

LILLESAND KOMMUNE

SIST REVIDERT 16.05.01

REGULERINGSPLAN FOR ÅKERØYA**REGULERINGSBESTEMMELSER****1 GENERELT**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planområdet skal arealet disponeres til følgende formål, overensstemmende med plan- og bygningslovens § 25:

1.1 Bygeområder:

| | |
|---|-------------------------|
| B | boliger |
| H | hytter |
| A | allmennyttige bygninger |

1.2 Trafikkområder:

Vei, sti, offentlig brygge
trafikkområde i sjø

1.3 Friområder:

FR lekeplass, badeplass, skjærgårdspark, turvei

1.4 Fareområde:

høyspentlinje

1.5 Spesialområder:

KL kulturlandskapsområde

LV landskapsvernområde

NV naturvernområde

friluftsområde i sjø

område for fiskebruk

naturvernområde

R fornminner

Privat brygge

1.6 Fellesareal:

felles brygge

2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Før utbygging av et byggeområde kan igangsettes, skal det for hele området, eller dersom kommunen samtykker, for deler av det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Planen skal inneholde tomtegrenser, bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform, interne veier, lekeplasser og andre friområder, samt øvrige fellesarealer og angi utnyttingsgrad.
- 2.2 Sammen med byggemelding skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i M = 1:500 eller 1:1000 som i tillegg til bebyggelsen skal vise hvordan den ubebygde del av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal det angis tomtegrenser, VA-ledninger, kabler, gjerder, forstøtningsmurer, adkomst, lagerareal og terrengmessig behandling med høydeangivelser. I byggemeldingen skal det redegjøres for hvordan adkomsten til parsellen er tenkt løst.
- 2.3 Tillatt tomteutnyttelse, samt utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder gesims- og sokkelhøyde, skal godkjennes av kommunen.
- 2.4 Det er ikke vist byggegrensler på planen. Plan- og bygningslovens og veglovens generelle avstandsbestemmelser gjelder.
- 2.5 Bygningene skal ha saltak eller avledede takformer. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates. Takvinkelen fastsettes av kommunen, som kan bestemme at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- 2.6 Kommunen skal, ved behandling av byggemeldinger, ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Kommunen kan bestemme utvendige farger på bygninger, herunder farge på tak. Ved fortetting med ny bebyggelse innenfor et eldre boligmiljø skal det tas spesielt hensyn til bygningsmiljøet og områdetets særpreg.
- 2.7 Det skal på egen tomt, i fellesareal eller på annen måte som kommunen kan godkjenne, avsettes og opparbeides tilstrekkelig plass for lek og for båt plass for eiendommens adkomst. Disse plassene skal være opparbeidet før området tas i bruk. I tillegg kreves det at eiendommen har evigvarende tinglyst bruksrett på to parkeringsplasser samt evigvarende og tinglyst rett til båt plass. Begge deler på egnede steder på landsiden. Ovennevnte rettigheter skal være tinglyst før byggearbeidene starter, og for øvrig skal kravene i dette punktet være innfridd før området tas i bruk.
- 2.8 Spillvann fra all ny bebyggelse må være tilknyttet godkjent utslippsanordning.
- 2.9 Ubebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Vegetasjon, steingjerder o.l. som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor eller på annen måte skal bevares. Kommunen kan kreve fjernet busker, trær og innretninger som kan være sjenerende for naboer eller til ulempe for alminnelig ferdsel.
- 2.10 Sjøpølsespann, avfallscontainere, tomemballasje, tørkestativ, m.v. skal plasseres og utendørs lagring finne sted på en slik måte at det etter kommunens skjønn ikke virker skjæmmende for omgivelsene. Ved byggemeldinger skal det i situasjonsplanen som følger, gjøres rede for slike innretninger og tiltak.
- 2.11 Kommunen kan kreve at veier, gjerder, porter, terrasser, trapper, rekkverk, forstøtningsmurer, brygger, steingjerder, osv. skal bevares eller tilbakeføres til opprinnelig utseende
- 2.12 Veilys og utendørs armaturer på bygninger skal tilpasses området miljø og samstemmes så langt det lar seg gjøre.
- 2.13 Nye kabler for strømforsyning, telefon og lignende skal være jordkabelanlegg.
- 2.14 Tiltak som berører sjøbunnen, må ikke finne sted uten at uttalelse er innhentet fra vedkommende forvaltningsmyndighet. Mudring og dumping krever tillatelse fra Fylkesmannen, havnemyndighetene og kulturminnemyndighetene, jfr. Forskrift om mudring og dumping i sjø og vassdrag, lov om havner og farvann

- 2.15 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplan og -bestemmelser.
- 2.16 På boligeiendom og landbrukseiendom tillates ikke bruksendring av bolig eller andre bygninger til fritidsformål.

3 BOLIGOMRÅDER, B16B, B23, B26 OG B27

- 3.1 Områdene skal benyttes til frittliggende bolighus med tilhørende uthus.
- 3.2 Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjeplan. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m. Der terrenget etter kommunens skjønn er slik at det er naturlig med underetasje, kan kommunen i tillegg godkjenne inntil ett underetasjeplan. Gesimshøyden skal i tilfelle ikke overstige 7,5 m.
- 3.3 Kommunen kan tillate at det i tilknytning til bolig innredes mindre lokaler for håndverk, service- eller annen næringsvirksomhet dersom dette etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene.
- 3.4 På boligeiendommer som grenser ned til sjøen, tillates det bygget 1 sjøbod pr. bolig på egen grunn fortrinnsvis i tilknytning til eksisterende bebyggelse, dersom området etter kommunenes skjønn egner seg til dette formålet.
- 3.5 Før område B26 og B27 kan bygges ut skal det foreligge bebyggelsesplan som i tillegg til byggeområder for bolig tar med friområdet F4 og felles og offentlig brygge i Halsebukta. Det skal sikres atkomst for bakenforliggende boliger til fellesområde langs sjøen. Ved plassering og utforming av boliger må det sikres at landskapets silhuettvirkning opprettholdes på en god måte.

4 HYTTEOMRÅDER, H1 – H14

- 4.1 Områdene skal benyttes til fritidshus med tilhørende uthus. Bebyggelsen skal være frittliggende. Bebygget areal (BYA) på hver enkelt tomt skal vises i bebyggelsesplan, jfr. pkt. 2.1.
- 4.2 Det er ikke tillatt å føre opp nye bygninger i hytteområdene. I tråd med vedtatte retningslinjer for fritidsbebyggelse i Lillesand kommune, kan det gis tillatelse til mindre utvidelse av bestående hytter. Det tillates ikke bygging av brygger og båtbu/sjøbod.

5 OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG BEBYGGELSE, A1

- 5.1 Området skal benyttes til bedehus og forsamlingslokale.
- 5.2 Tillatt tomteutnyttelse, etasjetall og mønehøyde fastsettes av kommunen.

6 OMRÅDER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKFORMÅL

- 6.1 Områdene skal benyttes til veier og stier, brygger og trafikkområder i sjøen som vist på planen.
- 6.2 Områder for offentlige trafikkformål merkes.

7 FRIOMRÅDER FR1 – FR6

- 7.1 Områdene skal benyttes til friområder, herunder blant annet skjærgårdspark, badeplass, lekeplass og ballplass.
- 7.2 Område FR6 skal benyttes til badeplass med tilhørende bakland. Det skal legges til rette for adkomst med båt.
- 7.3 I område FR3 skal en 20 m bred sone langs sjøen være fri for tilrettelegging på grunn av høy naturfaglig verdi. Dette vil ikke være til hinder for allmenn ferdsel.
- 7.4 Tinglyst privat båt- og bryggeplass opprettholdes i område FR1.

8 KULTURLANDSKAPSOMRÅDE KL1

- 8.1 Innenfor kulturlandskapsområdet skal natur- og kulturmark holdes i hevd. Oppføring av bygninger, graving og fylling, fjerning av særpreget vegetasjon, røyser og steingjerder o.l. som ikke er i tråd med reguleringsformålet er ikke tillatt. Områdene kan som tidligere nyttes som beite og jordbruksdrift innefor disse rammer. Nødvendig redskapshus for drift av kulturlandskapet tillates dersom dette vurderes nødvendig av landbruksfaglige grunner.
- 8.2 Kommunen kan utarbeide nærmere retningslinjer for restaurering, bruk og skjøtsel av kulturlandskapsområdet.

9 KULTURLANDSKAPSOMRÅDE KL2

- 9.1 Endrings-, bygge- og rivningssaker som vil være med på å endre kulturlandskapet preg tillates ikke. Til støtte for behandling av endrings-, bygge- og rivningssaker kan kommunen, i samråd med kulturminnevernet i fylkeskommunen, vedta retningslinjer for praktisering av de enkelte punktene i reguleringsbestemmelsene.
- 9.2 Den bestående bebyggelsen i området tillates ikke revet. En skadet bygning, eller deler av den, kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.
- 9.3 Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at en eventuell ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som på det opprinnelige bygg, og med samme eksteriør, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.
- 9.4 Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan ved utbedring, modernisering og ombygging kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter. Ved utbedring, reparasjon eller evt. gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Dersom ikke historisk dokumentasjon eller tradisjon sier noe annet, skal det ved omlegging av tak benyttes brent, rød, enkeltkrummet tegl. Glasert, svart tegl benyttes på bygninger der det er tradisjon for slik tekking. Ved utskifting av vinduer skal det benyttes vinduer av tre med glass i faste, gjennomgående sprosser med kittfals i ytre ramme.

- 9.5 Tilbygg, påbygg og underbygg, herunder også heving, senking eller endring av takplate, kan tillates når dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. For fasadeutforming og materialbruk m.m. på tilbygg, påbygg og underbygg gjelder bestemmelsene i pkt. 15.3.
- 9.6 Eksisterende utomhusanlegg og kulturlandskap som veier, brygger, terrasseringer, trapper, steingjerder m.m. skal bevares og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedring av slike kulturminner skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og skal harmonere med stedets karakter.
- 9.7 Eksisterende plasser, veiforløp, smau og hevdede snarveier skal opprettholdes.
- 9.8 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av ubebyggt areal når det etter kommunens skjønn vil komme i strid med reguleringens hensikt.
- 9.9 Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke. Slike innretninger skal gis en diskret utforming og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter og tradisjon. Særlig skjjemmende tiltak av denne art er ikke tillatt.
- 9.10 På landbrukseiendommer kan det i tilknytning til gårdstunet innredes lokaler for håndverk, service- eller annen næringsvirksomhet dersom det etter kommunens skjønn ikke er i konflikt med verneformålet.

10 LANDSKAPSVERNOMRÅDER, LV1 – LV12

- 10.1 Innenfor landskapsvernomsrådene skal naturlandskapet beholdes som i dag. Oppføring av bygninger, graving og fylling, fjerning av vegetasjon, o.l. er ikke tillatt. Områdene kan som tidligere nyttes som beite.

11 NATURVERNOMRÅDER, NV1 – NV5

- 11.1 Oppføring av bygninger, graving/mudring og fylling, fjerning av særpreget vegetasjon, røyser og steingjerder o.l. er ikke tillatt.
- 11.2 Kommunen kan utarbeide nærmere retningslinjer for ferdsel og opphold i naturvernomsrådene, spesielt for å verne om fugle- og dyrelivet i hekke- og yngletiden.
- 11.3 11.3 For område NV5 er avgrensingen gjort etter våtmarksområdets utbredelse i dag. Det kan gjennomføres landbrukstiltak som drenering, graving og lignende i omkringliggende områder for å hindre at NV5 brer seg utover de fastlagte grensene, men ikke tiltak som kan redusere dagens utbredelse av NV5.

12 FORNMINNEOMRÅDER, R1 – R2

- 12.1 Innenfor områdene finnes fornminner som skal bevares slik de ligger.
- 12.2 Fornminnene og et belte på 5 m rundt dem er fredet ved lov av 09.07.87, §§ 4 og 6.

13 PRIVATE BRYGGER

- 13.1 Kommunen kan godkjenne oppføring av sjøbuer på inntil 15 m² innenfor områdene for private brygger, Før godkjenning skal det foreligge bebyggelsesplan, jfr. pkt. 2.1.

14 FELLES BRYGGER, FB1

- 14.1 Felles brygger skal være felles for alle boligene innenfor område B26 og B27.
- 14.2 Kommunen kan godkjenne oppføring av felles sjøbuer innenfor områdene for felles brygger. Før godkjenning skal det foreligge bebyggelsesplan, som avklarer størrelse i forhold til tilhørende boligbebyggelse, jfr. pkt. 2.1.

15 OFFENTLIGE BRYGGER

- 15.1 Offentlig brygge skal dekke behovet for tilgang for allmennheten og offentlig transport. For å sikre at offentlige brygger også kan benyttes av tilreisende/dagsbesøkende skal minst 20 % av båtplassene ved hver av bryggene være merket med skilt som indikerer et slikt formål.
- 15.2 Ved bebyggelsesplan etter § 28-1 kan det avklares bygging av felles sjøbuer for flere innefor området OB 1, jfr. pkt. 2.1

16 ANTIKVARISK BEVARINGSOMRÅDE B1 – B16A, B17 – B22, B24 OG B25

- 16.1 Hensikten med regulering til bevaring er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette områdenes kulturhistoriske, arkeologiske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø. Tiltak som virker skjemmende og som kommer i konflikt med planens målsetting, tillates ikke.
- 16.2 Til støtte for behandling av bebyggelsesplaner og endrings-, bygge- og rivningssaker kan kommunen, i samråd med kulturminnevernet i fylkeskommunen, vedta retningslinjer for praktisering av de enkelte punktene i reguleringsbestemmelsene.
- 16.3 Eksisterende utomhusanlegg og kulturlandskap som veier, brygger, terrasseringer, trapper, steingjerder m.m. skal bevares og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedring av slike kulturminner skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og skal harmonere med stedets karakter.
- 16.4 Eksisterende plasser, veiforløp, smau og hevdede snarveier skal opprettholdes.
- 16.5 Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av ubebyggt areal når det etter kommunens skjønn vil komme i strid med regulerings hensikt, jfr. pkt. 15.1.
- 16.6 Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke. Slike innretninger skal gis en diskret utforming og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter og tradisjon. Særlig skjemmende tiltak av denne art er ikke tillatt.
- 16.7 Nybygg kan godkjennes innenfor området under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal gis en plassering og utforming m.h.t. størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l. som harmonerer med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.

- 16.8 Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjeplan. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m. Der terrenget etter kommunens skjønn er slik at det er naturlig med underetasje, kan kommunen i tillegg godkjenne inntil ett underetasjeplan. Gesimshøyden skal i tilfelle ikke overstige 7,5 m.
- 16.9 Kommunen kan tillate at det i tilknytning til bolig innredes mindre lokaler for håndverk, service- eller annen næringsvirksomhet dersom dette etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene eller i strid med verneformålet.
- 16.10 På boligeiendommer som grenser ned til sjøen, tillates det bygget 1 sjøbod pr. bolig på egen grunn, dersom området etter kommunens skjønn egner seg til dette formålet.
- 16.11 Den bestående bebyggelsen i området tillates ikke revet. En skadet bygning, eller deler av den, kan nektes revet dersom det etterkommunens skjønn ikke anses som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.
- 16.12 Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at en eventuell ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som på det opprinnelige bygg, og med eksteriør i henhold til pkt. 15.3, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.
- 16.13 Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan ved utbedring, modernisering og ombygging kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter. Ved utbedring reparasjon evt. gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Dersom ikke historisk dokumentasjon eller tradisjon sier noe annet, skal det ved omlegging av tak benyttes brent, rød, enkeltkrummet tegl. Glasert, svart tegl benyttes på bygninger der det er tradisjon for slik tekking. Ved utskifting av vinduer skal det benyttes vinduer av tre med glass i faste, gjennomgående sprosser med kittfals i ytre ramme.
- 16.14 Tilbygg, påbygg og underbygg, herunder også heving, senking eller endring av takplate, kan tillates når dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. For fasadeutforming og materialbruk m.m. på tilbygg, påbygg og underbygg gjelder bestemmelsene i pkt. 15.3.
- 16.15 Kommunen kan tillate at det i tilknytning til bolig innredes mindre lokaler for håndverk, service- eller annen næringsvirksomhet dersom dette etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene.
- 16.16 Det kreves marinarkeologisk befarings før inngrep foretas i sjøbunnen.

Arendal 10.06.97

Revidert 17.06.97

Revidert 30.06.97

Revidert 17.08.99

Revidert 04.02.00

Revidert 03.05.01

Revidert 09.05.01

Revidert 16.05.01

vedtatt 160501 som by-sak 046/01