

Espevigveien

Justøya - Lillesand



Prisantydning: kr 1 290 000,-



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Området
BREKKESTØ

Adresse
Espevigveien - bnr 305

Prisantydning
kr 1 290 000,-

Omkostninger: **kr 48 720,-**
Totalpris: **kr 1 338 720,-**
Kommunaleavgifter: **kr 1 326,-**

Boligtype: Boligtomt
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Eiet tomt
Tomteareal: 1579 m²



Ørjan Aas Nielsen

Avd. leder / Eiendomsmegler

99 15 90 73

orjan@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Lillesand

Storgata 2D

37 26 84 00

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ESPEVIGVEIEN - BNR 305

BESKRIVELSE

Kontakt megler for en hyggelig prat.

OM EIENDOMMEN

INNHold

Råtomt med flott beliggenhet på Justøya. Tomten har umiddelbar nærhet til flott natur og kort vei til Blindleia.

STANDARD

Råtomt som leveres slik den fremstår i dag.

DIVERSE

Det gjøres oppmerksomt på at eiendommen er en råtomt og selges slik den fremstår. Kjøper står ansvarlig for all videre opparbeidelse og godkjenninger, påkoblinger, byggetillatelser mm, før evt bebyggelse etter reguleringsplanen kan påbegynnes.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

Fra avkjørsel mot Justøya: Kjør 2,7 km og ta av til høyre ved busstopp - "Espeviga". Følg veien 500 meter til veien deler seg, hold høyre. Følg veien 200 meter og sving til venstre i kryss. Kjør 300 meter. tomten ligger på venstre side ved postkassestativet.

Det vil være skiltet ved fellesvisning. Tomten kan fritt besiktiges

BELIGGENHET

Justøya er en populær sommerplass med flere fastboende og hytter. Fra eiendommen er det ca. 6 km til Lillesand sentrum og ca. 25 km til Kristiansand. Til velkjente Brekkestø er det ca. 5 km, med åpen sommerkiosk.

TOMT

Areal: 1 579 kvm, Eierform: Eiet tomt

Tomten ligger naturskjønt og fritt på idylliske Justøya, med kort vei til Lillesand og Kristiansand. Usjeneret beliggenhet i rolige og barnevennlige omgivelser. Meget gode solforhold fra morgen til kveld, og kort gåtur til

båtfeste i Blindleia.

Tomten er en råtomt som ligger høyt i ett noe kupert terreng og er betegnet som naturtomt.

PARKERING

Det må opparbeides parkering på egen tomt.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som boligbebyggelse, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan.

Kommuneplaner:

ID: 2016002337

Navn: Kommuneplan for Lillesand kommune 2018 - 2030

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 05.12.2018

Bestemmelser:

<https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1164/bestemmelser%20til%20kommuneplanen.pdf>

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)

ID: 2021002384

Navn: Detaljregulering for Dybvigsbukta - båthavn og parkering

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Detaljregulering

VEI / VANN / AVLØP

Privat vei, det er tinglyst veirett.

Eiendommen må tilkobles offentlig vann/kloakk.

Kostnader tilknyttet tilkobling av offentlig vann/kloakk påløper kjøper.

Ledningsnettlet ligger ved veien, se kart som er vedlagt i salgsoppgaven.

Kostnadene for opparbeidelse av vei til tomtene fordeles 50/50 mellom bnr 305 og bnr 306.

Eier av bnr 306 har begynt å opparbeide veien og kjøper av bnr 305 må tilbakebetale 50% av kostnadene for opparbeidelse av veien til eier av bnr 306.

Espevigveien har et veistyre som setter opp plikter og regler for oppsitterne. Alle oppsittere får tildelt andeler av veien, og må betale for vedlikehold og ihht de regler

styret angir.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.1765. Tinglyst:25.11.53. Skjønn

Dagboknr.2145. Tinglyst: 22.04.80. Bestemmelse om veg

Dagboknr.2246. Tinglyst:28.04.80. Bestemmele om bebyggelse

Dagboknr.4107. Tinglyst: 08.08.80. Bestemmele om veg

Dagboknr.1390. Tinglyst: 18.03.81. Bestemmelse om veg

Dagboknr.2071. Tinglyst: 04.05.81. Bestemmele om båt/bryggeplass

Dagboknr.7061. Tinglyst: 14.12.82. Bestemmele om båt/bryggeplass

Dagboknr.7343. Tinglyst: 12.12.83. Bruksrett

Dagboknr. 3285. Tinglyst: 18.06.93 Erklæring/avtale

Dagboknr.1913. Tinglyst: 12.04.94. Best. om adkomstrett

Dagboknr.7073. Tinglyst: 02.12.99. Bestemmele om veg

Dagboknr.706056. Tinglyst:17.09.2010. Best. om adkomstrett

Dagboknr.143917 Tinglyst:19.02.2014. Jordskifte

Dette er heftelser som er overført fra hovedbruket gnr 10 bnr 17.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer / avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at grunnboken nå er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets bank der hvor det er tinglyste servitutter eller andre heftelser som ikke skal slettes for selgers regning.

ODEL

Nei

KONSESJON

Lillesand kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet, som megler så sender til kommunen for registrering. Sørmeqleren gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

1 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

32 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 290 000,-))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

48 720,- (Omkostninger totalt)

1 338 720,- (Totalpris inkl. omkostninger)

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 1 326 pr. år

Kommunale avgifter inkluderer: Eiendomsskatt.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på kr. 1326,- pr. år for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

FORMUESVERDI

Formuesverdi er ikke fastsatt pr. 24.08.2023.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Espevigveien - bnr 305, Gnr. 10 bnr. 305 i Lillesand kommune

BOLIGTYPE

Boligtomt

EIERFORM

Selveier

ESPEVIGVEIEN - BNR 305

SELGER

Kristin Ottersten Engemyr

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse og annet ikke er avtalt.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Sørmegleren anbefaler boligkjøperforsikring fra Help Forsikring AS. Dette er en rettshjelpsforsikring, som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen inkluderer skadetakst, og har ingen egenandel. Mer informasjon kan fås av megler.

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 99 15 90 73

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 09200, for et uforpliktende tilbud.

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud

er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning

må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at megler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll, og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontakter eller bankremisse. Megler plikter iht. hvitvaskingsloven 20. juni 2003 å innberette mistenkelige pengeoverføringer.

OPPGJØR

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeqleren 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.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

65-17-0068

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Denne salgsoppgaveteksten, med tilhørende boligsalgssrapport og egenerklæring fra selger, må gjennomgås før budgivning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Avd. leder / Eiendomsmegler Ørjan Aas Nielsen

VEDERLAG

Meglerprovisjon (Kr. 45.000)

Oppgjør (Kr.9 900)

Tilrettelegging (Kr.18 900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Totalt kr. (Kr.74 385)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 28.08.2023



En attraktiv beliggenhet med umiddelbar nærhet til flott natur og kort vei til Blindleia



3 meters båtplass i Blindleia følger tomten



Dronefoto



Dronefoto



Dronefoto



Dronefoto



Vakre blindleia mot Lillesand



Tomt og båtplass markert med pil



Sørmeqleren v/ Ørjan Aas Nielsen har gleden av å presentere en flott tomt på Justøya



Dronefoto

TILHØRIGHET

Kommune Lillesand
 Grunnkrets Mebø

STEDER I NÆRHETEN

Brekkestø 4.9 km
 Møglestu 7.9 km
 Helldal 10.1 km
 Olas Øygard 16.4 km

SKOLER, BARNEHAGER

Justøy skole	Montessoriskolen i Lillesand (1-7 kl.)	3.1 km
Borkedalen skole (1-7 kl.)		6 km
Brentemoen skole (1-7 kl.)		7.1 km
Tingsaker skole (1-10 kl.)		9.7 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.)		8.2 km
Møglestu videregående skole		7.9 km
Dahlske videregående skole		23.7 km
Furulunden familiebarnehage (0-5 år)		5.7 km
Blåbæråsen barnehage (1-5 år)		6.8 km
Blåbæråsen bhg. - avd. Rosenberg (2-5 år)		6.6 km

TRANSPORT

 Kristiansand Kjevik 28.6 km
 Kristiansand stasjon 29.5 km
 Espevikveien 1 km

SPORT

 Fagertun (skole) aktivitetsanlegg 7.7 km
 Lillesand idrettsanlegg 8.1 km
 Trend Trim Lillesand 10 km
 Randesund Fysioterapi og Tr.senter 22.5 km

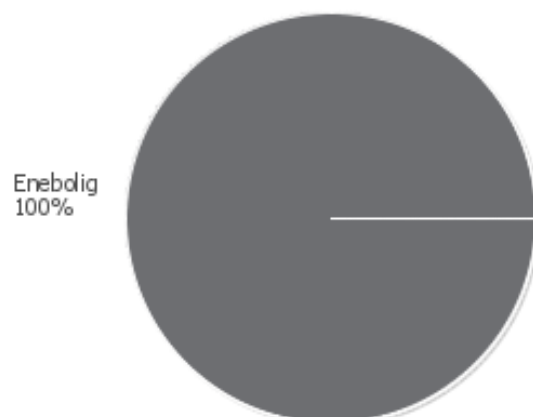
VARER/TJENESTER

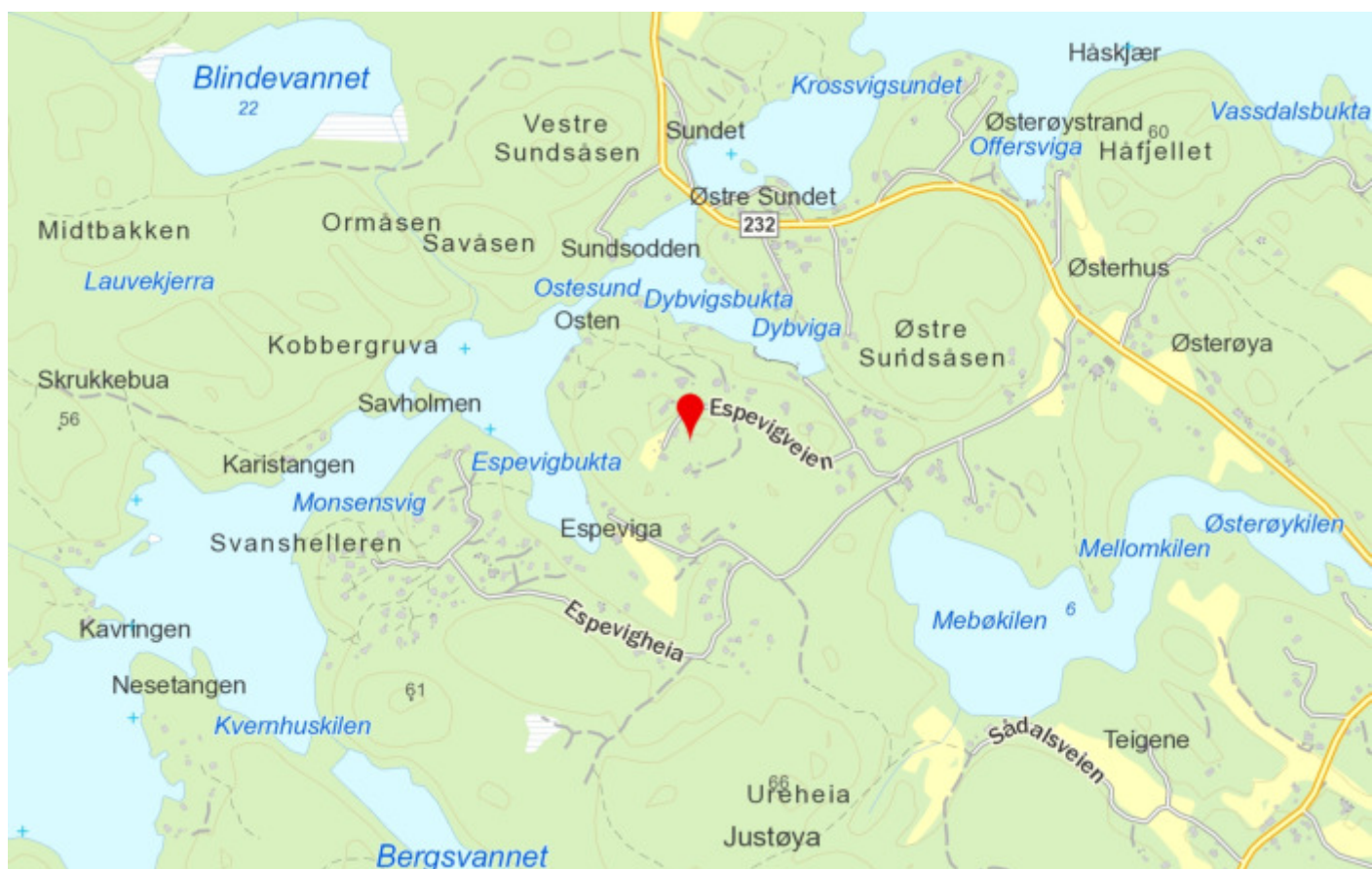
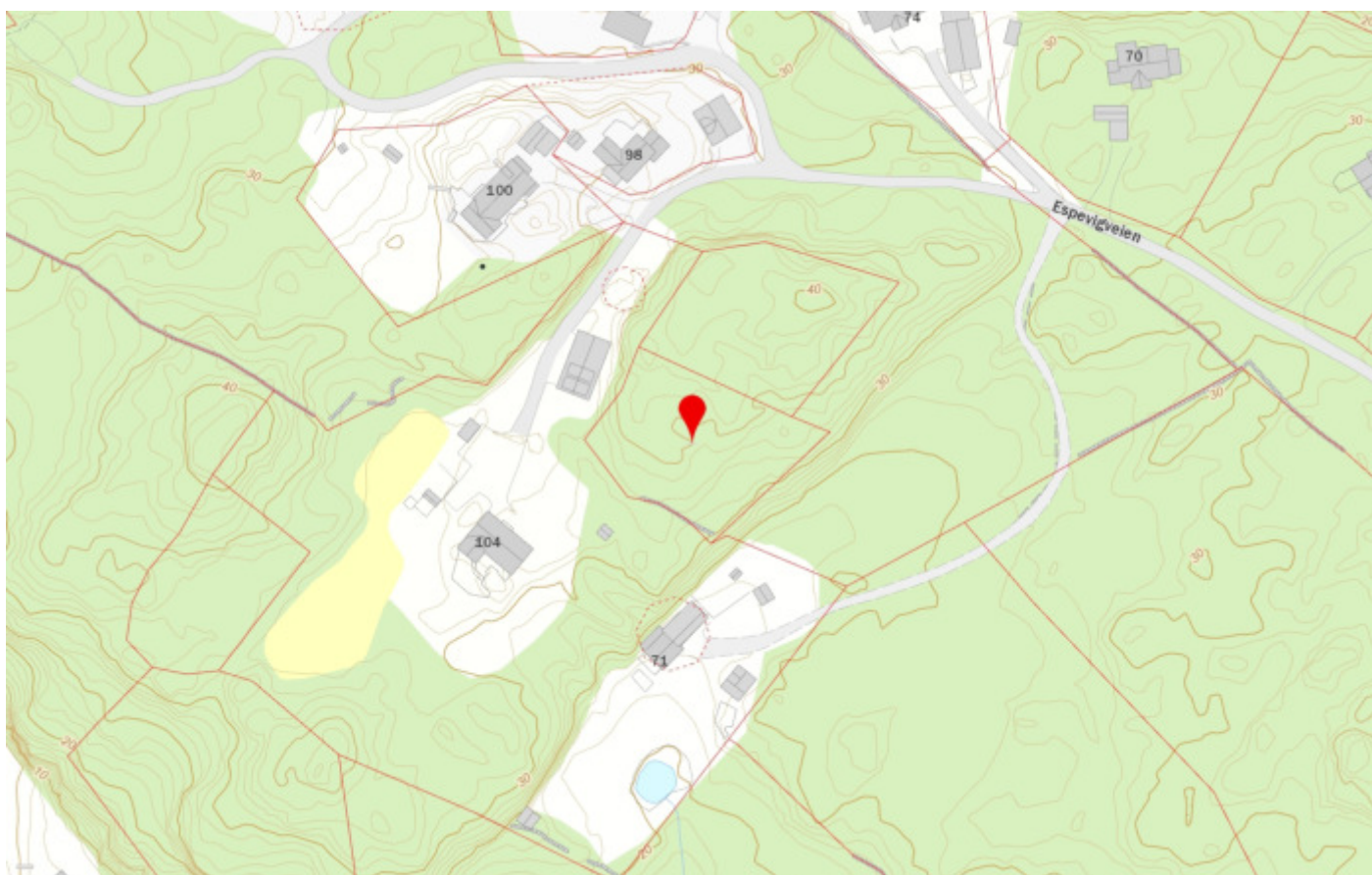
 Lillesand Senter 8.7 km
 Sørlandssenteret 19 km
 Matkroken Lillesand 6.7 km
 Coop Extra Lillesand 8.8 km
 Apotek 1 Lillesand 6.7 km
 Vitusapotek Lillesand 6.9 km
 Lillesand Vinmonopol 7.2 km
 Spar Øfa 5.9 km
 Matkroken Sandsmyra 6.3 km
 Narvesen Strandgt. 6.6 km
 Mix Nye Storkiosken 6.9 km
 Circle K Kjerlingland 6.2 km
 YX Lillesand 6.5 km

DEMOGRAFI (Mebø grunnkrets)

45% er gift
 38% er barnefamilier
 39% har høyskoleutdanning
 31% har inntekt over 500.000
 91% eier sin egen bolig
 8% eier hytte
 68% har bolig på over 120 kvm
 19% av boligene er nyere enn 20 år
 100% bor i enebolig
 80% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

BOLIGMASSE (Mebø grunnkrets)







Informasjon om tomten

1. Adresse

Espevigveien

2. Postadresse *

4780

3. Bruksenhetsnummer

Gnr. 10 Bnr. 305

4. Tomtestørrelse *

1579

Informasjon om selger

5. Hovedselger *

Kristin Ottersten Engemyr

6. E-postadresse hovedselger *

tintin-73@hotmail.com

7. Telefonnummer hovedselger *

41450253

8. Medselger 1

9. E-postadresse medselger 1

10. Telefonnummer medselger 1

11. Medselger 2

12. E-postadresse medselger 2

13. Telefonnummer medselger 2

14. Medselger 3

15. E-postadresse medselger 3

16. Telefonnummer medselger 3

17. Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja

☒ Nei

Planer og godkjenninger

18. Foreligger det påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. *

- ☐ Ja
- ☒ Nei

19. Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

Forurensing

20. Er det forurensning eller avfall på tomten eller i grunnen? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei

21. Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

22. Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei

23. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

Heftelser

24. Foreligger det heftelser på eiendommen? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- ☐ Ja
- ☒ Nei

25. Hvis ja, beskriv heftelsene:

Generelt

26. Foreligger det andre forhold av betydning eller sjenanse for tomten eller for nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- ☐ Ja
- ☒ Nei

27. Hvis ja, beskriv:

Vann og avløp

28. Er tomten tilknyttet offentlig vann- og avløp? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei

29. Har tomten privat brønn og/eller septik? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei

30. Hvis ja, beskriv:

Boligselgerforsikring

Som tomteselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En tomteselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper. For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

31. Ønsker du boligselgerforsikring? *

- ☐ Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring
- ☒ Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

Eiendomskart for eiendom 4215 - 10/305//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- 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 - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 579,30 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6453414,31	Øst	461975,83

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6453425,23	461958,21	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,54	
2	6453436,66	461961,56	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,91	
3	6453422,49	462001,76	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,62	
4	6453419,45	462011,74	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,43	
5	6453388,71	461984,18	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,29	
6	6453394,21	461977,67	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,52	
7	6453397,78	461969,75	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,69	
8	6453398,55	461962,21	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,58	
9	6453412,05	461949,97	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,22	

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1579.3
Etablert dato	28.06.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	30.06.2017	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ererv

☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne

☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:

☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	10/305
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	20.03.2017 22.06.2017	17/122	Tinglyst 30.06.2017	10/17 (-1579,3), 10/305 (1579,3) 10/181
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	20.03.2017 22.06.2017	17/122	Tinglyst 30.06.2017	10/17 (-1682,3), 10/306 (1682,3) 10/181, 10/305

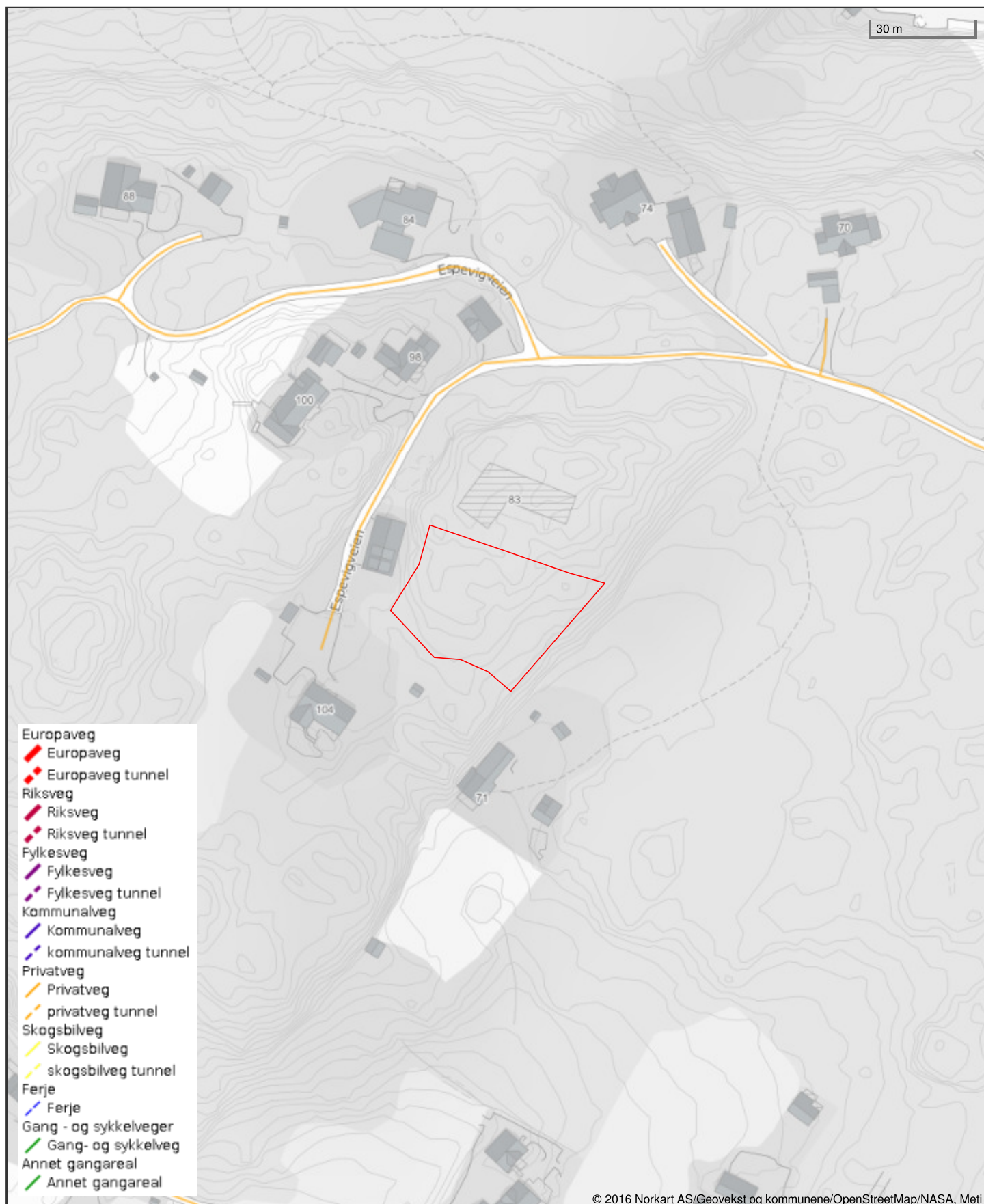
Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6453414.31	461975.83		Ja	1579.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ENGEMYR KRISTIN OTTERSTEN F010973*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ESPEVIGVEIEN 41 4780 BREKKESTØ	Bosatt (B)

Vegstatuskart for eiendom 4215 - 10/305//





Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	10	Bruksnr.	305	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

- ❌ Kommuneplaner under arbeid
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016002337
Navn	Kommuneplan for Lillesand kommune 2018 - 2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.12.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1164/bestemmelser%20til%20kommuneplanen.pdf
Delarealer	Delareal 14 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
	Delareal 1 565 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Framtidig Områdenavn B22

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021002384
Navn	Detaljregulering for Dybvigsbukta - båthavn og parkering
Status	Planlegging igangsatt



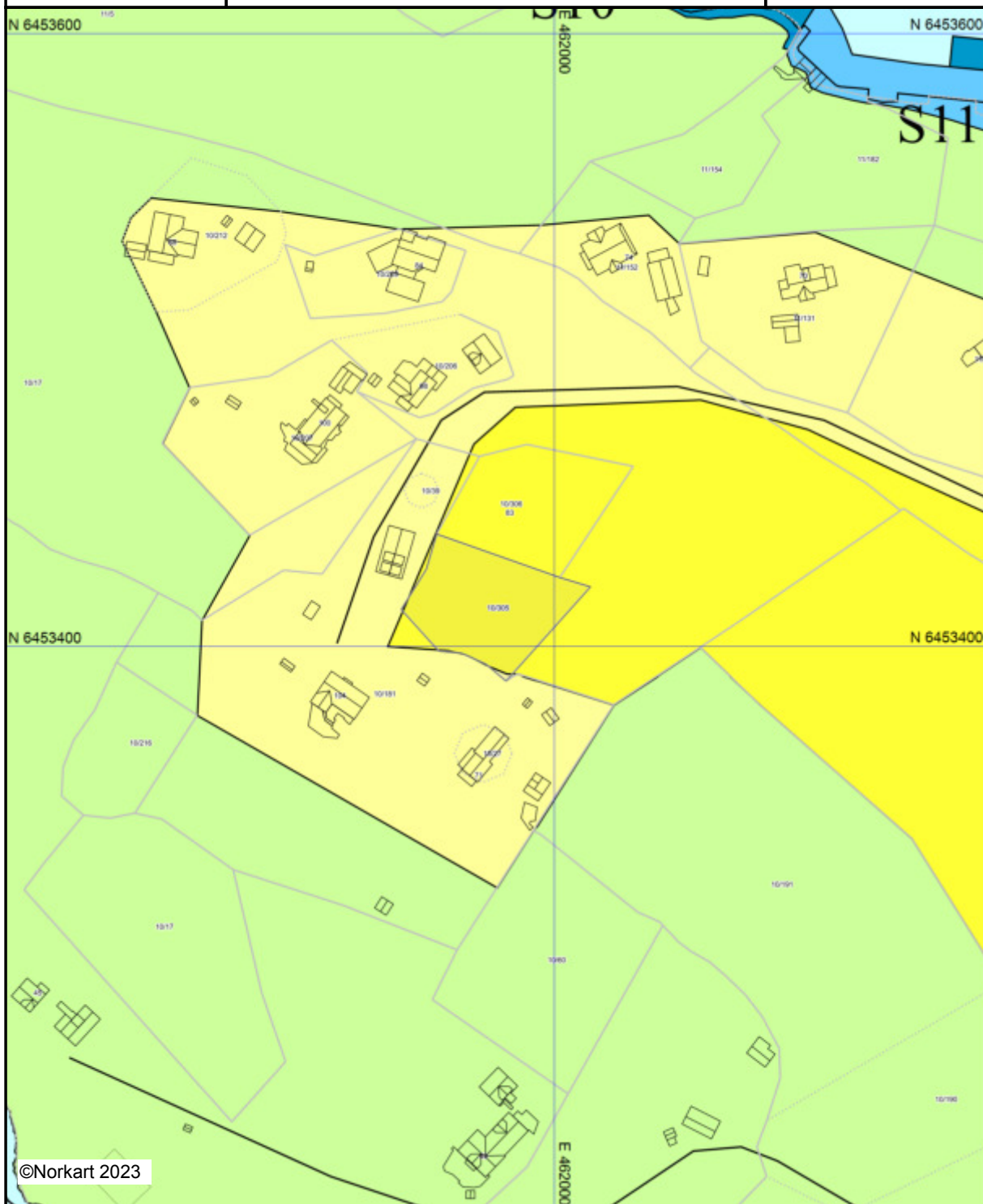
Lillesand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 10/305
Adresse:
Dato: 24.08.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32

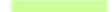
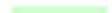


©Norkart 2023

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

Innspill

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
-  Småbåthavn - nåværende
-  Småbåthavn - fremtidig
-  Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealmål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Småbåttled - nåværende
-  Påskrift områdenavn



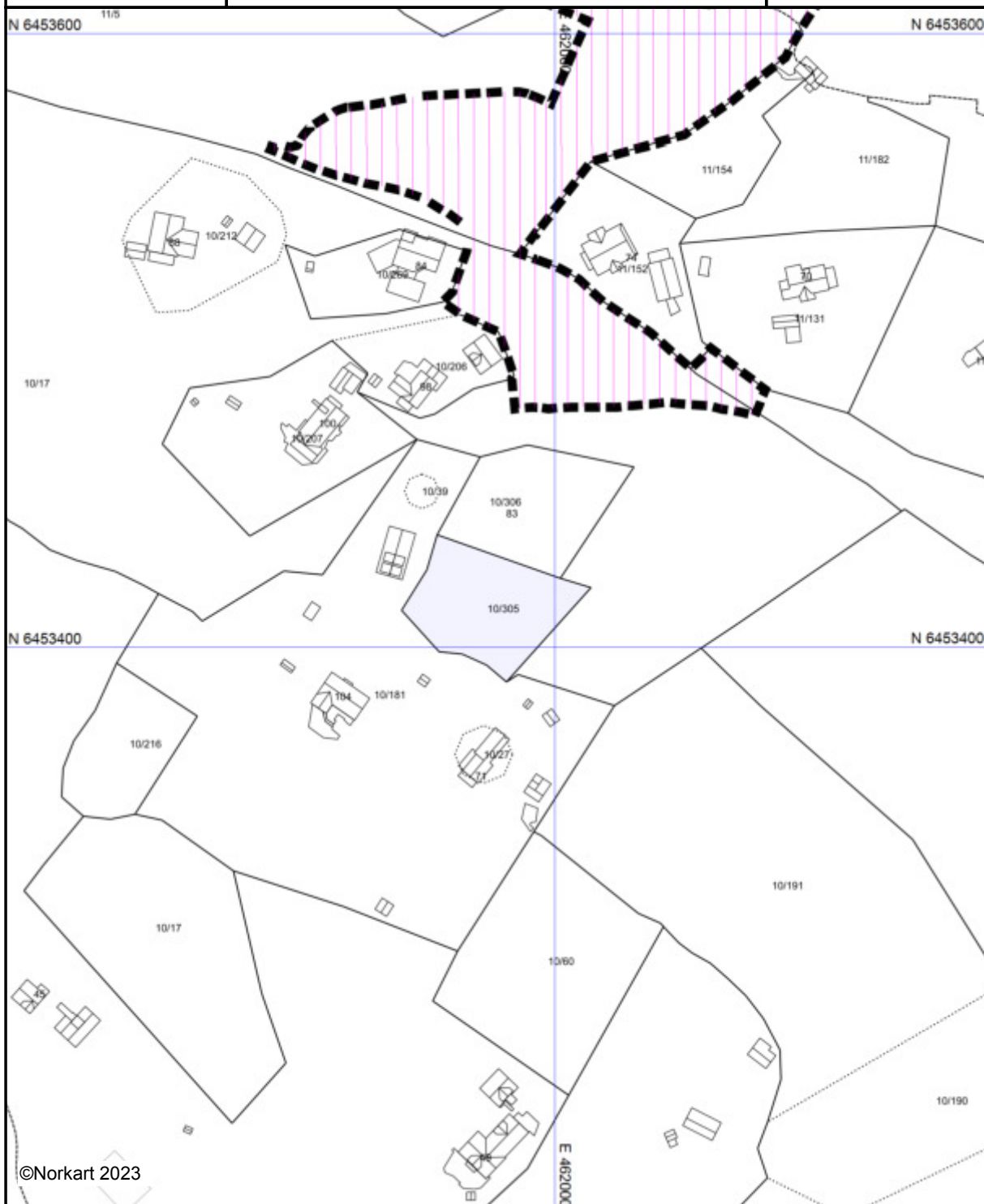
Lillesand kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 10/305
Adresse:
Dato: 24.08.2023
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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)

 Planens begrensning



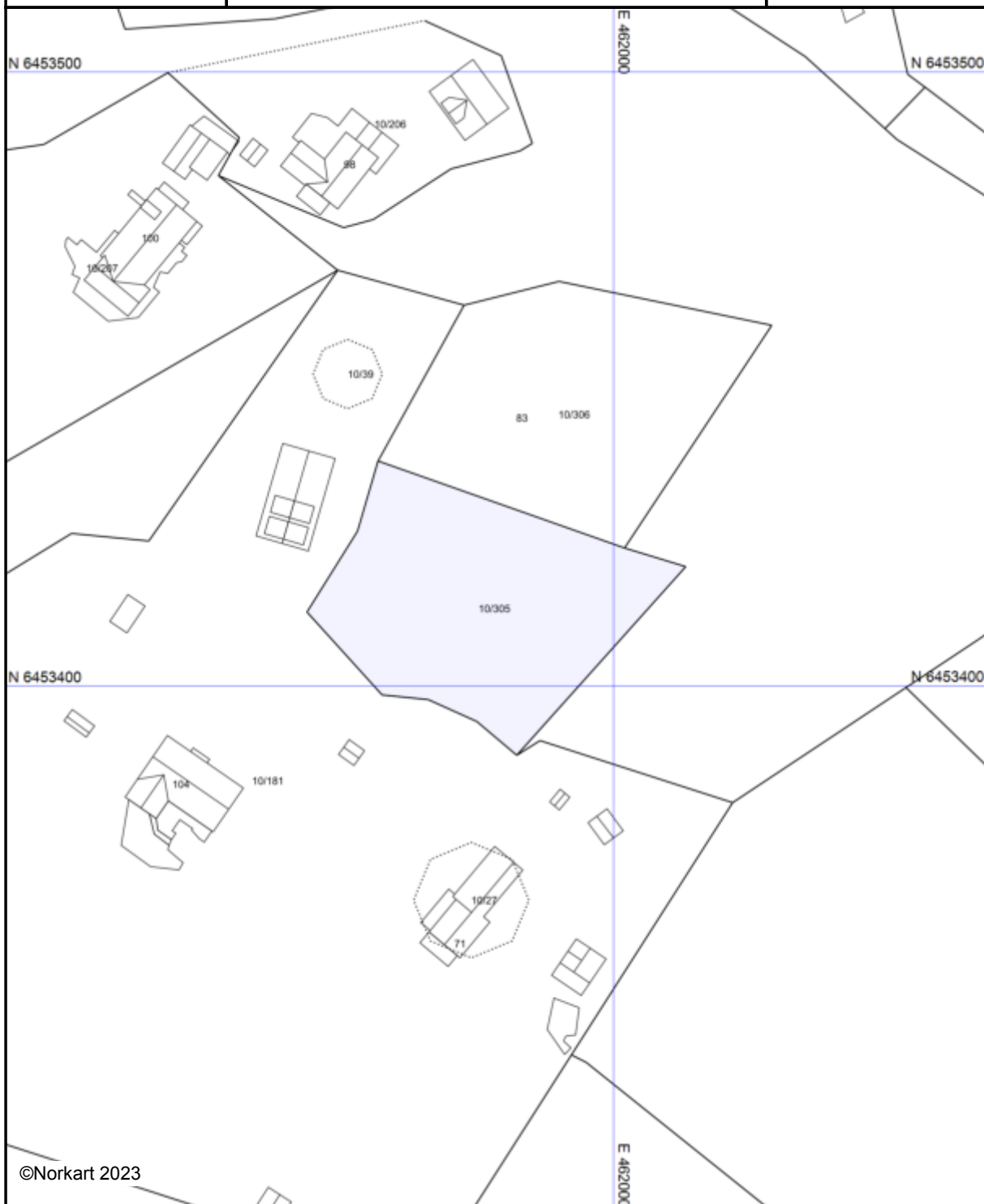
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 10/305
Adresse:
Dato: 24.08.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

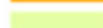


©Norkart 2023

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for fritidsbebyggelse
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Småbåtanlegg (landdelen)
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Friluftsområde (på land)
	Privat småbåthavn (land)
	Privat småbåthavn (sjø)
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan PBL 2008

	Uteoppholdsareal
	Lekeplass

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Planlagt bebyggelse
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Lillesand kommune

LILLESAND KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLAN 2018-2030

Forslag til bestemmelser 04.04.2018

Revidert etter bystyremøte 02.05.2018

Siste revisjon 07.11.2018

Innledning og kapitteloversikt

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for Lillesand kommune, og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven (pbl) § 1-6. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner. Plankart og bestemmelser er juridisk bindende. Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men blir lagt til grunn for saksbehandling av tiltak.

KAPITTEL 1: RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL	3
§ 1: Forholdet til eldre kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5)	3
KAPITTEL 2: GENERELLE BESTEMMELSER ETTER PBL § 11-9	3
§ 2-1: Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)	3
§ 2-2: Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2, jf. kap. 17)	3
§ 2-3: Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl § 11-9 nr. 3)	3
§ 2-4: Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)	4
§ 2-5: Tilgjengelighet og byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)	4
§ 2-6: Funksjonskrav for ulike formål (pbl § 11-9 nr. 5)	5
§ 2-7: Utnytting av boligmassen (pbl § 11-9 nr. 5, jf. § 31-6)	6
§ 2-8: Utnyttelsesgrad (pbl § 11-9 nr. 5)	6
§ 2-9: Krav om elektrisk infrastruktur for lading av elektriske kjøretøy (pbl § 11-9 nr. 5)	6
§ 2-10: Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett (pbl § 11-9 nr. 5, 6)	6
§ 2-11: Fasader, skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)	8
§ 2-12: Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)	8
§ 2-13: Miljøkvaliteter og bevaring mv. (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)	9
§ 2-14: Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (pbl § 11-9 nr. 8)	11
§ 2-15 Utdyping av arealbruk	12
KAPITTEL 3: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-10 (bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg, grøntstruktur og forsvaret)	12
§ 3-1: Unntak fra krav om plan (§ 11-10 nr. 1)	12
§ 3-2: Eierskap (pbl § 11-10 nr. 3)	12
KAPITTEL 4: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-11. (landbruks- natur- og friluftformål samt reindrift og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone)	13
§ 4-1: Lokalisering av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift (pbl § 11-11 nr. 1)	13
§ 4-2: Omfang og lokalisering av spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)	13
§ 4-3 Mindre tiltak som er tillatt innenfor delområdene SB29 til og med SB126, der det ikke er tillatt å oppføre nye boenheter. Følgende mindre tiltak er tillatt å oppføre, endre, fjerne, rive og opparbeide i ovennevnte områder: .	14
§ 4-4: Sjøområdene med tilhørende strandsone (pbl § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 3 og 4)	15
KAPITTEL 5: BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL § 11-8)	16
§ 5-1: Drikkevannsforsyning (pbl § 11-8, bokstav a, jf. § 1-6.) (H110)	16
§ 5-2: Faresone (pbl § 11-8, bokstav a, jf. § 1-6.) (H310, H350, H360, H370 og H390)	16
§ 5-3: Båndleggingssone - naturvern (pbl 11-8 nr. d) (H720)	16
RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL	17
R1: RETNINGSLINJER TIL ANGITT HENSYNSSONE ETTER § 11-8 C)	17
R2. RETNINGSLINJE FOR DISPENSASJONSBEHANDLING VED GJENOPPBYGGING ETTER BRANN ELLER NATURSKADE	18
R3. LOKALE RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING AV PLANER OG TILTAK INNENFOR OMRÅDER MED POTENSIELT SULFIDHOLDIG BERGGRUNN I LILLESAND KOMMUNE.	18

KAPITTEL 1: RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel fremgår av plan- og bygningsloven (pbl) § 11-6, herunder at kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk i kommunen og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i pbl § 1-6. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

§ 1: Forholdet til eldre kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5)

- a) Vedtatte bebyggelsesplaner, reguleringsplaner og kommunedelplaner gjelder så langt arealformålene i planene ligger innenfor hovedformålene i kommuneplanens arealdel.
- b) Der reguleringsplan/bebyggelsesplan ikke angir arealformål, gjelder kommuneplanens formålsangivelse. Forrangen i 1. setning gjelder ikke der eldre plan angir grønne formål (fellesområde, friområde, park, kultur, natur, lek mv.) med mindre kommuneplan angir arealformål med status "framtidig" for samme areal.
- c) Der det ikke er fastsatt byggegrense mot sjø i reguleringsplaner eller i kommuneplanens arealdel, gjelder byggeforbudet som angitt i pbl § 1-8. Byggeforbudet etter pbl § 1-8 gjelder likevel ikke for eksisterende sjønære reguleringsplaner i området mellom Sangereidbekken i vest og Stordalsbekken i øst.
- d) Kommuneplanen gjelder uansett foran reguleringsplan for Vestre Moland, vedtatt 07.05.52, reguleringsplan for North Cape Minerals (nordfeltet), vedtatt 19.02.03, og kommunedelplan for sentrum, vedtatt 15.12.05.
- e) Kommuneplanen gjelder uansett ikke foran reguleringsplan for ny motorveg – strekningen Grimstad grense-Gaupemyr, vedtatt 17.03.04, reguleringsplan for ny motorveg – strekningen Gaupemyr-Kjerlingland, vedtatt 10.09.03, reguleringsplan for ny motorveg – strekningen Kjerlingland-Vest-Agder grense, vedtatt 10.09.03, detaljregulering for SB16 – Natvig, vedtatt 13.04.2011, og områderegulering for Sørlandsparken Øst, vedtatt 22.05.2013.
- f) Kommuneplanens bestemmelser utfyller eldre reguleringsplaner innenfor rammene i den enkelte plan.

KAPITTEL 2: GENERELLE BESTEMMELSER ETTER PBL § 11-9.

Generelle bestemmelser gjelder hele kommunen, uavhengig av arealformål.

§ 2-1: Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

- a) Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b (unntatt vesentlig reparasjon), d, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.
- b) Kravet i a) gjelder ikke:
 - 1. enkel tilrettelegging for allment friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser innenfor offentlig sikrede friluftslivsområder eller i områder avsatt til grønnstrukturformål.
 - 2. småbåthavnene S05, S09 og S22.

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

Lillesand kommune krever at det skal inngås utbyggingsavtaler i henhold til bestemmelsene i pbl kap. 17. Bystyret har vedtatt overordnede prinsipper for bruk i henhold til plan- og bygningsloven § 17-2. Kvalitetskrav og kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen avtales i det enkelte tilfelle.

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

- a) Vannforsyning og avløp
Vann- og avløpsanlegg som skal overtas kommunen skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm for Lillesand kommune.
- b) Vei og transport

Kommunale veier, inklusiv gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tid gjeldende veinormal for Lillesand kommune. Dersom tiltaket ikke er dekket av kommunens normal, gjelder statens vegvesens håndbøker. For riks- og fylkesveger gjelder statens vegvesens normer og håndbøker.

- c) Byggegrense langs kommunal vei og regulert privat vei, samt kommunale VA-anlegg fastsettes i henhold til den til enhver tid gjeldende veinormal og VA-normalen for Lillesand kommune.

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

Rekkefølgekravene skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved behandling av nye tiltak i bebygde områder.

- a) Generelle krav

Ved utbygging skal tekniske anlegg og viktige samfunnstjenester som vann- og energiforsyning, avløp, veinett, herunder også anlegg for gående og syklende og kollektivtransportanlegg, skoletilbud, barnehager mv. være etablert før det kan gis brukstillatelse.

- b) Dersom et bebygd område ikke har arealer til lek og rekreasjon i tråd med krav angitt i kommuneplanbestemmelse § 2-10, skal dette innfris før det gis tillatelse til etablering av nye boenheter.

§ 2-5: Tilgjengelighet og byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)

- a) Tilgjengelighet

Ved detaljregulering skal det legges opp til at minst 50 prosent av boenhetene i nye byggeområder skal være tilgjengelige boenheter, blant annet ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. De tilgjengelige boenhetene skal avmerkes i detaljreguleringer. Forretnings-, kontor- og offentlige bygg som er åpne for allmennheten skal ha tilgjengelighet for alle. Bestemmelsen gjelder både for bygninger og uteområder.

- b) Byggehøyde over havet

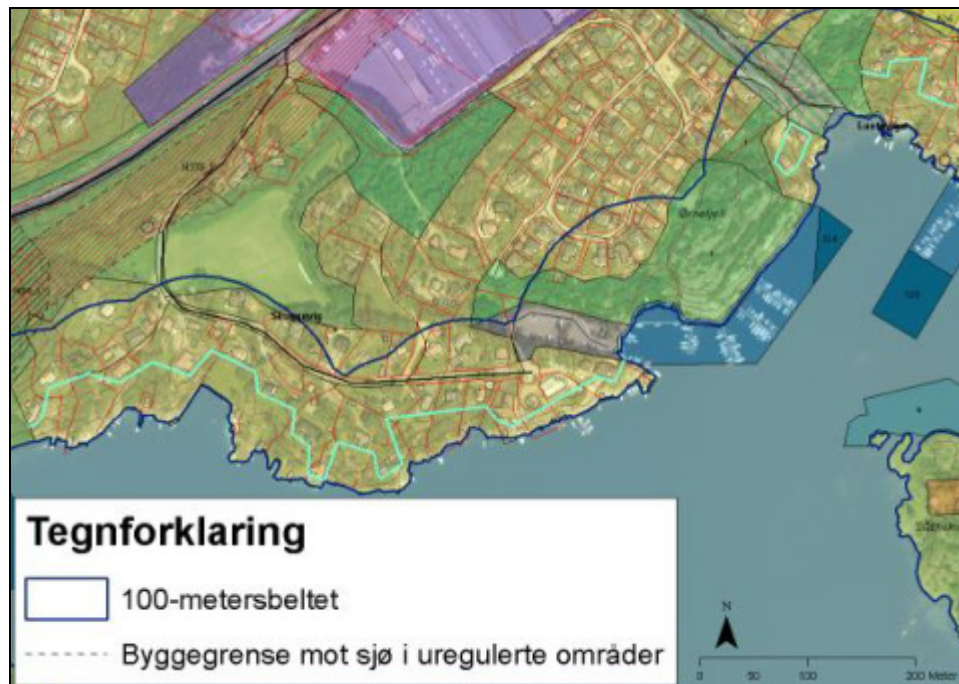
Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn tre meter over havnivå.

- c) Byggegrense dyrka mark

Med mindre annet er angitt i reguleringsplan, kan bolig-, fritidsbygg eller andre bygg for varig opphold ikke oppføres nærmere dyrka mark enn 30 meter. Byggegrense for slike tiltak er 50 meter fra dyrka mark i Moelvdalen (Møglestu), sammenfallende med hensynssone H510_9 og H510_10. Hensikten med bestemmelsen er å forebygge interessekonflikter.

- d) Byggegrense langs sjø (§ 11-9 nr. 5, jf. § 1-8)

Byggegrense langs sjø i byggeområde for boligformål er angitt konkret i arealdelen i uregulerte områder ved Skuggevik og ved Luntevika (se utsnitt under), og skal her gjelde foran pbl § 1-8.



§ 2-6: Funksjonskrav for ulike formål (pbl § 11-9 nr. 5)

1: Handelsetableringer

Handelsetableringer skal skje i samsvar med den til enhver tid gjeldende regionale plan for senterstruktur og handel.

2: Sentrumsformål

- a) Områder for sentrumsformål kan ha blandet formål bolig, forretning, kontor eller tjenesteyting.
- b) Ved nybygg er det ikke tillatt å etablere boligformål på gateplan.
- c) Bruksendring fra forretning/kontor til bolig på gatenivå innenfor sentrumsformål er ikke tillatt.

3: Boligformål

Arealer avsatt til boligbebyggelse kan inkludere eksisterende og fremtidig boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur som tjenesteyting, nærbutikk, grønnstruktur, idrettsanlegg, friområder, veier og tekniske anlegg. Behov for og lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting samt grønnstruktur og lek innenfor disse områdene skal avklares i reguleringsplan.

4: Kombinerte formål

Formålene som inngår i kombinasjon fremgår av plankartet. Fordelingen av formålene skal bestemmes i reguleringsplan.

5: Næringsformål

- a) N05 Frillestad og N06 Sandane: Det kan gjennom reguleringsplan kun åpnes for begrensede tiltak, virksomhet og tilrettelegging med utgangspunkt i dagens bruk, jf. KU.
- b) N12 Sandhaugene: Spesielle forurensningsforhold avklares gjennom reguleringsplan, jf. KU.

6: Andre typer bebyggelse og anlegg:

- a) Innholdet i de ulike områdene fremgår av plankartet. Utnyttelsen skal bestemmes i reguleringsplan.
- b) For Glamslandsområdet A3 gjelder at igangværende virksomhet knyttet til masseuttak kan fortsette uten at krav om detaljplan gjøres gjeldende.

§ 2-7: Utnytting av boligmassen (pbl § 11-9 nr. 5, jf. § 31-6)

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for:

- a) å omdanne eller ta i bruk bolig til forretningslokale, herunder hotell eller annet herberge,
- b) å rive bygning som inneholder bolig, unntatt når bygningen er
 1. ekspropriert av det offentlige, eller
 2. ligger innenfor område som er regulert til bebyggelse og anlegg, jf. § 12-5 nr. 1, det er gitt bestemmelser om fornyelse, jf. § 12-7, og er ervervet av kommunen eller andre som med kommunestyrets samtykke skal stå for fornyelsen
- c) å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler
- d) annen ombygging av bolig enn den som omfattes av bokstav a eller c, når ombyggingen fører til at boenhet må fravikes.

§ 2-8: Utnyttelsesgrad (pbl § 11-9 nr. 5)

For boligeiendommer i regulerte områder og eiendommer i LNF-spredd bolig (SB29-SB126) gjelder en utnyttelsesgrad max BYA = 35% og max BYA = 250 m² dersom ikke annet er fastsatt i plan.

§ 2-9: Krav om elektrisk infrastruktur for lading av elektriske kjøretøy (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved planlegging av nye felles parkeringsanlegg, offentlige eller private, skal alle parkeringsplassene være tilrettelagt for lading av elbil. Den konkrete løsningen og valgt teknologi skal vises i planforslaget. Ved dimensjonering skal det legges opp til minst 3 kW per parkeringsplass/ladepunkt.

§ 2-10: Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett (pbl § 11-9 nr. 5, 6)

Følgende krav gjelder ved regulering og ved søknad om nye tiltak:

1. Uteoppholdsareal til bolig

Det generelle kravet for minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet i sentrumsområder av Lillesand er 50 m². I resten av kommunen er tilsvarende krav minimum 100 m². Unntak fra det generelle kravet er for leilighetsbygg med 5 eller flere boenheter hvor kravet til minste uteoppholdsareal pr boenhet er 40 m² dersom minimum 75 % av dette arealet ligger på fellesareal. Primært legges uteoppholdsareal på bakkenivå, minimum 50 % av MUA på bakkenivå. Areal for lek medregnes i MUA.

2: Areal for lek mv. - Generelle krav

- a) I reguleringsplaner og ved søknad om byggetillatelse for 4 boenheter eller mer skal det gjøres rede for plassering av anlegg for lek. I den grad behovet for slike anlegg er helt eller delvis dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres.
- b) Til reguleringsplan og ved søknad om byggetillatelse/ bruksendring, skal det følge utomhusplan i egnet målestokk for utforming av ubebygd areal og fri/fellesareal, her også gangsti, plasser og sikringstiltak. Planene skal vise vern og inngrep i terreng og vegetasjon.
- c) Planen skal vise høydeforskjeller, tekniske løsninger og materialbruk i egnet målestokk og tverrsnitt. Kvalitetsbeskrivelse av eksisterende natur og naturlige leke- og utfoldelsesarealer skal utarbeides.
- d) Utbygger skal legge fram fagkyndig vurdering av behovet for fall- og rassikring, samt evt. målinger av støy, forurensing og helsefare. Naturlige tilgrensende arealer utenfor planavgrensning, skal være med i vurderingen.

3: Plassering av lekeplassareal

- a) Arealet skal fortrinnsvis ligge ved større grøntområde eller grønnstruktur, samt sentralt i forhold til boliger og snarveier.
- b) Arealet skal ligge i god avstand til fareområder, forurensingskilder, høyspentanlegg og annen helsefare, være skjermet fra trafikk og ha trafiksikker atkomst.

- c) Arealet skal ha velegnet terreng, byggegrunn, solforhold og godt mikroklima. Areal brattere enn 1:5, smalere enn 10 meter eller med ekvivalent støynivå over 55 db(A) (se § 2.11, nr.5 bokstav e) kan ikke regnes som lekeareal. Videre kan ikke lekeareal være avsatt til fareområder eller belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek. Vei større enn samlevei SA1 regnes som barriere for atkomst lekeplass.
- d) Eksisterende vegetasjon, undervegetasjon, tregrupper, fjellknauser etc. skal bevares så langt dette er mulig. Slitesterk vegetasjon beholdes, hvor det kan være tillatt med bygging av lekehytter eller lignende. Områder som fra naturens side egner seg for bading, skibakker mv. avsettes til friområder.
- e) Inngangspartiet på lekeplassen skal utformes universelt med jevne overflater og små høydeforskjeller. Det bør finnes en sitteplass i nærheten av inngangen. Lekeplassen skal utformes etter prinsipper om universell utforming.

4: Arealkrav og typer av lekeplasser

a) Definisjoner og avstander:

- Lekeplass: Samlet lekeareal tilpasset både små og store barn med utstyr og aktiviteter, herunder også sandlekeplass, maks 100 meter gåavstand.
- Sandlekeplass: beregnet til små barn, plassert trygt nær bolig, maks 100 meter gåavstand.
- Nærolekeplass: skal dekke lekebehovet til litt større barn for en del boliger i området, maks gåavstand 200 meter.
- Kvartalslekeplass: tilpasset større barn (over åtte år), maks gåavstand 500 m.
- Nærmiljøpark: Tilpasset differensiert bruk, minimum areal 6 daa, maks gåavstand 1000 m.

b) Arealkrav:

Antall boenheter	Arealkrav per boenhet					Nærmiljøpark
	Friareal	Areal for lek	Hvorav sandlekeplasser	Hvorav nærolekeplass	Hvorav kvartalslekeplasser	
4-10	25 m ²	25 m ²				6 daa
10-60	25 m ²	25 m ²	5 m ²	20 m ²		
60-200	25 m ²	25 m ²	5 m ²	10 m ²	10 m ²	
200+	25 m ²	25 m ²	5 m ²	10 m ²	10 m ²	

- c) Kommunen kan kreve at eksisterende boenheter i strøket medregnes ved arealkrav for uteområder og lekeplasser. Etter en konkret strøkvurdering kan kommunen fastsette en annen arealfordeling for de ulike typer lekeplasser enn normen under punkt c legger opp til.

5: Gjennomføring

- a) I reguleringsplan skal det gjennom rekkefølgebestemmelse sikres at utearealene skal være ferdigstilt før det bebygde arealet tas i bruk. Friområder, nærolekeplasser, kvartalslekeplasser og nærmiljøparker skal reguleres til offentlig friområde.
- b) Lekeplasser bygges etter gjeldende tekniske normer for Lillesand kommune. Dersom ikke annet er spesifisert, utføres arbeidet i henhold til normalbestemmelsene i NS 3420, NS-EN 1176 og NS-EN 1177 (til enhver tid gjeldende standard).
- c) Før lekeplassen tas i bruk skal den være kontrollert av en godkjent Veritas lekeplasskontrollør, og eventuelle anmerkninger skal være fulgt opp.

6: Unntak

Ved fortetting og utbygging i sentrumsområder og/eller i bevaringsverdig bygningsmiljø kan en ha rom for å fravike noe fra disse bestemmelsene. Kommunen kan imidlertid bare fastsette lavere krav dersom dette ikke går på bekostning av barn og unges interesser.

7: Omdisponering av områder for lek

- a) Friområdene skal være grønne lunger i boligområdene, og må derfor ikke brukes til bebyggelse uten at tilsvarende areal gjøres tilgjengelig.
- b) Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk, velegnet for lek, eller har fremtidig nytteverdi skal det skaffes fullverdig erstatningsareal.

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

Generelle bestemmelser:

- a) Informasjonsskilt skal som hovedregel være universelt utformet
- b) Det skal være samsvar mellom skilt/reklame og virksomheten i bygningen. I utgangspunktet tillates maksimum ett skilt pr. bygning/virksomhet. Plassering av skilt fra forskjellige forretninger i samme bygning skal samordnes slik at det oppnås en god helhetsvirkning
- c) Heldekkende folie på glassflater er ikke tillatt.
- d) Takreklamer med silhuettvirkning tillates ikke.
- e) Skilt, markiser og andre innretninger ut over fortau og annen offentlig grunn må ikke hindre ferdsele eller være til fare for omgivelsene. Fri høyde under uthengsskilt må være minst 2,5 meter, og fremspringet kan maksimalt være 0,8 meter, men aldri lenger enn at det mellom ytre kant av skiltet og fortauskant blir en avstand på minst 0,7 meter.

Spesielle bestemmelser for Lillesand sentrum:

- a) Skiltet skal plasseres unna gesimser, tak eller verdifulle motiver i fasaden.
- b) Skiltet skal om mulig plasseres like over 1. etasjes vinduer eller som del av vinduet.
- c) Pulserende eller blendende punktbelysning godkjennes ikke.
- d) Uthengsskilt skal ikke være til sjenanse for nabohusets skilting.
- e) Markiser skal avpasses bygningens oppdeling, vinduenes og dørenes formater og fasadens farge.
- f) Plateskilt skal som hovedregel unngås.

§ 2-12: Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

1: Fellesbestemmelser

- a) Krav til biloppstillingsplass etter disse bestemmelsene skal for alle tiltak ligge på egen tomt. Alternativt må det foreligge tinglyst rett til biloppstillingsplass i nærheten av enheten den er tiltenkt.
- b) Nye bygg på øy uten landforbindelse må sikres tinglyst rett til biloppstillingsplasser på land nær sjøen.
- c) En biloppstillingsplass skal være 18 m².
- d) Oppstillingsplass for sykler avsettes på egen tomt eller på felles areal for flere tomter. Størrelse og omfang fastsettes i detaljregulering.
- e) Der hvor garasjen alene tilfredsstiller kravet til parkeringsareal, skal det i tillegg være en biloppstillingsplass utenom garasjen for besøkende.
- f) Parkeringsplasser for funksjonshemmede skal alltid plasseres nærmest inngangen til bygget de er tiltenkt. Disse plassene skal ha en størrelse på minst 4,5 x 6 meter og være tydelig merket.
- g) Trafikk- og parkeringsløsninger skal være universelt utformet.
- h) Ved godkjenning av parkeringsareal skal det innhentes nødvendige uttalelser. Avkjørsler og parkeringsløsninger skal være utformet etter kommunens til enhver tid gjeldende veinormal.
- i) Parkeringsplasser som er tiltenkt et bestemt antall bruksenheter, skal sikres til bruk for disse og kan ikke selges/fradeles.
- j) Parkeringsplasser skal plasseres slik at det ikke er behov å rygge inn fra eller ut på offentlig eller privat vei. Felles avkjørsel for mindre enn 5 boliger kan benyttes som snuplass. Krav til plassering fremgår av kommunens til enhver tid gjeldende veinormal. I parkeringsanlegg skal parkeringsplasser plasseres slik at de kan benyttes uavhengig av hverandre.
- k) Lastearreal for vare- og lastebiler medregnes ikke som parkeringsareal.

2: Parkeringskrav bolig

- a) Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen eiendom for to biler pr. boenhet med bruksareal over 70 m² og en bil pr. boenhet med bruksareal under 70 m². Det skal være minimum 1 utendørs biloppstillingsplass pr bolig. Hvis parkeringen / biloppstillingsplassen legges under bakkenivå (ferdig planert terreng), inngår ikke parkeringsarealet i tomtens utnyttelsesgrad.
- b) For ny boligbebyggelse skal det vises at det er mulig å oppføre én garasje plass pr. boenhet. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasje være innpasset i planene, selv om garasjen ikke blir bygd samtidig med boligen. Kommunen kan gjøre unntak når garasjeplass for eiendommens behov er sikret på annen måte.
- c) Krav til biloppstillingsplass for boligbebyggelse med 3 bruks-/boenheter eller flere:
 - Bruks-/boenhet til boligformål med bruksareal over 70 m², skal ha biloppstillingsplass for minimum 1,5 biler.
 - For bruks-/boenhet til boligformål med bruksareal til og med 70 m², kreves biloppstillingsplass for 1 bil.
 - Det skal avsettes minimum 1/3 parkeringsplass pr. boenhet til gjesteparkering.
- d) Det skal avsettes minimum 1 plass til sykkelparkering pr. boenhet.
- e) Bestemmelsene her får ikke virkning der festetomt søkes fradelt som eget gnr/bnr og situasjonen ellers er uendret (bestående bruk).
- f) Øvrige unntak fra disse bestemmelsene kan vedtas for avgrensede områder i detaljregulering.

3: Parkeringskrav fritidsbolig

Fritidsboliger skal ha biloppstillingsplass for 2 biler pr. enhet på egen eiendom, eller skaffe tinglyst rett til biloppstillingsplasser for 2 biler pr. enhet i nærheten jf. § 2.10, bokstav a).

4: Parkeringskrav offentlige bygg, næringsbygg, forsamlingslokaler mv.

- a) Forretningsbygg skal ha 3 biloppstillingsplasser pr. 100 m² bruksareal.
- b) Kontorbygg skal ha biloppstillingsplass for 2 biler pr. 100 m² bruksareal.
- c) Industri- og lagerbygg skal ha 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² bruksareal.
- d) For institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, teatre, idrettsanlegg, og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal oppstillingsplasser for bil og sykkel, beregnes ut fra størrelse, antall ansatte/gjester og bruken. Krav til antall oppstillingsplasser for bil og sykkel vil i disse tilfellene være individuelt og fastsettes derfor av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Krav kan også fastsettes i reguleringsplan for det aktuelle området.
- e) For offentlige bygg, kontorbygg, forretningsbygg, næringsbygg og forsamlingslokaler skal det være minimum 1 parkeringsplass for funksjonshemmede og ellers 5 % parkeringsplasser for funksjonshemmede av det totale antall parkeringsplasser. Ved bygg med mye publikumstrafikk, som for eksempel ulike typer offentlig tjenesteyting, apotek og lignende, skal 8 %, og minimum 2 parkeringsplasser av totalt antall parkeringsplasser, reserveres for funksjonshemmede. Det skal i tillegg avsettes tilstrekkelig areal for parkering av rullator og elektriske scootere for funksjonshemmede. Det skal i tillegg avsettes plass til sykkelparkering og parkering for motorsykler. For skole og barnehage skal det som et minimum avsettes plass for sykkelparkering til 50 % av de ansatte og 50 % av elevene.

5: Parkeringskrav småbåthavner

Det skal avsettes 0,3 parkeringsplasser per båtplass. For båthavner tilknyttet bakenforliggende boliger og båthavner i Lillesand sentrum med randsone kan kommunen fastsette redusert krav til parkeringsdekning.

§ 2-13 Miljøkvaliteter og bevaring mv. (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

1: Naturmangfold

- a) Hensynet til naturmangfoldet på stedet skal alltid avklares før tiltak, jf. naturmangfoldloven § 7 (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12).

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

2: Grønnstruktur - landskap

- a) Det skal ikke gjøres inngrep i grønnstruktur i utbyggingsområder, vegetasjon eller markflater, med mindre dette fremgår av godkjent reguleringsplan og/eller utomhusplan for arealet.
- b) Kommunen kan kreve sikrings- og/eller kompensierende tiltak for grønnstruktur eller andre viktige landskapselementer.
- c) Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot grønnstruktur skal skje innenfor arealformål bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg. Unntak kan gjøres der terrengtilpasning kan inngå som del av tilretteleggingstiltak og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/utomhusplan.

3: Midlertidige og flyttbare konstruksjoner

Midlertidige og flyttbare konstruksjoner, herunder blant annet hyttebåter, campingvogner eller transportable innretninger tillates ikke plassert i utmark eller utenfor områder der slik bruk er tillatt i kommuneplan, reguleringsplan eller direkte i medhold av plan- og bygningsloven.

4: Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø

- a) For bevaringsverdige bygninger som inngår i verneplan (bl.a. sentrum, uthavner) 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. Utomhusanlegg av betydning for kulturmiljøet skal søkes bevart, og ikke fjernes uten kommunens godkjenning.
- d) Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

5: Støy

- a) Miljøverndepartementets retningslinje 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 teknisk forskrift.
- b) For tiltak eller planer i områder som ligger i gul eller rød sone i kommunens støysonekart for veitrafikk må støyberegning eller –måling foreligge før tiltak eller planer som legger til rette for støyfølsom arealbruk kan tillates/fremmes.
- c) I rød sone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Gjenoppføring, ombygging og utviding av bebyggelse til støyfølsom bruk tillates, men ikke økt antall enheter.
- d) I gul sone må støyfaglig utredning dokumentere at krav til innendørs støynivå iht. 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.
- e) Utendørsarealer i rød og gul sone kan bare regnes med blant uteoppholdsarealer eller lekearealer som kreves iht. bestemmelser i kommuneplan eller reguleringsplaner, hvis støynivået i brukshøyde (2 m) blir lavere enn grenseverdien for gul støysone, eventuelt gjennom tiltak.
- f) I støyutsatte områder skal støyreduserende 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.

6: Sulfidholdig grunn

Ved søknad om tiltak i, eller planforslag som medfører tiltak i mulig sulfidholdig berggrunn, skal kommuneplanens retningslinjer for håndtering av sulfidholdig berggrunn følges (R3).

§ 2-14: Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (pbl § 11-9 nr. 8)

1: Dokumentasjonskrav til reguleringsplaner.

I nødvendig utstrekning skal reguleringsplaner blant annet:

- a) Angi formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø, samt rekkefølgekrav for å sikre nødvendige samfunnstjenester og sikkerhet.
- b) Tilfredsstillende gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal alltid utredes, jf. pbl § 4-3, herunder også behov for klimatilpasninger.
- c) Avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåking både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.
- d) Redegjøre for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser med særlig vekt på transport.
- e) Redegjøre for planens virkning i forhold til transportarbeid og trafiksikkerhet fra samlevei og frem til planområdet, og angi nødvendige, avbøtende tiltak jf. kommunens veinormal.
- f) Utrede alternative energiløsninger og eventuell bruk av lavenergihus. Energiforsyning basert på fornybar energi og/eller fjernvarme skal utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes. Det skal videre utredes om det er behov for tilrettelegging for bruk av vannbåren varme til valgte energiløsning.
- g) Utrede landskapsvirkning. Tiltakets estetiske sider skal dokumenteres. Forhold til tiltaket i seg selv, strøk og omgivelser, samt fjernvirkningen skal utredes og dokumenteres. Kommunen kan kreve illustrasjonsplan, sol- og skyggediagram, snitt og perspektivtegninger.
- h) Utrede støy (dag og natt), støv og utslipp.
- i) Utrede universell utforming - tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelsehemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.
- j) Utrede og dokumentere barn og unges interesser.
- k) Utrede områdets grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur.
- l) Utrede og dokumentere viktige naturmangfoldkvaliteter og innfri naturmangfoldlovens krav. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses i overganger mellom utbyggingsareal og grønnstruktur, evt. i teknisk plan.
- m) Angi byggegrense for tiltak og sikre allmenn ferdsel og opphold i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.
- n) Avklare behov for og eventuell lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting.
- o) Utrede kulturminner, herunder kulturmiljø, bygningsvern og automatisk freda kulturminner.
- p) Utrede planens uttrykk i forhold til omkringliggende bebyggelse (strøkvurdering).
- q) Avklare håndtering av sulfidholdig grunn, jf. retningslinje R3.

2: Oppfølging av konsekvensutredning

Oppfølgingspunkter som følger av konsekvensutredning til de enkelte områder i kommuneplanen skal avklares nærmere og ivaretas i reguleringsplan.

3: Temaplaner

Teknisk plan og utomhusplan skal utarbeides i samsvar med plan- og bygningslovens § 11.9 nr 8 og kommuneplanbestemmelser fastsatt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-9 nr.3 og § 11- 10. Teknisk plan og utomhusplan skal lages som en samlet plan når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen. Nærmere om innholdet:

- a. Teknisk plan skal vise utformingen av offentlige trafikkarealer, herunder gang- og sykkelveier og kollektivtransportanlegg, vann- og avløpsnett, herunder overvannshåndtering, og energiforsyning i samsvar med plan- og bygningslovens § 28-7.
- b. Utomhusplan med beskrivelse skal utarbeides for alle allment tilgjengelige arealer til rekreasjon, lek, idrett samt andre grøntområder. Utomhusplanen skal vise innhold, utforming og materialbruk. For arealer som skal overskjøtes til eller forvaltes av kommunen, skal planen utformes i samsvar med de til enhver tid gjeldende, relevante kommunale normaler.

§2-15 Utdyping av arealbruk

Tabellen under utdyper arealbruk for annen type bebyggelse og anlegg og for kombinert bebyggelse og anlegg.

Annen type bebyggelse og anlegg

A1	Høydebasseng drikkevann
A2	Kanalkorridor
A3	Nærmere arealbruk avklares i reguleringsplan
A4	Deponiområde – relevante næringsformål
A5	Høydebasseng drikkevann

Kombinert bebyggelse og anlegg

KB01	Bolig og næring
KB02	Sentrumsformål, tjenesteyting, næring og fritidsformål
KB03	Bolig, næring og kultur
KB04	Offentlig tjenesteyting og bolig
KB05	Offentlig tjenesteyting og bolig
KB06	Offentlig tjenesteyting, bolig og næring
KB07	Offentlig tjenesteyting og bolig
KB08	Offentlig tjenesteyting og bolig
KB09	Offentlig tjenesteyting og bolig
KB10	Bolig og næring
KB11	Bolig og næring
KB12	Offentlig tjenesteyting og bolig
KB13	Forsamling, konferanse og bevertning
KB14	Offentlig tjenesteyting og bolig

KAPITTEL 3: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-10 (bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg, grøntstruktur og forsvaret)

§ 3-1: Unntak fra krav om plan (§ 11-10 nr. 1)

1: Tiltak som ikke ansvarsbelegges, og som foretas på bebygd eiendom, unntas fra plankravet. Dette gjelder ikke for tiltak nevnt i pbl § 20-1 første ledd bokstav m.

Unntaket forutsetter følgende:

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

2: Områdene IO01, IO02 og IO03 unntas fra plankravet. Oppfølgingspunkter som følger av konsekvensutredning til de enkelte områder, skal avklares nærmere og ivaretas i byggesak.

§ 3-2: Eierskap (pbl § 11-10 nr. 3)

- a) Arealer som i kommuneplan 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".
- b) Eierskap til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, idrettsanlegg og tjenesteyting skal avklares i reguleringsplan.

KAPITTEL 4: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-11. (landbruks- natur- og friluftsmål samt reindrift og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone)

Disse bestemmelsene gjelder for arealformål under hovedformålene Landbruks-, natur- og friluftsmål og Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf pbl § 11-7 nr. 5 og 6.

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

- Ny landbruksbebyggelse tillates ikke plassert på dyrket mark der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.
- Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med naturmangfoldloven § 7.
- Søknader om tiltak i disse områdene skal sendes kulturvernmyndigheten til uttale før tiltak kan settes i verk jf. krav om undersøkelsesplikt i kulturminneloven § 9.
- Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.
- Nye driftsbygninger innenfor områder sikret til drikkevannsforsyning kan kun tillates dersom det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen og tiltaket etter en konkret vurdering ikke vil utsette drikkevannskilden for forurensningsfare.

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

1: Områder med krav om detaljplan

For områdene SB04, SB07, SB13, SB15, SB20 og SB21 må det utarbeides detaljregulering i samsvar med krav i kommuneplanbestemmelse § 2-1.

2: Områder uten krav om detaljplan

I områder avsatt til LNFR-områder for spredt boligbebyggelse (jf. pbl § 11-7 nr. 5b) som ikke faller inn under § 4-2 nr. 1, kan angitte antall boligheter som oppsatt i tabellen under, oppføres enkeltvis og uten reguleringsplan såfremt følgende vilkår er innfridd:

- Boligen skal kun inneholde én boenhet. Hensyn til nabobebyggelse skal ivaretas når det gjelder bygningshøyder, volum, grad av utnytting mv. Dette innebærer at takvinkel og utforming skal tilpasses og harmoneres med det som er alminnelig for nærliggende bebyggelse. Maks tillatt BYA for nye boliger er 150 m². Maksimal mønehøyde er 8 meter over gjennomsnittlig terreng, mens maksimal gesimshøyde er 6,5 meter. Begrensningen i maksimal gesimshøyde gjelder ikke arker, kvister eller takoppløft.
 - Til hver bolig tillates oppført garasje/bod i samsvar med kommuneplanbestemmelse § 3-1
 - Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med naturmangfoldloven § 7.
 - Søknader om tiltak i disse områdene skal sendes kulturvernmyndigheten til uttale før tiltak kan settes i verk jf. krav om undersøkelsesplikt i Kulturminneloven § 9
 - Avstandskrav som følger av pbl, herunder også § 1-8, og kommunens til enhver tid gjeldende normal for kommunale veier må være ivarettatt.
 - Ny bebyggelse innenfor disse områdene skal ikke plasseres nærmere dyrka mark enn 20 meter.
 - Krav i pbl kapittel 27 om vannforsyning, avløp, adkomst mv. skal være dokumentert innfridd.
- For områdene SB29-SB126 tillates ikke oppført nye boenheter.

3: 11-11 Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 5 om antall

LNFR spredt bolig	Maks antall boliger (inkludert eksisterende)	Spesielle lokaliseringskrav
SB1	6	
SB2	7	

SB3	2	
SB4	10	
SB5	8	
SB6	4	
SB7	3	
SB8	4	
SB9	5	
SB10	10	
SB11	3	
SB12	6	
SB13	4	
SB14	13	
SB15	8	
SB16	7	
SB17	6	
SB18	17	
SB19	8	1 ny bolig på 97/9
SB20	5	
SB21	3	
SB22	22	
SB23	7	
SB24	9	
SB25	17	
SB26	7	
SB27	9	
SB28	9	

4: Gjenoppbygging etter brann eller naturskade (pbl § 11-11 nr. 2)

Eksisterende bebyggelse skal bare i helt spesielle tilfeller ikke tillates gjenoppført etter brann eller naturskade.

§ 4-3 Mindre tiltak som er tillatt innenfor delområdene SB29 til og med SB126, der det ikke er tillatt å oppføre nye boenheter.

Følgende mindre tiltak er tillatt å oppføre, endre, fjerne, rive og opparbeide i ovennevnte områder:

- Frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) over 35 m². Maksimal mønehøyde er 3 m, og maksimal gesimshøyde er 2,5 m. Bygningen kan ikke ha kjeller.
- Tilbygg til eksisterende bolig som ikke inneholder rom til varig opphold eller beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 15 m². Tilbygget må være understøttet. Tilbygget kan ikke overstige to etasjer eller plan på boligen.
- Fylling eller planering av terreng som ikke på noe punkt fører til mer enn 3,0 m avvik fra opprinnelig terrengnivå. Avstand fra fyllingsfot til nabogrense må være minst 1,0 m.

Det er også tillatt å oppføre andre mindre tiltak enn nevnt over. Disse tiltakene må være i samsvar med kommuneplanen, og for øvrig tilfredsstille kravene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter for å være unntatt fra byggesaksbehandling. Ingen tiltak må ha større avstand til eksisterende bolig enn 20 meter, og må ikke kreve sprengning.

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

1: Generelle bestemmelser

- a) Arealformålet "bruk og vern av sjø og vassdrag" i sjøområdene innbefatter natur, friluftsliv, ferdsel og fiske, men ikke akvakultur.
- b) Graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre et områdes verneverdi eller friluftsverdi kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan. VA-anlegg skal samlokaliseres.
- c) Innenfor arealformålet "naturområde i sjø og vassdrag" tillates ikke tiltak som forringer naturmangfoldinteressene på stedet.
- d) Innenfor arealformålet "friluftsområde i sjø og vassdrag" tillates ikke tiltak som forringer friluftslivsinteressene på stedet.
- e) Innenfor offentlig sikrede friluftslivsområder (vist med hensynssone) i LNFR-områder tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser uten reguleringsplan.

2: Unntak fra forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø (pbl § 11-11 nr. 4, jf. § 1-8)

- a) I 100-metersbeltet langs sjø kan eksisterende landbruksbebyggelse påbygges og gjenoppføres etter brann. Ny landbruksbebyggelse kan kun oppføres i 100-metersbeltet der det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen og der øvrige krav til lokalisering av landbruksbebyggelse i kommuneplanbestemmelse § 4-1 er ivaretatt.
- b) Innenfor sikrede friluftslivsområder (vist med hensynssone) ved sjøen tillates enkel tilrettelegging ved for eksempel oppføring av toalett, brygger og turstier til bruk for allmennheten.
- c) Det er lov å sette opp nødvendige navigasjonsinstallasjoner langs farleder.
- d) Det tillates oppført én brygge på maksimalt 12 m² til sikring av eierens eller brukerens atkomst til bebyggd boligeiendom dersom alternativ adkomst ikke finnes.

3: Akvakultur (pbl § 11-11 nr. 3)

- a) Områder for akvakultur er angitt med sirkelhenviing. Anleggets senterpunkt skal ligge innenfor denne.
- b) Gjennomføring av akvakultur innenfor avsatte områder krever at gyldig konsesjon foreligger.
- c) For skalldyroppdrett skal det benyttes ikke-reflekterende blåser med nøytrale farger.

4: Småbåthavner (pbl § 11-11 nr. 3)

- a) Særskilte forhold det skal redegjøres for i reguleringsplan (utover kommuneplanbestemmelse § 2-12):
 - Antall og type båtplasser.
 - Atkomst og parkering.
 - Tilgjengelighet.
 - Estetikk knyttet til både landdelen og flytebrygger m.m. i sjøen. For terrenginngrep skal reguleringsplanen redegjøre for hvordan ferdigstillelsen skal gjøres, bl.a. med opparbeiding av grøntanlegg, tilsåing, beplantning m.m.
 - På større anlegg skal det vises løsning for vann, avløp og septiktømming.
 - Dersom havnen legger til rette for oppussing/behandling av båter, skal reguleringsplanen redegjøre for håndtering av spillvann
 - Sjøpøpplhåndtering og brannberedskap skal alltid dokumenteres.
- b) Hvis forholdene ligger til rette for det, skal det etableres utsettingsrampe der båthavna har kjørbar atkomst.

5: Vassdrag (pbl § 11-11 nr. 5)

- a) I 100-metersbeltet langs vassdrag med årssikker vannføring er det forbudt å iverksette tiltak etter pbl § 20-1 første ledd bokstav a, d, f, i, j, k, l, eller m såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan.
- 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. § 1-6.) (H110)

Innenfor nedbørsfeltet for drikkevannskilden Grimevann, tillates ikke ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden.

§ 5-2: Faresone (pbl § 11-8, bokstav a, jf. § 1-6.) (H310, H350, H360, H370 og H390)

1. Faresoner er angitt for temaene ras (H310), skytebane (H360), høyspent (H370 og annen fare (H390 - forurensa 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 fastsatt. Hensynssonene viser kjent kunnskap, men er ikke uttømmende og nasjonale baser (for eksempel skrednett og Klif's database for grunnforurensning) og kommunen besitter mer detaljert informasjon (se blant annet temakart i planbeskrivelse).

2. Faresone brann - / eksplosjonsfare (H350)

Innenfor hensynssone brann - / eksplosjonsfare gjelder følgende:

- Det skal vies spesiell oppmerksomhet mot brannsikring innenfor hensynssonene.
- For søknader om tiltak etter plan – og bygningsloven som kan påvirke brannfare eller rømningsforhold vesentlig, skal det innhentes uttalelse fra KBR.
- Etablerte rømningsveier må tilstrebes opprustet eller være i tråd med kravene i TEK dersom dette er teknisk og økonomisk hensiktsmessig.

§ 5-3: Båndleggingssone - naturvern (pbl 11-8 nr. d) (H720)

I områder vernet etter naturvernloven 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.

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	Røyrmyråsen	Naturreservat	Edelløvskog
8	Auesøya (Grimstad)	Landskapsvernområde	Landskap
9	Risøya	Naturreservat	Sjøfugl
10	Kalvøya - Ytre Tronderøya	Landskapsvernområde	Sjøfugl
11	Rosåsmyr og Ospåsmyr	Naturreservat	Myr
13	Olashei	Naturreservat	Barskog
14	Helløyholmen	Naturreservat	Sjøfugl
15	Skogerøy-Lyngholmen	Naturreservat	Sjøfugl
16	Badstudalen (framtidig)	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 § 11-8 C)

R1-1: Hensynssone for landbruk (H510)

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

R1-2: Hensynssone for friluftsliv (H530)

Hensynssonen omfatter to typer områder med ulike retningslinjer:

- 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 friluftslivsområder langs kysten av Aust-Agder.
- 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 ivaretatt.

R1-3: Hensynssone for bevaring av landskap (H550)

Ved tiltak innenfor hensynssonene skal det legges særlig vekt på å unngå fjernvirkning. Viktige landskapsformer og landskapselementer 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 for bevaring av naturmiljø (H560)

- Disse 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.
- 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.
- Det forutsettes at andre sektormyndigheter også tar nødvendige hensyn i samsvar med krav i naturmangfoldloven.
- Eventuell skjøtsel av lokalitetene skal skje i samsvar med forvaltningsplan der slik foreligger, ellers etter avtale om gjennomføringsmåte med kommunens miljøansvarlige og eventuelt med fylkesmannens miljøvernavdeling.

R1-5: Hensynssone for bevaring av 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 særpreg.

Sonenummer	Navn	Planstatus
1	Lillesand sentrum øst	Verneplan sentrum
2	Lillesand sentrum vest	Verneplan 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

R2. RETNINGSLINJE FOR DISPENSASJONSBEHANDLING VED GJENOPPBYGGING ETTER BRANN ELLER NATURSKADE

Bebyggelse og anlegg bør kunne gjenoppføres etter brann eller naturskade i tilnærmet samme form og størrelse som før, også innenfor 100-metersbeltet langs sjø, jf. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (fastsatt ved kgl.res. av 25. mars 2011, jfr. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 6-2).

R3. LOKALE RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING AV PLANER OG TILTAK INNENFOR OMRÅDER MED POTENSIELT SULFIDHOLDIG BERGGRUNN I LILLESAND KOMMUNE.

Det vises til enhver tids gjeldende retningslinjer for saksbehandling av planer og tiltak innenfor områder med potensielt sulfidholdig berggrunn.



Lillesand kommune

LILLESAND KOMMUNE

PLANBETEMMELSER

TIL KOMMUNEPLAN 2015-2027

Vedtatt i Lillesand bystyre 24.06.2015 – BS-092/15

Innledning og kapitteloversikt

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for Lillesand kommune, og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner. Plankart og bestemmelser er juridisk bindende. Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men blir lagt til grunn for saksbehandling av tiltak.

FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER	TIL KOMMUNEPLAN 2015-2027	1
KAPITTEL 1: RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL		3
§ 1: Forholdet til eldre kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5)		3
KAPITTEL 2: GENERELLE BESTEMMELSER ETTER PBL § 11-9.		3
§ 2-1: Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)		3
§ 2-2: Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2, jf. kap. 17)		3
§ 2-3: Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl § 11-9 nr. 3)		3
§ 2-4: Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)		4
§ 2-5: Tilgjengelighet og byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)		4
§ 2-6: Funksjonskrav for ulike formål (pbl § 11-9 nr. 5)		5
§ 2-7: Utnytting av boligmassen (pbl § 11-9 nr. 5, jf § 31-6)		6
§ 2-8: Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett (pbl § 11-9 nr. 5, 6)		6
§ 2-9: Fasader, skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)		7
§ 2-10: Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)		8
§ 2-11: Miljøkvaliteter og bevaring mv. (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)		9
§ 2-12: Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (pbl § 11-9 nr. 8)		10
§2-13 Utdyping av arealbruk		12
KAPITTEL 3: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-10.		12
§ 3-1: Unntak fra krav om plan (§ 11-10 nr. 1)		12
§ 3-2: Eierskap (pbl § 11-10 nr. 3)		13
KAPITTEL 4: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-11.		13
§ 4-1: Lokalisering av landbruksbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 1)		13
§ 4-2: Omfang og lokalisering av spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)		13
§ 4-3: Sjøområdene med tilhørende strandsone (pbl § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 3 og 4)		14
KAPITTEL 5: BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL § 11-8)		15
§ 5-1: Drikkevannsforsyning (pbl § 11-8, bokstav a, jf. § 1-6.) (H110)		15
§ 5-2: Faresone (pbl § 11-8, bokstav a, jf. § 1-6.) (H310, H350, H360, H370 og H390)		15
§ 5-3: Båndleggingssone - naturvern (pbl 11-8 nr. d) (H720)		16
RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL		17
R1: RETNINGSLINJER TIL ANGITT HENSYNSSONE ETTER § 11-8 C)		17
R2. RETNINGSLINJE FOR DISPENSASJONSBEHANDLING VED GJENOPPBYGGING ETTER BRANN ELLER NATURSKADE		18
R3. LOKALE RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING AV PLANER OG TILTAK INNENFOR OMRÅDER MED POTENSIELT SULFIDHOLDIG BERGGRUNN I LILLESAND KOMMUNE.		18

KAPITTEL 1: RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel fremgår av plan- og bygningsloven (pbl) § 11-6, herunder at kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk i kommunen og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i pbl § 1-6. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

§ 1: Forholdet til eldre kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5)

- a) Vedtatte bebyggelsesplaner, reguleringsplaner og kommunedelplaner gjelder så langt arealformålene i planene ligger innenfor hovedformålene i kommuneplanens arealdel.
- b) Der reguleringsplan/bebyggelsesplan ikke angir arealformål, gjelder kommuneplanens formålsangivelse. Forrangen i 1. setning gjelder ikke der eldre plan angir grønne formål (fellesområde, friområde, park, kultur, natur, lek mv.) med mindre kommuneplan angir arealformål med status "framtidig" for samme areal.
- c) Der det ikke er fastsatt byggegrense mot sjø i reguleringsplaner eller i kommuneplanens arealdel, gjelder byggeforbudet som angitt i pbl § 1-8. Byggeforbudet etter pbl. 2-8 gjelder likevel ikke for eksisterende sjønære reguleringsplaner i området mellom Sangereidbekken i vest og Stordalsbekken i øst.
- d) Kommuneplanen gjelder uansett foran reguleringsplan for Vestre Moland, vedtatt 07.05.52, reguleringsplan for North Cape Minerals (nordfeltet), vedtatt 19.02.03, og kommunedelplan for sentrum, vedtatt 15.12.05.
- e) Kommuneplanen gjelder uansett ikke foran reguleringsplan for ny motorveg – strekningen Grimstad grense-Gaupemyr, vedtatt 17.03.04, reguleringsplan for ny motorveg – strekningen Gaupemyr-Kjerlingland, vedtatt 10.09.03, reguleringsplan for ny motorveg – strekningen Kjerlingland-Vest-Agder grense, vedtatt 10.09.03, detaljregulering for SB16 – Natvig, vedtatt 13.04.2011, og områderegulering for Sørlandsparken Øst, vedtatt 22.05.2013.
- f) Kommuneplanens bestemmelser utfyller eldre reguleringsplaner innenfor rammene i den enkelte plan.

KAPITTEL 2: GENERELLE BESTEMMELSER ETTER PBL § 11-9.

Generelle bestemmelser gjelder hele kommunen, uavhengig av arealformål.

§ 2-1: Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

- a) Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b (unntatt vesentlig reparasjon), d, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.
- b) Kravet i a) gjelder ikke:
 - 1. enkel tilrettelegging for allment friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser innenfor offentlig sikrede friluftslivsområder eller i områder avsatt til grønnsstrukturformål.
 - 2. småbåthavnene S05, S09 og S22.

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

Lillesand kommune krever at det skal inngås utbyggingsavtaler i henhold til bestemmelsene i pbl kap. 17. Kvalitetskrav og kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen avtales i det enkelte tilfelle.

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

- a) Vannforsyning og avløp
Vann- og avløpsanlegg som skal overskjøtes kommunen skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm for Lillesand kommune.
- b) Vei og transport

Kommunale veier, inklusiv gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tid gjeldende veinormal for Lillesand kommune. Dersom tiltaket ikke er dekket av kommunens normal, gjelder statens vegvesens håndbøker. For riks- og fylkesveger gjelder statens vegvesens normer og håndbøker.

- c) Byggegrense langs kommunal vei fastsettes i henhold til den til enhver tid gjeldende veinormal for Lillesand kommune.

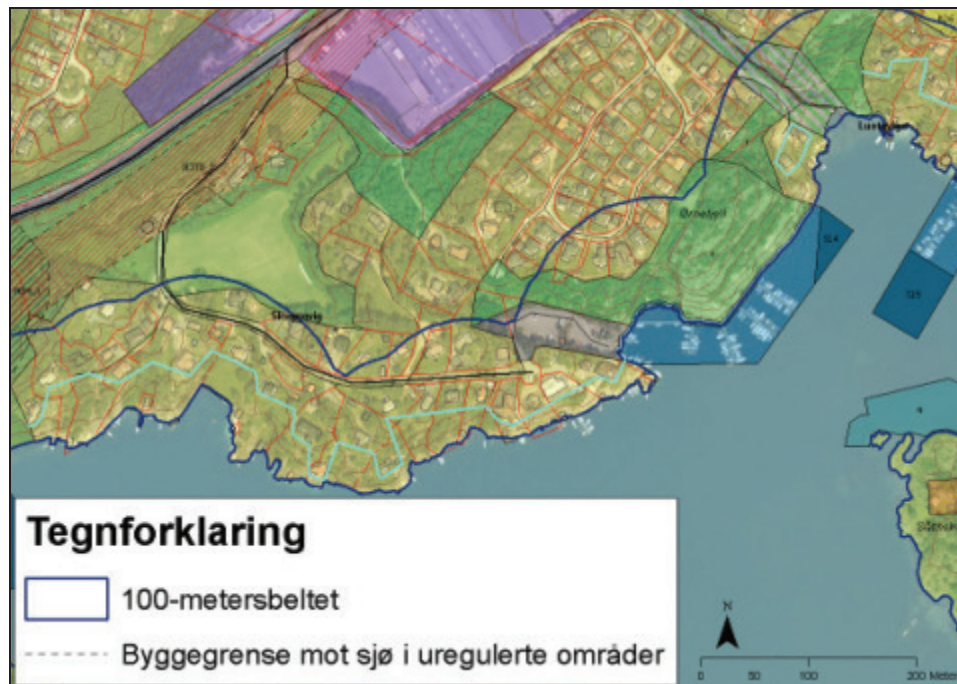
§ 2-4: Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

Rekkefølgekravene skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved behandling av nye tiltak i bebygde områder.

- a) Boligbyggeprogram
Nye boligområder skal bygges ut i samsvar med, og i den rekkefølge Lillesand kommunes boligbyggeprogram angir.
- b) Generelle krav
Ved utbygging skal tekniske anlegg og viktige samfunnstjenester som vann- og energiforsyning, avløp, veinett, herunder også anlegg for gående og syklende og kollektivtransportanlegg, skoletilbud, barnehager mv. være etablert før det kan gis brukstillatelse.
- c) Dersom et bebygd område ikke har arealer til lek og rekreasjon i tråd med krav angitt i kommuneplanbestemmelse § 2-8, skal dette innfris før det gis tillatelse til etablering av nye boenheter.

§ 2-5: Tilgjengelighet og byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)

- a) Tilgjengelighet
Ved detaljregulering skal det legges opp til at minst 50 prosent av boenhetene i nye byggeområder skal være tilgjengelige boenheter, blant annet ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. De tilgjengelige boenhetene skal avmerkes i detaljreguleringer. Forretnings-, kontor- og offentlige bygg som er åpne for allmennheten skal ha tilgjengelighet for alle. Bestemmelsen gjelder både for bygninger og uteområder.
- b) Byggehøyde over havet
Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn tre meter over havnivå.
- c) Byggegrense dyrka mark
Med mindre annet er angitt i reguleringsplan, kan bolig-, fritidsbygg eller andre bygg for varig opphold ikke oppføres nærmere dyrka mark enn 30 meter. Byggegrense for slike tiltak er 50 meter fra dyrka mark i Moelvdalen (Møglestu), sammenfallende med hensynssone H510_9 og H510_10. Hensikten med bestemmelsen er å forebygge interessekonflikter.
- d) Byggegrense langs sjø (§ 11-9 nr. 5, jf. § 1-8)
Byggegrense langs sjø i byggeområde for boligformål er angitt konkret i arealdelen i uregulerte områder ved Skuggevik og ved Luntevika (se utsnitt under), og skal her gjelde foran pbl § 1-8.



§ 2-6: Funksjonskrav for ulike formål (pbl § 11-9 nr. 5)

1: Handelsetableringer

Handelsetableringer skal skje i samsvar med den til enhver tid gjeldende regionale plan for senterstruktur og handel.

2: Sentrumsformål

- a) Områder for sentrumsformål kan ha blandet formål bolig, forretning, kontor eller tjenesteyting.
- b) Ved nybygg er det ikke tillatt å etablere boligformål på gateplan.
- c) Bruksendring fra forretning/kontor til bolig på gatenivå innenfor sentrumsformål er ikke tillatt.

3: Boligformål

Arealer avsatt til boligbebyggelse kan inkludere eksisterende og fremtidig boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur som tjenesteyting, nærbutikk, grønnstruktur, idrettsanlegg, friområder, veier og tekniske anlegg. Behov for og lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting samt grønnstruktur og lek innenfor disse områdene skal avklares i reguleringsplan.

4: Kombinerte formål

Formålene som inngår i kombinasjon fremgår av plankartet. Fordelingen av formålene skal bestemmes i reguleringsplan.

5: Næringsformål

- a) N05 Frillestad og N06 Sandane: Det kan gjennom reguleringsplan kun åpnes for begrensede tiltak, virksomhet og tilrettelegging med utgangspunkt i dagens bruk, jf. KU.
- b) N12 Sandhaugene: Spesielle forurensningsforhold avklares gjennom reguleringsplan, jf. KU.

6: Andre typer bebyggelse og anlegg:

- a) Innholdet i de ulike områdene fremgår av plankartet. Utnyttelsen skal bestemmes i reguleringsplan.
- b) For Glamslandsområdet A3 gjelder at igangværende virksomhet knyttet til masseuttak kan fortsette uten at krav om detaljplan gjøres gjeldende.

§ 2-7: Utnytting av boligmassen (pbl § 11-9 nr. 5, jf § 31-6)

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for:

- a) å omdanne eller ta i bruk bolig til forretningslokale, herunder hotell eller annet herberge,
- b) å rive bygning som inneholder bolig, unntatt når bygningen er
 1. ekspropriert av det offentlige, eller
 2. ligger innenfor område som er regulert til bebyggelse og anlegg, jf. § 12-5 nr. 1, det er gitt bestemmelser om fornyelse, jf. § 12-7, og er ervervet av kommunen eller andre som med kommunestyrets samtykke skal stå for fornyelsen
- c) å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler
- d) annen ombygging av bolig enn den som omfattes av bokstav a eller c, når ombyggingen fører til at boenhet må fravikes.

§ 2-8: Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett (pbl § 11-9 nr. 5, 6)

Følgende krav gjelder ved regulering og ved søknad om nye tiltak:

1. Uteoppholdsareal til bolig

Det generelle kravet for minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet i sentrumsområder av Lillesand er 50 m². I resten av kommunen er tilsvarende krav minimum 100 m². Unntak fra det generelle kravet er for leilighetsbygg med 5 eller flere boenheter hvor kravet til minste uteoppholdsareal pr boenhet er 40 m² dersom minimum 75 % av dette arealet ligger på fellesareal. Primært legges uteoppholdsareal på bakkenivå. Areal for lek medregnes i MUA.

2: Areal for lek mv. - Generelle krav

- a) I reguleringsplaner og ved søknad om byggetillatelse for 4 boenheter eller mer skal det gjøres rede for plassering av anlegg for lek. I den grad behovet for slike anlegg er helt eller delvis dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres.
- b) Til reguleringsplan og ved søknad om byggetillatelse/ bruksendring, skal det følge utomhusplan i egnet målestokk for utforming av ubebygget areal og fri/fellesareal, her også gangsti, plasser og sikringstiltak. Planene skal vise vern og inngrep i terreng og vegetasjon.
- c) Planen skal vise høydeforskjeller, tekniske løsninger og materialbruk i egnet målestokk og tverrsnitt. Kvalitetsbeskrivelse av eksisterende natur og naturlige leke- og utfoldelsesarealer skal utarbeides.
- d) Utbygger skal legge fram fagkyndig vurdering av behovet for fall- og rassikring, samt evt. målinger av støy, forurensing og helsefare. Naturlige tilgrensende arealer utenfor planavgrensning, skal være med i vurderingen.

3: Plassering av lekeplassareal

- a) Arealet skal fortrinnsvis ligge ved større grøntområde eller grønnstruktur, samt sentralt i forhold til boliger og snarveier.
- b) Arealet skal ligge i god avstand til fareområder, forurensingskilder, høyspentanlegg og annen helsefare, være skjermet fra trafikk og ha trafiksikker atkomst.
- c) Arealet skal ha velegnet terreng, byggegrunn, solforhold og godt mikroklima. Areal brattere enn 1:5, smalere enn 10 meter eller med ekvivalent støy nivå over 55 db(A) (se § 2.11, nr.5 bokstav e) kan ikke regnes som lekeareal. Videre kan ikke lekeareal være avsatt til fareområder eller belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek. Vei større enn samlevei SA1 regnes som barriere for atkomst lekeplass.
- d) Eksisterende vegetasjon, undervegetasjon, tregrupper, fjellknauser etc. skal bevares så langt dette er mulig. Slitesterk vegetasjon beholdes, hvor det kan være tillatt med bygging av lekehytter eller lignende. Områder som fra naturens side egner seg for bading, skibakker mv. avsettes til friområder.

- e) Inngangspartiet på lekeplassen skal utformes universelt med jevne overflater og små høydeforskjeller. Det bør finnes en sitteplass i nærheten av inngangen. Lekeplassen skal utformes etter prinsipper om universell utforming.

4: Arealkrav og typer av lekeplasser

a) Definisjoner og avstander:

- Lekeplass: Samlet lekeareal tilpasset både små og store barn med utstyr og aktiviteter, herunder også sandlekeplass, maks 100 meter gåavstand.
- Sandlekeplass: beregnet til små barn, plassert trygt nær bolig, maks 100 meter gåavstand.
- Nærlekeplass: skal dekke lekebehovet til litt større barn for en del boliger i området, maks gåavstand 200 meter.
- Kvartalslekeplass: tilpasset større barn (over åtte år), maks gåavstand 500 m.
- Nærmiljøpark: Tilpasset differensiert bruk, minimum areal 6 daa, maks gåavstand 1000 m.

b) Arealkrav:

Antall boenheter	Arealkrav per boenhet					Nærmiljøpark
	Friareal	Areal for lek	Hvorav sandlekeplass	Hvorav nærlekeplass	Hvorav kvartalslekeplass	
4-10	25 m ²	25 m ²				6 daa
10-60	25 m ²	25 m ²	5 m ²	20 m ²		
60-200	25 m ²	25 m ²	5 m ²	10 m ²	10 m ²	
200+	25 m ²	25 m ²	5 m ²	10 m ²	10 m ²	

- c) Kommunen kan kreve at eksisterende boenheter i strøket medregnes ved arealkrav for uteområder og lekeplasser. Etter en konkret strøkvurdering kan kommunen fastsette en annen arealfordeling for de ulike typer lekeplasser enn normen under punkt c legger opp til.

5: Gjennomføring

- a) I reguleringsplan skal det gjennom rekkefølgebestemmelse sikres at utearealene skal være ferdigstilt før det bebygde arealet tas i bruk. Friområder, nærlekeplasser, kvartalslekeplasser og nærmiljøparker skal reguleres til offentlig friområde.
- b) Lekeplasser bygges etter gjeldende tekniske normer for Lillesand kommune. Dersom ikke annet er spesifisert, utføres arbeidet i henhold til normalbestemmelsene i NS 3420, NS-EN 1176 og NS-EN 1177 (til en hver tid gjeldende standard).
- c) Før lekeplassen tas i bruk skal den være kontrollert av en godkjent Veritas lekeplasskontrollør, og eventuelle anmerkninger skal være fulgt opp.

6: Unntak

Ved fortetting og utbygging i sentrumsområder og/eller i bevaringsverdig bygningsmiljø kan en ha rom for å fravike noe fra disse bestemmelsene. Kommunen kan imidlertid bare fastsette lavere krav dersom dette ikke går på bekostning av barn og unges interesser.

7: Omdisponering av områder for lek

- a) Friområdene skal være grønne lunger i boligområdene, og må derfor ikke brukes til bebyggelse uten at tilsvarende areal gjøres tilgjengelig.
- b) Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk, velegnet for lek, eller har fremtidig nytteverdi skal det skaffes fullverdig erstatningsareal.

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

Generelle bestemmelser:

- a) Informasjonsskilt skal som hovedregel være universelt utformet

- b) Det skal være samsvar mellom skilt/reklame og virksomheten i bygningen. I utgangspunktet tillates maksimum ett skilt pr. bygning/virksomhet. Plassering av skilt fra forskjellige forretninger i samme bygning skal samordnes slik at det oppnås en god helhetsvirkning
- c) Heldekkende folie på glassflater er ikke tillatt.
- d) Takreklamer med silhuettvirkning tillates ikke.
- e) Skilt, markiser og andre innretninger ut over fortau og annen offentlig grunn må ikke hindre ferdselen eller være til fare for omgivelsene. Fri høyde under uthengsskilt må være minst 2,5 meter, og fremspringet kan maksimalt være 0,8 meter, men aldri lenger enn at det mellom ytre kant av skiltet og fortauskant blir en avstand på minst 0,7 meter.

Spesielle bestemmelser for Lillesand sentrum:

- a) Skiltet skal plasseres unna gesimser, tak eller verdifulle motiver i fasaden.
- b) Skiltet skal om mulig plasseres like over 1. etasjes vinduer eller som del av vinduet.
- c) Pulserende eller blendende punktbelysning godkjennes ikke.
- d) Uthengsskilt skal ikke være til sjenanse for nabohusets skilting.
- e) Markiser skal avpasses bygningens oppdeling, vinduenes og dørenes formater og fasadens farge.
- f) Plateskilt skal som hovedregel unngås.

§ 2-10: Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

1: Fellesbestemmelser

- a) Krav til biloppstillingsplass etter disse bestemmelsene skal for alle tiltak ligge på egen tomt. Alternativt må det foreligge tinglyst rett til biloppstillingsplass i nærheten av enheten den er tiltenkt.
- b) Nye bygg på øy uten landforbindelse må sikres tinglyst rett til biloppstillingsplasser på land nær sjøen.
- c) En biloppstillingsplass skal være 18 m².
- d) Oppstillingsplass for sykler avsettes på egen tomt eller på felles areal for flere tomter. Størrelse og omfang fastsettes i detaljregulering.
- e) Der hvor garasjen alene tilfredsstiller kravet til parkeringsareal, skal det i tillegg være en biloppstillingsplass utenom garasjen for besøkende.
- f) Parkeringsplasser for funksjonshemmede skal alltid plasseres nærmest inngangen til bygget de er tiltenkt. Disse plassene skal ha en størrelse på minst 4,5 x 6 meter og være tydelig merket.
- g) Trafikk- og parkeringsløsninger skal være universelt utformet.
- h) Ved godkjenning av parkeringsareal skal det innhentes nødvendige uttalelser. Avkjørsler og parkeringsløsninger skal være utformet etter kommunens til enhver tid gjeldende veinormal.
- i) Parkeringsplasser som er tiltenkt et bestemt antall bruksenheter, skal sikres til bruk for disse og kan ikke selges/fradeles.
- j) Parkeringsplasser skal plasseres slik at det ikke er behov å rygge inn fra eller ut på offentlig eller privat vei. Felles avkjørsel for mindre enn 5 boliger kan benyttes som snuplass. Krav til plassering fremgår av kommunens til enhver tid gjeldende veinormal. I parkeringsanlegg skal parkeringsplasser plasseres slik at de kan benyttes uavhengig av hverandre.
- k) Lastearreal for vare- og lastebiler medregnes ikke som parkeringsareal.

2: Parkeringskrav bolig

- a) Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen eiendom for to biler pr. boenhet med bruksareal over 70 m² og en bil pr. boenhet med bruksareal under 70 m². Det skal være minimum 1 utendørs biloppstillingsplass.
- b) For ny boligbebyggelse skal det settes av plass til én garasje plass pr. boenhet. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasje være innpasset i planene, selv om garasjen ikke blir bygd samtidig med boligen. Kommunen kan gjøre unntak når garasje plass for eiendommens behov er sikret på annen måte.
- c) Krav til biloppstillingsplass for boligbebyggelse med 3 bruks-/boenheter eller flere:
 - Bruks-/boenhet til boligformål med bruksareal over 70 m², skal ha biloppstillingsplass for minimum 1,5 biler.

- For bruks-/boenhet til boligformål med bruksareal til og med 70 m², kreves biloppstillingsplass for 1 bil.
- Det skal avsettes minimum 1/3 parkeringsplass pr. boenhet til gjesteparkering.
- d) Det skal avsettes minimum 1 plass til sykkelparkering pr. boenhet.
- e) Bestemmelsene her får ikke virkning der festetomt søkes fradelt som eget gnr/bnr og situasjonen ellers er uendret (bestående bruk).
- f) Øvrige unntak fra disse bestemmelsene kan vedtas for avgrensede områder i detaljregulering.

3: Parkeringskrav fritidsbolig

Fritidsboliger skal ha biloppstillingsplass for 2 biler pr. enhet på egen eiendom, eller skaffe tinglyst rett til biloppstillingsplasser for 2 biler pr. enhet i nærheten jf. § 2.10, bokstav a).

4: Parkeringskrav offentlige bygg, næringsbygg, forsamlingslokaler mv.

- a) Forretningsbygg skal ha 3 biloppstillingsplasser pr. 100 m² bruksareal.
- b) Kontorbygg skal ha biloppstillingsplass for 2 biler pr. 100 m² bruksareal.
- c) Industri- og lagerbygg skal ha 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² bruksareal.
- d) For institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, teatre, idrettsanlegg, og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal oppstillingsplasser for bil og sykkel, beregnes ut fra størrelse, antall ansatte/gjester og bruken. Krav til antall oppstillingsplasser for bil og sykkel vil i disse tilfellene være individuelt og fastsettes derfor av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Krav kan også fastsettes i reguleringsplan for det aktuelle området.
- e) For offentlige bygg, kontorbygg, forretningsbygg, næringsbygg og forsamlingslokaler skal det være minimum 1 parkeringsplass for funksjonshemmede og ellers 5 % parkeringsplasser for funksjonshemmede av det totale antall parkeringsplasser. Ved bygg med mye publikumstrafikk, som for eksempel ulike typer offentlig tjenesteyting, apotek og lignende, skal 8 %, og minimum 2 parkeringsplasser av totalt antall parkeringsplasser, reserveres for funksjonshemmede. Det skal i tillegg avsettes tilstrekkelig areal for parkering av rullator og elektriske scootere for funksjonshemmede. Det skal i tillegg avsettes plass til sykkelparkering og parkering for motorsykler. For skole og barnehage skal det som et minimum avsettes plass for sykkelparkering til 50 % av de ansatte og 50 % av elevene.

5: Parkeringskrav småbåthavner

Det skal avsettes 0,3 parkeringsplasser per båtplass. For båthavner tilknyttet bakenforliggende boliger og båthavner i Lillesand sentrum med randsone kan kommunen fastsette redusert krav til parkeringsdekning.

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

1: Naturmangfold

- a) Hensynet til naturmangfoldet på stedet skal alltid avklares før tiltak, jf. naturmangfoldloven § 7 (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12).
- b) For å ivareta naturmangfoldet skal det ikke gjennomføres tiltak i viktige naturtyper og økologiske funksjonsområder, med mindre dette er avklart gjennom utarbeiding av reguleringsplan i samsvar med prinsippene over.

2: Grønnstruktur - landskap

- a) Det skal ikke gjøres inngrep i grønnstruktur i utbyggingsområder, vegetasjon eller markflater, med mindre dette fremgår av godkjent reguleringsplan og/eller utomhusplan for arealet.
- b) Kommunen kan kreve sikrings- og/eller kompensierende tiltak for grønnstruktur eller andre viktige landskapselementer.
- c) Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot grønnstruktur skal skje innenfor arealformål bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg. Unntak kan gjøres der terrengtilpasning kan inngå som del av tilretteleggingstiltak og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/utomhusplan.

3: Midlertidige og flyttbare konstruksjoner

Midlertidige og flyttbare konstruksjoner, herunder blant annet hyttebåter, campingvogner eller transportable innretninger tillates ikke plassert i utmark eller utenfor områder der slik bruk er tillatt i kommuneplan, reguleringsplan eller direkte i medhold av plan- og bygningsloven.

4: Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø

- a) For bevaringsverdige bygninger som inngår i verneplan (bl.a. sentrum, uthavner) 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. Utomhusanlegg av betydning for kulturmiljøet skal søkes bevart, og ikke fjernes uten kommunens godkjenning.
- d) Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

5: Støy

- a) Miljøverndepartementets retningslinje 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 teknisk forskrift.
- b) For tiltak eller planer i områder som ligger i gul eller rød sone i kommunens støysonekart for veitrafikk må støyberegning eller –måling foreligge før tiltak eller planer som legger til rette for støyfølsom arealbruk kan tillates/fremmes.
- c) I rød sone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Gjenoppføring, ombygging og utviding av bebyggelse til støyfølsom bruk tillates, men ikke økt antall enheter.
- d) I gul sone må støyfaglig utredning dokumentere at krav til innendørs støynivå iht. 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.
- e) Utendørsarealer i rød og gul sone kan bare regnes med blant uteoppholdsarealer eller lekearealer som kreves iht. bestemmelser i kommuneplan eller reguleringsplaner, hvis støynivået i brukshøyde (2 m) blir lavere enn grenseverdien for gul støysone, eventuelt gjennom tiltak.

6: Sulfidholdig grunn

Ved søknad om tiltak i, eller planforslag som medfører tiltak i mulig sulfidholdig berggrunn, skal kommuneplanens retningslinjer for håndtering av sulfidholdig berggrunn følges (R3).

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

1: Dokumentasjonskrav til reguleringsplaner.

I nødvendig utstrekning skal reguleringsplaner blant annet:

- a) Angi formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø, samt rekkefølgekrav for å sikre nødvendige samfunnstjenester og sikkerhet.
- b) Tilfredsstille gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal alltid utredes, jf. pbl § 4-3, herunder også behov for klimatilpasninger.
- c) Avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåking både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.
- d) Redegjøre for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser med særlig vekt på transport.
- e) Redegjøre for planens virkning i forhold til transportarbeid og trafiksikkerhet fra samlevei og frem til planområdet, og angi nødvendige, avbøtende tiltak jf. kommunens veinormal.
- f) Utrede alternative energiløsninger og eventuell bruk av lavenergihus. Energiforsyning basert på fornybar energi og/eller fjernvarme skal utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes. Det skal

videre utredes om det er behov for tilrettelegging for bruk av vannbåren varme til valgte energiløsning.

- g) Utrede landskapsvirkning. Tiltakets estetiske sider skal dokumenteres. Forhold til tiltaket i seg selv, strøk og omgivelser, samt fjernvirkningen skal utredes og dokumenteres. Kommunen kan kreve illustrasjonsplan, sol- og skyggediagram, snitt og perspektivtegninger.
- h) Utrede støy (dag og natt), støv og utslipp.
- i) Utrede universell utforming - tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.
- j) Utrede og dokumentere barn og unges interesser.
- k) Utrede områdets grønnsstruktur og sammenheng med overordnet grønnsstruktur.
- l) Utrede og dokumentere viktige naturmangfoldkvaliteter og innfri naturmangfoldlovens krav. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses i overganger mellom utbyggingsareal og grønnsstruktur, evt. i teknisk plan.
- m) Angi byggegrense for tiltak og sikre allmenn ferdsel og opphold i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.
- n) Avklare behov for og eventuell lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting.
- o) Utrede kulturminner, herunder kulturmiljø, bygningsvern og automatisk freda kulturminner.
- p) Utrede planens uttrykk i forhold til omkringliggende bebyggelse (strøkvurdering).
- q) Avklare håndtering av sulfidholdig grunn, jf. retningslinje R3.

2: Oppfølging av konsekvensutredning

Oppfølgingspunkter som følger av konsekvensutredning til de enkelte områder i kommuneplanen skal avklares nærmere og ivaretas i reguleringsplan.

3: Temaplaner

Teknisk plan og utomhusplan skal utarbeides i samsvar med plan- og bygningslovens § 11.9 nr 8 og kommuneplanbestemmelser fastsatt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-9 nr.3 og § 11- 10. Teknisk plan og utomhusplan skal lages som en samlet plan når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen. Nærmere om innholdet:

- a. Teknisk plan skal vise utformingen av offentlige trafikkarealer, herunder gang- og sykkelveier og kollektivtransportanlegg, vann- og avløpsnett, herunder overvannshåndtering, og energiforsyning i samsvar med plan- og bygningslovens § 28-7.
- b. Utomhusplan med beskrivelse skal utarbeides for alle allment tilgjengelige arealer til rekreasjon, lek, idrett samt andre grøntområder. Utomhusplanen skal vise innhold, utforming og materialbruk. For arealer som skal overskjøtes til eller forvaltes av kommunen, skal planen utformes i samsvar med de til enhver tid gjeldende, relevante kommunale normaler.

§2-13 Utdyping av arealbruk

Tabellen under utdyper arealbruk for annen type bebyggelse og anlegg og for kombinert bebyggelse og anlegg.

Annen type bebyggelse og anlegg

A1	Høydebasseng drikkevann
A2	Kanalkorridor
A3	Nærmere arealbruk avklares i reguleringsplan
A4	Deponiområde – relevante næringsformål
A5	Høydebasseng drikkevann

Kombinert bebyggelse og anlegg

KB01	Bolig og næring
KB02	Sentrumsformål, tjenesteyting, næring og fritidsformål
KB03	Bolig, næring og kultur
KB04	Offentlig tjenesteyting og bolig
KB05	Offentlig tjenesteyting og bolig
KB06	Offentlig tjenesteyting, bolig og næring
KB07	Offentlig tjenesteyting og bolig
KB08	Offentlig tjenesteyting og bolig
KB09	Offentlig tjenesteyting og bolig
KB10	Bolig og næring
KB11	Bolig og næring
KB12	Offentlig tjenesteyting og bolig
KB13	Forsamling, konferanse og bevertning
KB14	Offentlig tjenesteyting og bolig

KAPITTEL 3: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-10.

§ 3-1: Unntak fra krav om plan (§ 11-10 nr. 1)

1: Tiltak som ikke ansvarsbelegges, og som foretas på bebygd eiendom, unntas fra plankravet. Unntaket forutsetter følgende:

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

2: Områdene IO01, IO02 og IO03 unntas fra plankravet. Oppfølgingspunkter som følger av konsekvensutredning til de enkelte områder, skal avklares nærmere og ivaretas i byggesak.

§ 3-2: Eierskap (pbl § 11-10 nr. 3)

- a) Arealer som i kommuneplan 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".
- b) Eierskap til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, idrettsanlegg og tjenesteyting skal avklares i reguleringsplan.

KAPITTEL 4: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-11.

Disse bestemmelsene gjelder for arealformål under hovedformålene Landbruks-, natur- og friluftformål og Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, jf pbl § 11-7 nr. 5 og 6.

§ 4-1: Lokalisering av landbruksbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 1)

- a) Ny landbruksbebyggelse tillates ikke plassert på dyrket mark der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.
- b) Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med naturmangfoldloven § 7.
- c) Søknader om tiltak i disse områdene skal sendes kulturvernmyndigheten til uttale før tiltak kan settes i verk jf. krav om undersøkelsesplikt i kulturminneloven § 9.
- d) Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.
- e) Nye driftsbygninger innenfor områder sikret til drikkevannsforsyning kan kun tillates dersom det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen og tiltaket etter en konkret vurdering ikke vil utsette drikkevannskilden for forurensningsfare.

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

1: Områder med krav om detaljplan

For områdene SB04, SB07, SB13, SB15, SB20 og SB21 må det utarbeides detaljregulering i samsvar med krav i kommuneplanbestemmelse § 2-1.

2: Områder uten krav om detaljplan

I områder avsatt til LNF-områder for spredt boligbebyggelse (jf. pbl § 11-7 nr. 5b) som ikke faller inn under § 4-2 nr. 1, kan angitte antall boligheter som oppsatt i tabellen under, oppføres enkeltvis og uten reguleringsplan såfremt følgende vilkår er innfridd:

- a) Boligen skal kun inneholde én boenhet. Hensyn til nabobebyggelse skal ivaretas når det gjelder bygningshøyder, volum, grad av utnyttning mv. Dette innebærer at takvinkel og utforming skal tilpasses og harmonere med det som er alminnelig for nærliggende bebyggelse. Maks tillatt BYA for nye boliger er 150 m². Maksimal mønehøyde er 8 meter over gjennomsnittlig terreng, mens maksimal gesimshøyde er 6,5 meter. Begrensningen i maksimal gesimshøyde gjelder ikke arker, kvister eller takoppløft.
- b) Til hver bolig tillates oppført garasje/bod i samsvar med kommuneplanbestemmelse § 3-1
- c) Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med naturmangfoldloven § 7.
- d) Søknader om tiltak i disse områdene skal sendes kulturvernmyndigheten til uttale før tiltak kan settes i verk jf. krav om undersøkelsesplikt i Kulturminneloven § 9
- e) Avstandskrav som følger av pbl, herunder også § 1-8, og kommunens til enhver tid gjeldende normal for kommunale veier må være ivarettatt.
- f) Ny bebyggelse innenfor disse områdene skal ikke plasseres nærmere dyrka mark enn 20 meter.
- g) Krav i pbl kapittel 27 om vannforsyning, avløp, adkomst mv. skal være dokumentert innfridd.

3: 11-11 Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 5 om antall

LNF spredt bolig	Maks antall boliger (inkludert eksisterende)	Spesielle lokaliseringskrav
SB1	6	
SB2	7	
SB3	2	
SB4	10	
SB5	8	
SB6	4	
SB7	3	
SB8	4	
SB9	5	
SB10	10	
SB11	3	
SB12	6	
SB13	4	
SB14	13	
SB15	8	
SB16	7	
SB17	6	
SB18	17	
SB19	8	1 ny bolig på 97/9
SB20	5	
SB21	3	
SB22	22	
SB23	7	
SB24	9	
SB25	17	
SB26	7	
SB27	9	
SB28	9	

4: Gjenoppbygging etter brann eller naturskade (pbl § 11-11 nr. 2)

Innenfor områder avsatt til LNF spredt bolig eller erverv kan bebyggelse gjenoppføres etter brann eller naturskade.

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

1: Generelle bestemmelser

- Arealformålet "bruk og vern av sjø og vassdrag" i sjøområdene innbefatter natur, friluftsliv, ferdsel og fiske, men ikke akvakultur.
- Graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre et områdes verneverdi eller friluftsverdi kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan. VA-anlegg skal samlokaliseres.
- Innenfor arealformålet "naturområde i sjø og vassdrag" tillates ikke tiltak som forringer naturmangfoldinteressene på stedet.
- Innenfor arealformålet "friluftsområde i sjø og vassdrag" tillates ikke tiltak som forringer friluftslivsinteressene på stedet.

- e) Innenfor offentlig sikrede friluftslivsområder (vist med hensynssone) i LNF-områder tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser uten reguleringsplan.

2: Unntak fra forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø (pbl § 11-11 nr. 4, jf. § 1-8)

- a) I 100-metersbeltet langs sjø kan eksisterende landbruksbebyggelse påbygges og gjenoppføres etter brann. Ny landbruksbebyggelse kan kun oppføres i 100-metersbeltet der det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen og der øvrige krav til lokalisering av landbruksbebyggelse i kommuneplanbestemmelse § 4-1 er ivaretatt.
- b) Innenfor sikrede friluftslivsområder (vist med hensynssone) ved sjøen tillates enkel tilrettelegging ved for eksempel oppføring av toalett, brygger og turstier til bruk for allmennheten.
- c) Det er lov å sette opp nødvendige navigasjonsinstallasjoner langs farleder.
- d) Det tillates oppført én brygge på maksimalt 12 m² til sikring av eierens eller brukerens atkomst til bebygg boligeiendom dersom alternativ adkomst ikke finnes.

3: Akvakultur (pbl § 11-11 nr. 3)

- a) Områder for akvakultur er angitt med sirkelhenviing. Anleggets senterpunkt skal ligge innenfor denne.
- b) Gjennomføring av akvakultur innenfor avsatte områder krever at gyldig konsesjon foreligger.
- c) For skalldryppdrett skal det benyttes ikke-reflekterende blåser med nøytrale farger.

4: Småbåthavner (pbl § 11-11 nr. 3)

- a) Særskilte forhold det skal redegjøres for i reguleringsplan (utover kommuneplanbestemmelse § 2-12):
- Antall og type båtplasser.
 - Atkomst og parkering.
 - Tilgjengelighet.
 - Estetikk knyttet til både landdelen og flytebrygger m.m. i sjøen. For terrenginngrep skal reguleringsplanen redegjøre for hvordan ferdigstillelsen skal gjøres, bl.a. med opparbeiding av grøntanlegg, tilsåing, beplantning m.m.
 - På større anlegg skal det vises løsning for vann, avløp og septiktømming.
 - Dersom havnen legger til rette for oppussing/behandling av båter, skal reguleringsplanen redegjøre for håndtering av spillvann
 - Sjøpøpplhåndtering og brannberedskap skal alltid dokumenteres.
- b) Hvis forholdene ligger til rette for det, skal det etableres utsettingsrampe der båthavna har kjørbar atkomst.

5: Vassdrag (pbl § 11-11 nr. 5)

- a) I 100-metersbeltet langs vassdrag med årssikker vannføring er det forbudt å iverksette tiltak etter pbl § 20-1 første ledd bokstav a, d, f, i, j, k, l, eller m såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan.
- 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. § 1-6.) (H110)

Innenfor nedbørsfeltet for drikkevannskilden Grimevann, tillates ikke ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensing av vannkilden.

§ 5-2: Faresone (pbl § 11-8, bokstav a, jf. § 1-6.) (H310, H350, H360, H370 og H390)

1. Faresoner er angitt for temaene ras (H310), skytebane (H360), høyspent (H370 og annen fare (H390 - forurensa 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 fastsatt. Hensynssonene viser kjent kunnskap, men er ikke uttømmende og nasjonale baser (for eksempel skrednett og Klif's database for grunnforurensning) og kommunen besitter mer detaljert informasjon (se blant annet temakart i planbeskrivelse).

2. Faresone brann - / eksplosjonsfare (H350)

Innenfor hensynssone brann - / eksplosjonsfare gjelder følgende:

- Det skal vies spesiell oppmerksomhet mot brannsikring innenfor hensynssonene.
- For søknader om tiltak etter plan – og bygningsloven som kan påvirke brannfare eller rømningsforhold vesentlig, skal det innhentes uttalelse fra KBR.
- Etablerte rømningsveier må tilstrebes opprustet eller være i tråd med kravene i TEK dersom dette er teknisk og økonomisk hensiktsmessig.

§ 5-3: Båndleggingssone - naturvern (pbl 11-8 nr. d) (H720)

I områder vernet etter naturvernloven 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.

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	Røyrmýråsen	Naturreservat	Edelløvskog
8	Auesøya (Grimstad)	Landskapsvernområde	Landskap
9	Risøya	Naturreservat	Sjøfugl
10	Kalvøya - Ytre Tronderøya	Landskapsvernområde	Sjøfugl
11	Rosåsmyr og Ospåsmyr	Naturreservat	Myr
13	Olashei	Naturreservat	Barskog
14	Helløyholmen	Naturreservat	Sjøfugl
15	Skogerøy-Lyngholmen	Naturreservat	Sjøfugl
16	Badstudalen (framtidig)	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 § 11-8 C)

R1-1: Hensynssone for landbruk (H510)

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

R1-2: Hensynssone for 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 friluftslivsområder langs kysten av Aust-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 for bevaring av landskap (H550)

Ved tiltak innenfor hensynssonene skal det legges særlig vekt på å unngå fjernvirkning. Viktige landskapsformer og landskapselementer 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 for bevaring av naturmiljø (H560)

- a) Disse 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 slik foreligger, ellers etter avtale om gjennomføringsmåte med kommunens miljøansvarlige og eventuelt med fylkesmannens miljøvernavdeling.

R1-5: Hensynssone for bevaring av 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 særpreg.

Sonenummer	Navn	Planstatus
1	Lillesand sentrum øst	Verneplan sentrum
2	Lillesand sentrum vest	Verneplan 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

R2. RETNINGSLINJE FOR DISPENSASJONSBEHANDLING VED GJENOPPBYGGING ETTER BRANN ELLER NATURSKADE

Bebyggelse og anlegg bør kunne gjenoppføres etter brann eller naturskade i tilnærmet samme form og størrelse som før, også innenfor 100-metersbeltet langs sjø, jf. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (fastsatt ved kgl.res. av 25. mars 2011, jfr. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 6-2).

R3. LOKALE RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING AV PLANER OG TILTAK INNENFOR OMRÅDER MED POTENSIELT SULFIDHOLDIG BERGGRUNN I LILLESAND KOMMUNE.

Det vises til enhver tids gjeldende retningslinjer for saksbehandling av planer og tiltak innenfor områder med potensielt sulfidholdig berggrunn.



Kartverket

SØRMEGLEREN
PB 181
4790 LILLESAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siren
Vår referanse: 1252148/5033303
Bestilling: A1 2017-08-16 103

Dato
16.08.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1390	18.3.1981	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0926 LILLESAND	10	17	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGBOKFØRT

18.MP8101390

SORENSKRIVEREN I
SAND

Kontrakt.

Undertegnede eier av gnr.10 bnr 59, "Brurness" i
Lillesand kommune, gir hermed Ariid Holth,
personnummer _____ g senere eiere av den
tomt som han skal kjøpe fra gnr. 11 bnr 5 og 8,
rett til anlegg og bruk av veg gjennom min eiendom.

~~* Videre regnes det med at kjøperen også har rett til
å bruke veien gjennom gnr.10 og bnr. 6 fradelt
persell mot å underskrive erkjering til grunneieren.~~

Lillesand, 6.2.81

Peder Larsen

Peder Larsen

Undertegnede attesterer at Peder Larsen har
underskrevet dette og at han er fullmyndig.

Karl Erik Holth *Marit Stendal*



Rett kopi bekreftes

d.e.o

Kp. O. Ra



Kartverket

SØRMEGLEREN
PB 181
4790 LILLESAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siren
Vår referanse: 1252147/5033298
Bestilling: A1 2017-08-16 102

Dato
16.08.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2071	4.5.1981	BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0926 LILLESAND	10	17	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

ke 50

DAGBOKFØRT

04.04/81 02071

SØRENSKRIVEREN I
SAND

A V T A L E.

Undertegnede eier av eiendommen gnr.no bnr. 59,

Peder Larsen, pers.nr.

Justøy, Lillesand og

undertegnede eiere av eiendommene

gnr.no bnr.191, Torbjørn Greijner Svendsen, Justøy, Lillesand,

" " 190, Margrethe Fjeldal, Trymsvei 14 b, 4600 Kr.Sand,

Har inngått følgende avtale:

1. Eierne av 5 boligtomter utskilt fra gnr. no bnr. 59, gies rett til å benytte den gamle driftsveien over gnr.no bnr.191 og gnr. no bnr. 190, på følgende betingelser:
 - a. Veien må ikke utvides utover den nåværende bredde.
 - b. Alt vedlikehold påhviler rettighetshaverene og skal skje mest mulig skånsomt. Eventuelle skader i byggeperioden må utbedres av rettighetshaverene.
 - c. Parkering på gnr. no bnr 191 og gnr. no bnr. 190 tillates ikke.
2. Som motytelse gir eier av gnr. no bnr.59 de ovenfornevnte eiere av gnr.no bnr. 191 og gnr. no bnr: 190, 2 båtplasser ved Blindeleia på tilsammen 6 meter, målt vinkelrett fra Jan E. Gjerrestads bryggeplass, gnr. no bnr. 212, mot SSV. Bryggeplassene kan fritt overdraes og gir rett til parkering på framtidig parkeringsplass.

Denne avtale blir å tinglyse som heftelse på gnr. no bnr. 59, gnr. no bnr. 191 og gnr. no bnr. 190, Omkostningene ved tinglysningen betales av eieren av gnr. no bnr. 59.

Justøy, den 27. mars 1981.

Peder Larsen
Peder Larsen.

Torbjørn Greijner Svendsen
Torbjørn Greijner Svendsen

Margrethe Fjeldal
Margrethe Fjeldal

Kb. oln

Rett kopi bekreftes





Kartverket

SØRMEGLEREN
PB 181
4790 LILLESAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siren
Vår referanse: 1252138/5033253
Bestilling: A1 2017-08-16 97

Dato
16.08.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 7073	Registrert: 2.12.1999	Rettsstiftelse: BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS BESTEMMELSE OM BÅTPASS BESTEMMELSE OM VEG
-------------------------	---------------------------------	--

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0926 LILLESAND	11	5	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

 www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST

02 DES. 1999

SAND
SØRENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 7073

AVTALE.

Det er i dag, den 24.11.1999 inngått følgende avtale mellom:

A: Eier av gårds nr. 10, bruks nr. 17 i Lillesand kommune,

og

B: Eier av gårds nr. 11, bruks nr. 5 i Lillesand kommune,

1. Eier av gnr. 11, bnr. 5 gis rett til å anlegge/utbedre vei med kjørebane i inntil 3 meters bredde, og slik lagt i terrenget at den greit kan befordres med lastebil, over gnr. 10, bnr. 17, fra eksisterende "Kari's vei" og til grensen inn til gnr. 11/5. Dette kostnadsfritt for eier av gnr. 10/17.

Veiretten/veistrekningen er markert med grønt på vedlegg 1.

2. Ovenstående rett gjelder kun for inntil 4 veiretter. Disse er:

A: En veirett til eier av gnr. 11/5 som grunneier av parsellen veien fører inn til.

B. Den aktuelle vei bygges med henblikk på boligbygging på parsell tilh. gnr. 11/5. Denne avtale innbefatter veirett for 3 nye bolighus i området.

Hver enkelt veirett forpliktes til å bidra med sin forholdsmessige del av vedlikeholdet på veistrekningen. Dette sammen med øvrige rettighetshavere.

Dersom det skulle bli aktuelt med utvidelse av dette antall veiretter forbeholder eier av gnr. 10/17 seg retten til å avgjøre dette på fritt grunnlag gjennom eventuell ny avtale. Andre veiretter til f.eks. hytter, båtplasser o.l. skal eventuelt avtales særskilt.



Doknr 7073 Tinglyst 02 12 1999 Emb 037
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

0.0





Kartverket

SØRMEGLEREN
PB 181
4790 LILLESAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siren
Vår referanse: 1252133/5033228
Bestilling: A1 2017-08-16 94

Dato
16.08.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2246	28.4.1980	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0926 LILLESAND	10	17	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGEOKFØRT
1780 2246
28. APR 1980 2246
SØRENSEN, VEIEN I
SAND

AVSTANDSERKLÆRING.

(kfr. bygningslovens § 70.2).

Undertegnede eier av gnr. 10 bnr. 39 i Lillesand kommune erklærer herved at det på naboeiendommen gnr. 10 bnr. 26 gies tillatelse til oppføring av bygning i en minimum avstand fra grensen på 0 m.

I henhold til bygningslovens § 70.2 lar vi tinglyse som hefte på vår eiendom at evt. bygg inne på vår eiendom ikke må oppføres nærmere vår felles grense enn 8 m. (8,- m. mellom bygningene).

Lillesand. 22/4-80

Rolf Larsen

Eier av gnr. 10 bnr. 39.



Rett kopi bekreftes

22.0

Til vitterlighet:

Johnn Pløstad

1/2 Ora



Kartverket

SØRMEGLEREN
PB 181
4790 LILLESAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siren
Vår referanse: 1252130/5033213
Bestilling: A1 2017-08-16 93

Dato
16.08.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2145	22.4.1980	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0926 LILLESAND	10	17	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seieiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

 www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Kartverket

SØRMEGLEREN
PB 181
4790 LILLESAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siren
Vår referanse: 1255870/5065342
Bestilling: A1 2017-08-21 17

Dato
21.08.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
358	20.1.2000	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0928 BIRKENES	88	169	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

TINGLYST

20 JAN 2000

SAND
SØRENSKRIVEREMBE
DAGBOKNR: 358

ERKLÆRING

Eier av gnr.88 bnr.169 gis vegrett over gnr.88 bnr.250 .

Erklæringen kan ikke slettes uten kommunens samtykke.

Birkeland 3/12-99
Sted Dato

Andreas Volla
Andreas Volla

Fødsels.nr. .

Eier av gnr.88 bnr.250

Ufr.
Eier.



Doknr 358 Tinglyst. 20 01 2000 Emb 037
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Rett kopi bekreftes

d.e.o



Lillesand kommune

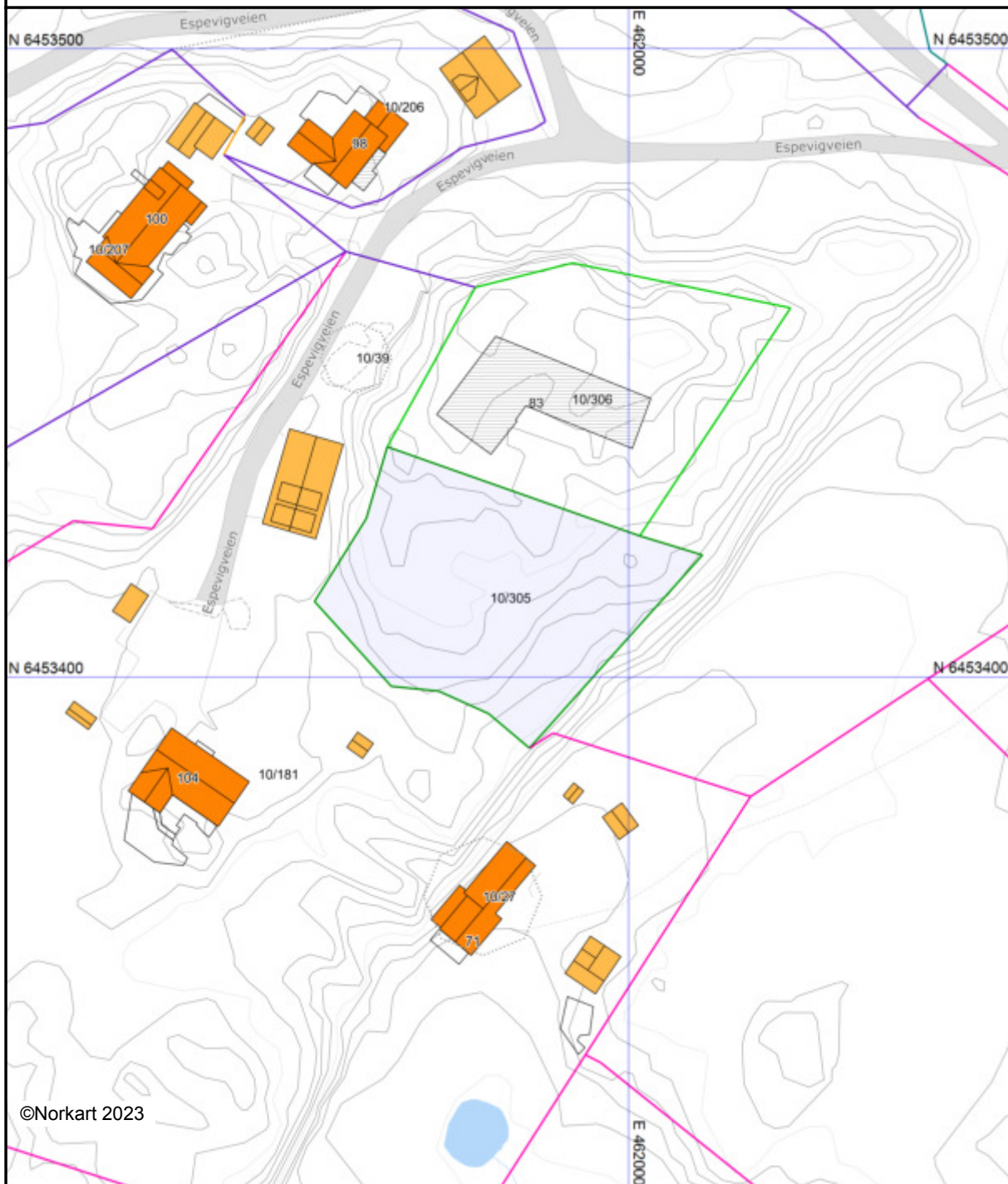
Grunnkart

Eiendom: 10/305
Adresse:
Dato: 24.08.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2023

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Anette Fahlstrøm

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 06 67

Mob.: 908 90 682

anette.fahlstrom@sor.no



Tor Martin Kristiansen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 42

Mob.: 481 17 800

tmk@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Espevigveien - bnr 305, 4780 BREKKESTØ

Gnr. 10 Bnr. 305 i Lillesand kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐

Forbruker

☐

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

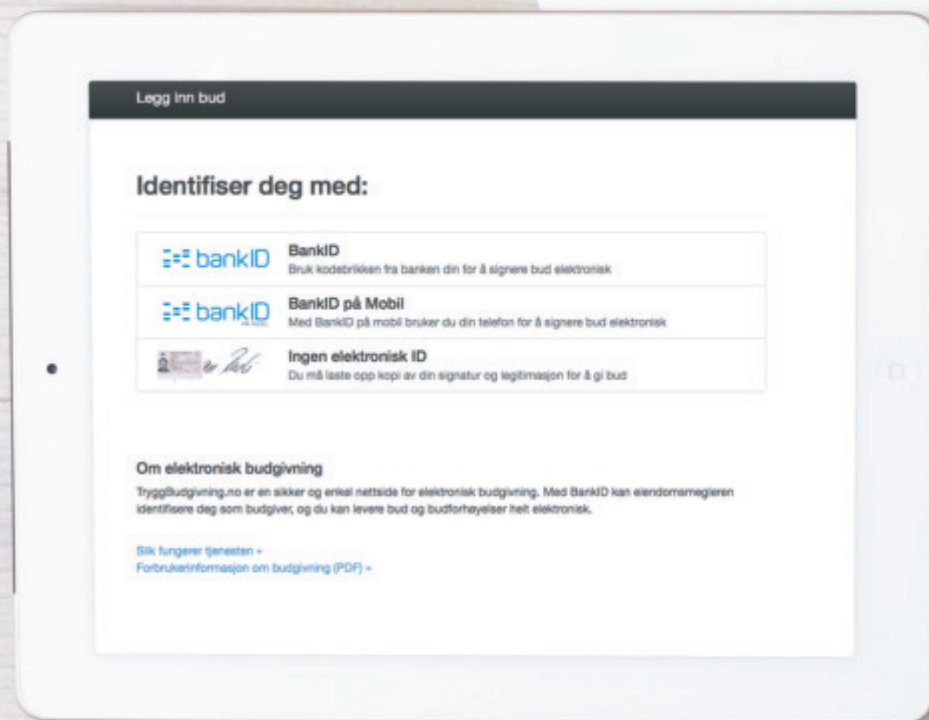
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ØRJAN AAS NIELSEN | Avd. leder / Eiendomsmegler | **99 15 90 73** |
orjan@sormegleren.no | **LILLESAND** | Storgata 2D | 37 26 84 00