



**LILLESAND - FLOTT BYGÅRD OPPFØRT I MUR MED 6 LEILIGHETER OG PARKERINGSPLASSER "MIDT" I LILLESAND**  
LILLESAND - Vestregate 17 - Salg av eiendomsselskap Orgnr. 824 643 512



## FAKTA OM EIENDOMMEN

Sørmegleren næring har gleden av å presentere for salg en godt vedlikeholdt bygård "midt" i Lillesand sentrum. Bygget er oppført i mur med totalt 6 leiligheter som alle er utleid samt kjeller. Eget separat uthus med flere muligheter. Flere parkeringsplasser på tomten er et stort pluss for denne eiendommen. Velkommen til visning.

### **KJETIL LOSSIUS**

Næringsmegler

404 08 002 - [kjetil.lossius@sormegleren.no](mailto:kjetil.lossius@sormegleren.no)

# INNHOLDSFORTEGNELSE

4	.....	Beskrivelse
16	.....	Dokumentvedlegg

# SALGSOPPGAVE

## LILLESAND - Vestregate 17 - Salg av eiendomsselskap Orgnr. 824 643 512

### OPPDRAG

92240106

### EIENDOM

Vestregate 17 - Salg av eiendomsselskap Orgnr. 824 643 512, Lillesand

### EIENDOMSBETEGNELSE

Gårdsnummer 47, bruksnummer 80 i Lillesand kommune.

### KORT OM EIENDOMMEN

Sørmegleren næring har gleden av å presentere for salg en godt vedlikeholdt bygård "midt" i Lillesand sentrum. Bygget er oppført i mur med totalt 6 leiligheter som alle er utleid samt kjeller. Eget separat uthus med flere muligheter. Flere parkeringsplasser på tomten er et stort pluss for denne eiendommen. Velkommen til visning.

### EIER

T & H Holding AS

### PRISANTYDNING

Kr 8 950 000,-

### KJØPERS OMKOSTNINGER

Ikke dokumentavgift på kjøp av eiendomsselskap.

### TAKSTMANN

Erik Sørensen

### TYPE TAKST

Tilstandsrapport må leses før budgivning.

### EIENDOMSTYPE

Bygård med 6 leiligheter + uthus.

### EIERFORM

Eiet

### INNHold

Hovedhus:

U.etg: Kjeller Div. kjellerrom og felles vaskerom.

1. etasje: 2 felles ganger, 2 stk. leiligheter. (BTA ca. 70 og 42 m2)

2. etasje: 2 felles ganger, 2 stk. leiligheter. (BTA ca. 70 og 42 m2)

3. etasje: Gang, 2. stk. leiligheter. (BTA ca. 55 og 42 m2)

Uthus:

1.etg: Lager

U.etg: Lager

### AREALER

Bruttoareal: 635 m<sup>2</sup>

Hovedhus : 480 m2

Uthus: 155 m2



## **BYGGEÅR**

Byggeår: Ca. 1920. Bygget ble renoverert i 2007. Uthus ble renoverert 2021.

## **EIENDOMMENS POTENSIALE**

Uthuset er renoverert utvendig, men ikke innvendig. Her er det åpnet for flere muligheter.

## **STANDARD**

Bygget og leilighetene er i god stand og bygget er godt vedlikeholdt. Se ellers tilstandsrapport som er utført av takstmann Erik Sørensen.

## **PARKERING**

4 - 6 parkeringsplasser alt etter hvordan dette organiseres.  
Eier har veirett til eiendommen under bygget til «NAV/politi». Til gjengjeld har «Nav/politi» rett til parkering på tomten inn mot støygjerde.  
Det skal dog ikke være til sjenase for egen parkering ”  
Dette er en muntlig avtale og er ikke tinglyst.

## **BELIGGENHET**

Eiendommen ligger ”midt” i Lillesand sentrum i hyggelig Sørlandsgate med kort vei til alle butikktyper og den populære gjestehavnen med flere spisesteder.

## **GRUNNAREALER**

Pent opparbeidet med noe hage/terrasse bak.  
Tomteareal: 605.4 m<sup>2</sup>  
Tomt/Eierform: Eiet tomt

## **OPPVARMING**

Elektrisk og peisovn i alle leiligheter.

## **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 29 939,-  
Prognose Kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2024 er kr. 51.194,-,  
Renovasjon 2024 kr. 21.201,-

## **EIENDOMSSKATT**

Kr 5 157

## **EIENDOMSSKATT ÅR**

2023

## **INFO LEIEAVTALER**

I flg. eier er årlige leieinntekter for 2025 kr. 453.000,-. Eier er tydelig på at han nok ikke har økt leien i takt med markedet og at den nok er for lav i forholdet til det. Leietageroversikt og leiekontrakter fås v. henvendelse megler. Estimert årlig markedsleie er vurdert til ca. kr. 600.000,-.  
Alle 6 leiligheter er utleid. Uthus og parkeringsplassene er p,t ikke utleid.

## **DIVERSE**

Det er selskapet Helges studio AS Orgnr. 824 643 512 sammen med eiendommen Vestregate 17 som skal selges.

## **SKATTEMESSIG FORMUESVERDI**

Pr. 31.12.2023 NOK 4 316 569,-

## **SKATTEMESSIG SALDOVERDI**

Det er ikke skattemessige avskivninger på denne eiendommen da det er en boligeiendom.

## **VEI, VANN, AVLØP**

Off, Septiktank (Skal tømmes 2 ganger i året i flg. eier.)

## **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/ brukstillatelse på eiendommen.

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

Eiendommen tilhører reguleringsplan Områderegulering for Lillesand sentrum ,

datert 11.03.2020 (revidert). Parkeringsplasser på tomten står regulert som "grønn struktur". På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

### **FORSIKRINGSSELSKAP**

Gjensidige - Årlig premie kr. 45.724,-

### **LOVANVENDELSE**

Informasjonen i dette prospekt med vedlegg er mottatt av selger og forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis. Det gjøres særskilt oppmerksom på at arealangivelser er basert på opplysninger fra selger og at tegninger ikke er kontrollert av megler med hensyn på validitet. Det tas forbehold om at det kan være arealavvik fra tegninger og faktisk areal. Informasjonen i dette prospektet med vedlegg er tilrettelagt og bearbeidet etter beste skjønn, men megler kan ikke ta ansvaret for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Det tas forbehold om feil i prospektet. Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikeligheten som fremgår av lovens § 1-3 og forskriftenes §1-2 er anvendt for dette oppdraget.

"As is" klausul

Eiendommen og dens tilbehør vedtas "som den/det er. avhendingsloven §3-9. Avhendingsloven §3-9 fravikes slik at det kun skal kunne gjøres gjeldende at det foreligger mangler i følgende tilfelle: dersom selger har forsømt sin opplysningsplikt, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-7 eller dersom selger har gitt uriktig informasjon om eiendommen, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-8. Risikoen for eventuelle skjulte feil, tilligger etter dette kjøper. Avhendingsloven §4-19 (2) fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til 1 år etter overtakelse. Selger kjenner ikke til at det er forurensning i tomtegrunnen utover det som er opplyst tidligere i dette prospektet. Kjøper skal, dersom forurensning i ettertid skulle bli oppdaget, bære det fulle ansvar for all forurensning som eksisterer på eiendommen. Det gjøres oppmerksom på regler om avskrivning av faste tekniske installasjoner i avskrivbare bygninger. Partene har selv ansvar for å sette seg inn i regelverket og konsekvensene av dette. Megler er uten ansvar for

konsekvenser reglene påfører partene.

Pro & Contra

Det vil bli foretatt Pro & Contra oppgjør i forbindelse med overtakelsen av aksjene. Revidert oppgjør settes opp av selger/selgers regnskapsfører i henhold til standardavtaleverk.

### **BETALINGSBETINGELSER**

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

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

### **HVITVASKINGSREGLENE**

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

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

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

hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

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

### **SALGSOPPGAVE DATO**

21.11.2024

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

### **INFORMASJON OM BUDGIVNING**

Salgsobjektet er selskapet Helges studio AS Orgnr. 824 643 512. Selskapet er 100% eier av eiendommene som er eneste vesentlige eierandel i selskapet. Bud skal behandles av styret før endelig aksept. Informasjon I dette prospekt, samt annen informasjon fremlagt I forbindelse med salget, forutsettes gjennomgått og kontrollert av kjøper før bindende bud gis. Videre forutsettes det at eiendommen er besiktiget av kjøper og at kjøper rekvirerer teknisk bistand dersom denne finner det formålstjenlig. Det vil bli benyttet meglerstandardens kjøpskontrakt vedr salg av aksjeselskap - med en estimert balanse pr overtakelsestidspunkt. Se vedleggs hefte for utkast til kontrakt .Prospekt og vedlegg antas gjennomgått grundig. Herunder må eventuelle kommentarer til utkast til kontrakt spesifiseres. Dersom slike kommentarer ikke gis, anses budet gitt på bakgrunn av kontraktens regulering. Tilsvarende gjelder andre forhold i forbindelse med budgivning. Det enkelte bud må inneholde referanse til eiendommen og prospektet, Det må angis pris, (netto eiendomsverdi),samt hvilke forbehold som settes og frist for aksept som kan sendes til styret for endelig godkjenning og aksept. Det tas utgangspunkt i åpen budrunde, hvor bud må sendes skriftlig til megler. Dette forhindrer ikke at selger og megler I en avsluttende fase kan tilrettelegge for en videre forhandlingsprosess med utvalgte budgivere. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse. Det oppfordres kjøper til å foreta en teknisk, finansiell og juridisk gjennomgang av eiendommen og selskapet, herunder gjøre nødvendige undersøkelser til kommunen og/eller andre private eller offentlige instanser.





Eiendommen ligger "midt" i Lillesand sentrum i hyggelig Sørlandsgate.





Bygget og leilighetene er i god stand og bygget er godt vedlikeholdt.



Bygget er oppført i mur med totalt 6 leiligheter som alle er utleid samt kjeller.



Vestregate 17 - Fasade og inngangsparti.



Bygget er oppført i mur med totalt 6 leiligheter som alle er utleid samt kjeller.





Leiligheter interiør.



Leiligheter interiør her med soverom.



Leiligheter interiør.



Leiligheter interiør. Her med bad/vaskerom.





Veranda.



Soverom med litt utsikt.



Leiligheter interiør 3.etg. Her med kjøkken.



Uthus med flere muligheter.



**SM**  
SØNNAVIND MEDIA

  
SØRMEGLEREN

Plantegning(e) er en illustrasjon  
og er ikke målbar. Avvik kan forekomme

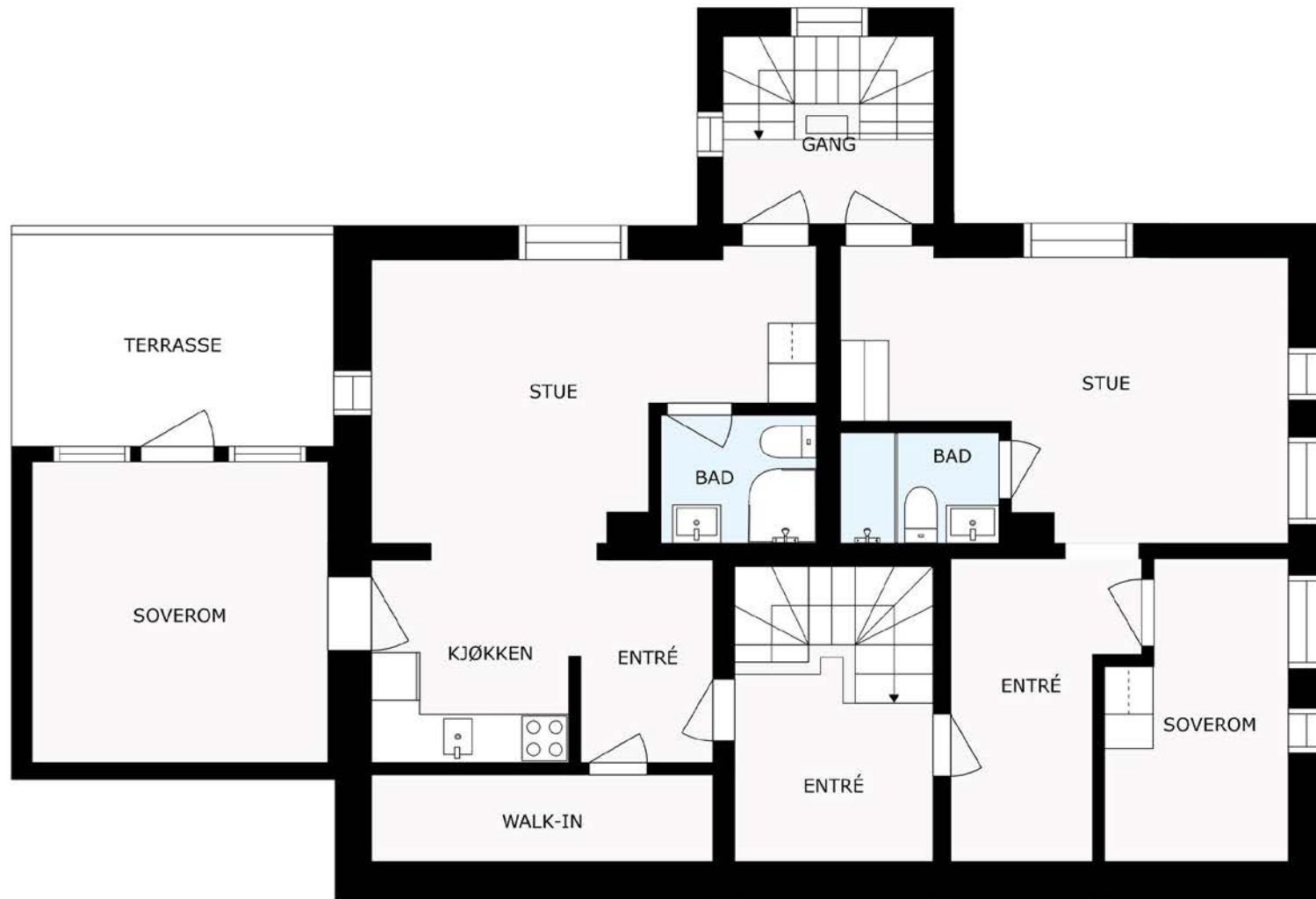




**SM**  
SØNNAVIND MEDIA

**SØRMEGLEREN**

Plantegning(e) er en illustrasjon  
og er ikke målbar. Avvik kan forekomme



**SM**  
SØNNAVIND MEDIA

**SØRMEGLEREN**

Plantegning(e) er en illustrasjon  
og er ikke målbar. Avvik kan forekomme



**SM**  
SØNNAVIND MEDIA

  
SØRMEGLEREN

Plantegning(e) er en illustrasjon  
og er ikke målbar. Avvik kan forekomme

# DOKUMENT- VEDLEGG



# Tilstandsrapport - NS 3424

## Vestregate 17

4790 Lillesand

Gnr: 47 Bnr: 80



Bygningssakkyndig  
Erik Sørensen

Rapport kode: 391276  
Opprettet: 18.11.2024  
Utskrift: 18.11.2024



### Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



## Vestregate 17

4790 Lillesand

Gnr.: 47 Bnr.: 80

Bygningssansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Erik Sørensen  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
Opprettet: 18.11.2024  
E-post: post@eriksorensen.no  
Utskrift: 18.11.2024  
Telefon: 90635160



## Innledning

### Tilstandsrapport for bygningen og dens avgrensninger

- Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.
- Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som den bygningssakkyndige har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.
- Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke den bygningssakkyndiges ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.
- Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeglar.

### Takstrappen

Takstrappen er spesifikk for sertifiserte bygningssakkyndige.

### Rollen til den bygningssakkyndige

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Den bygningssakkyndige har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgiver virksomhet.

### Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2017, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

### Rapportens struktur

- Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler).
- Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P-799 (mai 2020) veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi.

### Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep ( f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikkakninger. Stikkakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.



## Tilleggsundersøkelser

- Piper og ildsteder. Den bygnings sakkyndige vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en EI. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.
- Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.
- Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

## Kunden/rekvirenten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør den bygnings sakkyndige kontaktes for ny befaring og oppdatering.

## Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av den bygnings sakkyndige. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold den bygnings sakkyndige har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

## Andre uttrykk og definisjoner

**Tilstandsgrad (TG):** Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

**Referansenivå:** Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

**Svikt:** Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

**Stikkatakninger:** Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

**Normal levetid:** Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

**Symptom:** Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

**Tilstand:** Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

**Visuell:** Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

**Fuktmålerutstyr:** Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

## Personvern

Den bygnings sakkyndige behandler enkelte personopplysninger om kunden som den bygnings sakkyndige trenger for å utarbeide rapporten.



## Tilstandsgrader

TG 0

## Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

## Moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal brukssituasjon, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

## Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- manglende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

## Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for straksiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

## Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler som er tildekket med snø



## Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

### Bygningsansvarlig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

# NITO

### Godkjenningsmerker / logoer



## Premisser og forutsetninger

### Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.  
 Arealmåling av boligen er iht. Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av boliger 2023.  
 Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.  
 Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.  
 Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.  
 Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.  
 Ny vask skal monteres på leil. syd 3. etasje og ny glassplate under ovn på leil. nord 3. etasje.  
 Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

### Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.  
 Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.



## Konklusjon

### Næringsbygg

Bygård av eldre dato med tilhørende låve beliggende på en sentral tomt. Bygningen ble i 2009-10 renoveret utvendig og totalrenoveret innvendig etter brann.

Den generelle tilstanden utvendig virker god.

Innvendig er det vanlig grad av bruksslitasje.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Sørmeglere avd. Arendal      Rekvirert dato: 07.11.2024

### Besiktigelse

Til stede: Takstmann Erik Sørensen      Besiktigelsesdato: 13.11.2024  
 H. H.

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4215	47	80

Adresse: Vestregate 17, 4790 Lillesand      Kommune: Lillesand

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Helges Studio AS



## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.  
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.  
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.  
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.  
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Bygning 1

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
--------	-------	-------	-------	-----

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
	BRA-i: 2 felles ganger, 2 stk. leiligheter.

## Bygninger på eiendommen

### Næringsbygg

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
Ca 1920	2009	Ombygd/renovert.



## Arealopplysninger - NS3940:2012 for Næringsbygg

### Næringsbygg

#### Arealskjema

Etasje	BTA (m <sup>2</sup> )	BRA (m <sup>2</sup> )
Kjeller	100	82
1. etasje	142	131
2. etasje	144	124
3. etasje	94	84
<b>Sum:</b>	<b>480</b>	<b>421</b>

#### Romfordeling - BRA

Etasje	Romtype
Kjeller	Div. kjellerrom.
1. etasje	2 felles ganger, 2 stk. leiligheter.
2. etasje	2 felles ganger, 2 stk. leiligheter.
3. etasje	Gang, 2. stk. leiligheter.

### Uthus

#### Arealskjema

Etasje	BTA (m <sup>2</sup> )	BRA (m <sup>2</sup> )
1. etasje	155	145

#### Romfordeling - BRA

Etasje	Romtype
1. etasje	

### Sum areal alle bygninger

Bygning	BTA (m <sup>2</sup> )	BRA (m <sup>2</sup> )
Næringsbygg	480	421
Uthus	155	145
<b>Sum:</b>	<b>635</b>	<b>566</b>





## Bygningsbeskrivelse

### Næringsbygg

#### Grunnmur

Det skal normalt bare foretas visuell undersøkelse av grunnmuren. Spesielt må sprekke- og rissdannelser og eventuell avflassing av murpuss kommenteres. Sprekker/riss som er skråstilt vil ofte være en indikasjon på setningskader. Vertikale og horisontale sprekker indikerer jordtrykk. Det skal også angis hvilken type materialer grunnmuren er bygget av (leca, plasstøpt betong, sparestein, tegl, osv.) dersom dette er mulig å fastslå.

##### Beskrivelse

Grunnmur består av gråstein/betong.

##### Vurdering / Avvik

TG 1

Grunnmur har vanlig elde mht. alder.

#### Grunn og fundamenter

Det foretas kun visuell vurdering av byggegrunn og fundamenter. Grunnundersøkelse ikke foretatt. Visuelle observasjoner av sprekker og setninger bemerkes.

##### Beskrivelse

Grunn og fundamenter er ukjent.

#### Drenering

Fuktsikring / drenering av grunnmur vurderes . Aldringssvekkelse av dreneringsrør vurderes. Det utføres visuelle observasjoner.

##### Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller.



#### Yttervegg

Konstruksjon og fasader kontrolleres. Stikkprøver i treverk. Puss, fuger og drensspalter kontrolleres på vegger oppført av mur, betong og teglstein. Vurderinger av fasadene foretas fra bakkenivå.

##### Beskrivelse

Yttervegger er i mur med teglstein. Er med glassfiber, armert utvendig puss i fra ca 2010.

##### Vurdering / Avvik

TG 2

Har noen sprekker og avskallinger på vegg øst ved pyntebord som bør utbedres.

#### Vinduer og ytterdører

Det utføres visuelle undersøkelser. Stikkprøver med hensyn til råteskader. Tilfeldig valgte vinduer og ytterdører kontrolleres ifm. åpne- og lukkemekanismer.

##### Beskrivelse

Vinduene er av type isolerglass i fra 2009, har vanlig elde og slitasje mht. alder.

##### Vurdering / Avvik

TG 1

Enkelte av vinduene og ytterdører trenger noe vedlikehold mht. maling.

#### Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Visuell vurdering med hensyn til skader og innfesting og dimensjonering. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Vurdering og kontroll av rekkverk mht. stabilitet og høyder.

##### Beskrivelse

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse side vest i 1. etasje.

Ingen tilgang til undertekking på terrasser i 2. og 3. etasje, hvor det er rom under.

##### Vurdering / Avvik

TG IU

## Vestregate 17

4790 Lillesand  
Gnr.: 47 Bnr.: 80

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Erik Sørensen  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
post@eriksorensen.no  
Opprettet: 18.11.2024  
E-post: post@eriksorensen.no  
Utskrift: 18.11.2024  
Telefon: 90635160



### Takkonstruksjon

Vurdere dimensjonering, isolering, og ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og tre skadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

#### Beskrivelse

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler.

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane og liten høyde. Isolasjon lagt ut hvor den som er i kott syd-øst må festes i taket. Er som forventet ut i fra alder.

### Yttertak

Beskrive type taktekkning. Visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

#### Beskrivelse

Taket er tekket med teglstein i fra 2009. Undertak består av plater.

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

Taket har vanlig grad av elde og slitasje.

### Renner, nedløp og beslag

Beskriv materialvalg på renner, nedløp og beslag. Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skader, rust m. m.

#### Beskrivelse

Renner er i galvanisert stål. Vannet blir ledet rett på grunn.

Beslag over tak virker ok på utforming, har vanlig elde.

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

## Vestregate 17

4790 Lillesand  
Gnr.: 47 Bnr.: 80

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Erik Sørensen  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
post@eriksorensen.no  
Opprettet: 18.11.2024  
E-post: post@eriksorensen.no  
Utskrift: 18.11.2024  
Telefon: 90635160



### Bad nr. 1 leil. 1. etasje

Fuktmåling og visuelle undersøkelse legges til grunn for vurderingen. Vurdering av potensielle fuktskader i gulv og vegger. I samme boenhet undersøkes også tilstøtende rom og rom i etasjen under våtrom. Vurder og beskriv ventilasjon i rommet. Lett tilgjengelige sluk undersøkes og beskrives. Beskriv og vurder innredning (innredning blir ikke flyttet på).

#### Beskrivelse

Gulvet er med beleg, har oppkant mot vegger og litt fall mot sluk. Veggene er med plater. Ventil montert i himling, liten luftespalte i bunnen av døren. Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, kabinett og avløp til vaskemaskin. Det er utført fuktmåling, ingen fukt målt.

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

### Bad nr. 2 leil. 1. etasje

Fuktmåling og visuelle undersøkelse legges til grunn for vurderingen. Vurdering av potensielle fuktskader i gulv og vegger. I samme boenhet undersøkes også tilstøtende rom og rom i etasjen under våtrom. Vurder og beskriv ventilasjon i rommet. Lett tilgjengelige sluk undersøkes og beskrives. Beskriv og vurder innredning (innredning blir ikke flyttet på).

#### Beskrivelse

Gulvet er med beleg, har oppkant mot vegger. Gulvet har fall mot sluk som lar seg kun delvis inspiseres. Veggene er med plater og noe mur. Ventil montert i himling, liten luftespalte i bunnen av døren. Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og kabinett. Det er utført fuktmåling, ingen fukt målt.

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

### Bad nr. 3 leil. 2. etasje

Fuktmåling og visuelle undersøkelse legges til grunn for vurderingen. Vurdering av potensielle fuktskader i gulv og vegger. I samme boenhet undersøkes også tilstøtende rom og rom i etasjen under våtrom. Vurder og beskriv ventilasjon i rommet. Lett tilgjengelige sluk undersøkes og beskrives. Beskriv og vurder innredning (innredning blir ikke flyttet på).

#### Beskrivelse

Gulvet er med beleg, har oppkant mot vegger og litt fall mot sluk. Veggene er med plater. Ventil montert i vegg, liten luftespalte i bunnen av døren. Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, dusjnisje og avløp til vaskemaskin. Det er utført fuktmåling, ingen fukt målt.

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

## Vestregate 17

4790 Lillesand  
Gnr.: 47 Bnr.: 80

Byggningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaknr.: 979205996  
Erik Sørensen  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
Opprettet: 18.11.2024  
E-post: post@eriksorensen.no  
Utskrift: 18.11.2024  
Telefon: 90635160



### Bad nr. 4 leil. 2. etasje

Fuktmåling og visuelle undersøkelse legges til grunn for vurderingen. Vurdering av potensielle fuktskader i gulv og vegger. I samme boenhet undersøkes også tilstøtende rom og rom i etasjen under våtrom. Vurder og beskriv ventilasjon i rommet. Lett tilgjengelige sluk undersøkes og beskrives. Beskriv og vurder innredning (innredning blir ikke flyttet på).

#### Beskrivelse

Gulvet er med beleg, har oppkant mot vegger og litt fall mot sluk. Veggene er med plater og noe mur. Ventil montert i vegg, liten luftespalte i bunnen av døren. Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og dusjnisje. Det er utført fuktmåling, ingen fukt målt.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

### Bad nr. 5 leil. 3. etasje

Fuktmåling og visuelle undersøkelse legges til grunn for vurderingen. Vurdering av potensielle fuktskader i gulv og vegger. I samme boenhet undersøkes også tilstøtende rom og rom i etasjen under våtrom. Vurder og beskriv ventilasjon i rommet. Lett tilgjengelige sluk undersøkes og beskrives. Beskriv og vurder innredning (innredning blir ikke flyttet på).

#### Beskrivelse

Gulvet er med beleg, har oppkant mot vegger og har litt fall mot sluk. Veggene er med plater. Ventil montert i himling, liten luftespalte i bunnen av døren. Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og kabinett. Det er utført fuktmåling, ingen fukt målt.

### Bad nr. 6 leil. 3. etasje

Fuktmåling og visuelle undersøkelse legges til grunn for vurderingen. Vurdering av potensielle fuktskader i gulv og vegger. I samme boenhet undersøkes også tilstøtende rom og rom i etasjen under våtrom. Vurder og beskriv ventilasjon i rommet. Lett tilgjengelige sluk undersøkes og beskrives. Beskriv og vurder innredning (innredning blir ikke flyttet på).

#### Beskrivelse

Gulvet er med beleg, har oppkant mot vegger og litt fall mot sluk. Veggene er med plater. Ventil montert i himling, liten luftespalte i bunnen av døren. Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og dusjnisje hvor delevegg er mangelfullt festet. Det er utført fuktmåling, ingen fukt målt.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

## Vestregate 17

4790 Lillesand  
Gnr.: 47 Bnr.: 80

Byggningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaknr.: 979205996  
Erik Sørensen  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
Opprettet: 18.11.2024  
E-post: post@eriksorensen.no  
Utskrift: 18.11.2024  
Telefon: 90635160



### Kjøkken nr. 1 leil. 1. etasje

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

#### Beskrivelse

Gulvet er med parkett, har litt gulvknirk. Veggene er med plater. Vanlig standard på kjøkkeninnredning, har normal slitasje. Kjøkkenventilator montert, er med kullfilter. Fuktmåling utført, ingen fukt målt.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

### Kjøkken nr. 2 leil. 1. etasje

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

#### Beskrivelse

Gulvet er med parkett. Veggene er med plater. Vanlig standard på kjøkkeninnredning, har normal slitasje. Kjøkkenventilator montert, er med kullfilter. Fuktmåling utført, ingen fukt målt.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

### Kjøkken nr. 3 leil. 2. etasje.

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

#### Beskrivelse

Gulvet er med parkett og veggene er med plater. Vanlig standard på kjøkkeninnredning, har normal slitasje. Kjøkkenventilator montert, er med fullfilter. Fuktmåling utført, ingen fukt.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

## Vestregate 17

4790 Lillesand  
Gnr.: 47 Bnr.: 80

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Erik Sørensen  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
post@eriksorensen.no  
Opprettet: 18.11.2024  
E-post: post@eriksorensen.no  
Utskrift: 18.11.2024  
Telefon: 90635160



### Kjøkken nr. 4 leil., 2. etasje

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

#### Beskrivelse

Gulvet er med parkett og veggene er med plater. Vanlig standard på kjøkkeninnredning, har normal slitasje. Kjøkkenventilator montert, er med kullfilter. Fuktmåling utført, ingen fukt målt.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

### Kjøkken nr. 5 leil. 3. etasje

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

#### Beskrivelse

Gulvet er med parkett og veggene er med plater. Vanlig standard på kjøkkeninnredning, har normal slitasje. Kjøkkenventilator montert, er med kullfilter. Fuktmåling utført, ingen fukt målt.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

### Kjøkken nr. 6 leil. 3. etasje

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

#### Beskrivelse

Gulvet er med parkett og veggene er med plater. Vanlig standard på kjøkkeninnredning, har normal slitasje. Kjøkkenventilator montert, er med kullfilter. Fuktmåling utført, ingen fukt målt.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

## Vestregate 17

4790 Lillesand  
Gnr.: 47 Bnr.: 80

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Erik Sørensen  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
post@eriksorensen.no  
Opprettet: 18.11.2024  
E-post: post@eriksorensen.no  
Utskrift: 18.11.2024  
Telefon: 90635160



### Innvendige overflater

Visuell observasjon av rom som ikke er beskrevet tidligere. Det beskrives kun overflater som har skader, feil eller avvik.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

Enkelte innvendig dører trenger litt justering.

### Etasjeskillere

Skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik vurderes og beskrives.

#### Beskrivelse

Etasjeskillere er i tre mellom etasjene.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

Litt svikt i enkelte rom.

### Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Håndløper og rekkverkshøyder er også vurdert. Barnesikring vurderes.

#### Beskrivelse

Trapper er av type sving i felles arealene.

### Ildsteder og skorsteiner

Pipens synlige sider vurderes. Feieluke vurderes. Kontroll av tetthet og funksjon utføres ikke. Avstand til brennbar materiale vurderes ifm. ildsteder

#### Beskrivelse

Piper er i teglstein med øvre del i element. Vedovner montert.

#### Vurdering / Avvik

Piper må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

**Oppvarming****Beskrivelse**

Oppvarming er strøm og ved.

**Elektrisk anlegg**

Beskriv om den bygningsfaglige har elektrofaglig kompetanse eller ikke. Plassering av sikringsapparat. Automat- eller skrusikringer. Antall kurser. Åpent eller skjult ledningsnett. Beskrive åpenbare feil, mangler og/eller avvik.

**Beskrivelse**

Hovedsikringsapparat montert i kjeller rom nord-øst på vegg nord.

3 stk. sikringsapparat montert med 2 målere, montert i felles ganger.

**Bilder**

Sikringsapparat.



Sikringsapparat.



Sikringsapparat.



Sikringsapparat.

**VVS-anlegg**

Vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank vurderes. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

**Beskrivelse**

Synlige rør er i plast, kobber og søil.

5 stk. VVS beredere montert, en i kjeller nord og en stk. i kjeller syd.

**Tiltak / Konsekvens**

Mht. rør i rør system mangler det ved en del rørende mansjetter under kum på kjøkkene.

**Frittstående byggverk Garasje**

Beskrivelse av frittstående bygninger som garasje, anneks osv.

**Beskrivelse**

Byggeår ca 1920, renoveret 2020.

Grunnmur:

Mur er i gråstein. Gulvet er i tre, har gamle spor etter borebiller.

Drenering:

Ingen fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur. Noe fukt i gulv/grunn til kjellerrom øst.

Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning og noe liggende kledning, virker ok og har vanlig elde.

Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak, har litt seg. Konstruksjonen består av sperrer med åser og takbord. har dim. mindre enn dagens krav. Gamle spor etter borebiller.

Taktekking:

Taket er tekket med teglstein i fra 2019. Undertak består av bord.

Bygningen er i tradisjonell utførelse med liten dim. på bærende konstruksjoner og med flere plan innvendig.

Vestregate 17

4790 Lillesand

Gnr.: 47 Bnr.: 80

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 18.11.2024

Utskrift: 18.11.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Signatur

### Signatur

Rykene - 18.11.2024

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN





# Eiendomskart for eiendom 4215 - 47/80//



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

- |                             |  |                                |                                     |
|-----------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omrøstet   | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| ----- Hjelpeinje vegkant    | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ● Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpeinje fiktiv     | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ✕ Grensepunkt - kors                |
| ----- Hjelpeinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | □ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpeinje vannkant   | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                             | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	605,40 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Noen fiktive grenser			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6456743,25	<b>Øst</b>	463402,63

#	Grensepunkter					Grenselinjer (m)	
	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6456728,05	463393,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	4,87	
2	6456725,72	463386,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,22	
3	6456723,55	463380,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,71	
4	6456737,92	463376,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,92	
5	6456742,85	463375,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,02	
6	6456743,21	463376,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,28	
7	6456743,87	463379,13	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	2,38	
8	6456750,26	463405,93	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	27,76	
9	6456734,92	463410,71	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	16,07	
10	6456729,86	463398,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	13,42	



# Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland

Telefon: 37261500

Utskriftsdato: 12.11.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

<b>Kommunenr.</b>	4215	<b>Gårdsnr.</b>	47	<b>Bruksnr.</b>	80	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Vestregate 17, 4790 LILLESAND								

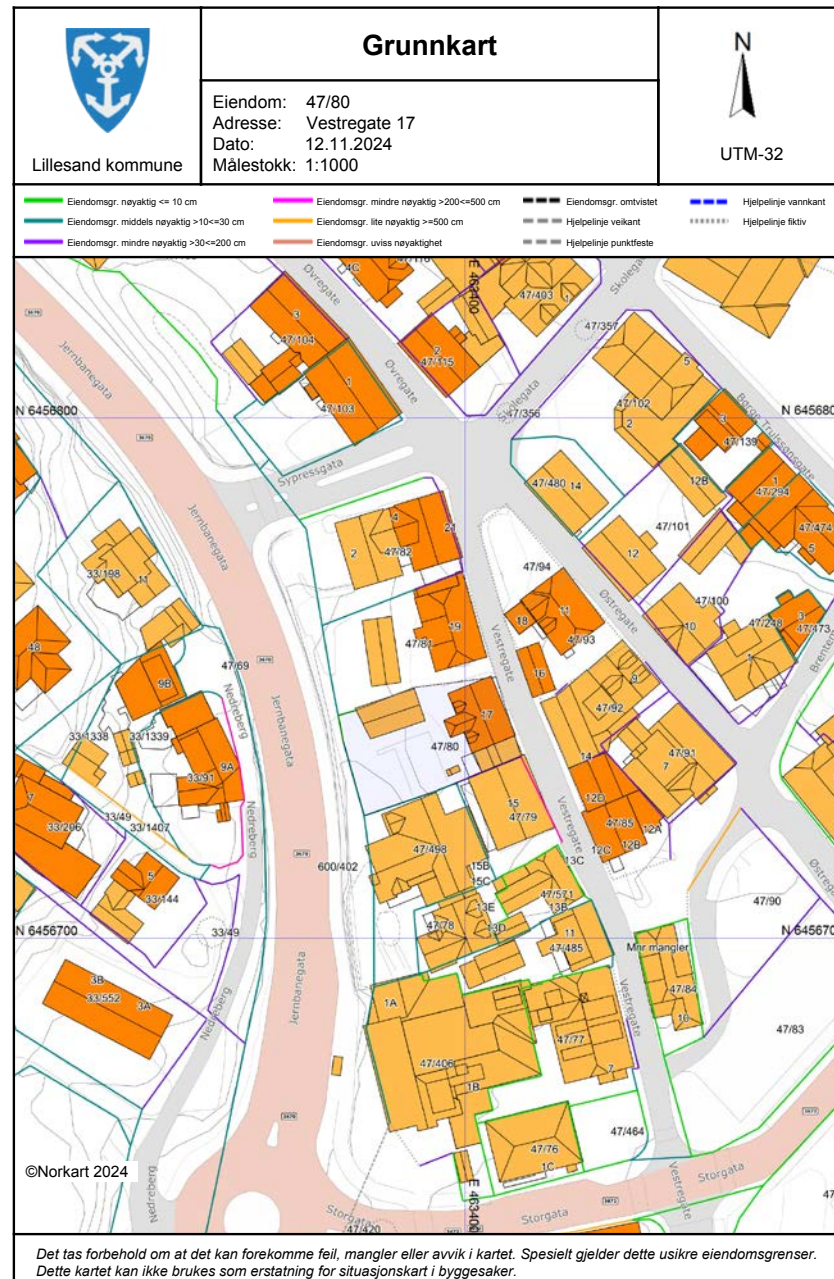
## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
300000081	13491	31.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	247

<b>Privat septikanlegg</b>	Ja
----------------------------	----

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

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







## Oversiktskart for eiendom 4215 - 47/80//



## Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland

Telefon: 37261500

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

<b>Kommunenr.</b>	4215	<b>Gårdsnr.</b>	47	<b>Bruksnr.</b>	80	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Vestregate 17, 4790 LILLESAND								

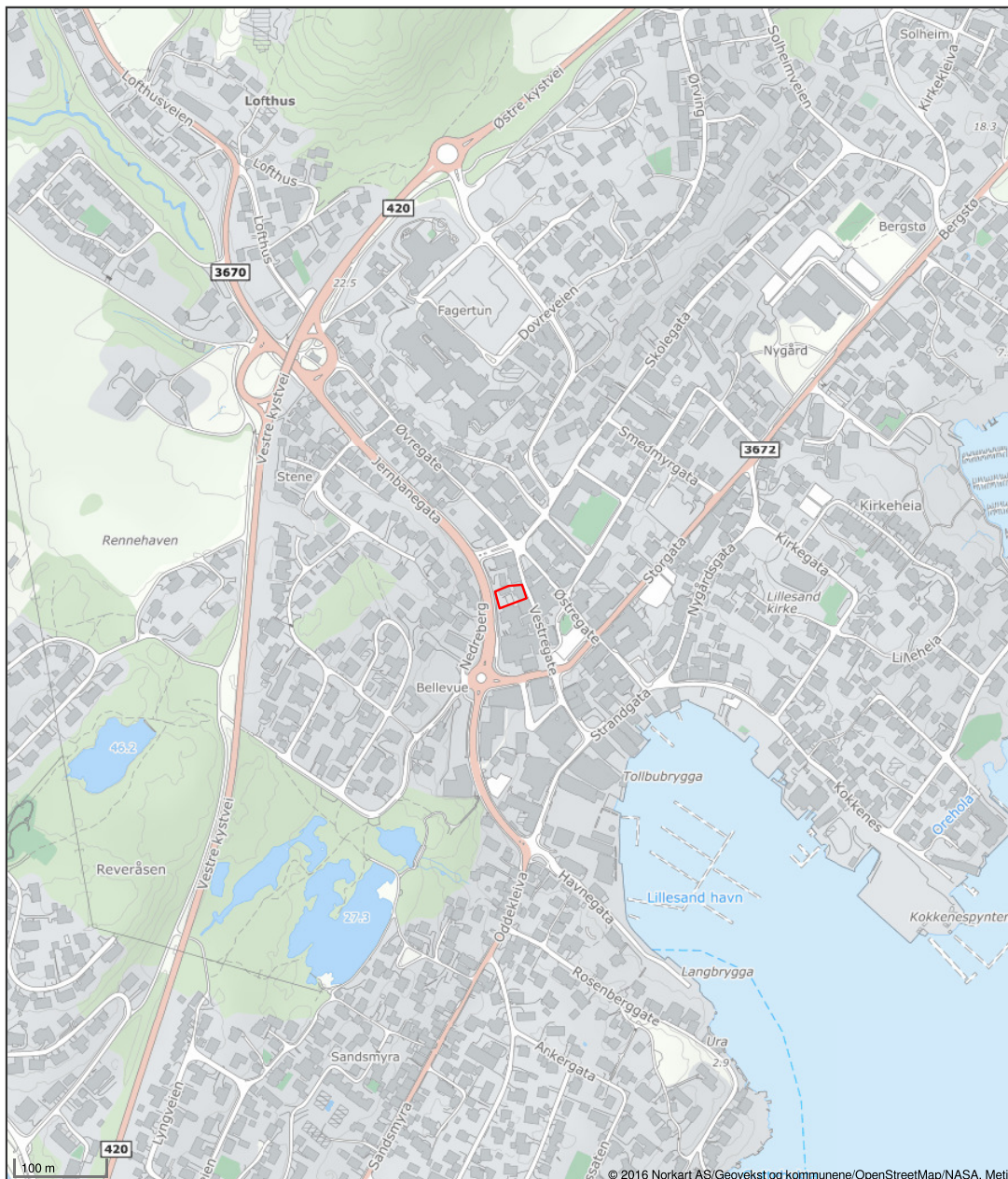
## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	17 955,88 kr
Eiendomsskatt	5 156,74 kr
Feiing	128,82 kr
Vann	11 854,42 kr
<b>Sum</b>	<b>35 095,86 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen innværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig/fritidsbolig	647400 prom	2,00 kr	1/1	0 %	1 295,00 kr	970,50 kr
Innbetalt vann 2023	-170 m3	13,35 kr	1/1	0 %	-2 269,50 kr	-2 269,50 kr
Innbetalt avløp 2023	-170 m3	21,36 kr	1/1	0 %	-3 631,60 kr	-3 631,60 kr
Forbruk vann 2023	247 m3	13,35 kr	1/1	0 %	3 297,45 kr	3 297,45 kr
Forbruk avløp 2023	247 m3	21,36 kr	1/1	0 %	5 276,54 kr	5 276,54 kr
Målerleie tom 32mm	1 stk	337,50 kr	1/1	0 %	337,50 kr	253,13 kr
Feie/tilsynsgebyr	1 stk	186,00 kr	1/1	0 %	186,00 kr	0,00 kr
Feie/tilsynsgebyr	1 stk	186,00 kr	1/1	0 %	186,00 kr	186,00 kr
Slamavskillere - tom 3 m3	1 stk	2 264,00 kr	2/1	0 %	4 528,00 kr	1 132,00 kr





## Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	80	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Vestregate 17, 4790 LILLESAND								

### Restanser og legalpant registrert på eiendommen

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

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

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

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





## Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland

Telefon: 37261500

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	80	Festenr.		Seksjonsnr.	
<b>Adresse</b>		Vestregate 17, 4790 LILLESAND							

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner


### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner


Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2021000918		
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2035		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	06.09.2023		
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1468/Bestemmelser%20datert%209_2_24.pdf">https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1468/Bestemmelser%20datert%209_2_24.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	605 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H350	
	<b>KPFare</b>	Brann-/eksplosjonsfare	
	<b>Delareal</b>	605 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende	
	<b>Områdenavn</b>	B18	
	<b>Delareal</b>	491 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H320	
	<b>KPFare</b>	Flomfare	



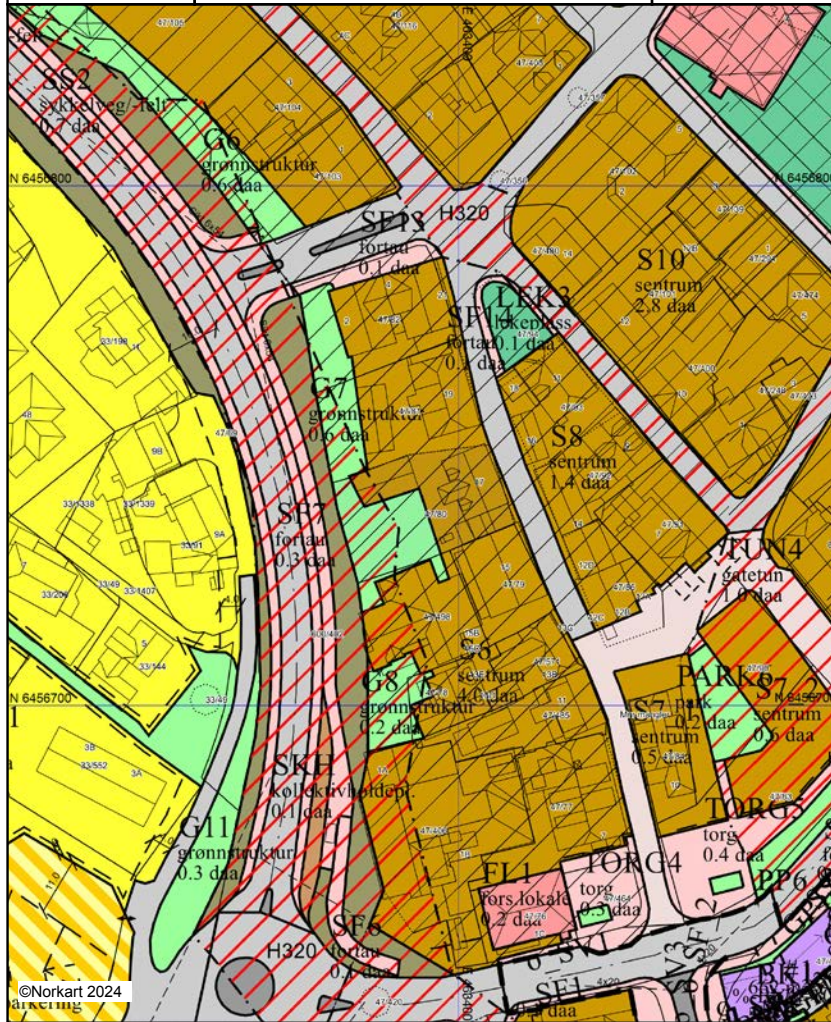
Lillesand kommune

## Reguleringsplankart



UTM-32

Eiendom: 47/80  
 Adresse: Vestgate 17  
 Dato: 12.11.2024  
 Målestokk: 1:1000




©Norkart 2024  
 GINCLING

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 PBL 2008*
- Sikringsonegrense
  - Angitthensyngrense
  - Gjennomføringsgrense
  - Båndlegginggrense nåværende
  - Bestemmelsegrense
  - Boligbebyggelse
  - Sentrumsformål
  - Undervisning
  - Forsamlingslokale
  - Kontor
  - Uteoppholdsareal
  - Lekeplass
  - Bolig/tjenesteyting
  - Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
  - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (
  - Veg
  - Fortau
  - Torg
  - Gatetun
  - Gangveg/gangareal/gågate
  - Sykkelveg/-felt
  - Annen veggrunn - tekniske anlegg
  - Annen veggrunn - grøntareal
  - Kollektivholdeplass
  - Parkeringsplasser med bestemmelser
  - Grønnstruktur
  - Park
  - Faresone - Flomfare
  - Faresone - Annen fare
  - Sikringsone - Frisikt
  - Gjennomføringszone - Krav om felles planeleg
  - Angitthensyngrense - Bevaring kulturmå
  - Båndlegging etter lov om kulturminner
  - Bestemmelseområde
- Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
  - Planens begrensning
  - Formålsgrense
  - Faresonegrense
  - Byggegrense
  - Bebyggelse som forutsettes fjernet
  - Regulert senterlinje
  - Frisiktslinje
  - Regulert parkeringsfelt
  - Målelinje/Avstandslinje
  - Stenging av avkjørsel
  - Avkjørsel
  - Regulert møneretning
  - Påskrift feltnavn
  - Påskrift reguleringsformål/arealformål
  - Påskrift areal
  - Påskrift utnyttning
  - Påskrift bredde
  - Påskrift kotehøyde
  - Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift





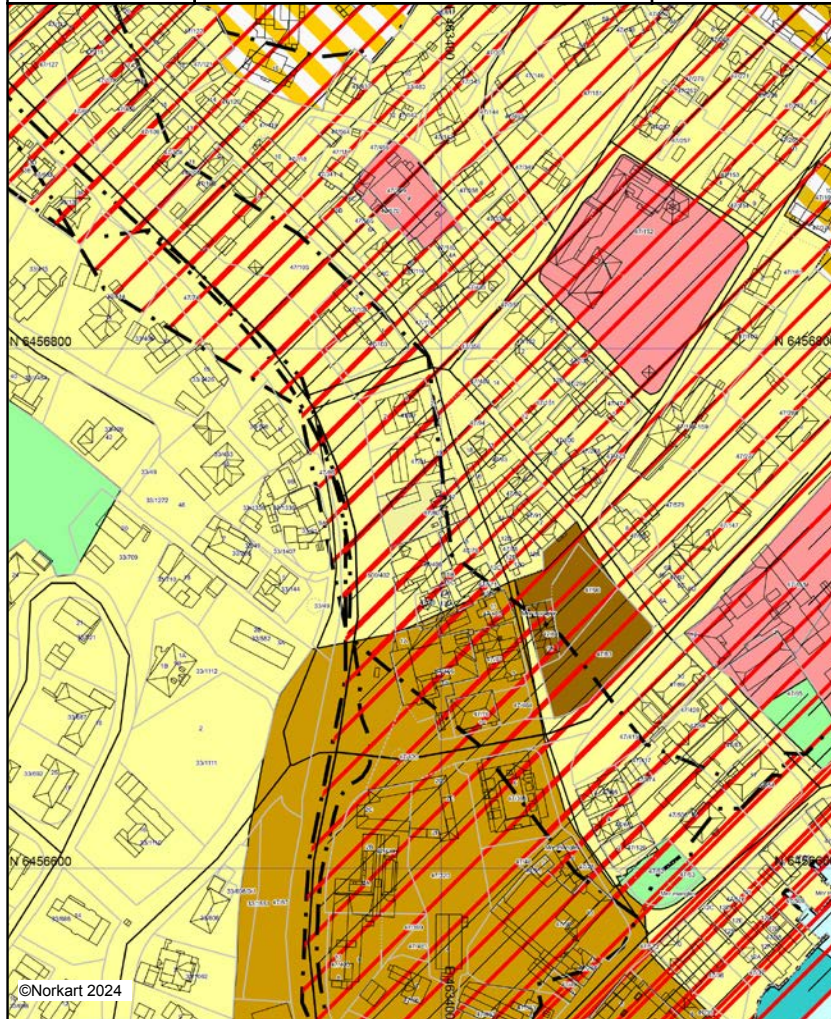
Lillesand kommune

## Kommuneplankart



UTM-32

Eiendom: 47/80  
 Adresse: Vestgate 17  
 Dato: 12.11.2024  
 Målestokk: 1:2000



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

- Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*
-  Faresone grense
  -  Faresone - Flomfare
  -  Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
  -  Angitthensyngrense
  -  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
  -  Boligbebyggelse - nåværende
  -  Sentrumsformål - nåværende
  -  Sentrumsformål - fremtidig
  -  Tjenesteyting - nåværende
  -  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
  -  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fr
  -  Friområde - nåværende
  -  Park - nåværende
  -  LNFR-areal - nåværende
  -  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
  -  Småbåthavn - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
  -  Grense for arealformål
  -  Samleveg - nåværende
  -  Adkomstveg - nåværende



# Bestemmelser og retningslinjer

## Innholdsfortegnelse

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



## Innledning

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

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

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

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

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

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

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

## Definisjoner

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

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

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

I planhierarkiet gjelder følgende:

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

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

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

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

Det er i kommuneplankartet avsatt byggegrenser i følgende områder:

- Skuggevik
- Luntevika
- Ørnefjell

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 1. Vann- og avløpsanlegg

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

#### 2. Vei og transport

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 1. Generelle krav til uteoppholdsareal

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

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

#### 2. Utomhusplan

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

Utomhusplanen skal minimum vise:

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

#### 3. Størrelse på uteoppholdsareal

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

Tabell 1: Krav til størrelse på uteoppholdsareal

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

\* trenger ikke være på bakkenivå.



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

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

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

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

Naturlige tilgrensende arealer skal være med i vurderingen.

#### 4. Typer lekeplasser

Tabell 3: Definisjoner og avstander.

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

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

#### 5. Gjennomføring

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

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

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

#### 6. Omdisponering av områder for lek

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

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

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

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

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

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

## 2. Antall parkeringsplasser

Tabell 4: Antall parkeringsplasser for ulike bygninger.

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

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

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

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

Tabell 5: Krav til elektrisk infrastruktur til parkeringsplasser.

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

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

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

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

#### 1. Naturmangfold

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

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

#### 2. Grønnstruktur – landskap

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

**3. Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø**

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

**4. Støy**

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

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

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

**6. Fareområder**

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

**7. Luftkvalitet**

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

**8. Spredning av planteskadegjørere**

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

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

Reguleringsplaner skal følge nasjonal, regional og kommunal veiledning.

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

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

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

Følgende skal beskrives:

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

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

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

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

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

Det kan for eksempel være:

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

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

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

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

Unntaket forutsetter følgende:

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

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

##### 1. Boligformål

Bestemmelsen er unntatt rettsvirkning på grunn av innsigelse fra Statsforvalter

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

##### 2. Sentrumsformål

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

##### 3. Næringsformål

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



Tabell 6: Bestemmelser til enkeltområder innenfor næringsformålet.

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

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

#### 4. Fritids- og turistformål

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

Tabell 7: Bestemmelser til enkeltområder innenfor fritids- og turistformålet

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

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

#### 5. Kombinert formål

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

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

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

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

## 6. Andre typer bebyggelse og anlegg

Bruk av områdene fremgår av tabell 9.

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

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

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

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

## 7. Samferdselsanlegg

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

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

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

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

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

#### Plassering av landbruksbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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



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

## 2. Områder uten krav til detaljregulering

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

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

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

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

#### 1. Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 6. Vassdrag (pbl. § 11-11 nr. 5)

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

- Grimeelv
- Moelva
- Glamslandsbekken
- Fjellaldselva
- Vallesverdelva
- Steindalsbekken
- Langebekken
- Holtvannsbekken
- Isefjærvassdraget

- Kvåsebekken.
- Anavassdraget.

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

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

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

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

#### Sikringszone drikkevannskilde (H110)

Definisjon på Furuholmlinjen:

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

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

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

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

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

#### 1. Faresoner for:

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

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

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

Innenfor faresone brann/eksplosjon gjelder følgende:

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

### 3. Faresone høyspenning (H370)

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

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

#### Infrastruktursone (H410)

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

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

#### Båndleggingssone naturvern (H720)

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

Tabell 12: Naturvernområder

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



## Retningslinjer til kommuneplanens arealdel

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

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

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

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

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

Hensynssonen omfatter to typer områder med ulike retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**R1-5 Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)**

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

Tabell 13: Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)

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

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

**Vedlegg**

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

**Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse**

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

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	80	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Vestregate 17, 4790 LILLESAND								

	Ja	Nei
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer:		

**Andre opplysninger****FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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











# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 47/80  
Adresse: Vestregate 17  
Dato: 12.11.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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  
[Abc] Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)  
- - - Planens begrensning

## Bestemmelser for Områderegulering for Lillesand Sentrum

Vedtatt:19.05.2015

Sist revidert: 11.03.2020

Vedtatt endring etter §12-14 andre ledd: 13.10.2020

### 1. Generelle bestemmelser

#### 1.1 Formål og henvisninger

Planbestemmelser med plankart bygger på Plan- og bygningsloven av 2008-06-27 nr.71, og gjelder for de områdene som faller inn under planavgrensningen. Bestemmelsene skal gi juridiske rammer for vern og utvikling av historiske, arkitektoniske, kulturelle, næringsmessige og andre miljømessige verdier som Lillesand sentrum innehar. Hensikten er å oppnå et fremtidsrettet, miljøvennlig, levende og attraktivt sentrum med offentlige institusjoner, kompetansekrevede virksomheter, undervisning, handel, gaterom, kultur og boliger som de viktigste miljøskapende faktorer.

#### 1.2 Temakart:

Temakartene er ment som supplement til planbeskrivelsen, men gis juridisk virkning i den grad de vises til i bestemmelser.

Følgende temakart er vedlagt planen:

- Temakart "Sandsbekken og grønstruktur"
- Temakart "Smau, snarveier og allmenninger"
- Temakart "Gatemiljø"
- Temakart "Bygningsdatering"
- Temakart "Vernesoner"
- Temakart "Barn og unge"

Temakartene er knyttet opp mot plankart og bestemmelser. Der hensynssone Vern kulturmiljø sammenfaller med områder vist i temakart, gjelder egne bestemmelser.

#### 1.3 Formingsveileder for Lillesand Sentrum

Det er utarbeidet en formingsveileder for Lillesand sentrum. Denne gis virkning der bestemmelsene viser til denne. Innenfor hensynssone bevaring gjelder denne fullt ut.

For detaljreguleringsplan skal gjeldende normaler for veg og utomhusanlegg følges dersom det ikke fremkommer andre bestemmelser under relevant reguleringsformål i områdeplanen.

#### 1.4 Plankrav

Følgende områder må detaljreguleres før tiltak større enn BRA/BYA 50 m<sup>2</sup> kan iverksettes:

B26, B/T1, B/T2, T1, T2  
S5\_2, S7\_1, S7\_2, S11, S12  
TUN2, TUN3, TUN4, SGG1  
TORG1, TORG2, TORG3  
HTL/S  
KIRKE, PP2, PP3, G3

#### 1.5 Innholdet i utbygningsavtaler (pbl kap. 17)

Utbygningsavtaler skal sikre gjennomføring av planen og dens rekkefølgebestemmelser.

Det skal også fastsettes et anleggsbidrag per boenhet/bruksenhet til opparbeidelse av offentlige parker/grøntområder, veier og annen teknisk infrastruktur innenfor Områdeplan for Lillesand sentrum.

#### 1.6 Rekkefølge av tiltak/utbyggingsavtale

Rekkefølgebestemmelser og utbygningsavtaler skal i form av anleggsbidrag sikre opparbeidelse av fellesområder og anlegg i hele sentrumsområdet og skal pålegges alle utbyggingsprosjekter innenfor sentrumsplanen. Dette gjelder likevel ikke for tiltak som er untatt søknadsplikt, eller ikke rammes av bestemmelsene om ansvarsbelegging.

Med grunnlag i kostnadsbidrag (kr. Pr m<sup>2</sup> BRA fastsatt av Lillesand Bystyre) for bolig og øvrige formål, skal det innbetales anleggsbidrag i hver enkelt byggesak før igangsettingstillatelse gis.

#### 1.7 Utforming og omgivelseskvalitet

I alle plan- og byggesaker med BRA over 150m<sup>2</sup> skal det i søknad om tiltak foreligge en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider; både i forhold til seg selv, til omgivelsene, til gaterom og fjernvirkning.

Det kan i den enkelte byggesak gis spesielle krav til dokumentasjon. Tilpasninger til eksisterende bysituasjon og eksisterende bebyggelse skal skje på en slik måte at det gis rom for ny tidsmessig arkitektur av høy kvalitet der ikke vernehensyn krever sterk formstyring. Nye bygg kan gjerne ha et moderne uttrykk som tydeliggjør at bygget tilhører samtiden.

Offentlige bygg og byrom som inneholder viktige funksjoner for byen skal ha en utforming som signaliserer dette.

#### 1.8 Skilt, reklame, møblering og belysning

Butikkskilt, reklameskilt, møblering og belysning skal utformes i tråd med Lillesand kommunes Formingsveileder for Lillesand sentrum. Disse tiltakene er underlagt søknadsplikt.

#### 1.9 Støyforhold

Det tillates ikke støyende spunting dersom det finnes alternative fundamenteringsalternativer som f.eks borrende peler.

Ved bruk av spunting eller andre støyende fundamenteringsformer skal det i søknaden redegjøres for eventuelle negative konsekvenser for tilgrensende områder, her med fokus på støy og setningsskader.

#### 1.10 Temporære konstruksjoner

Bruk av midlertidige konstruksjoner skal unngås hvis det finnes alternativer til



bruksområdet. Lillesand kommune skal legge forholdene til rette for å tilby gode alternativer til midlertidige scener og salgsboder for å fylle dette kravet.

Det tillates midlertidige, flyttbare installasjoner på inntil 20 m<sup>2</sup>. Disse kan maksimalt være utplassert i 1 uke i strekk, med mindre de er i daglig virke.

Ellers gjelder Retningslinjer for salg, aktiviteter og utearrangementer i Lillesand sentrum.

#### 1.11 Kvikkleire

For alle detaljreguleringsplaner og for alle tiltak som krever fundamentering i grunn innenfor planområdet, må grunnforhold og kvikkleire analyseres og vurderes. Hvis det avdekkes ustabile eller usikre grunnforhold skal tiltaksplan utarbeides. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen.

#### 1.12 Flomfare (H320)

For alle detaljreguleringsplaner og for alle tiltak innenfor hensynssone flom (H320) skal flomfare vurderes og nødvendige tiltak treffes for å redusere risiko for skade ved flom.

#### 1.13 Gjenoppbygging etter brann

For hele planområdet tillates gjenoppbygging av boliger med samme BYA, BRA og antall boenheter som eksisterende bolig som erstatning for tapt bolig eller ved riving av eksisterende bolig.

## 2. Bebyggelse og anlegg (pbl§12-5 nr.1)

### 2.1 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (B) (pbl §12-5 nr.1)

#### 2.1.1 Bebyggelsestype

Innenfor områder for boligbebyggelse skal det oppføres eneboliger/tomannsboliger.

#### 2.1.2 Plankrav

- **B26**

Før fortetting innenfor B26 må området detaljreguleres. Sentrumsplanens bestemmelser om utnyttelse og fortetting skal legges til grunn i reguleringsarbeidet.

- **B/T1**

Området skal brukes til tjenesteyting eller bolig. Ved tiltak som krever søknad skal det utarbeides detaljreguleringsplan. Utnyttelse skal klargjøres i detaljregulering.

- **B/T2**

Området skal brukes til tjenesteyting eller bolig. Ved tiltak som krever søknad skal det utarbeides detaljreguleringsplan. Området ligger i hensynssone bevaring og utnyttelsesgrad og fortetting for hensynssone bevaring gjelder. For øvrig gjelder bestemmelser i veronesone.

#### 2.1.3 Utnyttelse

Innenfor områder for boligbebyggelse tillates det inntil 2 boenheter per tomt. Én boenhet skal ha BRA minimum 35m<sup>2</sup>.

Maksimalt BRA for B4-B11, B17, B18 og B26 er 45%. Maksimal BYA er 275m<sup>2</sup>. Utnyttelse beregnes for hver enkelt tomt.

For B2-B3 og B12- B16, B19-B25 og B27 gjelder utnyttelse angitt for hensynssone bevaring.

Område B/T3 skal bebygges med bolighus eller en annen bygning for publikumsrettet tjenesteyting med tilhørende anlegg. Før eventuell riving kan tillates igangsatt skal det foreligge godkjent rammetillatelse for oppføring av nytt bygg som fremmer formålet. Området skal ikke brukes som parkeringsplass utover parkering for funksjoner bolig/tjenesteyting innenfor området B/T3. Maksimal BRA er 45 %. Det skal være saltak med takvinkel 35-40 grader. Maksimalt tillatt mønehøyde er kote +16,0.

For BK1 tillates det inntil 6 boenheter og maks BRA 700m<sup>2</sup>.

#### 2.1.4 Byggegrenser

Innenfor boligområdene er byggegrense mot vei vist. Byggegrense mot naboeiendom er 2 meter der ikke annet er vist i plan.

For B2-B3 og B12- B16 og B19-B25 gjelder utnyttelse angitt for hensynssone bevaring.

#### 2.1.5 Fortetting

Det kan tillates fradeling av nye boligtomter dersom både ny og gammel eiendom hver er minimum 400m<sup>2</sup>, det vil si at det tillates ikke fradeling til ny boligeiendom for eiendommer mindre enn 800m<sup>2</sup>.

#### 2.1.6 Universell utforming/tilgjengelig boenhet

Kommuneplanens bestemmelser om universell utforming / tilgjengelige boenheter gjelder.

#### 2.1.7 Krav til uteoppholdsareal

For hver ny boenhet innenfor områder avsatt til boligformål skal det avsettes 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

#### 2.1.8 Sekundærbygninger

Sekundærbygning (garasjer, mellombygg, bod, uthus m.v.) kan maks ha BRA som er 1/4 av hovedbygningens maksimale BRA. Det tillates kun 1 sekundærbygning per eiendom.

Det tillates ikke boenheter i frittliggende sekundærbygning.

Sekundærbygninger skal ha samme takvinkel som hovedbygning.  
Sekundærbygninger kan kun oppføres i 1 etasje.

Det tillates i tillegg til sekundærbygning 1 frittliggende bod på maks 15m<sup>2</sup> per eiendom.

#### 2.1.9 Høyder og estetikk

Alle søknadspåtliggende tiltak skal utformes i samsvar med Lillesand kommunes formingsveileder.

I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

- Bygninger kan ha maksimalt 2 etasjer. Underetasjer tillates. Høyde fra gulv 1.etg til møne kan maks være 12,5 m.
- Saltak og halv-valmtak skal benyttes. Takvinkel må være mellom 37-42 grader. Flate tak tillates ikke. Takterrasser tillates ikke. Tekniske installasjoner (heis, ventilasjonsanlegg m.v.) skal innebygges og inngå i byggets volum og takform.
- Det tillates ikke arker eller kvister som dekker mer enn ¼ av takflatens areal.

*Unntak:*

For delområde B4-B11(Bellevue) gjelder følgende:

- I område B4-B11 tillates det maksimalt 1 etasje pluss underetasje, total høyde fra gulv 1.etg til møne 6,5 m.
- Byggets lengderetning og møne skal være fra syd-vest mot nord-øst, parallelt med gateløp.
- Bygningene skal ha saltak/pulttak med vinkel mellom 6 og 25 grader.

#### 2.1.10 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur skal ha maksimal høyde på 1,5 m.

Ved terrengsprang høyere enn 1,5 m skal forstøtningsmur avtrappes.

#### 2.1.11 Parkering

For boligområdene gjelder kommuneplanens bestemmelser for parkering og sykkelparkering så langt ikke annet er bestemt.

#### 2.1.12 Avkjørsler

Til kommunale veier tillates maksimalt 1 avkjørsel med maksimal bredde = 7,0 meter pr eiendom.

Avkjørsel fra kommunale veier til private eiendommer skal ha friskt i henhold til Lillesand kommunes veinormal.

#### 2.1.13 Område BK

Innenfor område BK tillates konsentrert boligbebyggelse.

#### 2.1.14 Særskilte tilleggsbestemmelser område B/P1

Innenfor området tillates oppføring av bygning(er) med følgende funksjoner:  
Bolig og offentlig parkering

- Eksisterende bygg tillates revet.

- Det kan oppføres bygning som avtrappes med gesimshøyder maks +15, +18,+21,+24 moh regnet fra syd mot nord. Byggegrenser er angitt i plankart.
  - Største tillatte byggehøyde er vist på plankart.
  - Bygget skal ha saltak med ensartet takvinkel mellom 32-34 grader. Mindre deler av bygget kan ha flatt tak men ikke utover 15% av takflatens totale grunnflate.
  - Det tillates ikke tekniske installasjoner over denne høyde.
  - I byggesøknad må redegjøres for grunnforhold, flomfare og skredfare.
  - Tekniske installasjoner skal innebygges og ikke plasseres slik at beboere i eller i tilgrensing forstyrres av støy.
  - Det tillates etablering av kjeller til offentlig parkering ned til kote +9
  - Det tillates ikke fasadelengder større enn 8 meter før den brytes av et mellomrom eller sprang i fasade.
  - Det skal avsettes et areal på minst 100 m<sup>2</sup> til lek innenfor planavgrensning som opparbeides i henhold til Lillesand kommune normal for slike anlegg.
- Parkering:
- Det tillates maksimum 1 parkeringsplass til hver bolig på øverste parkeringsnivå
  - Det skal bygges parkeringsplass til offentlig bruk i nedre parkeringsnivå
  - 5% av p-plassene skal ha størrelse som tilfredsstillende parkering for bevegelsehemmede

## 22 Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål (S) (pbl §12-5 nr.1)

### 2.2.1 Bebyggelsestype

Innenfor områder med sentrumsformål kan det oppføres bygning med formål bolig, forretning, kontor og tjenesteyting med tilhørende anlegg og parkering.

For delområder S1-S5, S7-S9 og S10 langs Østregate, S5-S8 tillates det ikke boligformål i 1.etasje.

Boenheter må ha BRA på minst 35 m<sup>2</sup>

### 2.2.2 Plankrav

- S7\_1 og S7\_2

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for område S7\_1 og S7\_2 før områdene bebygges. Disse områdene skal utarbeides som en felles detaljregulering og inkludere TORG5 og TUN4. Rekkefølgebestemmelser skal sikre opparbeiding av TORG5, PARK6 og TUN4.

- S11

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for S11 før området bebygges. Under bakkenivå skal opparbeides parkeringshus som skal ha minst 130 offentlige parkeringsplasser. Minst 5% av parkeringsplassene innenfor området skal være HC-plasser. For øvrig kan området benyttes til sentrumsformål og øvrige bestemmelser i sentrumsplanen skal legges til grunn i detaljreguleringen.

- S12

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan før området bebygges. Det skal være minst 50 offentlig tilgjengelige parkeringsplasser innenfor området. Minst 5% av alle parkeringsplasser innenfor området skal være HC-plasser. For øvrig kan området benyttes til sentrumsformål, og øvrige bestemmelser i sentrumsplanen skal legges til grunn i detaljreguleringen.

- HTL/S

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for området HTL/S før området bebygges. Området kan benyttes til hotell/botell og/eller øvrige sentrumsformål. BYA = maks 70 % og maks bygningshøyde skal settes til kote 15 moh.

### 2.2.3 Utnyttelse

For området avsatt til sentrumsformål og som er innenfor hensynssone bevaring, gjelder utnyttelse angitt for hensynssone bevaring.

For områdene S5\_2, S7\_1, S7\_2, S11, og S12 avklares utnyttelsesgrad i detaljregulering.

Byggegrenser/eiendomsgrenser under bakken kan fravikes i tilfeller der det foreligger avtale med eier av berørt(e) eiendom(er).

Større bygningsvolumer skal brytes opp med mindre mellombobygg/portrom. Hovedvolumer kan maksimalt ha en grunnflate på 150 m<sup>2</sup> eller en fasadelengde på 12 m før den må brytes opp av et mellombobygg eller portrom med bredde min 2,5 m. Mellombobygg skal trekkes tilbake min. 0.5 m fra hovedbygningens tak og vegglinje for å skape sprang. Mellombobygg og hovedbygg skal ha en egen karakter og en helhetlig klar form og volum.

### 2.2.4 Universell utforming

Nye bruksenheter for forretning/tjenesteyting/kontor skal være universelt utformet.

### 2.2.5 Krav til uteoppholdsareal

Dersom boenhet ikke ligger innen 300 m fra nærmeste offentlig park/grøntområde med størrelse min 100 m<sup>2</sup> kreves det 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet.

Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal kan godkjennes som terrasse/balkong dersom denne er minimum 15 m<sup>2</sup> og har minste dybde 2,5 m.

### 2.2.6 Sekundærbygninger

Sekundærbygninger som garasjer, mellombobygg, annek, bod, uthus m.v. kan ha BRA lik inntil ¼ av hovedbygningens maksimale BRA. For sekundærbygninger som er minst 1 etg (3 m) lavere enn hovedbygning, kan sekundærbygning ha annen

takform og takvinkel enn hovedbygning og flatt tak og takterrasser kan tillates.

### 2.2.7 Høyder

Det tillates oppført bygg i maks 2 etasjer, det vil si med maksimal mønehøyde 12,5 m over gjennomsnittlig høyde på terreng regnet langs fasade langs tilstøtende gateløp.

Bygg kan ikke være mer enn 1 etasje (3m) lavere eller høyere enn nabobygg som ligger på samme side langs gateløp. Frittstående bygg kan ha maks 2 etasjer.

Dersom nabobygg er oppført i 3 etasjer kan nytt bygg som ligger inntil eksisterende nabobygning ha samme mønehøyde og gesimshøyde som nabobygning. Høydene regnes fra gjennomsnittlig høyde på terreng langs fasade langs tilstøtende gateløp på både eksisterende og nytt bygg.

### 2.2.8 Estetiske forhold

Alle tiltak skal utformes i samsvar med Lillesand kommunes formingsveileder.

I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

- Bygninger skal oppføres med fasader i naturmaterialer som stein, tre, mur, tegl samt glass. Overflatebehandling tillates.
- Høye, tette eller ensartede sokler skal unngås. Sokler over 1 meters høyde skal utformes med brudd eller materialskift.
- Bygninger kan ha maksimalt 2 etasjer. Underetasje tillates. Høyde fra gulv 1.etg til møne kan maks være 12,5 m.
- Saltak og halv-valmtak skal benyttes. Takvinkel må være mellom 37-42 grader. Flate tak tillates ikke. Takterrasser tillates ikke. Tekniske installasjoner (heis, ventilasjonsanlegg m.v.) skal innebygges og inngå i byggets volum og takform.
- Det tillates ikke arker eller kvister som dekker mer enn ¼ av takflatens areal.
- Takflater skal være i betong, metall eller tegltakstein. Det kan tillates andre materialer på takflater der takflate har lavere vinkel som ikke er synlig fra gateplan.
- Minimum 5m eller 60% (største faktor gjelder) av førsteetasjes fasade skal for publikumsrettet virksomhet være aktiv. Det vil si åpne og opplyste utstillingsarealer, serveringssteder med åpent innsyn/inngang, eller som tilbyr andre funksjoner til allmennheten. Tildekking/foliering av vinduer tillates ikke. Fargede/speilende glass tillates ikke. Nye fasader skal respektere det eksisterende gaterom med hensyn til rytme, skala, vinduer og fargesetting.
- Atkomst til publikumsrettet virksomhet som ligger til offentlig gate, skal som prinsipp være fra gaten.
- Eventuelle sikkerhetsgitre skal være innvendig montert.
- Tekniske installasjoner (heis, ventilasjonsanlegg, varmepumpeinntak m.v.) skal innebygges og inngå i byggets volum og takform.
- Utkragninger over byggegrense er ikke tillatt. Utkragninger skal unngås, unntatt der det tjener som ly for allmenn ferdsel for gående. Hvis ikke byggegrense er satt gjelder plan- og bygningslovens avstandskrav.

### 2.2.9 Parkering

Det avsettes maks 1 parkeringsplass per boenhet. Parkering kan etableres i felles garasjeanlegg. For de delområder der det ikke tillates boligformål i 1. etasje skal parkering etableres i felles garasjeanlegg under terreng eller i innebygd anlegg.

5% av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt og opparbeidet for bevegelsehemmede. For bygninger der det forventes hyppige besøk av personer med nedsatt bevegelsesevne (helsehus, trygdekontor osv) skal behovet vurderes særskilt.

Det skal avsettes areal til sykkelstativ(er) for 6 sykler per 100 m<sup>2</sup> forretning/kontor/tjenesteyting, og 1 sykkel per boenhet.

### 2.2.10 Midlertidige konstruksjoner

Kommunalt eide områder kan benyttes i henhold til Lillesand kommunes Retningslinjer for salg, aktiviteter og utearrangementer i Lillesand sentrum.

### 2.2.11 Særskilte tilleggsbestemmelser område S1\_1

Innenfor området tillates oppføring av bygning(er) med følgende funksjoner:

Bolig, butikker, tjenesteyting, parkering

- Det kan oppføres bygning med gesimshøyde maks +15,5 moh
- Maksimal høyde på bygget er vist på plankart. Det tillates tekniske installasjoner over denne høyde der disse samlet ikke dekker mer enn 10% av takarealet. Tekniske installasjoner skal innebygges.
- Det skal være forretning eller kontor/tjenesteyting på de plan som ender ut på gatenivå, samt etasjen over.
- Det tillates etablering av kjeller til parkering ned til kote +2,0.
- Tekniske installasjoner som er nødvendige for byggets funksjon tillates ikke plassert under kote +3,0 hvis ikke det gjøres bygningstekniske avbøtende tiltak som hindrer vanngjennomtrekking pga forventet havnivåstigning.
- I byggesøknad må redegjøres for grunnforhold, flomfare, forurensning i grunnen og skredfare.
- Maksimal BYA = 70%
- Det tillates gangforbindelse/overbygg ut over byggegrenser over gatetun (TUN1) mellom bebyggelse på S1\_1 og S1\_2, med minimum høyde 4 m over gatetun.

### 2.2.12 Særskilte tilleggsbestemmelser område S1\_2

Innenfor området tillates oppføring av bygning(er) med følgende funksjoner:

Bolig, butikker, tjenesteyting, parkering

- Det tillates ikke rivning av teglsteinsbygg Storgata 4, (GBR 47/320) Møllegården.
- Det kan oppføres bygning med gesimshøyde maks +14,5 moh
- Maksimal høyde på bygget er vist på plankart. Det tillates tekniske installasjoner over denne høyde der disse samlet ikke dekker mer enn 10% av takareal. Tekniske installasjoner skal innebygges.

- Det skal være forretning eller kontor/tjenesteyting på de plan som ender ut på gatenivå.
- Det tillates etablering av kjeller til parkering ned til kote +2,0.
- Tekniske installasjoner som er nødvendige for byggets funksjon tillates ikke plassert under kote +3,0 hvis ikke det gjøres bygningstekniske avbøtende tiltak som hindrer vanngjennomtrekking pga forventet havnivåstigning.
- I byggesøknad må redegjøres for grunnforhold, flomfare og skredfare.
- Maksimal BYA = 70%
- Det tillates gangforbindelse/overbygg ut over byggegrenser over gatetun (TUN1) mellom bebyggelse på S1\_1 og S1\_2, med minimum høyde 4 m over gatetun.
- Sammenbygging av bygg innenfor området tillates

### 2.2.13 Særskilte tilleggsbestemmelser område S1\_3

Innenfor området tillates oppføring av bygning(er) med følgende funksjoner:

Bolig, butikker, tjenesteyting, parkering

- Eksisterende bygg tillates revet
- Det kan oppføres bygning med gesimshøyde maks +12,5 moh
- Maksimal høyde på bygget skal være +15 moh. Det tillates tekniske installasjoner over denne høyde der disse samlet ikke dekker mer enn 10% av takareal. Tekniske installasjoner skal innebygges.
- Det skal være forretning eller kontor/tjenesteyting på de plan som ender ut på gatenivå.
- Det tillates etablering av kjeller til parkering ned til kote +2,50.
- Tekniske installasjoner som er nødvendige for byggets funksjon tillates ikke plassert under kote +3,0 hvis ikke det gjøres bygningstekniske avbøtende tiltak som hindrer vanngjennomtrekking pga forventet havnivåstigning.
- I byggesøknad må redegjøres for grunnforhold, flomfare, forurensning i grunnen og skredfare.
- Maksimal BYA = 50 % eller 400 m<sup>2</sup>

### 2.2.14 Særskilte tilleggsbestemmelser område S3\_1

Innenfor området skal/kan det tilrettelegges for fiskemottak og bryggekanalen skal tilpasses funksjon som kaianlegg for fiskemottak.

## 2.3 **Bebyggelse og anlegg – Tjenesteyting (T) (pbl§12-5 nr.1)**

### 2.3.1 Bruk av bygninger

Områdene kan brukes til offentlig eller privat tjenesteyting, herunder forretninger som driver med salg av tjenester som hovedgesjeft, bevertning, kulturformidling, barnehager, undervisningsinstitusjoner, administrasjon, konsulentvirksomhet, foreninger og organisasjonsvirksomhet m.v.

### 2.3.2 Plankrav

Det skal utarbeides detaljregulering for område T1 og T2. Disse områdene skal utarbeides som en felles detaljregulering.



2.3.3 Arealbruk  
For område T3 skal eksisterende bygg bevares. Ved uopprettelig skade som følge av f.eks brann, kan det oppføres nytt bygg med samme fotavtrykk, byggehøyder og takvinkler som eksisterende bygg.

2.3.4 Parkering  
Parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng eller i innebygd anlegg.  
Det skal avsettes areal til sykkelstativ(er) for 6 sykler per 100 m<sup>2</sup>.

## 24 Bebyggelse og anlegg – Undervisning (U) (pbl§12-5 nr.1)

2.4.1 Arealbruk  
I området tillates skolebygninger med tilhørende anlegg.  
Skolebygget kan ha en mønehøyde på maks kote + 26,50 og plasseres innenfor byggegrense vist på plankartet.

Skolebygget skal bevares i tråd med historisk uttrykk og form og skal vedlikeholdes og utbedres i tråd med Lillesand Kommunes Formingsveileder for Lillesand sentrum. Bygget skal være utformet etter prinsipper om tilgjengelighet for alle.

2.4.2 Utnyttelsesgrad  
Arealet innenfor byggegrensen kan utnyttes fullt ut.

2.4.3 Parkering/sykkelparkering  
Det tillates ikke anlagt bilparkering innenfor områder som er regulert til undervisning. Her kan det gjøres unntak for parkeringsplasser for funksjonshemmede. Slike parkeringsplasser skal anlegges nær inngangen til skolebygget.

Det skal etableres sykkelparkingsplasser tilsvarende minimum 50 % av elevmassen. Sykkelparkering skal ligge så tett inntil inngangene som mulig og etableres med tilfredsstillende låsemuligheter.

2.4.4 Uteoppholdsarealer  
Krav til uteoppholdsareal løses innefor område UT9.  
Uteområdene skal opparbeides med tanke på å gi elevene gode uteoppholdsarealer som kan brukes både i undervisningstiden, men også benyttes som kvartalslekeplass utenfor skolens undervisningstid.

## 25 Bebyggelse og anlegg – KIRKE (pbl§12-5 nr.1)

Lillesand kirke er en listeført kirke av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Lillesand kommunes formingsveileder skal følges. Videre gjelder Lov om kulturminner.

2.5.1 Plankrav  
Før videre utbygging innenfor området KIRKE, PP2, PP3 eller G3 skal det utarbeides en felles detaljreguleringsplan for disse områdene. Innenfor området for detaljreguleringsplanen skal det avsettes plass til menighetshus med tilhørende anlegg.

## 26 Bebyggelse og anlegg – Forsamlingslokale (FL) (pbl §12-5 nr.1)

For område FL skal eksisterende bygg bevares. Ved uopprettelig skade som følge av f.eks brann, skal det oppføres nytt bygg med samme fotavtrykk, byggehøyder og takvinkler som eksisterende bygg.

## 27 Bebyggelse og anlegg – Hotell (HTL) (pbl§12-5 nr.1)

Området skal benyttes til hotellvirksomhet. Hotellbygningen skal bevares. For øvrig gjelder bestemmelser for sentrumsformål. Ved uopprettelig skade som følge av f.eks brann, skal det oppføres nytt bygg med samme fotavtrykk, byggehøyder og takvinkler som eksisterende bygg.

## 28 Bebyggelse og anlegg – Bevertning (pbl§12-5 nr.1)

For områder avsatt til uteservering kan det tillates møblering og overbygg som er i tråd med formålet, og som ikke er til ulempe eller hinder for allmennheten, eller virker som visuelle stengsler for siktlinjer i byen. Maks høyde for overbygg er 3 meter. Møblering og overbygg skal ha en enhetlig utforming. Prinsipper om tilgjengelighet for alle gjelder. For vurdering av siktlinjer og hvorvidt tiltak utgjør visuelle stengsler, skal temakart for smau, snarveier og allmenninger være retningsgivende.

For BVE1\_1, BVE1\_2, BVE1\_3, BVE2 og BVE6 skal alle overbygninger være temporære og kunne tas ned/fjernes utenfor sesong.

For BVE3, BVE4 og BVE5 kan utplasseres lektere for uteservering. Hvis disse forankres mot havbunn må det foretas sedimentundersøkelser og disse skal oversendes fylkesmannens miljøvernavdeling.

I området kan det anlegges lektere med formål bevertning. Lektere skal bygges i forlengelse av byggets lengderetning. Eventuelle båtplasser eller fortøyning av båter til lekteren skal ikke hindre ferdsel i trafikkområdet sjø. Lektere skal ikke plasseres slik at de er i konflikt med siktlinjer i byrom eller havn. Møblering og overbygg skal ha en enhetlig utforming. Prinsipper om tilgjengelighet for alle gjelder.

## 29 Kombinerte formål – Bolig/Tjenesteyting(B/T) (pbl §12-5 nr.1)

For delområde B/T1 og B/T2 kan området brukes til de formål som faller inn under bolig/tjenesteyting.

For delområde B/T1 kan bygg ha maksimalt BYA=1300 m<sup>2</sup>. Mønehøyde skal ikke overstige kote + 26.00.

Materialbruk og utforming skal følge bestemmelser gitt under Sentrumsformål.

For delområde B/T2 gjelder samme bestemmelser som for sentrumsformål.

### 3. LEK og Uteoppholdsarealer (pbl 12-5 nr1)

#### 3.1 LEK (pbl §12-5 nr.1)

Utformes i tråd med Lillesand kommunes normal for utomhusanlegg - sandlekeplasser. Park 1 og UT9 benyttes som kvartalslekeplasser. Alle lekeplasser må tilfredsstillende kommunens normal for utomhusanlegg.

#### 3.2 Uteoppholdsareal (UT) (pbl §12-5 nr.1)

UT1 – UT8 skal ikke bebygges, men bevares som åpne, grønne byrom. UT9 skal sees i sammenheng med U1 og skal benyttes som uteareal/skolegård for elevene på skolen på dagtid. Arealet skal opparbeides med tanke på å gi elevene gode uteoppholdsarealer som kan brukes både i undervisningstiden. Utenfor skolens undervisningstid skal området også benyttes som kvartalslekeplass og må tilfredsstillende kommunens normal for utomhusanlegg - kvartalslekeplass. Arealet skal utformes med universell utforming og tilgjengelighet.

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

#### 4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ; Fellesbestemmelser (pbl 12-5 nr.2)

Kommunale gater, vegger og øvrige samferdselsanlegg skal opparbeides i henhold til Lillesand kommunes veinormal og formingsveileder for Lillesand sentrum.

Gatene deles inn i Veg, gatetun og gågate i henhold til plankart.

For gatetun skal trafikantgruppene prioriteres som følger:

- 1) Gående
- 2) Syklende
- 3) Varelevering
- 4) Andre kjørende

Områder for gågate og gatetun, samt torg med tilstøtende fortau skal ha varmekabler i grunn for å lette vedlikehold og bedre fremkommelighet.

Eksisterende gatestruktur og kvartalsstruktur ligger fast og skal ikke overbygges eller brytes. Historiske gateløp skal vises spesielt oppmerksomhet i planleggingen av nye tiltak. Ved arrangementer og sesonger kan gater stenges for biltrafikk.

#### 4.2 Frisiktlinjer

Innenfor frisiktlinjene skal det ikke plasseres bebyggelse eller andre visuelle stengsler.

#### 4.3 Område SVV (pbl §12-5 nr.2)

Innenfor område SVV skal det være vei, fortau, bussholdeplass og øvrige samferdselsanlegg.

#### 4.4 Fortau SF 1 – 25 (pbl §12-5 nr.2)

Innenfor områder avsatt til SF – fortau skal det være fortau. Det kan etableres ramper

og trapper i forbindelse med inngangsparti for publikumsrettet virksomhet. Disse må ikke være til hinder for allmenn ferdsel eller hindre lederlinjer for tilgjengelighet for alle.

#### 4.5 Bussholdeplass SKH (pbl § 12-5 nr.2)

Innenfor området SKH skal det være bussholdeplass.

#### 4.6 Sykkelfelt SS1 og SS2 (pbl § 12-5 nr.2)

Innenfor området SS1 og SS2 skal det være sykkelfelt.

#### 4.7 TUN (pbl §12-5 nr.2)

I formålet TUN skal det være sambruksområde mellom myke og harde trafikanter med myke trafikanter som prioritet. Områdene skal detaljreguleres og skilting skal avklares med skiltmyndigheten.

Arealene innenfor formålet skal være universelt utformet.

TUN1 har ikke plankrav men krav om utomhusplan i rammesøknad.

TUN2 har plankrav. Detaljreguleringen skal inneholde en gatebruksplan som viser detaljer i utformingen. Det skal oppføres sykkelparkering under tak innenfor TUN2 med plass til minst 30 sykler samt motorsykkelparkering. Formålet med området er å styrke byrom.

TUN3 har plankrav og skal utarbeides felles med TORG1, TORG2, TORG3, SGG1 og LEK1. Det skal utarbeides en gatebruksplan som viser detaljer i utformingen.

TUN4 har plankrav og skal utarbeides felles med S7\_1 og S7\_2, PARK6 og TORG5

#### 4.8 Parkering PP 1-5 (pbl §12-5 nr.2)

Innenfor områdene PP skal det være offentlige parkeringsplasser.

Minst 5% av parkeringsplassene innenfor hvert felt skal være HC-plasser.

4.8.1 Innenfor PP2 og PP3 er kan antall HC-plasser sees på under ett.

4.8.2 Innenfor PP5 kan garasje rives og parkeringsplasser etableres.

#### 4.9 Parkeringsplasser gateløp(pbl §12-5 nr.2)

Oppmerkede parkeringsplasser kan etableres i tråd med plankart og 5 % av parkeringsplassene skal være HC-tilpasset.

#### 4.10 Torg (pbl §12-5 nr.2)

Det kan bygges kopi av historisk bensinstasjon i området Torg 1 som en museumsgjenstand. Denne plasseres slik at den ikke er i konflikt med siktlinjer og allmenn ferdsel, og plasseres i avstand til vei i tråd med Lillesand kommunes veinormal. Det kan tillates temporære, flyttbare konstruksjoner for bodsalg og liknende der disse ikke er større en 20 m<sup>2</sup> og ikke er utplassert i byrommet mer en 1 uke per år. Det tillates ikke permanente konstruksjoner utover de nevnte tiltak. Torget skal være universelt utformet.

TORG1, TORG2, TORG3 og TORG4 kan inneholde arealer for sesongmarkeds plass og uteservering. TORG1, TORG2 og TORG3 skal inngå i en detaljregulering med TUN3 og sees i sammenheng med dette. TORG1, TORG2 og TORG3 tillates ikke benyttet til parkering.

I TORG4 tillates ikke oppført bygninger, konstruksjoner eller lignende. TORG3 har en historisk verdi som skal understøttes i detaljreguleringen. Torgene skal være universelt utformet.

#### **4.11 Gangvei SGV3 og SGV4 (pbl § 12-5 nr.2)**

Feltene SGV3 og SGV4 skal benyttes som gangvei.

### **5. Grønnstruktur (pbl §12-5 nr.3)**

#### **5.1 Fellesbestemmelser Grønnstruktur (pbl 12-5 nr.3)**

Grøntarealer brukes til turdrag og park, der allmennheten skal ha uhindret adgang. Det skal tilrettelegges slik at områdene blir tilgjengelig for alle brukergrupper. Parkområder og torg skal bevares og videreutvikles som sammenhengende attraktive og trygge rekreasjonsområder med god tilgjengelighet for alle. Områdene skal utvikles slik at de understøtter de identitetsskapende trekkene i bymønsteret.

Alle grøntområder skal utformes i tråd med Lillesand kommunes normal for utomhusanlegg.

#### **5.2 Grønnstruktur (G) (pbl §12-5 nr.3)**

Det tillates oppført mindre konstruksjoner som levegger, toaletter o.l. som har som mål å styrke bruken av offentlig friluftsliv. I områdene kan det gjøres enkel tilrettelegging for friluftsliv inklusive stier med tilgang til G/S vegnett og boligområder. Stier skal ikke være bredere enn 2,0 meter. Annen bebyggelse tillates ikke. Vegetasjon skal bevares. Rydding av kratt kan foretas ved behov. Det tillates etablering og vedlikehold av flomforebygging. For møblering og beplantning i område G3 skal Formingsveileder for Lillesand kommune legges til grunn.

#### **5.3 Gangveier i grøntområder (GT) pbl § 12-5 nr.3)**

Det skal opparbeides stier som ikke skal være bredere enn 2,0 meter.

#### **5.4 Park (pbl §12-5 nr.3)**

I parkområder tillates ikke inngrep eller innretninger som ikke direkte har sammenheng med områdets pleie eller bruk. Parken kan benyttes i henhold til Lillesand kommunes Retningslinjer for salg, aktiviteter og utearrangementer i Lillesand sentrum. For møblering og beplantning i parkområder skal Formingsveileder for Lillesand kommune legges til grunn.

##### **5.4.1 Særskilt for Park1**

Området opparbeides og benyttes som park for allmenn benyttelse. Området skal også benyttes som kvartalslekeplass og må tilfredsstillende kommunens normal for utomhusanlegg - kvartalslekeplass.

#### **5.5 VFV – Friluftsområde vann**

Det er ikke tillatt med tiltak som ikke fremmer friluftsliv.

### **6. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §12-5 nr.6)**

#### **6.1 Sedimentundersøkelser**

For alle inngrep i sjøbunn skal det gjøres sedimentundersøkelser og prøveresultatene skal oversendes fylkesmannen for uttalelse.

#### **6.2 Trafikkområde i sjø (VFE) (pbl §12-5 nr.6)**

Området kan brukes til skipsled, fritidsbåtbruk, friluftsområde og fiske. Allmennheten skal ha uhindret adgang.

#### **6.3 Trafikkområde i sjø – (marina) (pbl §12-5 nr.6)**

Området kan benyttes til flytende marina. Marinaens plassering, teknisk dokumentasjon, dimensjonering og utforming skal godkjennes av kommunen. Søknaden skal også redegjøre for rutiner for håndtering av akutte utslipp av olje eller drivstoff.

#### **6.4 Småbåthavn (VS) (pbl §12-5 nr.6)**

Innenfor området kan det anlegges båtplasser. Bryggeanleggets plassering, dimensjonering og utforming skal godkjennes av kommunen. Søknad skal redegjøre for håndtering av ulike typer avfall og mottak/opsamlingsystem for farlig avfall. Søknaden skal også redegjøre for rutiner for håndtering av akutte utslipp av olje eller drivstoff.

#### **6.5 KAI (pbl §12-5 nr.6)**

Området skal benyttes som kommersiell kai som ivaretar lasting, lossing og annen adkomst til større kommersiell sjøbasert virksomhet.

#### **6.6 VHS – Havneområde sjø (pbl §12-5 nr.6)**

Området kan benyttes som anløpsområde for lastebåter og rute-/ charterbåter. I havneområde sjø skal arealene holdes åpne for ferdsel og adkomst til kai/havn skal ivaretas. Tiltak som vil hindre kommersiell ferdsel innenfor området tillates ikke.

#### **6.7 Badeområde (GB) (pbl §12-5 nr.6)**

Områdene kan benyttes av allmennheten til bading. Området skal merkes med bøyer i yttergrensen av badeområdet.

### **7. Kultur (pbl §12-5 nr.1)**

Innenfor formålet skal det drives aktiviteter som fremmer kulturlivet. For øvrig gjelder hensynssonebevaring.

### **8. Hensynssoner**

## 8.1 Hensynsone bevaring av bygninger/bygningsmiljøer og andre kulturminner (H570) (pbl § 11-8 c)

Alle tiltak i hensynssone skal gjennomføres i henhold til Lillesand kommunes formingsveileder for Lillesand sentrum. Hensynssonene må sees i sammenheng med temakart for Sandsbekken, temakart for smau og snarveier og temakart for grønnstruktur.

### 8.1.1 Utnyttelse og byggegrenser

Der ikke annen byggegrense eller utnyttelsesgrad er vist i plan, er både utnyttelsesgrad og byggegrense tilsvarende godkjent situasjon på vedtakstidspunkt for planen.

### 8.1.2 Antikvarisk myndighet

Ved søknad om dispensasjon fra bestemmelser knyttet til hensynssone bevaring, skal fylkeskommunen høres.

### 8.1.3 Bruk av bygning

Bruksendring tillates ikke hvis den omsøkte bruk vurderes å være uforenelig med verneinteressene for bygningen eller bygningsmiljøet.

### 8.1.4 Universell utforming/ tilgjengelighet for alle

Dersom det ikke er mulig å gjennomføre universell utforming/tilgjengelighet for alle i henhold til formålsbestemmelser uten å forringe kvaliteten på bygningen eller bygningsmiljøet kan kravet frafalles for bygg innefor hensynssonen.

### 8.1.5 Riving, restaurering og utskifting av bygningsdeler

Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet. Hele miljøet innenfor hensynssonene skal bevares.

Hovedbygningen skal beholde sin ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer. Interiør kan tilpasses ny bruk. Ved utvendig vedlikehold og eventuelle utskifting av bygningsdeler som vinduer, dører, listverk og liknende skal en ta vare på originale materialer, og for øvrig søke å tilbakeføre til tidligere dokumentert tilstand.

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal eksisterende/opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører, lister, utsmykning m.m bevares ved at det opprinnelige eller karakteristiske uttrykket med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Bebyggelsen tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til dokumentert tidligere utseende.

### 8.1.6 Brann

Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader pga brann, tillates det kun oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder, antall boenheter/bruksenheter, med samme materialbruk og fasadeinndeling og detaljering som opprinnelig bebyggelse. Dersom man ønsker å

oppføre ny bebyggelse som visuelt er vesentlig annerledes enn opprinnelig bebyggelse må det søkes om dispensasjon for dette.

### 8.1.7 Estetikk

Hovedbygninger skal være hvite. Sjøhus, naust, mv. kan være røde, oker eller hvite. Dersom det kan dokumenteres at annen farge er brukt originalt eller historisk for den konkrete bygningen, kan annen tilsvarende fargebruk tillates. Dører og belistning kan gis annen farge dersom det kan dokumenteres at fargen historisk har blitt brukt i området.

### 8.1.8 Hage/park

Eksisterende hage, park eller annet utomhusanlegg som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares. Dette inkluderer terreng/landskapsbearbeiding med markdekke, vegetasjon og andre elementer som trapper, murer, mindre bygg og øvrige utomhuselementer. Alle trær med stammeomkrets på over 40cm, målt en meter over bakken skal bevares, såfremt ikke sikkerhetshensyn tilsier noe annet. Verneverdige trær og annen vegetasjon som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes. Innenfor hensynssonen må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter. Dette gjelder bebyggelse, anlegg og utvidelse av vei eller parkeringsplasser, oppsetting av gjerder, skilt, støyskjermer, endring av større vegetasjonselementer eller belegg, planering, utfylling og andre landskapsinngrep.

### 8.1.9 Gater, portrom, bakgårder og uteanlegg mv.

Eksisterende gatenett, inklusive smau, snarveier, portrom, bakgårder, plasser og fjellknatter skal bevares. Gjerder, porter, terrasser, trapper, rekkverk, forstøtningsmurer, brygger mv. skal bevares eller kan kreves tilbakeført til opprinnelig høyde, form og materiale, og kan ikke fjernes uten tillatelse fra kommunen. Oppføring av ny innhegning skal godkjennes av kommunen før arbeidet igangsettes. Det tillates ikke bebyggelse eller møblering av smau, snarveier, portrom og bakgårder som forringer det historiske utseende til plassen, eller hindrer allmenn ferdsel der dette er relevant.

### 8.1.10 Fredede interiører

Fredede interiører på gbr. 47/95 skal bevares i sin helhet uten tillegg eller endringer. Forandring av overflater eller annet arbeid ut over vanlig vedlikehold i disse interiørene er ikke tillatt. Etasjeskiller og rominndeling skal bevares.

### 8.1.11 Brannsikring

For brannsikring kan det tillates røropplegg på fasader. Disse kan bare monteres etter anvisning fra kommunen eller etter egen plan. I forbindelse med utbedringer på bygningene skal brannverntiltak utføres der det er mulig uten å forringe den antikvariske kvaliteten av bygningen.

### 8.1.12 Hensynssone bevaring i sammenheng med temakart for Sandsbekken og grøntstruktur



Der hensynssone bevaring faller sammen med temakart for Sandsbekken og grunnstruktur skal det ved tiltak som endrer grunnstruktur legges til grunn bestemmelse i Lillesand kommunes formingsveileder for Sentrum, kapittel Grøntanlegg og beplantning. Hager skal bevares, men kan vedlikeholdes og det kan gjøres endringer og møblering som er i tråd med hagens bruk og historiske karakter. Der det er mulig skal det legges til rette for at Sandsbekken kan tas opp i dagen. I trasé for Sandsbekken med buffersone 5m fra senter av antatt trasé tillates det ikke ny bebyggelse.

#### 8.1.13 Hensynssone bevaring i sammenheng med temakart for smau og snarveier

Småu og snarveier skal holdes åpne for allmenheten og skal ikke ha stengsler eller møblering som hindrer allmenn ferdsel eller begrenser siktlinjer i bybildet. Det tillates ikke nedbygging av småu eller snarveier. Disse områdene skal ellers følge de bestemmelser som er gitt i Lillesand kommunes Formingsveileder for Sentrum, da spesielt med tanke på møblering, tekniske installasjoner, søppelhåndtering og uteservering. Småu og snarveier regnes som offentlige byrom. Det tillates ikke etablering av nye parkeringsplasser i småu, snarveier og allmenninger.

#### 8.2 Hensynssone forurenset grunn (H390\_FG) (pbl § 11-8 a)

I prosjekteringsfasen for alle tiltak i grunn innenfor hensynssone forurenset grunn, skal det tas prøver av forurensning i grunn. Prøvene skal legges frem for kommunen. Dersom prøveresultatene viser at forurensningen overskrider til enhver tid gjeldende grenseverdier, skal tiltaksplan utarbeides og godkjennes før rammetillatelse gis.

Det samme gjelder for øvrige tiltak innenfor hele planområdet der kommunen vurderer at det er grunnlag for å kreve prøvetakning.

For sulfid i grunn gjelder til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

#### 8.3 Hensynssone flom (H320) (pbl § 11-8 a)

Innenfor hensynssone flom skal flomfare vurderes og nødvendige tiltak treffes for å redusere risiko for skade ved flom.

#### 8.4 Hensynssone friskt (pbl § 11-8 e)

Innenfor hensynssone friskt skal det ikke plasseres bebyggelse eller andre visuelle stengsler. Vegetasjon holdes nede, og skal ikke være høyere enn 0,5m.

#### 8.5 Gjennomføringssone felles planlegging (H810) (pbl § 11-8 e)

For områder med plankrav innenfor samme gjennomføringssone for felles planlegging skal det utarbeides felles reguleringsplan.

## 9. Rekkefølgebestemmelser

#### 9.1 Erstatning for offentlige parkeringsplasser

Før igangsettingstillatelse av tiltak i sentrum som fjerner eksisterende parkeringsplass kan gis, må det dokumenteres erstatningsareal for avgitt parkeringsplass. Det må også kunne dokumenteres at nye parkeringsplasser er gjort tilgjengelig for offentlig bruk. Ny parkeringsplass kan maks ligge 200m fra erstattet parkeringsplass.

#### 9.2 Erstatning for lekeareal

Før igangsetting av tiltak i sentrum som fjerner eksisterende lekeareal kan gis, må det dokumenteres erstatningsareal for avgitt lekeplass. Det må også kunne dokumenteres at ny lekeplass er gjort tilgjengelig for offentlig bruk. Ny lekeplass kan maks ligge 200m fra erstattet lekeplass.

#### 9.3 Erstatning ved riving

Før rivingstillatelse kan gis, skal det foreligge igangsettingstillatelse til nytt bygg som erstatning for revet bygg. Gjelder ikke bygg som er markert revet i plankart.

#### 9.4 Tilbakeføring ved Renovering av VA-anlegg

Ved arbeider med renovering av VA-anlegg i gater skal gaten opparbeides/tilbakeføres i henhold til Lillesand kommunes veinormal og i Lillesand kommunes Formingsveileder for Sentrum.

#### 9.5 Marina

Før det gis brukstillatelse for Marina skal det sikres adkomst for bevegelseshemmede gjennom etablering av rampe/løfteanordning.

#### 9.6 Utbyggingsavtaler

Før rammetillatelse kan gis for områder avsatt til utbyggingsformål, skal det være inngått utbyggingsavtale for aktuelt område. Det er krav om utbyggingsavtale for alle områder med plankrav og i tillegg S1\_1, S1\_2, S1\_3 og B/P1.

#### 9.7 Rekkefølgebestemmelser B/P1

9.7.1 Fortau SF5 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger kan gis. LEK 4 eller LEK 5 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til bolig. Det gis ikke brukstillatelse for noen funksjoner før 98 parkeringsplasser er operative for offentlig bruk

9.7.2 Før rammetillatelse kan gis skal det tas prøver av forurensning i grunn. Prøvene skal legges frem for kommunen. Dersom prøveresultatene viser at forurensningen overskrider til enhver tid gjeldende grenseverdier, skal tiltaksplan utarbeides og godkjennes før rammetillatelse gis.

#### 9.8 Rekkefølgebestemmelser S1\_1:

9.8.1 TUN1 og PARK5 skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan for disse områder før brukstillatelse kan gis.

9.8.2 LEK1 og SGV1 i Områdeplan for sentrum skal være etablert før det gis brukstillatelse til bolig.

#### 9.9 Rekkefølgebestemmelser S1\_2:

9.9.1 TUN1 og PARK5 skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan for disse områder før brukstillatelse kan gis.

9.9.2 LEK1 og SGV1 i Områdeplan for sentrum skal være etablert før det gis brukstillatelse til bolig.

#### 9.10 Rekkefølgebestemmelser S1\_3:

9.10.1 LEK1, SGV1 og PARK 5 i Områdeplan for sentrum skal være etablert før det gis brukstillatelse til bolig.

#### 9.11 Rekkefølgebestemmelser S12:

Fortau SF5 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger kan gis.

Utskriftsdato: 13.11.2024



## Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	80	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Vestregate 17, 4790 LILLESAND								

	Ja	Nei
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentarer:		

### Andre opplysninger

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

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



## Bygningstegninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	80	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Vestregate 17, 4790 LILLESAND								

### Andre opplysninger

Godkjente bygningstegninger leveres i pdf format	<input checked="" type="checkbox"/>
Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger i våre arkiver.	<input type="checkbox"/>

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

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


Doknr: 157379 Tinglyst: 02.03.2010  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**ERKLÆRING**gjeldende  
Eiendommen gnr 47 bnr 80 i Lillesand kommune

Hjemmelshaver (Helges Studio AS org.nr. 974 388 138) til gnr. 47 bnr. 80 i Lillesand kommune gir Lillesand kommune organisasjonsnummer 964964504, rett til å anlegge, \* og ha liggende vann- og avløpsledninger med tilhørende tekniske innretninger over eiendommen gnr 47 bnr 80 i samsvar med tekniske planer / situasjonsplan datert 12.02.2010 jf. eget bilag til denne erklæring. Innenfor eiendommens grenser gjelder stedsvarende rett en vedlikeholdsbredde på min 5 meter til hver side regnet fra senter av vann- og avløpsgrøften. Innenfor denne vedlikeholdsbredden må det langs traseen ikke oppføres bebyggelse eller byggverk, herunder murer og varige konstruksjoner, og heller ikke større beplantninger. Bygning nr. 014975950 på eiendommen gnr 47 bnr 80, jf. situasjonsplan skal bestå. Det tillates at det foretas renoveringsarbeider på denne bygningen. Dersom bygningsarealet planlegges utvidet skal Lillesand kommune kontaktes for godkjenning.

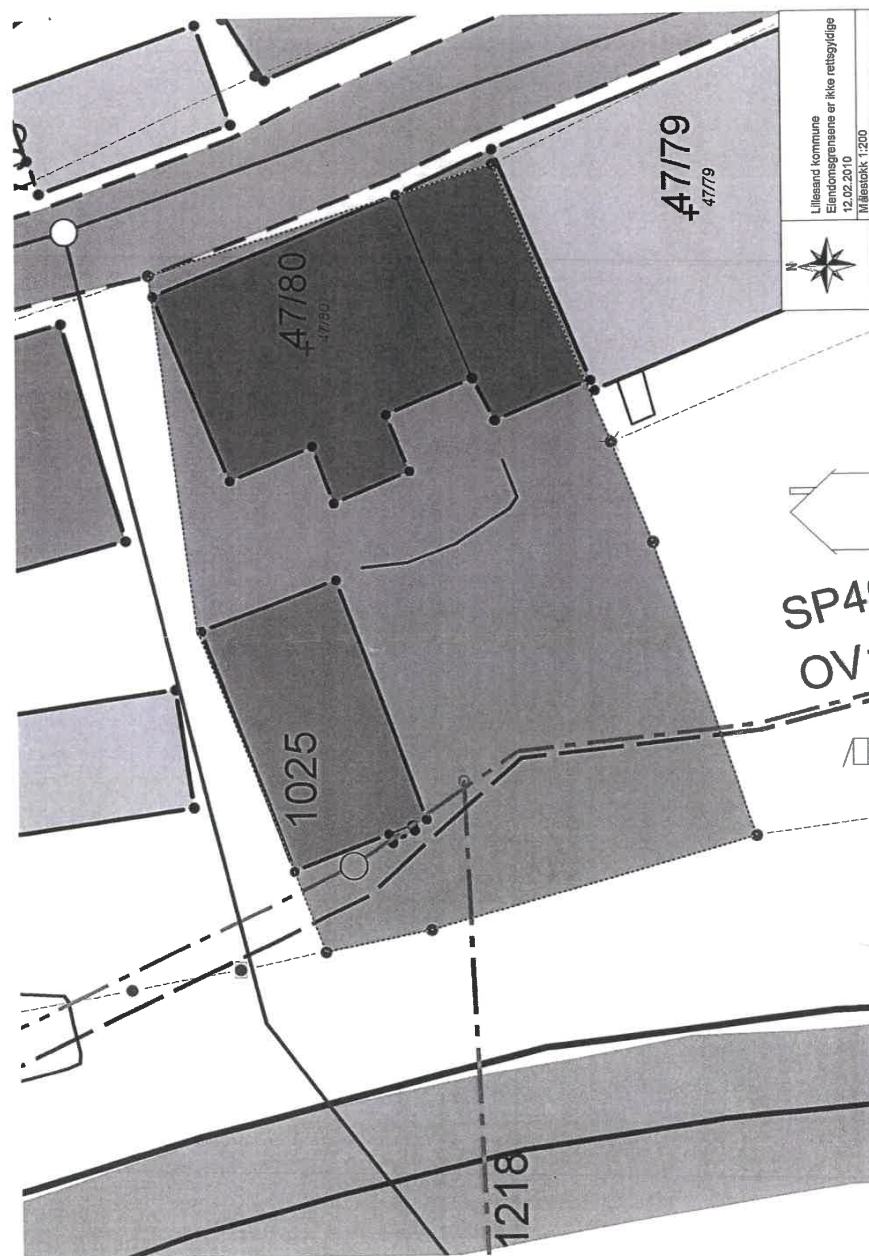
Lillesand kommune, organisasjonsnummer 964964504, gis samtidig stedsvarende rett til eie, forvaltning, tilsyn, drift og vedlikehold (FDV) av ledningsanlegget, herunder uhindret adgang til ledningsanlegget med tilhørende innretninger for tilsyn, reparasjon, fornyelse og forandringer samt fremføring av materialer og anleggsutstyr.

Denne erklæring tinglyses på eiendommen gnr 47 bnr 80.

Lillesand, 19.2.2010

  
For Helges Studio AS  
Helge Haldorsen, p.nr.201247  
Hjemmelshaver

\* Korrekt org nr. til  
Lillesand kommune:  
964964504 i wht-  
følgeløper.







SØRMEGLEREN AS, AVD. NÆRING  
V/KJETIL LOSSIUS  
POSTBOKS 33  
4661 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: fbfa14b8-09cc-41e4-a5ac-ffb30c3a3618  
Vår referanse: 3623688/25269042  
Bestilling: C3 2024-11-08 (4) 95

Dato  
08.11.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
890	37	28.6.1954	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4215 LILLESAND	47	80	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](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1954/890/37  
Uthentet 2024-11-08 10:49

Side 1 av 2

Avskrift av dagbok nr. 890 54.  
Send sorenscriverebede

### K o n t r a k t .

Undertegnede eiere av l.nr. 80, kjøpmann Joh. A. Johnsen og l.nr. 81, kjøpmann Ole Grimnes, begge eiendommer beliggende i Vestregate, Lillesand er iflg. overenskomst av 6. oktober 1950 blitt enig om å anlegge felles septiktank mellom husene i grensen mellom eiendommene. Begge eiendommer skal ha samme rettigheter og plikter til anlegget som ble lagt ned høsten 1950. Kontrakten avløser ovennevnte overenskomst og anlegget omfatter det nedenfor anførte:

1. Innkjøp av septiktank, stor.
2. Tanken ligger mellom de to ovenfor nevnte eiendommer mot Vestregate.
3. Gravning og nedlegging av tanken med avløpsrør tilkoblet kommunens hovedkloak i Vestregate.
4. Begge eiendommer har samme rett til bruk av nevnte anlegg.
5. Anleggsomkostningene og fremtidig vedlikehold av anlegget, samt utgifter til tømming av tanken etc. fordeles likt mellom eierne av l.nr. 80 og 81.
6. Eierne av l.nr. 80 og 81 har også plikt til å holde anlegget vedlike så lenge det er i bruk.
7. De respektive eiere av l.nr. 80 og 81 besørger hver for seg tilkobling til septiktanken fra sanitæranleggene på de respektive eiendommer samtidig som vedlikeholdet av dette også er henlagt til vedkommende eiere.

Skulle det noen gang oppstå tvistigheter med hensyn til anlegget mellom eierne av l.nr. 80 og 81, skal dette avgjøres ved voldgift, idet hver av partene har rett til å oppnevne 1 -en- voldgiftsmann og Sorenscriveren i Sand, eller den Sorenscriveren måtte bemyndige, tiltrer voldgiftsretten slik at denne består av 3 -tre- medlemmer. Voldgiftsretten skal således avgjøre alle tvistigheter, også vedlikeholdsplikten og fordelingen av eventuelle utgifter hermed.

Kontrakten er skrevet i 2 -to- eksemplarer, ett for hver av partene. Kontrakten atinglyses på begge eiendommer.

Lillesand, den 18. juni 1954.

Eier av l.nr. 80:	Eier av l.nr. 81:
Joh. Arnt Johnsen (sign.)	Ole Grimnes (sign.)
<del>Joh. A. Johnsen</del>	<del>Ole Grimnes</del>

Jeg bekrefter hermed at begge parter, Joh. A. Johnsen og Ole Grimnes har undertegnet denne kontrakt i mitt nærvær og at begge er over 21 år.

D. u. s.

Sigurd Aanonsen

O.r.sakfører  
Sigurd Aanonsen  
Lillesand



SØRMEGLEREN AS, AVD. NÆRING  
V/KJETIL LOSSIUS  
POSTBOKS 33  
4661 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: fbfa14b8-09cc-41e4-a5ac-ffb30c3a3618  
Vår referanse: 3623689/25269047  
Bestilling: C3 2024-11-08 (4) 96

Dato  
08.11.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

**Dok.nr.:** 659    **Embete:** 37    **Registrert:** 7.2.2000    **Rettsstiftelse:** BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE  
HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT  
SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4215 LILLESAND	47	80	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](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2000/659/37  
Uthentet 2024-11-08 10:50

Side 1 av 3

TINGLYST

- 7 FEB. 2000

Skjøte<sup>1)</sup>

Returert til:  
Adv. Helge Wigemyr  
Pb. 716  
4666 Kr sand

SAND  
BORENSKRIVEREMBEDE  
DAGBOKNR.: 659

firma-att. forvist

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>		Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr./Kommunenavn						
0926	Lillesand	47	80			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av fasteisen <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig (1), tomtebestovelsen § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhetsnummer <input type="checkbox"/> 1. Bebygg <input checked="" type="checkbox"/> 2. Ubebygg	
Bruk av grunn <input type="checkbox"/> Bolig- <input type="checkbox"/> Fritids- <input checked="" type="checkbox"/> Forretnings- <input type="checkbox"/> Industri <input type="checkbox"/> Landbruk <input type="checkbox"/> Off. vei <input type="checkbox"/> Annet	
Type bolig <input type="checkbox"/> Fritiligg <input type="checkbox"/> Tomanns- <input type="checkbox"/> Rekkehus/ <input type="checkbox"/> Blokk- <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet	

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frite marked
Kr 3,300,-		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype <input type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Eksprosjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangs- auksjon <input type="checkbox"/> 5 Skifte- oppgjør <input type="checkbox"/> 6 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>
Kr 3.300,-

4. Overdras fra		Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/8 siffer) <sup>4)</sup>	Navn	
171021	Inger Johanne Eggen	1/1

5. Til		Fast bosatt i Norge	Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/8 siffer) <sup>4)</sup>	Navn	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
974386138	Fotovi AS	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	



Doknr: 659 Tinglyst: 07.02.2000 Emb. 037  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
<b>Festekontrakten slettes.</b> <b>Eventuelle andre rettigheter og/eller forpliktelser enn selve festeforholdet iht. gamle festeavtaler skal fortsatt bestå.</b>

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-98

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
---

<b>7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon</b>	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag): «Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»	
Sted, dato	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

<b>8. Erklæring om sivilstand m.v.</b> <sup>5)</sup>	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

<b>9. Underskrifter og bekreftelser</b>	
Sted, dato	
Kl. 22.01.2000	
Utsteders underskrift <sup>6)</sup>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Inger Johanne Eggen	Inger Johanne Eggen
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<sup>7)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Helge Wigemyr	Helge Wigemyr Advokat
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
-------------------------	---

<b>10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver</b> <sup>6)</sup>	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

<b>11. Underskrifter og bekreftelser</b>	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<sup>7)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

**Noter:**

- Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingpapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
- Dersom eiendommen har underfestennummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (enr) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsværdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsværdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beleggfelt. Føltet salgsværdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsværdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Sambøere regnes som ugifte/registrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshavere godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- Dersom utstederen/hjemmelshavere ikke er offentlig myndighet må, utsteders/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbejant, advokat, autorisert advokattillitsfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, ervertveren og ervertverens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utsteders underskrift.

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	VESTREGATEN 80	Beregnet areal	605.4
Etablert dato	01.03.1855	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	09.02.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylid	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Noen fiktive grenser		

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.for.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	47/80
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Forretning over eksist. matrikkelenhet	23.02.2010	J 212/86		
Feilretting	23.02.2010	J 09/9012 - 16		47/67, 47/80, 47/81
Forretning over eksist. matrikkelenhet	22.02.2010	J 212/86		
Avtale om eksist. grense	23.02.2010	J 09/9012 - 16		47/80, 47/81, 47/498
Forretning over eksist. matrikkelenhet	17.11.2009	J 212/86		
Kartforretning	24.02.2010	M 4862		47/80, 47/81, 600/402
Grensejustering	17.11.2009	J 212/86		47/80 (82,4), 600/402 (-82,4)
Kartforretning med grensejustering	24.02.2010	M 4862		47/498
Skyliddeling	01.03.1855			47/79, 47/80
Skyliddeling	01.03.1855			47/80, 47/81

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6456743.25	463402.63	0	Ja	605.4	Noen fiktive grenser (NF)

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HELGES STUDIO AS S824643512	Hjemmelshaver (H) 1/1	Eineråsen 6 4790 4790 LILLESAND	

### Adresse

Vegadresse: Vestregate 17

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4790 LILLESAND	Kirkesogn	05060101 Lillesand
Grunnkrets	213 Lillesand 3	Tettsted	3571 Lillesand
Valgkrets	1 Lillesand Sentrum		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	14975942		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	
2	14975950		Garasjeuthus annekts til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

#### 1: Bygning 14975942: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	449
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	449
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	6

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		15.07.2008

### Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vestregate 17	H0302	47/80	46	0	0	0	
Bolig	Vestgate 17	H0301	47/80	32	0	0	0	
Bolig	Vestregate 17	H0202	47/80	64	0	0	0	
Bolig	Vestgate 17	H0201	47/80	36	0	0	0	
Bolig	Vestregate 17	H0102	47/80	36	0	0	0	
Bolig	Vestregate 17	H0101	47/80	69	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	2	94	0	94	0	0	0
H02	2	121	0	121	0	0	0
H01	2	126	0	126	0	0	0
K01	0	108	0	108	0	0	0

#### 2: Bygning 14975950: Garasjeuthus annekts til bolig (181), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	



Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		15.07.2008

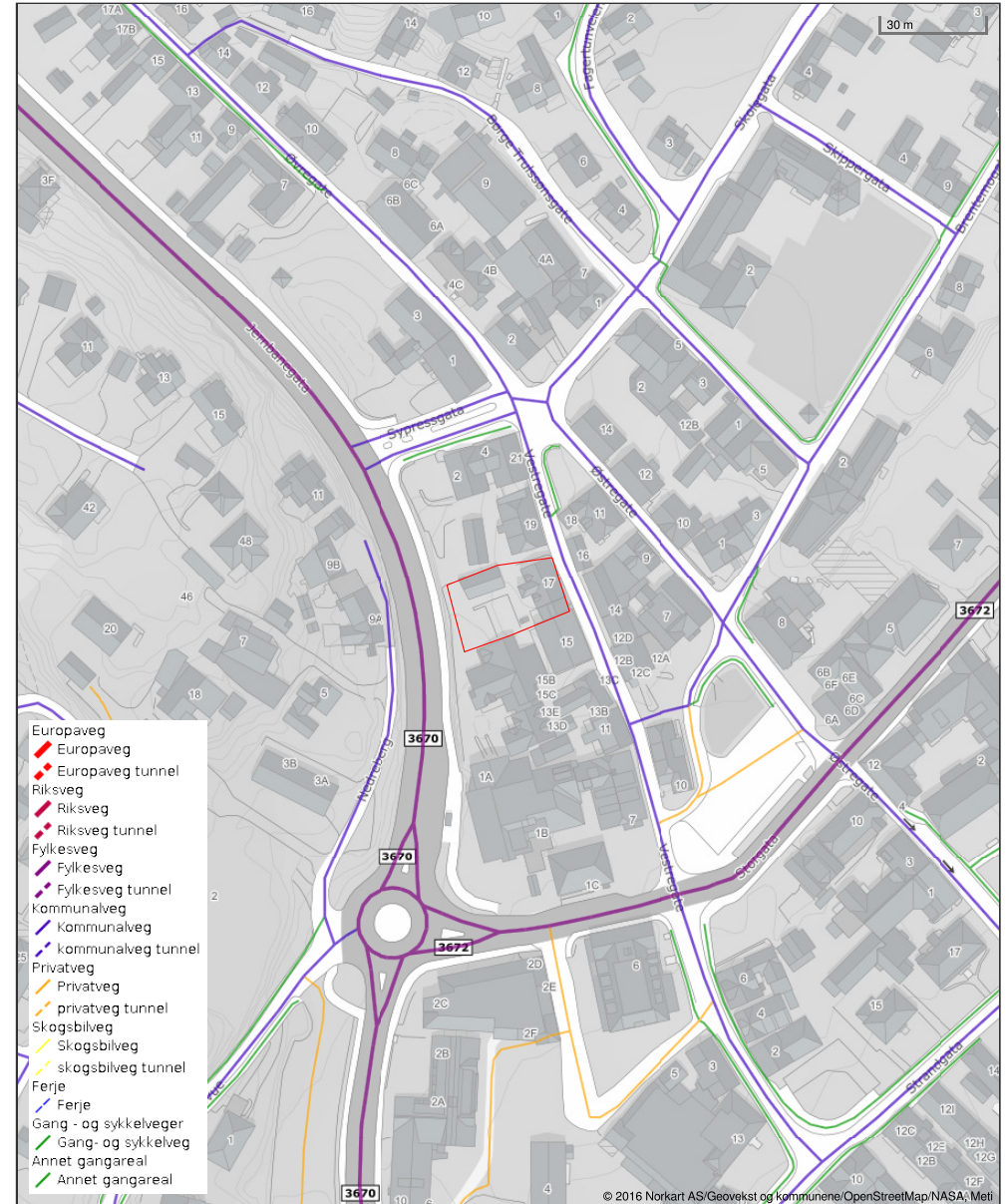
#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	47/80	-	-	-	-	-

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0

## Vegstatuskart for eiendom 4215 - 47/80//



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





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

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

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

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



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

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

  
**SØRMEGLEREN**

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

## Selskap

Vestregate 17 - Salg av eiendomsselskap Orgnr. 824 643 512, 4790 LILLESAND, gnr. 47, bnr. 80 i Lillesand kommune.  
Oppdragsnummer: 92240106

Jeg/vi legger herved inn et bud for 100 % av aksjene i selskapet

Netto eiendomsverdi

Blokkbokstaver

+ evt. omkostninger. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelse

Evt. forbehold

## Budgiver

Navn firma

Organisasjonsnr.

Adresse

Postnr./-sted

## Finansiering av kjøpet

Långiver bank

Navn saksbehandler

Telefonnr.

Lånefinansiering kr.

Egenandel kr.

Sum totalt kr.

Kontaktperson

Fødselsnr.

Telefonnr.

E-post

Undertegnede har lest, og gjort seg kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er juridisk bindende for budgiver straks budet er kommet til selgers kunnskap, og frem til akseptfristen. Eiendommen er besiktiget av undertegnende. Eventuelle forbehold som ikke er medtatt i budskjema vil ikke bli formidlet til selger. Budforhøyelser må skje skriftlig til megler. **NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

Dato/sted

Signatur



**SØRMEGLEREN**

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