved endring av vannstand i vann i området FV3, kan man gjennomføre forskjønnende tiltak innenfor formål bruk og vern av sjø og vassdrag og tilhørende strandsone.

## **§2.7. Sikringstiltak (PBL § 12-7 nr. 12)**

- §2.7.1. For eventuelle tiltak som kommer i nærheten av bratte skrenter, stup og løst fjell skal det redegjøres for sikringstiltak herunder sikre toppen av skrenter med gjerder.
- §2.7.2. I forbindelse med byggesøknad skal det redegjøres for kompenserende tiltak til brannsikkerhet for å ivareta differanse mellom reell beregnet innsatstid og krav til innsatstid
- §2.7.3. Det skal etableres skjerming mot støy og støv mot tilgrensende virksomheter, vist med linjetype støvskjerm i plankart, jf. § 3.2.7. Dette skal opparbeides som jordvoll eller annen type fysisk skjerming der det ikke er hensiktsmessig å benytte jordvoll, pga f.eks terrengformasjoner eller andre hensyn.

## **§2.8. Parkeringskrav (PBL § 12-7 nr. 7)**

- §2.8.1. Det skal etableres 3 parkeringsplasser pr. 100 m2 BRA forretning.
- §2.8.2. Det skal etableres 2 parkeringsplass pr. 100 m2 BRA kontor,
- §2.8.3. Det skal etableres 1 parkeringsplass pr. 100 m2 BRA for industri/lager,
- §2.8.4. 5 % av p-plasser skal være HC-plasser med min størrelse 4,5 x 6 meter. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier.
- §2.8.5. Det skal etableres 1 sykkelparkering pr. 100 m2 BRAkontor.
- §2.8.6. Det skal etableres 0,25 sykkelparkering pr. 100 m2 BRA forretning.
- §2.8.7. Det skal etableres 0,25 sykkelparkering pr. 100 m2 BRA lager/industri.

## **§2.9. Planeringshøyder, skjæringer og fyllinger (PBL § 12-7 nr. 1)**

- §2.9.1. Planeringshøyder vist på reguleringsplanen er veiledende. Kommunen kan ved behandling av byggesak godkjenne endringer av disse.
- §2.9.2. Ved justering av planeringshøyde skal det framlegges skisseplan som viser mulig utnyttelse av nabotomter samt vurdering av høydeforhold i forhold til hovedvei gjennom området.
- §2.9.3. Skjæringer skal anlegges med maks helning 10:1
- §2.9.4. Skjæringer over 18 meter skal ha en hylle med minimum bredde 10 meter, 14 – 16 meter over planert tomt.
- §2.9.5. Skjæringer avrundes mot tilstøtende terreng
- §2.9.6. I bunnen av skjæringer over 10 meter skal det etableres en vegetasjonsrabatt som beplantes.
- §2.9.7. Murer skal ha maks helning på 10:1
- §2.9.8. Fyllingskrån timer skal ha maks helning på 1:1,5
- §2.9.9. Bunn og topp av fyllingskrån timer skal avrundes mot terreng
- §2.9.10. Det kan anlegges tørrmurer på maks 2 meter i foten av skrån timer for å begrense fyllingsutslaget

## **§2.10. Utomhusplan (PBL § 12-7 nr. 1)**

- §2.10.1. Det skal utarbeides utomhusplan for aktuelle tomter og byggetiltak innenfor det enkelte delfelt. Utomhusplanen skal vise avslutning i forhold til resten av delfeltet.
- §2.10.2. Utomhusplanen skal vise omriss av bebyggelse, terreng, parkeringsareal og inkludere beplantning av skjæringer, fyllinger og vegetasjonsrabatter, samt tilstøtende vegetasjonsskjerm.
- §2.10.3. Utomhusplan skal vedlegges byggesak.

## **§2.11. Generelt**

- §2.11.1. Der det ikke er angitt byggegrense skal formåls grense ansees som byggegrense, dette gjelder ikke for formål som er angitt i PBL 12-5, Nr.1 Bebyggelse og anlegg.

## **§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5, nr. 1**

### **§3.1. Forretning, F**

- §3.1.1. Maksimal BYA = 80 %
- §3.1.2. Maksimal tillatt høyde på bygg er 17 meter over gjennomsnittlig planert terreng
- §3.1.3. Tekniske installasjoner tillates inntil 2 meter over maksimal mønehøyde. Installasjonene skal plasseres tilbaketrasket min. 2 meter fra gesimsen, bygges inne eller avskjermes med ikke reflekterende materiale og arealet skal ikke overstige 20 % av bygningens grunnflate.

### **§3.2. Forretning/Kontor/industri, F/K/I 1-3**

- §3.2.1. Maksimal BYA = 80 %
- §3.2.2. Maksimal tillatt høyde på bygg er 17 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Planeringshøyder for tomter er angitt på plankart.
- §3.2.3. Tekniske installasjoner tillates inntil 2 meter over maksimal mønehøyde. Installasjonene skal plasseres min. 2 meter tilbaketrasket fra gesimsen, bygges inne eller avskjermes med ikke reflekterende materiale og arealet skal ikke overstige 20 % av bygningens grunnflate.
- §3.2.4. I industriformålet inngår lager, logistikk og lettindustri.
- §3.2.5. Tung industri og industri med spesiell brann- eller eksplosjonsfare tillates ikke.

### **§3.3. Kontor/Industri, K/I 1-6**

- §3.3.1. Maksimal BYA = 80 %
- §3.3.2. Maksimal tillatt høyde på bygg er 17 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Planeringshøyder for tomter er angitt på plankart.
- §3.3.3. Tekniske installasjoner tillates inntil 2 meter over maksimal mønehøyde. Installasjonene skal plasseres min. 2 meter tilbaketrasket fra gesimsen, bygges inne eller avskjermes med ikke reflekterende materiale og arealet skal ikke overstige 20 % av bygningens grunnflate.
- §3.3.4. I industriformålet inngår lager, logistikk og lettindustri.
- §3.3.5. Tung industri og industri med spesiell brann- eller eksplosjonsfare tillates ikke.
- §3.3.6. Området kan deles opp i tomter som vist på plankart. Dersom dette er formålstjenlig kan tomter slås sammen eller deles opp og tilpasses/arronderes for å legge til rette for mindre og større aktører.
- §3.2.7 Innenfor område VEG og IDR skal det etableres en støvvoll mot tilgrensende anlegg for ridesport, jf plankart. Støvvollen skal etableres av løsmasser og være 4,3 meter over planert formålsflate. Støvvollen skal vegeteres.

### **§3.4. Industri/Lager I/L**

- §3.4.1. Maksimal BYA = 60 %
- §3.4.2. Maksimal høyde på bygg er 17 meter over gjennomsnittlig planert terreng
- §3.4.3. Tekniske installasjoner tillates inntil 2 meter over maksimal mønehøyde. Installasjonene skal plasseres min. 2 meter tilbaketrasket fra gesimsen, bygges inne eller avskjermes med ikke reflekterende materiale og arealet skal ikke overstige 20 % av bygningens grunnflate.
- §3.4.4. Tung industri og/eller industri med spesiell brann- eller eksplosjonsfare tillates ikke.

### **§3.5. Idrett/Næring, IDR/N**

- §3.5.1. Arealet tillates benyttet til eksisterende travbane med tilhørende anlegg (idrettsanlegg), og næringsformålene lager og industri.
- §3.5.2. Tung industri og/eller industri med spesiell brann- eller eksplosjonsfare tillates ikke.
- §3.5.3. Maksimal BYA er 60 %.

- §3.5.4. Maksimal høyde over gjennomsnittlig planert terreng er 17 meter.
- §3.5.5. Detaljreguleringen må avklare adkomst og intern veistruktur, fordeling mellom formålene og plassering av bygninger.
- §3.5.6. Kravet om detaljregulering, jf. § 2.1 gjelder ikke for følgende:
- etablering av luftegårder, travløyper, ridestier og lignende knyttet til arealets virksomhet som idrettsanlegg.
  - påbygg av eksisterende gårdsbebyggelse.

#### **§3.6. Andre idrettsanlegg, IDR (Hestesport)**

- §3.6.1. Området skal benyttes til eksisterende rideanlegg med tilhørende anlegg.
- §3.6.2. Det tillates oppført luftegårder, ridebaner, ridestier og lignende.

### **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-5, nr. 2**

#### **§4.1. Kjørevei**

- §4.1.1. Fotgjengerkryssing over trafikkkøyer i forbindelse med rundkjøringer skal etableres som opphøyde gangfelt
- §4.1.2. For o\_V5 skal det utarbeides løsning for krysning med hest.
- §4.1.3. I vegskråninger skal det legges vekstlag, tilsås og beplantes med stedegen masse.
- §4.1.4. o\_Sv1-3 er tilkomsveier for tilgrensende næringseiendommer og skal være offentlige.
- §4.1.5. o\_Veg er tilkomst til parkering for turgåere og skal være offentlig.
- §4.1.6. o\_Veg5 skal tilpasses reguleringsplan for Travparken, F/K-16 , T1 m.fl., planID 4204\_1199 for del av vei som ligger i Kristiansand kommune.

#### **§4.2. Gang-/sykkelvei**

- §4.2.1. Gang-/sykkelvei opparbeides som vist i plankart.

#### **§4.3. Annen veggrunn – grøntareal**

- §4.3.1. Det tillates beplantning med maks høyde 0,5 meter over vegbanen.
- §4.3.2. Skråninger skal påføres jord, tilsås og beplantes med stedegen masse.

### **§ 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL PBL § 12-5, nr. 3**

#### **§5.1. Friluftsmål, FRIL 1-6**

- §5.1.1. I områdene skal det ikke gjøres vesentlige inngrep. Vegetasjon skal søkes bevart., det gjelder spesielt kantvegetasjon rundt vann som opprettholdes og skjøttes, jfr. § 7.4.
- §5.1.2. Nødvendige tiltak i forbindelse med landbruksdrift tillates, men dette gjelder ikke oppføring av bygningsmasse.
- §5.1.3. Det tillates etablering av sedimenterings/fordrøyningsbasseng i områdene, i henhold til plassering angitt i utslippstillatelse.
- §5.1.4. Det tillates enkel kjøreveg for nødvendig utstyr inn til sedimenterings/ fordrøyningsbasseng. Veg skal legges i naturlige traseer uten behov for vesentlige terrenginngrep. Veg skal godkjennes av kommunen.
- §5.1.5. Eksisterende stier, veger og kraftlinjer i FRIL 2, 3 og 4, kan vedlikeholdes. Terrengmessige inngrep i overgangssone mellom byggeområder og friluftsområde skal repareres og så langt mulig tilbakeføres til naturtilstanden før inngrepet.
- §5.1.6. Fyllingsskråningen fra FKI 1 skal følge terrenget og skråningsfoten skal ikke overskride

formålgrensa mot FRIL 2.

### **§ 6.1 GRØNNSTRUKTUR PBL § 12-5, nr. 3**

- §6.1.1. Vegetasjonsskjerm, VEG
- §6.1.2. Dersom det skal gjøres arbeider i sonen skal dette fremgå i godkjent utomhusplan.
- §6.1.3. Arealet vegetasjonsskjerm skal inngå som del av utomhusplanen til tilstøtende utbyggingsareal, jf. § 2.10.
- §6.1.4. Turveg skal opparbeides som gruset sti med bredde 3m turstien skal sikre tilgang for allmennheten til tilgrensende friluftsområde.

### **§ 7 HENSYNSSONER PBL § 12-6**

#### **§7.1. Frisikt, H140**

- §7.1.1. Innenfor frisiktsonen skal terreng planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen på egen eiendom tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

#### **§7.2. Faresone høyspenningsanlegg, H370\_1 og H370\_2**

- §7.2.1. Det tillates ikke oppført bygninger innenfor denne sonen. Dersom luftledning graves ned eller fjernes kan det tillates bygninger innenfor sonen.
- §7.2.3. Parkering og lagring som ikke kommer i strid med høydebestemmelsene tillates.
- §7.2.4. Dersom det i tilhørende byggeområde/spesialområde skal gjennomføres planeringsarbeider, skal plan godkjennes av eier av høyspentlinja.

#### **§7.3. Hensynssone kulturminne, H570\_1**

- §7.3.1. Det kan ikke gjennomføres tiltak som kan forringe kulturminnet.

#### **§7.4 Hensynssone kantvegetasjon langs vann, H530\_1 - H530\_4**

- §7.4.1 I denne sonen skal vegetasjon bevares. Uttak av trær skal kun skje etter skjøtelsesplan som skal godkjennes av kommunen.

#### **§7.5 Hensynssone naturmiljø mot Ånavassdraget, H560\_1**

- §7.5.1. I disse sonene skal det ikke gjøres tiltak som kan forringe naturmiljøet og landskap mot Ånavassdraget. Det tillates skjøtselstiltak for å fremme vernehensyn. Skjøtselstiltak skal utføres i tråd med skjøtelsesplan som skal godkjennes av kommunen.

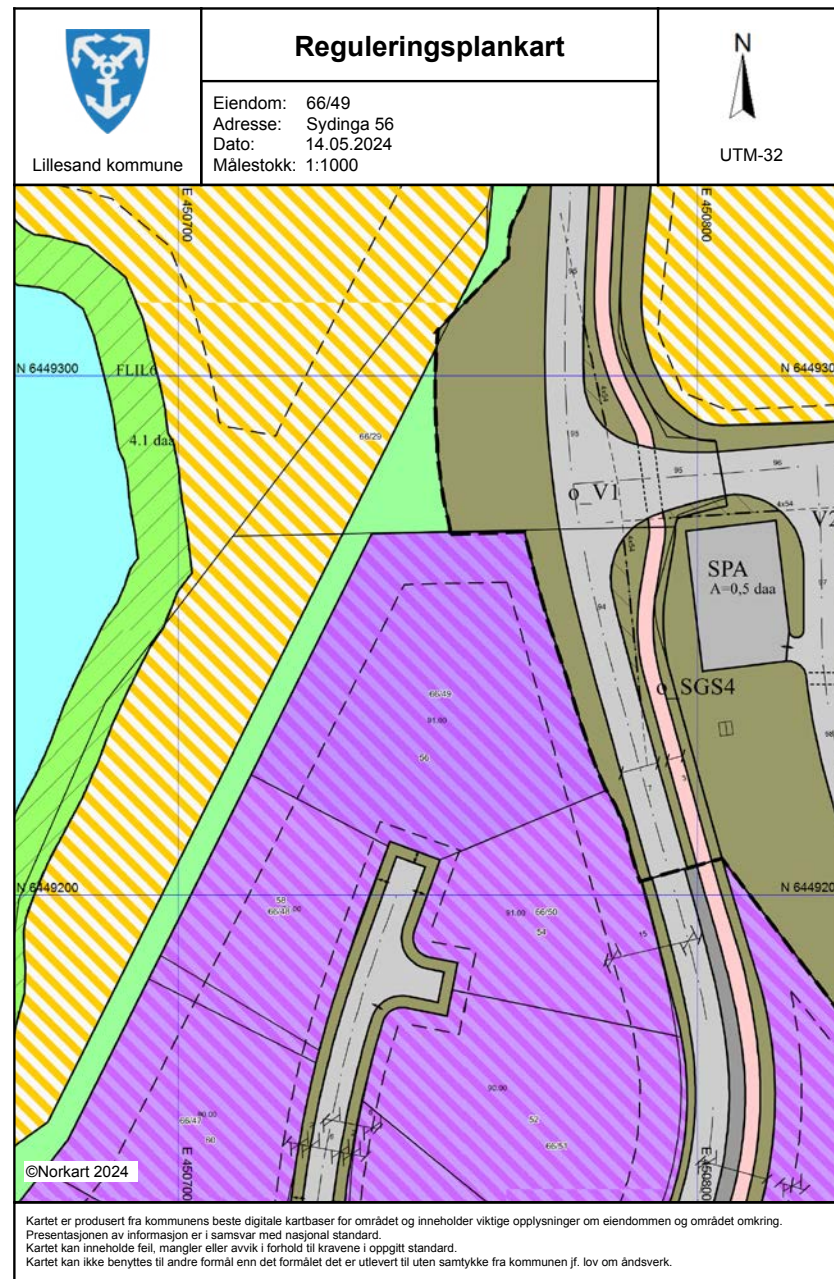
## § 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER PBL § 12-7, NR. 10

### §8.1. Igangsettingstillatelse

- §8.1.1. Før det gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor et felt eller i vegetasjonssoner skal det foreligge godkjent utomhusplan, jfr. § 2.10 samt tiltaksplan og plan for overflatevann, jfr. § 2.5 og § 2.6.
- §8.1.2. Før det gis igangsettingstillatelse for felt I/L skal det foreligge godkjente tekniske planer som omfatter hovedveg o\_V7  
Før det gis igangsettingstillatelse for felt IDR/N skal det foreligge godkjente tekniske planer som omfatter hovedveg o\_V4  
Før det gis igangsettingstillatelse for felt K/I2-4 skal det foreligge godkjente tekniske planer som omfatter hovedveg o\_V4, o\_V5 og o\_V6 med bussholdeplasser og løsning for trafikksikker kryssing for ridesenteret over o\_V5 og atkomster til delfeltene/tomtene fra o\_V5.
- §8.1.3. Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 50 000 m2 kontor totalt i planområdet, i tillegg til handelsetableringer jf. § 2.2, skal filterfelt i avkjøringsrampe fra Kristiansand og gangbro i Langåsenkrysset over avkjøringsrampen være ferdigstilt.

### §8.2. Brukstillatelse

- §8.2.1. Før det gis brukstillatelse skal sikringstiltak, jf. § 2.7, være etablert.
- §8.2.2. Godkjent utomhusplan skal være ferdig opparbeidet for hvert tomteområde/delområde før det kan gis brukstillatelse for det aktuelle byggetiltaket.
- §8.2.3. Før det gis brukstillatelse for F/K/I 1-2, K/I 1 og K/I 5 skal o\_V2 med tilhørende anlegg være ferdigstilt.
- §8.2.4. Før det gis brukstillatelse til I/L skal o\_V2 og o\_V7 med tilhørende anlegg være ferdigstilt
- §8.2.5. Før det gis brukstillatelse for F/K/I 3 skal o\_V3 med tilhørende anlegg være ferdigstilt.
- §8.2.6. Før det gis brukstillatelse for K/I 2 og K/I 6 skal o\_V3 og o\_V4 med tilhørende anlegg være ferdigstilt.
- §8.2.7. Før det gis brukstillatelse for K/I 3 og K/I 4 skal o\_V3, o\_V4 og o\_V5, samt SV1-4 og o\_SV1 med parkering o\_P med tilhørende anlegg være ferdigstilt.
- §8.2.8. Før det gis brukstillatelse for næringsetableringer innenfor felt K/I 2-4, jfr. skal ny kjøreatkomst med gang- og sykkelveg for en ny vei som kan brukes som bussmetrolinje langs o\_V6 være etablert.







## Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland

Telefon: 37261500

## Tegnforklaring

## Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Regulerthøide
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kontor/industri
- Veg
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Turveg
- Vegetasjons skjerm
- Friluftformål
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

## Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2001

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift areal
- Påskrift utnytting
- Påskrift bredde
- Påskrift kotehøyde
- Påskrift plantilbehør

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	66	Bruksnr.	49	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sydinga 56, 4636 KRISTIANSAND S								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

## Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2021000918						
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2035						
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	06.09.2023						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1468/Bestemmelser%20dater%209_2_24.pdf">https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1468/Bestemmelser%20dater%209_2_24.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>2 874 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Arealbruk</b></td> <td>Forretninger,Nåværende</td> </tr> <tr> <td><b>Områdenavn</b></td> <td>FOR</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	2 874 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	Forretninger,Nåværende	<b>Områdenavn</b>	FOR
<b>Delareal</b>	2 874 m <sup>2</sup>						
<b>Arealbruk</b>	Forretninger,Nåværende						
<b>Områdenavn</b>	FOR						

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2019001865
<b>Navn</b>	Sørlandsparken gjenvinningsstasjon

<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	02.12.2020
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1286/2019001865%20Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1286/2019001865%20Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 3 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Annen veggrunn - grøntareal <b>Feltnavn</b> o_Annen veggrunn - g
<b>Id</b>	2011003255
<b>Navn</b>	Områderegulering for Sørlandsparken Øst
<b>Plantype</b>	Områderegulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	22.05.2013
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/783/Planbestemmelser%205%c3%bb%20Sørlandsparken%20%c3%98st%2019102022.pdf">https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/783/Planbestemmelser%205%c3%bb%20Sørlandsparken%20%c3%98st%2019102022.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 2 869 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kontor/industri <b>Feltnavn</b> K/I3

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 300 meter fra eiendommen.

### PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN SØRLANDSPARKEN GJENVINNINGSTASJON PLANID: 2019001865 LILLESAND KOMMUNE

Dato: 24.06.2020, revidert 06.11.2020  
Vedtatt i bystyret: 02.12.2020

#### § 1

##### PLANENS HENSIKT

Området skal utvikles til gjenvinningsstasjon for Avfall Sør sine kunder med tilhørende offentlig vei

#### § 2

##### FELLESBESTEMMELSER

#### § 2.1 Estetikk (PBL § 12-7 nr. 1)

Skjermtak over sorteringsrampe skal ha saltak, øvrig bebyggelse skal ha flate tak.

#### § 2.2 Tiltaksplan (PBL § 12-7 nr. 12)

Det skal utarbeides tiltaksplan i henhold til krav fastsatt i Forurensningsforskriften § 2-4 til § 2-6 for behandling av eventuelle sulfidholdige masser og overflatevann for planområdet.

#### § 2.3 Tekniske planer (PBL § 12-7 nr. 3)

Tekniske planer skal redegjøre for veg, belysning, drenering, VA og håndtering av overvann. Det skal etableres brannvannuttak som sikrer tilstrekkelig brannvannforsyning.

#### § 2.4 Planeringshøyder, skjæringer, fyllinger (PBL § 12-7 nr. 1)

- Skjæringer skal anlegges med maks helning 10:1, eller baseres på naturlige slepper i fjellet.
- I bunnen av skjæringer over 10 meter skal det etableres en vegetasjonsrabatt som beplantes.
- Tørrmurer skal ha en maksimal helning på 10:1.
- Fyllingskråninger skal ha maksimal helning på 1:1,5.
- Bunn og topp av fyllingskråninger skal avrundes mot terreng.
- Det kan anlegges tørrmurer på maks 3 meter i foten av skråningene for å begrense fyllingsutslaget.
- Det tillates et slingringsmonn på +/- 0,5 m for angitte kotehøyder på plankartet.

#### § 3

##### BEBYGGELSE OG ANLEGG § 12-5 nr. 1

#### § 3.1 Renovasjonsanlegg (BAB)

- Maksimal BYA= 80%.
- Maksimal tillatt høyde på bygg er 17 m over gjennomsnittlig planert terreng
- Tekniske installasjoner tillates inntil 2 meter over maksimal mønehøyde. Installasjonene skal plasseres minimum 2 meter tilbaketrukket fra gesimsen, bygges inne eller avskjermes med ikke reflekterende materiale og arealet skal ikke overstige 20 % av bygningens grunnflate.
- Det tillates 1 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. Det skal etableres minimum 18 parkeringsplasser og disse kan ligge på parkeringsplass (SPA).
- 5 % av p-plasser skal være HC-plasser med min størrelse 4,5 x 6 meter. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier. Det skal etableres minimum 0,25 sykkelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. Sorteringsrampe inngår ikke i arealberegningen.

### § 3.2 Øvrig kommunalteknisk anlegg, pumpestasjon (o\_BKT)

- Innenfor o\_BKT kan det etableres pumpestasjon med oppstillingsplass for servicebil.

### § 3.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB) Kontor, industri og renovasjonsanlegg

- Maksimal BYA = 80 %
- Maksimal tillatt høyde på bygg er 17 meter over gjennomsnittlig planert terreng
- Tekniske installasjoner tillates inntil 2 meter over maksimal mønehøyde. Installasjonene skal plasseres minimum 2 meter tilbaketrukket fra gesimsen, bygges inne eller avskjermes med ikke reflekterende materiale og arealet skal ikke overstige 20 % av bygningens grunnflate.
- I industriformålet inngår lager, logistikk, verksted og lettindustri.
- Det skal etableres minimum 2 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA kontor.
- Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA industri.
- 5 % av p-plasser skal være HC-plasser med min størrelse 4,5 x 6 meter. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier. Det skal etableres 1 sykkelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> BRA kontor, og 0,25 sykkelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> BRA industri.

## § 4

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-5, nr. 2

#### § 4.1 Kjørevei

- Fotgjengerkryssing over trafikkøyer i forbindelse med rundkjøringer skal etableres som opphøyde gangfelt.

#### § 4.3 Annen veggrunn-grøntareal

- Annen veggrunn – grøntareal skal påføres stedegen masse, tilsås og beplantes.

#### § 4.4 Parkering (SPA)

- På areal for parkering, SPA, skal det opparbeides minimum 18 parkeringsplasser for gjenvinningsstasjonen, BAB.

## § 5

### GRØNNSTRUKTUR PBL § 12-5, nr. 3

#### § 5.1 Vegetasjonsskjerm (o\_VEG)

- I vegetasjonsskjermene skal terrenget istandsettes med stedegen masse og revegeteres med stedegne planter, busker og trær.
- I vegetasjonsskjerm o\_VEG1 skal det sikres sti for allmennheten som kobles til eksisterende stinett i tilstøtende terreng.

## § 6

### HENSYNSSONER PBL § 12-6

#### § 6.1 Frisikt

Innenfor frisiktsonen skal terreng planeres slik at dette ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

#### § 6.2 Faresone høyspenningsanlegg, H370\_1

- Det tillates ikke oppført bygninger innenfor denne sonen.
- Dersom det i faresonen skal gjennomføres planeringsarbeider, skal plan for dette godkjennes av eier av høyspentlinja.
- Det tillates etablering av sti for allmennheten gjennom faresonen i vegetasjonsskjerm o\_VEG1.

## § 7

### REKKEFØLGEBESTEMMELSER PBL § 12-7, NR. 10

#### § 7.1 Rammetillatelse

- Før det kan gis rammetillatelse skal førtilstand av vannkvaliteten nedstrøms i Ånavassdraget og Vesvassdraget (mot nord) kartlegges og rapporteres.

#### § 7.2 Igangsettingstillatelse

- Tiltaksplan og tekniske planer jfr. § 2.2 og § 2.3 –skal være godkjent før igangsettingstillatelse.

#### § 7.3 Brukstillatelse

- Før det gis brukstillatelse skal sikringstiltak, jf. § 2.4, være utført.
- Før det gis brukstillatelse skal offentlig vei o\_V1, gang- og sykkelvei SGS1-4 og kollektivholdeplass SKH1-2 med tilhørende anlegg være ferdigstilt.
- Før det gis brukstillatelse skal sti være ferdig etablert innenfor arealformål o\_VEG1.





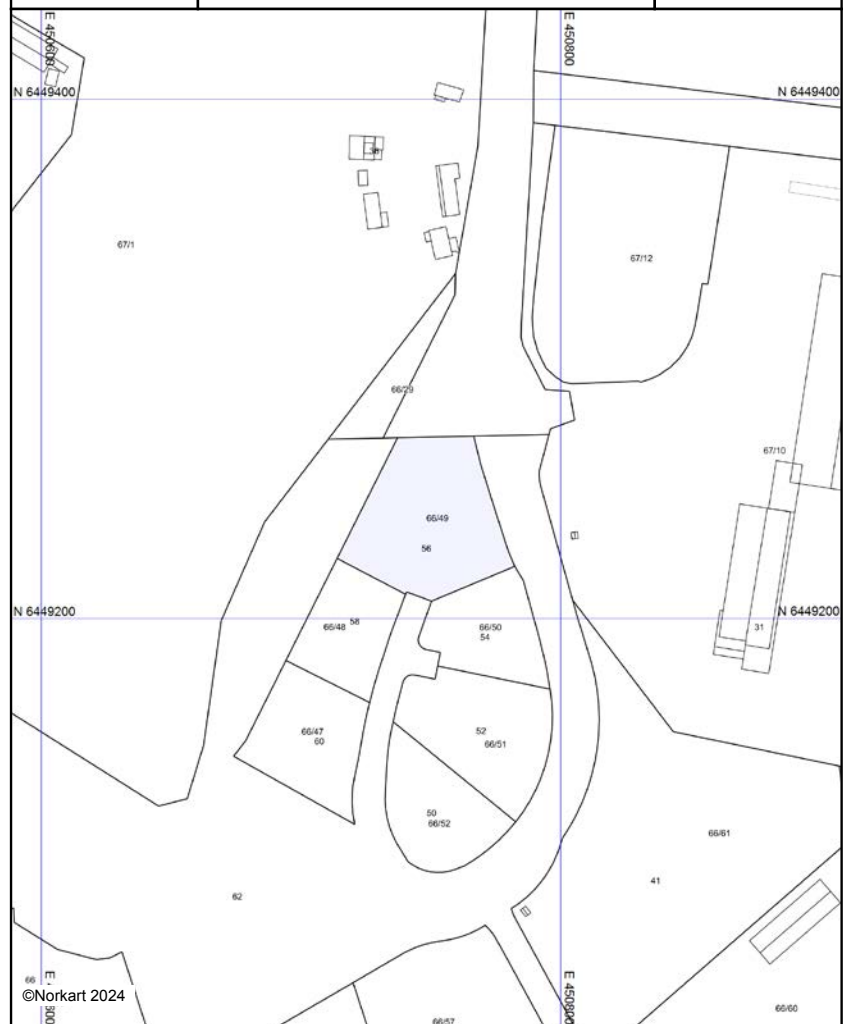
Lillesand kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 66/49  
Adresse: Sydinga 56  
Dato: 14.05.2024  
Målestokk: 1:2000

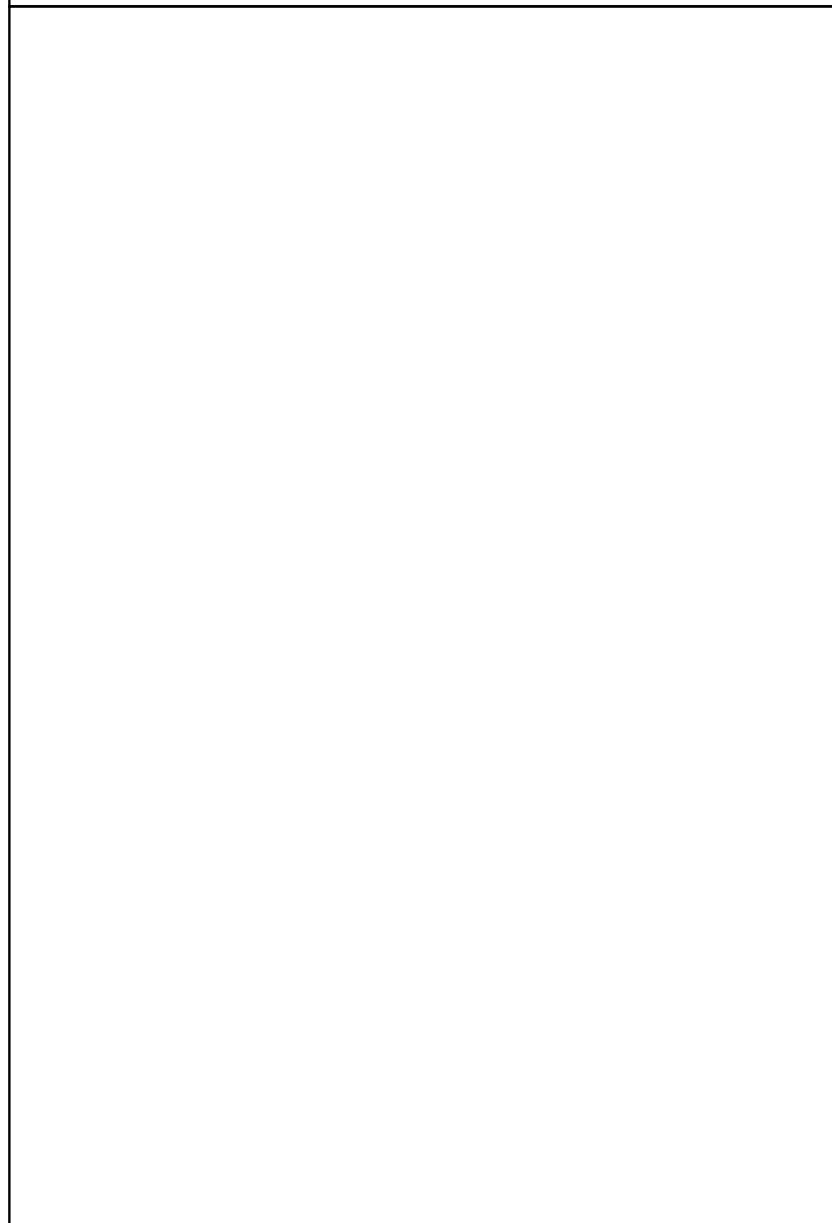


UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring





# Bestemmelser og retningslinjer

## Innholdsfortegnelse

<b>Definisjoner</b> .....	<b>4</b>
<b>Kapittel 1: Forholdet til kommunedelplaner og reguleringsplaner, og byggegrenser mot sjø</b> .....	<b>5</b>
§ 1-1 Forholdet til kommunedelplaner og reguleringsplaner (pbl. § 1-5).....	5
§ 1-2 Byggegrenser mot sjø (pbl. § 1-8).....	5
<b>Kapittel 2: Generelle bestemmelser (pbl. § 11-9)</b> .....	<b>6</b>
§ 2-1 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1).....	6
§ 2-2 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr. 2, jf. kap. 17).....	6
§ 2-3 Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstilltak (pbl. § 11-9 nr. 3).....	6
§ 2-4 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4).....	6
§ 2-5 Byggegrense mot dyrka mark (pbl. § 11-9 nr. 5).....	7
§ 2-6 Tilgjengelighet (pbl. § 11-9 nr. 5).....	7
§ 2-7 Boligeiendommer som ikke har fastsatt utnyttelsesgrad i reguleringsplan (pbl. § 11-9 nr. 5).....	7
§ 2-8 Uteoppholdsareal for rekreasjon, lek og aktivitet (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6).....	7
§ 2-9 Fasader, skilt og reklame (pbl. § 11-9 nr. 5).....	10
§ 2-10 Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5).....	10
§ 2-11 Miljøkvaliteter, farer og bevaring mv. (pbl. § 11-9 nr. 6 og 7).....	12
§ 2-12 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (pbl. § 11-9 nr. 8).....	14
<b>Kapittel 3: Bestemmelser til arealformål etter pbl. § 11-10, jf. pbl. § 11-7 nr. 1, 2 og 3.16</b>	
§ 3-1 Unntak fra krav om plan (pbl. § 11-10 nr. 1).....	16
§ 3-2 Bestemmelser til arealformål (pbl. § 11-10 nr. 2).....	16
§ 3-3 Eierskap (pbl. § 11-10 nr. 3).....	21
<b>Kapittel 4: Bestemmelser til arealformål etter pbl. § 11-11 nr. 5 og 6</b> .....	<b>21</b>
§ 4-1 Lokalisering av bygninger og anlegg til landbruk (pbl. § 11-11 nr. 1).....	21
§ 4-2 Omfang og lokalisering av spredt boligbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2) .....	21
§ 4-3 Områder hvor det ikke tillates oppført nye boenheter .....	24
§ 4-4 Sjøområdene med tilhørende strandsone (pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 3 og 4) .....	24
<b>Kapittel 5: Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 11-8)</b> .....	<b>26</b>
§ 5-1 Drikkevannsforsyning (pbl. § 11-8 bokstav a, jf. pbl. § 1-6).....	26
§ 5-2 Faresoner (pbl. § 11-8 bokstav a, jf. pbl. § 1-6).....	27
§ 5-3 Krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 b, jf. pbl. § 1-6).....	28
§ 5-4 Båndleggingssone naturvern (pbl. § 11-8 bokstav d) .....	28
<b>Retningslinjer til kommuneplanens arealdel</b> .....	<b>29</b>
<b>Vedlegg</b> .....	<b>31</b>

## Innledning

Kommuneplanens arealdel 2023-2035 er utarbeidet etter plan- og bygningsloven (pbl) kapittel 11.

Kommuneplanens arealdel inneholder plankart og bestemmelser, og i tillegg følger en planbeskrivelse.

Dette dokumentet er bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, som utfyller og utdyper den fastlagte arealbruken og innholdet i hensynssonene i plankartet.

### Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (jf. pbl. § 11-6)

Kommuneplanens arealdel fastsetter fremtidig arealbruk for området og er ved bystyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak i pbl. §1-6.

Tiltak etter pbl. §1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. § pbl. 12-1 andre ledd, skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved forståelsen av tiltak etter reglene i pbl. §§ 20-2 til 20-5.

## Definisjoner

<b>pbl.</b>	<i>pbl.</i> står for <i>Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)</i> .
<b>Reguleringsplaner</b>	Med reguleringsplaner menes alle reguleringsplaner etter dagens, og eldre utgaver av plan- og bygningsloven. Det kan være områdereguleringer, detaljreguleringer, reguleringsplaner, bebyggelsesplaner, verneplaner, mm.
<b>Sentrumsområde</b>	Sentrumsområde er definert med samme avgrensning som områderegulering for Lillesand sentrum (planID 2014000725).
<b>Uteoppholdsareal</b>	Uteoppholdsareal er en fellesbetegnelse for alle områder som brukes til opphold, rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper.
<b>Småbåtanlegg</b>	Areaformålet <i>småbåtanlegg</i> , under hovedformålet bebyggelse og anlegg, er en stor felles brygge, tilknyttet faste bolig- eller fritidsboliger. Småbåtanlegg er ikke beregnet for allmenn bruk, båtpuss, utsett av båt eller lignende. Antall båtplasser er under 20.
<b>Småbåthavn</b>	Areaformålet <i>småbåthavn</i> , under hovedformålet bruk og vern av sjø og vassdrag, er et anlegg for småbåter av allmenn karakter. Bruken skal ikke kun være tilknyttet faste eiendommer. En småbåthavn krever god infrastruktur, fortrinnsvis 2-feltsvei, god parkering, båtutslipp, og tilgang til vann og renovasjon. Det skal være mulig å legge til rette for rensing av spylevann og lademulighet for el-båt.
<b>«Enhver tid gjeldende»</b>	Der det henvises til normaler, veiledninger, retningslinjer eller lignende, er det til enhver tid gjeldende versjon. Det vil si at dersom dokumentene blir oppdatert, er det siste versjon som gjelder.
<b>Landbruksbebyggelse</b>	Med <i>landbruksbebyggelse</i> menes driftsbygninger og våningshus som er nødvendig for gårdsdriften.
<b>SB</b>	<i>SB</i> står for arealformålet <i>spredt boligbygging i landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)</i> .
<b>Tettbebyggelse</b> (jf. forurensningsforskriften §11-3 k <i>Definisjoner</i> )	Tettbebyggelse: En samling hus der avstanden mellom husene ikke er mer enn 50 meter. For større bygninger, herunder blokker, kontorer, lager, industribygg og idrettsanlegg, kan avstanden være opptil 200 meter til ett av husene i hussamlingen. Hussamlinger med minst fem bygninger, som ligger mindre enn 400 meter utenfor avgrensningen i første og andre punktum, skal inngå i tettbebyggelsen. Avgrensningen av tettbebyggelse er uavhengig av kommune- og fylkesgrenser. Dersom avløpsvann fra to eller flere tettbebyggelser, som nevnt i første ledd, samles opp og føres til ett felles renseanlegg eller utslippssted, regnes tettbebyggelsene som én tettbebyggelse.

## Kapittel 1: Forholdet til kommunedelplaner og reguleringsplaner, og byggegrenser mot sjø

### § 1-1 Forholdet til kommunedelplaner og reguleringsplaner (pbl. § 1-5)

I planhierarkiet gjelder følgende:

- a) Reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel.
- b) Kommunedelplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel.
- c) For kommunedelplaner eller reguleringsplaner som ikke angir arealformål eller mangler byggegrense, og som er utarbeidet etter plan- og bygningsloven før 2008, gjelder kommuneplanens arealformål og byggegrenser.
- d) For kommunedelplaner eller reguleringsplaner som mangler bestemmelser eller har manglende bestemmelser, og som er utarbeidet etter plan- og bygningsloven før 2008, skal kommuneplanens bestemmelser gjelde eller utfylle reguleringsplanens bestemmelser.
- e) Rekkefølgekrav gitt i § 2-4 gjelder også for regulerte områder.

### § 1-2 Byggegrenser mot sjø (pbl. § 1-8)

Der det i kommuneplan, kommunedelplan eller i reguleringsplaner ikke er fastsatt byggegrense mot sjø, gjelder byggeforbudet i 100-metersbeltet, jf. pbl. § 1-8.

Byggeforbudet etter pbl. § 1-8 gjelder ikke for eksisterende sjønære reguleringsplaner i området mellom Sangereidbekken i vest og Kaldvellvassdraget i øst.

Det er i kommuneplankartet avsatt byggegrenser i følgende områder:

- Skuggevik
- Luntevika
- Ørnefjell

## Kapittel 2: Generelle bestemmelser (pbl. § 11-9)

### § 2-1 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

Før det kan tillates tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 bokstav a, b (unntatt vesentlige reparasjon), d, g, k, l, m og n innenfor formål som nevnt i pbl. § 11-7 nr. 1-4, stilles det krav om reguleringsplan.

Kravet i gjelder ikke enkel tilrettelegging for allment friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser innenfor offentlig sikrede friluftslivsområder eller i områder avsatt til grønnstrukturformål.

Unntak fra plankravet finnes i kommuneplanens bestemmelser § 3-1.

### § 2-2 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr. 2, jf. kap. 17)

Lillesand kommune kan kreve at det skal inngås utbyggingsavtaler i henhold til bestemmelsene i pbl. kapittel 17. Kommunen kan gjennom utbyggingsavtaler kreve fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

### § 2-3 Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl. § 11-9 nr. 3)

Ved regulering og ved søknad om nye tiltak, gjelder følgende:

#### 1. Vann- og avløpsanlegg

- a) Nye boliger og fritidsboliger innenfor tettbebyggelse (jf. forurensningsforskriften § 11-3 k *Definisjoner*) skal tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg.
- b) For all fritidsbebyggelse gjelder pbl. §§ 27-1 og 27-2 (jf. pbl. § 30-6).
- c) Vann- og avløpsanlegg som skal overtas av kommunen (jf. pbl. § 18-1), skal dimensjoneres og bygges i henhold til VA-norm for Lillesand kommune.

#### 2. Vei og transport

Kommunale veier, inklusive gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til veinormal for Lillesand kommune. Dersom tiltaket ikke er dekket av kommunens veinormal, gjelder Statens vegvesens håndbøker. For riks- og fylkesveier gjelder Statens vegvesens normer og håndbøker.

### § 2-4 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4)

- a) Dersom et bebygd område ikke har arealer til lek og rekreasjon i tråd med kommuneplanens bestemmelser § 2-8, skal dette innfris før det gis tillatelse til etablering av nye boenheter.
- b) Arealbruken innenfor hensynssone H810\_1 på Fossbekk er uavklart. Før det tillates tiltak innenfor gjennomføringssonen, skal Lillesand kommune utarbeide en helhetlig områderegulering for hele gjennomføringssonen, hvor det skal tas stilling til endelig arealbruk. Det skal i forbindelse med utarbeidelsen av områdereguleringen, tas stilling til nødvendig areal til renseanlegg.



- c) Før det gis tillatelse til nye tiltak som krever økt vannforsyning (inkludert slukkevann) i hensynssone H410\_1 og 2 i området Bjellandsåsen/Glamsland og Kjerlingland/Brønningsmyr, skal høydebasseng på Bjellandsåsen være etablert.
- d) Før det gis tillatelse til nye tiltak som fører til flere arbeidsplasser og økt bruk av området Bjellandsåsen/Glamsland, skal det anlegges gang- og sykkelvei over E-18 ved Brønningsmyr.

### § 2-5 Byggegrense mot dyrka mark (pbl. § 11-9 nr. 5)

Dersom ikke annet er angitt i reguleringsplan, skal det ikke bygges boligbygg, fritidsbygg eller andre bygg for varig opphold nærmere dyrka mark enn 30 meter.

For hensynssone H510\_1 og H510\_2 i Moelvdalen på Møglestu er byggegrense for tiltak 50 meter fra dyrka mark.

### § 2-6 Tilgjengelighet (pbl. § 11-9 nr. 5)

Ved detaljregulering av boligområder, skal det legges opp til at minst 50% av boenhetene skal være tilgjengelige boenheter (for definisjon, se byggt teknisk forskrift, kapittel 12 (TEK 17). De tilgjengelige boenhetene skal avmerkes i plankartet.

### § 2-7 Boligeiendommer som ikke har fastsatt utnyttelsesgrad i reguleringsplan (pbl. § 11-9 nr. 5)

For boligeiendommer i regulert område gjelder utnyttelsesgrad maks. BYA = 35 % og maks. BYA = 250 m<sup>2</sup> inklusiv parkeringsplass, dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsplan,

### § 2-8 Uteoppholdsareal for rekreasjon, lek og aktivitet (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

Ved regulering og ved søknad om nye tiltak, gjelder følgende:

#### 1. Generelle krav til uteoppholdsareal

- a) I reguleringsplaner og ved søknad om byggetillatelse for 4 boenheter eller mer, skal det gjøres rede for plassering av uteoppholdsarealer. I de tilfeller hvor slike anlegg er helt eller delvis dekket av tilstøtende areal, må dette dokumenteres.
- b) Før utomhusarealer plasseres, skal det gjøres en kartlegging av området med eksisterende terreng, vegetasjon, undervegetasjon, tregrupper, etc. for å finne egnede områder for utomhusareal. Dersom det er mulig og hensiktsmessig, skal naturlig vegetasjon bevares og tas med i uteoppholdsarealene.
- c) Uteoppholdsarealene skal plasseres på godt egnede områder (ikke restarealer) og skal etter sin funksjon være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper.
- d) Områder som fra naturens side egner seg for bading, aking eller lignende, avsettes til friområder.
- e) Eksisterende stier skal ivaretas. Dersom dette ikke er mulig, skal det anlegges gode alternative løsninger. Dersom det er behov for nye gangstier, skal disse plasseres naturlig i terrenget.

- f) Uteoppholdsarealer skal utformes slik at personer ikke utsettes for farer, forurensningskilder, høyspentanlegg og annen helsefare.
- g) Uteoppholdsarealer skal være skjermet fra trafikk og ha trafiksikker adkomst. Større veier regnes som barrierer for adkomst til lekeplass.
- h) Areal brattere enn 1:3, smalere enn 3 meter eller med støynivå over 55 db(A), kan ikke regnes som uteoppholdsareal. Dette gjelder ikke akebakker eller annet areal til lek som krever helning.
- i) Uteoppholdsareal utformes etter prinsipper om universell utforming.
- j) Uteoppholdsarealet skal ha gode solforhold, men det skal også være mulighet for skygge. Minst ¼ av uteområdet skal være solbelyst i 5 timer eller mer ved jevndøgn. Behov for kunstig belysning på kvelds- og nattetid skal vurderes for å øke sikkerheten og tryggheten ved bruk av arealene. Valg av skyggestrukturer må planlegges ut fra lokale forhold og slik at de bidrar til både solbeskyttelse, nok lys, trivsel og et helsefremmende miljø.

#### 2. Utomhusplan

Det skal utarbeides illustrasjon i egnet målestokk. Det kan kreves utomhusplan i 3D-format. Utomhusplanene skal tilpasses kompleksiteten av reguleringsplanen eller tiltaket. Det kan kreves beskrivelse av utomhusplanen.

Utomhusplanen skal minimum vise:

- Avgrensning
- Utforming, inkludert høydeforskjeller
- Innhold
- Materialbruk
- Sol- og skyggediagram
- Eventuell kunstig belysning

#### 3. Størrelse på uteoppholdsareal

- a) Det generelle kravet for minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet fremgår av tabell 1. Der det ikke trenger å være på bakkeplan fremgår det av tabellen.

Tabell 1: Krav til størrelse på uteoppholdsareal

Område	Minimum felles eller privat uteoppholdsareal	Hvor av minimum privat uteoppholdsareal	Minimum felles lekeareal	Minimum total MUA
Sentrumsområde	10 m <sup>2</sup> *	8 m <sup>2</sup> *	10 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
Leilighetsbygg utenfor sentrum	25 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup> *	25 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
Øvrig bebyggelse utenfor sentrum	25 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>

\* trenger ikke være på bakkenivå.

Tabell 2: Fordeling av uteoppholdsareal og lekeareal for 4 boliger eller mer.  
Sentrumsområdet har lavere krav til uteoppholdsareal enn øvrige områder, jf. tabell 1.

Antall boenheter	Arealkrav per boenhet					
	Felles eller privat uteoppholdsareal	Lekeareal	Hvor av sandlekeplass	Hvor av nærlleplass	Hvor av kvartalslekeplass	Nærmiljøpark
4-10	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	–	–	–	–
10-60	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	–	–
60-200	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	–
200+	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	6 daa

I sentrumsområder og/eller i bevaringsverdige bygningsmiljøer, kan størrelsen på arealene i tabell 1 fravike dersom kvaliteten på utformingen av arealene heves, og reduksjonen ikke går på bekostning av barn og unges interesser.

- b) Utbygger skal legge frem fagkyndig vurdering av behovet for:
- fall- og rassikring
  - målinger av støy
  - forurensing og helsefare

Naturlige tilgrensende arealer skal være med i vurderingen.

#### 4. Typer lekeplasser

Tabell 3: Definisjoner og avstander.

<b>Lekeplass</b>	Samlet lekeareal tilpasset både små og store barn med utstyr og aktiviteter, herunder også sandlekeplass, maks. gåavstand 100 meter.
<b>Sandlekeplass</b>	Beregnet til små barn, plassert trygt nær bolig, maks. gåavstand 100 meter.
<b>Nærlleplass</b>	Skal dekke lekebehovet for større barn i et boligområde, maks. gåavstand 200 meter.
<b>Kvartalslekeplass</b>	Tilpasset større barn (over åtte år), maks. gåavstand 500 meter.
<b>Nærmiljøpark</b>	Tilpasset differensiert bruk, minimum areal 6 daa, maks. gåavstand 1000 meter.

Det kan kreves at eksisterende boenheter i strøket medregnes ved arealkrav for uteområder og lekeplasser.

#### 5. Gjennomføring

- a) Det skal gjennom rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner, sikres at felles adkomst samt uteoppholdsareal som lekeplasser, etc., skal være ferdigstilt før det bebygde arealet tas i bruk.

- b) Lekeareal uten allmenn interesse og med formål å betjene en konkret avgrenset boligområde, reguleres til felles lekeareal og overtas ikke av kommunen. Lekeplasser og parker av allmenn interesse reguleres til egnet formål og overtas av kommunen.
- c) Lekeplasser opparbeides etter utomhusnormal for Lillesand kommune. Der normen ikke er dekkende, utføres arbeidene i henhold til normalbestemmelsene i NS-3420, NS-EN 1176 og NS-EN 1177.

Før lekeplasser tas i bruk, skal de være kontrollert av en sertifisert lekeplassinspektør og eventuelle avvik skal være rettet.

#### 6. Omdisponering av områder for lek

Frrområdene skal være grønne lunger i boligområdene og må derfor ikke brukes til bebyggelse uten at tilsvarende areal gjøres tilgjengelig. Ved omdisponering skal det skaffes fullverdig erstatningsareal.

#### § 2-9 Fasader, skilt og reklame (pbl. § 11-9 nr. 5)

For skilting og reklameinnretninger i Lillesand sentrum skal *Lillesand kommunes formingsveileder for sentrum* (R3) følges.

#### § 2-10 Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5)

##### 1. Størrelser og plassering av parkeringsplasser

- a) Størrelser på parkeringsplasser avsettes i tråd med veinormalen.
- b) Parkeringsplasser for funksjonshemmede skal alltid plasseres nærmest inngangen til bygget de er tiltenkt og være tydelig merket.
- c) Parkering løses på egen tomt eller i felles parkeringsanlegg. Der hvor det er krav om parkering og dette ikke kan plasseres på egen grunn, kreves tinglysning av parkeringsplass.
- d) For boliger med flere enn 10 boenheter, skal parkering primært legges under bakkeplan.

## 2. Antall parkeringsplasser

Tabell 4: Antall parkeringsplasser for ulike bygninger.

Type bygning/ tiltak	Maks. p- plasser	Min. p- plasser	Min. p- plasser for sykkel	Gjeste- parkering	HC-parkering
a) Bolig, pr. boenhet, i sentrumsområde.	1	0	2		
b) Bolig, pr. boenhet, utenfor sentrumsområde		1	2		
c) Leilighetsbygg med mer enn 3 boenheter, pr. boenhet	2	1	1	0,2	Min. 1 og 5 % av totalt antall p-plasser
d) Forretning, pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	4	0,5	5		Min. 2 og 5 % av totalt antall p-plasser
e) Kontor, pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	4	0,5	5		Min. 2 og 5 % av totalt antall p-plasser
f) Offentlig eller privat tjenesteyting	4	0,5	5		Min. 2 og 8 % av totalt antall p-plasser
g) Fritidsbolig	1	1		0,2	
h) Fritidsbolig med hovedadkomst fra sjø. Tinglyst parkering på land.	1	1			
i) Småbåthavn pr. båt plass	0,5		1		
j) Grunnskole og videregående skole pr. 50 elever Pr. årsverk			40		Min. 2 og 8 % av totalt antall p-plasser
	0,8		1		
l) Barnehage pr. årsverk	0,8		1		Min. 2 og 8 % av totalt antall p-plasser

For bygningstyper eller tiltak som ikke står i tabell 4, avgjøres antall parkeringsplasser i reguleringsplan.

## 3. Krav om elektrisk infrastruktur for lading av elektriske kjøretøy

Ved planlegging av nye felles parkeringsanlegg, offentlige eller private, skal det tilrettelegges for lading av el-biler. Den konkrete løsningen og valgt teknologi skal vises i planforslaget.

Tabell 5: Krav til elektrisk infrastruktur til parkeringsplasser.

Parkeringsplasser med tilknytning til:	% av totalt antall plasser
a) Boliger med mer enn 3 boenheter	100
b) Forretning	20
c) Kontor	50
d) Offentlig eller privat tjenesteyting	20
e) Fritidsboliger med mer enn 3 parkeringsplasser	20
f) Småbåthavn	20
g) Grunnskole	50
h) Videregående skole	50
i) Barnehage	50

Det vil kunne kreves infrastruktur for lading av elektriske kjøretøy til parkeringsplasser for andre typer formål.

### § 2-11 Miljøkvaliteter, farer og bevaring mv. (pbl. § 11-9 nr. 6 og 7)

Ved regulering og ved søknad om nye tiltak, gjelder følgende:

#### 1. Naturmangfold

Hensynet til naturmangfold skal alltid avklares før tiltak, jf. naturmangfoldloven § 7 (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12).

For å ivareta naturmangfoldet skal det ikke gjennomføres tiltak i viktige naturtyper eller i økologiske funksjonsområder, med mindre dette er avklart gjennom utarbeiding av reguleringsplan i samsvar med prinsippene over.

#### 2. Grønnstruktur – landskap

- Det skal ikke gjøres inngrep i grønnstruktur i utbyggingsområder, vegetasjon eller markflater, med mindre dette fremgår av godkjent reguleringsplan og/eller utomhusplan for arealet.
- Kommunen kan kreve sikringstiltak og/eller kompenserende tiltak for grønnstruktur eller andre viktige landskapselementer.
- Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot grønnstruktur skal skje innenfor arealformålene *bebyggelse og anlegg* eller *samferdselsanlegg*. Unntak kan gjøres der terrengtilpasning kan inngå som del av tilretteleggingstiltak og der tilpasningen er vist på godkjent illustrasjonsplan/utomhusplan.

**3. Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø**

- a) For bevaringsverdige bygninger som inngår i verneplan (blant annet i sentrum og utthavner), gjelder vernebestemmelsene i den enkelte verneplan.
- b) Bevaringsverdig bebyggelse kan utbedres, moderniseres og ombygges dersom bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider, stille krav til utførelsen.
- c) Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens vurdering er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg, struktur og tradisjon.
- d) Utomhusanlegg av betydning for kulturmiljøet, skal søkes bevart og ikke fjernes uten kommunens godkjenning.

**4. Støy**

- a) Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn ved planlegging og bygging av bebyggelse til støyfølsom bruk. For innendørs støynivå gjelder byggeteknisk forskrift (TEK).
- b) I rød sone tillates det ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Gjenoppføring, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk tillates, men ikke økt antall enheter.
- c) I gul sone må støyfaglig utredning dokumentere at krav til innendørs støynivå i henhold til teknisk forskrift og krav til utendørs støynivå på påkrevde utearealer og ved fasade utenfor oppholdsrom, er lavere enn nedre grenseverdi for gul støysone før området kan vurderes utnyttet med bebyggelse til støyfølsom bruk.
- d) Utendørsarealer i rød og gul sone kan bare regnes med blant uteoppholdsarealer eller lekearealer som kreves i henhold til bestemmelser i kommuneplan eller reguleringsplaner, hvis støynivået i brukshøyde (2 meter) blir lavere enn grenseverdien for gul støysone, eventuelt gjennom tiltak.
- e) I støyutsatte områder skal støyreducerende tiltak primært gjennomføres på fasade og ikke som støyskjerm. Dersom støyutfordringene ikke kan løses som følge av fasadetiltak, skal støyskjermer eller andre tiltak utformes med tanke på estetikk, og utførelsen skal brytes opp for å unngå monotoni og barrierefølelse.

**5. Grunn med syredannende gneis/sulfidholdig berggrunn**

Ved søknad om tiltak i eller planforslag som medfører tiltak i mulig sulfidholdig berggrunn, skal kommuneplanens retningslinjer for tiltak i områder med syredannende gneis følges (R2).

**6. Fareområder**

- a) For områder som er avsatt til fareområder, skal den aktuelle faren utredes og hensyntas.
- b) For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

**7. Luftkvalitet**

For å unngå eksponering av dårlig luft skal *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)* skal legges til grunn i behandling av plan- og byggesaker.

**8. Spredning av planteskadegjørere**

Det skal tas hensyn til plantehelse og spredning av planteskadegjørere og invaderende arter, som blant annet floghavre, i forbindelse med anleggsarbeid og flytting av masser.

**§ 2-12 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (pbl. § 11-9 nr. 8)**

Reguleringsplaner skal følge nasjonal, regional og kommunal veiledning.

I planbeskrivelsen skal det i tillegg redegjøres for eventuelle krav for tilpasning til følgende (listen under er ikke uttømmende):

- a) Omgivelser og miljø:
  - Omgivelser
  - Landskap
  - Landskapspåvirkning: Nær- og fjernvirkning
  - Kulturminner og kulturmiljø
  - Grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur
  - Naturmangfold (naturmangfoldloven §§ 8 til 12)
  - Vurdering og eventuell oppfølging av vannforskriften § 12
  - Terrenngrep
  - Klimakonsekvenser og klimatilpasning med avbøtende og kompenserende tiltak
  - Barn og unges interesser
- b) Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)
- c) Utomhusplan, jf. § 2-8
- d) Rammeplan for vann og avløp:
 

Det skal utarbeides rammeplan for vann og avløp i henhold til kommunens VA-norm og retningslinjer for rammeplan for vann og avløp (R6).

Følgende skal beskrives:

  - Vannforsyning
  - Avløp
  - Overvann
- e) Rammeplan for vei:
 

Det skal utarbeides en rammeplan for vei i henhold til kommunes veinormal (R4).

- f) **Mobilitetsplan:**  
Ved regulering av boligområder med mer enn 10 boenheter, næringsområder eller forretningsareal med mer enn 50 ansatte eller med areal større enn 1 000 m<sup>2</sup> BRA, skal det utarbeides mobilitetsplan.

Mobilitetsplanen tilpasses det aktuelle plannivået og tilgjengelig kunnskap om utbyggingen. Mobilitetsplanen skal inneholde mål for ønsket reisemiddelfordeling i tråd med kommunens overordnede mål om nullvekst i personbiltransport. Den skal beskrive tilbudet for gående, syklende og reiser med kollektivtransport og bil, inkludert løsninger for parkering med antall plasser og organisering av parkering.

- g) **Sprenging eller håndtering av stein:**  
Ved regulering av områder som medfører tiltak i mulig sulfidholdig berggrunn, skal kommuneplanens retningslinjer for tiltak i områder med syredannende gneis (R2) følges. Der det er krav om tiltaksplan i nærheten av sårbare resipienter, skal tiltaksplanen være godkjent før førstegangsbehandling av reguleringsplanen. Tiltaksplaner som ikke er i nærheten av sårbare resipienter skal godkjenningstidspunktet være seinest før tiltaket igangsettes.
- h) **Jordvern:**  
Når dyrka og/eller dyrkbar jord berøres, skal det sikres en forsvarlig gjenbruk av jordsmonnet til matproduksjon. I plansaker som medfører omdisponering av dyrka og/eller dyrkbar jord, skal det utarbeides en matjordplan. Matjordplanen skal følge med som en del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av planen.
- i) **Plantehelse:**  
Hensyn til plantehelse og spredning av planteskadegjørere og invaderende arter (som f.eks. floghavre) i forbindelse med anleggsarbeid og flytting av masser skal ivaretas.
- j) **Havnivå:**  
Byggetiltak under kote +5,0 skal dokumentere hvordan hensynet til høyvann, stormflo og fremtidig havnivå er ivaretatt. Bygg som plasseres under kote +3,0, skal prosjekteres for å tåle høyvann og stormflo.
- k) **Utforming av tiltak:**  
Ved regulering kan det kreves at utforming av tiltak vises og beskrives. Det kan kreves illustrasjonsplan, 3D-modeller, sol- og skyggediagram og snitt- og perspektivtegninger.

Det kan for eksempel være:

- Bygningenes utforming og estetikk
- Alternative energiløsninger og eventuell bruk av lavenergihus
- Universell utforming og tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orientingshemmede og miljøhemmede
- Støy (dag og natt), støv og utslipp

### **Kapittel 3: Bestemmelser til arealformål etter pbl. § 11-10, jf. pbl. § 11-7 nr. 1, 2 og 3** (bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og grønnstruktur)

#### **§ 3-1 Unntak fra krav om plan (pbl. § 11-10 nr. 1)**

Mindre tiltak på bebygd eiendom, jf. pbl. §§ 20-4 og 20-5, unntas fra plankravet i kommuneplanens bestemmelser § 2-1. Dette gjelder ikke for tiltak nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav m.

Unntaket forutsetter følgende:

- a) at det er maksimum utnyttelsesgrad på 35 % BYA
- b) at kravene til minste uteoppholdsareal er oppfylt

#### **§ 3-2 Bestemmelser til arealformål (pbl. § 11-10 nr. 2)**

##### **1. Boligformål**

**Bestemmelsen er unntatt rettsvirkning på grunn av innsigelse fra Statsforvalter**

- a) I området B162 Lundemoen skal detaljreguleringen ivareta naturverdier (hule eiker, park), friluftsliv og barn og unges interesser.
- b) I området B39 Virekilåsen tillates det ikke sprenging på grunn av fare for forurensning fra syredannende gneis.

##### **2. Sentrumsformål**

- a) Bruksendring til bolig på gatenivå innenfor sentrumsformål er ikke tillatt.
- b) Ved regulering av sentrumsformål skal det ikke tillates boliger mot gateplan.

##### **3. Næringsformål**

- a) Handel: Det tillates handel i tråd med *Regional plan for senterstruktur og handel*.
- b) Bestemmelser for enkeltområder avsatt til næringsformål, fremgår av tabell 6.

Tabell 6: Bestemmelser til enkeltområder innenfor næringsformålet.

Bestemmelsene for N1 og N2 er unntatt rettsvirkning på grunn av innsigelse fra Statsforvalter

Områdenavn	Bestemmelse
N1 Sørlandspark en øst/ Hissingdalen	Før det tillates tiltak, skal det lages områderegulering. Området ligger i et område med potensiale for forekomster av syredannende gneis, og det er krav om tiltaksplan for sulfid. Det skal tas hensyn til landskap og vassdrag. Området skal i hovedsak brukes til arealkrevende virksomheter med stort behov for tungtransport/biltransport, med få kunder/besøkende. I reguleringsplanen skal forholdet til vannårnet ivaretas. Det skal sikres en høy utnyttelse, samtidig som det skal sikres en god landskapstilpasning.
N2 Kjerlingland/ Bjellandsåsen	Før det tillates tiltak, skal det utarbeides områderegulering. Området skal i hovedsak brukes til arealkrevende virksomheter med stort behov for tungtransport/biltransport, med få kunder/besøkende. I reguleringsplanen skal forholdet til vannårnet ivaretas. Det skal sikres en høy utnyttelse, samtidig som det sikres en god landskapstilpasning. Utbyggingsrekkefølge skal avklares. Det er avsatt et område til høydebasseng (A8). Reguleringsplanen må hensynta høydebassenget med tilhørende vannledningstrasé. Det vises til rekkefølgekrav § 2-4. Det skal sikres trase som er til arealdelens område A3. Traseen skal dimensjoneres ut ifra et fremtidig behov til område A3.
N3 Frillestad	Før ytterligere tiltak tillates skal området detaljreguleres. Området kan nyttes til småskala næring som lokal bruk til utskipping av materialer for håndverksvirksomhet. Større og støyende virksomheter tillates ikke. Frillestadkilen er sårbar i forhold til forurensing, og utbygging som kan føre til forurensing tillates ikke. I detaljreguleringen skal trafiksikkerhet utredes og implementeres, og forholdet til adkomstvei skal avklares.
N4 Sandane	Før ytterligere tiltak tillates, skal området detaljreguleres. Området kan nyttes til lokal småskala næring. Detaljreguleringen skal spesielt ivareta: <ul style="list-style-type: none"> <li>• forurensing</li> <li>• håndtering av avfall</li> <li>• vannforsyning</li> <li>• tilgjengeligheten og avgrensingen mellom næring og ferdsel gjennom området</li> </ul>
N5 Sandhaugene	Før ytterligere tiltak tillates, skal området detaljreguleres. Området er et avsluttet deponi. I reguleringsplanen skal det kartlegges forurenset grunn, og det må avklares hvordan dette håndteres nærmere – spesielt på grunn av nærhet til naturtype og Moelva. Adkomstforholdene er ikke godt egnet for transportintensiv virksomhet. Krav om oppgradering av vei må vurderes avhengig av behov. Det skal spesielt være fokus på landskapstilpasninger, herunder fargevalg mv.

#### 4. Fritids- og turistformål

Bestemmelser for enkeltområder avsatt til fritids- og turistformål fremgår av tabell 7.

Tabell 7: Bestemmelser til enkeltområder innenfor fritids- og turistformålet

Bestemmelsene for FT01 er unntatt rettsvirkning på grunn av innsigelse fra Statsforvalter

Områdenavn	Bestemmelse
FT1 Skagerak camping	Før det tillates tiltak, skal det utarbeides en helhetlig detaljregulering for området. Kystfortet på Justøya er det største militære anlegget fra 2. verdenskrig i kommunen og har betydelig historisk og pedagogisk verdi. Utarbeidelse av detaljreguleringen krever derfor samarbeid med kulturminnemyndigheten og spesialkompetanse på krigsminner. I tillegg til vanlige utredningskrav til detaljreguleringen, skal planen spesielt utrede og ivareta: <ul style="list-style-type: none"> <li>• at det legges til rette for allmennhetens tilgang til området, med et minst mulig privatiserende preg. Bygninger skal trekkes bort fra adkomst til viktige krigsminner</li> <li>• krigsminner (inkl. kartlegging)</li> <li>• det sårbare kystlandskapet</li> <li>• at bygninger skal legges lavt i terrenget og ikke bli eksponert fra sjø</li> <li>• naturtyper (inkl. kartlegging)</li> <li>• økt trafikk til Justøya</li> </ul>
FT2 Tingsaker camping	Før det tillates større tiltak (for mindre tiltak se definisjon i kommuneplanens bestemmelser § 3-1), skal det utarbeides en ny helhetlig detaljreguleringsplan for området. I tillegg til vanlige utredningskrav til detaljreguleringer, skal detaljreguleringen spesielt ivareta kystlandskapet og eksponering fra sjø. Allmennheten skal sikres tilgang langs sjøen, og tiltak skal ikke hindre en fremtidig kyststi.

#### 5. Kombinert formål

Innholdet i de ulike områdene fremgår av tabell 8. Områdene kan brukes i kombinasjon, eller til ett eller flere av formålene.

Det er krav om reguleringsplan før områdene tas i bruk. I reguleringsplanen må arealformålene avklares.

Tabell 8: Bestemmelser og innhold i kombinert bebyggelses- og anleggsformål

Områdenavn	Kombinasjon av formål	Bestemmelser
KB01 Fossbekk	Bolig og næring	
KB02 Kokkenes	Sentrumsformål, tjenesteyting, næring og fritidsformål	
KB03 Kokkenes	Bolig, næring og kultur	
KB04 Dovre	Offentlig tjenesteyting og bolig	
KB05 Myra	Offentlig tjenesteyting og bolig	
KB06 Vardåsen	Tjenesteyting, bolig og næring	
KB07 Fagertun	Offentlig tjenesteyting og bolig	
KB08 Fagertun	Offentlig tjenesteyting og bolig	
KB09 Fagertun	Offentlig tjenesteyting og bolig	
KB10 Nygård	Bolig og næring	
KB11 Stykkene	Bolig og næring	
KB12 Dovre	Offentlig tjenesteyting og bolig	
KB13 Kaldvell gård	Forsamling, konferanse og bevertning	
KB14 Møglestu	Offentlig tjenesteyting og bolig	
KB15 Stykkene	Bolig, tjenesteyting og næring	Det tillates ikke støyende næringsvirksomhet.
KB17 Sjømannshjemmet	Bolig og tjenesteyting	
KB18 Brannstasjonstomta	Bolig og tjenesteyting	

## 6. Andre typer bebyggelse og anlegg

Bruk av områdene fremgår av tabell 9.

Tabell 9: Innhold i områder avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg

Områdenavn	Beskrivelse av bruk av området	Bestemmelser
A1 Frillestad	Høydebasseng drikkevann	
A2 Bjørkestøl	Vannverk og nytt vannverk	
A3 Glamsland	Masseuttak	Nærmere arealbruk avklares i reguleringsplan. Virksomhet knyttet til masseuttak kan fortsette uten at krav om reguleringsplan.
A4 Knudremyr	Deponiområde – relevante næringsformål	
A5 Hestheia	Høydebasseng drikkevann	

A6 Indre Grasåsen	Høydebasseng drikkevann (disp. av Kristiansand kommune)	
A7 Røssnes	Miljøstasjon	
A8 Brønningsmyr	Høydebasseng	Innenfor området kan det plasseres et høydebasseng. Det kreves ikke reguleringsplan for tiltaket. <b>Bestemmelsen er unntatt fra rettsvirkning på grunn av innsigelse fra Statsforvalter</b> Tilhørende infrastruktur kan legges i område N2. Det øvrige arealet som ikke benyttes til høydebasseng, kan avsettes til næringsformål i reguleringsplan for N2.
A9 Storemyr	Høydebasseng drikkevann	
A10 Bjørkestøl	Høydebasseng drikkevann	
A11 Isefjær-Bjørndalsmyra	Deponiområde	Hensynet til vassdraget og vannmiljøet i Studevannet og Isefjærfjorden skal ivaretas og ikke forringes.
A12 Sørlandsparken	Travbane, hestesport.	
A13 Tjuholla	Kommunal infrastruktur	
A14 Tjuholla	Kommunal infrastruktur	
A15 Brekkestø	Kommunal infrastruktur	
A16 Flørenesveien	Småbåtanlegg*	
A18 Kvannes	Småbåtanlegg*	
A19 Vesterhus	Småbåtanlegg*	
A20 Naudesund	Småbåtanlegg*	
A21 Ågerøya	Småbåtanlegg*	
A22 Dybvigsbukta	Småbåtanlegg*	
A23 Skallodden	Småbåtanlegg*	
A24 Bergshaven	Småbåtanlegg*	
A25 Krogebukta	Småbåtanlegg*	
A26 Trødalen	Småbåtanlegg*	

\* *Definisjon på småbåtanlegg: Småbåtanlegg fremstår som en stor felles brygge, tilknyttet faste bolig- eller fritidseiendommer. Parkering kan da være ved egen bolig eller fritidsbolig. Småbåtanlegg er ikke beregnet for allmenn bruk, båtbutikk, utsett av båt eller lignende. Antall båt plasser er under 20.*

## 7. Samferdselsanlegg

Området med benevnelsen V1 ved Birkelandsveien, kan brukes som testbane for motorkjøretøy i forbindelse med fritidsaktivitet for barn og unge. Det tillates i utgangspunktet ikke sprenging i fjell. Ved eventuell sprenging, må forholdet til syredannende gneis avklares.

### § 3-3 Eierskap (pbl. § 11-10 nr. 3)

- Arealer som i kommuneplanen er avsatt til friområde eller park, skal være offentlige. Det samme skal gjelde for arealer som i reguleringsplan avsettes til arealformål grønnstruktur, med underformål turdrag, friområde eller park.
- Eierskap til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, idrettsanlegg og tjenesteyting, skal avklares i reguleringsplan.

## Kapittel 4: Bestemmelser til arealformål etter pbl. § 11-11 nr. 5 og 6 (landbruks-, natur- og friluftsførmål, og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner)

### § 4-1 Lokalisering av bygninger og anlegg til landbruk (pbl. § 11-11 nr. 1)

#### Plassering av landbruksbebyggelse

- For våningshus er maks. BYA = 250 m<sup>2</sup>.
- Landbruksbebyggelse tillates ikke plassert på dyrka mark der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.
- Det generelle forbudet mot tiltak i pbl. § 1-8 gjelder ikke for nødvendige bygninger, anlegg og konstruksjon til landbruksdriften, jf. pbl. § 11-11 første ledd nr. 4.  
Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.
- Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs vassdrag der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.
- For områder som er avsatt til hensynssone drikkevann (H110), se kommuneplanens bestemmelser § 5-1.

### § 4-2 Omfang og lokalisering av spredt boligbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2)

#### 1. Antall boliger og krav om detaljregulering

- Eksisterende bebyggelse skal bare i helt spesielle tilfeller ikke tillates gjenoppført etter brann eller naturskade.
- Antall boliger som tillates i de ulike områdene for spredte boliger (SB) i LNF, fremgår av tabell 10.

- Det tillates mindre tiltak på bebygd eiendom, jf. definisjon i kommuneplanens bestemmelser § 3-1, uten krav om detaljregulering.

For SB-områder som ikke er nevnt i tabell 10, tillates det ikke oppført nye boliger.

Tabell 10: Antall boliger og krav om regulering i spredte boliger (SB) i LNF-områder.

Områdenavn	Maks. antall boenheter (inkl. eksisterende)	Krav om detaljregulering	Bestemmelser
SB02 Kvåse	7		Nye boliger må plasseres utenfor faresoner.
SB04 Hesthaven	13	Krav om detaljregulering	
SB05 Hæstadveien	8		
SB06 Sævig	4		
SB07 Sævig	3		Automatisk fredet kulturminne skal i varetas.
SB08 Hæstadveien	8	Krav om detaljregulering	
SB10 Hæstad	10		
SB11 Hæstadveien	3		
SB13 Hæstadveien	4	Krav om detaljregulering	
SB14 Ytre Årsnes	13		Nye boliger må plasseres utenfor faresoner.
SB15 Ribehaugen	14	Regulert	
SB17 Prinskjerr	6		
SB20 Svellvigdalen	8		
SB21 Flørenes	3		Automatisk fredet kulturminne skal i varetas.
SB22 Trøe	22		Nye boliger må plasseres utenfor faresoner.
SB25 Østerøya	17	Krav om detaljregulering	
SB26 Berge	7		Nye boliger må plasseres utenfor faresoner.
SB27 Berge	9		
SB45 Vesterhus 2	8	Krav om detaljregulering	
SB133 Hæstadsvingen	4	Krav om detaljregulering	
SB134 Krossnesveien	4	Krav om detaljregulering	



SB135 Hæstadsvingen	4	Krav om detaljregulering	
SB136 Ribe	3		
SB138 Rauviga	3		
SB139 Østre Kystvei	2		
SB140 Dybedalsvei	1		
SB141 Sandane boligområde	6		Boligene skal plasseres utenfor 100 meters beltet
SB145 Østerøya/Justøya	1		Ny bolig må plasseres utenfor faresone.
SB146 Kvanneid	5	Krav om detaljregulering	
SB147 Grønnviga	7		Nye boliger må plasseres utenfor faresoner.
SB148 Flørenes	3		

## 2. Områder uten krav til detaljregulering

- Boligen skal kun inneholde én boenhet. For boligeiendommer gjelder utnyttelsesgrad maks. BYA = 35 % og maks. BYA = 250 m<sup>2</sup>.
- Plassering av bygninger skal tilpasses kulturlandskapet.
- Søknadspåtlitige tiltak oversendes kulturminnemyndigheten.
- Det tillates mindre tiltak på bebygd eiendom, jf. definisjon i kommuneplanens bestemmelser § 3-1.

## § 4-3 Områder hvor det ikke tillates oppført nye boenheter

- For SB-områder som ikke er nevnt i tabell 10, tillates det ikke nye boenheter. Det tillates mindre tiltak på bebygd eiendom, jf. definisjon i kommuneplanens bestemmelser § 3-1.
- Tillatt utnyttelsesgrad for SB-områdene som ikke er nevnt i tabell 10, er samme som områder uten krav til regulering, jf. § 4-2 nr. 2.
- Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø (pbl. § 1-8) og byggeforbudet langs vassdrag (jf. § 4-4 nr. 5) gjelder.

## § 4-4 Sjøområdene med tilhørende strandsone (pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 3 og 4)

### 1. Generelle bestemmelser

- Hovedformålet *Bruk og vern av sjø og vassdrag* i sjøområdene innbefatter natur, friluftsliv, ferdsel og fiske, men ikke akvakultur.
- Innenfor offentlig sikrede friluftsområder i LNF-områder, tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser uten reguleringsplan.

### 2. Unntak fra forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø (pbl. § 11.11 nr. 4, jf. pbl. § 1-8)

Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt, jf. pbl. § 1-8 og § 11-11 nr. 4

### 3. Akvakultur (pbl. § 11-11 nr. 3)

Før det etableres nye akvakulturanlegg, skal området detaljreguleres. I tillegg til vanlige utredningskrav (§ 2-12), skal det i forbindelse med detaljreguleringen kartlegges strømførhold, undersjøisk landskap, naturtyper/naturmangfold i sjø og områder som skiller seg ut som viktige for fiskearter, som for eksempel gyteområder for torsk. Dette skal legges til grunn for hvilken type akvakultur eller annen sjørettet virksomhet som det kan legges til rette for i de aktuelle områdene.

Tabell 11: Oversikt over akvakulturområder og i hvilke det tillates fiskeoppdrett.

Områdenavn	Bestemmelser
AK1 Auenesfjorden	Tillates fiskeoppdrett
AK2 Risholmfløa	Tillates fiskeoppdrett
AK3 Vallesverdfjorden	
AK4 Kaldvellfjorden	

#### 4. Kombinert formål natur, friluftsliv, ferdsel, fiske og akvakultur (VKA) (pbl. § 11-11 nr. 3)

Fortøyninger for akvakulturanlegg tillatt, øvrig akvakulturanlegg er ikke tillatt. Fortøyningene skal ikke være til hinder for ferdsel på sjø.

#### 5. Småbåthavner (pbl. § 11-11 nr. 3)

Småbåthavn er et anlegg for småbåter av allmenn karakter. Bruken skal ikke kun være knyttet til nærmere fastsatte eiendommer. En småbåthavn krever god infrastruktur og fortrinnsvis 2-feltsvei.

Før det etableres småbåthavner, skal området detaljreguleres. Følgende særskilte forhold skal redegjøres for i reguleringsplanen (utover kommuneplanens bestemmelser § 2-12):

- Antall og type båtplasser
- Adkomst og parkering
- Båtutslipp/utsettingsrampe
- Vann og avløp
- Renovasjon
- Brannberedskap
- Septiktømming
- Rensing av spylevann
- Tilgjengelighet
- Lademulighet for el-båter
- Estetikk knyttet til både landdelen og flytebrygger mm. i sjøen. For terrenginngrep skal reguleringsplanen redegjøre for hvordan ferdigstillelsen skal gjøres, blant annet med opparbeiding av grønntanlegg, tilsåing, beplantning, mm.

#### 6. Vassdrag (pbl. § 11-11 nr. 5)

- a) Det er forbudt å iverksette tiltak etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, d, f, i, j, k, l og m, såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan i 100-metersbeltet til følgende hovedvassdrag:

- Grimeelv
- Moelva
- Glamslandsbekken
- Fjelldalselva
- Vallesverdelva.
- Steindalsbekken
- Langebekken
- Holtvannsbekken
- Isefjærvassdraget

- Kvåsebekken.
- Anavassdraget.

For øvrige vassdrag gjelder byggeforbudet i et 50-meters belte. Målene gjelder fra vassdragsbredden.

- b) Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring, skal det opprettholdes et vegetasjonsbelte i samsvar med vannressursloven § 11. Det skal ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør allmennhetens tilgang til strandsonen langs vassdraget.

## Kapittel 5: Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 11-8)

### § 5-1 Drikkevannsforsyning (pbl. § 11-8 bokstav a, jf. pbl. § 1-6)

#### Sikringszone drikkevannskilde (H110)

Definisjon på Furuholmlinjen:

*Vest-østgående linje med utgangspunkt i grensen mellom gnr. 29 bnr. 5-6 og gnr. 29 gnr. 3 på vestre side av vannet. Linjen går noenlunde midt på Furuholmen, men hele holmen er innbefattet i restriksjonene nevnt under «100-metersbeltet for Østre Grimevann».*

- a) Innenfor nedbørsfeltet for drikkevannskilden Grimevann, tillates ikke ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensing av vannkilden.
- b) På Østre Grimevann er motorferdsel ikke tillatt, verken på islagt eller åpent vann. Forbudet gjelder ikke grunneiere som har rettigheter til bruk av motorbåt i henhold til klausuleringsbestemmelser.
- c) Det skal ikke gjøres tiltak som legger til rette for bading i Østre Grimevann.
- d) I nedbørsfeltet syd for Furuholmlinjen, på begge sider av Østre Grimevann, er det ikke tillatt å føre opp ny bebyggelse nærmere enn 100 meter fra vannet. Avstander måles horisontalt, og strandkanten settes ved kote +44,0.
- e) Nord for Furuholmlinjen tillates ingen ny bebyggelse nærmere enn 30 meter fra Østre Grimevann (målt etter reglene i bokstav d).
- f) Driftsbygninger for jord- og skogbruk i forbindelse med eksisterende gårder, herunder også våningshus, kårbolig og tjenerboliger, er tillatt under forutsetning at bestemmelser nedenfor angående avløp følges.
- g) Ved gjenoppbygging etter brann skal avløp fra toalett ledes til tett tank med våtvolum på minimum 6 m<sup>3</sup>. Tanken skal ha alarm og tømmes regelmessig. Tank skal være plassert lett tilgjengelig for inspeksjon. For gråvann etableres eget renseanlegg i henhold til bestemmelser i lokal avløpsforskrift.

- h) For eksisterende og mulig ny bebyggelse, samt oppgradering av eksisterende avløpsanlegg, gjelder bestemmelser i lokal avløpsforskrift og klausuleringsbestemmelser.
- i) Fritidsboliger skal ikke ha innlagt vann.
- j) I nedbørsfeltet er det et forbud mot all installasjon og bruk av nedgravde driftstanker.
- k) Forbud mot lagring av oljeprodukter, kjemikalier og plantevernmidler i større mengder enn det som er nødvendig for egen gårdsdrift og husholdning. Tanker skal anordnes med oppsamlingsmulighet for det aktuelle volum i tilfelle utslipp.
- l) Persistente pesticider (ikke-nedbrytbare plantevernmidler) må ikke benyttes i nedbørsfeltet.
- m) Gjødning fra mennesker, inkludert kloakkslam, må ikke benyttes i nedbørsfeltet.
- n) Tilrettelegging for hus-/beitedyrs opphold i og ved vannkilden tillates ikke, som plassering av saltstein, ledegjerde, o.l.

### § 5-2 Faresoner (pbl. § 11-8 bokstav a, jf. pbl. § 1-6)

Faresoner ras/skred (H310), brann/eksplosjon (H350), skytebane (H360), høyspent (H370) og annen fare (H390)

#### 1. Faresoner for:

- ras/skred H310\_1
- snøskred H 310\_2
- flomfare H320
- brann og eksplosjonsfare H350
- skytebane H360
- høyspent H370
- annen fare H390 – forurenset grunn og masseuttak

Innenfor disse sonene er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det aktuelle faremomentet er utredet, og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak er fastsatt.

#### 2. Faresone brann/eksplosjon (H350)

Innenfor faresone brann/eksplosjon gjelder følgende:

- a) Brannsikring skal utredes og ivaretas innenfor faresonene.
- b) For søknader om tiltak etter plan- og bygningsloven som kan påvirke brannfare eller rømningsforhold vesentlig, skal det innhentes uttalelse fra Kristiansandsregionen brann og redning (KBR).

### 3. Faresone høyspenning (H370)

Det kan ikke legges føringer for bruk av areal innenfor hensynssonen uten tillatelse fra netteier og at tiltak ikke er tillatt innenfor hensynssonen uten tillatelse fra netteier.

### § 5-3 Krav til infrastruktur (pbl. § 11-8 b, jf. pbl. § 1-6)

#### Infrastruktursone (H410)

For H410\_1 i området Kjerlingland/Brønningsmyr og H410\_2 i området Bjellandsåsen/Glamslund, skal det bygges høydebasseng, jf. kommuneplanens bestemmelser § 2-4 bokstav c.

### § 5-4 Båndleggingssone naturvern (pbl. § 11-8 bokstav d)

#### Båndleggingssone naturvern (H720)

I områder vernet etter lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som er i strid med vernebestemmelsene i den enkelte verneforskrift eller kommuneplanens arealformål og bestemmelser. I områder som vurderes vernet etter naturmangfoldloven, er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe verneverdiene.

Tabell 12: Naturvernområder

Sonenummer	Navn	Verneform	Vernetema
1	Rosåsmyr og Ospåsmyr	Naturreservat	Myr
2	Lyngholmen	Naturreservat	Sjøfugl
3	Hellesunds-Grønningen	Naturreservat	Sjøfugl
4	Østre Ertholmen	Naturreservat	Sjøfugl
5	Ådnevik	Naturreservat	Barlind/kristtorn
6	Indre Ulvøya	Naturreservat	Barlind/kristtorn
7	Toreheia	Naturreservat	Edelløvsskog
8	Auesøya (Grimstad)	Landskapsvernområde	Landskap
9	Risøya	Naturreservat	Sjøfugl
10	Kalvøya – Ytre Trønderøya	Landskapsvernområde	Sjøfugl
11	Rosåsmyr og Ospåsmyr	Naturreservat	Myr
12	Olashei	Naturreservat	Barskog
13	Hellerøyholmen	Naturreservat	Sjøfugl
14	Skogerøy-Lyngholmen	Naturreservat	Sjøfugl
15	Badstudalen (fremtidig)	Naturreservat	Barskog

## Retningslinjer til kommuneplanens arealdel

Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men legges til grunn ved saksbehandling av tiltak og planer.

### R1 Retningslinjer til angitt hensynssone etter pbl. § 11-8 bokstav c

#### R1-1 Hensynssone landbruk (H510)

Hensynssonene viser særlig viktige jordbruksarealer, og innenfor disse sonene skal det ikke tillates tiltak som kan forringe jordvern hensynet eller føre til driftsulemper for landbruket.

#### R1-2 Hensynssone friluftsliv (H530)

Hensynssonen omfatter to typer områder med ulike retningslinjer:

- a) *Strandsonetilknyttede friluftslivsområder som er sikret enten ved statlig eller kommunalt erverv, samt skjærgårdsparkområder*

For disse områdene skal det særlig tas hensyn til at tiltak ikke skal svekke adkomstmulighetene, at de nære sjøområdene ikke disponeres slik at friluftslivet blir skadelidende, samt at aktiviteter og virksomheter skal foregå i samsvar med adferdsreglene som gjelder for skjærgårdsparken og andre statlig sikrede friluftsområder langs kysten av Agder.

- b) *Større, sammenhengende rekreasjonsområder i innlandet som har særlig stor betydning for allment friluftsliv*

For disse områdene skal det særlig tas hensyn til at tiltak ikke skal svekke adkomstmuligheter eller tilgjengelighet. For tiltak i disse områdene, skal konsekvenser for friluftsliv gis en særskilt vurdering, og eventuelle avbøtende tiltak skal sikre at friluftskvalitetene blir ivarettatt.

#### R1-3 Hensynssone bevaring landskap (H550)

Ved tiltak innenfor hensynssonene skal det legges særlig vekt på å unngå fjernvirkning. Viktige landskapsformer og -elementer skal skjermes i størst mulig grad. I reguleringsplaner skal det gjøres særlig rede for landskapsvirkninger av planen, både lokalt og eventuell fjernvirkning.

#### R1-4 Hensynssone bevaring naturmiljø (H560)

- a) Hensynssonene markerer kjente lokaliteter av stor verdi for naturmangfold, slik at områdenes kvalitet, økologiske tilstand og viktighet som leveområde for artene som naturlig forekommer der, lettere kan ivaretas.
- b) Hensynet til lokalitetenes betydning for naturmangfold skal legges til grunn for saksbehandling etter plan- og bygningsloven, motorferdselloven, landbrukslovgivningen og annet sektorlovverk der kommunen er myndighet. Tiltak som forringer lokalitetens verdi, skal unngås.

- c) Det forutsettes at andre sektormyndigheter også tar nødvendige hensyn i samsvar med krav i naturmangfoldloven.
- d) Eventuell skjøtsel av lokalitetene skal skje i samsvar med forvaltningsplan der dette foreligger, ellers etter avtale om gjennomføringsmåte med kommunens miljøansvarlige og eventuelt med Statsforvalterens miljøvernavdeling.
- e) Sjøørretførende/anadrome vassdrag  
I hensynssonene langs vassdragene skal ikke tiltak forringe hovedvassdragenes verdi som habitat for sjøørret/anadrome arter. Dette gjelder spesielt for følgende hovedvassdrag:
- Grimeelv
  - Moelva
  - Glamslandsbekken
  - Fjeldalselva
  - Vallesverdelva
  - Steindalsbekken
  - Langebekken
  - Holtvannsbekken
  - Isefjærvassdraget
  - Kvåsebekken
  - Ånavassdraget

For de vernede vassdragene Grimeelva og Ånavassdraget gjelder rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

- f) Hummerreservat H560\_1  
Det tillates ikke tiltak som kan forringe områdes verdi som habitat for hummer. Verneplan for hummer må følges.
- g) Hekkeområder for sjøfugl H560\_2  
Hensynssonene H560\_2 er viktige hekkeområder for sjøfugl, og hensynet til lokalitetenes betydning for sårbare arter skal legges til grunn for saksbehandling.

## R1-5 Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)

Innenfor de fleste av disse hensynssonene gjelder egne verneplaner (reguleringsplaner med formål bevaring), som skal legges til grunn for alle tiltak. Formålet er å ivareta områdenes historiske særpreget.

Tabell 13: Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)

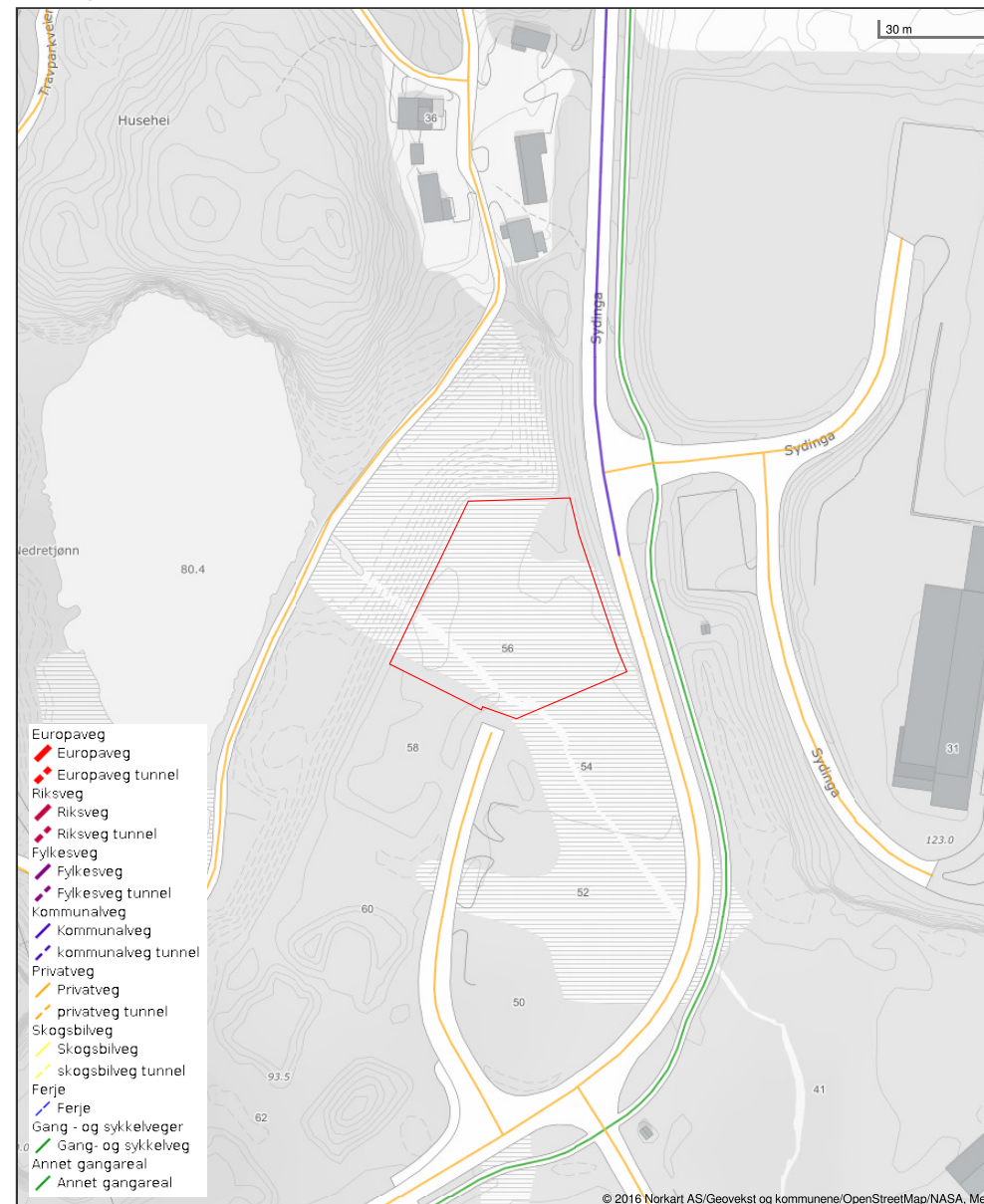
Sonenummer	Navn	Planstatus
1	Lillesand sentrum	Verneplan sentrum
2	Lillesand sentrum	Områdeplan for sentrum
3	Ramsøya	Verneplan
4	Flørenes	Verneplan uthavn
5	Bjørnholmen	Verneplan
6	Ulvøysund	Verneplan uthavn
7	Gamle Hellesund	Verneplan uthavn
8	Brekkestø	Verneplan uthavn
9	Skolebygg Gamle Hellesund	
10	Ågerøya	Reguleringsplan for Ågerøya
11	Justøya fort, krigsminne	

Kulturminne- og museumsplan 2019-2030 skal brukes i plan- og byggesaksbehandling.

## Vedlegg

- R2. Lokale retningslinjer for saksbehandling av planer og tiltak innenfor områder med potensielt sulfidholdig berggrunn i Lillesand kommune
- R3. Retningslinjene for skilting og reklameinnretninger i formingsveilederen for Lillesand sentrum
- R4. Veinormal for Lillesand kommune
- R5. Retningslinjer for fritidsbebyggelse
- R6. Veileder; rammeplan for vann og avløp

## Vegstatuskart for eiendom 4215 - 66/49//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



**SØRMEGLEREN**

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)