



ARENDAL
KOMMUNE

BESTEMMELSER

Kommuneplanens arealdel 2025 – 2035

DATERT 13.06.2025
ARENDAL KOMMUNE
25.mai.2025

INNHALDSFORTEGNELSE

Bestemmelser til Kommuneplanens arealdel 2025 – 2035	2
Hensikten med Arealdelen	2
Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel	2
Kapittel 1 – Generelle bestemmelser	3
1. Plankrav <i>pbl § 11-9 nr. 1</i>	3
2. Utbyggingsvolum / Grad av utnytting <i>pbl § 11-9 nr. 5</i>	3
3. Estetikk, natur landskap og grønnstruktur <i>pbl 11-9 nr. 6</i>	4
4. Byggegrenser, Byggehøyder og Flom <i>pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 4 og 5</i>	4
5. Midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg <i>pbl 11-9 nr. 6</i>	6
6. Parkeringskrav for bil <i>pbl 11-9 nr. 5</i>	6
7. Parkeringskrav for sykkel <i>pbl 11-9 nr. 5</i>	8
8. Leke-, ute- og oppholdsplasser <i>pbl 11-9 nr. 5</i>	8
9. Krav til vannforsyning, avløp, overvann, veg og transport <i>pbl 11-9 nr. 3</i>	10
10. Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan <i>pbl 11-9 nr. 8</i>	13
11. Rekkefølgekrav <i>pbl 11-9 nr. 4</i>	18
12. Utbyggingsavtaler <i>pbl 11-9 nr. 2</i>	19
Kapittel 2 – Bestemmelser til arealformål	19
1. Bebyggelse og anlegg	19
Kapittel 3 – Bestemmelser til LNF-formål og Bruk og vern av sjø og vassdrag	20
1. Landbruks-, natur- og friluftsmål <i>jf. pbl §§ 11-7 nr. 5, 11-11 nr. 1 og 2</i>	20
2. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone <i>jf. pbl §§ 11-7 nr. 6 og 11-11 nr. 3 og 4</i>	21
Kapittel 4 – Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner	21
1. Sikrings-, støy og faresoner <i>jf. pbl §§ 11-8, bokstav a og 11-9 nr. 5</i>	21
2. Sone med særlige krav til infrastruktur <i>jf. pbl §§ 11-8, bokstav b og 11-9 nr. 1, 3 og 4</i> 23	
3. Sone med særlig hensyn til landbruk friluftsliv, grønnstruktur, landskap, naturmiljø og mineralressurser <i>jf. pbl §§ 11-8, bokstav c</i>	23
4. Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø <i>jf. pbl §§ 11-8, bokstav c og 11-9 nr. 7</i> 24	
5. Sone for båndlegging <i>jf. pbl § 11-8 bokstav d</i>	25
6. Sone med felles krav om planlegging <i>jf. pbl § 11-8 bokstav e</i>	25

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025 – 2035

HENSIKTEN MED AREALDELEN

Arealdelen med bestemmelser skal bidra til å utvikle Arendal i tråd med målsettingene i kommuneplanen.

- ❖ FNs bærekraftsmål skal være bærebjelken for utviklingen av Arendal kommune. Visjonen i kommunens arealpolitikk er «Nærhet til alt»

Arealstrategien vedtatt av Arendal bystyre 3. mars 2022 bygger på følgende forutsetninger:

- ❖ Utviklingen av Arendal skal baseres på bærekraftig utvikling
- ❖ Utviklingen av Arendal skal baseres på stedstrukturen fra kommuneplanen vedtatt av Arendal bystyre 24. mai 2019 og ATP-planen vedtatt av fylkestinget 18. juni 2019.
- ❖ Utviklingen av Arendal skal bygge opp under det grønne skiftet og sosial bærekraft
- ❖ Utviklingen av Arendal skal baseres på kommunens klima- og miljømål
- ❖ Sikre og utvikle gjeldende stedsstruktur hvilket innebærer at det bygges boliger også utenfor «hovedområdene»

RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Kommuneplanens arealdel fastsetter bruken av kommunens arealer, gir rammer for kommunedelplaner og nye reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens (pbl) § 1-6, jf. også § 20-1 første ledd bokstav a til m. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med kommuneplanens arealformål og bestemmelser.

Kommuneplanbestemmelser hjemles i plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11.

Etter plan- og bygningslovens § 1-5 går ny plan ved motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen.

- ❖ Reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel, gjelder såfremt det ikke er motstrid med kommuneplanformål og bestemmelser som i sin ordlyd overstyrrer reguleringsplan. Det fremgår av den enkelte kommuneplanbestemmelse om den overstyrrer reguleringsplan.
- ❖ Kommuneplanens bestemmelser i kapittel 4 nr. 1, jf. kommuneplanens arealplankart, supplerer gjeldende reguleringsplaner.

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

- ❖ Reguleringsplaner som er vedtatt fra og med 2015.
- ❖ Reguleringsplaner som er vist som hensynssone H910
- ❖ Kommunedelplan – E18 Dørdal-Grimstad, planid 09062019-19.
- ❖ Kommunedelplan – His bydelssenter, planid 09062014-26

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER

1. PLANKRAV *pbl § 11-9 nr. 1*

- A. Før det kan skje tiltak som nevnt i pbl § 20-1 stilles krav om reguleringsplan for alle områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg med følgende unntak:
1. Tiltak som fremmer biologisk mangfold
- B. I eksisterende uregulerte områder avsatt til bebyggelse og anlegg underlagt hensynssone H210, H210_01, H220_01 og H220_02 (støy), **H310, H320_1, H320_2, H370, H390**, H410_1 og 50-53 (infrastruktur) stilles det krav om reguleringsplan ved etablering av ny boenhet og/eller ved opprettelse av ny grunneiendom til bolig- eller fritidsboligformål.
- C. I eksisterende uregulerte områder avsatt til bebyggelse og anlegg stilles det krav om reguleringsplan ved følgende tiltak:
1. Etablering av mer enn **tre** boenheter ~~/fritidsbolighet~~ og/eller ved opprettelse av mer enn to nye grunneiendommer med utspring i samme eiendom, til boligformål ~~eller fritidsboligformål~~. Sekundærleilighet i bolig medregnes ikke.
 2. Endring eller utvidelse av områder for råstoffutvinning.
 3. **Etablering av mer enn én boenhet, hvor minste avstand er mindre enn 100 m mot sjø.**
 4. Bruksendring til flere enn 6 leiligheter i eksisterende bygningsmasse innenfor bevaringssone H570_3.
- D. Før det kan skje tiltak som nevnt i pbl § 20-1 stilles krav om reguleringsplan for alle områder underlagt hensynssone H570_1
1. Tiltak kan likevel tillates uten krav om reguleringsplan dersom følgende kriterier er oppfylt:
 - tiltaket ikke medfører etablering av ny boenhet / grunneiendom.
 - tiltaket ikke går ut på å rive konstruksjoner eller byggverk **oppført før 1945**
 - tiltaket ikke klart vanskeliggjør fremtidig regulering, særlig med tanke på adkomst til bakenforliggende arealer eller avskjærer etablerte eller fremtidige snarveier o.l.
 - tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelse på tomten med hensyn til plassering, form, målestokk, materialbruk og karakter
 - tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø
 - tiltaket tilpasses eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon
 - tiltaket ikke medfører oppstyking av grønnstruktur og landskap.
 - tiltaket ikke gjelder tekniske anlegg som antenner, solcellepanel, varmepumper og ventilasjonsanlegg som monteres på fasader mot sjøen eller det offentlige rom
- E. Før det kan skje tiltak som nevnt i pbl § 20-1, bokstav e) (riving), i område underlagt hensynssone H570_2, stilles krav om reguleringsplan **dersom tiltaket medfører rivning av byggverk oppført før 1945.**

Øvrige tiltak etter pbl § 20-1, innenfor hensynssone H570_2 krever reguleringsplan dersom følgende kriterier ikke er oppfylt:

- tiltaket er tilpasset eksisterende bebyggelse på tomten med hensyn til plassering, form, målestokk, materialbruk og karakter
- tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø
- tiltaket er tilpasset eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon.

F. Før det kan skje tiltak som nevnt i pbl § 20-1 stilles krav om reguleringsplan for alle områder underlagt hensynssone H570_3

1. Tiltak kan likevel tillates uten krav om reguleringsplan dersom følgende kriterier er oppfylt:

- tiltaket ikke medfører etablering av nytt boligbygg / grunneiendom.
- tiltaket ikke medfører bruksendring til mer enn 6 leiligheter.
- tiltaket ikke går ut på å rive konstruksjoner eller byggverk
- tiltaket ikke klart vanskeliggjør fremtidig regulering, særlig med tanke på adkomst til bakenforliggende arealer eller avskjærer etablerte eller fremtidige snarveier o.l.
- tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelse på tomten med hensyn til plassering, form, målestokk, materialbruk og karakter
- tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø
- tiltaket tilpasses eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon
- tiltaket ikke medfører oppstyking av grønnstruktur og landskap.
 - tiltaket ikke gjelder tekniske anlegg som antenner, solcellepanel, varmepumper og ventilasjonsanlegg som monteres på fasader mot sjøen eller det offentlige rom

2. UTBYGGINGSVOLUM / GRAD AV UTNYTTING *pbl § 11-9 nr. 5*

I uregulerte områder og i regulerte områder der reguleringsplaner mangler utnyttelsesgrad, eller planen ikke har fastsatt utnyttelsesgrad i form av «grad av utnytting» etter PBL av 1985 eller 2008, gjelder en BYA på 30 %.

- Dette gjelder ikke i områder underlagt hensynssone H570_1.
- Dette gjelder ikke i følgende regulerte områder, spesialområde bevaring:
 - Holmesund, planid 3732r1
 - Narestø – Flostaområde, planid 3226r1
 - Buøya, planid 2922r1
 - Brekka / Lia / Bjelland, planid 2813r1
 - Rægevik – Revesand, planid 2310r1
 - Guldsmédenga – Kolbjørnsvik – Gimle, planid 09062012-9
 - Vrengen, planid 1609r2
 - Strømsbuveien, Høyveien sør og Skibberheia, planid 2013r3
 - Tyholmen, planid 2014r15
- For fritidsbolig gjelder i tillegg en maks BRA på 150 m²

3. ESTETIKK, NATUR LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR *pbl 11-9 nr. 6*

3.1. ESTETIKK, NATUR OG LANDSKAP

Retningslinjer ved planlegging, utbygging og gjennomføring av nye tiltak:

- Bebyggelse og anlegg skal underordne seg viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng. I dette ligger målsetning om minst mulig inngrep for å spare natur og gi kvaliteter i området og til utbyggingsprosjekter. Åsprofiler, bekkeløp med kantvegetasjon, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal bevares.
- Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres/plasseres slik at viktige stier **bevares. Stier i 100 meters beltet skal vektlegges spesielt.**
~~/barnetråkk (stier fra boligområder til offentlige funksjoner som skole, barnehage, lekeplass og kollektivholdeplasser) opprettholdes/sikres.~~
- Nye tiltak skal plasseres og utformes i samsvar med karakteren i omgivelsene slik at det oppnås et helhetlig preg. Plassering, herunder også høydeplassering, skal tilpasses tiliggende bebyggelsesstruktur. Utforming skal tilpasses de naturlige og bygde omgivelser gjennom valg av form, volum, skala, høyder, takform, fasadeuttrykk og materialbruk.
- I områder med enhetlig bebyggelsesmønster (planmessig plassering av bygning i forhold til andre bygninger, veg, eiendomsgrense, møneretning) skal ny bebyggelse videreføre områdets stedskarakter. Det samme gjelder ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.
- Der ny bebyggelse plasseres mot vei, sjø og/eller vassdrag, og eksisterende bebyggelse i nærområdet har enhetlig avstand til vei, sjø og/eller vassdrag, skal denne avstanden videreføres. Dersom ny bebyggelse ikke er plassert mot vei, sjø og/eller vassdrag, skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer samt hensyn til bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon være førende for plasseringen av den nye bebyggelsen.
- Nye tiltak i tettbebygd strøk og by/lokalsentre skal fremme gode gate og uterom, samt ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.
- Områder med påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier skal bevares/sikres.

4. BYGGEGRENSER, BYGGEHØYDER OG FLOM *pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 4 og 5*

4.1. BYGGEGRENSE OG BYGGEHØYDE LANGS SJØ

A. Generelle bestemmelser

- I 100-metersbeltet langs sjø tillates nyetablering, vedlikehold/reparasjon flytting og fjerning av navigasjonsinnretninger.
- I 100-metersbeltet langs sjø tillates oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske og akvakultur.
- På boliger, offentlige bygg, kontorer og andre bygg med arbeidsplasser langsmed sjøen er kravet at overkant gulv første plan ikke skal være under kote +3,0. Under dette nivået tillates bare konstruksjoner som tåler høyvann/stormflo.
- På lager, garasjer, uthus og lignende bygg langsmed sjøen er kravet at overkant gulv første plan ikke skal være under kote +2,5. Under dette nivået tillates bare konstruksjoner som tåler høyvann/stormflo.
- Ved bygging av offentlig vei gjelder kote +2,5.
- For utomhusanlegg ved nærings/service/offentlige bygg gjelder kote +2,0. Andre utomhusanlegg må også ta høyde for høyvann/stormflo så langt det er fornuftig.

B. Byggegrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)

- Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje på kommuneplanens arealplankart.
- Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn vesentlig reparasjon av lovlig oppførte tiltak.

4.2. FLOM OG BYGGEGRENSE LANGS VASSDRAG

A. Generelle bestemmelser

- Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et vegetasjonsbelte på minst 10 meter, jf. vannressursloven § 11. Unntatt fra dette er dyrket mark der det gjelder egne grenser, jf. forskrift om produksjonstilskudd § 4 og forskrift om nydyrking § 6.
- For områder innenfor registrerte flomsoner (NVE) tillates det ikke oppført bygninger eller gjennomført tiltak som vil ligge flomutsatt, jf. TEK 17 § 7-2. Det skal i tillegg til vist flomsone legges til en usikkerhet på 50 cm.
- Utenfor kartlagte strekninger må bebyggelse langs vassdrag og flomutsatte områder legges høyt nok for å unngå flomskader. Hva som er høyt nok må bero på en avklaring i hver enkelt sak basert på det kunnskapsgrunnlaget som finnes.
- Det tillates ikke bekkelukking.
- Det tillates ikke tiltak inntil vannstrengen som kanaliserer vassdraget slik at skader kan oppstå ved hurtigere og kraftigere vassføring; eksempelvis murer/plattinger
- Det skal ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør allmennhetens tilgang til strandsonen langs vassdraget.

B. Byggegrense/byggeforbud i uregulerte områder

I uregulerte områder langs vassdrag, i avstander som nevnt under, er det forbudt å iverksette tiltak etter pbl § 20-1 første ledd bokstav a, d, f, i, j, k, l, eller m:

- 20 meter mot alle bekker med årssikker vannføring.
- 50 meter mot alle elver, vann under 30 daa innenfor vernet vassdrag, samt alle vann utenfor vernet vassdrag.
- 100 meter mot Nidelva og vann over 30 daa innenfor vernet vassdrag.

Unntak fra byggegrense/byggeforbud gitt i pkt. B:

Så fremt ikke annet fremgår av pkt. A gjøres unntak fra pkt. B for følgende tiltak:

- Mindre tiltak på bebygd eiendom jf. pbl § 20-4 bokstav a, b, c og e
- Friluftstiltak som i sin funksjon må ligge nær vannet.
- Landbrukstiltak jf. forskrift om produksjonstilskudd § 4 og forskrift om nydyrking § 6.

4.3. BYGGEGRENSE LANGS KOMMUNALE VEIER

- I områder avsatt til utbyggingsformål skal bygning-, konstruksjon og/eller anlegg ha en minsteavstand til kommunal vei på 7 meter, målt horisontalt fra asfaltkant, med følgende unntak;
 - Mindre byggverk med samlet BYA/BRA inntil 50 m² som ikke skal benyttes til beboelse og ikke har port/åpning (garasje/carport) skrått eller vinkelrett på vei, kan plasseres inntil 4 meter fra asfaltkant.

4.4 BYGGEGRENSE LANGS E18

- På arealene nord for E-18 fra Harebakken og vestover til bro over E-18 ved Heidalen gjelder en byggegrense på 300 m fra midten av E-18. Fra bro over E-18 til Heidalen og til avkjøringskryss/ Stoa gjelder en byggegrense på 100 m fra midten av E-18. Innenfor denne byggegrensen er det ikke tillatt å oppføre nye byggetiltak. Dette for å sikre at ny 4-felts E18 kan anlegges gjennom området uten å komme i konflikt med nye byggetiltak. Der ny reguleringsplan for E18 bestemmer en annen byggegrense gjelder reguleringsplanen foran denne bestemmelsen. (Videreføring fra gjeldende plan)

4.4. BYGGEGRENSE MOT DYRKET MARK

- Nye boliger skal ha en avstand mot dyrket mark på minst 30 meter.
- Eiendomsgrensen til nye boligeiendommer skal ligge minst 10 meter fra dyrket mark.
- Nye boligfelt (mer enn 4 boenheter) som grenser til kjerneområder for landbruk (hensynssone landbruk) skal ikke ligge nærmere dyrket mark enn 50 meter.

5. MIDLERTIDIGE OG FLYTTBARE KONSTRUKSJONER OG ANLEGG *pbl 11-9 nr.6*

- Oppankring av husbåter tillates ikke med mindre det er regulert til formålet.

6. BESTEMMELSER PARKERING *pbl 11-9 nr. 5*

6.1 GENERELLE KRAV

- Parkeringsplass for bil skal være 2,6 meter bred når biler parkerer ved siden av hverandre, og utvides med tilstrekkelig bredde ved fast fysisk hindring inntil parkeringsplassen. Lengden på parkeringsplassen skal være minst 5,0 meter
- HC-plasser skal være minimum 4,5x6 m.
- Sykkelparkering = 0,75 m x 2 m eller 0,5 m x 1,4 m dersom skrå løsning

6.2 KRAV VED BYGGESAKER FOR NYBYGG I UREGULERTE OMRÅDER ELLER HVOR GJELDENE REGULERINGSPLANER IKKE ANGIR KRAV TIL ANTALL BIL-PARKERINGSPLASSER

- Minst 2 plasser per enhet i enebolig/tomannsbolig.
- Minst 1 plass per hybel/sekundærleilighet.
- Minst 1,5 plasser per enhet i rekkehus, kjedebolig og småhus inntil 4 boenheter.
- Minst 1,25 plasser per enhet i leilighetskompleks over 3 boenheter.

6.3 KRAV TIL MOBILITETSUTREDNING

Ved regulering av boligområder, næringsområder og forretningsareal skal det utarbeides mobilitetsplan. Mobilitetsplanen tilpasses det aktuelle plannivået og tilgjengelig kunnskap om utbyggingen.

6.3.1 Retningslinjer mobilitetsutredning

Mobilitetsplanen skal støtte opp under kommunens mål om nullvekst i personbiltransport og bidra til en arealeffektiv og bærekraftig utvikling. Planen skal:

- Fastsette mål for ønsket reisemiddelfordeling i tråd med kommunens overordnede føringer.
- Beskrive tilgjengelighet og tilrettelegging for gående, syklende, kollektivtransport og bil.
- Redegjøre for parkeringsløsninger, med særlig vekt på å begrense behovet for overflateparkering og fremme arealeffektive løsninger som fellesanlegg og mobilitetsløsninger uten bil.

For boligformål skal følgende dokumenteres:

- Antall boenheter og forventet antall beboere.
- Fordeling av transport gjennom døgnet og per transportmiddel.
- Tiltak for å fremme ønsket reisemiddelfordeling og redusere bilavhengighet.

For virksomheter og andre funksjoner skal følgende dokumenteres:

- Antall ansatte og besøksintensitet.
- Omfang og organisering av vareleveranser og godstransport.
- Transportmønster gjennom døgnet og fordeling per transportmiddel.
- Tiltak for å redusere bilbruk og fremme bærekraftige transportformer.

6.4 RETNINGSLINJER PARKERING

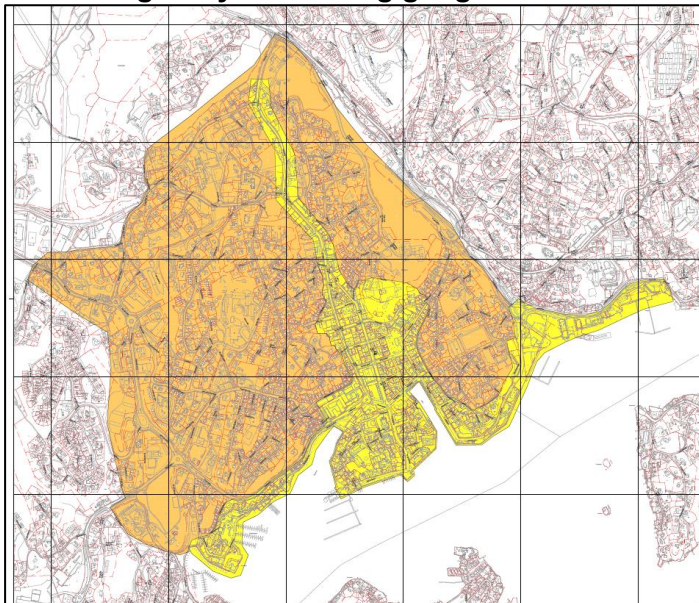
Nedenfor følger Arendal kommune sine retningslinjer for bil- og sykkelparkering. Retningslinjene er førende for nye plansaker, men kan fravikes dersom det fremkommer bedre løsninger av mobilitetsutredningen/planbeskrivelsen.

Soneinndeling

Retningslinjer knyttet til bilparkering er delt inn i 4 ulike soner:

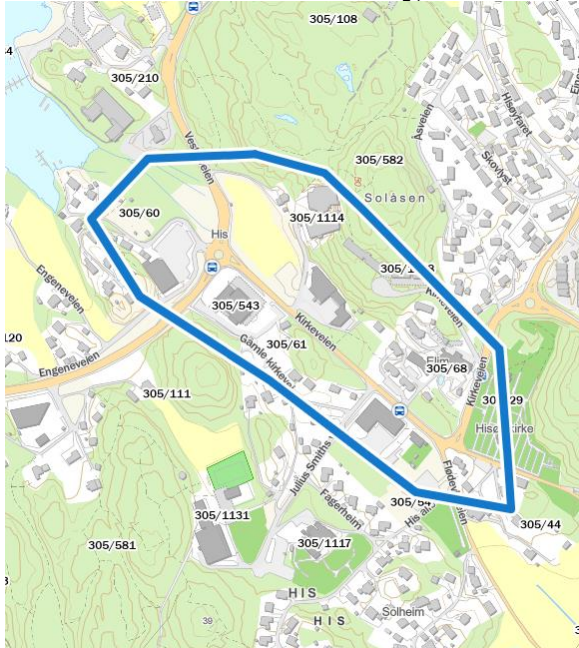
- Sone 1 – Bysentrum
- Sone 2 – Gangsone sentrum
- Sone 3 – Lokalsentrene His, Saltrød, Krøgenes og Nedenes
- Sone 4 – Øvrige områder

SONE 1 og 2: Bysentrum og gangsone sentrum

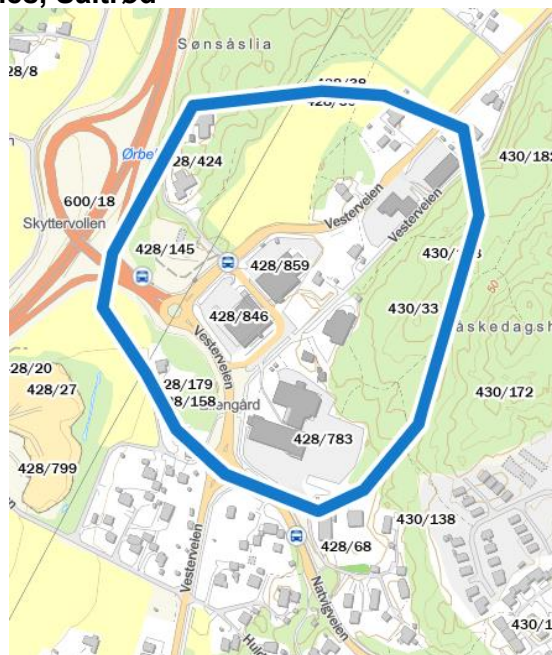


Bysentrum i gult. Gangsone sentrum i oransje.

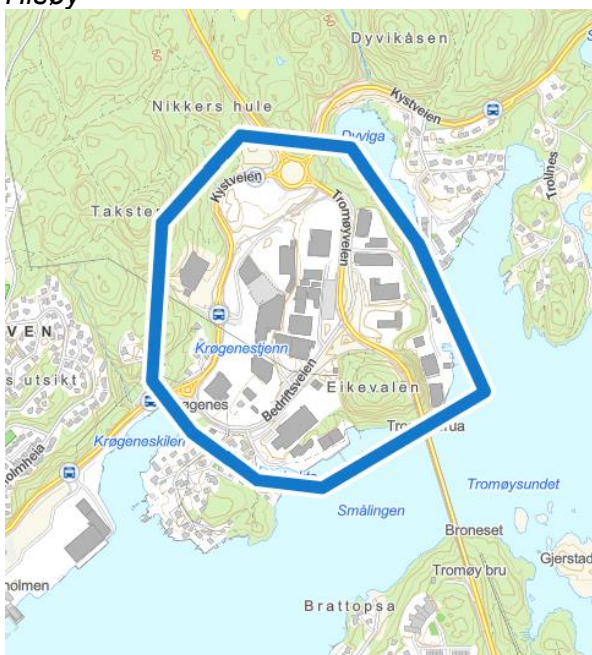
SONE 3: Lokalsentrene Hisøy, Nedenes, Krøgenes, Saltrød



Hisøy



Nedenes



Krøgenes



Saltrød

6.4.2 Retningslinje til sone 1: Bysentrum

- Nye parkeringsløsninger skal ikke skje utendørs, men legges innomhus, i fjell og/eller under gateplan.
- Ut mot offentlig veg, gate, torg/byrom skal det ikke tillates parkeringsanlegg i bygningenes etasje.

6.4.3 Felles retningslinjer sone 2-3

- For bygninger med mer enn 1000 m2 BRA skal maks 50 % av parkeringsplassene anlegges på bakkeplan/utendørs.

6.4.4 Felles retningslinjer sone 2-4

- Boligbygg med 10 boenheter eller mer skal parkering primært skje samlet innomhus, i fjell og/eller under bakkeplan, med unntak for gjesteparkering og HC-plasser

- Ut mot offentlig veg, gate, torg/byrom skal det ikke tillates parkeringsanlegg i bygningenes 1. etasje.
- Gjesteparkeringsplasser skal være plassert synlig skiltet og merket.
- I parkeringsanlegg skal minst 5 % av plassene være HC-parkering med plassering tilgjengelig og i maks avstand til hovedinngang/heis etc. på om lag 20 m.
- Parkeringsplassene for personer med nedsatt bevegelsesevne bør fordeles mellom parkeringskjeller og gateplan for å sikre et godt tilbud til ulike grupper av personer med nedsatt bevegelsesevne og biler med ekstra stor høyde.

6.4.5 Retningslinjer til åpne parkeringer

Ved etablering av åpne parkeringsplasser skal følgende krav innfris:

- Rabatter skal omkranse parkeringen og stykke opp flatene.
- Det skal etableres et grønt felt for hver 6. parkeringsplass eller mindre. Feltet skal være minst 2,5 meter bredt og 5 meter dypt.
- Det skal etableres et grønt langsgående felt mellom tilstøtende rader med parkering. Feltet skal være minst 1 meter bredt og følge parkeringsraden i hele sin lengde.
- Rabattene og de grønne feltene kan beplantes med stauder, busker og trær

Utforming av åpne parkeringsanlegg skal vises i innsendt utomhusplan.

6.4.6 Antall parkeringsplasser

Areallformål	Beregnings-grunnlag	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
Bolig	Per boenhet	Maks 1	Maks 1	Maks 1	Minst 1, maks 2
Gjesteparkering bolig	Per boenhet		0,2	0,2	0,2
Næring <i>kontor, bevertning</i>	Per 100kvm BRA	Maks 0,5	Maks 1,0	Maks 1,5	maks 3
Forretning <i>dagligvarer</i>	Per 100 kvm BRA	Maks 0,3	Maks 2,0	Maks 2,5	maks 3
Forretning plasskrevende varer	Per 100 kvm BRA	Maks 0,3	Maks 1,0	Maks 1,5	maks 2

Tabell 1 – Antall parkeringsplasser knyttet til bolig, næring (kontor og bevertning), forretning (dagligvarer og plasskrevende varer)

Presiseringer til tabell

- Antall parkeringsplasser rundes opp til nærmeste hele tall.
- Behov for HC-plasser beregnes i tillegg til antall parkeringsplasser angitt i tabellen
- Behovet for større parkeringsplasser reservert beredskapskjøretøy, vare- og tjenestelevering, beboere med varebil e.a. vurderes i hvert prosjekt og utredes i mobilitetsplanen.

6.4.7 Retningslinjer til sykkelparkering

- Sykkelanlegg for langtidsparkering bør være tilpasset ulike typer sykler, som lastesykkel,

sykkelvogner mv. med lademuligheter.

- Minst 50 % av plassene bør plasseres i umiddelbar nærhet av inngangsparti, dersom de skal være utendørs på bakkeplan. Umiddelbar nærhet tilsvarer om lag maks 20m gangavstand.
- Alle sykkeloppstillingsplasser bør ha låsbare løsninger for både ramme og hjul.
- Det bør etableres overbygg på minst 30% av utendørs sykkelparkeringsplasser
- Sykkelparkering for kunder og besøkende bør legges utendørs, nært inngangsparti.
- Der det blir krav om mer enn 100 sykkelparkeringsplasser skal det tilrettelegges for vask og enkel service.
- For formål som ikke er særskilt nevnt skal det utøves skjønn og vurderes i mobilitetsutredningen. Forslagsstiller må gi et begrunnet anslag over behovet for antall parkeringsplasser. Antall ansatte/kunder/brukere kan i noen tilfeller være et mer hensiktsmessig beregningsgrunnlag enn areal.

Arealformål	Beregningsgrunnlag	Sone 1, 2, 3	Sone 4
Bolig	Per boenhet	Minst 2	Største tall av 1,5 per boenhet
Gjesteparkering (bygg med flere enn 3 boenheter)	Per boenhet	Største tall av 0,5 per boenhet	Største tall av 0,5 per boenhet
Kontor	Per 100kvm BRA	Minst 2	Minst 1
Forretning	Per 100 kvm BRA	Minst 2	Minst 1
Næring	Per 100 kvm BRA	Minst 1	Minst 0,5

Tabell 2. Antall sykkelparkeringsplasser knyttet til bolig, kontor, forretning og næring

Presiseringer til tabell

- Alle tall avrundes opp til nærmeste hele tall.

6.1 GENERELT

Standard bilparkering = 2,5 m x 5,0 m

HC-parkering = 4,5 m x 6,0 m

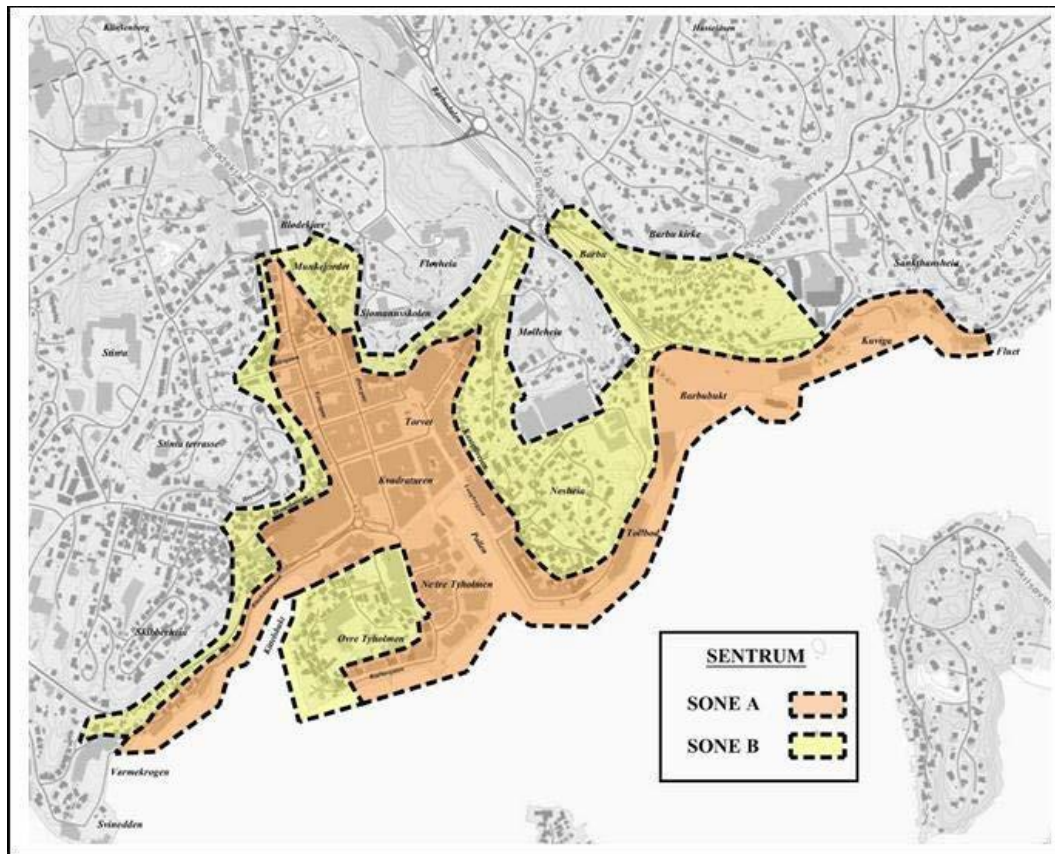
P-anlegg bør ikke etableres på gateplan/i 1.etg ut mot oppholdsareal som torg, møteplasser og bygater.

I parkeringsanlegg skal minst 5 % av plassene være HC-parkering med plassering tilgjengelig og i maks avstand til hovedinngang/heis etc. på 20 m.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner skal det tas stilling til hvilke minstekrav og makskrav som skal gjelde for de enkelte delområdene innad i reguleringsplanen. Kravene settes ut fra en vurdering av:

- Byggeformål
- Bygningstype
- Kollektivdekning i området og avstand til holdeplass
- Avstand til sosial infrastruktur som skole, barnehage og butikk
- Trafikksikkerhet, herunder muligheter for gateparkering

6.2 PARKERINGSKRAV FOR BIL I SENTRUMSONE A OG B



Sone A

Kvadraturen, nedre Tyholmen, Rådhusgaten, Barbubukt, Kuviga, Kittelsbukt

- Nye parkeringsløsninger skal ikke skje utendørs, men legges innomhus, i fjell og/eller under gateplan.
- Ut mot offentlig gate/byrom tillates ikke p-anlegg på gateplan

Sone B

Øvre Tyholmen, Munkejordet, Hylleveien, Nesheia, Vesterveien, Strømsbuveien, Barbu

- Ved nyetableringer av boenheter og næringsarealer tillates etablert maksimalt 1 åpen biloppstillingsplass pr. boenhet. / pr. 100 m² BRA forretning/kontor.
- Eventuelt resterende behov for parkering må løses innomhus, i fjell og/eller under gateplan.

6.3 PARKERINGSKRAV FOR BIL UTENFOR SENTRUMSSONE A OG B

- Krav ved byggesaker i uregulerte områder (rundes opp til nærmeste hele tall):
 - Minst 2 plasser per enhet i enebolig/tomannsbolig
 - Minst 1 plass per hybel/sekundærleilighet
 - Minst 1,5 plasser per enhet i rekkehus, kjedebolig og småhus inntil 4 boenheter
 - Minst 1,25 plasser per enhet i leilighetskompleks over 3 boenheter.
- Krav ved regulering:
 - Ved nyetablering av enkeltbygg med 25 boenheter eller mer skal parkering skje samlet innomhus, i fjell og/eller under bakkeplan.
 - For bygninger med mer enn 1000 m² BRA skal maks 50 % av parkeringsplassene anlegges på bakkeplan.

7. PARKERINGSKRAV FOR SYKKEL *pbl 11-9 nr. 5*

7.1. GENERELT

Sykkelparkering = 0,75 m x 2 m eller 0,5 m x 1,4 m dersom skrå løsning

Minst 50 % av plassene bør plasseres i umiddelbar nærhet av inngangsparti, dersom de skal være utendørs på bakkeplan.

Det skal tilstrebes overbygg på utendørs sykkelparkeringsplasser, fortrinnsvis minst 30 % av plassene.

Sykkelparkering for ansatte i næringsbebyggelse bør i stor grad være avlåst.

Sykkelparkering for kunder og besøkende bør legges utendørs nær inngangsparti.

7.2. PARKERINGSKRAV FOR SYKKEL

- Det skal etableres minst 1,5 plass per boenhet i bygg med 3 eller flere boenheter
- Det skal etableres minst 1,0 sykkelplass per 100m² BRA forretning
- Det skal etableres minst 2,0 sykkelplasser per 100m² BRA kontor
- I sentrumssonene kan det vises til offentlige sykkelparkeringer for innfrielse av krav.

8. LEKE-, UTE- OG OPPHOLDSPLASSE *pbl 11-9 nr. 5*

Funksjonskravene for uteopphold, lek og parkering er normative. Funksjonskravene skal sikre gode resultater, men ikke være til hinder for utvikling og kreativitet. Funksjonskravene må tilpasses og balanseres med overordnede mål om kvalitative og funksjonelle løsninger, bevaring av natur- og kulturkvaliteter etc.

8.1. FUNKSJONSKRAV FOR UTEOPPHOLD, LEK OG REKREASJON

- Funksjonskravene har minimumskrav til lek- og uteoppholdsareal. I tillegg til rene arealkrav, er det tatt inn kvalitetskrav og retningslinjer.
- Ved regulering skal lekeplasser og felles uteoppholdsareal normalt avsettes som egne formål på plankartet. Utforming av lekeplasser og felles uteoppholdsareal, herunder adkomst, innhold, underlag og sikring/inngjerding skal fremgå av en illustrasjonsplan / utomhusplan som skal vedlegges innsendt planforslag. Opparbeiding skal sikres ved rekkefølgekrav.
- Der funksjonskravene ikke er fulgt, fordi det er diskutert frem andre løsninger som Barn og unges representant eller stedfortreder har deltatt i, skal dette fremgå av sakens dokumenter. Dette både for å sikre muligheten for evaluering samt for å kvalitetssikre grunnlaget for løsningens tilblivelse.
- Kravene under er kun knyttet til boligområder. Krav v/ annen arealbruk må avklares i hver enkelt sak/reguleringsplan.
- Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse bør de samme funksjonskrav gjelde som for ny bebyggelse.

8.1.1. Krav til areal

- Til lekeareal skal det settes av minst 25 m² per boenhet.
- Til felles uteoppholdsareal skal det settes av minst 15 m² per boenhet.
- Til privat (skjermet) uteoppholdsareal skal det settes av minst 8 m² per boenhet.
- Det enkelte område for lekeplass / felles uteoppholdsareal skal ikke være mindre enn 200 m². Ved samlokalisering gjelder minstekravet det totale arealet.
- Areal med støyforhold over 55 dB(A) samt arealer brattere enn 1:3 eller smalere enn 2 meter kan ikke medregnes.
- Medregning av offentlige areal kan ikke foretas uten særskilt avtale med kommunen.
- For sentrumsområder, lokalsentre og andre områder med høy utnyttelse (6 eller flere boenheter per dekar) kan kommunen fravike arealkrav for lek og felles uteoppholdsareal. Dette forutsetter at kvaliteten på areal til lek og uteopphold økes og at det samlet ikke blir mindre enn 25 m² per boenhet til lek og felles uteoppholdsareal.
- For reguleringsplaner som omfatter eksisterende bebyggelse inngår ikke disse i arealberegningene over, med mindre det planlegges transformasjon / fortetting.

8.1.2. Generelle krav til felles uteopphold og lek

- Uteoppholdsareal og lekeplasser skal plasseres på attraktive tomter med gode klima og solforhold, bl.a. skjermet mot vind.
- Det skal sikres universelt utformet adkomst til området og fram til sittegrupper, aktiviteter og apparater. Sittegrupper og minst 1 aktivitet/apparat må være universelt utformet.
- Det må ikke plantes inn giftige eller allergifremkallende vekster.
- Sjenerende tekniske installasjoner, slik som åpen renovasjon, skal ikke legges inne på området eller ligge nærmere enn 15 meter.
- Avstand fra høyspentledning skal være minst 15-100 meter avhengig av spenningsnivå og strømstyrke. Dette for å sikre magnetfeltnivå under 0,4 µT. Avstand til nettstasjon skal være minst 5 meter.

8.1.3. Generelle retningslinjer til felles uteopphold og lek

- Områdene for felles uteopphold og lek skal fortrinnsvis samlokaliseres, med mindre samlokalisering går på bekostning av andre kvalitetskrav.
- Der det er mulig bør områdene inneholde varierende terreng.
- Naturmark, eksisterende vegetasjon og kulturhistoriske elementer slik som steingjerder bør ivaretas så langt som mulig.

8.1.4. Krav til lekeplass

- Ha trafiksikker adkomst fra boenhetene.
- Ha gangavstand for den planlagte aldersgruppen.
- Ha sitteplass for voksne og barn.
- Utstyres med lekeapparater og aktivitetsområder tilpasset ulike aldersgrupper og ulike typer lek og aktivitet.
- Under lekeapparat som krever fallunderlag skal dette opparbeides med underlag som tillater trilling
- Der det benyttes kunstgress tillates ikke gummigranulat.
- Mot trafikkerte veier og bratte skråninger som anses som en fare for lekende barn skal det sikres med gjerde. Utover dette er det ikke ønskelig med gjerder. Plassering og type gjerde skal fremgå av utomhusplanen. Hvis det benyttes nettinggjerder skal de være sveiset og utformes med overligger.

8.1.5. Retningslinjer til lekeplass

- Lekeplassene må utformes slik at de ulike aldersgruppene kan utfolde seg i lek uten å sjenere andre brukere. Det må i reguleringsplan tas stilling til aktiviteter og områder for småbarn, førskolebarn, skolebarn, ungdom og voksne.
- På lekeplassene bør det være noe fast dekke for trille/rulle/syklemuligheter.
- På lekeplassene bør det inngå arealer til frilek.
- For større boligområder, der det ikke kan vises til tilsvarende tilgjengelige arealer innen 1 km, bør det inngå et større flatt areal, egnet til spill, ball og andre aktiviteter.
- Lekeplassene bør gi mulighet til variert lek til ulike årstider.

8.1.6. Retningslinjer til felles uteoppholdsareal

- Området skal fungere som en sosial møteplass, samt opparbeides og utstyres på en måte som fremmer fysisk og sosial aktivitet.
- For boligområder med høy utnyttelse bør det tilrettelegges for aktiviteter det ikke er plass til ved den enkelte boenhet, slik som større grillplass /grillhytte, parsellhager, drivhus, områder for opphold, områder for fysisk aktivitet, snekkerverksted etc.

8.1.7. Krav til privat uteoppholdsareal

- Kravet vil normalt innfris ved egen hage, terrasse eller balkong. Ved etablering på tak skal det private uteoppholdsarealet skjermes fra fellesarealer og andre private uteoppholdsareal.

8.1.8. Krav til rekreasjonsmuligheter

- I reguleringsplan skal det sikres direkte adkomst til eventuelle nærliggende tur- og rekreasjonsområder. Eksisterende og planlagte koblinger skal fremgå av plankartet og sikres opparbeidet gjennom rekkefølgekrav.

9. KRAV TIL VANNFORSYNING, AVLØP, OVERVANN, VEG OG TRANSPORT

pbl 11-9 nr. 3

9.1. VANN OG AVLØP

- Tilknytningsplikt jf. pbl § 27-2 (avløp) gjelder også fritidsbebyggelse jf. pbl § 30-6.
- For alle reguleringsplaner skal det utarbeides en rammeplan (teknisk plan) for vann og avløp, som inkluderer overvannshåndtering og flomvei. Planen skal godkjennes av

Arendal kommune v/kommunalteknikk. Teknisk plan for vann, avløp og overvann skal samordnes med veiplaner i samme område.

- Vann- og avløpsanlegg skal prosjekteres og godkjennes i tråd med den til enhver tid gjeldende VA-norm for Arendal kommune. Dersom det er avvik mellom VA normen og «Byggeteknisk forskrift» gjelder sistnevnte.

9.2. OVERVANN

- Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent
- Bygninger og anlegg skal plasseres/utformes slik at naturlige flomveier bevares, eller at det etableres tilfredsstillende nye flomveier, med mål om å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader.
- Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke (kulvert under vei omfattes ikke).
- Overvann fra et planområde med anlegg/industri/næringsområder eller boligområde på mer enn tre boenheter skal infiltreres i stedlige masser, eller fordrøyes via sedimenteringsbasseng/fordrøyningsmagasin før utslipp til resipient/kommunalt overvannsanlegg. Kun dersom spesielle forhold tilsier det kan overvann føres direkte til resipient/kommunalt overvannsanlegg uten fordrøying, etter særskilt avtale med kommunen.

9.3. FJERNVARME

~~1.1.1.1 Generelt~~

~~For begge fjernvarmekonsesjoner jf. pkt. 9.3.2 og 9.3.3 gjelder følgende retningslinjer:~~

~~I spesielle tilfeller hvor bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme og hvor det ikke er behov for å få tilført fjernvarme for å dekke oppvarmingsbehovet, og ved hovedombygging hvor tilknytning vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen, kan kommunen gi dispensasjon fra tilknytningsplikten.~~

~~For kommunen skal kunne gi slik dispensasjon innenfor fjernvarmekonsesjonen gitt for Arendal sentrum skal det innhentes uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier.~~

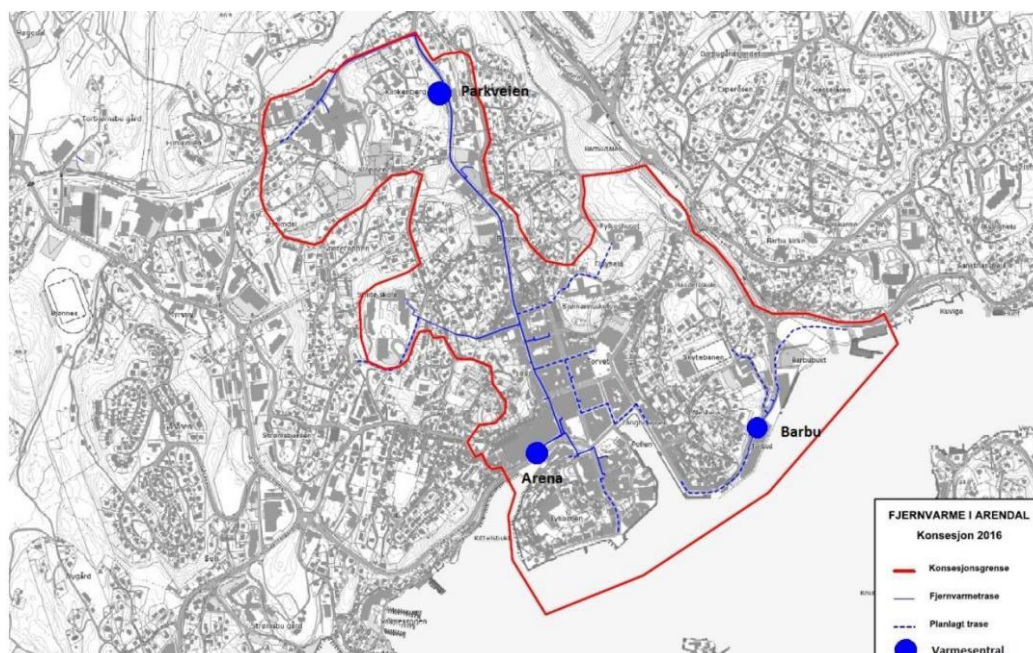
~~For fjernvarmekonsesjon Myra Bråstad gjelder i tillegg:~~

~~Det skal legges til rette for å kunne benytte lokal produsert bioenergi.~~

9.3.1. Arendal sentrum

Det vises til lokal forskrift; [Forskrift om fjernvarme i Arendal sentrum, tilknytningsplikt, vedtekt til plan- og bygningsloven § 66a, Arendal kommune, Aust-Agder - Lovdata](#)

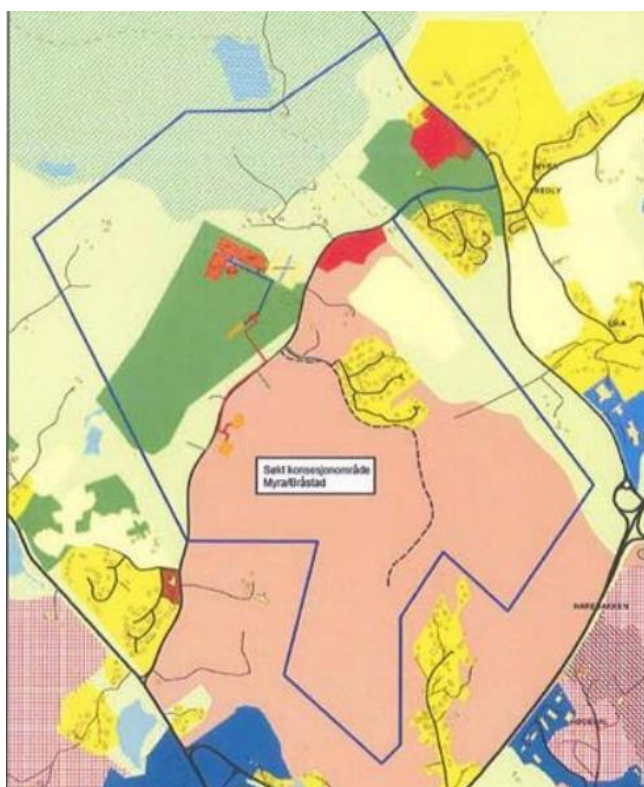
~~Nybygg samt alle bygninger som foretar hovedombygging innenfor en geografisk-omkrets vist i kart nedenfor skal tilknyttes fjernvarmeanlegg jf. *Forskrift om fjernvarme i Arendal sentrum, tilknytningsplikt*, i kraft 05.10.06 jf. konsesjon gitt etter energiloven til Agder Energi Varme AS den 23. november 2005.~~



Kart som viser område der lokal forskrift er gjeldende

9.3.2. Myra - Bråstad

Det vises til lokal forskrift: [Forskrift om fjernvarmekonesjon Myra-Bråstad, Arendal kommune, Aust-Agder - Lovdata](#)



Kart som viser område der lokal forskrift er gjeldende

10. FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I REGULERINGSPLAN *pbl*

11-9 nr. 8

10.1. FØRINGER FOR SÆRSKILTE OMRÅDER

Føringer til framtidige byggeområder		
Innspill	Område - Formål	Føringer
2	Kloppeheia -Bolig B43	• Det må sikres god tilgang og snarveier for gående og syklende mot g/s-nett, kollektivtransport, Saltrød sentrum, skole, turvei (Dyviksløyfa) og tilknytning mot boligområder omkring. • Boligområdet må reguleres sammen med området rundt Ormevikkilen. Det skal reguleres og gjennomføres tiltak i strandsonen for å fremme økt biologisk mangfold, inkludert bedret vannkvalitet.
22	Knubben – kombinert formål KBA23	Tema som må utredes og hensyntas i videre planlegging er minimum: • Kartlegging av naturverdier over og under vann og konsekvenser for disse • Støykonsekvenser • Landskap, innseiling, kulturmiljø • Klimatilpasning • Farled, manøvrering, navigering og trafikksituasjon
23	Havstadhalvøya – Kombinert formål KBA49	• Hensynssone kulturmiljø beholdes og vil gi føringer for arkitektur og tetthet. • Allmennhetens tilgang til området må ivaretas i videre planarbeid. Brygger, badeplass, fiskeplass, utsiktsbenker osv er eksempler på gode tiltak for allmennheten.
24	Vågsnes - Næring NÆ29	• Det skal utarbeides en helhetlig reguleringsplan for området som ivaretar terrengsprang i tomteutviklingen for å redusere terrenginngrep og masseoverskudd. Nivå 2 bør ses på i ca. kote +35 moh. • I reguleringsplanen legges det inn rekkefølgekrav om en trinnvis utvikling, hvor området deles inn i to (eller tre) trinn, og hvor det stilles krav om %-vis ferdigstillelse av trinn 1 før trinn to kan starte. Spesielt er dette relevant for områdene fra steingjerdet og vestover. • Gruveforekomst må kartlegges for fare. Tiltak må vurderes. • Det skal reguleres inn vegetasjonssoner som skjermer for inngrep mot veien og omkringliggende areal. • Avrenning må håndteres på en måte som reduserer fare for forurensing og flom.
28	Flodda – B100	• Området skal planlegges under ett. • Det må legges inn krav om at bekker med årssikker vannføring med tilhørende kantsone inn til Smedplasztjenn skal bevares. • Påvirkning på myrer, fulldyrka mark og bekker skal unngås, også i anleggsfase. • Det må sikres bilfri adkomst gjennom området til omkringliggende naturområder • Det må vurderes andre boligtyper enn eneboliger for å få høyere tetthet og et mer variert boligtilbud • Det må vurderes turveier og tiltak for rekreasjon/friluftsliv/ badeanlegg/skiløype mot Smedplasztjenn og mot skolen.

34 og 69	Helle – Næringsområde (NÆ31 og NÆ30)	• Området forbeholdes næringsetableringer tilknyttet batteriverdikjeden. • Felles regulering: For å kunne vurdere området i en helhet skal det lages en felles reguleringsplan for hele næringsområdet, inkludert aktuelle grønne randsoner. • Før reguleringsplanen kan vedtas skal reguleringsplan for fylkesvei Neskilen – Eyde være vedtatt. • Det må anlegges en atkomstvei før næringsområdet etableres eller tas i bruk. Atkomstvei fra Gunnarsbovei er ikke egnet for næringstransport eller omfattende trafikk av anleggsmaskiner. • Trinnvis utbygging: I reguleringsplanen skal det vurderes rekkefølgekrav om en trinnvis utvikling, hvor området deles inn i flere utbyggingstrinn, og hvor det stilles krav om %-vis ferdigstillelse av trinn 1 før neste trinn kan starte. Formålet med dette er å redusere negative konsekvenser for natur, landskap og friluftsliv. • Neskilen/Åbelvigfjorden: I plankartet er det vist en 100 meter bred grønn buffer mot vassdraget. I reguleringsplanen må det settes en større grønn sone mot vassdraget for å sikre hensyn til landskap, støy, natur, viltinteresser og friluftsliv. • Natur: Naturverdiene og myrområdene i området skal i størst mulig grad hensyntas. Det må sikres rause og grønne korridorer for å begrense den negative effekten for naturmangfold. Det skal vurderes vern (etter naturmangfoldloven) av tilgrensende naturområder. Det skal identifiseres og sikres gjennomført avbøtende tiltak for naturmiljøet. • Overvann og vassdrag: Overvann skal fordrøyes og ellers håndteres lokalt innenfor planområdet. Området skal dreneres slik at eksisterende vannveier ikke endres. Det skal i midlertidig ikke tilføres mer vann til disse. Vassdrag nedstrøms planområdet skal etter utbygging ikke påføres større overvannsbelastning og miljøpåvirkning enn slik situasjonen var før utbygging. Det skal vurderes å opprette et bekkenotat som skal sikre at hensyn til vassdrag og bekker ivaretas i planfase, utbyggingsfase og permanent fase. • Det må gjennomføres kartlegging av sulfidholdig grunn. • Friluftsliv: Eksisterende hovedstier i området ønskes ivarettatt, særlig gjelder dette den gamle lysløypa. Dersom disse berøres eller reduseres i verdi skal det som avbøtende tiltak reguleres en sti/enkel turvei rundt næringsområdet. Stien skal gå vest for Åbelvigfjorden, nord for næringsområdet, og så følge grøntdraget i vest slik at det dannes en rundløype. Adkomst til løypa skal være lett tilgjengelig for allmennheten. Det må også sikres at den gamle lysløypa får en rundløypefunksjon som i dag, dersom den nordligste traseen ikke kan beholdes. • Sosial bærekraft: Det skal vurderes om det kan settes av areal innenfor eller i tilgrensende områder til frivillige lag og foreninger.
58	Østre Mørfjær – Bolig B105	• Reguleringsplanen må ivareta gode planleggingsprinsipper for å redusere terrenginngrep samt sikre at landskap og turstier bevares i størst mulig grad. Turstier som går tapt, må erstattes. • Det må sikres snarveier som gir kort og trygg vei til skole, bussholdeplass osv. • Nærmiljøanlegg skal utvikles, også nær eksisterende bebyggelse. • Det må gjennomføres kartlegging av sulfidholdig grunn

67	Gåsåsen vest – kombinert formål (KBA51)	I reguleringsplan bør det sees på en helhetlig utvikling av hele KBA51, hvor også naboeiendommer vurderes.
70	Gamle Roligheden skole – KBA52	- I reguleringsplan skal det være medvirkning fra idrettslag, skole, FAU og barn/unge for å sikre at planen også ivaretar idrettsformål, møteplasser og gode, offentlige areal for aktivitet. - Konkrete krav om boligmiks, nærmiljøkvaliteter, møteplasser, park, lek og idrett må håndteres i reguleringsplanen.
89	Longum nord – næring/kombinert formål (NÆ32 og KBA55)	- Området forbeholdes næringsetableringer tilknyttet batteriverdikjeden, med unntak av avfallsmottak for Agder Renovasjon IKS. - Felles regulering: For å kunne vurdere området i en helhet skal det lages en felles reguleringsplan for hele området, omlegging av turveier og aktuelle grønne randsoner. - Trinnvis utbygging: I reguleringsplanen skal det vurderes rekkefølgekrav om en trinnvis utvikling, hvor området deles inn i flere utbyggingstrinn, og hvor det stilles krav om %-vis ferdigstillelse av trinn 1 før neste trinn kan starte. Formålet med dette er å redusere negative konsekvenser for natur, landskap og friluftsliv. - Turvei: Dersom en velger å beholde regulert turvei gjennom området i dag, må det sikres brede grønne buffere mot nye næringsområder. Dersom det velges å legge den om, må det sikres ny turveikorridor med brede grønne buffere mot utbyggingsområder og fylkesvei. Turveien skal da planlegges med samme kvalitet som eksisterende regulert turvei, hva angår bæreevne, topplag, bredde, kurvatur, stigningsforhold og lys og opparbeidelse må sikres vederlagsfritt for kommunen. - Friluftsliv: Som kompenserende tiltak for friluftslivet skal det vurderes om det kan opparbeides en sti/enkel turvei i skissert grøntdrag mellom Butjern og Stortjern når det kommer til reguleringsplanlegging. Det skal vurderes om en slik sti kan kobles på turvei nevnt i punktet over, slik at det dannes mulighet for en rundløype - Sosial bærekraft: Det skal vurderes om det kan settes av areal innenfor eller i tilgrensende områder til frivillige lag og foreninger. - Overvann og vassdrag: Overvann skal fordrøyes og ellers håndteres lokalt innenfor planområdet. Området skal dreneres slik at eksisterende vannveier ikke endres. Det skal i midlertidig ikke tilføres mer vann til disse. Vassdrag nedstrøms planområdet skal etter utbygging ikke påføres større overvannsbelastning og miljøpåvirkning enn slik situasjonen var før utbygging. Eksisterende vannveier mellom Butjerna og Snømyrtjønn skal opprettholdes i størst mulig grad, men en kan i reguleringsplanen vurdere å flytte bekke-traseen under forutsetning av at hydrologiske forhold, næringstilførsel og vandringsveier ikke påvirkes negativt, og at det reetableres habitater for vannlevende organismer. Det skal vurderes å opprette et bekkenotat som skal sikre at hensyn til vassdrag og bekker ivaretas i planfase, utbyggingsfase og permanent fase. - Natur: Naturverdiene og myrområdene i området skal i størst mulig grad hensyntas. Det må sikres rause og grønne korridorer for å begrense den negative effekten for naturmangfold. Det skal vurderes vern (etter naturmangfoldloven) av tilgrensende naturområder. Det skal identifiseres og sikres gjennomført avbøtende tiltak for naturmiljøet.

		• Høyspent: Det legges inn en hensynssone til høyspentledningene gjennom området (H370), hvor Agder Energi må godkjenne evt. tiltak. • Eksisterende overvannssystem langs E18 må ivaretas. • Det skal gjennomføres kartlegging av sulfidholdig grunn.
101	Færvik – Bolig B101	• Det må sees på håndtering av overvann i en reguleringsplan for å unngå negative konsekvenser for forurensing av ørretbekk og Færvikkilen.
104	Tangen - Bolig	• Innspillet bør i størst mulig grad sees i sammenheng med reguleringsplan for Tangen alle 36-39, også i forhold til volum, utforming og infrastruktur, slik at områdene styrker hverandre. • Det er store natur- og kulturminneverdier i området. Det er viktig at videre planlegging og utbygging sikrer utforming av bebyggelse og uteområder har høy kvalitet, slik at Tangen fremdeles blir et sted hvor både mennesker og natur kan trives. • Alleen må hensyntas på samme måte som for regulering av Tangen allé 36-39.
Videreføring av områder inntatt i kommuneplan 2019		
	Mørfjær - B88	• Adkomst til området må gå via Friisøveien dersom gang- og sykkelvei ikke er etablert langs Dalenveien. Gangadkomst(sti) fra B88 og sydover til adkomstvei for eksisterende bebyggelse (som går videre til Dalenveien) bør tilstrebes regulert inn ved regulering av B88.
	Stuenes gård – B89	• Ny bebyggelse må forholde seg til eksisterende våningshus i forhold til skala, materialer og form. Matjord skal ivaretas og flyttes til annet landbruksområde. Snarvei mot skolen skal ivaretas.
	Fjellstad – B92	• Utbygging kan benytte naturområdet som grøntområde for boligene, men med liten grad av inngrep. Det skal tas hensyn til kulturmiljøet prestebolig med tun.
	Vippa – B93	• Det tillates ikke økt bruk av motorisert kjøretøy på eksisterende gang- og sykkelvei. Ny adkomstvei må etableres fra Gjervoldsøyveien og til nye boliger.
	Ubekilen – B94	• Området må reguleres sammen med naboeiendom. Landskaps- og terrenghensyn må ivaretas. Det må tas hensyn til automatisk fredet kulturminne. Naturmiljø må undersøkes.
	Holmen – B97	• Det kan ikke påregnes altfor høy utnyttelse. Reguleringsplanen må vektlegge godt bomiljø også for eksisterende beboere.
	Gartha – AB03	• Det forutsettes stiadkomst fra parkering ved vei og ned til bryggene, og ikke kjøreadkomst.
	Munkeviga – ABA05	• Det tillates ikke bilvei ned til brygga. Ved regulering må nye båtplasser samordnes med eksisterende moringer og båtfester med ønske om å samle båtplasser i det nye anlegget.
	Longum – KBA04	• Det åpnes for formålene næring og bolig. Før utbygging kan skje må det utarbeides en ny reguleringsplan.
	Romstølen Myra - KBA 35	• Det åpnes for formålene bolig, tjenesteyting og forretning.
	Sandvigveien – KBA 39	• Det åpnes for formålene bolig og næring (ikke industri). Det forutsettes etablering av maks en boenhet fram til veiproblematikk knyttet til Vikaveien er løst.
	Havstad/Esso - KBA 40	• Det åpnes for formålene bolig og næring (ikke industri). Første etasje skal benyttes til næring med publikumsprofil, eks. bevertning. Det skal tilrettelegges for adkomst til sjøen for allmennheten. Støyskjerming må sikres uten tap av utsikt eller økte støyulempere for naboer.

	444/193, Stoa – KBA 50	Naboer i øst må ivaretas med hensyn på støyskjerming og grønn buffer. Området må sikres tilfredsstillende adkomst for bilister, gående og syklende.
	Spornes – LSN1	Det skal tilrettelegges for maks. 4 enheter

10.2. JORDVERN

Når dyrka og/eller dyrkbar jord berøres skal det sikres en forsvarlig gjenbruk av jordsmonnet til matproduksjon. I plansaker som medfører omdisponering av dyrka og/eller dyrkbar jord skal det utarbeides matjordplan. Matjordplanen skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av planen.

10.3. VIRKNING PÅ OMGIVELSER

- I område- og detaljreguleringsplaner skal det dokumenteres at nærmiljøet rundt planområdet tilføres nye eller forbedrede kvaliteter, spesielt med tanke på fremkommelighet for gående og syklende, trafiksikkerhet og grønnstruktur.
- Ved bebyggelse over 5 etasjer skal lokalklimatiske virkninger dokumenteres.
- Reguleringsplaner skal der det er relevant redegjøre for forholdet til viktige siktlinjer, betydningsfulle enkeltbygninger, silhuett og viktige landskapstrekk som høydedrag, skrenter, strandsone, åpent jordbrukslandskap, biologisk mangfold, vegetasjon, rekreasjonsinteresser mm. Nær- og fjernvirkningen sett fra sjøen og sentrale standpunkt på land skal dokumenteres.
- Byggehøyder, herunder også høydeplassing, skal vurderes ut fra tomtens karakter, tilstøtende omgivelser og prosjektets arkitektoniske utforming. Det skal dokumenteres at bebyggelse og anlegg underordner seg viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng.

10.4. OVERVANN

- Håndtering av overvann skal være et tema for utredning i alle planer for utbygging.
- Det skal dokumenteres at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket. Klimaframskrivninger skal legges til grunn for planleggingen.
- Konkrete løsninger skal skje innenfor planområdet og løsningen skal sikres gjennom rekkefølgekrav. Lokalisering av fordøyning skal framgå i plankartet.
- Terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering skal samordnes og løsningene skal beskrives. Det er et mål at overvannshåndtering kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter, samtidig som vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes (flerfunksjonelle løsninger).
- Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.
- Se for øvrig kommunens VA-norm hva gjelder utredningstema og krav.

10.5. MASSEHÅNDTERING

I plansaker skal det legges til grunn lokal og klimavennlig massehåndtering i tråd med avfallshierarkiet og sirkulære prinsipper (se retningslinjer under).

Det skal utarbeides massehåndteringsplan i reguleringsplaner for tiltak som medfører uttak av over 1 000 m³ masser. Forslag til massehåndteringsplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.

- Det skal utarbeides bestemmelser som sikrer at masser ivaretas i henhold til massehåndteringsplan.
- Dersom overskuddsmasser må transporteres bort, skal det beskrives hvor, og massene skal leveres til godkjente mottak.
- All levering av masser til andre områder skal kunne dokumenteres ved forespørsel.

Der det finnes egnet areal, skal det settes av midlertidig areal for lokal massehåndtering i reguleringsplan.

Retningslinjer til massehåndtering

Lokal og klimavennlig massehåndtering i tråd med avfallshierarkiet og sirkulære prinsipper innebærer:

- Å søke å oppnå massebalanse og gjenbruk av masser i planområdet, så fremt massen har tilstrekkelige tekniske, miljø- og sikkerhetsmessige egenskaper.
- Å generere minst mulig masser. Av massene som tas ut skal mest mulig av disse gjenbrukes. Dersom direkte gjenbruk ikke er mulig, skal mest mulig av massene prosesseres og gjenvinnes lokalt.

10.6. KLIMA (MOBILITETSPLAN)

Ved regulering av boligområder, næringsområder og forretningsareal med mer enn 50 ansatte eller med areal større enn 1 000 m² BRA, skal det utarbeides mobilitetsplan.

Mobilitetsplanen tilpasses det aktuelle plannivået og tilgjengelig kunnskap om utbyggingen. Mobilitetsplanen skal inneholde mål for ønsket reisemiddelfordeling i tråd med kommunens overordnede mål om nullvekst i personbiltransport. Den skal beskrive tilbudet for gående, sykkel, kollektivtransport og bil, inkludert løsninger for parkering med antall plasser og organisering av parkeringen. I tillegg skal følgende dokumenteres:

a) Bolig:

1. Antall boenheter
2. Antall beboere
3. Fordeling av transport gjennom døgnet.
4. Fordeling av boligprosjektets samlede transport per transportmiddel.
5. Tiltak for ønsket reisemiddelfordeling og for å nå kommunens overordnede mål om nullvekst i personbiltransporten.

b) Virksomheter og andre funksjoner:

1. Antall ansatte
2. Besøksintensitet

3. Omfang av vareleveranser og eventuelt godstransport.
4. Transport inn og ut av virksomheten: personreiser til/fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering, godstransport.
5. Fordeling av transporten gjennom døgnet.
6. Fordeling av virksomhetens samlede transport per transportmiddel
7. Tiltak for ønsket reisemiddelfordeling og for å nå kommunens overordnede mål om nullvekst i personbiltransporten.

10.7. BARN OG UNGE

Innenfor 2 km gangavstand til barneskole skal det være et særlig fokus på å tilrettelegge for barnefamilier.

10.8. UNIVERSELL UTFORMING

Ved regulering til boligformål skal det vurderes krav for å sikre en minsteandel av universelt utformede boenheter.

10.9. FLOM OG RAS

Ved regulering skal områdets stabilitet vurderes, jf. NVE veileder 7-2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

For områder langs vassdrag skal reell fare for flom vurderes, jf. NVE veileder 2-2011 «Flaum- og skredfare i arealplaner».

10.10. SKYTEBANEANLEGG – MOEN NORD (I 02)

For skytebane ved Moen nord må det i arbeidet med reguleringsplan for området avklares om tillatte grenseverdier for støy lar seg innfri, ffr. anbefalte grenseverdier i T-1442.

Reguleringsbestemmelser må stille juridisk bindende støykrav til det nye anlegget i tillegg til bestemmelser om driftstid.

11. REKKEFØLGEKRAV *pbl 11-9 nr. 4*

Generelt er det et krav at vegadkomst og trafikkavvikling må være avklart i samarbeid mellom utbygger og offentlige myndigheter, før reguleringsplaner for nye boligområder vedtas.

Videre gjelder:

- Før utbygging av område B78 ved Færvik kan finne sted må adkomst avklares.
- Før reguleringsplan for Helle kan vedtas skal reguleringsplan for forbindelsesveien til Arendal Havn være vedtatt.

12. UTBYGGINGSAVTALER *pbl 11-9 nr. 2*

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 64 (pbl -85) har Arendal bystyre fattet vedtak som angir når en utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging i kommunen.

Utbyggingsavtalen skal avklare omfang, planforutsetninger og kostnadsbærere knyttet til iverksetting av avtalen, jfr. rammevedtak av 19. nov 2009, endret 25.08.2011

KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1. KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG jf. §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 3 og 5

Fremtidige områder for bebyggelse og anlegg – kombinert arealbruk jf. tabell:

Område	Navn	Formål
KBA 01	Nedenes	Bolig/Næring
KBA 03	Nedenes bydelssenter	Bolig, næring, tjenesteyting og offentlig grønnstruktur
KBA 04	Longum Park	Næring, med noe bolig
KBA 05	Nedenes hagesenter	Bolig/Næring
KBA 06	Strømsbuåsen	Offentlig/Friområde
KBA 07	Furukollen	Bolig/Offentlig
KBA 08	Skibevig	Bolig/Næring
KBA 09	Saltrød senter	Bolig, næring, tjenesteyting og offentlig grønnstruktur
KBA 13	Moland havn	Bolig/Næring
KBA 15	Dyvik brygge	Bolig/Næring
KBA 16	Nedenes bydelssenter	Bolig, næring, tjenesteyting og offentlig grønnstruktur
KBA 18	Vollene	Bolig/Offentlig
KBA 19	Høgedal	Bolig/Næring
KBA 20	Hølen brygge	Bolig/Næring
KBA 21	Færvik skole	Offentlig/Friområde
KBA 22	Breidablikk	Reiseliv
KBA 24	Vikaveien	Bolig/Næring
KBA 25	Havstadodden	Bolig/Næring
KBA 26	Nato brygga	Offentlig/Næring
KBA 27	Vindholmen	Kombinert næring, bolig og grønnstruktur
KBA 28	Fløyheia	Bolig, offentlig/privat tjenesteyting, kontor og næring
KBA 30	Natvig	Bolig/Næring
KBA 31	Romstølen	Allmenn/Bolig/Forretning/Kontor/Offentlig
KBA 32	Myra	Bolig/Forretning/Kontor/Offentlig
KBA 34	Gårdsveien/Høgedal	Bolig/tjenesteyting (institusjon)
KBA 35	Romstølen	Bolig, tjenesteyting og forretning
KBA 37	Kokkeplassen	Bolig/Næring

KBA 38	Kilsund-Holmen	Bolig-/fritids-/forretning-/næringsbebyggelse/tjenesteyting
KBA 39	Sandvigveien	Bolig og næring
KBA 40	Havstad (Esso)	Bolig og næring
KBA 41	Alve	Gårdsturisme og fritidsbolig
KBA 42	Tangen	Bolig, næring, tjenesteyting og offentlig grønnstruktur
KBA 43	Pusnes	Bolig, næring, tjenesteyting og offentlig grønnstruktur
KBA 44-47	His	Bolig, næring, tjenesteyting og offentlig grønnstruktur
KBA23	Knubben	Tjenesteyting/næring + småbåthavn
KBA49	Havstadhalvøya,	Bolig/tjenesteyting + småbåthavn
KBA50	Nord for trafikkstasjon Stoa	Forretning/kontor/industri
KBA51	Gåsåsen vest	Bolig/tjenesteyting
KBA52	Gamle Roligheden skole	Bolig/tjenesteyting/idrettsformål
KBA54	Stoaveien 16, Stoa	Forretning/kontor/industri
KBA55	Longum nord	Næring/andre typer bebyggelse og anlegg

1.2. SENTRUMSFORMÅL *jf. §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5*

I områder avsatt til sentrumsformål er det ikke tillatt å etablere boligformål **eller lager** på gateplan.

KAPITTEL 3 – BESTEMMELSER TIL LNF-FORMÅL OG BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

1. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL *jf. pbl §§ 11-7 nr. 5, 11-11 nr. 1 og 2*

1.1. LNF

- Ny landbruksbebyggelse skal tilpasses, så langt det er driftsmessig forsvarlig, lokal byggeskikk, landskap og terreng.
- Enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv er tillatt.
- Ny landbruksbebyggelse tillates ikke på dyrket- eller dyrbar mark,
- Ny landbruksbebyggelse tillates ikke i områder med viktige naturtyper eller stier som er viktig for friluftsliv.
- Det tillates nyetablering, vedlikehold/reparasjon flytting og fjerning av navigasjonsinnretninger.

1.2. AREALER FOR SPREDT UTBYGGING

A - Arealer for spredt utbygging

- For områder avsatt til LNF-spredt (eksisterende) tillates ikke etablering eller fradeling av/til nye boenheter. Bruksendring til maksimalt 3 boenheter tillates.
- Påbygg/tilbygg /garasjer og uthus (inkluderer også terrasser) tillates så lenge det er innenfor en utnyttelsesgrad på maks 30% bebygd areal. Det settes likevel et øvre tak på 350 m2 BYA for eiendommer med lavere utnyttelse. For eiendommer som allerede har utnyttelse utover 350m2 BYA tillates maksimalt ytterligere 100m2 økning i BYA.
- Kommuneplanens bestemmelser om estetikk, natur, landskap og grønnstruktur skal følges

B - Områder med plankrav:

LSB01 (Vatnebu): Boliger. Krav om reguleringsplan. Maks 4 boenheter.

LSB02 (Strengereid): Boliger. Krav om reguleringsplan. Maks 3 boenheter.

~~LSB03 (Seljåsen): Tillatt utnyttelse fremgår av kommunedelplan for Myra Bråstad.~~

~~LSB04 (Østensbu): Tillatt utnyttelse fremgår av kommunedelplan for Myra Bråstad.~~

~~LSB05 (Høstehagen): Tillatt utnyttelse fremgår av kommunedelplan for Myra Bråstad.~~

Ⓒ LSB07 (Rossøysund): To boliger. Krav om reguleringsplan.

LSN1 (Flademoen): Tretoppfytter. Krav om reguleringsplan. Maks 4 enheter

~~LSN2 (Flademoen): Det tillates barnehage med tilhørende anlegg.~~

~~LSN3 (Tingstveit): Tillatt utnyttelse fremgår av reguleringsplan for Nedenes laksepark.~~

2. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

jf. pbl §§ 11-7 nr. 6 og 11-11 nr. 3 og 4

Sjø- og vassdragsområdene er lagt ut som kombinasjonsformål «Bruk og vern av sjø- og vassdrag». Arealformålet omfatter friluftsliv, ferdsel, natur og fiske, men ikke akvakultur. Der det gjelder andre særskilte formål i sjø er disse angitt, som for eksempel småbåtanlegg.

Områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag skal sikre allmennhetens ferdsel-, fiske-, natur- og friluftsinnteresser.

- Det tillates tilrettelegging for friluftsliv i form av offentlige badeflåter, stupebrett, badetrapper og andre badeinstallasjoner.
- I 100-metersbeltet langs sjø tillates oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske og akvakultur.
- Det tillates nyetablering, vedlikehold/reparasjon, flytting og fjerning av navigasjonsinnretninger.

KAPITTEL 4 – BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

1. SIKRINGS-, STØY OG FARESONER *jf. pbl §§ 11-8, bokstav a og 11-9 nr. 5*

1.1. RAS OG SKRED – H310

Innenfor hensynssone H310 er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel, og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt.

1.2. FLOMFARE – H320_1

Hensynssonen for flom viser siste flomsonekart fra NVE (2018) med 200-årsflom med klimapåslag.

For disse områdene tillates det ikke oppført bygninger som vil ligge flomutsatt, jf. TEK 17 § 7-2. Det skal i tillegg til de angitte verdiene i kartleggingen legges til en usikkerhet på 50 cm. Tiltaket skal heller ikke forverre flomsituasjonen.

1.3. AKTSOMHET FLOM – H320_2

Hensynssonen viser potensiell flomfare. Bebyggelse og anlegg må legges høyt nok for å unngå flomskader (må vurderes i hvert enkelt tilfelle ut fra kjent kunnskap), jf. TEK17 § 7-2. Tiltaket skal heller ikke forverre flomsituasjonen.

1.4. GRUVE – H390

Innenfor hensynssone H390 er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel, og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt (*videreføring fra gjeldende plan*)

1.5. STØY – H210, H220

- Innenfor hensynssonene for skytebanestøy, flystøy og Klodeborg pukkverk er arealbruksformålet LNF og det er derfor i utgangspunktet ikke tillatt å foreta utbyggingstiltak i strid med planformålet.
- Hensynssone helikopterstøy ligger i byggeområder. Hvis det fremmes søknader om byggetiltak innenfor hensynssonene må grenseverdiene i gjeldende forskrifter og støyretningslinjer legges til grunn ved utbygging /gjenoppbygging /påbygg til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsbebyggelse, sykehus, skoler o.l.). I henhold til forskrifter og retningslinjer må det utarbeides støyfaglige utredninger før utbygging kan finne sted og eventuelle avbøtende tiltak må beskrives. For helikopterstøysonen foreligger det egen støyutredning, som viser rød og gul støysone, med tilhørende forholdsregler.
- Innenfor sonen «Industristøy- Eydehavn», H210_01, H220_01 og H220_02 er det påregnelig med tidvis støy, lys og aktiviteter gjennom hele døgnet fra havn og industrivirksomhet på Eydehavn. Det er ikke ønskelig med fortetting/flere boligheter innenfor sonen.

1.6. AVVIKSSONE STØY – H290_1

Arendal sentrum og senterne Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I

avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivarettatt:

- Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jf. tabell 3 i T-1442/16.
- Halvparten av oppholdsareal og minimum ett soverom skal vende mot stille side.
- Lekeplasser og bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal skal ha støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/16.

1.7. KRAFTLEDNING – H370

Innenfor sonen 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. Tiltak skal godkjennes av ledningseier.

1.8. SIKRINGSSONE DRIKKEVANN – H110

Innenfor restriksjonsområdene tillates ikke nye aktiviteter eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden. Egne klausuleringsbestemmelser gjelder for Rorevann.

Restriksjonsområder:

- For drikkevannskilden Rorevann gjelder det en restriksjonssone på 100 meter fra strandlinje. Restriksjonssonen på 100 meter gjelder også fra direkte- og indirekte nedbørsfelt til Rorevann.
- For reservevannskildene Vindkollvann, Strengereidvann og Longumvann gjelder det en restriksjonssone på 80 meter fra strandlinje.

1.9. SIKRINGSSONE – JERNBANETUNNEL H190

Innenfor sonen H190_1 kan det ikke gjøres tiltak som kan medføre skade på jernbane og tunneller. Brønner vil være søknadspliktige i eller over denne sonen. Bane NOR skal få nabovarsel til uttalelse ved tiltak i denne sonen.

1.10. SKYTEBANE – H360

Innenfor sonen 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.

1.11. MASSEMOTTAK – H290_2

Område avgrenset for mulig fremtidig massemottak. Dersom massemottak skal etableres, må endelig utforming og omfang avklares gjennom planprosess.

Se for øvrig vedlegg 16: Kart over egnede areal for massemottak.

2. SONE MED SÆRLIGE KRAV TIL INFRASTRUKTUR jf. pbl §§ 11-8, bokstav b og 11-9 nr. 1, 3 og 4

2.1. INFRASTRUKTURSONE – H410_1 OG H410_50 TIL _53

Formålet med hensynssonen i kommuneplanen er å begrense trafikkøkningen før det er gjort tiltak for å bedre trafikksikkerheten og å redusere ulemper for bomiljøet langs veien. Deler av området er også avsatt med hensynssone bevaring og vegløsning må avstemmes opp mot dette hensyn.

Det stilles krav om reguleringsplan ved etablering av ny boenhet og/eller ved opprettelse av ny grunneiendom til bolig- eller fritidsformål i hensynssone H410_1 og H410_50 – 53 jf. Kap 1, pkt. 1C.

2.2. INFRASTRUKTURSONE H410_2

Innenfor hensynssonen skal det ikke skje bygge- og anleggstiltak som hindrer fremtidig sanering eller reparasjon av rørgate.

Overvannsutslipp, bekkeinntak og områdets funksjon som naturlig fordrøyningsbasseng må ikke hindres eller ødelegges. (Nederste del av Skarvedalen er naturlig «flomområde» nedstrøms og for boligområde Nidelvåsen og hoved - VA-trasé- og fungerer også som fordrøying før overvannet renner gjennom stikkrenner i fylkesveien)

Av hensyn til ovennevnte punkt/avvikling av overvann skal bekken i Skarvedalen beholdes åpen og nederste del av Skarvedalen (se hensynssone) beholdes med vegetasjon/naturlig markoverflate og ikke opparbeides med harde flater som hindrer en lokal fordrøying.

2.3. INFRASTRUKTURSONE H410_48

Innenfor sonen skal det ikke skje bygge- og anleggstiltak som hindrer framtidig sanering eller reparasjon av rørgate.

2.4. INFRASTRUKTURSONE H410_3 TIL _47 OG H410_49

For hensynssonene gjelder at områdenes funksjon som naturlig fordrøyningsbasseng ikke må hindres eller ødelegges.

3. SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL LANBRUK OG FRILUFTSLIV

3.1. FRILUFTSLIV – H530

Markaområder for Hisøy, Åsbieskogen og Bymarka Øst, samt «kjerneområde friluftsliv» for Heimarnes er markert med hensynssone friluftsliv. Her er det ikke ønskelig med ny utbygging i et langsiktig planperspektiv.

Retningslinjer: Hensynssonen skal ikke legges til grunn for restriksjoner på drift av skogseiendommer.

- Eksisterende bebyggelse innenfor sonen kan benyttes som før. For tiltak knyttet til slik bebyggelse legges det ikke opp til en strengere dispensasjonspraksis enn utenfor sonen.
- Hensynssonen skal ikke hindre mulig etablering av ny vei på Hisøy (vurderes konkret gjennom reguleringsplan).
- Tiltak som fremmer friluftsliv, f.eks. anlegg og oppgradering av stier, oppføring av gapahuker, grillplasser etc. er tillatt

3.2. GRØNNSTRUKTUR – H540

I disse sonene er det ikke tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbildet, skade terrengformasjoner eller friluftslivsinteresser.

3.3. NATURMILJØ – H560

1. Utvalgte naturtyper sjø/vassdrag; Områder med naturmangfold av stor regional eller nasjonal verdi - stor kompleksitet og viktig biologisk mangfold: Hovekilen, Nidelvdelta, Jorunnstadkilen, Låddalen, Saulekilen - Tromøya (Alve – Sandå)
2. Ålegrasenger A-lokaliteter
3. Ørretbekker
4. Utvalgte naturtyper Sørsvann
5. Vannflater innenfor nedslagsfelt for verna vassdrag
6. Jettegryter på Kvaknes

Punkt 1-4: Innenfor sonene skal det som hovedregel ikke foretas inngrep. Dersom inngrep likevel vurderes kreves konsekvensanalyse med forslag til evt. avbøtende tiltak.

Punkt 5: Se rikspolitiske retningslinjer (RPR) for verna vassdrag

Punkt 6: Innenfor hensynssone er det store forekomster av jettegryter. Her må ikke skje terrenginngrep, eller byggetiltak som kan skade eller hindre den geologiske formen eller opplevelsen av/mulighetene for å komme til.

3.4 LANDBRUK – H510

Innenfor sonene tillates ikke tiltak som kan forringe eller føre til driftsulemper for landbruket

4. SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL BEVARING AV KULTURMILJØ *jf. pbl §§ 11-8, bokstav c og 11-9 nr. 7*

4.1. KULTURMILJØ – H570_1 OG _2

Hensynssonen har til hensikt å sikre bevaring og vern av eldre bebyggelse og historiske spor i landskapet.

- Den antikvariske verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdets særpregede miljø videreføres.
- Ved erstatning av byggverk etter brann eller annen uopprettelig skade på dokumentert bevaringsverdig byggverk bør ny bebyggelse ha samme funksjon, utforming, plassering, ~~dimensjoner~~ og høyder. Det skal benyttes tradisjonelle materialer og byggeteknikker.
- Ved utbedring/reparasjon/vedlikehold bør bygningsdeler repareres på tradisjonell måte. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal være tilsvarende eller tilpasses de originale. Ved dokumentert fravær av verneverdier skal bygningsdeler som yttervegger, tak, vinduer og dører tilpasses- og underordnes strøkets karakter/bevaringsverdig tilliggende bebyggelse.
- Tekniske anlegg som antenner, solcellepanel, varmepumper og ventilasjonsanlegg bør ikke monteres på fasader mot sjøen eller det offentlige rom.
- Terrengformasjoner, hageanlegg, stier/trappeløp/snarveier ol., murer, hustuffer, alleer, rydningsrøyser, merkesteiner, krigsminner, steingjerder, brønner og brønnhus og rekkverk med mer skal bevares.
- Nye boliger skal i karakter, størrelse (volum, proporsjoner og høyde) materialvalg og plassering, tilpasses tilliggende bebyggelse.
- Nye uthus, garasjer og lignende bygninger skal ha en utforming og materialbruk som underordner seg hovedbygningen (bolig på samme eiendom) i størrelse og proporsjon. Nye murer, konstruksjoner og anlegg skal ha en tradisjonell utforming og

materialbruk.

5. SONE FOR BÅNDLEGGING *jf. pbl § 11-8 bokstav d*

5.1. BÅNDLAGT FOR REGULERING

Longumkrysset Syd – H710_1

Alternative lokasjoner for logistikkterminal skal være utredet og funnet uegnet før reguleringsplanforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Ny fylkesvei fra Neskilen til Heftingsdalen (H710_2), inkludert mulig gang- og sykkelveikobling mot Helleheia (H710_3)

5.2. BÅNDLAGT ETTER NATURMANGFOLDLOVEN – H720

Området er båndlagt etter Lov om forvaltning av naturens mangfold

5.3. BÅNDLAGT ETTER LOV OM KULTURMINNER – H730

Området er båndlagt etter Lov om kulturminner.

6. SONE MED FELLES KRAV OM PLANLEGGING *jf. pbl § 11-8 bokstav e*

6.1. LETTMETALLEN – BRÅTEBUKTA (MOLAND HAVN) – H810_01

Område omfattet av hensynssone H810_1 skal undergis felles planlegging for å komme fram til gode løsninger med hensyn til lokalisering av utbyggingstiltak, veg, vann- og avløpsordninger.

6.2. UBEKILEN – H810_04

Område omfattet av hensynssone H810_04 skal undergis felles planlegging for å komme fram til gode løsninger med hensyn til lokalisering av utbyggingstiltak, veg, vann- og avløpsordninger.

6.3. HELLE 1 OG 2 – H810_05

Område omfattet av hensynssone H810_05 skal undergis felles planlegging for å komme fram til gode løsninger med hensyn til lokalisering av utbyggingstiltak, veg, vann- og avløpsordninger.

6.4. LONGUM NORD – H810_06

Område omfattet av hensynssone H810_06 skal undergis felles planlegging for å komme fram til gode løsninger med hensyn til lokalisering av utbyggingstiltak, veg, vann- og avløpsordninger.

6.5 KRØGENES – H810_BS_1

Det kan ikke vedtas reguleringsplaner på Krøgenes før områdeplan er vedtatt.