

Vedlegg 9



Lillesand kommune

LILLESAND KOMMUNE

FORSLAG TIL PLANBESKRIVELSE
TIL KOMMUNEPLAN 2015-2027

Innholdsfortegnelse

1. Innledning	4
1.1. Forholdet til øvrige deler av kommuneplanen	4
2. Planbeskrivelse	5
2.1 Arealformål	6
2.2 Hensynssoner	8
3. Planens samlede konsekvenser	10
3.1 Nasjonale, arealpolitiske føringer	10
3.2 Regionale føringer	10
3.4 Naturmangfold, markslag og vassdrag	13
3.5 Jordvern	14
3.6 Friluftsliv og folkehelse	14
3.7 Geologi, mineralske løsmasser, sulfidholdig berggrunn	15
3.8 Risiko og sårbarhet, støy	15
3.9 Teknisk og sosial infrastruktur	16
4. Temakart	17

1. Innledning

Krav til planbeskrivelse følger av pbl § 4-2. *Planbeskrivelse og konsekvensutredning, 2. ledd:*

”Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.”

Kommuneplanlegging er en lovpålagt oppgave, og det følger av pbl § 11-1 at:

”Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen. Den skal ta utgangspunkt i den kommunale planstrategien og legge retningslinjer og pålegg fra statlige og regionale myndigheter til grunn.”

I denne planbeskrivelsen redegjøres det for hovedendringene fra forrige kommuneplan (2011) til ny (2015). Det redegjøres videre for bruk av formål og hensynssoner og samlede, overordnede konsekvenser av arealbruken. I kap. 1.1 beskrives forholdet mellom de ulike dokumentene som utgjør kommuneplanen.

Bakerst, i kapittel 4, finnes temakart for ulike tema som alle kommuner skal legge til grunn for saksbehandling og planlegging: Temakart for samfunnssikkerhet og beredskap (radon, aktsomhetskart for ras/skred, aktsomhetskart for kvikkleire, springflosoner, og forurensa grunn). I tillegg er det temakart for landbruk, naturmangfold, kultur, teknisk infrastruktur og støy.

1.1. Forholdet til øvrige deler av kommuneplanen

Dokumentoversikt kommuneplan for Lillesand 2011-2023	
Samfunnsdel (pbl § 11-2)	• Visjon, viktige mål og strategier
Handlingsdel (pbl § 11-2)	• Utgjøres av økonomiplan etter kml. § 44 • Aktiviteter, tiltak og indikatorer
Arealdel (pbl § 11-5)	• Plankart • Bestemmelser
Planbeskrivelse (pbl § 4-2)	• Beskrivelse av arealbruk og endringer fra tidligere plan. • Samlede konsekvenser • Temakart
Konsekvensutredning (pbl §§ 4-2 og 4-3)	• Virkning av arealbruk for delområder • Herunder ROS

2. Planbeskrivelse

Forrige rullering av kommuneplanen var omfattende ved at arealdelen ble omarbeida for å være i tråd med plan – og bygningsloven av 2008. Dette innebar konvertering av plankart og utarbeiding av et helt nytt sett bestemmelser. I tillegg ble det foretatt en stor opprydding i plankartet i form av blant annet innarbeiding av vedtatt kommunedelplan, eksisterende bolig – og hytteområder samt korrigeringer i formålsgrenser. Ved denne revisjonen har dermed behovet for endringer vært begrensa, noe som gjenspeiles i en begrensa revisjon.

Det er likevel blitt foretatt følgende endringer:

1. Innarbeiding av enkelte nye arealer/ utvidelse av eksisterende arealer for formålene bolig, fritidsbebyggelse, tjenesteyting, småbåthavner og andre typer bebyggelse og anlegg.
2. Innarbeiding av faresone brann - / eksplosjonsfare.
3. Mindre endringer og tillegg i bestemmelsene ut i fra erfaringer med nytt sett bestemmelser fra 2011.

Tabellen under gir et totalbilde av arealdelens samlede arealbruk. Tabellen inneholder alle benyttede arealformål, og andeler innenfor kategoriene nåværende og framtidig. Alle arealgjengivelser i dekar.

		Arealstatus						Totalt		
		Nåværende			Framtidig					
	Formål	Antall	Dekar	Prosent	Antall	Dekar	Prosent	Antall	Dekar	Prosent
Bebyggelse og anlegg	Boligformål	159	4 001	2,3 %	37	2 005	29,8 %	196	6 006	3,3 %
	Fritidsformål	81	1 328	0,8 %	20	1 250	18,6 %	101	2 578	1,4 %
	Sentrumsformål	3	132	0,1 %				3	132	0,1 %
	Forretninger	4	167	0,1 %				4	167	0,1 %
	Off. eller pri. tjenesteyting	27	390	0,2 %	7	1 988	29,6 %	34	2 378	1,3 %
	Fritids- og turistformål	5	243	0,1 %	1	3	0,0 %	6	246	0,1 %
	Råstoffutvinning	2	4	0,0 %	2	206	3,1 %	4	210	0,1 %
	Næringsbebyggelse	24	2 950	1,7 %	8	129	1,9 %	32	3 079	1,7 %
	Iddrettsanlegg	4	309	0,2 %				4	309	0,2 %
	Andre typer beb. og anl.	8	292	0,2 %	8	869	12,9 %	16	1 161	0,6 %
	Grav- og urnelund	3	40	0,0 %	1	16	0,2 %	4	56	0,0 %
	Kombinert beb. og anel.	9	70	0,0 %	5	89	1,3 %	14	159	0,1 %
Samf.anl. og tekn. inf. str.	Samferdselformål	5	114	0,1 %				5	114	0,1 %
	Havn	1	1	0,0 %				1	1	0,0 %
	Kollektivknutepunkt	1	17	0,0 %				1	17	0,0 %
	Parkering	8	17	0,0 %	5	5	0,1 %	13	22	0,0 %
Grønnstruktur	Grønnstruktur	24	449	0,3 %				24	449	0,2 %
	Naturområde	15	66	0,0 %	1	1	0,0 %	16	67	0,0 %
	Frømråde	35	226	0,1 %	7	45	0,7 %	42	271	0,2 %
	Park	6	12	0,0 %				6	12	0,0 %
	Kombinerte grønnstrukturformål	7	209	0,1 %				7	209	0,1 %
LNF-formål	Landbruks- natur og friluftformål	3 063	161 137	93,1 %				3 063	161 137	89,6 %
	LNF spredt bolig	22	724	0,4 %	6	117	1,7 %	28	841	0,5 %
	LNF spredt erverv	1	187	0,1 %				1	187	0,1 %
Bruk og vern av sjø og vassdrag med utvalgte strøk	Bruk og vern av sjø og vassdrag	2	128 754	92,2 %				2	128 754	92,0 %
	Ferdsel	1	1	0,0 %				1	1	0,0 %
	Småbåthavn	14	181	0,1 %	30	236	3,1 %	44	417	0,2 %
	Akvakultur	7	55	0,0 %	1	55	0,9 %	8	110	0,1 %
	Drikkevann	20	6 031	4,3 %				20	6 031	4,3 %
	Naturområde	104	827	0,6 %				104	827	0,6 %
	Friluftsområde	526	3 950	2,8 %				526	3 950	2,8 %
Sum										
	Utbyggingsformål (bruk)	388	11 142	3,6 %	131	6 968	99,3 %	519	18 110	5,7 %
	Grønne og blå formål (vern)	3 803	301 653	96,4 %	8	46	0,7 %	3 811	301 699	94,3 %
	Totalt	4 191	312 795	100,0 %	139	7 014	100,0 %	4 330	319 809	100,0 %

Kommuneplanen dekker et samlet areal på 319185 daa. Det alt overveiende av landområdene er LNF, og for sjø og vassdrag er hovedformålet bruk og vern dominerende. Tabellen viser at en svært stor andel av boligformål er framtidig (ca. 30 %). Dette bekrefter det store potensialet for boliger som ligger i kommuneplanen. Flere store næringsarealer er omdefinert fra framtidig til nåværende i denne kommuneplanen. Dette gjelder blant annet Gaupemyr, Storemyr og Sørlandsparken Øst. Disse områdene er ikke ferdig utviklet, men har en vedtatt reguleringsplan. Tilgjengelig næringsarealer i kommunen er fortsatt betydelig. Innspillområdet på Glamsland/Kjerlingland øker andelen for framtidig offentlig eller privat tjenesteyting betydelig sett i forhold til kommuneplanen fra 2011. Området er strategisk viktig med tanke på en regional utvikling. Fremdeles er det mye areal og mange lokaliteter avsatt til framtidig småbåthavner.

2.1 Arealformål

Dette kapitlet tar kun for seg endringer i arealformål fra 2011 til 2015.

1. Bebyggelse og anlegg

Tabellen under viser endringer fra forrige kommuneplan til ny:

Kategori	2011		Endring		2015	
	Dekar	Arealformål	Funksjon	Dekar	Arealformål	Dekar
Bebyggelse og anlegg	5629	Boligformål	Viderført	5611	Boligformål	6006
			Nye boligområder (endret fra LNF)	413		
			Endret fra bolig til fritidsformål	18		
	1477	Fritidsformål	Viderført	1477	Fritidsformål	2578
			Nye områder (endret fra LNF)	1083		
			Nytt område (endret fra bolig)	18		
	814	Tjenesteyting	Viderført	813	Tjenesteyting	2378
			Endret til annen bebyggelse eller bolig	1		
			Nytt område (endret fra LNF)	1565		
	1156	Andre typer bebyggelse	Viderført	1156	Andre typer bebyggelse	1161
			Nye områder (endret fra LNF eller tj. yting)	5		

De viktigste endringene innenfor dette hovedformålet er en viss økning i boligformål, fritidsformål, tjenesteyting og andre typer bebyggelse og anlegg. Økningen av boligformål består i at det er lagt inn åtte nye boligområder med status framtidig. For fritidsformål er det snakk om 12 nye områder og utvidelse/ fortetting av to eksisterende hytteområder hvorav det ene omgjøres fra LNF, samt omgjøring av et framtidig boligområde til område for fritidsbebyggelse. Økningen i tjenesteyting gjelder ett enkelt område av betydelig størrelse i Glamslandsområdet, som er tenkt å kunne dekke et regionalt behov. I tillegg er det en liten økning i areal avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg. Økningen i areal fordeler seg på tre områder, hvorav to av områdene avsettes til nye høydebassenger, mens det siste arealet vil være nytt avfallsanlegg i Høvåg.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det er ikke foretatt endringer for det aktuelle arealformålet i denne revisjonen.

3. Grønnstruktur

Tabellen under viser endringer fra forrige kommuneplan til ny:

Kategori	2011		Endring		2015	
	Dekar	Arealformål	Funksjon	Dekar	Arealformål	Dekar
Grønnstruktur	66	Naturområde	Endret fra LNF	1	Naturområde	67

Eneste endring innenfor området grønnstruktur består i at et lite område ved Høvåg er endret fra LNF – formål til formål grønnstruktur, naturområde.

4. Forsvaret

Ikke benyttet

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

Tabellen under viser endringer fra forrige kommuneplan til ny:

Kategori	2011		Endring		2015	
	Dekar	Arealformål	Funksjon	Dekar	Arealformål	Dekar
LNF	164203	LNF	Videreført	161120	LNF	161120
			Endret til bebyggelse og anlegg	3082		
			Endret til naturområde	1		

LNF-formålet er naturlig nok det formålet som i soleklart størst grad blir spist opp til andre formål. LNF dekker alt det av kommunens areal hvor det ikke er planlagt annen arealbruk enn det som enten ligger i primærnæringen, fungerer som friluftsområder, naturområder og levested for planter og dyr.

Endringene består i at LNF – områder er blitt omgjort til boligformål, fritidsbebyggelse, tjenesteyting, andre typer bebyggelse og anlegg, samt at et lite område er omgjort til naturområde. Det er ikke foretatt endringer i formålene LNF spredt bolig eller LNF spredt erverv.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Tabellen under viser endringer fra forrige kommuneplan til ny:

Kategori	2011		Endring		2015	
	Dekar	Arealformål	Funksjon	Dekar	Arealformål	Dekar
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	128800	Bruk og vern av sjø og vassdrag	Videreført	128754	Bruk og vern av sjø og vassdrag	128754
			Endret til småbåthavn	46		
	284	Småbåthavn	Videreført	284	Småbåthavn	330
			Nye småbåthavner	46		

Endringene innenfor dette hovedformålet består i at det er lagt inn forslag om tre fremtidige småbåthavner og en bøyehavn. To av småbåthavnene er utvidelser av eksisterende anlegg, men de var ikke avsatt til formålet i kommuneplanen av 2011.

2.2 Hensynssoner

Det fremgår av plan- og bygningsloven at kommuneplanens arealdel i nødvendig utstrekning skal vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Hensyn og forhold som inngår i bestemmelsen skal markeres i arealdelen som hensynssoner med tilhørende retningslinjer og bestemmelser. Hensynssoner kan overlappe, og skal leses uavhengig av arealformål. Det er slik at en i arealforvaltningen har svært mange hensyn å ta, og det vil ikke være mulig å vise alle disse i kommuneplanen. Vedlagte temakart til kommuneplan gir et mer komplett bilde.

Det er ikke foretatt endringer i hensynssoner ved denne revisjonen, utover at man har lagt inn en ny hensynssone; faresone brannfare, samt fjernet ett båndlagt område på Stykkene. Bakgrunnen for at man har innarbeidet faresone for brann er at Kristiansand brann og redning (KBR) i samarbeid med kommuner og fylkeskommuner har kartlagt trehusbebyggelse i regionen, samt utarbeida en innsatsplan for de aktuelle områdene. Hensynssona omfatter arealer i Lillesand sentrum, Brekkestø, på Ågerøya (Stranda), samt i Gamle Hellesund.

a) Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko

Det kan gis bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for tiltak og/eller virksomheter, jf. § 1-6, innenfor sonen. Tabellen under viser omfanget av bruk av faresoner i kommuneplanen:

KpFaresone											
H310 Ras/Skred		H350 Brann		H360 Skytebane		H370 Høyspent		H390 Annen fare		Totalt	
Antall	Dekar	Antall	Dekar	Antall	Dekar	Antall	Dekar	Antall	Dekar	Antall	Dekar
13	3068	5	591	1	68	2	4651	15	16	36	8394

Områder belagt med hensynssone for ras/skred er dels avledet fra terrengmodell, og dels etter ngu's skrednett. Disse områdene er ikke risikokartlagt, og hensynssonen skal oppfattes som en aktsomhetssone. Det vil si at tiltak må vurderes nærmere i forhold til risiko for ras/skred innenfor disse sonene.

Bruk av sikringssone er begrenset til nedbørsfeltet til Grimevann som drikkevannskilde:

H110 KpSikringSone	
Drikkevann	
Antall	Dekar
1	34719

Konsesjonsreglene skal legges til grunn i dette området.

For støytema vises til eget temakart. Støyberegningene for vegtrafikkstøy er ansett å være for generelle og grove til at de kan legges inn i kommuneplanen med bestemmelser.

b) Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur

Sonen er ikke benyttet i kommuneplanen.

c) Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse

Tabellen under viser omfanget av denne hensynssonen i kommuneplanen:

KpAngittHensynSone											
H510 Landbruk		H530 Friluftsliv		H550 Landskap		H560 Naturmangfold		H570Kulturmiljø		Totalt	
Antall	Dekar	Antall	Dekar	Antall	Dekar	Antall	Dekar	Antall	Dekar	Antall	Dekar
16	5281	98	27994	5	507	289	18498	15	1876	423	54156

Det er denne typen hensynssone som har størst utbredelse i kommuneplanen. Alle sikrede friluftslivsområder er vist, i tillegg til enkelte særlig viktige friluftsområder som ikke er sikra. De antatt viktigste jordbruksområdene er vist, samt områder med egne verneplaner for kulturmiljø.

Etter at hensynssone naturmiljø (H560) ble lagt inn ved revisjonen i 2011 er det blitt foretatt oppfølgende undersøkelser av naturtyper som gjengis i følgende rapporter fra BioFokus: 2010-10, 2012-2 og 2013-19. Rapportene har medført at enkelte av naturtypene er blitt fjerna eller at områdene har fått ny avgrensning.

Man har ikke fått oppdatert hensynssone naturmiljø til behandling offentlig ettersyn. Dersom fylkeskommunen får oppdatert naturbasen i tråd med disse rapportene vil det være aktuelt å oppdatere hensynssona i tråd med dette. Det tas forbehold om at man får levert oppdaterte data samt har tilstrekkelig kvalitet dersom dette skal foretas i denne revisjonen.

d) Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet.

Tabellen under viser omfanget av denne hensynssonen i kommuneplanen:

KpBåndleggingssone			
H720 Naturvern		Totalt	
Antall	Dekar	Antall	Dekar
16	10115	16	10115

Områder vernet etter naturvernloven inngår her, og det enkelte områdes verneforskrift legger føringer for tiltak i disse områdene. I kommuneplan for 2011 var et område på Stykkene båndlagt med tanke på områderegulering. Siden slik båndlegging i utgangspunktet er tidsbegrensa til fire år, samt at man har kommet langt i prosessen med den aktuelle områdereguleringa, er denne hensynssona nå fjerna.

e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse.

Denne sonen er ikke benyttet i kommuneplanen.

f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Denne sonen er ikke benyttet i kommuneplanen. Virkningen av kommuneplan i forhold til vedtatte reguleringsplaner er fastsatt gjennom egen bestemmelse.

3. Planens samlede konsekvenser

Det følgende kapittel utgjør den samlede konsekvensutredning av all arealbruk i kommuneplanen *med status "framtidig"*. Dette omfatter nye innspill som er tatt inn i tillegg til områder som er videreført fra eldre plan med status "framtidig".

3.1 Nasjonale, arealpolitiske føringer

De nasjonale føringene for arealpolitikken fremgår bl.a. av St.meld. nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.

Viktige arealpolitiske føringer:

- Arealpolitikken både nasjonalt og lokalt skal legge til rette for redusert utslipp av klimagasser.
- Arealplanleggingen skal bidra til å redusere klimaendringenes trussel mot liv, helse og materielle verdier, samt samfunnsviktige funksjoner og infrastruktur.
- Transportpolitikken i byområdene skal bidra til reduserte klimagassutslipp, bedre bymiljø og helse og økt tilgjengelighet for alle.
- Byer og tettsteder skal utvikles slik at miljø, livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming og boligkvalitet, tilgjengelige utearealer med høy kvalitet og sammenhengende grønnstrukturer med gode forbindelser til omkringliggende naturområder.
- Miljøkvaliteter i landskapet skal bevares og styrkes gjennom økt kunnskap om verdier og bevisst planlegging og arealpolitikk.
- Fjellområdene skal forvaltes som landskap der kultur- og naturressursene, næringsmessig utnyttning og friluftsliv sikres og gjensidig utfyller hverandre.
- Villreinens leveområder skal sikres gjennom bedre kunnskapsgrunnlag og varige grenser mot utbygging i regionale og kommunale planer.
- Reindriftens arealgrunnlag skal sikres og avklares i forhold til andre bruks- og verneinteresser gjennom kommunale og regionale planprosesser.
- Fritidsbebyggelse skal lokaliseres og utformes med vekt på landskap, miljøverdier, ressursbruk og estetikk.
- Strandsonen skal bevares som et natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle.
- Vassdragene skal forvaltes gjennom helhetlig arealpolitikk som sikrer vassdragslandskap, vassdragsbelter og vannressurser.

I planbeskrivelsen redegjøres det tematisk for håndtering av relevante tema, og dette gir et bilde på hvordan kommuneplanen innfrir nasjonale, arealpolitiske føringer. Totalbildet er at kommuneplanens arealdel, med bestemmelser, ligger innenfor handlingsrommet de arealpolitiske føringene danner. Det mest krevende området for Lillesands del er strandsonen. Den arealbruken som medfører størst arealkonsum her er småbåthavner. I denne revisjonen foreslås det fem småbåthavner samt to bøyehavn. To av småbåthavnene er utvidelser av allerede eksisterende småbåthavner. Fem av områdene for fritidsbebyggelse er delvis innenfor 100-metersbeltet, ytterligere to områder for fritidsbebyggelse berører strandsonen marginalt. Ellers foreslås det foretting innenfor et eksisterende hytteområde i strandsona. For boligområder er ett av de foreslåtte nye områdene delvis innenfor 100 – metersbeltet. Boligområde B49 Rosenberg barnehage ligger innenfor 100-metersbeltet men strandsonens hensynet er ikke vektlagt da dette området er i sentrum. Området A7 Breivika (annen byggeområde) er innenfor strandsonen.

3.2 Regionale føringer

Regionale føringer for arealbruk følger særlig av regional plan for senterstruktur og handel og regional plan for Kristiansandsregionen. Arealbruk og hovedstrategi slik den fremgår av samfunnsdelen anses å være i samsvar med prinsippene i sistnevnte, og det legges ikke opp til nye areal for kjøpesentre i Lillesand ved denne revisjonen. Se nærmere omtaler av disse planene i samfunnsdelen.

Når det gjelder Regionplan Agder 2020, er denne ikke konkret på arealbruk, men kommuneplanen anses å ivareta og følge opp verdigrunnlaget i regionplanen.

3.3 Topografi, inngrep og landskap

Generelt kan en si at Lillesand har et representativt sørlandsk landskap. Det er småkupert, med stadig vekslende terreng. Koller, raviner, drag og relativt udramatiske formasjoner preger kommunens innland, sammen med småskala jordbrukslandskap. Selv i en overordnet plan som kommuneplan er det et mål å definere byggeområder som i så stor grad som mulig lar seg innpasse i landskapet fremfor at landskapet må tilpasses bebyggelsen.

Helning og helningsretning

Helningsgrad sier noe om egnetheten i form av hvor stort behovet for inngrep vil være, mens helningsretning sier noe om bo - / fritidskvaliteten ved et område. Helningsgrad vil være av relevans for samtlige arealformål, mens helningsretning først og fremst vil være av relevans for arealformål der mennesker skal oppholde seg. Ved forrige revisjon ble det kartlagt helning og eksposisjon for de ulike innsjøsområdene. Dette har man fulgt opp og videreutvikla i denne revisjonen. Endringene i denne revisjonen består i at man har endret oppdeling av helningsgrad i klasser, samt at helningsgrad er blitt sammenstilt med helningsretning til temaet egnethet. Der man ved forrige revisjon opererte med følgende klasseinndeling <18 grader, 18 – 45 grader og >45 grader, har man ved denne revisjonen benyttet følgende klasseinndeling <10 grader, 10 – 20 grader og >20 grader. Bakgrunnen for at man har endret klasseinndeling er at skred vil kunne utløses i slakere terreng enn 45 grader, samt at det allerede i områder med 18 graders helning vil kunne være krevende å fremføre infrastruktur uten betydelige terrenginngrep.

Sammenstillinga av helningsgrad og helningsretning har leda til temaet egnethet, og denne er klassifisert som optimal, OK eller mindre egnet. Oppdelinga i de ulike klassene tar opp i seg at der helninga er liten er helningsretning av mindre relevans enn der helninga er stor. I tillegg til å oppgi hvor stor andel av et innsjøsområde som har optimal helning, er det visuelt vurdert om disse arealene ligger samla eller om de for eksempel er oppstykket av veldig bratte partier.

Ved anbefaling av nye byggeområder har det vært vektlagt at et minimum av arealet har OK egnethet eller bedre og at de aktuelle arealene til en viss grad ligger samla. Der innsjøsområder slår veldig godt ut på andre temaer som er blitt vurdert, har man tolerert noe dårligere egnethet.

Landskap

I dette avsnittet går det ikke inn på den samlede landskapsvirkningen av foreslått arealbruk, ganske enkelt fordi det er for komplisert. Landskap er vurdert for det enkelte innsjø.

Hele Lillesand ligger i overordnet landskapsregion "Skagerrakkysten", men kystsonen hos oss er i tillegg kartlagt gjennom NIJOS rapport 2/2001 "Landskapstyper langs kysten av Aust-Agder" av Oskar Puschmann. Prosjektet "Landskapstyper langs kysten av Aust-Agder" ble initiert av Aust-Agder fylkeskommune, og hadde som mål å utrede begrepet kyst relatert til kystlandskapet i Aust-Agder. Sentralt her er hvordan romvirkning og skala varierer langs kysten, og hvordan dette påvirker både identifisering og avgrensning av ulike landskapstyper.

Hoveddelen av rapporten presenterer åtte ulike landskapstyper langs kysten av Aust-Agder. Sentralt her er en beskrivelse av seks landskapskomponenter, samt en utdyping av de enkelte landskapstypenes problemstillinger og landskapsmessige utfordringer.

De viktigste tilrådingene er;

- LT1 Åpent hav fra fastland eller store øyer; Tilrettelegge for ferdsel langs alle strandtyper, lette adkomstmulighet fra bakland, begrense etablering av fritidsbebyggelse i verneskogsbeltet.
- LT2 Åpent hav fra den ytre skjærgården; Bør forvaltes felles med LT3. Det urørte preget er landskapstypens viktigste karaktertrekk, og alle former for inngrep bør unngås.

- LT3 Ytre skjærgård; Opprettholde mest mulig av de urørte områdene, bevare viktige kulturmiljøer som fyr, los- og fiskebondebruk samt forvalte enkelte holmer med atlantisk kystlynghei som en rest av en felleseuropeisk kulturarv.
- LT4 Indre øy-, holme- og skjærgårdslandskap; Etablere allmenne ankringsplasser, rydde stier i øyenes bakland, frigjøre/etablere enkelte offentlige sandstrender, bevare uthavner og gamle fiskebondebruk med verdifullt kulturlandskap.
- LT 5 Kil- og smalsundlandskap; Utøve kontrollert arealbruksutvikling langs enkelte viktige gjennomgangssund, tiltak for å forbedre vannkvaliteten i enkelte kiler med algeoppblomstring.
- LT 6 Småfjord- og storsundlandskap; Tilrettelegge offentlige strandlinjer med svabergkyst eller sandstrand, sikre fripassasjer og tilgang sjøen, være varsom med urørte holmer og skjær av betydning for sjøfugl.
- LT7 Storforma fjordlandskap; Begrense arealbruken i mer uberørte områder - også ovenfor 100 metersbeltet. Fortett i allerede etablerte hyttefelt overfor 100 meters beltet. Bevar gamle fjordgårdsmiljøer, holde øyer og holmer i fjordløpet fri for bebyggelse og i hevd som fellesareal.
- LT9 Storøyenes innlandslandskap; I prosjektet er det også avgrenset en landskapstype som ikke grenser mot sjøen, nemlig LT9 Storøyenes innlandslandskap. Landskapstypen er ikke beskrevet i rapporten, men er svært sentral da disse områdene danner verdifullt bakland for de fleste øvrige landskapstyper.

Landskapstype er oppgitt for samtlige områder, men i vurderinga har ikke dette vært vekta i betydelig grad. De viktigste vurderingene innenfor temaet landskap har vært i hvilken grad det kreves større terrenginngrep for å bygge ut et område, grad av synlighet gjennom vurdering av nær – og fjernvirkning, samt en vurdering i forhold til om aktuell utbygging vil endre områdets landskapskarakter i betydelig grad. I forhold til sistnevnte har vurderingene først og fremst gått på om det er et tilnærmet uberørt område som foreslås bygd ut eller om det er kulturlandskaper der en utbygging vil forringe de eksisterende verdiene i betydelig grad. For de fleste av de nye områdene som er tatt inn i kommuneplanen vurderes utbygging å forringe landskapsverdiene i ubetydelig eller forholdsvis liten grad. Unntaket er boligområdet på Skalleodden, hytteområdene Bråheia, Ingridnes, Kosvik og F19 Vardeheia og område for tjenesteyting på Glamsland. For Skalleodden har man vurdert at øvrige positive konsekvenser veier opp for hensynet til landskapet i en viss grad, i tillegg til at det forutsettes at det ved en regulering av området tas særskilte landskapshensyn. For området på Glamsland er karakteren i stor grad satt som følge av at det åpnes for en større utbygging av et meget stort uberørt område. At området vil kunne få stor regional verdi er vektlagt i anbefalinga, samt at områdets størrelse skulle tilsi at mulighetene for å ta hensyn til eksisterende topografi i en viss grad er tilstede. For hytteområdene er det ønske om å tilrettelegge for flere hytteområder veid tyngre enn blant annet hensynet for landskapsvirkning. Landskapshensyn må imidlertid vektlegges så langt det lar seg gjøre i reguleringsplan.

3.4 Naturmangfold, markslag og vassdrag

Naturtyper

6 av de nye områdene som er lagt inn i kommuneplanen berører viktige naturtyper. For ett av disse er dette i tråd med formålet naturområde. For fire av områdene berøres så små arealer at det bør være uproblematisk å ta hensyn til dette ved en utbygging. Kun innenfor areal for tjenesteyting på Glamsland blir et noe større areal for viktig naturtype berørt. Dette gjelder et område med gammel fattig edellauvskog. I hvilken grad denne naturtypen vil kunne tas hensyn til ved en utbygging vil avhenge av hvor atkomstvei inn i området legges.

Arter

Norsk rødliste for arter 2010 er den offisielle Rødlista for arter i Norge. Rødlista er en sortering av arter i grupper etter graden av risiko for at de skal dø ut fra norsk natur.

Arter som klassifiseres til en av kategoriene sterkt truet (EN), sårbar (VU) eller nær truet (NT) benevnes som rødlistearter. De som klassifiseres til kategoriene EN eller VU benevnes som truede arter (det finnes flere klasser enn de som fremgår av tabellen over).

Blant de nye utbyggingsområdene som er tatt inn i kommuneplanen, er det kun innenfor området for tjenesteyting på Brønningsmyr – Glamsland at det er observert rødlistearter. Dette gjelder to sopptyper som er registrert som nær truet. Ved en regulering av området, må området kartlegges for eventuelle rødlistearter og nødvendige hensyn vurderes. For øvrige innspill er det kun registrert funn nær enkelte av innspillsområdene, og disse er vurdert å ikke være av relevans.

Rødlista er utarbeidet av Artsdatabanken i samarbeid med vitenskapelige institusjoner og frittstående enkeltpersoner med spisskompetanse. Vurderingen av artene er basert på kriterier utarbeidet av den internasjonale naturvernorganisasjonen (IUCN). Informasjonen er fritt tilgjengelig fra artsdatabanken og lagt til grunn i konsekvensutredningen.

Vilt

Innenfor temaet vilt er ikke registrerte beiteområder vektlagt i vurderingene, da en meget stor andel av arealene i Lillesand vil være beiteområder for elg og/ eller rådyr. Derimot er viktige vilttrekk og sjørrettførende bekker vektlagt i vurderingene. Blant de nye områdene som foreslås lagt inn vurderes konfliktnivået med vilt til å være lavt.

Marksalg

Marksalg er hentet fra datasettet FKB_Arealressurs. Dette sier noe om potensielt drivverdig skog, samt dyrkbar mark. Sistnevnte er imidlertid mer spesifikt vurdert i eget kapittel. I konsekvensutredninga av de ulike arealinnspillene er det oppgitt markslag og bonitet. I vurderingene er det først og fremst jordbruksarealer samt skogsmark med høy bonitet som er vektlagt. Samlet sett har man vurdert at hensynet til skogbruket i liten grad forringes ved denne revisjonen. Område for tjenesteyting på Brønningsmyr – Glamsland er det enkeltinnspillet som i størst grad potensielt kan medføre størst nedbygging av skogsmark med høy produksjonsevne. Siden området er stort gjelder dette likevel en veldig liten andel av området som helhet.

Vassdrag

Av nye områder med framtidig arealbruk er det område for tjenesteyting på Brønningsmyr – Glamsland og område for bolig på Gaupemyr som ligger innenfor 100 – metersbeltet til noe større vassdrag. Dette gjelder henholdsvis Fjeldalselva og Moelva. Hensynet vurderes å kunne ivaretas ved framtidig regulering av områdene.

3.5 Jordvern

Tre av de foreslåtte nye byggeområdene i kommuneplanen kommer i konflikt med jordvernet. Dette gjelder fremtidig boligområde på Skalleodden, Gaupemyr og Høvåg A. Til sammen er det 35 dekar med dyrka mark som berøres. Dette utgjør ca. 0,6 prosent av kommunens samlede jordbruksareal i drift (5424 dekar). De aktuelle jordbruksarealene som berøres ligger nært Lillesand eller Høvåg tettsted. Da arealene delvis er inneklemt mellom eksisterende boligområder og ikke er del av større sammenhengende jordbruksarealer i kommunen, har man vurdert at omgjøring til boligformål kan anbefales.

3.6 Friluftsliv og folkehelse

Strandsone

Fire av de nye byggeområdene i kommuneplanen ligger helt eller delvis innenfor 100 – metersbeltet mot sjøen. Til sammen er det snakk om 164 dekar som ligger i strandsona. Dette gjelder syv hytteområder, et boligområde og et areal som skal nyttes til avfallsanlegg. Område for fritidsbebyggelse på Rossnes utgjør nesten 25 % av de aktuelle arealene. Da dette området er et eksisterende hytteområde som kun skal fortettes, er strandsonehensynene vurdert å være lite relevante her. Utover nevnte områder vil de fem foreslåtte småbåthavnene berøre arealer i strandsona. Siden to av småbåthavnene i praksis handler om utvidelser av eksisterende småbåthavner har man vurdert at konflikten med strandsonehensyn likevel er begrensa her, kommunen sett under ett.

Folkehelse

Alle nye boliginnspill har tilgang til gode rekreasjonsareal. Stort sett er det relativt kort avstand til både turområder i mark/skog og/eller badeplasser langs sjøen. Dette er fortrinn Lillesand har.

Tabellen under viser avstand fra framtidig byggeområder med boligformål til henholdsvis skole, sentrumsområder og idrettsanlegg. Ut i fra disse avstandene er det avledet en vektsum som forsøksvis angir i hvor stor grad området ligger slik at det vil stimulere til bruk av bilfrie alternativer. Jo lavere vektsum, jo høyere sannsynlighet. Analysen er basert på avstand i luftlinje, og tar ikke høyde for stigningsforhold, eller infrastruktur, men gir et skjematisk bilde av situasjonen. Vektinger er slik: avstand til (skole x 4) + (sentrum x 2) + (idrettsanlegg x 1). Med en vektsum under 10 er det vurdert at områdets plassering svært sannsynlig vil stimulere til økt bruk av sykkel og ferdsel til fots. Ved en vektsum mellom 10 og 20 vil områdets plassering kunne stimulere til økt bruk av sykkel og ferdsel til fots. Ved en vektsum over 20 vil det ikke være sannsynlig at områdets plassering vil bidra til økt bruk av sykkel og ferdsel til fots. Med disse forutsetningene kan en si at alle nye boligområder vil stimulere til økt bruk av sykkel og ferdsel til fots

Bygge- område	Areal (dekar)	Avstand i km til:			Vekt
		Skole (x4)	Sentrum (x2)	Idrett (x1)	
B49 Rosenberg	0,7	0,7	0,4	3	6,6
B50 Gaupemyr	109	0,6	1,8	2	8
B46 Skalleodden	90	1,2	2,2	2,4	11,6
B51 Heldal	15	1,4	3	3,2	14,8
B45 Høvåg	8	2,7	0,1	4	15
B48 Furuholt	57	2,3	2,4	1,5	15,5
B47 Hestheia	126	1,5	3,4	6	18,8

Friluftsliv

Boligområdene på Hestheia og Furuholt berører friluftsliv. I kommuneplan er hensynssona for friluftsliv bevart over disse nye boligområdene. Ved detaljregulering må hensynet til friluftsliv vektlegges særskilt. Områdene for fritidsbebyggelse Vardeheia, Snekkeviga og Kosvig er også vurdert å berøre friluftsliv i konsekvensutredningen. Avfallsanlegget i Breivika vurderes også å være i konflikt med friluftsliv i form

av at regulert friluftsområde begrenses samt at friområde og friluftsområder i umiddelbar nærhet potensielt vil kunne bli påvirket av lukt fra avfallsanlegget.

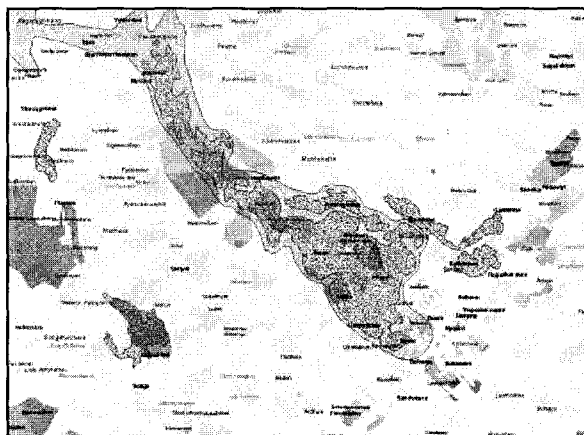
3.7 Geologi, mineralske løsmasser, sulfidholdig berggrunn

Geologi

Berggrunnskartleggingen av Lillesand er relativt grovmasket. Totalt er det kartfestet 11 bergarter, hvorav metamorfe bergarter dominerer. Av disse er det båndgneis som har størst utbredelse, og denne dekker over halve landarealet i kommunen. Blindleia utgjør et skille, der utsiden (Justøya, Flørenes, skjærgården og ytre deler av Høvåg) har kvartsdioritt, tonalitt, trondhemitt som hovedbestanddel. Innenfor dette dominerer båndgneisen totalt. Skiferforekomster, i Høvåg, Vallesverd og øst for Grimevann har gitt grunnlag for et visst uttak. Mer kuriøst er et par lokale gabbro-forekomster.

Mineralske løsmasser

I Lillesand finnes det særlig to vesentlige forekomster av mineralske løsmasser med drivverdighet. Det er Moelvdalen og Glamsland. Kartutsnittet til høyre viser disse forekomstene. Nytt område for tjenesteyting på Brønningsmyr – Glamsland tangerer en breelavsetning som er vurdert som viktig. Ved regulering bør det kunne tas hensyn til denne ressursen. Øvrige nye byggeområder berører ikke mineralske ressurser av verdi.



Sulfidholdig berggrunn

Det er potensielle utfordringer knyttet til sulfidholdig berggrunn i svært store deler av Lillesand kommune.

Kommunen utarbeidet i 2011 retningslinjer til kommuneplanen som har vært lagt til grunn for tiltak i potensielt, sulfidholdig berggrunn. Hensikten med retningslinjene er tredelt:

- å skape forutsigbarhet
- å forebygge forurensning
- å forenkle prosedyrene ved enkle tiltak

Ved denne revisjonen har man tatt ut disse retningslinjene fra kommuneplanen, og i bestemmelsene vises det nå kun til enhver tids gjeldende retningslinjer på området. Bakgrunnen for denne endringa er at det i dag ikke finnes nasjonale retningslinjer på området og at anbefalte metoder fort kan endre seg. Ved å ta retningslinjene ut av kommuneplanbestemmelsene vil disse kunne oppdateres fortløpende i tråd med ny kunnskap.

3.8 Risiko og sårbarhet, støy

Ras/skred

Ved forrige rullering ble det lagt inn hensynssoner i forhold til ras og forurenset grunn, og bestemmelser om forbud mot tiltak og virksomhet som medfører risiko, i disse områdene. I tillegg ble det utarbeidet aktsomhetskart for kvikkleire og springflo. I den grad det legges opp til arealbruk i områder med potensielle risikoforhold, forutsettes det nærmere kartlegging i forbindelse med detaljregulering.

Flom/springflo

Det er ikke laget flomsonekart for kommunens vassdrag, og det er heller ikke lagt hensynssone i forhold til dette. Vassdragene våre er i hovedsak små, men de kan ved store nedbørsmengder allikevel utgjøre en viss risiko. Generelt byggeforbud langs vassdrag er det viktigste forebyggende virkemiddelet i forhold til dette. Når

det gjelder havnivåstigning og springflo, har kommunen gjort analyser som visualiserer hvilke områder som er spesielt utsatt. Viktigste virkemiddel er bestemmelse om minimum byggehøyde over havet for nye bygg (3m).

Støy

Beregningen av vegtrafikkstøy som er lagt til grunn for konsekvensutredningen er gjort av statens vegvesen. Beregningen tar ikke høyde for eksisterende skjermingstiltak eller bebyggelse, og den kan dermed ikke anvendes direkte. Støysonene viser imidlertid hvilke områder en må være særlig oppmerksom i, og hvor nærmere undersøkelser må foretas. Samlet sett er støyproblematikken i Lillesand ikke veldig stor, men ulempene er alvorlige for de som opplever plager. For nye byggeområder for støyfølsom bruk er det hovedsakelig marginale arealer tett opptil eksisterende veier som berøres av støysoner. For fremtidig boligområde på Gaupemyr er det et noe større areal som inngår i kartlagte støysoner. Dette må utredes nærmere i en detaljregulering.

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel angir hvordan støyproblematikk skal håndteres.

3.9 Teknisk og sosial infrastruktur

Teknisk infrastruktur

Utbygging av boligområde på Skalleodden forutsetter bygging av nytt kryss på rv420. Dette må vurderes sammen med atkomstveg til Sangereidåsen (B23). For øvrig vil det kun være behov for utbedringer på eksisterende kryss i forbindelse med nye byggeområder. For område for tjenesteyting på Brønningsmyr – Glamsland ligger all infrastruktur til rette i utkanten av området. Siden området er stort av areal vil likevel utbygging av infrastruktur innad i området bli omfattende.

Investeringer i teknisk infrastruktur vil primært påfalle den enkelte utvikler, mens kommunen etter gjennomføring av utbyggingsavtale vil overta ferdig utbygd anlegg. Dette innebærer at driftsutgiftene vil påfalle kommunen. For selvfinansierende tjenester (VA), vil driftsutgiftene dekkes inn over gebyr, mens for samferdselsanlegg vil drifta finansieres over ordinær drift. Årlig FDV-kostnad per meter kommunal veg (uavhengig av klasse) utgjør per 2011 om lag 100-130 kr/m (ekskl. gatelys), mens for VA-anlegg vil årlig driftsutgift utgjøre ca. 50 kr/m. Utbyggingstakt og utbyggingsrekkefølge skal sikre at det ikke gjennomføres svært store løft samtidig.

Sosial infrastruktur

Ved rekkefølgebestemmelse til kommuneplan skal det sikres at det ikke kan igangsettes utbygging av nye boligområder dersom kommunen anser at det ikke er dekning for dette innenfor gjeldende skolekapasitet. Det er ikke gjort fremskrivninger av når utbyggingsbehov vil oppstå, fordi dette blir vurdert i eget prosjekt knyttet til skolestruktur. Barnehagedekning forutsettes løst ved at det i det enkelte boligprosjekt gjøres en vurdering av barnehagekapasitet, og at det eventuelt avsettes egnet areal for barnehage innenfor avsatt boligområde dersom det er nødvendig.

Boligområdene på Høvåg, Furuholt og Flørenes vil for visse aldersgruppe kreve skoleskyss.

4. Temakart

I det følgende finnes temakart for henholdsvis friluftsliv, naturmangfold, landbruk, kultur, sulfid, støy, beredskapstema og infrastruktur som ble utarbeida i forbindelse med forrige rullering.

Formålet med temakartene er dels ren informasjon, og dels for å skape forutsigbarhet i forhold til saksbehandling. For alle tema må det henvises til de ulike, aktuelle dataeierne som vedlikeholder databasene for mest mulig oppdatert informasjon. Slik sett er temakartene i planbeskrivelsen "snapshots" som viser kjent kunnskap ved dato angitt på temakartet.

Ved denne revisjonen har man ikke oppdatert temakartene. Ved neste revisjon bør kart for naturmangfold oppdateres med grunnlag i følgende rapporter fra Biofokus: rapportene 2010-10, 2012-12 og 2013-19, og herunder bør hensynssoner for naturmiljø i plankartet oppdateres. Videre bør det utarbeides nytt temakart for springflo som samsvarer med kravet i kommuneplanbestemmelsene § 2-5, b) som sier at oppholds – arbeids – og publikumsrom i nye bygg ikke skal ha gulv lavere enn tre meter over havnivå.





Tegnforklaring

----- Stinett

Sikra friluftslivsområder

- Statlig sikra
- Kommunalt sikra

Ikke sikra friluftsområder

- Svært viktig
- Viktig
- Registrert





Lillesand kommune
Naturmangfold
Vedlegg til kommuneplan 2011-2023

Tegnforklaring

Vernet etter naturvernloven

Vernet etter naturvernloven

Naturtyper

- Svært viktig
- Viktig
- Lokalt viktig
- Verna vassdrag

Nasjonal rødliste

- * Planteriket
- Sopp
- ▲ UplassetTaxa
- Dyreriket

Marine naturtyper

Alegras

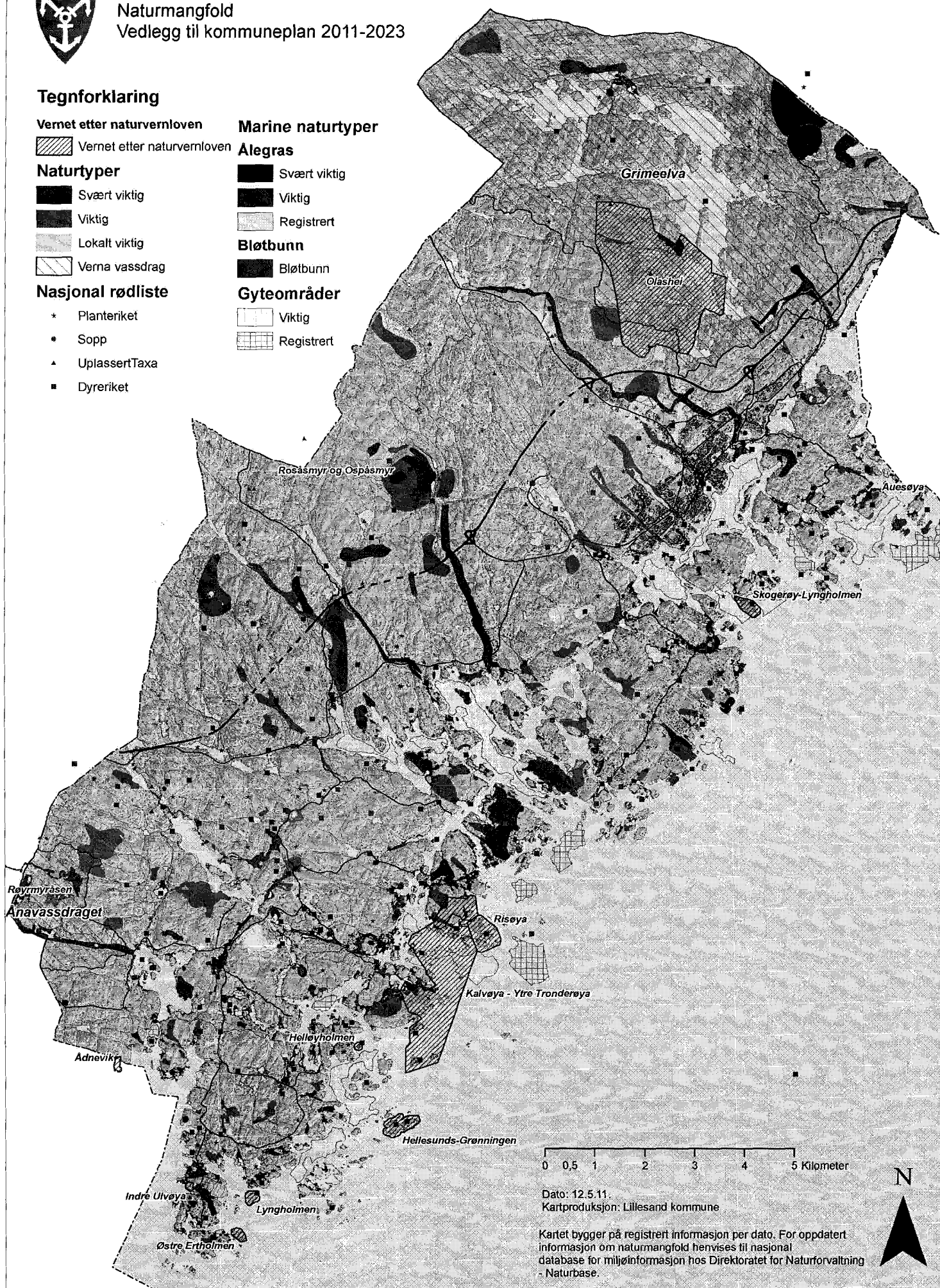
- Svært viktig
- Viktig
- Registrert

Bløtbunn

- Bløtbunn

Gyteområder

- Viktig
- Registrert



0 0,5 1 2 3 4 5 Kilometer

Dato: 12.5.11.
Kartproduksjon: Lillesand kommune

Kartet bygger på registrert informasjon per dato. For oppdatert informasjon om naturmangfold henvises til nasjonal database for miljøinformasjon hos Direktoratet for Naturforvaltning - Naturbase.





Lillesand kommune
Bevaring
Vedlegg til kommuneplan 2011-2023

0 0,5 1 2 3 4 5 Kilometer

N



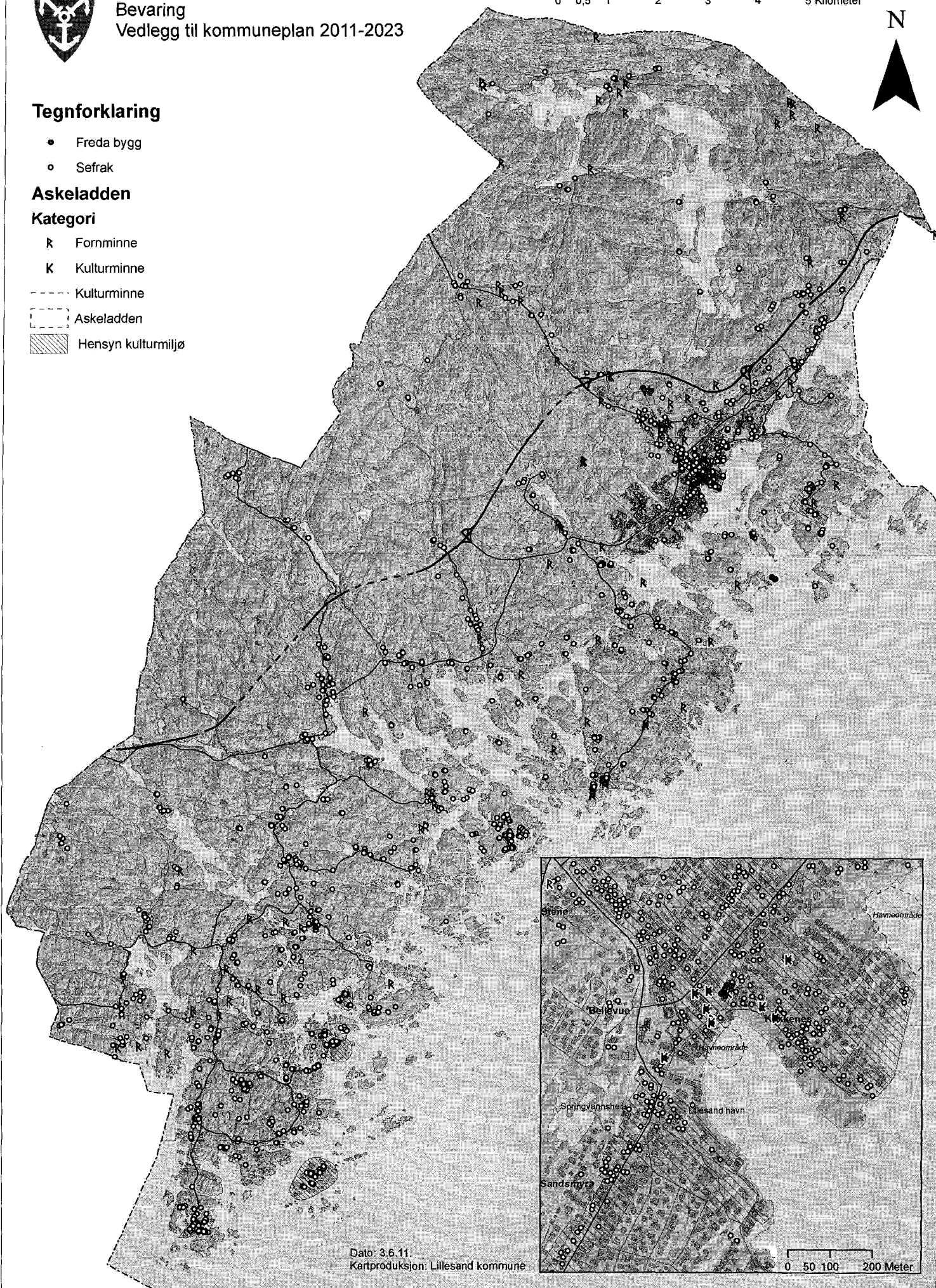
Tegnforklaring

- Freda bygg
- Sefrak

Askeladden

Kategori

- k Fornminne
- K Kulturminne
- - - Kulturminne
- - - Askeladden
- ▨ Hensyn kulturmiljø



Dato: 3.6.11.
Kartproduksjon: Lillesand kommune

0 50 100 200 Meter



Tegnforklaring

Langsiktig jordvern

 Særlig viktige jordbruksområder

Vekta dyrkamark

 Svært viktig

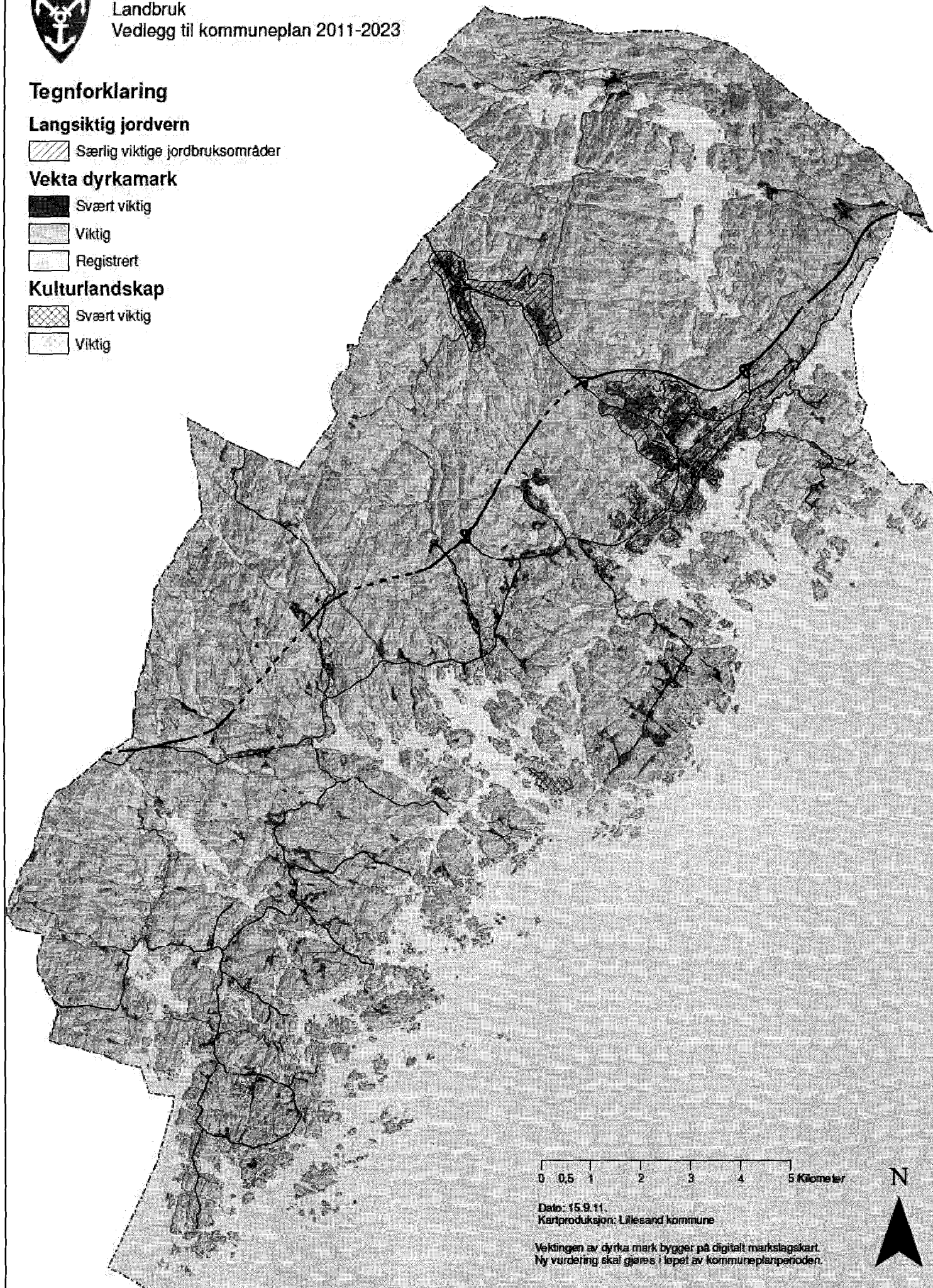
 Viktig

 Registrert

Kulturlandskap

 Svært viktig

 Viktig



0 0,5 1 2 3 4 5 Kilometer

Dato: 15.9.11.
Kartproduksjon: Lillesand kommune

Vektingen av dyrka mark bygger på digitalt markslageskart.
Ny vurdering skal gjøres i løpet av kommuneplanperioden.

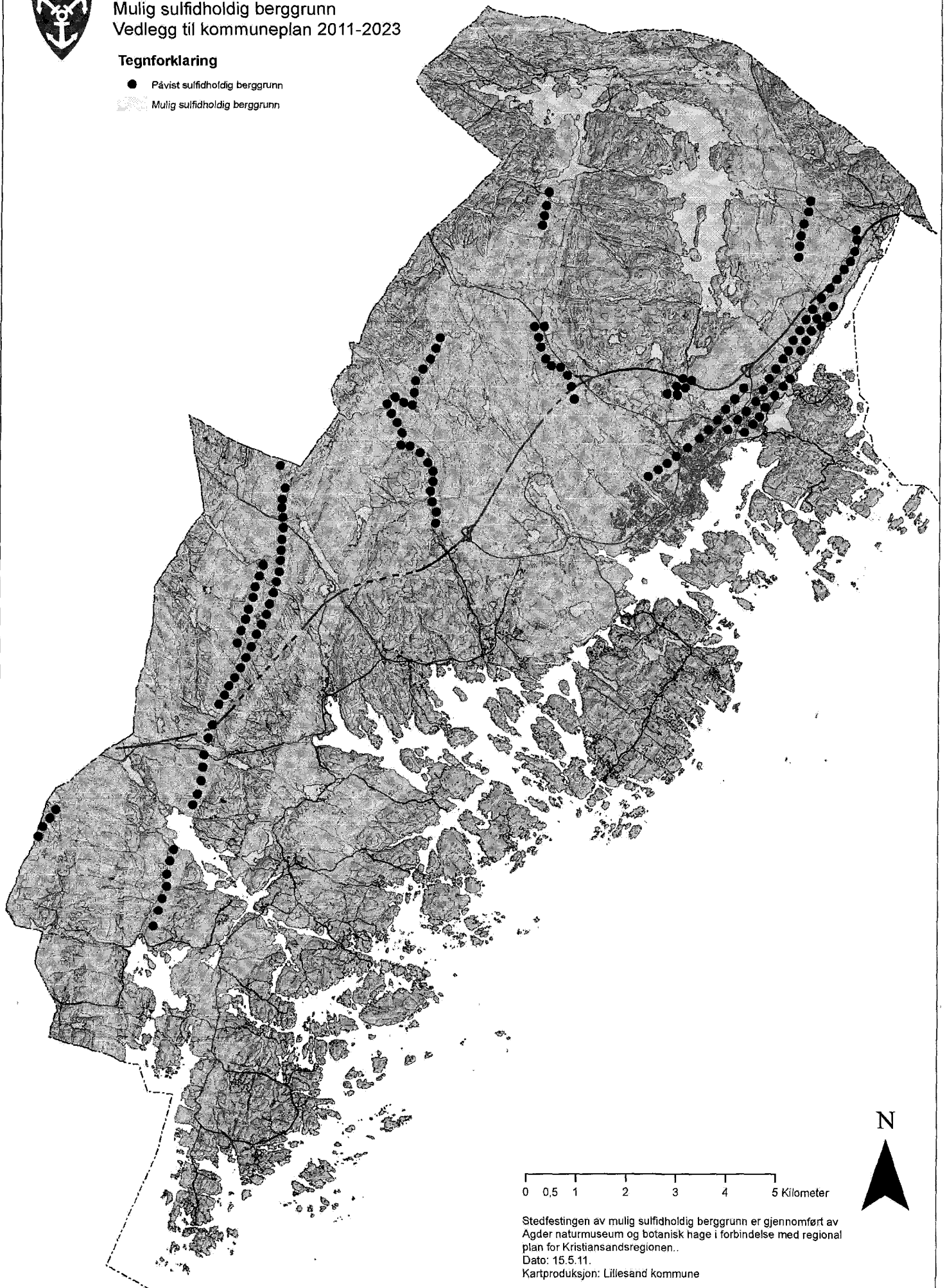
N



Lillesand kommune
Mulig sulfidholdig berggrunn
Vedlegg til kommuneplan 2011-2023

Tegnforklaring

- Påvist sulfidholdig berggrunn
- Mulig sulfidholdig berggrunn



0 0,5 1 2 3 4 5 Kilometer



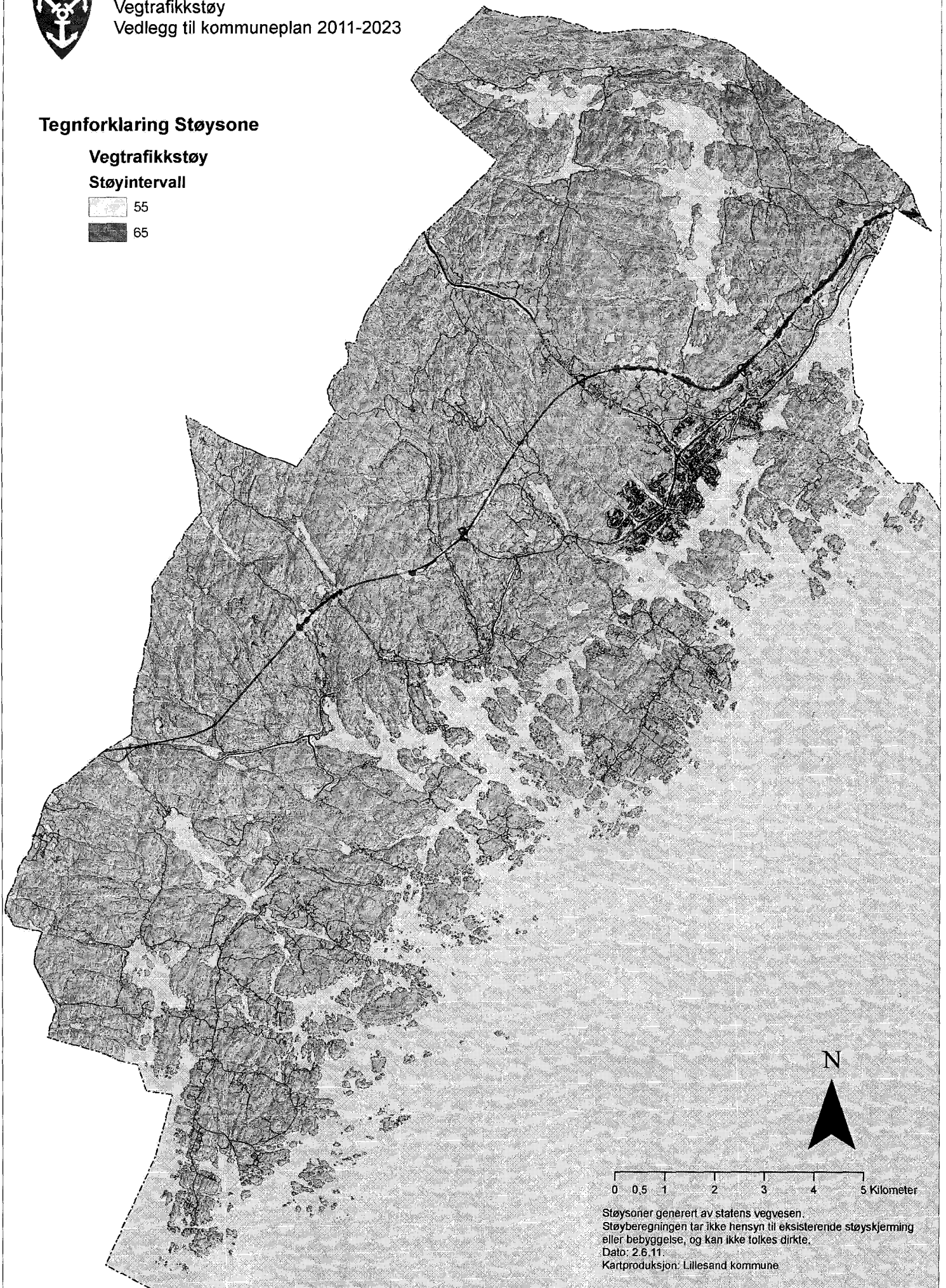
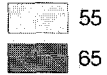
Stedfestingen av mulig sulfidholdig berggrunn er gjennomført av Agder naturmuseum og botanisk hage i forbindelse med regional plan for Kristiansandsregionen..
Dato: 15.5.11.
Kartproduksjon: Lillesand kommune



Tegnforklaring Støysone

Vegtrafikkstøy

Støyintervall



Støysoner generert av statens vegvesen.
Støyberegningen tar ikke hensyn til eksisterende støyskjerming
eller bebyggelse, og kan ikke tolkes direkte.
Dato: 2.6.11.
Kartproduksjon: Lillesand kommune



Lillesand kommune
Beredskapskart
Vedlegg til kommuneplan 2011-2023

Tegnforklaring

- △ Utslipp til vann
- ▲ Utslipp til luft
- Avløp
- Forurensa grunn

Aktsomhet Steinsprang

Aktsomhetssone

- Ja
- Nei

Aktsomhet kvikkleire

Aktsomhetssone

- Ja
- Nei

Havnivå/springflo

Høyde over middel havnivå

- 0 - 1 m
- 1 - 2 m
-

Tegnforklaring Radon

Analyse av målinger

- Lav frekvens
- Høy frekvens

0 0,5 1 2 3 4 5 Kilometer



Aktsomhetstema er avledet fra terrengmodell, samt data fra Norge digitalt.
Radonanalyse er basert på registrerte verdier.
Dato: 12.5.11.
Kartproduksjon: Lillesand kommune



Lillesand kommune
Infrastruktur
Vedlegg til kommuneplan 2011-2023

0 0,5 1 2 3 4 5 Kilometer

N

Tegnforklaring Linjenett

EL-nett - punkt

Objekter

- NettstasjonKiosk

EL-nett - linje

Linjer

→→ LuftledningHSP

— MastEIGr

— NettstasjonGr

Tegnforklaring Vann og Avløp

VA-nett - punkt

Objekter

- Inttak
- Overløp
- Påkoplingspunkt
- ▲ Renseanlegg
- Utslipp

VA-nett - linje

Vann

- > 100 mm
- < 100 mm

Avløp

- > 200 mm
- < 200 mm

Overvannsledning

- > 200 mm
- < 200 mm

Overløp

- Overløp, 0

Drensledning

- Drensledning

Spillvann

- > 200 mm
- < 200 mm

Kartet viser ikke eksakt plassering. All, eksisterende infrastruktur fremgår ikke.
Dato: 12.5.11.
Kartproduksjon: Lillesand Kommune





Lillesand kommune

LILLESAND KOMMUNE

FORSLAG TIL PLANBETEMMELSER
TIL KOMMUNEPLAN 2015-2027

Innledning og kapitteloversikt

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

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

KAPITTEL 1: RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

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

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

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

Generelle bestemmelser gjelder hele kommunen, uavhengig av arealformål.

§ 2-1: Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

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

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

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

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

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

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

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

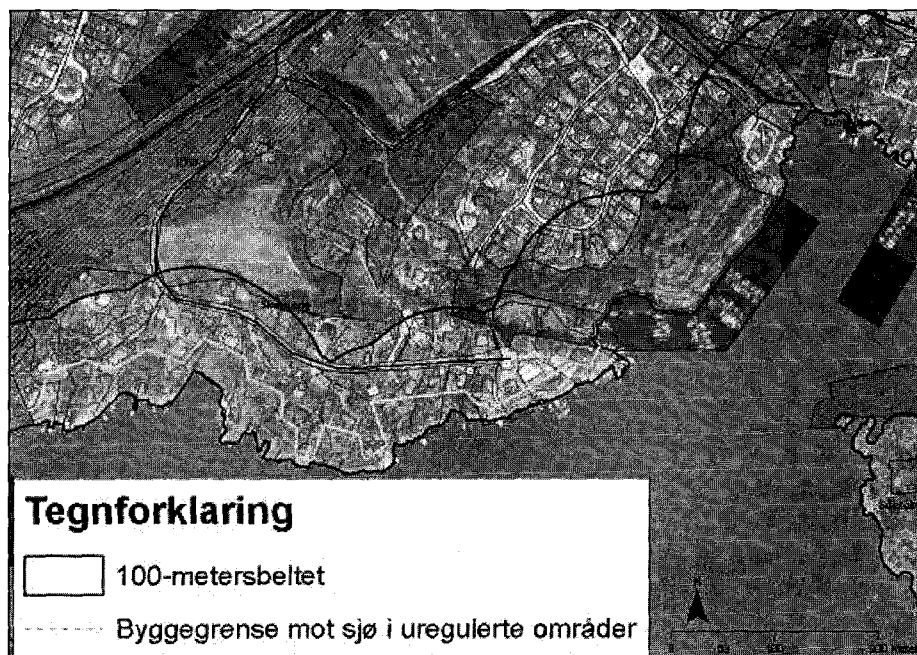
§ 2-4: Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

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

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



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

1: Handelsetableringer

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

2: Sentrumsformål

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

3: Boligformål

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

4: Kombinerte formål

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

5: Næringsformål

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

6: Andre typer bebyggelse og anlegg:

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

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

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for:

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

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

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

1. Uteoppholdsareal til bolig

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

2: Areal for lek mv. - Generelle krav

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

3: Plassering av lekeplassareal

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

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

4: Arealkrav og typer av lekeplasser

a) Definisjoner og avstander:

- Lekeplass: Samlet lekeareal tilpasset både små og store barn med utstyr og aktiviteter, herunder også sandlekeplass, maks 100 meter gåavstand.
- Sandlekeplass: beregnet til små barn, plassert trygt nær bolig, maks 100 meter gåavstand.
- 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				
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

- 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 ferdsele eller være til fare for omgivelsene. Fri høyde under uthengsskilt må være minst 2,5 meter, og fremspringet kan maksimalt være 0,8 meter, men aldri lenger enn at det mellom ytre kant av skiltet og fortauskant blir en avstand på minst 0,7 meter.

Spesielle bestemmelser for Lillesand sentrum:

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

§ 2-10: Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

1: Fellesbestemmelser

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

2: Parkeringskrav bolig

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

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

3: Parkeringskrav fritidsbolig

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

4: Parkeringskrav offentlige bygg, næringsbygg, forsamlingslokaler mv.

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

5: Parkeringskrav småbåthavner

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

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

1: Naturmangfold

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

2: Grønnstruktur - landskap

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

3: Midlertidige og flyttbare konstruksjoner

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

4: Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø

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

5: Støy

- a) Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn ved planlegging og bygging av bebyggelse til støyfølsom bruk. For innendørs støynivå gjelder teknisk forskrift.
- b) For tiltak eller planer i områder som ligger i gul eller rød sone i kommunens støysonekart for veitrafikk må støyberegning eller –måling foreligge før tiltak eller planer som legger til rette for støyfølsom arealbruk kan tillates/fremmes.
- c) I rød sone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Gjenoppføring, ombygging og utviding av bebyggelse til støyfølsom bruk tillates, men ikke økt antall enheter.
- d) I gul sone må støyfaglig utredning dokumentere at krav til innendørs støynivå iht. teknisk forskrift og krav til utendørs støynivå på påkrevde utearealer og ved fasade utenfor oppholdsrom er lavere enn nedre grenseverdi for gul støysone før området kan vurderes utnyttet med bebyggelse til støyfølsom bruk.
- e) Utendørsarealer i rød og gul sone kan bare regnes med blant uteoppholdsarealer eller lekearealer som kreves iht. bestemmelser i kommuneplan eller reguleringsplaner, hvis støynivået i brukshøyde (2 m) blir lavere enn grenseverdien for gul støysone, eventuelt gjennom tiltak.

6: Sulfidholdig grunn

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

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

1: Dokumentasjonskrav til reguleringsplaner.

I nødvendig utstrekning skal reguleringsplaner blant annet:

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

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

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

2: Oppfølging av konsekvensutredning

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

3: Temaplaner

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

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

§2-13 Utdyping av arealbruk

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

Annen type bebyggelse og anlegg

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

Kombinert bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

§ 3-2: Eierskap (pbl § 11-10 nr. 3)

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

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

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

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

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

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

1: Områder med krav om detaljplan

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

2: Områder uten krav om detaljplan

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

- a) Boligen skal kun inneholde én boenhet. Hensyn til nabobebyggelse skal ivaretas når det gjelder bygningshøyder, volum, grad av utnyttning mv. Dette innebærer at takvinkel og utforming skal tilpasses og harmonere med det som er alminnelig for nærliggende bebyggelse. Maks tillatt BYA for nye boliger er 150 m². Maksimal mønehøyde er 8 meter over gjennomsnittlig terreng, mens maksimal gesimshøyde er 6,5 meter. Begrensningen i maksimal gesimshøyde gjelder ikke arker, kvister eller takoppløft.
- b) Til hver bolig tillates oppført garasje/bod i samsvar med kommuneplanbestemmelse § 3-1
- c) Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med naturmangfoldloven § 7.
- d) Søknader om tiltak i disse områdene skal sendes kulturvernmyndigheten til uttale før tiltak kan settes i verk jf. krav om undersøkelsesplikt i Kulturminneloven § 9
- e) Avstandskrav som følger av pbl, herunder også § 1-8, og kommunens til enhver tid gjeldende normal for kommunale veier må være 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: 11-11 Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 5 om antall

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

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

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

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

1: Generelle bestemmelser

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

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

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

- a) I 100-metersbeltet langs sjø kan eksisterende landbruksbebyggelse påbygges og gjenoppføres etter brann. Ny landbruksbebyggelse kan kun oppføres i 100-metersbeltet der det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen og der øvrige krav til lokalisering av landbruksbebyggelse i kommuneplanbestemmelse § 4-1 er ivarettatt.
- 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 bebygd 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 skalldyroppdrett skal det benyttes ikke-reflekterende blåser med nøytrale farger.

4: Småbåthavner (pbl § 11-11 nr. 3)

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

5: Vassdrag (pbl § 11-11 nr. 5)

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

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

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

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

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

1. Faresoner er angitt for temaene ras (H310), skytebane (H360), høyspent (H370 og annen fare (H390 - forurensa grunn og masseuttak). Innenfor disse sonene er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at

det aktuelle faremomentet er utredet, og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt. Hensynssonene viser kjent kunnskap, men er ikke uttømmende og nasjonale baser (for eksempel skrednett og Klif's database for grunnforurensning) og kommunen besitter mer detaljert informasjon (se blant annet temakart i planbeskrivelse).

2. Faresone brann - / eksplosjonsfare (H350)

Innenfor hensynssone brann - / eksplosjonsfare gjelder følgende:

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

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

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

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

RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

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

R1-1: Hensynssone for landbruk (H510)

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

R1-2: Hensynssone for friluftsliv (H530)

Hensynssonen omfatter to typer områder med ulike retningslinjer:

- 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 ivaretatt.

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

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

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

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

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

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

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

R2. RETNINGSLINJE FOR DISPENSASJONSBEHANDLING VED GJENOPPBYGGING ETTER BRANN ELLER NATURSKADE

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

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

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

