



Lillesand kommune

Lillesand kommune

Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Bestemmelser og retningslinjer

08.08.2023
Vedtatt av bystyre 06.09.2023

Innholdsfortegnelse

Definisjoner	4
Kapittel 1: Forholdet til kommunedelplaner og reguleringsplaner, og byggegrenser mot sjø	5
§ 1-1 Forholdet til kommunedelplaner og reguleringsplaner (pbl. § 1-5).....	5
§ 1-2 Byggegrenser mot sjø (pbl. § 1-8).....	5
Kapittel 2: Generelle bestemmelser (pbl. § 11-9)	6
§ 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
Kapittel 3: Bestemmelser til arealformål etter pbl. § 11-10, jf. pbl. § 11-7 nr. 1, 2 og 3.	16
§ 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
Kapittel 4: Bestemmelser til arealformål etter pbl. § 11-11 nr. 5 og 6	21
§ 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 Omfang og lokalisering av spredt fritidsbolig (pbl. § 11-11 nr. 2).....	24
§ 4-5 Sjøområdene med tilhørende strandsone (pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 3 og 4) .	24
Kapittel 5: Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 11-8)	26
§ 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
Retningslinjer til kommuneplanens arealdel	29
Vedlegg	31

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

pbl.	<i>pbl.</i> står for <i>Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)</i> .
Reguleringsplaner	Med reguleringsplaner menes alle reguleringsplaner etter dagens, og eldre utgaver av plan- og bygningsloven. Det kan være områdereguleringer, detaljreguleringer, reguleringsplaner, bebyggelsesplaner, verneplaner, mm.
Sentrumsområde	Sentrumsområde er definert med samme avgrensning som områderegulering for Lillesand sentrum (planID 2014000725).
Uteoppholdsareal	Uteoppholdsareal er en fellesbetegnelse for alle områder som brukes til opphold, rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper.
Småbåtanlegg	Arealformålet <i>småbåtanlegg</i> , under hovedformålet bebyggelse og anlegg, er 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, båtpuss, utsett av båt eller lignende. Antall båtplasser er under 20.
Småbåthavn	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.
«Enhver tid gjeldende»	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.
Landbruksbebyggelse	Med <i>landbruksbebyggelse</i> menes driftsbygninger og våningshus som er nødvendig for gårdsdriften.
SB	<i>SB</i> står for arealformålet <i>spredt boligbygging i landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)</i> .
Tettbebyggelse (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 bebyggt 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 m² inklusiv parkeringsplass, dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsplan,

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

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

1. Generelle krav til uteoppholdsareal

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

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

2. Utomhusplan

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

Utomhusplanen skal minimum vise:

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

3. Størrelse på uteoppholdsareal

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

Tabell 1: Krav til størrelse på uteoppholdsareal

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

* 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 ²	25 m ²	–	–	–	–
10-60	25 m ²	25 m ²	5 m ²	20 m ²	–	–
60-200	25 m ²	25 m ²	5 m ²	10 m ²	10 m ²	–
200+	25 m ²	25 m ²	5 m ²	10 m ²	10 m ²	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.

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

Friområdene 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 ² BRA	4	0,5	5		Min. 2 og 5 % av totalt antall p- plasser
e) Kontor, pr. 100 m ² 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. båtplass	0,5		1		
j) Grunnskole og videregående skole pr. 50 elever			40		Min. 2 og 8 % av totalt antall p- plasser
Pr. årsverk	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 uthavner), gjelder vernebestemmelsene i den enkelte verneplan.
- b) Bevaringsverdig bebyggelse kan utbedres, moderniseres og ombygges dersom bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider, stille krav til utførelsen.
- c) Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens vurdering er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg, struktur og tradisjon.
- 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 byggt teknisk 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 støyreduserende tiltak primært gjennomføres på fasade og ikke som støyskjerm. Dersom støyutfordringene ikke kan løses som følge av fasadetiltak, skal støyskjermer eller andre tiltak utformes med tanke på estetikk, og utførelsen skal brytes opp for å unngå monotoni og barrierefølelse.

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
- Terrenginngrep
- 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 m² 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 plante helse 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

(bebygging og anlegg, samferdselsanlegg og grønnstruktur)

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

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

Unntaket forutsetter følgende:

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

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

1. Boligformål

Bestemmelsen er unntatt rettsvirkning på grunn av innsigelse fra Statsforvalter

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

2. Sentrumsformål

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

3. Næringsformål

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

Tabell 6: Bestemmelser til enkeltområder innenfor næringsformålet.

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

	Områdenavn	Bestemmelse
N1	Sørlandspark en øst/ Hissingdalen	Før det tillates tiltak, skal det lages områderegulering. Området ligger i et område med potensiale for forekomster av syredannende gneis, og det er krav om tiltaksplan for sulfid. Det skal tas hensyn til landskap og vassdrag. Området skal i hovedsak brukes til arealkrevende virksomheter med stort behov for tungtransport/biltransport, med få kunder/besøkende. I reguleringsplanen skal forholdet til vanntårnet 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 vanntårnet ivaretas. Det skal sikres en høy utnyttelse, samtidig som det sikres en god landskapstilpasning. Utbyggingsrekkefølge skal avklares. Det er avsatt et område til høydebasseng (A8). Reguleringsplanen må hensynta høydebassenget med tilhørende vannledningstrasé. Det vises til rekkefølgekrav § 2-4. Det skal sikres trase som er til arealdelens område A3. Traseen skal dimensjoneres ut ifra et fremtidig behov til område A3.
N3	Frillestad	Før ytterligere tiltak tillates skal området detaljreguleres. Området kan nyttes til småskala næring som lokal bruk til utskipping av materialer for håndverksvirksomhet. Større og støyende virksomheter tillates ikke. Frillestadkilen er sårbar i forhold til forurensing, og utbygging som kan føre til forurensing tillates ikke. I detaljreguleringen skal trafiksikkerhet utredes og implementeres, og forholdet til adkomstvei skal avklares.
N4	Sandane	Før ytterligere tiltak tillates, skal området detaljreguleres. Området kan nyttes til lokal småskala næring. Detaljreguleringen skal spesielt ivareta: <ul style="list-style-type: none"> • forurensing • håndtering av avfall • vannforsyning • tilgjengeligheten og avgrensingen mellom næring og ferdsel gjennom området
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	<p>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.</p> <p>I tillegg til vanlige utredningskrav til detaljreguleringen, skal planen spesielt utrede og ivareta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 • krigsminner (inkl. kartlegging) • det sårbare kystlandskapet • at bygninger skal legges lavt i terrenget og ikke bli eksponert fra sjø • naturtyper (inkl. kartlegging) • økt trafikk til Justøya
FT2 Tingsaker camping	<p>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.</p>

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. Bestemmelsen er unntatt fra rettsvirkning på grunn av innsigelse fra Statsforvalter 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*	
Bestemmelsen er unntatt fra rettsvirkning på grunn av innsigelse fra Statsforvalter			
A17	Rauviga	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, båtpuss, utsett av båt eller lignende. Antall båtplasser 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)

- a) 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.
- b) 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 strandsone)

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

Plassering av landbruksbebyggelse

- a) For våningshus er maks. BYA = 250 m².
- b) Landbruksbebyggelse tillates ikke plassert på dyrka mark der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.
- c) 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.
- d) Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs vassdrag der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.
- e) 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

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

- c) 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		
Området er unntatt rettsvirkning på grunn av innsigelse fra Statsforvalter			
SB138 Rauviga	5	Krav om detaljregulering	
SB139 Østre Kystvei	2		
SB140 Dybedalsvei	1		
SB141 Sandane boligområde	6		Boligene skal plasseres utenfor 100 meters beltet
Områdene er unntatt rettsvirkning på grunn av innsigelse fra Statsforvalter			
SB143 Espevika	1		
SB144 Audalen	9	Krav om detaljregulering	
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

- a) Boligen skal kun inneholde én boenhet. For boligeiendommer gjelder utnyttelsesgrad maks. BYA = 35 % og maks. BYA = 250 m².
- b) Plassering av bygninger skal tilpasses kulturlandskapet.
- c) Søknadspliktige tiltak oversendes kulturminnemyndigheten.
- d) Det tillates mindre tiltak på bebygd eiendom, jf. definisjon i kommuneplanens bestemmelser § 3-1.

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

- a) 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.
- b) 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.
- c) Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø (pbl. § 1-8) og byggeforbudet langs vassdrag (jf. § 4-4 nr. 5) gjelder.

Bestemmelsen er unntatt rettsvirkning på grunn av innsigelse fra Statsforvalter

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

I område SF01 Andeskjærtangen tillates 1 fritidsbolig. Fritidsboligens skal oppføres i tråd med retningslinjer for fritidsbebyggelse.

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

1. Generelle bestemmelser

- a) Hovedformålet *Bruk og vern av sjø og vassdrag* i sjøområdene innbefatter natur, friluftsliv, ferdsel og fiske, men ikke akvakultur.
- b) 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 grøntanlegg, tilsåing, beplantning, mm.

6. Vassdrag (pbl. § 11-11 nr. 5)

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

- Grimeelv
- Moelva
- Glamslandsbekken
- Fjelldalselva
- Vallesverdelva.

- Steindalsbekken
- Langebekken
- Holtvannsbekken
- Isefjærvassdraget
- Kvåsebekken.
- Ånavassdraget.

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)

Sikringssone 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 m³. 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**
- **skyttebane 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 tillat 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	Edelløvsog
8	Auesøya (Grimstad)	Landskapsvernområde	Landskap
9	Risøya	Naturreservat	Sjøfugl
10	Kalvøya – Ytre Tronderøya	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 jordvernens hensynet eller føre til driftsulempere for landbruket.

R1-2 Hensynssone friluftsliv (H530)

Hensynssonen omfatter to typer områder med ulike retningslinjer:

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

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

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

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

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