

LILLESAND KOMMUNE

Bestemmelser for

PlanID 2023003138, Detaljregulering for Vestrejordet

VEDTATT I BYSTYRET DD.MM.ÅÅÅÅ • SAKSNR. 00/ÅÅ

Datert: 12.06.2026

Sist revidert:

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å etablere et parkeringshus og legge til rette for flere boenheter i området. Det legges også til rette for næring og tjenesteyting.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

Gangforbindelsen til Springvannstemmen skal opprettholdes, og kan kun stenges inntil 2 måneder, dersom det er avgjørende for realisering av byggeprosjektet.

2.1 Overvannshåndtering

Det skal utarbeides en teknisk plan for VA.

2.2 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

2.3 Aktuelle planer og utredelser

- Det skal utarbeides tiltaksplan med tanke på forurenset grunn fra tidligere virksomhet
- Det skal gjøres grunnundersøkelser i forhold til kvikkleire
- Det skal utarbeides en tiltaksplan for syredannende berg
- Det skal utarbeides en teknisk plan for VA

2.4 Formålsgrenser

Hvor det ikke er regulert byggegrense gjelder formålsgrense som byggegrense.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12–5, 2. LEDD NR. 1)

3.1 Fellesbestemmelser for boligbebyggelse (B)

Bebyggelsen skal ha tre som gjennomgående hovedmateriale. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 37–42 grader. Hovedbygninger skal utformes i hvitt. Mindre boder, uthus og fasader mot bakgård kan utformes med trekledning i hvitt, engelsrød eller oker.

Alle boenheter skal ha trinnfri adkomst fra parkering og/eller offentlig tilgjengelig gangareal, og oppfylle krav til tilgjengelig boenhet i gjeldende byggt teknisk forskrift.

Det skal etableres nedgravd løsning for renovasjon.

Det skal være minimum to sykkelparkeringer per boenhet. Minst 40% av sykkelparkeringsplassene skal plasseres nært inngangsparti, på bakkeplan. Sykkelparkeringen skal ha overbygg og robuste låsemuligheter.

Det tillates etablering av kjeller under bebyggelsen.

Det tillates utkragte balkonger inntil 1,5 meter over byggegrense med unntak av byggegrenser mot Bellevuebakken i vest. Det tillates ikke utkraging av balkonger over parkeringshuset.

Det tillates overbygg for sykkelparkering utenfor byggegrensen mot Bellevuebakken i vest. Renovasjon tillates utenfor byggegrensen.

Maks BYA er 60 %.

Det skal avsettes minimum 10 m² felles eller privat uteoppholdsareal pr. boenhet, hvor av minimum 8 m² pr. boenhet skal være privat uteoppholdsareal. Arealene skal vises i utomhusplan jf. rekkefølgebestemmelsene.

3.1.1 Boligbebyggelse (B1)

Det tillates etablert flermannsbolig med inntil 8 boenheter. Leilighetene skal ha en størrelse på mellom 30 og 90m² BRA.

Maks møne er c+24,8.

3.1.2 Boligbebyggelse (B2)

Det tillates etablert flermannsbolig med inntil 9 boenheter. Leilighetene skal ha en størrelse på mellom 40 og 90m² BRA.

Maks møne er c+26,5.

3.2 Fellesbestemmelser for forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T)

Bebyggelsen skal ha tre som gjennomgående hovedmateriale. Bebyggelsen skal ha saltak.

Forretning, kontorer og arealer for tjenesteyting skal tilfredsstillende krav om universell utforming.

3.2.1 Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T 1)

Innenfor formålet tillates forretning, kontor og tjenesteyting i 1., 2. og 3. etg.

Det skal være minimum 3 elementer av saltak som bryter opp fasaden langs Jernbanegata. Mønehøydene skal ha avtrappende kotehøyde fra sør mot nord. Høyeste mønet skal etableres lengst sør, innenfor sone 2, med maksimal høyde c + 22,7. De øvrige mønehøydene innenfor sone 3 skal ha avtrappende kotehøyde med maksimal høyde c + 20,0.

3.2.2 Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T 2)

Innenfor formålet tillates forretning, kontor og tjenesteyting i 2. etg.

Maks møne er c + 19,0. Det skal være minimum 2 elementer av saltak som bryter opp fasaden.

3.3 Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)

Innenfor formålet tillates oppføring av rampe.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. LEDD NR. 2)

4.1 Parkeringshus (PH)

Innenfor formålet tillates parkeringshus. Parkeringshuset skal tilfredsstillere krav om universell utforming.

Byggehøyder:

- Det tillates 5 etasjer inkludert en underetasje
- Høyde tilpasset store kjøretøy skal kun tillates i 1. etasje
- Det tillates underetasje med kotehøyde på topp gulv c +4,1
- Fjerde etasje (topp dekke): Kotehøyde c +16,8
- Maksimal høyde på heishus: c + 21,5. Heishuset skal plasseres innenfor Sone I angitt på plankartet.
- Maksimal høyde på gjerdet i 4. etasje: c +18,5

Det tillates avvik på kotehøydene på inntil +/- 0,3 m.

Arkitektonisk utforming:

- Det skal etableres trespiler i fasaden mot Jernbanegata. Trespilene skal være hvite, engelskrøde eller trefarga.
- Heis- og trappehus skal ha uttrykk som trehusbebyggelse med saltak. Fasaden skal utformes med trekledning eller trespiler i hvitt, engelskrød eller trefarge.

Tilrettelegging for parkering og mobilitet:

- Det skal etableres minst 200 parkeringsplasser, minst 100 av parkeringsplassene skal være tilgjengelige for korttidsleie for allmenheten
- Minst 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til HC-parkering.
- Det skal legges til rette for 6 parkeringaplasser per 100m² forretning/kontor/tjenesteyting i parkeringshuset. Sykkelparkeringen skal etableres nær inngang, være godt opplyst og låsbare.
- Minst 10% av parkeringsplassene skal ha mulighet for lading av el-bil. Parkeringshuset skal tilrettelegges med teknisk infrastruktur dimensjonert for tilstrekkelig kapasitet.
- Det tillates etablering av gangadkomst fra andre eller tredje etasje i parkeringshuset til boligbebyggelsen på B1.
- Det tillates etablering av gangadkomst fra tredje eller fjerde etasje i parkeringshuset til boligbebyggelsen på B2. Adkomsten skal ha maksimal stigning 1:12.
- Det kan avsettes 1 parkeringsplass per boenhet til boligene på B1 og B2 i parkeringshuset. Det skal være en HC-parkering per leilighetsbygg.

Teknisk infrastruktur:

§ 5 Ved behov skal ny nettstasjon etableres innenfor arealformål PH 1

5.1 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Innenfor formålet skal det etableres adkomst til friområde samt etablering av adkomst til F/K/T 1 og F/K/T 2. Trekk langs Jernbanegata skal bevares. Dersom det dør trær under byggingen eller etter byggingen, skal hele trekk byttes ut, slik at trærne har lik størrelse. Nye trær skal være parklind og ha stammeomkrets (SO) på minimum 16-18 cm.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Frisikt

Innenfor frisiktsonen skal det ikke være sikthindringer høyere enn 0,5 m.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Før rammetillatelse

- Før det kan gis rammetillatelse skal det gjøres grunnundersøkelser i forhold til kvikkleire. Eventuelle behov for tekniske sikringstiltak skal ivaretas og følges opp av ansvarlig prosjekterende geotekniker.
- Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent tiltaksplan for forurenset grunn som følger av tidligere virksomhet på området
- Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge tiltaksplan for syredannende berg.
- Før det gis rammetillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for LEK4 og for B1 og B2. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen.
- Før det kan gis rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet må det foreligge godkjent teknisk plan. Det skal utarbeides en teknisk plan for VA.
- Før det gis rammetillatelse til oppføring av leilighetsbygg på arealformål B1 og B2 skal LEK4 i områdeplan for Lillesand sentrum (datert 16.11.2016) være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- Før det gis rammetillatelse til oppføring av leilighetsbygg på arealformål B1 og B2 skal det utarbeides en utomhusplan som blant annet viser plassering av utomhusarealer og renovasjon. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen.

7.2 Før ferdigattest

- Før det gis midlertidig brukstillatelse på arealformål B1 og B2 skal utomhusarealer og renovasjon være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.