



**ARENDAL
KOMMUNE**

BESTEMMELSER

**Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033
FORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN**

DATERT 01.06.2022
REVIDERT ARENDAL KOMMUNE 01.07.2022

INNHALDSFORTEGNELSE

Bestemmelser til Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033	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>	5
5. Midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg <i>pbl 11-9 nr. 6</i>	7
6. Parkeringskrav for bil <i>pbl 11-9 nr. 5</i>	7
7. Parkeringskrav for sykkel <i>pbl 11-9 nr. 5</i>	9
8. Leke-, ute- og oppholdsplasser <i>pbl 11-9 nr. 5</i>	9
9. Krav til vannforsyning, avløp, overvann, veg og transport <i>pbl 11-9 nr. 3</i>	11
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>	15
12. Utbyggingsavtaler <i>pbl 11-9 nr. 2</i>	16
Kapittel 2 – Bestemmelser til arealformål	16
1. Bebyggelse og anlegg	16
Kapittel 3 – Bestemmelser til LNF-formål og Bruk og vern av sjø og vassdrag	17
1. Landbruks-, natur- og friluftformål <i>jf. pbl §§ 11-7 nr. 5 og 11-11 nr. 1 og 2</i>	17
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>	18
Kapittel 4 – Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner	18
1. Sikrings-, støy og faresoner <i>jf. pbl §§ 11-8, bokstav a og 11-9 nr. 5</i>	18
2. Sone med særlige krav til infrastruktur <i>jf. pbl §§ 11-8, bokstav b og 11-9 nr. 1, 3 og 4</i>	20
3. Sone med særlig hensyn til landbruk friluftsliv, grønnstruktur, landskap, naturmiljø og mineralressurser <i>jf. pbl §§ 11-8, bokstav c</i>	20
4. Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø <i>jf. pbl §§ 11-8, bokstav c og 11-9 nr. 7</i>	21
5. Sone for båndlegging <i>jf. pbl § 11-8 bokstav d</i>	22
6. Sone med felles krav om planlegging <i>jf. pbl § 11-8 bokstav e</i>	22

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 – 2033

HENSIKTEN MED AREALDELEN

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

- ❖ FN's bærekraftsmål skal være bærebjelken for utviklingen av Arendal kommune og 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

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 vedtatt fra og med 2012, og som er vist som hensynssone H 910
- ❖ 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.
- B.** I eksisterende uregulerte områder avsatt til bebyggelse og anlegg stilles det krav om reguleringsplan ved følgende tiltak:
1. Etablering av mer enn en ny boenhet/fritidsboligenhet og/eller ved opprettelse av mer enn en ny grunneiendom, med utspring i samme eiendom, til boligformål eller fritidsboligformål. Sekundærleilighet i bolig medregnes ikke.
- C.** I eksisterende uregulerte områder avsatt til bebyggelse og anlegg underlagt hensynssone H210 og 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.
- 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
 - 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 oppstykkning 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.

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

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

3.1. ESTETIKK, NATUR OG LANDSKAP

Innenfor alle arealformål tillates det tiltak for å fremme biologisk mangfold. Tiltakene må tilfredsstille kriterier til offentlige tilskuddsordninger, selv om det ikke stilles krav til at søker får innvilget økonomisk tilskudd. Eksempler på offentlige tilskuddsordninger er spesielle miljøtiltak i landbruket (SMIL), regionalt miljøtilskudd i jordbruket (RMP) og midler til restaurering av myr og annen våtmark (kap. 1420 post 38). For slike tiltak stilles det heller ikke plankrav, jf. 1A.

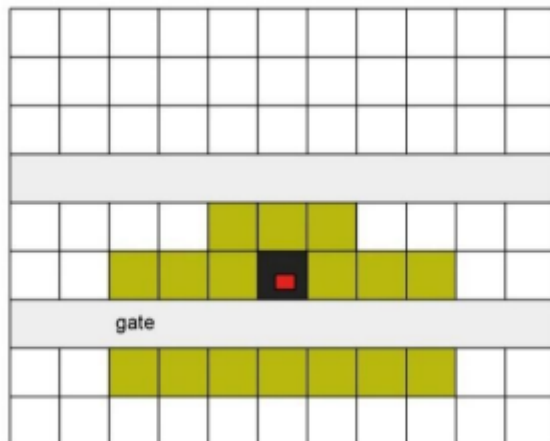
Retningslinjer ved planlegging, utbygging og gjennomføring av nye tiltak:

- Åsprofiler, bekkeløp med kantvegetasjon, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal bevares.
- 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 kvaliteter i området og i utbyggingsprosjekter.
- Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres/plasseres slik at viktige stier/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 bebyggelsestruktur. Utforming skal tilpasses de naturlige og bygde omgivelser gjennom valg av form, volum, skala, høyder, 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.

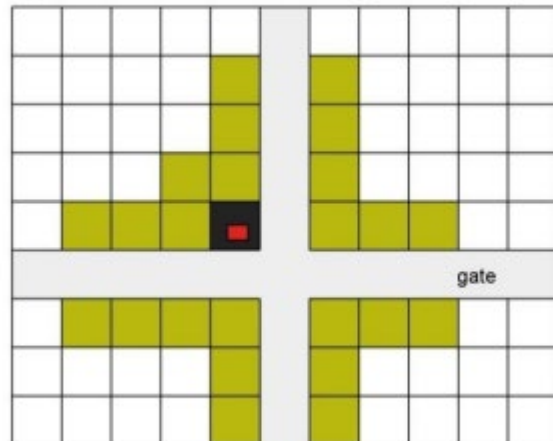
- Områder med påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier etter Miljødirektoratets instruks skal bevares/sikres.

Med nærområde/tilliggende område menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figurene A, B og C nedenfor. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.

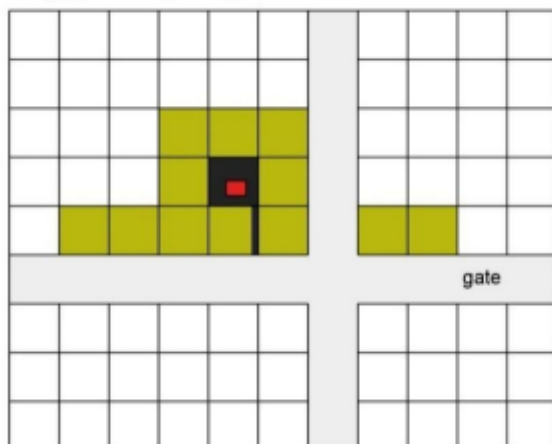
Figur A: Nærområde der tiltaket ligger langs gate



Figur B: Nærområde der tiltaket ligger i vei-/gatekryss



Figur C: Nærområde der tiltaket ligger bak bebyggelse langs vei/gate



Tegnforklaring:

-  Eiendom med byggetiltak
-  Eiendom som inngår i nærområdet

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

4.1. BYGGEGRENSE OG BYGGEHØYDE LANGS SJØ

- Det er for 10 delområder avsatt avvikende byggegrense langs sjø jf. pbl § 1-8 tredje ledd.
 - Strømbua til Ormeviga
 - Fluett-Mortenstø- Holmen
 - Songebukta
 - Dyviga

- Bråtebukt-Mørfjærkilen
 - Arnevik
 - Dalskilen-Narestø
 - Brårvikkilen
 - Staubø
 - Kilsund
- 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 uten behov for reparasjoner.
 - 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 uten behov for reparasjoner.
 - 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.

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.
- 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 kanalisierer 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. Unntatt fra dette er dyrket mark der det gjelder egne grenser, jf. forskrift om produksjonstilskudd § 4 og forskrift om nydyrking § 6.

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.

C. 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 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. PARKERINGSKRAV FOR BIL *pbl 11-9 nr. 5*

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.

Parkeringsanlegg skal legges til rette med gode lademuligheter.

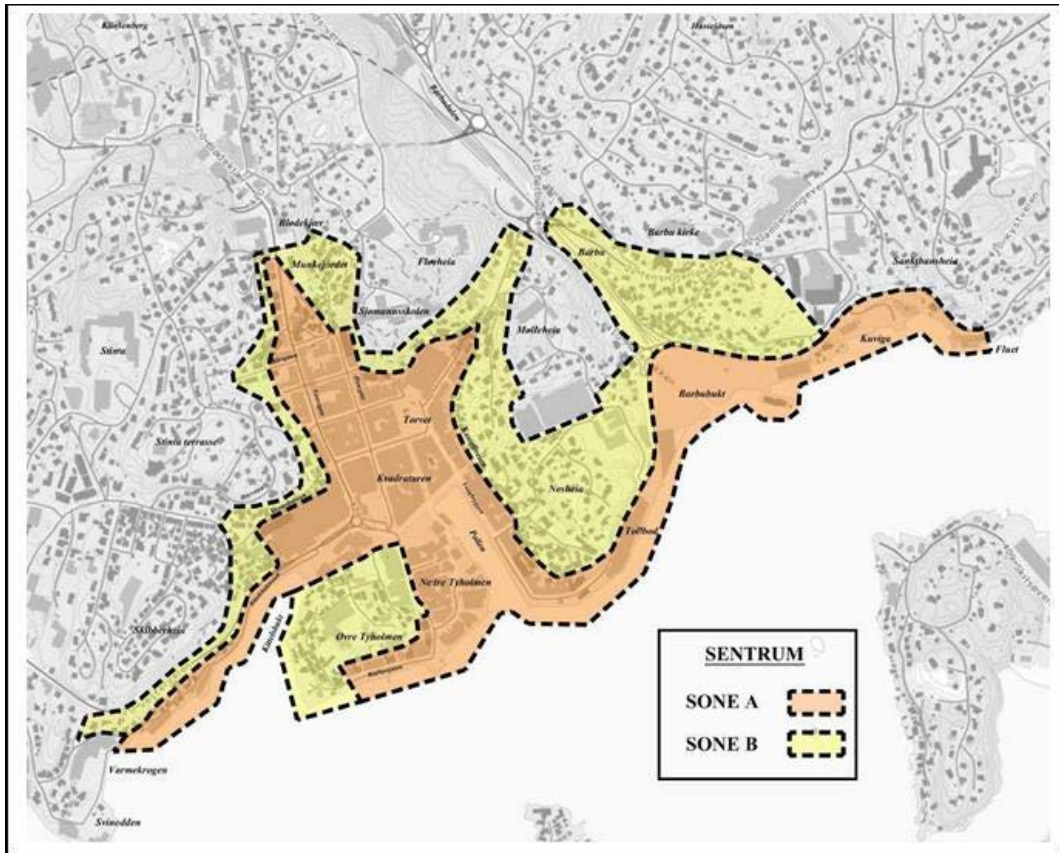
I parkeringsanlegg skal minst 5 % av plassene være HC-parkering med plassering tilgjengelig og i maks avstand til hovedinngang/heis etc. på 20 m.

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 SENTRUMSSONE 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 OPPHOLDSPLASSER *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 f.eks. gummi eller kunstgress.
- Underlag på opparbeidet del av lekeplassen skal tilpasses aktivitetene og bestå av gummi, kunstgress, gress, asfalt eller sadde (hardpakket sand) eller en kombinasjon av disse. Der det benyttes kunstgress tillates ikke gummigranulat.
- Trafikkerte veier og bratte skråninger som anses som en fare for lekende barn skal 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 tilgjengeligearealer 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

9.3.1. GENERELT

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

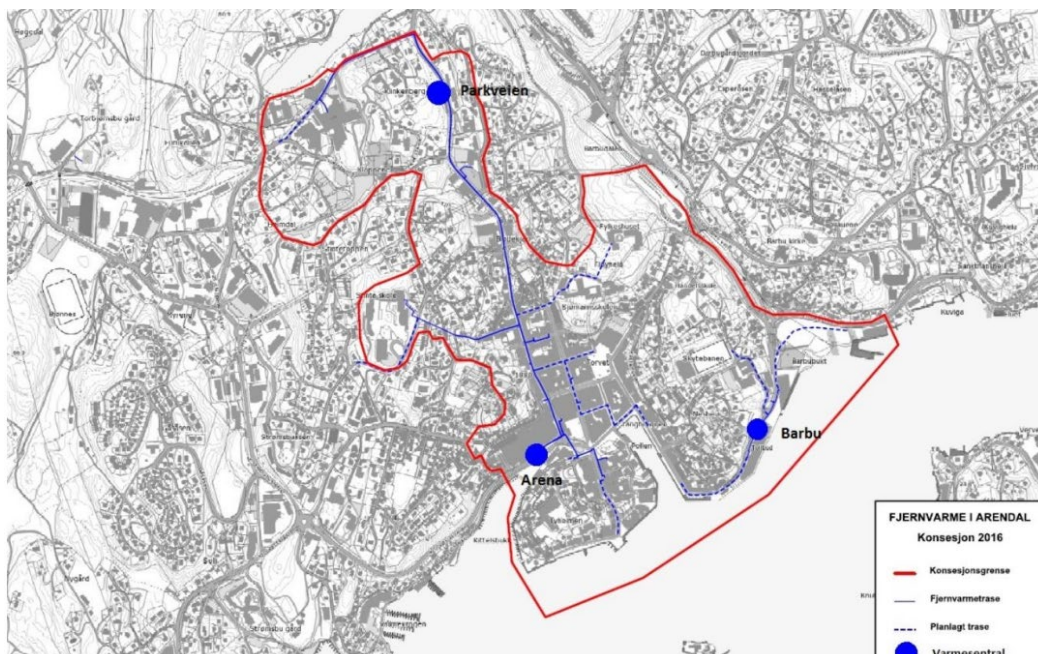
I spesielle tilfeller hvor bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme og hvor det ikke er behov for å få tilført fjernvarme for å dekke oppvarmingsbehovet, og ved hovedombygging hvor tilknytning vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen, kan kommunen gi dispensasjon fra tilknytningsplikten.

Før 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.

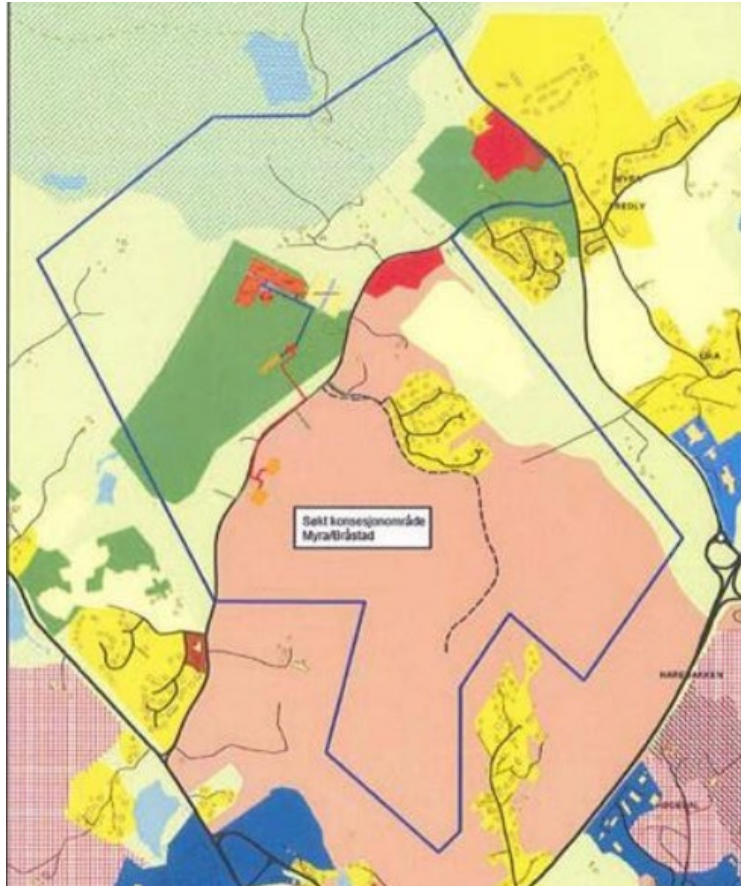
9.3.2. ARENDAL SENTRUM

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 Varmer AS den 23. november 2005.



9.3.3. MYRA – BRÅSTAD

Nybygg samt alle bygninger som foretar hovedombygging innenfor en geografisk omkrets vist i kart nedenfor skal tilknyttes fjernvarmeanlegg jf. Forskrift om fjernvarmekonsesjon Myra-Bråstad i kraft 12.03.09 jf. konsesjon gitt etter energiloven til Arendal kommune den 6. februar 2008.



10. FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I REGULERINGSPLAN *pbl* 11-9 nr. 8

10.1. GENERELT

Kommuneplanutvalgets føringer for de enkelte områdene i forbindelse med behandling av innspill til kommuneplan skal følges opp i videre reguleringsplanarbeid.

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 mm. Fjernvirkningen sett fra sjøen og sentrale standpunkt på land skal dokumenteres.
- Byggehøyder, herunder også høydeplassering, 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 fordrøyning 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. 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.

10.6. BARN OG UNGE

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

10.7. UNIVERSELL UTFORMING

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

10.8. 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».

10.9. 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. Jfr. anbefalte grenseverdier i T-1442.
- Reguleringsbestemmelser må stille juridisk bindende støykrav til det nye anlegget i tillegg til bestemmelser om driftstid.

10.10. GARTHA BRYGGEANLEGG

- Det forutsettes stiadkomst fra parkering ved vei og ned til bryggene (ikke kjøreadkomst).

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 området Solberg Vestre (NÆ34) kan reguleres/tas i bruk til bygge- og anleggsformål, må nytt veisystem Myrene – Stoa være planmessig avklart.
- Før næringsområdet KBA50 på Stoa kan starte reguleringen må ny E18 Arendal-Grimstad med tilhørende kryssløsninger og lokalveisystemer være planmessig avklart.
- Før utbygging av område B78 ved Færvik kan finne sted må adkomst avklares.

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
KBA01	Nedenes	Bolig/Næring
KBA03	Nedenes bydelssenter	Bolig, næring, tjenesteyting og offentlig grønnstruktur
KBA04	Longum Park	Næring, med noe bolig
KBA05	Nedenes hagesenter	Bolig/Næring
KBA06	Strømsbuåsen	Offentlig/Friområde
KBA07	Furukollen	Bolig/Offentlig
KBA08	Skibevig	Bolig/Næring
KBA09	Saltrød senter	Bolig, næring, tjenesteyting og offentlig grønnstruktur
KBA13	Moland havn	Bolig/Næring
KBA15	Dyvik brygge	Bolig/Næring
KBA16	Nedenes bydelssenter	Bolig, næring, tjenesteyting og offentlig grønnstruktur
KBA19	Høgedal	Bolig/Næring
KBA22	Breidablikk	Reiseliv
KBA23	Knubben	Tjenesteyting/næring + småbåthavn
KBA24	Vikaveien	Bolig/Næring
KBA25	Havstadodden	Bolig/Næring
KBA26	Nato brygga	Offentlig/Næring
KBA27	Vindholmen	Kombinert næring, bolig og grønnstruktur
KBA28	Fløyheia	Bolig, offentlig/privat tjenesteyting, kontor og næring
KBA30	Natvig	Bolig/Næring
KBA31	Romstølen	Allmenn/Bolig/Forretning/Kontor/Offentlig
KBA32	Myra	Bolig/Forretning/Kontor/Offentlig
KBA34	Gårdsveien/Høgedal	Bolig/tjenesteyting (institusjon)
KBA35	Romstølen	Bolig, tjenesteyting og forretning

KBA37	Kokkeplassen	Bolig/Næring
KBA38	Kilsund-Holmen	Bolig-/fritids-/forretning-/næringsbebyggelse/tjenesteyting
KBA39	Sandvigveien	Bolig og næring
KBA40	Havstad (Esso)	Bolig og næring
KBA41	Alve	Gårdsturisme og fritidsbolig
KBA42	Tangen	Bolig, næring, tjenesteyting og offentlig grønnstruktur
KBA43	Pusnes	Bolig, næring, tjenesteyting og offentlig grønnstruktur
KBA44-47	His	Bolig, næring, tjenesteyting og offentlig grønnstruktur
KBA49	Havstadhalvøya, Kystveien	Bolig/tjenesteyting + småbåthavn
KBA50	Område nord for trafikkstasjon Stoa	Forretning/kontor/industri
KBA51	Gåsåsen vest	Bolig/tjenesteyting
KBA52	Gamle Roligheden skole	Bolig/tjenesteyting/idrettsformål
KBA53	Flodda, Myra	Tjenesteyting/næring
KBA54	Stoaveien 16, Stoa (sør for bryggeriet)	Forretning/kontor/industri

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 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 og 11-11 nr.1 og 2*

1.1. LNF

- Ny landbruksbebyggelse skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og tilpasses lokal byggeskikk og eksisterende bebyggelse på gården. Nye bygninger og konstruksjoner skal gis en god plassering i forhold til tun, vegetasjon og landskapsbilde.
- Enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv er tillatt.
- Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med skog, med mindre annet følger av jordloven.
- Det tillates nyetablering, vedlikehold/reparasjon flytting og fjerning av navigasjonsinnretninger.

1.2. AREALER FOR SPREDT UTBYGGING

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 (Hestehagen): Tillatt utnyttelse fremgår av kommunedelplan for Myra Bråstad.

LSB06 (Trommestad): En enebolig.

LSB07 (Rossøysund): To eneboliger.

LSN1 (Flademoen): Tretopphytter. 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 friluftsinteresser.

- Det tillates tilrettelegging for friluftsliv i form av offentlige badeflåter, stupebrett, badetrapper og andre badeinstallasjoner såfremt området er avskjermet med badebøyer.
- 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. FLOM – H320

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. Bebyggelse i andre flomutsatte områder må legges høyt nok for å unngå flomskader (må vurderes i hvert enkelt tilfelle ut fra kjent kunnskap).

1.3. STØY – H210

Helikopterlandingsområde

Skytebaneområder; Eksisterende ved Løddesøl / Moen Nord - framtidig

Flystøysone rundt Arendal lufthavn Gullknapp

Industristøy- Eydehavn (Tromøya- fra Dybdal til Buøyskjæra)

Klodeborg pukkverk

- 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» 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 boligenheter innenfor sonen.

1.4. AVVIKSSONE STØY – H290

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.

1.5. 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.

1.6. 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.

1.7. 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.

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 på Vikaveien før det er gjort tiltak for å bedre trafiksikkerheten 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 fordrøyning 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 fordrøyning.

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, H410_49 OG H410_54

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

3. SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL LANDBRUK FRILUFTSLIV, GRØNNSTRUKTUR, LANDSKAP, NATURMILJØ OG MINERALRESSURSER *jf. pbl §§ 11-8, bokstav c*

3.1. LANDBRUK – H510

Innenfor sonene tillates ikke tiltak som kan forringe eller føre til driftsulempen for landbruket. Kjerneområdene er de viktigste arealene i Arendal for matproduksjon og jordbrukets kulturlandskap og skal underlegges strengeste jordvern.

3.2. 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

3.3. GRØNNSTRUKTUR – H540

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

3.4. 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.

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/repasasjon/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, hustufter, 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 ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN – H710_1

Området Longumkrysset syd er båndlagt for regulering til godsterminal/batterirelatert virksomhet.

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_01 skal undergis felles planlegging for å komme fram til gode løsninger med hensyn til lokalisering av utbyggingstiltak, veg, vann- og avløpsordninger og ivaretagelse av vernehensyn.

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 og ivaretagelse av vernehensyn.