



5. DRØFTING OG UTREDNINGSBEHOV

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel gir føringer for arealplanleggingen. De viktigste punktene tas opp i tabellen nedenfor, men tabellen er ikke uttømmende. For de punktene det er ikke uthevet noe konkret, legger man til grunn at forslagstiller belyser/omtaler disse i planbeskrivelsen dersom det er aktuelt. Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel finnes her:

Tema	Avklaring
Rammeplan for vei skal utarbeides	
Adkomst	Kan være krav om rømningsvei og derfor nødvendig med to adkomster. Kan være det blir en adkomst for faste plasser i de to nederste etasjene. Mens besøkende kjører inn fra Bellevue. Det må jobbes med en trafiksikker løsning ved spesielt Bellevue. Eksempel fysiske sperringer for å senke farten. Fra veimyndigheten er det et ønske med mer trafikk på fylkesveien enn Bellevue krysset.
Eksisterende trafikkmessige utfordringer	Begge kryssene er litt uoversiktlige med rotete utkjøring. Dette må strammes opp og man må følge krav for fylkesvei ut i fylkesveien.
Kollektivdekning	Nært kollektivdekning.
Behov for gang- og sykkelvei	Beholde og sikre dagen nettverk.
Behov for turvei/snarveier e.l.	Adkomst til Springvannstemmen må ivaretas og forbedres. Trappene opp dit i dag ligger litt skjult.
Annet	
Rammeplan for vann og avløp skal utarbeides	
Vannforsyning til området (inkludert sløkkevann)	Det er bra sløkkevannsskapasitet i sentrumsområdet. Sløkkevann må uansett være del av rammeplanen for VA, i forhold til å sikre at man ikke tar ut større mengde enn kapasiteten i nettet.
Avløp	Er etablert vann og avløpssystem i sentrum.
Overvannshåndtering	Kommunens ledninger ligger ikke så dypt at man nødvendigvis kan koble seg på dem. Får ikke selvfølgelig på dem.



	Krav om 40 % fordrøyning. Eksempel regnbed kan brukes. Overvann ledes direkte ut i sjø.
Annet	Husene på innsiden av parkeringsplassen må ivaretas. Deres stikkledninger går gjennom tomten til dagens parkeringsplass.
Grunnforhold og forurensning	
Antatte forekomster av sulfid	Innenfor område for mulige sulfidforekomster.
Annen grunnforurensning	Fare for grunnforurensning i forbindelse med bensinstasjon
Antatt forekomster av usikker grunn	Krav om undersøkelse ift. kvikkleire – jf. sentrumsplanen §1.11. Det har vært funn av kvikkleire i Jernbanegata i forbindelse med oppgradering av VA.
Luftforurensning	
Annet	
Grønnstruktur, inkludert lekearealer	
Eksisterende grøntstruktur	
Behov for fremtidig grønnstruktur	Se muligheter for blågrønnstruktur.
Friluftssinteresser	Adkomst til Springvannstemmen.
Arealer for lek og uteopphold	Det er gjennomført barnetråkkregistreringer som viser at det er middel ferdsel ned Bellevue bakken og stor ferdsel i Jernbanegata. Springvannstemmen er et område med mange registreringer. Er ikke registreringer i selve planområdet.
Bevaring av eksisterende vegetasjon	
Annet	
Sosial infrastruktur	
Skole	
Barnehage	
Helsetjenester	
Avstand til tjenester	Nært alle tjenester.
Annet	
Utforming og utnyttelsesgrad	
Utforming	Utforming må vises i 3D modell og sol skyggeanalyser. Må vise tydelig forholdet til den eksisterende bebyggelsen. Planavdeling vil også vise til formingsveilederen for sentrum (Ligger under nyttige lenker sammen med vedleggene)
Utnyttelse	
Sykkel parkering	Må være sykkelparkeringsplasser. Gjerne sikre plasser innelåst/sykkelbokser el. Man



	kan se på muligheter for at man parkerer bil og så sykler videre til dit man skal.
Biloppstillingsplass - Elektrisk infrastruktur	Minst 10 % dekning på el-billader. Trenger mer kapasitet på strømmettet i sentrum.
Annet	
Klima og miljø	
Krav til mobilitetsplan	Dette må utarbeides ved etablering av mer enn 10 boenheter, jf. KPA § 2-12 f
Blågrønne strukturer	
Alternative energiformer eks. solcelle	Fungerer ikke med parkering på tomten, har ikke tak og fasaden ikke optimal til dette.
Materialbruk	Betongkonstruksjon – men pyntet på med andre materialer Har sett på andre materialer, men ikke funnet annet som fungerer. Vurderingen av dette bør komme frem i plandokumentene.
Annet	
Kulturminner, kulturmiljø	
Hensynsone for kulturmiljø	Inntil arealet av Lillesand sentrum som er et kulturmiljø av nasjonal interesse. Dette må hensyntas i den arkitektoniske utformingen.
Kulturminner	
Annet	
Natur og landskap	
Påvirkning på naturtyper	
Påvirkning på landskap	
Truede arter	
Fremmede arter	
Annet	Administrasjonen er positive til foreløpige skisser som viser bruk av beplantning.
Andre tema	
Spesielle tema for ROS	Grunnforhold – kvikkleire – Sulfid
Rekkefølgekrav	Ikke i forhold til parkeringshus, men kan være i forhold til boligbebyggelse.
Behov for utbyggingsavtale	Nei, ikke på dette tidspunktet. Men varsler at det kan komme en utbyggingsavtale grunnet det kan bli aktuelt, spesielt i forhold til boligbebyggelsen.



funksjonsnedsettelse			
----------------------	--	--	--

Lokale velforeninger: Kommunen sitter ikke på en liste over velforeninger. For å legge opp til bred medvirkning er anbefales det at forslagstiller varsler relevante lokale velforeninger i hver enkelt plansak.

Vi har fått inn innspill fra Bellevue velforening. Disse må varsles, samt et bredt nabovarsel.