



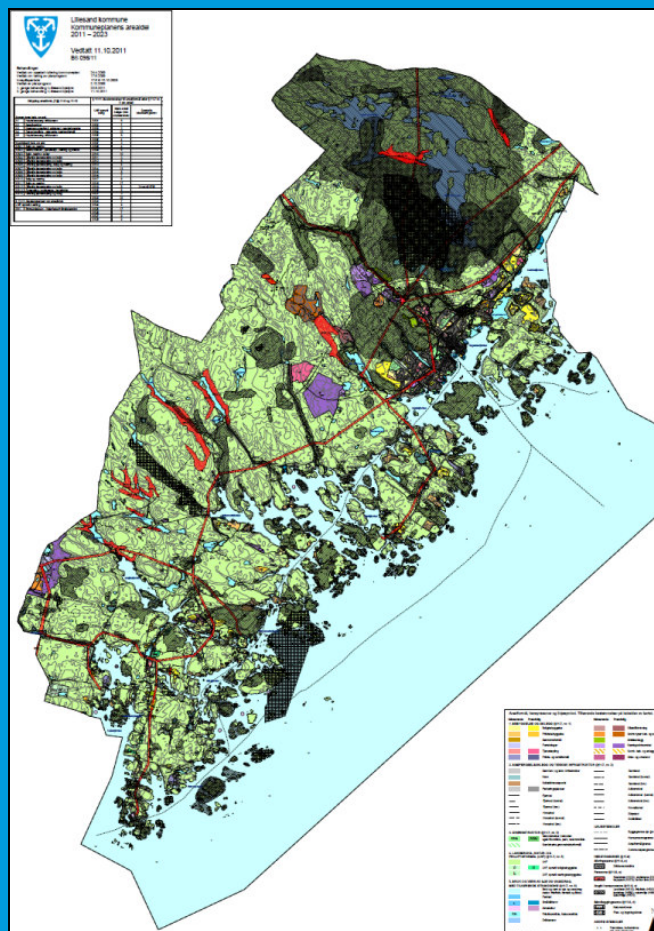
Lillesand kommune

LILLESAND KOMMUNE

Bestemmelser og retningslinjer

til kommuneplanens arealdel 2011-2023

Vedtatt i Lillesand bystyre 11.10.11 – BS 098/11



Innledning og kapitteloversikt

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

KAPITTEL 1: RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL	4
§ 1: Forholdet til eldre kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5)	4
KAPITTEL 2: GENERELLE BESTEMMELSER ETTER PBL § 11-9.	4
§ 2-1: Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)	4
§ 2-2: Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2, jf. kap. 17).....	4
§ 2-3: Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl § 11-9 nr. 3).....	4
§ 2-4: Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4).....	5
§ 2-5: Universell utforming og byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)	5
§ 2-6: Funksjonskrav for ulike formål (pbl § 11-9 nr. 5).....	6
§ 2-7: Utnytting av boligmassen (pbl § 11-9 nr. 5, jf § 31-6).....	6
§ 2-8: Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett (pbl § 11-9 nr. 5, 6).....	6
§ 2-9: Fasader, skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5).....	8
§ 2-10: Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)	8
§ 2-11 Miljøkvaliteter og bevaring mv. (pbl § 11-9 nr. 6 og 7).....	10
§ 2-12: Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (pbl § 11-9 nr. 8)	11
KAPITTEL 3: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-10.	12
§ 3-1: Unntak fra krav om plan (§ 11-10 nr. 1)	12
§ 3-2: Eierskap (pbl § 11-10 nr. 3)	12
KAPITTEL 4: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ETTER PBL § 11-11.	12
§ 4-1: Lokalisering av landbruksbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 1)	12
§ 4-2: Omfang og lokalisering av spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2).....	13
§ 4-4: Sjøområdene med tilhørende strandsone (pbl § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 3 og 4)	13
KAPITTEL 5: BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL § 11-8)	15
§ 5-1: Drikkevannsforsyning (pbl § 11-8, bokstav a, jf. § 1-6.) (H110).....	15
§ 5-2: Faresone (pbl § 11-8, bokstav a, jf. § 1-6.) (H310, H360, H370 og H390).....	15
§ 5-3: Båndleggingssone – Stansefabrikken – Stykkene - Trydal (pbl 11-8 nr. d) (H710).....	15
§ 5-4: Båndleggingssone - naturvern (pbl 11-8 nr. d) (H720).....	15
RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL	16
R1: RETNINGSLINJER TIL ANGITT HENSYNSSONE ETTER § 11-8 C)	16
R2. RETNINGSLINJE FOR DISPENSASJONSBEHANDLING VED GJENOPPBYGGING ETTER BRANN ELLER NATURSKADE	17
R3. LOKALE RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING AV PLANER OG TILTAK INNENFOR OMRÅDER MED POTENSIELT SULFIDHOLDIG BERGGRUNN I LILLESAND KOMMUNE.	17

KAPITTEL 1: RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

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

- a) Vedtatte bebyggelsesplaner, reguleringsplaner og kommunedelplaner gjelder så langt arealformålene i planene ligger innenfor hovedformålene i kommuneplanens arealdel.
Der reguleringsplan/bebyggelsesplan ikke angir arealformål, gjelder kommuneplanens formålsangivelse. Førrangen i 1. setning gjelder ikke der eldre plan angir grønne formål (fellesområde, friområde, park, kultur, natur, lek mv.) med mindre kommuneplan angir arealformål med status "framtidig" for samme areal.
- b) Kommuneplanen gjelder uansett foran reguleringsplan for Vestre Moland, vedtatt 07.05.52, reguleringsplan for North Cape Minerals (nordfeltet), vedtatt 19.02.03, og kommunedelplan for sentrum, vedtatt 15.12.05.
- c) Kommuneplanens bestemmelser utfyller eldre reguleringsplaner innenfor rammene i den enkelte plan.

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

Generelle bestemmelser gjelder hele kommunen, uavhengig av arealformål.

§ 2-1: Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

- a) Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b (unntatt vesentlig reparasjon), d, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.
- b) Kravet i a) gjelder ikke:
 1. enkel tilrettelegging for allment friluftsliv i form av tursti, brygge, toalett og badeplasser innenfor offentlig sikrede friluftslivsområder eller i områder avsatt til grønstrukturformål.
 2. småbåthavnene S05, S09, S12 og S22.
- c) Det skal foreligge områderegulering for området Stansefabrikken-Stykkene-Trydal, som angitt ved hensynssone i plankartet før detaljplan kan vedtas i området, jf. kommuneplanbestemmelse § 5-3.

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

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

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

- a) Vannforsyning og avløp
Vann- og avløpsanlegg som skal overskjøtes kommunen skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm for Lillesand kommune.
- b) Vei og transport
Kommunale veier, inklusiv gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tid gjeldende veinormal for Lillesand kommune. Dersom tiltaket ikke er dekket av kommunens normal, gjelder statens vegvesens håndbøker. For riks- og fylkesveger gjelder statens vegvesens normer og håndbøker.
- c) Byggegrense langs vei kommunal vei fastsettes i henhold til den til enhver tid gjeldende veinormal for Lillesand kommune.

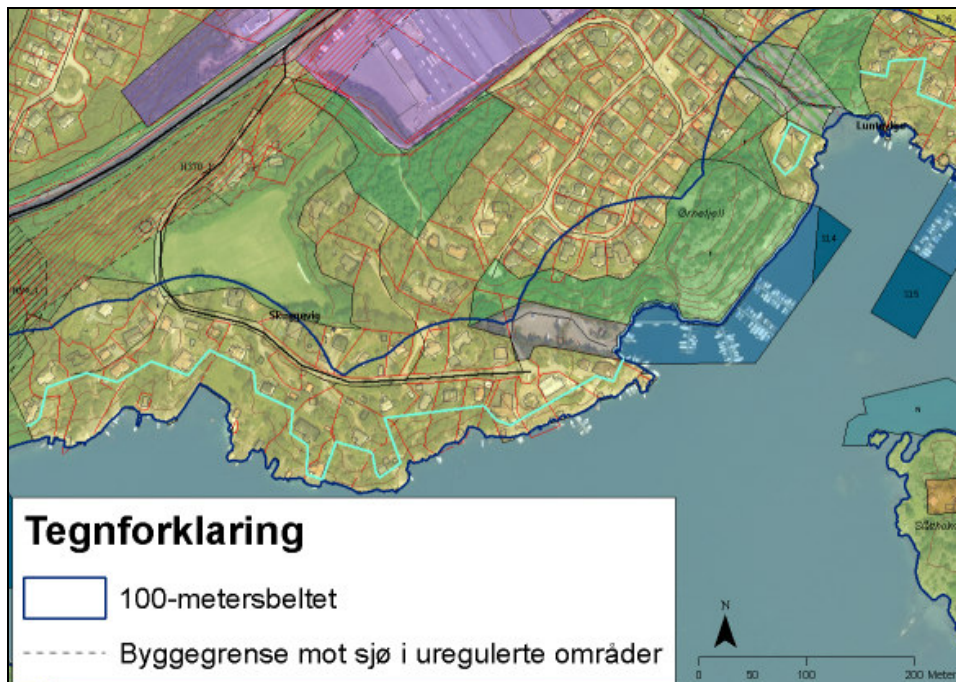
§ 2-4: Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

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

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

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

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



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

1: Handelsetableringer

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

2: Sentrumsformål

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

3: Boligformål

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

4: Kombinerte formål

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

5: Næringsformål

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

6: Andre typer bebyggelse og anlegg:

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

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

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for:

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

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

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

1. Uteoppholdsareal til bolig

Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet i Lillesand sentrum er 50 m². I resten av kommunen er tilsvarende krav minimum 100 m². Minste uteoppholdsareal skal løses på egen tomt eller fellesareal. Inntil 5 m² av ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan medregnes. Areal for lek medregnes i MUA.

2: Areal for lek mv. - Generelle krav

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

3: Plassering av lekeplassareal

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

4: Arealkrav og typer av lekeplasser

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

b) Arealkrav:

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

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

5: Gjennomføring

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

6: Unntak

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

7: Omdisponering av områder for lek

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

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

Generelle bestemmelser:

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

Spesielle bestemmelser for Lillesand sentrum:

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

§ 2-10: Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

1: Fellesbestemmelser

- a) Krav til biloppstillingsplass etter disse bestemmelsene skal for alle tiltak ligge på egen tomt. Alternativt må det foreligge tinglyst rett til biloppstillingsplass i nærheten av enheten den er tiltenkt.
- b) Nye bygg på øy uten landforbindelse må sikres tinglyst rett til biloppstillingsplasser på land nær sjøen.
- c) En biloppstillingsplass skal være minst 18 m².
- d) Oppstillingsplass for motorsykler og sykler avsettes på egen tomt eller på felles areal for flere tomter.
- e) Der hvor garasjen alene tilfredsstiller kravet til parkeringsareal, skal det i tillegg være biloppstillingsplass utenom garasjen for besøkende.

- f) Parkeringsplasser for funksjonshemmede skal alltid plasseres nærmest inngangen til bygget de er tiltenkt. Disse plassene skal ha en størrelse på minst 4,5 x 6 meter og være tydelig merket.
- g) Trafikk- og parkeringsløsninger skal være universelt utformet.
- h) Ved godkjenning av parkeringsareal skal det innhentes nødvendige uttalelser. Avkjørsler og parkeringsløsninger skal være utformet etter kommunens til enhver tid gjeldende veinormal.
- i) Parkeringsplasser som er tiltenkt et bestemt antall bruksenheter, skal sikres til bruk for disse og kan ikke selges/fradeles.
- j) Parkeringsplasser skal plasseres slik at det ikke er behov å rygge inn fra eller ut på offentlig eller privat vei. Felles avkjørsel for mindre enn 5 boliger kan benyttes som snuplass. Krav til plassering fremgår av kommunens til enhver tid gjeldende veinormal. I parkeringsanlegg skal parkeringsplasser plasseres slik at de kan benyttes uavhengig av hverandre.
- k) Lastearreal for vare- og lastebiler medregnes ikke som parkeringsareal.

2: Parkeringskrav bolig

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

3: Parkeringskrav fritidsbolig

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

4: Parkeringskrav offentlige bygg, næringsbygg, forsamlingslokaler mv.

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

6: Parkeringskrav småbåthavner

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

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

1: Naturmangfold

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

2: Grønnstruktur - landskap

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

3: Midlertidige og flyttbare konstruksjoner

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

4: Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø

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

5: Støy

- a) Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn ved planlegging og bygging av bebyggelse til støyfølsom bruk. For innendørs støynivå gjelder teknisk forskrift.
- b) For tiltak eller planer i områder som ligger i gul eller rød sone i kommunens støysonekart for veitrafikk må støyberegning eller –måling foreligge før tiltak eller planer som legger til rette for støyfølsom arealbruk kan tillates/fremmes.
- c) I rød sone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Gjenoppføring, ombygging og utviding av bebyggelse til støyfølsom bruk tillates, men ikke økt antall enheter.
- d) I gul sone må støyfaglig utredning dokumentere at krav til innendørs støynivå iht. teknisk forskrift og krav til utendørs støynivå på påkrevde utearealer og ved fasade utenfor oppholdsrom er lavere enn nedre grenseverdi for gul støysone før området kan vurderes utnyttet med bebyggelse til støyfølsom bruk.

- e) Utendørsarealer i rød og gul sone kan bare regnes med blant uteoppholdsarealer eller lekearealer som kreves iht. bestemmelser i kommuneplan eller reguleringsplaner, hvis støynivået i brukshøyde (2 m) blir lavere enn grenseverdien for gul støysone, eventuelt gjennom tiltak.

6: Sulfidholdig grunn

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

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

1: Dokumentasjonskrav til reguleringsplaner.

I nødvendig utstrekning skal reguleringsplaner blant annet:

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

2: Oppfølging av konsekvensutredning

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

3: Temaplaner

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

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

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

Disse bestemmelsene gjelder for arealformål under hovedformålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur, jf pbl § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4.

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

1: Unntak for mindre tiltak

Innenfor arealformål bebyggelse og anlegg som ikke er omfattet av reguleringsplan er oppføring av mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet og frittliggende boder/garasjer på bebygd eiendom tillatt uten reguleringsplan. Samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) for slike tiltak skal ikke overstige 50 m², og følgende vilkår skal være innfridd:

- a) Garasjen/boden skal utformes som en bygning i tilknytning til og underordnet hovedhuset. Garasjen/boden skal kun være i én etasje. Egen boenhet i garasjen/boden tillates ikke. Mønehøyde skal være maksimum 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. Arker, kvister, takoppbygg eller liknende tillates ikke. Det er en forutsetning for unntaket at hensyn til nabobebyggelse er ivaretatt når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnyttning mv.
- b) Øvrige avstandskrav som følger av pbl og kommunens til enhver tid gjeldende normal for kommunale veier må også være ivaretatt. Unntaket gjelder ikke i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

§ 3-2: Eierskap (pbl § 11-10 nr. 3)

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

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

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

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

- a) Ny landbruksbebyggelse tillates ikke plassert på dyrket mark der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.
- b) Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med naturmangfoldloven § 7.
- c) Søknader om tiltak i disse områdene skal sendes kulturvernmyndigheten til uttale før tiltak kan settes i verk jf. krav om undersøkelsesplikt i kulturminneloven § 9.
- d) Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.

- e) Nye driftsbygninger innenfor områder sikret til drikkevannsforsyning kan kun tillates dersom det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen og tiltaket etter en konkret vurdering ikke vil utsette drikkevannskilden for forurensningsfare.

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

1: Områder med krav om detaljplan

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

2: Områder uten krav om detaljplan

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

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

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

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

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

1: Generelle bestemmelser

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

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

- a) I 100-metersbeltet langs sjø kan eksisterende landbruksbebyggelse påbygges og gjenoppføres etter brann. Ny landbruksbebyggelse kan kun oppføres i 100-metersbeltet der det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen og der øvrige krav til lokalisering av landbruksbebyggelse i kommuneplanbestemmelse § 4-1 er ivaretatt.

- b) Innenfor sikrede friluftslivsområder (vist med hensynssone) ved sjøen tillates enkel tilrettelegging ved for eksempel oppføring av toalett, brygger og turstier til bruk for allmennheten.
- c) Det er lov å sette opp nødvendige navigasjonsinstallasjoner langs farleder.
- d) Det tillates oppført én brygge på maksimalt 12 m² til sikring av eierens eller brukerens atkomst til bebygde boligeiendom dersom alternativ adkomst ikke finnes.

3: Akvakultur (pbl § 11-11 nr. 3)

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

4: Småbåthavner (pbl § 11-11 nr. 3)

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

5: Vassdrag (pbl § 11-11 nr. 5)

- a) I 100-metersbeltet langs vassdrag med årssikker vannføring er det forbudt å iverksette tiltak etter pbl § 20-1 første ledd bokstav a, d, f, i, j, k, l, eller m såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan.
- b) Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et vegetasjonsbelte i samsvar med vannressursloven § 11. Det skal ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør allmennhetens tilgang til strandsonen langs vassdraget.

KAPITTEL 5: BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

§ 5-1: Drikkevannsforsyning (pbl § 11-8, bokstav a, jf. § 1-6.) (H110)

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

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

Faresoner er angitt for temaene ras (H310), skytebane (H360), høyspent (H370 og annen fare (H390 - forurensa grunn og masseuttak). Innenfor disse sonene er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det aktuelle faremomentet er utredet, og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt. Hensynssonene viser kjent kunnskap, men er ikke uttømmende og nasjonale baser (for eksempel skrednett og Klif's database for grunnforurensning) og kommunen besitter mer detaljert informasjon (se blant annet temakart i planbeskrivelse).

§ 5-3: Båndleggingssone – Stansfabrikken – Stykkene - Trydal (pbl 11-8 nr. d) (H710)

Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, c, d, e, g, j, k, l og m kan ikke finne sted før områderegulering er vedtatt. Båndleggingen gjelder inntil områderegulering er vedtatt, men maksimalt i fire år etter vedtak av kommuneplan.

§ 5-4: Båndleggingssone - naturvern (pbl 11-8 nr. d) (H720)

I områder vernet etter naturvernloven er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som er i strid med vernebestemmelsene i den enkelte verneforskrift eller kommuneplanens arealformål og bestemmelser. I områder som vurderes vernet etter naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe verneverdiene.

Sonenummer	Navn	Verneform	Vernetema
1	Rosåsmyr og Ospåsmyr	Naturreservat	Myr
2	Lyngholmen	Naturreservat	Sjøfugl
3	Hellesunds-Grønningen	Naturreservat	Sjøfugl
4	Østre Erholmen	Naturreservat	Sjøfugl
5	Ådnevik	Naturreservat	barlind/kristtorn
6	Indre Ulvøya	Naturreservat	barlind/kristtorn
7	Røyrmyråsen	Naturreservat	Edelløvskog
8	Auesøya (Grimstad)	Landskapsvernområde	Landskap
9	Risøya	Naturreservat	Sjøfugl
10	Kalvøya - Ytre Tronderøya	Landskapsvernområde	Sjøfugl
11	Rosåsmyr og Ospåsmyr	Naturreservat	Myr
13	Olashei	Naturreservat	Barskog
14	Helløyholmen	Naturreservat	Sjøfugl
15	Skogerøy-Lyngholmen	Naturreservat	Sjøfugl
16	Badstudalen (framtidig)	Naturreservat	Barskog

RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

R1: RETNINGSLINJER TIL ANGITT HENSYNSSONE ETTER § 11-8 C)

R1-1: Hensynssone for landbruk (H510)

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

R1-2: Hensynssone for friluftsliv (H530)

Hensynssonen omfatter to typer områder med ulike retningslinjer:

- a) *Strandsonetilknyttede friluftslivsområder som er sikret enten ved statlig eller kommunalt erverv, samt skjærgårdsparkområder.* For disse områdene skal det særlig tas hensyn til at tiltak ikke skal svekke adkomstmulighetene, at de nære sjøområdene ikke disponeres slik at friluftslivet blir skadelidende, samt at aktiviteter og virksomheter skal foregå i samsvar med adferdsreglene som gjelder for skjærgårdsparken og andre, statlig sikrede friluftslivsområder langs kysten av Aust-Agder.
- b) *Større, sammenhengende rekreasjonsområder i innlandet som har særlig stor betydning for allment friluftsliv.* For disse områdene skal det særlig tas hensyn til at tiltak ikke skal svekke adkomstmuligheter eller tilgjengelighet. For tiltak i disse områdene skal konsekvenser for friluftsliv gis en særskilt vurdering, og eventuelle avbøtende tiltak skal sikre at friluftskvalitetene blir ivarettatt.

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

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

R1-4: Hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560)

- a) Disse hensynssonene markerer kjente lokaliteter av stor verdi for naturmangfold, slik at områdenes kvalitet, økologiske tilstand og viktighet som leveområde for artene som naturlig forekommer der lettere kan ivaretas.
- b) Hensynet til lokalitetenes betydning for naturmangfold skal legges til grunn for saksbehandling etter plan- og bygningsloven, motorferdselloven, landbrukslovgivningen og annet sektorlovverk der kommunen er myndighet. Tiltak som forringer lokalitetens verdi skal unngås.
- c) Det forutsettes at andre sektormyndigheter også tar nødvendige hensyn i samsvar med krav i naturmangfoldloven.
- d) Eventuell skjøtsel av lokalitetene skal skje i samsvar med forvaltningsplan der slik foreligger, ellers etter avtale om gjennomføringsmåte med kommunens miljøansvarlige og eventuelt med fylkesmannens miljøvernnavdeling.

R1-5: Hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570)

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

Sonenummer	Navn	Planstatus
1	Lillesand sentrum øst	Verneplan sentrum
2	Lillesand sentrum vest	Verneplan sentrum
3	Ramsøya	Verneplan
4	Flørenes	Verneplan uthavn
5	Bjørnholmen	Verneplan
6	Ulvøysund	Verneplan uthavn
7	Gamle Hellesund	Verneplan uthavn
8	Brekkestø	Verneplan uthavn
9	Skolebygg Gamle Hellesund	
10	Ågerøya	Reguleringsplan for Ågerøya

R2. RETNINGSLINJE FOR DISPENSASJONSBEHANDLING VED GJENOPPBYGGING ETTER BRANN ELLER NATURSKADE

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

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

Forskrift om begrensning av forurensning kapittel 2 har til formål å sikre at områder med forurenset grunn ikke skal medføre uakseptabel helse- og miljørisiko i omgivelsene. Saksbehandlingsreglene i §§ 2-4 – 2-9 gjelder for alle tiltak som medfører terrenginngrep i områder hvor det er grunn til å tro at tidligere virksomhet kan ha forurenset grunnen, det finnes forurensete tilkjørte masser eller av andre årsaker er grunn til å tro at arbeider i grunnen kan medføre forurensning.

I henhold til forskriftens § 2-3, defineres grunn som danner syre i kontakt med vann eller luft, herunder berggrunn med ulike svovelforbindelser, som forurenset grunn. Dette betinger at det må gjøres avbøtende tiltak som forhindrer forurensning, jmfør forurensningsloven § 7, ved arbeider i områder hvor det er risiko for å påtreffes bergarter med sulfidinnhold. Temakart som viser disse områdenes utstrekning er vist i forbindelse med risiko- og sårbarhetsanalysen i kommuneplanens arealdel.

R3-1: Reguleringsplan (detaljplan og områdeplan)

Undersøkelser av berggrunnen ved borestøvsanalyser skal gjennomføres på et tidligst mulig stadium i planprosessen i tilstrekkelig omfang til at det i den videre detaljplanleggingen kan tas hensyn sulfidproblematikk i forhold til massebalanse og plassering av bygninger og teknisk infrastruktur. Kommunen kan kreve at det utarbeides berggrunnskart over området av sakkynndig geolog.

På bakgrunn av gjennomførte analyser skal kommunen vurdere om gjennomføring av avbøtende tiltak er påkrevd i det enkelte område.

I plansaker hvor konfliktpotensialet lite, kan det i være tilstrekkelig med rekkefølgebestemmelser med krav om undersøkelser og evt. tiltaksplan for senere tiltak ved gjennomføring av plan. Dette må avklares med planmyndigheten i oppstartsmøtet.

R3-2: Retningslinjer for krav om prøvetaking og utarbeidelse av tiltaksplan

Tiltakets lokalisering i forhold til viktige naturverdier og nedbørsfeltets sårbarhet:

For alle tiltak som omfatter 100m³ eller større volumer utsprengt steinmasse, skal tiltakshaver i søknaden gjøre rede for tiltakets plassering i forhold til registrerte naturverdier i Naturbase, <http://dnweb12.dirnat.no/nbinnsyn/>. Det skal også vises til hvilket elvesystem tiltaket drenerer mot. Kommunen kan kreve at det framlegges dokumentasjon hvor tiltakets effekt på resipient kvantifiseres.

R3-3: Krav til grunnundersøkelser basert på tiltakets totale volum utsprengt masse:

- a) Til og med 100 m³ utsprengt masse: For tiltak og utbygginger som berører inntil 100 m³ utsprengt masse, er det ikke påkrevd med borestøvsanalyser eller øvrig prøvetakning. Kommunen kan likevel pålegge tiltakshaver å gjennomføre undersøkelser dersom tiltaket er lokalisert i nærheten av viktige registrerte naturtyper eller avrenningen fra området går mot sårbare vassdrag.
- b) Over 100 m³ volum utsprengt masse: For alle tiltak som omfatter 100 m³ eller større volum utsprengt masse skal det tas borestøvsanalyse fra minimum to borehull. Prøvene skal analyseres av et sertifisert laboratorium, og dokumentasjon hvor total svovelmengde fra prøvene framgår skal framlegges for kommunen. Nøyaktig angivelse av hvor prøvene ble tatt skal vises på kart eller i tabellform med koordinater i Euref 89 UTM sone 32.

Minimumskrav til prøvetakingsfrekvens:

Antall m ³ evt. antall dekar	Antall borestøvsprøver	Merknad
Inntil 100m ³	2	Ved pålegg fra kommunen
100m ³ – 500m ³	2	
500m ³ – 1000m ³	3	
1000m ³ – 5000m ³	3 + 1 prøve per 500m ³ over 1000m ³	
Over 5000m ³	10 + 1 prøve per 1000m ³ over 5000m ³	Prøveantall kan reduseres dersom geolog er til stede under grunnarbeidene.

R3-4: Håndtering av utsprengte steinmasser

Håndteringen av utsprengt steinmasse avhenger av innholdet av svovelforbindelser som påvises i borestøvsanalyser.

Prosentvis innhold av svovel-forbindelser	Krav til håndtering	Krav om tiltaksplan, jf. forurensningsforskriften § 2-6.
< 0,18 % totalt svovel	Massene anses som rene. Avbøtende tiltak er ikke påkrevd.	I hovedsak ikke krav om tiltaksplan. Dersom avrenning fra tiltaket berører sårbare resipienter, kan kommunen kreve tiltaksplan eller på annen måte kreve avbøtende tiltak dersom utsprengt volum er større enn 1000m ³ steinmasse og svovelinholdet er nært opptil grenseverdien.
0,18 – 1,25 % totalt svovel	Lav/moderat fare for forurensning fra steinmassene. Steinmassene kan lagres og benyttes i tiltaksområdet.	Det stilles krav om utarbeidelse av tiltaksplan etter forskriftens § 2-6.
> 1,25 % totalt svovel	Stor fare for forurensning. Steinmassene må deponeres i spesialdeponi for sulfidholdig stein.	Krav om utarbeidelse av tiltaksplan. Tiltak som i vesentlig grad berører steinmasse med stor fare for forurensning kan utløse krav om utslippstillatelse etter forurensningslovens § 11 for både anleggsperioden og for etableringen av spesialdeponi.