LILLESAND

ØSTREGATE 8 D

Her kommer en flott 4-mannsbolig midt i hjertet av Lillesand. Nydelige leiligheter. Velg 1. eller 2. etg.

Prisantydning: 5 750 000,- + omk.

exbo

Meglers kommentar

Leilighetene ligger i hjertet av Lillesand, midt i byen, med alle fasiliteter like utenfor døren. Nærmere pulsen på Lillesand by kommer man ikke.

Denne 4-mannsboligen leveres i topp kvalitet med moderne løsninger og gode planløsninger.

Prosjektet består av til sammen 6 leiligheter. Hvorav 4 enheter i ett bygg og 2 enheter i eget bygg med egen parkering i parkeringskjeller. Teknisk rom og fellesrom i område parkeringskjeller. Gjesteparkering, handicapparkering samt sykkelparkering også innvendig i parkeringskjeller enten under 4-manns bolig eller under 2-manns bolig.

Adresse	Østregate 8 D
Prisantydning	Fastpris 5 750 000,- - 6.150.000,-
Totalpris	Dok. 21.250,-
P-rom	74 kvm
Byggeår	2025
Tomt	796 kvm

Kontaktperson i Exbo:
Isabel Bermudez
Eiendomsmegler
Telefon: 92 63 82 57
Mail: ib@exbo.no

INNHOLD

4. Salgsoppgave

49. Budskjema

EXBO SØRLANDET AS avd. Lillesand
Strandgata 4A
4790 Lillesand
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

Kontaktperson

Isabel Bermudez, Eiendomsmegler
Mob: 92 63 82 57

Type eiendom

Leilighet

Byggeår

2025

Matrikkel

Gnr. 47 bnr. 579 i Lillesand kommune

Oppdragsnummer

6-24-9002

Hjemmelshaver

Østregate 8 AS v. Asle Thorsen

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Beliggenhet

Leilighetene ligger i hjertet av Lillesand, midt i byen, med alle fasiliteter like utenfor døren. Nærmere pulsen på Lillesand by kommer man ikke.

Prosjektet består av til sammen 6 leiligheter. Hvorav 4 enheter i ett bygg og 2 enheter i eget bygg med egen parkering i parkeringskjeller. Teknisk rom og fellesrom i område parkeringskjeller. Gjesteparkering, handicapparkering samt sykkelparkering også innvendig i parkeringskjeller enten under 4-manns bolig eller under 2-manns bolig.

Tomt

Fellestomt på 796 kvm.

Arealer og fordeling per etasje

Arealene i brosjyren og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette angir boligens areal innenfor omsluttende vegger, inklusive areal for ev. innvendig bod, uten fradrag for sjakter. I tillegg til bruksarealet kommer eventuelt parkeringsplass og balkong/markterrasse. Da de oppgitte arealene i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5% mindre/større enn markedsført areal. Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene.:

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass for gjester inkl. 1-P plass for handicappede. Alle leiligheter får hver sin parkeringsplass i overbygd underetasje. Ellers henvises til situasjonsplanen og tegninger hvor parkering vises.
El-billader som tilvalg, men trekkerør er fremlagt inn i hver bod innenfor parkeringsplassen til den enkelte.

Det vil være heis/løfteplatform fra p-kjeller opp til leilighetene.

Reguleringsforhold

Eiendommen ligger i regulert område avsatt til Område for sentrum -Sentrumsplanen, ikrafttredelse 16.11.2016.

Reguleringsplaner utn arbeid i nærheten:
Detaljregulering for Vestrejordet, planlegging igangsatt, detaljregulering.
Lillesand Sa\parebank, vedtatt plan med utsatt rettsvirkeing, detaljregulering.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Byggemåte

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter, Teknisk forskrift TEK17 og NEK 400:2018. Der ikke annet kommer frem av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger.

Bebyggelse/Byggemåte
Leilighetene oppføres med bærekonstruksjon i betong, tre og stål. Innervegger utføres med stål-/tre stendere og kles med gipsplater. Fasade vil få tre kledning som vist på tegninger og fasadeplater der hvor det er påkrevd iht brannt. Som utvendig kledning i ganger/fellesrom kan benyttes annen kledning/overflatebehandling på grunn av brannkrav i rømningsveier. Utvendige rekkverk på balkonger i hoved fasade leveres som trerekkverk med stolper og håndløper som vist på fasadetegninger. Rekkverk i svalganger leveres i tre/glass eller stål. Rømningsveier som vist på plantegninger.

Tak/Taktekking
Det benyttes prefabrikkerte takkonstruksjoner hvor synlige dragere kan forekomme i deler av boligen. Disse vil fortrinnsvis kles inne med gipsplater som overflatebehandles.
Taktekking med røde takstein (taktegl).
Innvendig tak/himling platekles med gips.

Innhold

Bolig 1 -H0101 - 1.etg: inneholder: Vindfang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken. Stor terrasse. BRA-i: 74,3 kvm.
Bolig 2 H0102 - 1.etg. inneholder: Gang, 3 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken. Stor terrasse. BRA-i: 85,8 kvm.
Bolig 3 H0201 - 2.etg. inneholder: Vindfang, 3 soverom, stue/kjøkken. Terrasse på 15 kvm. BRA-i: 82,6 kvm.
Bolig 4 H0202 - 2-etg. inneholder: Gang, 3 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken. Terrasse på 9 kvm. BRA-i: 86,5 kvm

Standard

Entré/vindfang/gang
Gulv: Kronotex Mamut Laminat, enstav.
Innvendige vegger: Gipsplater, sparklet og malt NCS S0502-Y (Bomull).
Himling: Gipshimling, sparklet og malt NCS S0502-Y (Bomull).
Elektro: Iht. NEK 400:2018.
Varme: Vannbåren varme.

Stue:
Gulv: Kronotex Mamut Laminat, en stav.
Innvendige vegger: Gipsplater, sparklet og malt NCS S0502-Y (Bomull).
Himling: Gipshimling, sparklet og malt NCS S0502-Y (Bomull).
Elektro: Iht. NEK 400:2018. Takpunkter m/brytere.

Soverom
Gulv: Kronotex Mamut Laminat, enstav.
Innvendige vegger: Gipsplater, sparklet og malt NCS S0502-Y (Bomull).
Himling: Gipshimling, sparklet og malt NCS S0502-Y (Bomull).
Elektro: Iht. NEK 400:2018. Takpunkt m/bryter.
Varme: Elektrisk oppvarming ved panelovn

Innvendig bod
Gulv: Gulvmaling.
Innvendige vegger: Gipsplater, sparklet og malt NCS S0502-Y (Bomull).
Himling: Gipshimling, sparklet og malt NCS S0502-Y (Bomull).
Elektro: Iht. NEK 400:2018.
Lysarmatur i tak.
Varme: Ingen

Kjøkken
Gulv: Kronotex Mamut Laminat, enstav.
Innvendige vegger: Gipsplater, sparklet og malt NCS S0502-Y (Bomull).
Himling: Gipshimling, sparklet og malt NCS S0502-Y.
Elektro: Iht. NEK 400:2018. Det leveres lyspunkt i tak.
Sanitær: Ettgreps kjøkkenbatteri m/ avstenging for oppvaskmaskin.
Innredning: Det leveres kjøkkeninnredning fra Strai Kjøkken eller tilsvarende med lakkerte/malte skrog, dekksider og fronter i valgfri farge fra produsentens sortiment i tilsvarende priskategori som angitt i egen beskrivelse og tegninger fra kjøkkenleverandør. Stål/ aluminiums håndtak/grep, benkeplate i laminat med sveiset rett kant og valgfri farge som inngår i leverandørens sortiment. Demping på skuffer og skap.
Intra Omnia 60 vask eller tilsvarende.
Hvitevarer: Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og kjøkkenventilator iht leverandørens spesifikasjoner. Strai Kjøkken eller tilsvarende velges som leverandør av integrerte hvitevarer.
Spør megler for kjøkkentegninger.
Varme: Ingen

Bad:
Alle leilighetene leveres med plassbygde bad, med flislagte gulv (60*60 cm.) og vegger. Ellers henvises til tegninger vedr. innredningsløsninger.
Varme: Bad leveres med varmekabler.

Balkonger
Gulv: Betonggulv med tremmegulv av imp. Treverk for 2-av leilighetene og bjelkelag av tre med tremmegulv av impr. Gulvbord på de øvrige leiligheter.
Elektro: Iht. NEK 400:2018. Dobbel stikkontakt i tett utførelse. Utebelysning styrt via bryter i stue.
Annet: Rekkverk leveres som vist på arkitektens tegninger. Utførelse i tre.
Alle vinduer mot syd/vest forberedt for solavskjerming med tomrør og spikerslag, persienner/screen kan bestilles som tilvalg.

Boder i parkeringskjeller og felles bod:
Gulv: Uisolert støvbundet betong/asfalt.
Himling: Uisolert betonghimling for 4-manns bolig.
Vegger: Utvendige vegger leveres med tre kledning lik fasade og er uisolerte.
Dør: Boddør. Dørvrider i rustfritt stål og FG-godkjent sylinderlås.
Elektro: Ihht. NEK 400:2018.
Lysarmatur i tak og dobbeltstikk.

Forbehold
Det gjøres oppmerksom på at bilder, og noen tegninger, planer og skisser i prosjektet kan være av illustrativ karakter
og kan inneholde innredning og tilbehør mv. som ikke inngår.

Øvrig leveranse

Listverk
Utforinger og gerikt i MDF og tre, malt NCS S0502-Y (Bomull). Gulvlister leveres som malte hvitt. Synlige spikerhoder.
På bad leveres evt. utforing og gerikter i malt furu og fuges mot flisgulv.
NCS S0502-Y (Bomull).
Overgang vegg/tak skal ikke ha lister, men leveres fuget og malt (”Listeløst ”). I og med at det er listeløst imellom himling/tak og vegg så må man regne med at dette må fuges og overmales etter ett års tid da her ofte blir krympesprekker. Slike sprekker er ikke reklamasjon og ny fuging dekkes ikke av utbygger. Overgang mellom betongvegg

og gipsvegg i samme liv vil det monteres overgangslist.

Vinduer/balkongdører
Leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk. Lik behandling på inn- og ytterside. Karmer og foringer leveres ferdig malt.
Innvendig males NCS S0502-Y (Bomull).

Tak/himling
Nedkassing/innboksinger vil forekomme. Nedkassinger/innboksinger vil være gipset, sparklet og malt. Det vil være inspeksjonsluker på bad og/eller bod/gang/soverom. Minimum netto takhøyde under nedkassing er 220 cm, avvik kan forekomme.

Innvendige dører
Leveres med slett overflate NCS S0502-Y (Bomull). i, type Swedoor Stable Advance-line eller tilsvarende. Dørvrider i rustfritt stål. For øvrig iht arkitektens dørskjema.

Ytterdør
Utseende iht arkitektens tegninger. Dørvrider i rustfritt stål og FG-godkjent sylinderlås. Forberedt for elektrisk åpning.

El-fordeling
Det leveres komplett anlegg i hht NEK 400:2018.
I hovedsak skal anlegget legges skjult der konstruksjonen gjør dette mulig. Ved betongvegger og lydskiller vil det kunne være synlige føringer.
Plassering av el-punkter kommer fram av elektrotegning. Det forberedes egen EL-kurs og føringsveier for EL-billader. Ladeboks med programmering som tilvalg.

Tele/data
Det leveres tomrørsanlegg og dobbeltuttak i stue på hovedplan. Utbygger inngår på vegne av sameiet en leveranseavtale på internett/TV med Telia.
Separat del for svakstrøm, i splittet skap for sterk-/svakstrøm montert fortrinnsvis i bod.

Fasader
Boligene og de utvendige bodene har tre kledning. I rømningsveier, pga brannkrav, kan benyttes annen overflate om nødvendig.

Varsling
Det leveres optiske røykdetektorer i boligene. Røykdetektorer har sirene og stroboskop og leveres iht. gjeldende forskrifter. Hver boenhet leveres med 1 stk. 6 kg pulverapparat.

Oppvarming

Det leveres gulvvarme iht beskrivelse for det enkelte rom.

Energibehov til oppvarming og varmtvann dekkes av vannbåren varme og strøm. Oppvarming av boligene med elektrisk varme og vannbåren varme i samtlige rom i boligen unntatt soverom og bod(er). Det leveres vannbåren varme som primæroppvarming. Det leveres vannmåler som plasseres i teknisk rom som anvist på tegninger.
Boligene leveres med balansert ventilasjon. Separat aggregat plasseres gjerne i bod i hver bolig.

Ventilasjon
Boligene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Separat aggregat plasseres fortrinnsvis i Bod. Avtrekksventil på kjøkken, bad og WC, til luft til øvrige rom iht tekniske forskrifter.
Kjøkkenvifte leveres med kullfilter.

Vei, vann, kloakk

Offentlig vei, vann og kloakk.
Vei inn i tunet er privat.
Det må tas høyde for brøyting/ vedlikehold.

Offentlige avgifter

Kjøper betaler fra overtagelsen kommunale avgifter og prisene er pr. leilighet.:

Agder renovasjon: Standard 120 l. restavfall kr. 4.718,- pr. år.

Forbruk av vann og avløp:
Vann/avløp abonnement: Kr. 2402 pr. år.
+ Vann pr. m3 kr. 13,35,-.
+ Avløp pr. m3 kr. 21,36,-

Leiepris vannmåler: Kr. 649,- pr. år.

Pris kan avvike etter målerens størrelse.

Det er eiendomsskatt i Lillesand kommune og at skatten vil bli beregnet når likningsverdien fastsettes. Dette skjer når eiendommen er ferdigstilt.

Servitutter

Selger vil tinglyse standard kommunal erklæring på eiendommen som gjelder vedlikehold av kommunalt ledningsnett m.m. erklæringen følger som vedlegg til salgsprospektet. Fra hovedbølet som eiendommen fradeles fra, kan det være tinglyst

heftelser i form av erklæringer/ avtaler mv. som følger over ved fradeling. Dette kan være seg veiretter i området mv., men uten at dette berører den enkelte eiendom. Eiendommen skal være fri for tinglyste pantedokument. Selger forbeholder seg retten til å tinglyse rettigheter/plikter som ansees nødvendige for utbyggingen av prosjektet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Selger skal fremskaffe ferdigattest på alle boligene. Dersom slik ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunktet, skal selger fremskaffe en midlertidig brukstillatelse. Kjøper aksepterer at midlertidig brukstillatelse i stedet for ferdigattest, ikke kan anses som en mangel.

Konsesjon

Da det er boplikt i Lillesand kommune plikter kjøper å undertegne egenerklæring vedrørende konsesjonsfrihet.

Finansiering

Exbo er delvis eiet av Lillesands Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

Energiattest

Energiattest med oppvarmingskarakter utstedes til alle boligene. Mer informasjon om formålet med energiattest finner du på nve.no.

Ligningsverdi

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert/bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

Fellesutgifter

Utkast til vedtekter for sameiet utarbeides, og vil fastsettes på sameiermøtet. Drift og vedlikehold av fellesarealene er sameiets ansvar. Det vil bli tegnet serviceavtaler eksempelvis på ventilasjon m.m.

Andre opplysninger

Byggene inneholder 6 leiligheter. Leilighetene selges som eierseksjoner og vil bli organisert i sameiet.
Kjøperne forplikter seg til å delta i områdets velforening.

Gjennomføring av byggeprosjektet settes i gang ved 50% salg, 2 enheter solgt. Byggetid ca. 12 mnd.

Utomhus områdene vil bli opparbeidet i henhold til utomhusplan.
Dette vil nødvendigvis ikke være klart til overlevering, men gjøres straks klart når alle 6 er solgt og bygget.

Internett/TV
Utbygger inngår på vegne av sameiet en leveranseavtale på internett/TV med Telia eller tilsvarende.
Trekkerør blir fremlagt inn i leiligheten. Den enkelte kjøper bestiller selv tilknytning fra leverandør.

Postkasser
Det leveres 1 stk. postkasse pr. boenhet. Postkassene er tenkt plassert utenfor parkeringskjeller på spilevegg for 4-manns bolig.

Ringeklokke
Det leveres 1 stk. ringeklokke ved inngangsdør.

Utvendig tappekran
Det leveres 1-stk frostfri utvendig tappekran for 2-manns bolig og en for 4-manns bolig til felles benyttelse.

Plassering 1-stk ved innkjøring til parkeringskjeller 4 - manns bolig og 1 - stk ved innkjøring til parkeringskjeller 2-manns bolig.

Utendørsarbeid
Utomhusanlegg opparbeides iht utomhusplan. Endringer vil kunne forekomme. Komplettering og ferdigstillelse av utomhusanlegget er sesongavhengig og vil derfor kunne skje senere enn innflytting avhengig av om innflytting vil bli i den ugunstige årstiden mellom oktober og mai. Alle utvendige arealer i gårsrommet vil bli asfaltert unntatt arealene i parkeringskjeller og en stripe inn mot "hotellbygget". Se for øvrig utomhusplan datert.

Takrenner/Beslag
Takvann skal ledes inn sentralt på taket og ned i takrennenedløp og inn på overvannsledning. Nødvendige takrenner og beslag leveres i utførelse av stål eller aluminium i standard fargesortiment fra produsent. Primært røde.

Avfall
Felles avfallsrom for alle 6 enhetene i parkeringskjeller under 4-manns bolig.

Solskjerming:
Solskjerming, utvendig screen er ikke medtatt, men kan velges som del av tilvalgs prosessen. Ved evt bestilling av utvendig screen som del av kundetilvalg må farge på screenduk og screenkasse velges etter arkitektens anvisninger.

Leilighetene skal overleveres i ryddet stand og boligen skal være byggerengjort.

Bustadoppføringsloven

Boligene selges i henhold til lov om bustadoppføring. Selger plikter dermed å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering av

boligen til kjøper.

Entreprenør/boligleverandør holder hele bygget forsikret i byggeperioden fram til overtakelse. Entreprenør/ boligleverandør skal dokumentere sin ansvarsforsikring for skade som kan bli påført forbruker eller tredjeperson senest 14 dager for avtalt byggestart.

Budgivning

Leilighetene har fastpris.

Avtale om kjøp forutsettes inngått kjøpeavtale på eiendommen. Kjøpsavtale fås hos megler.

Ved signeret kjøpsavtale (også e-signering) er kjøpet bindende. Kjøpekontrakt utført i etterkant av Exbo Eiendomsmegling AS, som signeres av begge parter.

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling.

For avbestillinger som skjer for selger har vedtatt byggestart er det avtalt et avbestillingsgebyr pa. 5 % av kjøpesummen. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Hvitvasking

Iht. Lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmeglere pålagt å foreta legitimasjonskontroll av kunden og/eller eventuelle rettighetshavere til objektet. Dersom legitimasjonskontroll ikke kan gjennomføres, har megler plikt til å stanse transaksjonen. Dersom kjøper ikke medvirker til at legitimasjonskontroll kan gjennomføres, har megler plikt til ikke å gjennomføre det økonomiske oppgjøret mellom partene. Ved mistanke om at transaksjonen har tilknytning til en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler har dessuten plikt til å undersøke nærmere/melde ifra til Økokrim ved indikasjon på mistenkelige transaksjoner uten at selger og kjøper underrettes om dette.

Diverse

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i ved salgsavtale.

Det gjøres oppmerksom på at plantegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende.

BETALINGSBETINGELSER
Kjøpesum + omkostninger betales inn til meglers klientkonto, ved overtagelse.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeid på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boenhetene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeid. Kjøper kan ikke nekte a overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeid som nevnt foran eller arbeid gjenstar på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Prisantydning

5 750 000,- - 6 150 000,- (Fast pris)

Beregnet totalkostnad

5 750 000,- (NB: prisen er fast)

Omkostninger

---

5 750 000,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.
Det tas forbehold om at forsikringsselskapet kan gjøre endringer i forsikringspremien.

exbo

Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

3D Senteret
Virtuell 3D visning

exbo

Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

3D Senteret
Virtuell 3D visning

exbo

Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

3D Senteret
Virtuell 3D visning

exbo

Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

3D Senteret
Virtuell 3D visning

Lillesand kommune

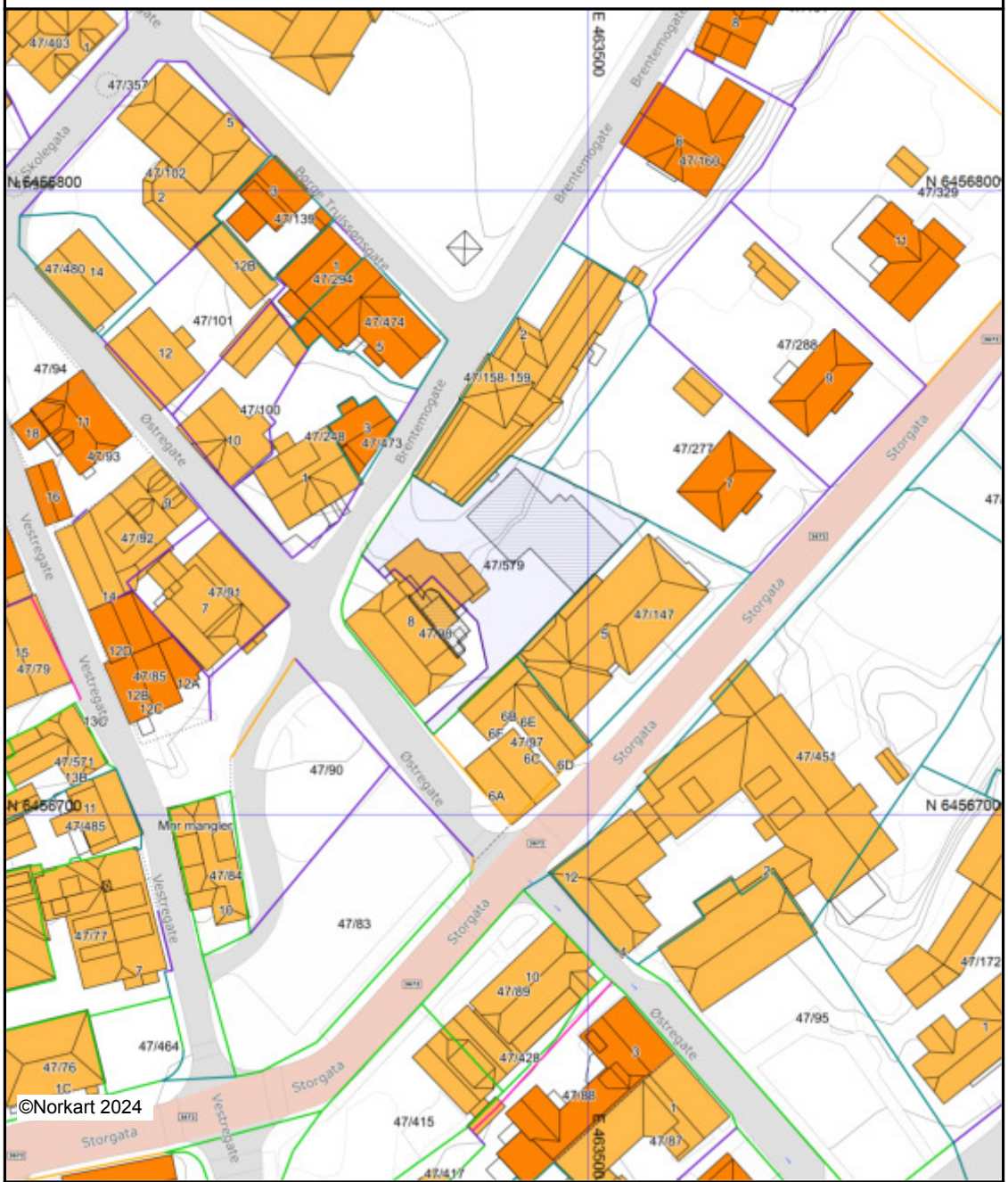
Grunnkart

Eiendom: 47/579
Adresse:
Dato: 29.04.2024
Målestokk: 1:1000

N

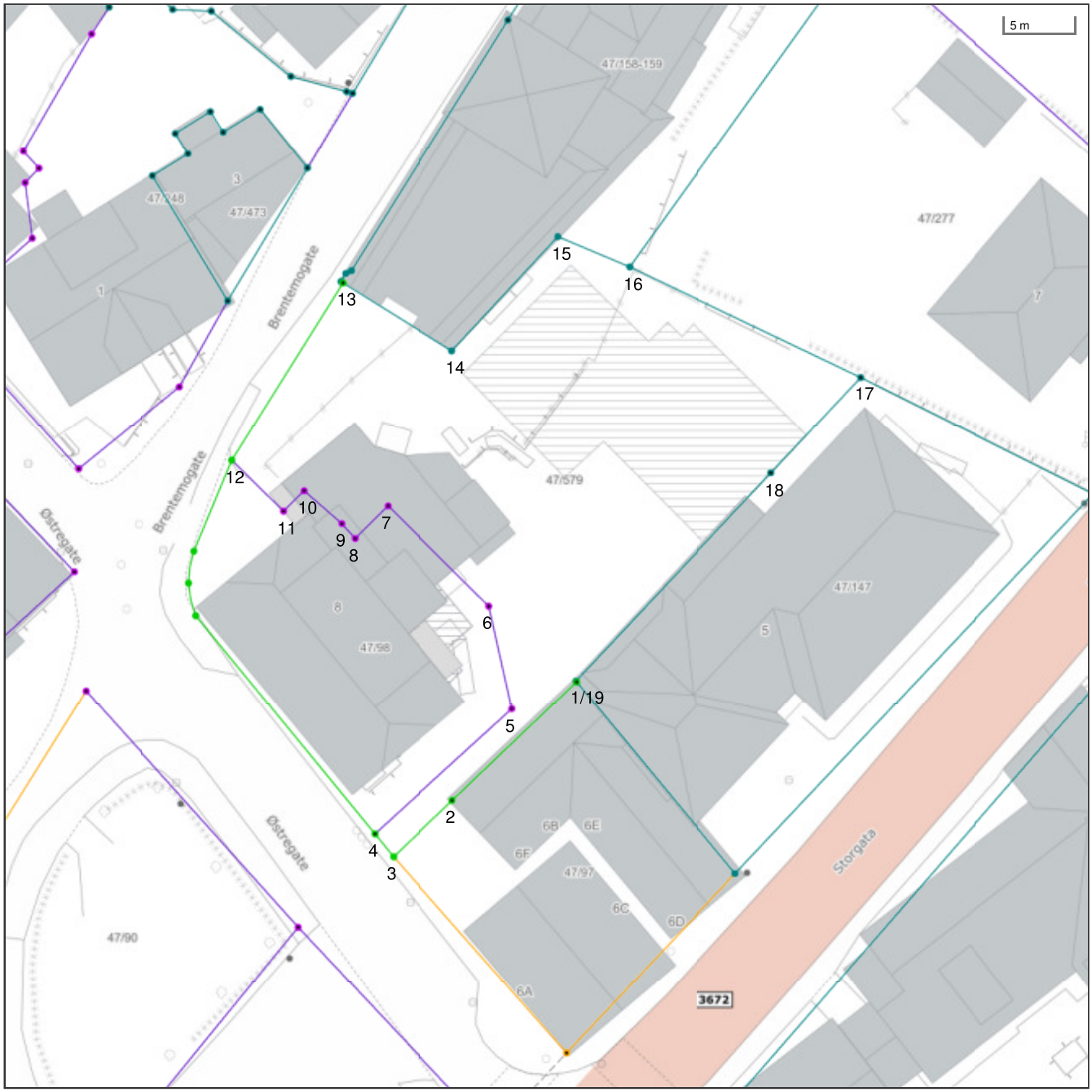
UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Eiendomskart for eiendom 4215 - 47/579//



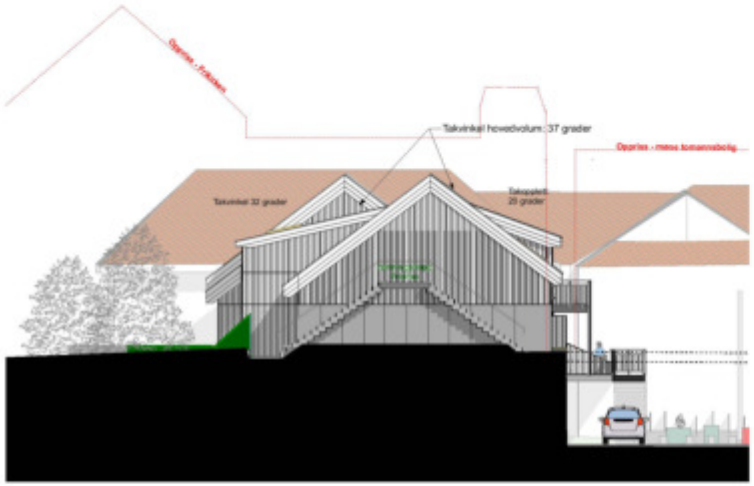
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	796,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6456741,441772	**Øst**	463483,695959	

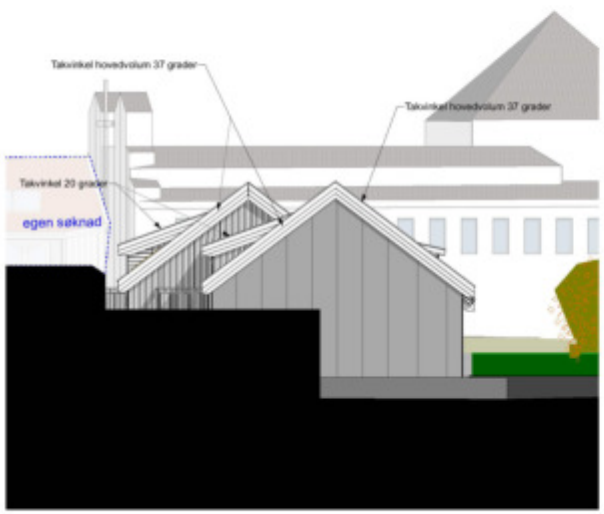
Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6456725,39	463488,54	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	0,08	
2	6456716,87	463479,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	12,46	
3	6456712,84	463475,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	5,90	
4	6456714,50462	463473,799976	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,14	
5	6456723,46	463483,831	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,45	
6	6456730,919	463482,231	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,63	
7	6456738,233	463474,972	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,30	
8	6456735,895	463472,561	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,36	
9	6456736,98	463471,611	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,44	
10	6456739,38	463468,901	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,62	
11	6456737,918	463467,4	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,10	
12	6456741,64	463463,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	5,26	
13	6456754,41	463471,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	15,16	
14	6456749,43	463479,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	9,30	
15	6456757,61	463487,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	11,27	
16	6456755,37	463492,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	5,65	
17	6456747,23	463509,34	13 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	18,56	
18	6456740,36	463502,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,51	
19	6456725,45	463488,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	20,65	



Fasade nordvest

Fasade nordøst

Fasademateriale: Stående, hvit trekledning
Takmateriale: Rød tegl takstein
Gavl-vegger: Lys grå platekledning



Fasade sørøst

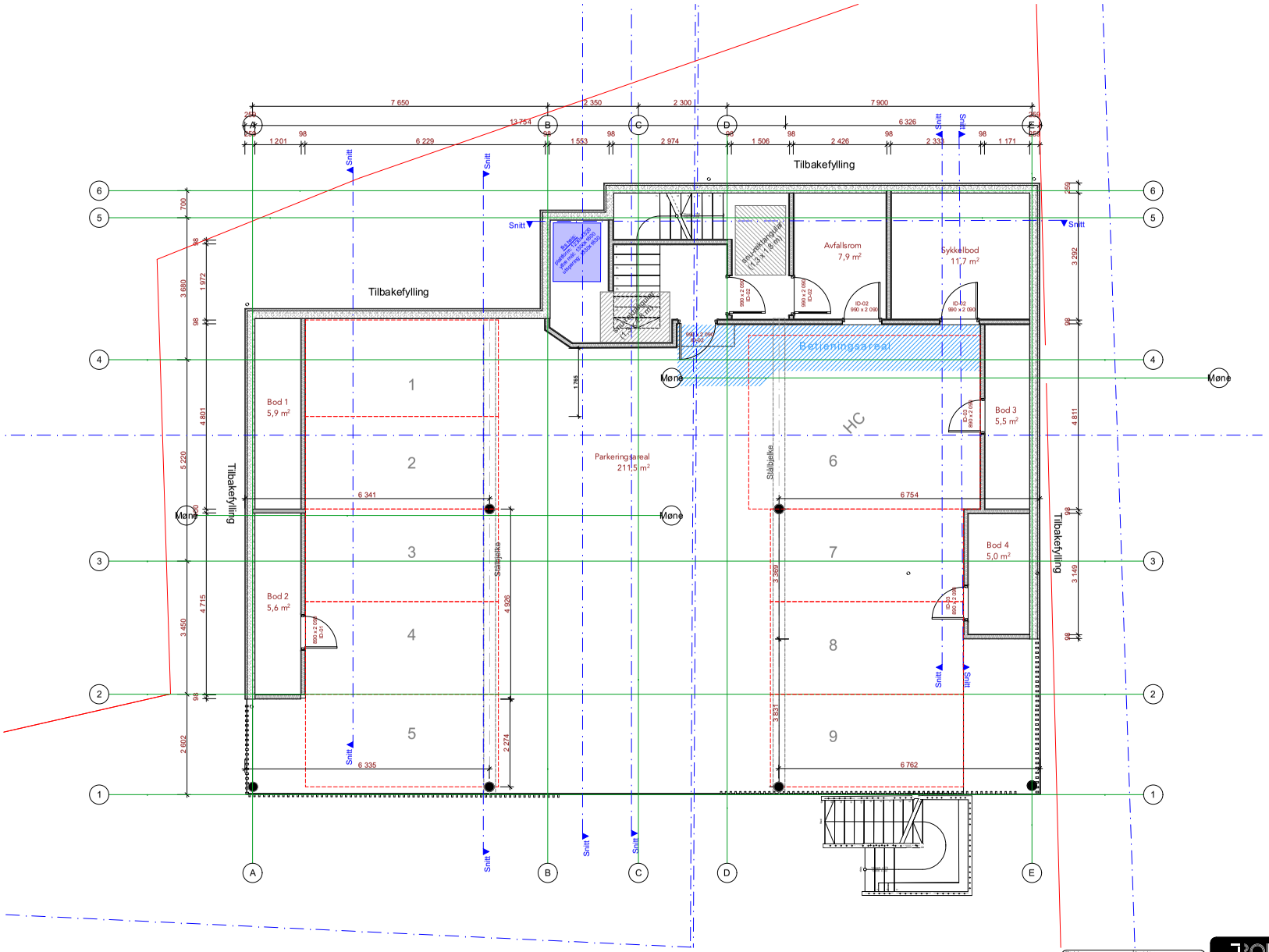
Fasade sørvest

Tiltakshaver: Sørutvikling AS	Prosjektnavn: Østregate 8	
Lokalisering: Østregate 8 4790 LILLESAND	Gnr./Bnr.: 43/98	
Type tegning: Fasader leilighetsbygg	Fase: Byggesøknad	Vedlegg E5

TROLLVEGG
Østre Strandgate 31, 4610 Kristiansand - Org. nr: 991 688 285
MVA - www.trollvegg.no - post@trollvegg.no

Målestokk:	Dato:	Tegn:	Kontroll:	Rev nr:
1:200	24.01.2022	TE	TV	-

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:
A488	A40-2



Tilhørende tegninger

Tilhørende tegninger	Tegningsnr.
Plan underetasje	A22-100

Tilhørende tegninger

Tilhørende tegninger	Tegningsnr.
Fasade: Anbudstegninger	A4-88

Tilbyder: Østregate 8 AS
Prosjektnavn: Østregate 8
Lokalisering: Østregate 8 LILLESAND
Gnr./Bnr.: 47/98

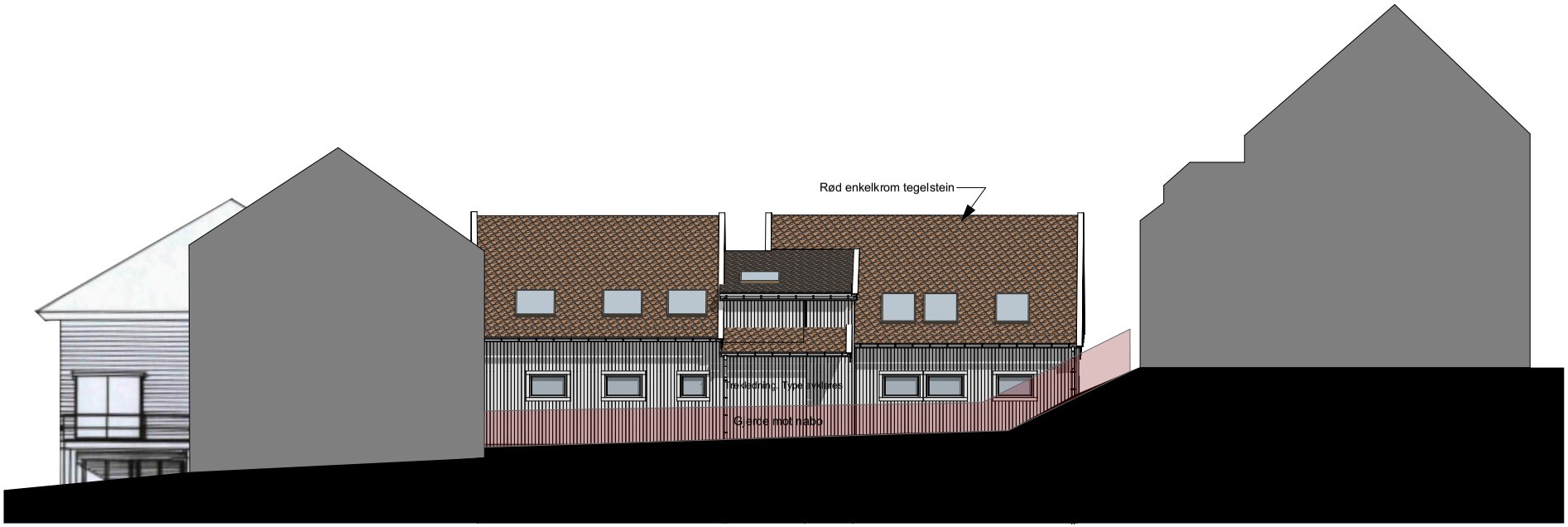
TROLLVEGG
Østre Strandgate 11, 4610 Kristiansand - Org. nr: 991 488 815
MVA - www.trollvegg.no - post@trollvegg.no

Type tegning: Plan underetasje
Fase: Anbudstegninger

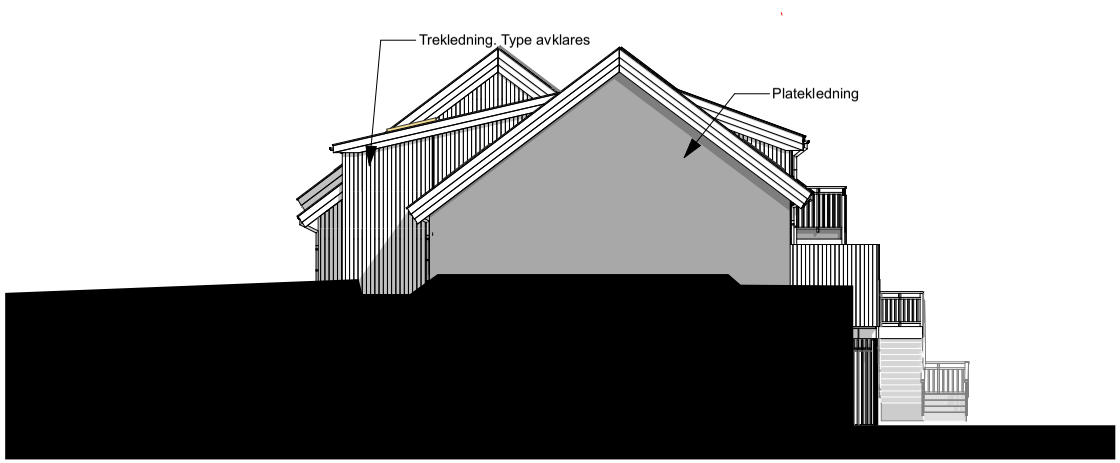
Målestokk: 1:50
Dato: 25.10.2023
Tegn: TV/BG
Kontroll: -
Rev.nr: -

Prosjektnr.: A4-88
Tegningsnr.: A22-100

BIM-verktøy ArchiCAD 20 NOR Filplassering: /Volumes/Filserver/Trollvegg/Kontor/ARKITEKTPROSJEKTER/ARKITEKT/a488 Østregate 8 i Lillesand/02a Arbeidstegninger/03 TREGATE 8 - 4-MANNSBOLIG.pln



Nordøst



Nordvest

BIM-verktøy ArchiCAD 20 NOR Filplassering: /Volumes/fileserver/Trollvegg Kontor/AKTIVE PROSJEKTER/ARKITEKT/a488 Østregate 8 i Lillesand/02a Arbeidstegning/ØSTREGATE 8 - 4-MANNSBOLIG.pln

Tiltakshaver:	Prosjektnavn:
Østregate 8 AS	Østregate 8
Lokalisering: Østregate 8 LILLESAND	Gnr./Bnr.: 47/98

TROLLVEGG
Østre Strandgate 31, 4610 Kristiansand - Org. nr: 991 688 385 MVA - www.trollvegg.no - post@trollvegg.no

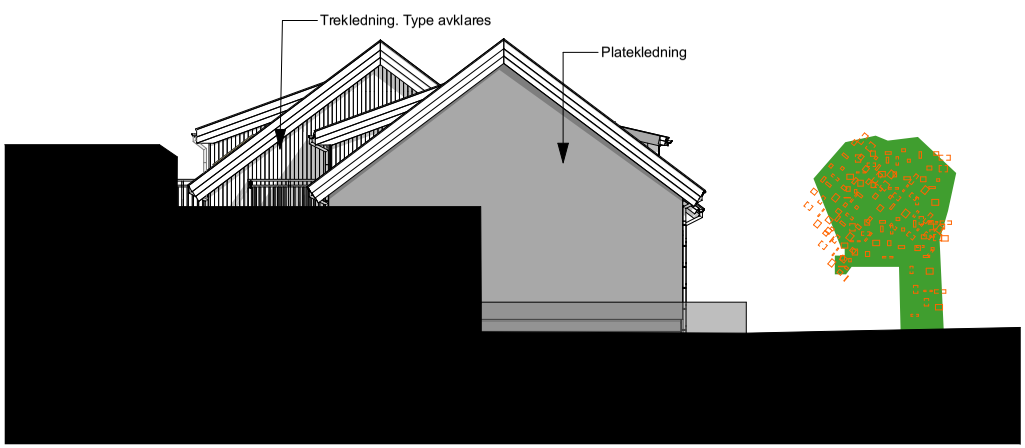
Type tegning:	Fase:
Fasade nordvest og nordøst	Anbudstegninger

Målestokk:	Dato	Tegn:	Kontroll:	Rev nr:
1:100	24.10.2023	TV/BG		-

Filnavn: ØSTREGATE8 - 4-MANNSBOLIG.pln

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:
A488	A40-101

Sørvest



Sørøst

BIM-verktøy ArchiCAD 20 NOR Filplassering: /Volumes/fileserver/Trollvegg Kontor/AKTIVE PROSJEKTER/ARKITEKT/a488 Østregate 8 i Lillesand/02a Arbeidstegning/ØSTREGATE 8 - 4-MANNSBOLIG.pln

Tiltakshaver: Østregate 8 AS	Prosjektnavn: Østregate 8
Lokalisering: Østregate 8 LILLESAND	Gnr./Bnr.: 47/98

TROLLVEGG
Østre Strandgate 31, 4610 Kristiansand - Org. nr: 991 688 385 MVA - www.trollvegg.no - post@trollvegg.no

Type tegning: Fasade Sør og Øst	Fase: Anbudstegninger

Målestokk:	Dato	Tegn:	Kontroll:	Rev nr:
1:100	24.10.2023	TV/BG		-

Filnavn: ØSTREGATE8 - 4-MANNSBOLIG.pln

Prosjektnr.: A488	Tegningsnr.: A40-102

Markert blått i tegningen er delvis nedbrent bygning som ligger i eiendomsgrensen. Denne søkes revet.

Tiltakshaver: Sørutvikling AS	Prosjektnavn: Østregate 8
Lokalisering: Østregate 8, 4790 LILLESAND	Gnr./Bnr.: 42/98

N

TROLLVEGG
Østre Strandgate 31, 4610 Kristiansand - Org. nr: 991 688 285 MVA - www.trollvegg.no - post@trollvegg.no

Type tegning:	Fase:	
Plan 1. Etasje	Byggesøknad	Vedlegg E7

Målestokk:	Dato:	Tegn:	Kontroll:	Rev nr:
1:200	24.01.2022	TE	TV	-

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:
A488	A20-2

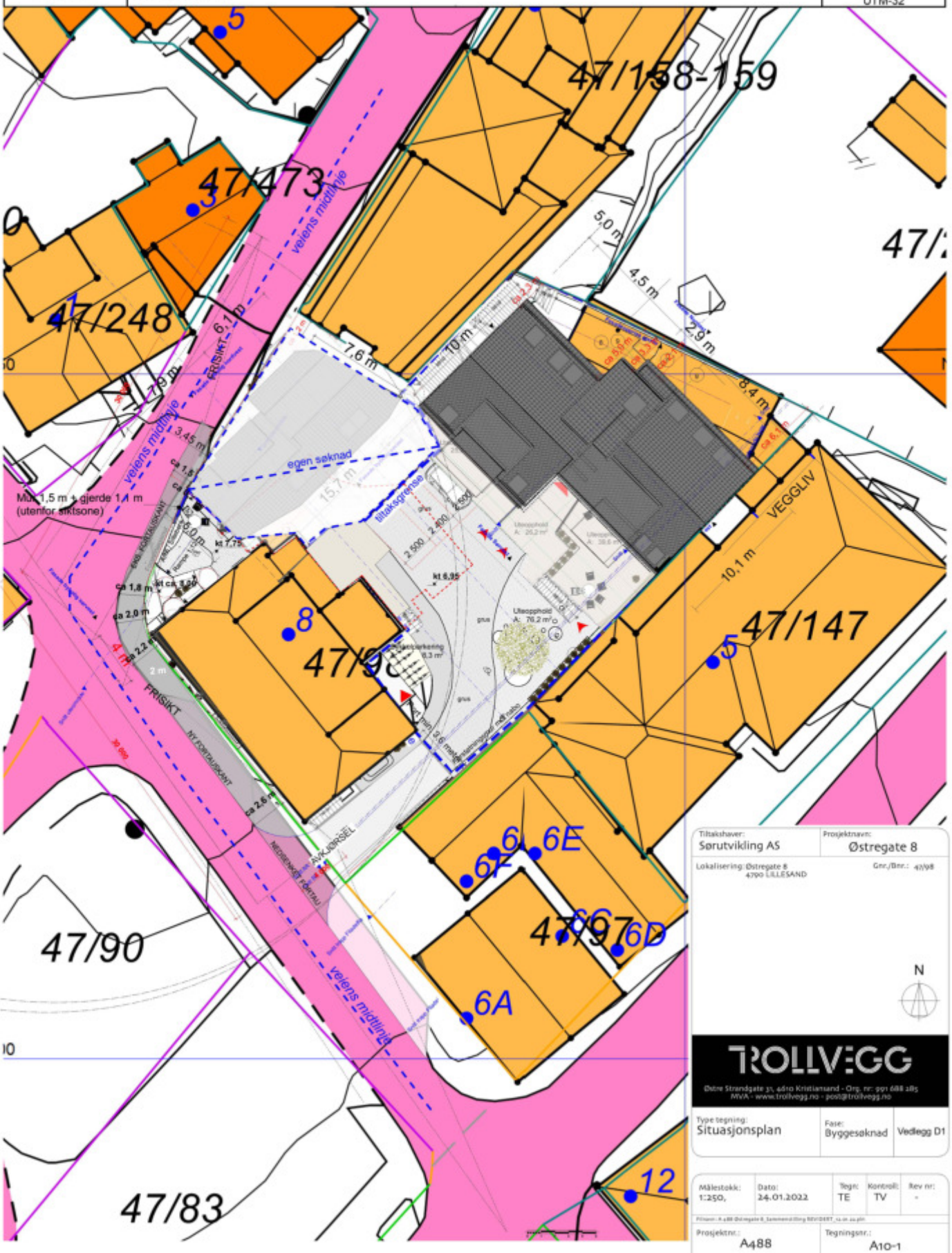
Tiltakshaver:
Sørutvikling AS
Prosjektnavn:
Østregate 8
Lokalisering: Østregate 8
4790 LILLESAND
Gnr./Bnr.: 43/98
N
TROLLVEGG
Type tegning:
Plan 2. Etasje
Fase:
Byggesøknad
Vedlegg E8
Målestokk:
1:200
Dato:
24.01.2022
Tegn:
TE
Kontroll:
TV
Rev nr:
-
Prosjektnr.:
A488
Tegningsnr.:
A20-3
tiltaksgrense
egen søknad
Leilighet 4
Leilighet 3
Uteopphold
A: 18,7 m²
8,4 m
20,80 m
2,9 m
1,60 m
7,90 m
10,40 m
10,60 m
10,35 m
7,55 m
6,10 m
7,90 m
5,0 m

Lillesand

Situasjonskart

Eiendom: 47/98
Dato: 30.08.2021
Målestokk: 1:250

N
UTM-32



Tiltakshaver:	Prosjektnavn:
Sørutvikling AS	Østregate 8

Lokalisering: Østregate 8
4790 LILLESAND

Gnr./Bnr.: 47/98

N

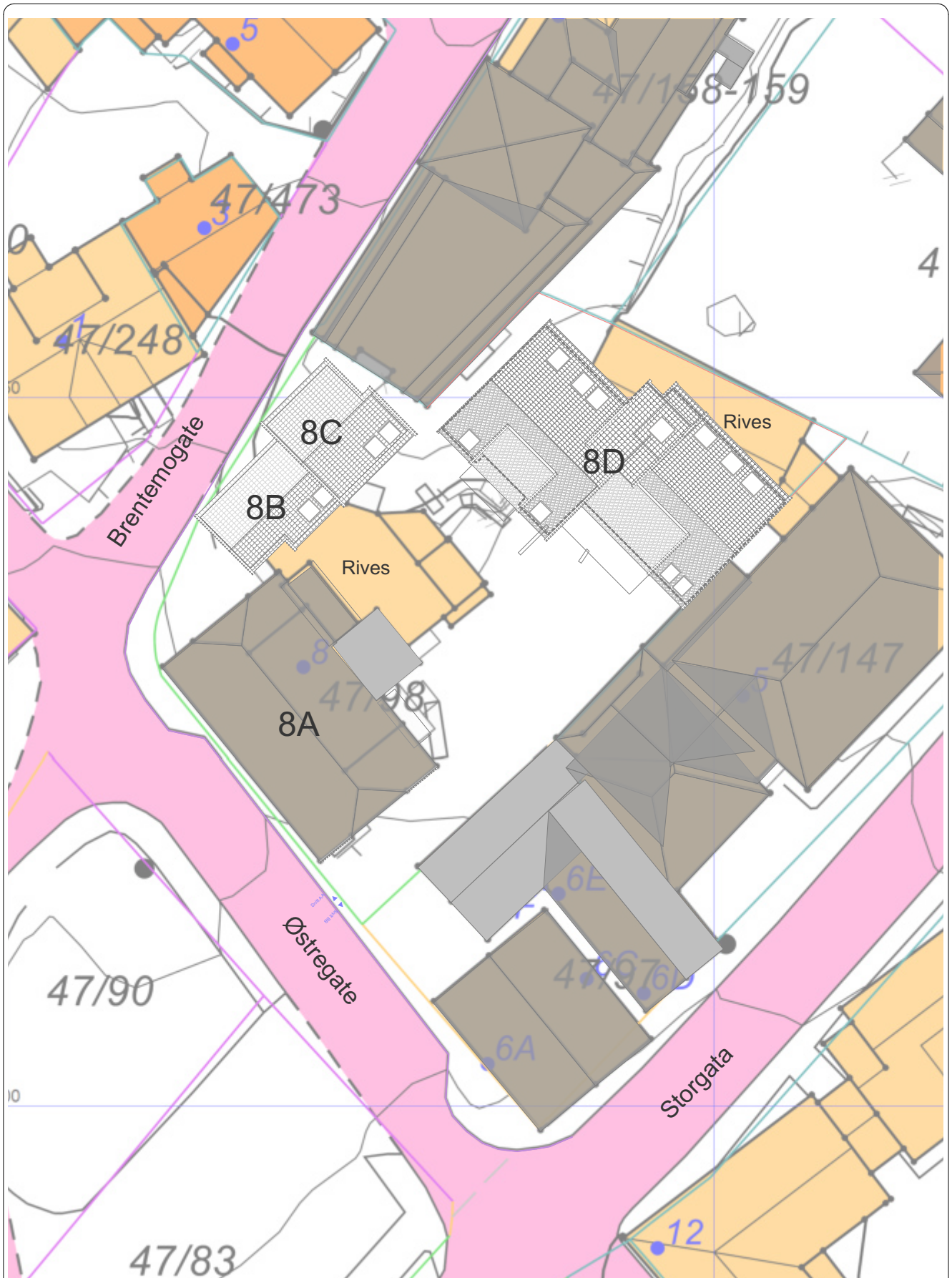
TROLLVEGG

Østre Strandgate 31, 4610 Kristiansand - Org. nr: 991 688 285
MVA - www.trollvegg.no - post@trollvegg.no

Type tegning:	Fase:	
Situasjonsplan	Byggesøknad	Vedlegg D1

Målestokk:	Dato:	Tegn:	Kontroll:	Rev nr:
1:250,	24.01.2022	TE	TV	-

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:
A488	A10-1



© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekt navn:
A488 Østregate 8-seksjonering
Prosjektadresse: Østregate 8, 4790 Lillesand
Gnr./Bnr.: 47/98
Tiltakets art: **Boligbygg**
Fase: **Seksjonering**
Tiltakshaver: **Sørutvikling AS**
Prosjekterende: **Trollvegg Arkitektstudio AS, Østre Strandgate 31, 4610 KRISTIANSAND**

Type tegning: **Situasjonskart- seksjonering**
Målestokk: Ark: **A3**

Tegningsnr.:	Prosjektnr.:	Rev.nr.:	Dato:
A10- 01	A488	-	21.03.2022

BIM med ARCHICAD 25 NOR Filplassering: /Volumes/filserver/Trollvegg Kontor/AKTIVE PROSJEKTER/ARKITEKT/a488 Østregate 8 i Lillesand/02 Seksjonering/A 488 Østregate 8.pln

Tegnet av: **Tegnet av**

nord

TROLLVEGG ARKITEKTUR INTERIØR PLAN

Fasade gårdsrom. Frikirken og leilighetsbygg i bakgrunnen

Tiltakshaver: Sørutvikling AS	Prosjektnavn: Østregate 8	
Lokalisering: Østregate 8 4790 LILLESAND	Gnr./Bnr.: 43/98	
N		
TROLLVEGG Østre Strandgate 31, 4610 Kristiansand - Org. nr: 991 688 285 MVA - www.trollvegg.no - post@trollvegg.no		
Type tegning: Fasade gårdsrom	Fase: Byggesøknad	Vedlegg E14

Målestokk:	Dato:	Tegn:	Kontroll:	Rev nr:
	24.01.2022	TE	TV	-

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:
A488	A70-5

1:200 U-etasje

Prosjekt navn:
Østregate 8, 4-mannsbolig, 2-mannsbolig og totalrenovering av eksisterende bygg

Eiendom/Byggested: Østregate 8, 4790 Lillesand		Fase: Byggesøknad	Type tegning: Situasjonsplan
Tiltakets art: Hotell, nærings- og boligbygg	Gnr./Bnr.: 47/98	Prosjekterende: Trollvegg Arkitektstudio AS, Østre Strandgate 31, 4610 Kristiansand, www.trollvegg.no	Tegningsnr.: A10-02
Tiltakshaver: Østregate 8 AS			Prosjektnr.: A488
			Rev.nr.: -
			Dato: 02.10.2023
			Tegnet av: TV

Målestokk: 1:200 Ark: A2 Liggende

nord

Bestemmelser for Områderegulering for Lillesand Sentrum

Vedtatt:19.05.2015
Sist revidert: 11.03.2020
Vedtatt endring etter §12-14 andre ledd: 13.10.2020

1. Generelle bestemmelser

1.1 Formål og henvisninger

Planbestemmelser med plankart bygger på Plan- og bygningsloven av 2008-06-27 nr.71, og gjelder for de områdene som faller inn under planavgrensningen. Bestemmelsene skal gi juridiske rammer for vern og utvikling av historiske, arkitektoniske, kulturelle, næringsmessige og andre miljømessige verdier som Lillesand sentrum innehar. Hensikten er å oppnå et fremtidsrettet, miljøvennlig, levende og attraktivt sentrum med offentlige institusjoner, kompetansekrevende virksomheter, undervisning, handel, gaterom, kultur og boliger som de viktigste miljøskapende faktorer.

1.2 Temakart:

Temakartene er ment som suplement til planbeskrivelsen, men gis juridisk virkning i den grad de vises til i bestemmelser.
Følgende temakart er vedlagt planen:
- Temakart "Sandsbekken og grønnstruktur"
- Temakart "Smau, snarveier og allmenninger"
- Temakart "Gatemiljø"
- Temakart "Bygningsdatering"
- Temakart "Vernesoner"
- Temakart "Barn og unge"

Temakartene er knyttet opp mot plankart og bestemmelser. Der hensynssone Vern kulturmiljø sammenfaller med områder vist i temakart, gjelder egne bestemmelser.

1.3 Formingsveileder for Lillesand Sentrum

Det er utarbeidet en formingsveileder for Lillesand sentrum. Denne gis virkning der bestemmelsene viser til denne. Innenfor hensynssone bevaring gjelder denne fullt ut.

For detaljreguleringsplan skal gjeldende normaler for veg og utomhusanlegg følges dersom det ikke fremkommer andre bestemmelser under relevant reguleringsformål i områdeplanen.

1.4 Plankrav

Følgende områder må detaljreguleres før tiltak større enn BRA/BYA 50 m² kan iverksettes:
B26, B/T1, B/T2, T1, T2
S5_2, S7_1, S7_2, S11, S12
TUN2, TUN3, TUN4, SGG1
TORG1, TORG2, TORG3
HTL/S
KIRKE, PP2, PP3, G3

1.5 **Innholdet i utbygningsavtaler** (pbl kap. 17)
Utbygningsavtaler skal sikre gjennomføring av planen og dens rekkefølgebestemmelser.
Det skal også fastsettes et anleggsbidrag per boenhet/bruksenhet til opparbeidelse av offentlige parker/grøntområder, veier og annen teknisk infrastruktur innenfor Områdeplan for Lillesand sentrum.

1.6 Rekkefølge av tiltak/utbyggingsavtale
Rekkefølgebestemmelser og utbygningsavtaler skal i form av anleggsbidrag sikre opparbeidelse av fellesområder og anlegg i hele sentrumsområdet og skal pålegges alle utbyggingsprosjekter innenfor sentrumsplanen. Dette gjelder likevel ikke for tiltak som er untatt søknadsplikt, eller ikke rammes av bestemmelsene om ansvarsbelegging.

Med grunnlag i kostnadsbidrag (kr. Pr m^2 BRA fastsatt av Lillesand Bystyre) for bolig og øvrige formål, skal det innbetales anleggsbidrag i hver enkelt byggesak før igangsettingstillatelse gis.

1.7 Utforming og omgivelseskvalitet
I alle plan- og byggesaker med BRA over 150m^2 skal det i søknad om tiltak foreligge en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider; både i forhold til seg selv, til omgivelsene, til gaterom og fjernvirkning.

Det kan i den enkelte byggesak gis spesielle krav til dokumentasjon. Tilpasninger til eksisterende bysituasjon og eksisterende bebyggelse skal skje på en slik måte at det gis rom for ny tidsmessig arkitektur av høy kvalitet der ikke vernehensyn krever sterk formstyring. Nye bygg kan gjerne ha et moderne uttrykk som tydeliggjør at bygget tilhører samtiden.

Offentlige bygg og byrom som inneholder viktige funksjoner for byen skal ha en utforming som signaliserer dette.

1.8 Skilt, reklame, møblering og belysning
Butikkskilt, reklameskilt, møblering og belysning skal utformes i tråd med Lillesand kommunes Formingsveileder for Lillesand sentrum. Disse tiltakene er underlagt søknadsplikt.

1.9 Støyforhold
Det tillates ikke støyende spunting dersom det finnes alternative fundamenteringsalternativer som f.eks borrende peler.

Ved bruk av spunting eller andre støyende fundamenteringsformer skal det i søknaden redegjøres for eventuelle negative konsekvenser for tilgrensende områder, her med fokus på støy og setningsskader.

1.10 Temporære konstruksjoner
Bruk av midlertidige konstruksjoner skal unngås hvis det finnes alternativer til

bruksområdet. Lillesand kommune skal legge forholdene til rette for å tilby gode alternativer til midlertidige scener og salgsboder for å fylle dette kravet.

Det tillates midlertidige, flyttbare installasjoner på inntil 20 m². Disse kan maksimalt være utplassert i 1 uke i strekk, med mindre de er i daglig virke.

Ellers gjelder Retningslinjer for salg, aktiviteter og utearrangementer i Lillesand sentrum.

1.11 Kvikkleire

For alle detaljreguleringsplaner og for alle tiltak som krever fundamentering i grunn innenfor planområdet, må grunnforhold og kvikkleire analyseres og vurderes. Hvis det avdekkes ustabile eller usikre grunnforhold skal tiltaksplan utarbeides. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen.

1.12 Flomfare (H320)

For alle detaljreguleringsplaner og for alle tiltak innenfor hensynssone flom (H320) skal flomfare vurderes og nødvendige tiltak treffes for å redusere risiko for skade ved flom.

1.13 Gjenoppbygging etter brann

For hele planområdet tillates gjenoppbygging av boliger med samme BYA, BRA og antall boenheter som eksisterende bolig som erstatning for tapt bolig eller ved riving av eksisterende bolig.

2. Bebyggelse og anlegg (pbl§12-5 nr.1)

2.1 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (B) (pbl §12-5 nr.1)

2.1.1 Bebyggelsestype

Innenfor områder for boligbebyggelse skal det oppføres eneboliger/tomannsboliger.

2.1.2 Plankrav

- **B26**
  Før fortetting innenfor B26 må området detaljreguleres. Sentrumsplanens bestemmelser om utnyttelse og fortetting skal legges til grunn i reguleringsarbeidet.
- **B/T1**
  Området skal brukes til tjenesteyting eller bolig. Ved tiltak som krever søknad skal det utarbeides detaljreguleringsplan. Utnyttelse skal klargjøres i detaljregulering.
- **B/T2**
  Området skal brukes til tjenesteyting eller bolig. Ved tiltak som krever søknad skal det utarbeides detaljreguleringsplan. Området ligger i hensynssone bevaring og utnyttelsesgrad og fortetting for hensynssone bevaring gjelder. For øvrig gjelder bestemmelser i vernesone.

2.1.3 Utnyttelse

Innenfor områder for boligbebyggelse tillates det inntil 2 boenheter per tomt. Én boenhet skal ha BRA minimum 35m^2.

Maksimalt BRA for B4-B11, B17, B18 og B26 er 45%. Maksimal BYA er 275m^2. Utnyttelse beregnes for hver enkelt tomt.

For B2-B3 og B12- B16, B19-B25 og B27 gjelder utnyttelse angitt for hensynssone bevaring.

Område B/T3 skal bebygges med bolighus eller en annen bygning for publikumsrettet tjenesteyting med tilhørende anlegg. Før eventuell riving kan tillates igangsatt skal det foreligge godkjent rammetillatelse for oppføring av nytt bygg som fremmer formålet. Området skal ikke brukes som parkeringsplass utover parkering for funksjoner bolig/tjenesteyting innenfor området B/T3. Maksimal BRA er 45 %. Det skal være saltak med takvinkel 35-40 grader. Maksimalt tillatt mønehøyde er kote +16,0.

For BK1 tillates det inntil 6 boenheter og maks BRA 700m^2.

2.1.4 Byggegrenser

Innenfor boligområdene er byggegrense mot vei vist. Byggegrense mot naboeiendom er 2 meter der ikke annet er vist i plan.
For B2-B3 og B12- B16 og B19-B25 gjelder utnyttelse angitt for hensynssone bevaring.

2.1.5 Fortetting

Det kan tillates fradeling av nye boligtomter dersom både ny og gammel eiendom hver er minimum 400m^2, det vil si at det tillates ikke fradeling til ny boligeiendom for eiendommer mindre enn 800m^2.

2.1.6 Universell utforming/tilgjengelig boenhet

Kommuneplanens bestemmelser om universell utforming / tilgjengelige boenheter gjelder.

2.1.7 Krav til uteoppholdsareal

For hver ny boenhet innenfor områder avsatt til boligformål skal det avsettes 50 m^2 uteoppholdsareal per boenhet. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

2.1.8 Sekundærbygninger

Sekundærbygning (garasjer, mellombygg, bod, uthus m.v.) kan maks ha BRA som er 1/4 av hovedbygnings maksimale BRA. Det tillates kun 1 sekundærbygning per eiendom.

Det tillates ikke boenheter i frittliggende sekundærbygning.

Sekundærbygninger skal ha samme takvinkel som hovedbygning.
Sekundærbygninger kan kun oppføres i 1 etasje.

Det tillates i tillegg til sekundærbygning 1 frittliggende bod på maks 15m^2 per eiendom.

2.1.9 Høyder og estetikk

Alle søknadspliktige tiltak skal utformes i samsvar med Lillesand kommunes formingsveileder.
I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

- Bygninger kan ha maksimalt 2 etasjer. Underetasjer tillates. Høyde fra gulv 1.etg til møne kan maks være 12,5 m.
- Saltak og halv-valmtak skal benyttes. Takvinkel må være mellom 37-42 grader. Flate tak tillates ikke. Takterrasser tillates ikke. Tekniske installasjoner (heis, ventilasjonsanlegg m.v.) skal innebygges og inngå i byggets volum og takform.
- Det tillates ikke arker eller kvister som dekker mer enn ¼ av takflatens areal.

Unntak:
For delområde B4-B11(Bellevue) gjelder følgende:

- I område B4-B11 tillates det maksimalt 1 etasje pluss underetasje, total høyde fra gulv 1.etg til møne 6,5 m.
- Byggets lengderetning og møne skal være fra syd-vest mot nord-øst, parallelt med gateløp.
- Bygningene skal ha saltak/pulttak med vinkel mellom 6 og 25 grader.

2.1.10 Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 m.
Ved terrengsprang høyere enn 1,5 m skal forstøtningsmurer avtrappes.

2.1.11 Parkering

For boligområdene gjelder kommuneplanens bestemmelser for parkering og sykkelparkering så langt ikke annet er bestemt.

2.1.12 Avkjørsler

Til kommunale veier tillates maksimalt 1 avkjørsel med maksimal bredde = 7,0 meter pr eiendom.
Avkjørsel fra kommunale veier til private eiendommer skal ha frisikt i henhold til Lillesand kommunes veinormal.

2.1.13 Område BK

Innenfor område BK tillates konsentrert boligbebyggelse.

2.1.14 Særskilte tilleggsbestemmelser område B/P1

Innenfor området tillates oppføring av bygning(er) med følgende funksjoner:
Bolig og offentlig parkering

- Eksisterende bygg tillates revet.

- Det kan oppføres bygning som avtrappes med gesimshøyder maks +15, +18,+21,+24 moh regnet fra syd mot nord. Byggegrenser er angitt i plankart.
- Største tillatte byggehøyde er vist på plankart.
- Bygget skal ha saltak med ensartet takvinkel mellom 32-34 grader. Mindre deler av bygget kan ha flatt tak men ikke utover 15% av takflatens totale grunnflate.
- Det tillates ikke tekniske installasjoner over denne høyde.
- I byggesøknad må redegjøres for grunnforhold, flomfare og skredfare.
- Tekniske installasjoner skal innebygges og ikke plasseres slik at beboere i eller i tilgrensing forstyrres av støy.
- Det tillates etablering av kjeller til offentlig parkering ned til kote +9
- Det tillates ikke fasadelengder større enn 8 meter før den brytes av et mellomrom eller sprang i fasade.
- Det skal avsettes et areal på minst 100 m² til lek innenfor planavgrensning som opparbeides i henhold til Lillesand kommune normal for slike anlegg.

Parkering:

- Det tillates maksimum 1 parkeringsplass til hver bolig på øverste parkeringsnivå
- Det skal bygges parkeringsplass til offentlig bruk i nedre parkeringsnivå
- 5% av p-plassene skal ha størrelse som tilfredsstiller parkering for bevegelseshemmede

2.2 Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål (S) (pbl §12-5 nr.1)

2.2.1 Bebyggelsestype

Innenfor områder med sentrumsformål kan det oppføres bygning med formål bolig, forretning, kontor og tjenesteyting med tilhørende anlegg og parkering.

For delområder S1-S5, S7-S9 og S10 langs Østregate, S5-S8 tillates det ikke boligformål i 1.etasje.

Boenheter må ha BRA på minst 35 m^2

2.2.2 Plankrav

- S7_1 og S7_2

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for område S7_1 og S7_2 før områdene bebygges. Disse områdene skal utarbeides som en felles detaljregulering og inkludere TORG5 og TUN4. Rekkefølgebestemmelser skal sikre opparbeiding av TORG5, PARK6 og TUN4.

- S11

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for S11 før området bebygges. Under bakkenivå skal opparbeides parkeringshus som skal ha minst 130 offentlige parkeringsplasser. Minst 5% av parkeringsplassene innenfor området skal være HC-plasser. For øvrig kan området benyttes til sentrumsformål og øvrige bestemmelser i sentrumsplanen skal legges til grunn i detaljreguleringen.

- S12

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan før området bebygges. Det skal være minst 50 offentlig tilgjengelige parkeringsplasser innenfor området. Minst 5% av alle parkeringsplasser innenfor området skal være HC-plasser. For øvrig kan området benyttes til sentrumsformål, og øvrige bestemmelser i sentrumsplanen skal legges til grunn i detaljreguleringen.

- HTL/S

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for området HTL/S før området bebygges. Området kan benyttes til hotell/botell og/eller øvrige sentrumsformål. BYA = maks 70 % og maks bygningshøyde skal settes til kote 15 moh.

2.2.3 Utnyttelse

For området avsatt til sentrumsformål og som er innenfor hensynssone bevaring, gjelder utnyttelse angitt for hensynssone bevaring.

For områdene S5_2, S7_1, S7_2, S11, og S12 avklares utnyttelsesgrad i detaljregulering.

Byggegrenser/eiendomsgrenser under bakken kan fravikes i tilfeller der det foreligger avtale med eier av berørt(e) eiendom(er).

Større bygningsvolumer skal brytes opp med mindre mellombygg/portrom. Hovedvolumer kan maksimalt ha en grunnflate på 150 m^2 eller en fasadelengde på 12 m før den må brytes opp av et mellombygg eller portrom med bredde min 2,5 m. Mellombygg skal trekkes tilbake min. 0.5 m fra hovedbygnings tak og veggliv for å skape sprang. Mellombygg og hovedbygg skal ha en egen karakter og en helhetlig klar form og volum.

2.2.4 Universell utforming

Nye bruksenheter for forretning/tjenesteyting/kontor skal være universelt utformet.

2.2.5 Krav til uteoppholdsareal

Dersom boenhet ikke ligger innen 300 m fra nærmeste offentlig park/grøntområde med størrelse min 100 m^2 kreves det 25 m^2 uteoppholdsareal per boenhet.

Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal kan godkjennes som terrasse/balkong dersom denne er minimum 15 m^2 og har minste dybde 2,5 m.

2.2.6 Sekundærbygninger

Sekundærbygninger som garasjer, mellombygg, anneks, bod, uthus m.v. kan ha BRA lik inntil ¼ av hovedbygningens maksimale BRA. For sekundærbygninger som er minst 1 etg (3 m) lavere enn hovedbygning, kan sekundærbygning ha annen

takform og takvinkel enn hovedbygning og flatt tak og takterrasser kan tillates.

2.2.7 Høyder

Det tillates oppført bygg i maks 2 etasjer, det vil si med maksimal mønehøyde 12,5 m over gjennomsnittlig høyde på terreng regnet langs fasade langs tilstøtende gateløp.

Bygg kan ikke være mer enn 1 etasje (3m) lavere eller høyere enn nabobygg som ligger på samme side langs gateløp. Frittstående bygg kan ha maks 2 etasjer.

Dersom nabobygg er oppført i 3 etasjer kan nytt bygg som ligger inntil eksisterende nabobygning ha samme mønehøyde og gesimshøyde som nabobygning. Høydene regnes fra gjennomsnittlig høyde på terreng langs fasade langs tilstøtende gateløp på både eksisterende og nytt bygg.

2.2.8 Estetiske forhold

Alle tiltak skal utformes i samsvar med Lillesand kommunes formingsveileder.

I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

- Bygninger skal oppføres med fasader i naturmaterialer som stein, tre, mur, tegl samt glass. Overflatebehandling tillates.
- Høye, tette eller ensartede sokler skal unngås. Sokler over 1 meters høyde skal utformes med brudd eller materialskift.
- Bygninger kan ha maksimalt 2 etasjer. Underetasje tillates. Høyde fra gulv 1.etg til møne kan maks være 12,5 m.
- Saltak og halv-valmtak skal benyttes. Takvinkel må være mellom 37-42 grader. Flate tak tillates ikke. Takterrasser tillates ikke. Tekniske installasjoner (heis, ventilasjonsanlegg m.v.) skal innebygges og inngå i byggets volum og takform.
- Det tillates ikke arker eller kvister som dekker mer enn ¼ av takflatens areal.
- Takflater skal være i betong, metall eller tegltakstein. Det kan tillates andre materialer på takflater der takflate har lavere vinkel som ikke er synlig fra gateplan.
- Minimum 5m eller 60% (største faktor gjelder) av førsteetasjes fasade skal for publikumsrettet virksomhet være aktiv. Det vil si åpne og opplyste utstillingsarealer, serveringssteder med åpent innsyn/inngang, eller som tilbyr andre funksjoner til allmennheten. Tildekking/foliering av vinduer tillates ikke. Fargede/speilende glass tillates ikke. Nye fasader skal respektere det eksisterende gaterom med hensyn til rytme, skala, vinduer og fargesetting.
- Atkomst til publikumsrettet virksomhet som ligger til offentlig gate, skal som prinsipp være fra gaten.
- Eventuelle sikkerhetsgitre skal være innvendig montert.
- Tekniske installasjoner (heis, ventilasjonsanlegg, varmepumpeinntak m.v.) skal innebygges og inngå i byggets volum og takform.
- Utkragninger over byggegrense er ikke tillatt. Utkragninger skal unngås, unntatt der det tjener som ly for allmenn ferdsel for gående. Hvis ikke byggegrense er satt gjelder plan- og bygningslovens avstandskrav.

2.2.9 Parkering

Det avsettes maks 1 parkeringsplass per boenhet. Parkering kan etableres i felles garasjeanlegg. For de delområder der det ikke tillates boligformål i 1.etasje skal parkering etableres i felles garasjeanlegg under terreng eller i innebygd anlegg.

5% av biloppstillingsplassene skal være tilrettelagt og opparbeidet for bevegelseshemmede. For bygninger der det forventes hyppige besøk av personer med nedsatt bevegelsesevne (helsehus, trygdekontor osv) skal behovet vurderes særskilt.

Det skal avsettes areal til sykkelstativ(er) for 6 sykler per 100 m^2 forretning/kontor/tjenesteyting, og 1 sykkel per boenhet.

2.2.10 Midlertidige konstruksjoner

Kommunalt eide områder kan benyttes i henhold til Lillesand kommunes Retningslinjer for salg, aktiviteter og utearrangementer i Lillesand sentrum.

2.2.11 Særskilte tilleggsbestemmelser område S1_1

Innenfor området tillates oppføring av bygning(er) med følgende funksjoner: Bolig, butikker, tjenesteyting, parkering

- Det kan oppføres bygning med gesimshøyde maks +15,5 moh
- Maksimal høyde på bygget er vist på plankart. Det tillates tekniske installasjoner over denne høyde der disse samlet ikke dekker mer enn 10% av takarealet. Tekniske installasjoner skal innebygges.
- Det skal være forretning eller kontor/tjenesteyting på de plan som enderut på gatenivå, samt etasjen over.
- Det tillates etablering av kjeller til parkering ned til kote +2,0.
- Tekniske installasjoner som er nødvendige for byggets funksjon tillatesikke plassert under kote +3,0 hvis ikke det gjøres bygningstekniske avbøtende tiltak som hindrer vanngjennomtregning pga forventet havnivåstigning.
- I byggesøknad må redegjøres for grunnforhold, flomfare, forurensing i grunnen og skredfare.
- Maksimal BYA = 70%
- Det tillates gangforbindelse/overbygg ut over byggegrenser over gatetun (TUN1) mellom bebyggelse på S1_1 og S1_2, med minimum høyde 4 m over gatetun.

2.2.12 Særskilte tilleggsbestemmelser område S1_2

Innenfor området tillates oppføring av bygning(er) med følgende funksjoner: Bolig, butikker, tjenesteyting, parkering

- Det tillates ikke rivning av teglsteinsbygg Storgata 4,(GBR 47/320) Møllegården.
- Det kan oppføres bygning med gesimshøyde maks +14,5 moh
- Maksimal høyde på bygget er vist på plankart. Det tillates tekniske installasjoner over denne høyde der disse samlet ikke dekker mer enn 10% av takareal. Tekniske installasjoner skal innebygges.

- Det skal være forretning eller kontor/tjenesteyting på de plan som enderut på gatenivå.
- Det tillates etablering av kjeller til parkering ned til kote +2,0.
- Tekniske installasjoner som er nødvendige for byggets funksjon tillates ikke plassert under kote +3,0 hvis ikke det gjøres bygningstekniske avbøtende tiltak som hindrer vanngjennomtregning pga forventet havnivåstigning.
- I byggesøknad må redegjøres for grunnforhold, flomfare og skredfare.
- Maksimal BYA = 70%
- Det tillates gangforbindelse/overbygg ut over byggegrenser over gatetun (TUN1) mellom bebyggelse på S1_1 og S1_2, med minimum høyde 4 m over gatetun.
- Sammenbygging av bygg innenfor området tillates

2.2.13 Særskilte tilleggsbestemmelser område S1_3

Innenfor området tillates oppføring av bygning(er) med følgende funksjoner: Bolig, butikker, tjenesteyting, parkering

- Eksisterende bygg tillates revet
- Det kan oppføres bygning med gesimshøyde maks +12,5 moh
- Maksimal høyde på bygget skal være +15 moh. Det tillates tekniske installasjoner over denne høyde der disse samlet ikke dekker mer enn 10% av takareal. Tekniske installasjoner skal innebygges.
- Det skal være forretning eller kontor/tjenesteyting på de plan som ender ut på gatenivå.
- Det tillates etablering av kjeller til parkering ned til kote +2,50.
- Tekniske installasjoner som er nødvendige for byggets funksjon tillates ikke plassert under kote +3,0 hvis ikke det gjøres bygningstekniske avbøtende tiltak som hindrer vanngjennomtregning pga forventet havnivåstigning.
- I byggesøknad må redegjøres for grunnforhold, flomfare, forurensning i grunnen og skredfare.
- Maksimal BYA =50 % eller 400 m²

2.2.14 Særskilte tilleggsbestemmelser område S3_1

Innenfor området skal/kan det tilrettelegges for fiskemottak og bryggekanten skal tilpasses funksjon som kaianlegg for fiskemottak.

2.3 Bebyggelse og anlegg – Tjenesteyting (T) (pbl§12-5 nr.1)

2.3.1 Bruk av bygninger

Områdene kan brukes til offentlig eller privat tjenesteyting, herunder forretninger som driver med salg av tjenester som hovedgesjeft, bevertning, kulturformidling, barnehager, undervisningsinstitusjoner, administrasjon, konsulentvirksomhet, forreninger og organingasjonsvirksomhet m.v.

2.3.2 Plankrav

Det skal utarbeides detaljregulering for område T1 og T2. Disse områdene skal utarbeides som en felles detaljregulering.

2.3.3 Arealbruk

For område T3 skal eksisterende bygg bevares. Ved uopprettelig skade som følge av f.eks brann, kan det oppføres nytt bygg med samme fotavtrykk, byggehøyder og takvinkler som eksisterende bygg.

2.3.4 Parkering

Parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng eller i innebygd anlegg.
Det skal avsettes areal til sykkelstativ(er) for 6 sykler per 100 m².

2.4 Bebyggelse og anlegg – Undervisning (U) (pbl§12-5 nr.1)

2.4.1 Arealbruk

I området tillates skolebygninger med tilhørende anlegg.
Skolebygget kan ha en mønehøyde på maks kote + 26,50 og plasseres innenfor byggegrense vist på plankartet.

Skolebygget skal bevares i tråd med historisk uttrykk og form og skal vedlikeholdes og utbedres i tråd med Lillesand Kommunes Formingsveileder for Lillesand sentrum. Bygget skal være utformet etter prinsipper om tilgjengelighet for alle.

2.4.2 Utnyttelsesgrad

Arealet innenfor byggegrensen kan utnyttes fullt ut.

2.4.3 Parkering/sykkelparkering

Det tillates ikke anlagt bilparkering innenfor områder som er regulert til undervisning. Her kan det gjøres unntak for parkeringsplasser for funksjonshemmede. Slike parkeringsplasser skal anlegges nær inngangen til skolebygget.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser tilsvarende minimum 50 % av elevmassen. Sykkelparkering skal ligge så tett inntil inngangene som mulig og etableres med tilfredsstillende låsemuligheter.

2.4.4 Uteoppholdsarealer

Krav til uteoppholdsareal løses innefor område UT9.
Uteområdene skal opparbeides med tanke på å gi elevene gode uteoppholdsarealer som kan brukes både i undervisningstiden, men også benyttes som kvartalslekeplass utenfor skolens undervisningstid.

2.5 Bebyggelse og anlegg – KIRKE (pbl§12-5 nr.1)

Lillesand kirke er en listeført kirke av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Lillesand kommunes formingsveileder skal følges. Videre gjelder Lov om kulturminner.

2.5.1 Plankrav

Før videre utbygging innenfor området KIRKE, PP2, PP3 eller G3 skal det utarbeides en felles detaljreguleringsplan for disse områdene. Innenfor området for detaljreguleringsplanen skal det avsettes plass til menighetshus med tilhørende anlegg.

2.6 Bebyggelse og anlegg – Forsamlingslokale (FL) (pbl §12-5 nr.1)

For område FL skal eksisterende bygg bevares. Ved uopprettelig skade som følge av f.eks brann, skal det oppføres nytt bygg med samme fotavtrykk, byggehøyder og takvinkler som eksisterende bygg.

2.7 Bebyggelse og anlegg – Hotell (HTL) (pbl§12-5 nr.1)

Området skal benyttes til hotellvirksomhet. Hotellbygningen skal bevares. For øvrig gjelder bestemmelser for sentrumsformål. Ved uopprettelig skade som følge av f.eks brann, skal det oppføres nytt bygg med samme fotavtrykk, byggehøyder og takvinkler som eksisterende bygg.

2.8 Bebyggelse og anlegg – Bevertning (pbl§12-5 nr.1)

For områder avsatt til uteservering kan det tillates møblering og overbygg som er i tråd med formålet, og som ikke er til ulempe eller hinder for allmennheten, eller virker som visuelle stengsler for siktlinjer i byen. Maks høyde for overbygg er 3 meter. Møblering og overbygg skal ha en enhetlig utforming. Prinsipper om tilgjengelighet for alle gjelder. For vurdering av siktlinjer og hvorvidt tiltak utgjør visuelle stengsler, skal temakart for smau, snarveier og allmenninger være retningsgivende.

For BVE1_1, BVE1_2, BVE1_3, BVE2 og BVE6 skal alle overbygninger være temporære og kunne tas ned/fjernes utenfor sesong.

For BVE3, BVE4 og BVE5 kan utplasseres lektere for uteservering. Hvis disse forankres mot havbunn må det foretas sedimentundersøkelser og disse skal oversendes fylkesmannens miljøvernavdeling.

I området kan det anlegges lektere med formål bevertning. Lektere skal bygges i forlengelse av byggets lengderetning. Eventuelle båtplasser eller fortøyning av båter til lekteren skal ikke hindre ferdsel i trafikkområdet sjø.
Lektere skal ikke plasseres slik at de er i konflikt med siktlinjer i byrom eller havn.
Møblering og overbygg skal ha en enhetlig utforming. Prinsipper om tilgjengelighet for alle gjelder.

2.9 Kombinerte formål – Bolig/Tjenesteyting(B/T) (pbl §12-5 nr.1)

For delområde B/T1 og B/T2 kan området brukes til de formål som faller inn under bolig/tjenesteyting.

For delområde B/T1 kan bygg ha maksimalt BYA=1300 m². Mønehøyde skal ikke overstige kote + 26.00.

Materialbruk og utforming skal følge bestemmelser gitt under Sentrumsformål.

For delområde B/T2 gjelder samme bestemmelser som for sentrumsformål.

3. LEK og Uteoppholdsarealer (pbl 12-5 nr1)

3.1 **LEK (pbl §12-5 nr.1)**

Utformes i tråd med Lillesand kommunes normal for utomhusanlegg - sandlekeplasser. Park 1 og UT9 benyttes som kvartalslekeplasser. Alle lekeplasser må tilfredsstille kommunens normal for utomhusanlegg.

3.2 **Utehoppholdsareal (UT) (pbl §12-5 nr.1)**

UT1 – UT8 skal ikke bebygges, men bevares som åpne, grønne byrom.
UT9 skal sees i sammenheng med U1 og skal benyttes som uteareal/skolegård for elevene på skolen på dagtid. Arealet skal opparbeides med tanke på å gi elevene gode uteoppholdsarealer som kan brukes både i undervisningstiden. Utenfor skolens undervisningstid skal området også benyttes som kvartalslekeplass og må tilfredsstille kommunens normal for utomhusanlegg - kvartalslekeplass. Arealet skal utformes med universell utforming og tilgjengelighet.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr.2)

4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ; Fellesbestemmelser (pbl 12-5 nr.2)

Kommunale gater, veger og øvrige samferdselsanlegg skal opparbeides i henhold til Lillesand kommunes veinormal og formingsveileder for Lillesand sentrum.

Gatene deles inn i Veg, gatetun og gågate i henhold til plankart.
For gatetun skal trafikantgruppene prioriteres som følger:

1) Gående
2) Syklende
3) Varelevering
4) Andre kjørende

Områder for gågate og gatetun, samt torg med tilstøtende fortau skal ha varmekabler i grunn for å lette vedlikehold og bedre fremkommelighet. Eksisterende gatestruktur og kvartalsstruktur ligger fast og skal ikke overbygges eller brytes. Historiske gateløp skal vises spesielt oppmerksomhet i planleggingen av nye tiltak. Ved arrangementer og sesonger kan gater stenges for biltrafikk.

4.2 Frisiktlinjer

Innenfor frisiktlinjene skal det ikke plasseres bebyggelse eller andre visuelle stengsler.

4.3 Område SVV (pbl §12-5 nr.2)

Innenfor område SVV skal det være vei, fortau, bussholdeplass og øvrige samferdelsanlegg.

4.4 Fortau SF 1 – 25 (pbl §12-5 nr.2)

Innenfor områder avsatt til SF – fortau skal det være fortau. Det kan etableres ramper

og trapper i forbindelse med inngangsparti for publikumsrettet virksomhet. Disse må ikke være til hinder for allmenn ferdsel eller hindre lederlinjer for tilgjengelighet for alle.

4.5 Bussholdeplass SKH (pbl § 12-5 nr.2)
Innenfor området SKH skal det være bussholdeplass.

4.6 Sykkelfelt SS1 og SS2 (pbl § 12-5 nr.2)
Innenfor området SS1 og SS2 skal det være sykkelfelt.

4.7 **TUN (pbl §12-5 nr.2)**
I formålet TUN skal det være sambruksområde mellom myke og harde trafikanter med myke trafikanter som prioritet. Områdene skal detaljreguleres og skilting skal avklares med skiltmyndigheten.

Arealene innenfor formålet skal være universelt utformet.

TUN1 har ikke plankrav men krav om utomhusplan i rammesøknad.
TUN2 har plankrav. Detaljreguleringen skal inneholde en gatebruksplan som viser detaljer i utformingen. Det skal oppføres sykkelparkering under tak innenfor TUN2 med plass til minst **30** sykler samt motorsykkelparkering. Formålet med området er å styrke byrom.
TUN3 har plankrav og skal utarbeides felles med TORG1, TORG2, TORG3, SGG1 og LEK1. Det skal utarbeides en gatebruksplan som viser detaljer i utformingen.
TUN4 har plankrav og skal utarbeides felles med S7_1 og S7_2, PARK6 og TORG5

4.8 Parkering PP 1-5 (pbl §12-5 nr.2)
Innenfor områdene PP skal det være offentlige parkeringsplasser.
Minst 5% av parkeringsplassene innenfor hvert felt skal være HC-plasser.

4.8.1 Innenfor PP2 og PP3 er kan antall HC-plasser sees på under ett.

4.8.2 Innenfor PP5 kan garasje rives og parkeringsplasser etableres.

4.9 Parkeringsplasser gateløp(pbl §12-5 nr.2)
Oppmerkede parkeringsplasser kan etableres i tråd med plankart og 5 % av parkeringsplassene skal være HC-tilpasset.

4.10 Torg (pbl §12-5 nr.2)
Det kan bygges kopi av historisk bensinstasjon i området Torg 1 som en museumsgjenstand. Denne plasseres slik at den ikke er i konflikt med siktlinjer og allmenn ferdsel, og plasseres i avstand til vei i tråd med Lillesand kommunes veinormal. Det kan tillates temporære, flyttbare konstruksjoner for bodsalg og liknende der disse ikke er større en 20 m² og ikke er utplassert i byrommet mer en 1 uke per år. Det tillates ikke permanente konstruksjoner utover de nevnte tiltak.
Torget skal være universelt utformet.

TORG1, TORG2, TORG3 og *TORG4* kan inneholde arealer for sesongmarkedsplass og uteservering. TORG1, TORG2 og TORG3 skal inngå i en detaljregulering med TUN3 og sees i sammenheng med dette. TORG1, TORG2 og TORG3 tillates ikke benyttet til parkering.

I TORG4 tillates ikke oppført bygninger, konstruksjoner eller lignende.
TORG3 har en historisk verdi som skal understøttes i detaljreguleringen.
Torgene skal være universelt utformet.

4.11 Gangvei SGV3 og SGV4 (pbl § 12-5 nr.2)

Feltene SGV3 og SGV4 skal benyttes som gangvei.

5. Grønnstruktur (pbl §12-5 nr.3)

5.1 Fellesbestemmelser Grønnstruktur (pbl 12-5 nr.3)

Grøntarealer brukes til turdrag og park, der allmennheten skal ha uhindret adgang. Det skal tilrettelegges slik at områdene blir tilgjengelig for alle brukergrupper. Parkområder og torg skal bevares og videreutvikles som sammenhengende attraktive og trygge rekreasjonsområder med god tilgjengelighet for alle. Områdene skal utvikles slik at de understøtter de identitetsskapende trekkene i bymønsteret.

Alle grøntområder skal utformes i tråd med Lillesand kommunes normal for utomhusanlegg.

5.2 Grønnstruktur (G) (pbl §12-5 nr.3)

Det tillates oppført mindre konstruksjoner som levegger, toaletter o.l. som har som mål å styrke bruken av offentlig friluftsliv. I områdene kan det gjøres enkel tilrettelegging for friluftsliv inklusive stier med tilgang til G/S vegnett og boligområder. Stier skal ikke være bredere enn 2,0 meter. Annen bebyggelse tillates ikke. Vegetasjon skal bevares. Rydding av kratt kan foretas ved behov. Det tillates etablering og vedlikehold av flomforebygging.
For møblering og beplantning i område G3 skal Formingsveileder for Lillesand kommune legges til grunn.

5.3 Gangveier i grøntområder (GT) pbl § 12-5 nr.3)

Det skal opparbeides stier som ikke skal være bredere enn 2,0 meter.

5.4 Park (pbl §12-5 nr.3)

I parkområder tillates ikke inngrep eller innretninger som ikke direkte har sammenheng med områdets pleie eller bruk. Parken kan benyttes i henhold til Lillesand kommunes Retningslinjer for salg, aktiviteter og utearrangementer i Lillesand sentrum. For møblering og beplantning i parkområder skal Formingsveileder for Lillesand kommune legges til grunn.

5.4.1 Særskilt for Park1

Området opparbeides og benyttes som park for allmenn benyttelse.
Området skal også benyttes som kvartalslekeplass og må tilfredsstille kommunens normal for utomhusanlegg - kvartalslekeplass.

5.5 VFV – Friluftsområde vann

Det er ikke tillatt med tiltak som ikke fremmer friluftsformål.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §12-5 nr.6)

6.1 Sedimentundersøkelser

For alle inngrep i sjøbunn skal det gjøres sedimentundersøkelser og prøveresultatene skal oversendes fylkesmannen for uttalelse.

6.2 Trafikkområde i sjø (VFE) (pbl §12-5 nr.6)

Området kan brukes til skipsled, fritidsbåtbruk, friluftsområde og fiske. Allmennheten skal ha uhindret adgang.

6.3 Trafikkområde i sjø – (marina) (pbl §12-5 nr.6)

Området kan benyttes til flytende marina. Marinaens plassering, teknisk dokumentasjon, dimensjonering og utforming skal godkjennes av kommunen. Søknaden skal også redegjøre for rutiner for håndtering av akutte utslipp av olje eller drivstoff.

6.4 Småbåthavn (VS) (pbl §12-5 nr.6)

Innenfor området kan det anlegges båtplasser. Bryggeanleggets plassering, dimensjonering og utforming skal godkjennes av kommunen. Søknad skal redegjøre for håndtering av ulike typer avfall og mottak/oppsamlingssystem for farlig avfall. Søknaden skal også redegjøre for rutiner for håndtering av akutte utslipp av olje eller drivstoff.

6.5 KAI (pbl §12-5 nr.6)

Området skal benyttes som kommersiell kai som ivaretar lasting, lossing og annen adkomst til større kommersiell sjøbasert virksomhet.

6.6 VHS – Havneområde sjø (pbl §12-5 nr.6)

Området kan benyttes som anløpsområde for lastebåter og rute-/ charterbåter.I havneområde sjø skal arealene holdes åpne for ferdsel og adkomst til kai/havn skal ivaretas. Tiltak som vil hindre kommersiell ferdsel innenfor området tillates ikke.

6.7 Badeområde (GB) (pbl §12-5 nr.6)

Områdene kan benyttes av allmennheten til bading.
Området skal merkes med bøyer i yttergrensen av badeområdet.

7. Kultur (pbl §12-5 nr.1)

Innenfor formålet skal det drives aktiviteter som fremmer kulturlivet. For øvrig gjelder hensynssone bevaring.

8. Hensynssoner

8.1 **Hensynsone bevaring av bygninger/bygningsmiljøer og andre kulturminner** (H570) (pbl § 11-8 c)

Alle tiltak i hensynssone skal gjennomføres i henhold til Lillesand kommunes formingsveileder for Lillesand sentrum.
Hensynssonene må sees i sammenheng med temakart for Sandsbekken, temakart for smau og snarveier og temakart for grønnstruktur.

8.1.1 Utnyttelse og byggegrenser

Der ikke annen byggegrense eller utnyttelsesgrad er vist i plan, er både utnyttelsesgrad og byggegrense tilsvarende godkjent situasjon på vedtakstidspunkt for planen.

8.1.2 Antikvarisk myndighet

Ved søknad om dispensasjon fra bestemmelser knyttet til hensynssone bevaring, skal fylkeskommunen høres.

8.1.3 Bruk av bygning

Bruksendring tillates ikke hvis den omsøkte bruk vurderes å være uforenelig med verneinteressene for bygningen eller bygningsmiljøet.

8.1.4 Universell utforming/ tilgjengelighet for alle

Dersom det ikke er mulig å gjennomføre universell utforming/tilgjengelighet for alle i henhold til formålsbestemmelser uten å forringe kvaliteten på bygningen eller bygningsmiljøet kan kravet frafalles for bygg innefor hensynssonen.

8.1.5 Riving, restaurering og utskifting av bygningsdeler

Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet. Hele miljøet innenfor hensynssonene skal bevares.
Hovedbygningen skal beholde sin ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer. Interiør kan tilpasses ny bruk. Ved utvendig vedlikehold og eventuelle utskiftning av bygningsdeler som vinduer, dører, listverk og liknende skal en ta vare på originale materialer, og for øvrig søke å tilbakeføre til tidligere dokumentert tilstand.
Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal eksisterende/opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører, lister, utsmykning m.m bevares ved at det opprinnelige eller karakteristiske uttrykket med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.
Bebyggelsen tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetting av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til dokumentert tidligere utseende.

8.1.6 Brann

Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader pga brann, tillates det kun oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder, antall boenheter/bruksenheter, med samme materialbruk og fasadeinndeling og detaljering som opprinnelig bebyggelse. Dersom man ønsker å

oppføre ny bebyggelse som visuelt er vesentlig annerledes enn opprinnelig bebyggelse må det søkes om dispensasjon for dette.

8.1.7 Estetikk

Hovedbygninger skal være hvite. Sjøhus, naust, mv. kan være røde, oker eller hvite. Dersom det kan dokumenteres at annen farge er brukt originalt eller historisk for den konkrete bygningen, kan annen tilsvarende fargebruk tillates. Dører og belistning kan gis annen farge dersom det kan dokumenteres at fargen historisk har blitt brukt i området.

8.1.8 Hage/park

Eksisterende hage, park eller annet utomhusanlegg som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares. Dette inkluderer terreng/landskapsbearbeiding med markdekke, vegetasjon og andre elementer som trapper, murer, mindre bygg og øvrige utomhuselementer. Alle trær med stammeomkrets på over 40cm, målt en meter over bakken skal bevares, såfremt ikke sikkerhetshensyn tilsier noe annet. Verneverdige trær og annen vegetasjon som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes.
Innenfor hensynssonen må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter. Dette gjelder bebyggelse, anlegg og utvidelse av vei eller parkeringsplasser, oppsetting av gjerder, skilt, støyskjermer, endring av større vegetasjonselementer eller belegg, planering, utfylling og andre landskapsinngrep.

8.1.9 Gater, portrom, bakgårder og uteanlegg mv.

Eksisterende gatenett, inklusive smau, snarveier, portrom, bakgårder, plasser og fjellknatter skal bevares.
Gjerder, porter, terrasser, trapper, rekkverk, forstøtningsmurer, brygger mv. skal bevares eller kan kreves tilbakeført til opprinnelig høyde, form og materiale, og kan ikke fjernes uten tillatelse fra kommunen. Oppføring av ny innhegning skal godkjennes av kommunen før arbeidet igangsettes. Det tillates ikke bebyggelse eller møblering av smau, snarveier, portrom og bakgårder som forringer det historiske utseende til plassen, eller hindrer allmenn ferdsel der dette er relevant.

8.1.10 Fredede interiører

Fredede interiører på gbr. 47/95 skal bevares i sin helhet uten tillegg eller endringer. Forandring av overflater eller annet arbeid ut over vanlig vedlikehold i disse interiørene er ikke tillatt. Etasjeskiller og rominndeling skal bevares.

8.1.11 Brannsikring

For brannsikring kan det tillates røropplegg på fasader. Disse kan bare monteres etter anvisning fra kommunen eller etter egen plan.
I forbindelse med utbedringer på bygningene skal brannverntiltak utføres der det er mulig uten å forringe den antikvariske kvaliteten av bygningen.

8.1.12 Hensynssone bevaring i sammenheng med temakart for Sandsbekken og grøntstruktur

Der hensynssone bevaring faller sammen med temakart for Sandsbekken og grønnstruktur skal det ved tiltak som endrer grønnstruktur legges til grunn bestemmelser i Lillesand kommunes formingsveileder for Sentrum, kapittel Grøntanlegg og beplantning. Hager skal bevares, men kan vedlikeholdes og det kan gjøres endringer og møblering som er i tråd med hagens bruk og historiske karakter. Der det er mulig skal det legges til rette for at Sandsbekken kan tas opp i dagen. I trasé for Sandsbekken med buffersone 5m fra senter av antatt trasé tillates det ikke ny bebyggelse.

8.1.13 Hensynssone bevaring i sammenheng med temakart for smau og snarveier

Smau og snarveier skal holdes åpne for allmenheten og skal ikke ha stengsler eller møblering som hindrer allmenn ferdsel eller begrenser siktlinjer i bybildet. Det tillates ikke nedbygging av smau eller snarveier. Disse områdene skal ellers følge de bestemmelser som er gitt i Lillesand kommunes Formingsveileder for Sentrum, da spesielt med tanke på møblering, tekniske installasjoner, søppelhåndtering og uteservering. Smau og snarveier regnes som offentlige byrom.
Det tillates ikke etablering av nye parkeringsplasser i smau, snarveier og allmenninger.

8.2 **Hensynsone forurenset grunn** (H390_FG) (pbl § 11-8 a)

I prosjekteringsfasen for alle tiltak i grunn innenfor hensynssone forurenset grunn, skal det tas prøver av forurensning i grunn. Prøvene skal legges frem for kommunen. Dersom prøveresultatene viser at forurensningen overskrider til enhver tid gjeldende grenseverdier, skal tiltaksplan utarbeides og godkjennes før rammetillatelse gis.

Det samme gjelder for øvrige tiltak innenfor hele planområdet der kommunen vurderer at det er grunnlag for å kreve prøvetakning.

For sulfid i grunn gjelder til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

8.3 **Hensynsone flom** (H320) (pbl § 11-8 a)

Innenfor hensynssone flom skal flomfare vurderes og nødvendige tiltak treffes for å redusere risiko for skade ved flom.

8.4 **Hensynssone frisikt** (pbl § 11-8 e)

Innenfor hensynssone frisikt skal det ikke plasseres bebyggelse eller andre visuelle stengsler. Vegetasjon holdes nede, og skal ikke være høyere enn 0,5m.

8.5 **Gjennomføringssone felles planlegging** (H810) (pbl § 11-8 e)

For områder med plankrav innenfor samme gjennomføringssone for felles planlegging skal det utarbeides felles reguleringsplan.

9. Rekkefølgebestemmelser

9.1 Erstatning for offenlige parkeringsplasser

Før igangsettingstillatelse av tiltak i sentrum som fjerner eksisterende parkeringsplass kan gis, må det dokumenteres erstatningsareal for avgitt parkeringsplass. Det må også kunne dokumenteres at nye parkeringsplasser er gjort tilgjengelig for offentlig bruk. Ny parkeringsplass kan maks ligge 200m fra erstattet parkeringsplass.

9.2 Erstatning for lekeareal

Før igangsetting av tiltak i sentrum som fjerner eksisterende lekeareal kan gis, må det dokumenteres erstatningsareal for avgitt lekeplass. Det må også kunne dokumenteres at ny lekeplass er gjort tilgjengelig for offentlig bruk. Ny lekeplass kan maks ligge 200m fra erstattet lekeplass.

9.3 Ersatning ved riving

Før rivingstillatelse kan gis, skal det foreligge igangsettingstillatelse til nytt bygg som erstatning for revet bygg. Gjelder ikke bygg som er markert revet i plankart.

9.4 Tilbakeføring ved Renovering av VA-anlegg

Ved arbeider med renovering av VA-anlegg i gater skal gaten opparbeides/tilbakeføres i henhold til Lillesand kommunes veinormal og i Lillesand kommunes Formingsveileder for Sentrum.

9.5 Marina

Før det gis brukstillatelse for Marina skal det sikres adkomst for bevegelseshemmede gjennom etablering av rampe/løfteanordning.

9.6 Utbyggingsavtaler

Før rammetillatelse kan gis for områder avsatt til utbyggingsformål, skal det være inngått utbyggingsavtale for aktuelt område. Det er krav om utbyggingsavtale for alle områder med plankrav og i tillegg S1_1, S1_2, S1_3 og B/P1.

9.7 Rekkefølgebestemmelser B/P1

9.7.1 Fortau SF5 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger kan gis. LEK 4 eller LEK 5 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til bolig. Det gis ikke brukstillatelse for noen funksjoner før 98 parkeringsplasser er operative for offentlig bruk

9.7.2 Før rammetillatelse kan gis skal det tas prøver av forurensning i grunn. Prøvene skal legges frem for kommunen. Dersom prøveresultatene viser at forurensningen overskrider til enhver tid gjeldende grenseverdier, skal tiltaksplan utarbeides og godkjennes før rammetillatelse gis.

9.8 Rekkefølgebestemmelser S1_1:

9.8.1 TUN1 og PARK5 skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan for disse områder før brukstillatelse kan gis.

9.8.2 LEK1 og SGV1 i Områdeplan for sentrum skal være etablert før det gis brukstillatelse til bolig.

9.9 Rekkefølgebestemmelser S1_2:

9.9.1 TUN1 og PARK5 skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan for disse områder før brukstillatelse kan gis.

9.9.2 LEK1 og SGV1 i Områdeplan for sentrum skal være etablert før det gis brukstillatelse til bolig.

9.10 Rekkefølgebestemmelser S1_3:

9.10.1 LEK1, SGV1 og PARK 5 i Områdeplan for sentrum skal være etablert før det gis brukstillatelse til bolig.

9.11 Rekkefølgebestemmelser S12:

Fortau SF5 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger kan gis.

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

BUDSKJEMA

SMÅ OG STORE PERLER PÅ SØRLANDET

Undertegnede gir herved følgende kjøpetilbud på:

Adresse:_____ _____ + omkostninger i henhold til salgsoppgaven.

Gnr:_____ Bnr:_____ Snr:_____ i _____ Kommune

Pålydende kr.:_____ + omkostninger i henhold til salgsoppgaven.

Beløp med bokstaver:_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen.

Finansieringsmåte (Hvordan skal eiendomskjøpet finansieres):

Lån (sett opp hvilken bank samt kont.person):_____

Egenkapital (sett opp navn på bank samt kont.person):_____

Overtakelsesdato: _____

Nærværende bud er bindende frem til og med (dato/kl.slett)_____

Eventuelle forbehold (sett inn eventuelle forbehold eller betingelser for budet):

_____

_____

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøperforsikring

Ønsker de boligkjøperforsikring ❑ JA ❑ NEI

Navn budgiver nr. 1 (blokkbokstaver):	Navn budgiver nr. 2 (blokkbokstaver)
_____	_____
Fødselsnr(11 siffer) _____	Fødselsnr(11 siffer)_____
Adresse: _____	Adresse:_____
Poststed: _____	Poststed: _____
Tlf (priv/mob) _____	Tlf (priv/mob) _____
E-post:_____	E-post: _____

Jeg/vi er kjent med at eventuelle forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler. Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Sted:_____Dato: _____	Sted:_____Dato:_____
(Signatur)_____	(Signatur) _____

Kun for Exbo:

Fin. sjekket: _____ _____(Godkj.av navn/dato/kl.)

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved bud-givning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NOTATER

exbo

VI KAN SØRLANDET

Skal du selge bolig?

Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Isabel Bermudez
T: 92 63 82 57
ib@exbo.no

Følg oss på

Lillesands Sparebank