Forslag til
BESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING
FOR STANSEFABRIKKEN – STYKKENE - TRYDAL
LILLESAND KOMMUNE
(02.06.2014)
rev. 23.04.2015
rev. 16.10.2026

§ 1
GENERELT

§1.1. Disse bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankartene betegnet som områderegulering for Stansefabrikken – Stykkene – Trydal henholdsvis vertikalnivå 1 datert 22.04.2014 og vertikalnivå 27.05.2014 i målestokk 1:2000, og plankart for område N2 vedtatt 08.06.21.

§1.2. Området skal transformeres og utvikles til et nytt område med høy konsentrasjon av boliger samt offentlig og privat tjenesteyting og servicerettet næring i tråd med vedtatt kommuneplan for Lillesand datert 11.10.2011.

§1.3. Planen har følgende formål i henhold til PBL § 12-5:

Nr. 1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1 - BF3
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK1 – BK2
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BB1 - BB3
- Tjenesteyting, o_T1
- Næringsbebyggelse, N1 – N2
- Uteoppholdsareal, f_UTE1
- Lekeplass, o_LEK1
- Bolig/tjenesteyting, B/T1 - B/T3
- Bebyggelse og anleggsformål med andre angitte hovedformål, BKB1

Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg, o_V1 - o_V8, a_V9, o_V10 - o_V11
- Fortau, o_FORTAU1- o_FORTAU2
- Gang/sykkelveg, o_GS1 - o_GS8
- Annen veggrunn – grøntareal, o_AVG
- Holdeplass/plattform, o_SH1 - o_SH2
- Parkering, P

Nr. 3 Grønnstruktur

- Grønnstruktur, o_GR

Nr. 5 Landbruks-, Natur og Friluftsformål

- Jordbruk, LJO
- Naturformål, NATUR1 - NATUR2

Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde i sjø og vassdrag, FV 1-3

Planen har følgende formål i henhold til PBL § 12-6:

Hensynssoner

- Støysone – Rød sone iht. T-1442, H210_1
- Støysone – Gul sone iht. T-1442, H220_1-H220_3
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler), H370_1-H370_2

Planen har følgende formål i henhold til PBL § 12-7:

Bestemmelseområder

- Bestemmelseområde, BG1

§ 2
FELLESBESTEMMELSER

§2.1. Plankrav

§2.1.1. Det stilles krav om detaljreguleringsplan for følgende delfelt:
BF1-BF3, BK1-BK3, BB1, BB3, B/T1-B/T3, o_T1 og BKB1.

§2.1.2. Unntak fra plankravet for område B/T2 ved etablering av brannstasjon.

§2.2. Estetikk

§2.2.1. Kommunen skal ved behandling av byggesøknad påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk. Fargevariasjon skal aktivt brukes på store bygningsmasser for å redusere fjernvirkning.

§2.3. Teknisk planer

§2.3.1. All bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg. Tekniske planer med løsninger for bortleding av overvann skal godkjennes av Lillesand kommune.

§2.3.2. All teknisk infrastruktur som EL- forsyning, tele, varme, bredbånd m.m. skal legges som jordkabel.

§2.4. Parkeringskrav

§2.4.1. For områdene BK1-BK3, BB1-BB3, B/T1-B/T3 og BKB1 skal det etableres minimum 1 parkeringsplass pr boenhet med bruksareal til og med 70 m2. Tilsvarende krav for boenheter med bruksareal større enn 70 m2 er 1,2 parkeringsplasser pr boenhet. I tillegg skal det etableres minimum 0,25 gjesteparkeringsplass pr boenhet uavhengig bruksareal.

§2.4.2. For områdene BF1-BF3 skal det etableres 2 parkeringsplasser på egen eiendom pr boenhet. Minimum 1 av parkeringsplassene skal være utendørs.

§2.4.3. Det skal avsettes minimum 1 plass til sykkelparkering pr. boenhet.

§2.4.4. Det skal etableres 3 parkeringsplasser pr. 100 m2 BRA forretning.

§2.4.5. Det skal etableres 2 parkeringsplasser pr. 100 m2 BRA kontor.

§2.4.6. Det skal etableres 1 parkeringsplass pr. 100 m2 BRA for industri/lager.

§2.4.7. 5 % av p-plasser skal være HC-plasser med min størrelse 4,5 x 6 meter. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier.

§2.4.8. Det skal anlegges p-kjeller under bebyggelsen og/eller grunnen i områdene BB1-BB3. Anlegget skal minst dekke behovet for beboere i området. Gjesteparkeringsplasser kan etableres som utendørs plasser.

§2.5. Utomhusplan

§2.5.1. Det skal utarbeides en utomhusplan for aktuelle tomter og byggetiltak innenfor det enkelte delområde.

§2.5.2. Utomhusplanen skal vise omriss av bebyggelse, leke- og rekreasjonsarealer, parkeringsareal, terrengbehandling, forstøtningsmurer, utstyr og belysning.

§2.5.3. Det generelle kravet for minste uteoppholdsareal innenfor planområdet er 50 m2. For leilighetsbygg med 5 eller flere boenheter er kravet til minste uteoppholdsareal pr boenhet 40 m2 dersom minimum 75 % av dette arealet er på fellesareal. Primært legges uteoppholdsareal på bakkenivå. Areal for lek medregnes i MUA.

§2.5.4. Utomhusplan skal vedlegges byggesaken for det enkelte tiltak.

§2.6. Universell utforming

§2.6.1. Minst 50 % av boenhetene i nye byggeområder skal være universelt utformet, blant annet ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplanet boenheten. For delområder med krav om detaljreguleringsplan skal det synliggjøres hvilke boenheter som skal være universelt utformet.

§2.7. Utbyggingsavtale

§2.7.1. Utbyggingsavtale basert på gjeldende regelverk i Lillesand kommune skal legges til grunn for utbygging og finansiering av offentlig anlegg innenfor planområdet.

§ 3
BEBYGGELSE OG ANLEGG

§3.1. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BF1-BF2

§3.1.1. Maksimal BYA = 30 %

§3.1.2. Maksimal tillatt byggehøyde på nye bygg/tiltak er lik maksimal bygningshøyde på eksisterende hus innenfor det enkelte formålsområdet.

§3.1.3. Gjennom detaljregulering jf krav satt i §2.1 tillates etablert inntil 12 nye boenheter.

§3.2. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BF3

§3.2.1. Maksimal BYA = 30 %

§3.2.2. Maksimal tillatt byggehøyde er kote +41.

§3.2.3. Gjennom detaljregulering jf. krav satt i §2.1, tillates etablert inntil 15 nye boenheter.

§3.3. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BK1

§3.3.1. Maksimal BYA = 35 %

§3.3.2. Maksimal tillatt byggehøyde er kote +44.

§3.3.3. Gjennom detaljregulering jf. krav satt i §2.1, tillates etablert inntil 40 nye boenheter.

§3.4. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BK2

§3.4.1. Maksimal BYA = 30 %

§3.4.2. Maksimal tillatt byggehøyde på bygg er lik maksimal bygningshøyde på eksisterende hus innenfor formålsområdet.

§3.4.3. Gjennom detaljregulering jf. krav satt i §2.1, tillates etablert inntil 8 nye boenheter.

§3.5. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BK3

§3.5.1. Maksimal BYA = 35 %

§3.5.2. Maksimal tillatt byggehøyde er kote +40.

§3.5.3. Gjennom detaljregulering jf. krav satt i §2.1, tillates etablert inntil 10 nye boenheter.

§3.6. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BB1

§3.6.1. Maksimal BYA = 30 %

§3.6.2. Bebyggelsen skal ha varierende bygningshøyde. Maksimal tillatt byggehøyde er:
- kote +59,5 for 1/3 av bebyggelsen
- kote +56,5 for 1/2 av bebyggelsen
- kote +53,5 for 1/6 av bebyggelsen

§3.6.3. Bebyggelsen skal ha en avtrappende bygningshøyde mot nord og vest.

§3.6.4. Heissjakter og andre tekniske installasjoner tillates inntil 1,0 m over maksimal byggehøyde. Installasjonen skal plasseres tilbaketrukket minimum 2 m fra gesimsen.

§3.6.5. Gjennom detaljregulering jf. krav satt i §2.1, tillates etablert inntil 185 nye boenheter.

§3.7. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BB2

§3.7.1. Maksimal BYA = 40 %

§3.7.2. Det tillates etablert inntil 77 nye boenheter.

§3.7.3. Bebyggelsen skal ha varierende bygningshøyde. Maksimal tillatt gesimshøyde fremkommer av plankartet.

§3.7.4. Heissjakter og andre tekniske installasjoner tillates inntil 1,0 m over maksimal byggehøyde. Installasjonen skal plasseres tilbaketrukket minimum 2 m fra gesimsen.

§3.7.5. All bebyggelse innenfor området skal ha flatt tak.

§3.7.6. I område P etableres det felles parkeringskjeller for boligene innenfor området BB2. Gjesteparkeringsplasser kan etableres på grunnen.

§3.7.7. Område f_UTE1 er felles uteareal for område BB2. Innenfor f_UTE1 skal det etableres minimum 5 m2 sandlekeplass pr boenhet samt 5 m2 annet uteoppholdsareal pr boenhet.

§3.7.8. Innenfor område o_LEK1 skal det etableres min 20 m2 nytt lekeareal pr boenhet. Dette inngår om nærlekeplassområde for beboere i området BB2.

§3.7.9. Øvrig 10 m2 uteareal for å tilfredsstille kravene for MUA (jf. §2.6.3) kan etableres på privat/felles balkong/takterrasse.

§3.8. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BB3

§3.8.1. Maksimal BYA = 40 %

§3.8.2. Maksimal tillatt byggehøyde er kote +37.

§3.8.3. Gjennom detaljregulering jf. krav satt i §2.1, tillates etablert inntil 10 nye boenheter.

§3.9. Bolig/Tjenesteyting, B/T1

§3.9.1. Maksimal BYA = 40 %

§3.9.2. Maksimal tillatt byggehøyde er kote +46.

§3.9.3. Området kan benyttes til boligbebyggelse og eller barnehage. Gjennom detaljregulering jf. krav satt i §2.1, fastsettes fordelingen mellom bolig og barnehage.

§3.10. Bolig/Tjenesteyting, B/T2

§3.10.1. Maksimal BYA = 40 %

§3.10.2. Maksimal tillatt byggehøyde er kote +46.

§3.10.3. Gjennom detaljregulering jf. krav satt i §2.1 kan området benyttes til boligbebyggelse.

§3.10.4. Ved etablering av brannstasjon faller plankravet bort jf. §2.1.2. Ved rammesøknad må det avklares hvor avkjørsel fra brannstasjon til kommunal vei o_V7 skal etableres.

§3.11. Bolig/Tjenesteyting, B/T3

§3.11.1. Maksimal BYA = 40 %

§3.11.2. Maksimal tillatt byggehøyde er kote +46. Bebyggelsen skal ha avtrappende bygningshøyder mot nord og mot øst.

§3.11.3. Området kan benyttes til boligbebyggelse eller servicerettet tjenesteyting. Gjennom detaljregulering jf. krav satt i §2.1, fastsettes fordelingen mellom bolig og servicerettet tjenesteyting.

§3.12. Tjenesteyting, o_T1

§3.12.1. Maksimal BYA = 30 %

§3.12.2. Området benyttes til offentlig tjenesteyting, enten som kommunale boliger, institusjon eller barnehage.

§3.12.3. Gjennom detaljregulering fastsettes type bruk, bygningers plassering og utforming, samt utforming av uteområder.

§3.13. Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, BKB1

§3.13.1. Maksimal BYA = 40 %

§3.13.2. Maksimal tillatt byggehøyde er kote +46. Bebyggelsen skal imidlertid ha en avtrappende bygningshøyder mot nord.

§3.13.3. Området kan benyttes til boligbebyggelse, næring og/eller servicerettet tjenesteyting. Gjennom detaljregulering jf. krav satt i §2.1, fastsettes fordelingen mellom formålene.

§3.13.4. Ved utvidelse av eksisterende næring, eller etablering av ny næring skal fremtidig og eksisterende boligbebyggelse spesielt tas hensyn til hva gjelder støy, trafikk, produksjonstid, m.m.

§3.14. Næringsbebyggelse, N1

§3.14.1. Maksimal BYA = 30 %

§3.14.2. Byggegrenser og byggehøyder følger plan- og bygningslovens § 29-4.

§3.15. f_UTE1, o_T1

§3.15.1. Området benyttes til felles uteareal for bebyggelsen innenfor område BB2.

§3.15.2. Utformingen skal være i tråd med kommunens normal for utomhusanlegg.

§3.16. Lekeplass, o_LEK1

§3.16.1. Eksisterende område for lekeplass/balløkker skal videreføres.

§3.16.2. Tilgrensende områder innenfor samme formålsområdet skal benyttes til nærlekeplass/kvartalslekeplass for ny bebyggelse innenfor planområdet. Utformingen skal være i tråd med kommunens normal for utomhusanlegg. Der private utbyggere skal benytte deler av nytt lekeareal må finansiering og utbygging sikres gjennom en utbyggingsavtale.

§3.16.3. Ved utvidelse av lekearealet skal eksisterende støyvoll forlenges/bygges om innenfor bestemmelsesgrensen BG1 for å sikre mot trafikkstøy fra o_V4. For å sikre mot trafikkstøy fra o_ V4 skal det ved utvidelse av lekearealet. Støyvollen må ha minimum byggehøyde på kote +38.

§ 4
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§4.1. Kjørevei

§4.1.1. Veier skal opparbeides som angitt i kart i henhold til kommunens veinormaler for kommunale og private veier og anlegg. For riks- og fylkesveger skal Håndbok 017 benyttes som dimensjoneringsgrunnlag.

§4.1.2. Fotgjengerkryssing over trafikkøyer i forbindelse med rundkjøringer skal etableres som opphøyde gangfelt.

§4.2. Gang-/sykkelvei

§4.2.1. Gang-/sykkelvei opparbeides som vist i plankart.

§4.2.2. Det skal etableres fotgjengerfelt som angitt på kart for å sikre kontinuitet i gang-/sykkelveinettet.

§4.3. Annen veggrunn – grøntareal

§4.3.1. Det tillates beplantning med maks høyde 0,5 meter over vegbanen.

§4.3.2. Skråninger skal påføres jord, tilsås og beplantes med stedegen masse.

§4.3.3. Det tillates etablering av murer for å utjevne høydeforskjeller. Høydeforskjeller skal sikres med autovern mot kjørevei og gjerde mot utbygginsområdet.

§4.4. Parkering, P

§4.4.1. Felles parkeringskjeller for beboere innenfor formålet BB2. Formålet vises på eget plankart for vertikalnivå 1 – under grunnen.

§ 5
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

§5.1. Naturformål, NATUR1-NATUR2

§5.1.1. I områdene skal det ikke gjøres vesentlige inngrep. Kantvegetasjonen mot Moelva skal beholdes.

§5.1.2. Eksisterende stier i NATUR1 og NATUR2, kan vedlikeholdes. Terrengmessige inngrep i overgangssone mellom byggeområder og friluftsområde skal repareres og så langt mulig tilbakeføres til naturtilstanden før inngrepet.

§ 6
GRØNNSTRUKTUR

§6.1.1. Grønnstruktur, o_GR

§6.1.2. Området kan opparbeides og legges til rette for offentlig bruk i tråd med formålet.

§ 7
HENSYNSSONER

§7.1. Frisikt

§7.1.1. Innenfor frisiktsoner skal terreng planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen på egen eiendom tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

§7.2. Faresone rød støysone, H210_1

§7.2.1. Det tillates ikke oppført bygninger innenfor denne sonen.

§7.3. Faresone gul støysone, H220_1-H220_3

§7.3.1. Ved etablering av bygninger med støyfølsomt bruksformål må det gjennomføres støyreduserende tiltak jf. Klima- og miljødepartementets retningslinjer T-1442/2012. Støyreduserende tiltak kan skje enten gjennom skjerming ved/nær støykilden, skjerming nær mottaker eller, utforming/plassering av bygningsmassen.

§7.3.2. Uteoppholdsareal som inngår i beregningen til MUA skal også dokumenteres å være under grenseverdiene gitt i Klima- og miljødepartementets veileder T-1442/2012.

§7.4. Faresone høyspent, H370_1-H370_2

§7.4.1. Det tillates ikke oppført bygninger innenfor til varig opphold innenfor denne sonen.

§ 8
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§8.1. Igangsettingstillatelse

§8.1.1. Før det gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor område BB2 skal det foreligge godkjente tekniske planer, jf. §2.3, og utomhusplan, jfr. §2.6.

§8.1.2. Før det gis igangsettingstillatelse for områdene BF1-BF3, BK1-BK3, BB1, BB3, B/T1-B/T3, o_T1 og BKB1 skal det foreligge godkjent detaljregulering.

§8.1.3. Før det settes i gang bygge- eller gravearbeider innenfor planområdet, skal det vurderes om grunnen kan være forurenset. Ved mistanke om forurensing må det utføres nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensing i grunnen jf. forurensingsforskriftens kapittel 2 om bygge- og gravearbeider.

§8.1.4. Før det settes i gang fjellsprenging skal berggrunnen undersøkes for sulfidinnhold. Undersøkelser utføres etter plan/program som på forhånd er godkjent av Lillesand kommune, jf. retningslinjene R3 til kommuneplanen arealdel. Dersom undersøkelsene viser at fjellgrunnen inneholder sulfidkonsentrasjoner over tillatte grenseverdier skal det foreligge en godkjent tiltaksplan for behandling og deponering av massene jf. forurensingsforskriftens kapittel 2.

§8.2. Brukstillatelse

§8.2.1. Før det gis brukstillatelse på nye tiltak innenfor områdene BF3, BK1-BK3, BB1-BB3, B/T1-B/T3 og BKB1 skal veiene o_V1, o_V4 og o_V6, rundkjøringen o_V5, gang/sykkelveier o_GS1-o_GS4, inkludert fotgjengerkryssing, og holdeplassene o_SH1-o_SH2 være etablert i henhold plan. Annen veggrunn tilgrensende mot disse tiltakene skal opparbeides i tråd med bestemmelsene i §4.3.

§8.2.2. Før det gis brukstillatelse på nye tiltak innenfor områdene BF3, BK1-BK2, B/T2-B/T3 og BKB1 skal veien o_V3 og fortauene o_FORTAU1 - o_FORTAU2, o_V11 og o_GS8 være etablert i henhold til plan. Annen veggrunn tilgrensede mot disse tiltakene skal opparbeides i tråd med bestemmelsene i §4.3.

§8.2.3. Før det gis brukstillatelse på nye tiltak innenfor områdene BB2-BB3 og BK3 skal veien o_V7 og gang/sykkelveier o_GS5-o_GS6 være etablert i henhold til plan. Annen veggrunn tilgrensede mot disse tiltakene skal opparbeides i tråd med bestemmelsene i §4.3. I østlig ende av o_V10 skal det veien stenges for motorferdsel.

§8.2.4. Før det gis brukstillatelse på tiltak innenfor område BB2 skal a_V9 frem til eiendom gnr/bnr 42/476 være etablert i henhold til plan.

§8.2.5. Parkeringsplasser jf. kravene i §2.4 skal være etablert før bebyggelse tas i bruk.

§8.2.6. Leke- og rekreasjonsarealer jf. kravene i §2.5 skal være etablert før bebyggelsen tas i bruk.