



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. 22/1459-25  
Saksbehandler Chantal van der Linden

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret	16.06.2026

## Endring reguleringsplan Ljøstad næringsområde - sluttbehandling

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

I medhold av PbL § 12-14 andre ledd vedtar kommunestyret i Vegårshei kommune endring av reguleringsplan for Ljøstad næringsområde PLANID 200801.

### Vedlegg:

Planbestemmelser forslag Ljøstad næringsareal med rød skrift.docx  
Forslag plankart Ljøstad næringsareal\_revidert 10 juni 2026  
Innspill Statsforvalteren - Reguleringsplan Ljøstad  
Innspill Fylkeskommunen - Reguleringsplan Ljøstad

### Dokumenter:

#### Aktuelt lov og regelverk:

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) LOV-2018-04-20-12

### **Kort om saka:**

Formålet med omreguleringen er å fjerne en omlagt del av fylkesvei 416 ved Ljøstad næringsområde fra gjeldende reguleringsplan med PLANID 200801, og tilrettelegge for et næringsområde sør for dagens Fylkesvei 416 ved Ljøstad. I gjeldende reguleringsplan for Ljøstad er området allerede regulert til næringsformål, men er det ikke lenger behov for å legge om denne delen av fylkesvei 416. Dagens fylkesvei som krysser næringsområdene, er også en del av planområdet.

Vegårshei kommune og næringsdrivende har behov for mer sentrumsnært næringsareal, noe som ikke finnes lenger. Myrvang næringsområde er bygd ut og kommunen har ingen flere tilrettelagte næringsstomter igjen rundt sentrum. Det har ikke vært interesse for utbygging av dette regulerte område før pga. store utbyggingskostnader tilknyttet omlegging av fylkesvei som er krav om i gjeldende reguleringsplan. I perioden der planprosessen har vært satt på vent (2023–2026) og før, har det kommet flere henvendelser fra utbyggere som har uttrykt interesse for næringsarealer i området.

### Planprosess, tidligere vedtak og videre framdrift

- Varsel om oppstart av planendring 29.06.2022
- Høringsforslag ferdig til behandling 08.12.2023
- Førstegangsbehandling i planutvalget 03.03.2026
- Høringsperioden 13.03.2026 – 20.05.2025 (= utsatt frist, opprinnelig frist = 30.04.2026)
- Sluttbehandling i kommunestyret 16.06.2026

*Planprosessen har i perioden fra desember 2023 til februar 2026 stått på vent på grunn av manglende ressurser i kommunen.*

I en drøftingssak i planutvalget 20.09.2022, var det politisk enighet om at det ikke finnes gode/andre sentrumsnære næringsområder og at dette området er allerede regulert til næringsformål. Det ble anbefalt å fortsette med omregulering som planlagt selv om det berører myrområdet.

Pga. at Planprosessen i perioden fra desember 2023 til februar 2026 har stått pga. manglende ressurser i kommunen, er det valgt å ha en litt mer omfattende prosess og er endringen sendt på høring istedenfor at det kun er sendt ut forhåndsvarsling.

Opprinnelig høringsfrist ble satt på 30.4.2025, men etter at både Fylkeskommune og Statsforvalteren hadde bedt om utsettelse av fristen, ble den satt på 20.5.2026.

Det var ønskelig med sluttbehandling i kommunen før sommeren. Pga. utsatt frist og pga. at kommunen måtte ettersende fylkeskommunen plan og profil tegningene ved avkjørslene til fylkesveien, rakk kommunen ikke å ta opp saken i planutvalget i juni og er det dermed bestemt å sluttbehandle den i kommunestyret den 16. juni 2026.

Stærk & Co AS har bistått kommunen i planarbeidet.

#### Innkomne innspill i høringsperioden

I høringsperioden som var fra 13.3.2026 til 20.5.2026 kom det inn to innspill/uttalelser: fra Agder Fylkeskommune og Statsforvalteren i Agder. Begge to er lagt ved saken. Oppsummering og kommunens kommentar:

#### **Agder Fylkeskommune**

1. Vi ber kommunen ta stilling til om planen som er lagt ut på høring, skal behandles etter §12-14 første- eller andre ledd og rette opp plandokumentene ut fra denne avgjørelsen. Fylkeskommunedirektøren ber kommunen vurdere om endringene blir så store i forhold til som ble lagt ut på offentlig ettersyn at planen må legges ut på nytt offentlig ettersyn. Vi anbefaler at det tydeliggjøres i planvedtaket hvilket ledd i pbl §12-14, endringen kommer under.

#### Kommentar kommune

Saksbehandleren har hatt et dialogmøte (5.5.26) med Fylkeskommunen. Kommunen har deretter vurdert og tatt stilling til at planen behandles etter §12-14 andre ledd. Dette var også intensjonen allerede i 2022 men vurderingen er gjort på nytt nå. Området er i gjeldende plan allerede regulert til nærings- og veiareal og det blir kun endring av disse formålene: det går ikke tapt mer natur, grøntområde, myr eller andre viktige naturinteresser enn i gjeldende plan. Berørt del av myren skal imidlertid reduseres: I gjeldende (tidligere) plan var 4,5 dekar berørt, mens dette etter endringen er redusert til 2,5 dekar.

Etter dialog med Fylkeskommunen har kommunen oppdatert kart og bestemmelser *med nye feltkoder og formål iht. PBL 2008. Endringene er listet opp i bestemmelsesdokumentet.*

2. Fylkeskommunedirektøren ber kommunen vurdere planen ut fra de nye nasjonale føringene og tydeliggjøre konsekvensene ved å bygge ned eksisterende myr, for å gi ett bedre beslutningsgrunnlag, før planen vedtas.. Etter 2022 er det blitt mer fokus rundt å bevare myrer. I regionalplan for Agder 2030 er ett av hovedmålene (1.5) at vi skal ivaretar naturens karbonlager.

#### Kommentar kommune

*Det er lagt inn et grøntområde på den dypeste delen av myra: Berørt del av myren er dermed redusert: I gjeldende (tidligere) plan var 4,5 dekar berørt, mens dette etter endringen er redusert til 2,5 dekar. Se for øvrige kommentar/vurdering lenger ned under 'vurderinger'. Traktorveien er lagt om pga. bevaring av delen av myren.*

3. Areal mellom byggegrense og senterlinje fylkesveg er byggeforbudssone. For å unngå misforståelser ber vi om at arealet mellom byggegrense og annen veggrunn reguleres til parkbelte eller annet grøntområde.

#### Kommentar kommune

Dette er ivaretatt: Areal mellom byggegrense og senterlinje fylkesveg er endret til formål 'vegetasjonsskjerm'.

4. Det må ses på plassering av støyskjerming langs fylkesvegen. Støyskjermingen skal ikke etableres på fylkeskommunal grunn. Støyskjerm må ikke komme i konflikt med siktsonen til avkjørsel til I/L/F/K2 eller siktzone til kryssende tursti. Støyskjermen må etableres utenfor byggeforbudssonen. Det ser ut til at bestemmelsen til bestemmelsesområdet ikke er endret fra tidligere plan og er derfor utydelig. Det bør gjøres en vask av bestemmelsene.

#### Kommentar kommune

I forhold til støyskjermen: dette er endret og dermed ivaretatt i plankart og bestemmelser. Støysonen har blitt trukket vekk fra eiendommen til FK

Etter dialog med Fylkeskommunen har kommunen oppdatert kart og bestemmelser med nye feltkoder og formål iht. PBL 2008. Endringene er listet opp i bestemmelsesdokumentet.

5. Det er foreslått regulert inn busslommer helt øst i planområdet. Vi påpeker at det ikke er regulert inn fortau fram til busslommene. Videre vurderer vi at plasseringen av busslommene ikke er hensiktsmessig og bør i stedet fortrinnsvis plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, evt. ved Ljøstadsaga.

#### Kommentar kommune

Ivaretatt: Det er lagt inn fortau langs begge bussholdeplassene. Den beste plassen å krysse fylkesveien er ved disse busstoppene, derfor er det ikke fortau på begge sider helt bort til næringsområdet.

### **Statsforvalteren i Agder**

1. Siden starten av planarbeidet i 2022 har nasjonale føringer for myr blitt strengere som følge av de statlige planretningslinjene for klima og energi, og det er viktigere enn noen gang å sikre at karbonrike arealer ivaretas i planleggingen. På denne bakgrunn fraråder Statsforvalteren at reguleringsplanen vedtas slik den foreligger, og anbefaler at myrreal tas ut av planen. Kommunene bør også vurdere behovet for å revidere gjeldende planer, og ta ut eller redusere områder der det åpnes for nedbygging av myr. Vi viser også til at nærliggende registrering av sumpskog sørøst for planområdet tyder på at det er flere naturverdier tilknyttet området.

*Statsforvalteren er for øvrig positive til at man i nytt planforslag har lagt om fylkesveien til å samsvare med dagens faktiske situasjon.*

#### Kommentar kommune

Se kommentarer under punkt 2 under 'Fylkeskommunen' og lenger ned under 'vurderinger'.

### **Endringer i Reguleringsplan etter høring/varsling**

Plankart og – bestemmelser er oppdatert med nye feltkoder og formål iht PBL 2008. Endringene er listet opp nedenfor. Endringer i bestemmelsene er lagt inn i slutten av opprinnelige bestemmelser (vedlegg) og uthevet med rød skrift.

Plankart:

- Næringsområdet deles i to og området sør for fylkesveien reguleres til kombinert formål forretning/kontor/industri, F/K/I 2.
- Byggegrensene er justert etter at formåls grensene til næringsområdet er flyttet.
- Parkbeltet langs fylkesvei er utvidet. Parkbeltet langs tidligere planlagt fylkesvei er fjernet.
- Fylkesveien omreguleres slik at dagens vei opprettholdes.
- Det er regulert inn ny avkjørsel til F/K/I 2, med tilhørende frisktsoner.

- Det er regulert inn en ny busslomme i nordøst.
- Det er regulert inn fortau ved begge busslommene.
- Byggegrensen på F/K/I 2 mot fylkesvei er regulert til 20 meter fra veimidt.
- Boligtomt på BF3 har blitt utvidet i tråd med godkjent tomteutvidelse.
- Det er lagt inn støyskjerm mellom fylkesvei og næringsområdet.
- Det er regulert inn naturområde på deler av eksisterende myr i området (berørt myr redusert med 2 da).
- Frisiktlinjer er justert i forhold til gjeldende veinorm og fartsgrense.

#### Bestemmelser:

- Lagt inn bestemmelser til formål etter plan- og bygningsloven 2008.
- Lagt inn bestemmelse om sikring av tømmertransport via næringsområde F/K/I 2.

#### Merknader / vurdering

Vi har i lys av statlige og regionale føringer for å '*bevare mest mulig myr*' gjort en vurdering. Vi har konkludert at det vil være mer fornuftig å opprettholde den største delen av dette næringsområdet framfor å ta hull på et annet område for etablering av et nytt område. Når det gjelder alternativer for sentrumsnære næringsområder er sjansen stor at andre myrområder berøres: det mye myr i Myra! Vi har ingen andre aktuelle områder som utfra en totalvurdering kan være i nærheten av like gunstig og konfliktfrie å opparbeide. Likevel er berørt del av myren redusert: **I gjeldende (tidligere) plan var 4,5 dekar berørt, mens dette etter endringen er redusert til 2,5 dekar.**

Ljøstad næringsområde vil bli mindre attraktivt dersom myra må bevares i sin helhet, og vil vel mest sannsynlig ikke bli benyttet. Etter en vurdering har vi besluttet at vi kan bevare den sørlige delen av myra (som er den dypeste) og har derfor tatt den ut av planområdet. Konsekvensen er at traktorveien har blitt lagt om. Denne endringen har ikke utløst økning av areal med formål '*bygg og anlegg eller vei*'. På grunn av behov for sentrumsnært næringsareal må noe myr gå tapt for å ha et tilgjengelig næringsområde i kommunen på kortere sikt og i tilknytning til næringsområdet som allerede er etablert. Arealene som omfattes av myra er regulert til næring i dag: den eneste endring i området er fjerning ny veitrasè og de inngrepene den medfører.

Oppsummert, grunnen for at vi vil beholde (største delen av) dette næringsarealet:

- Vi har stort behov for næringsarealer, særlig sentrumsnært. Noen aktører har vist interesse.
- Området har all nødvendig infrastruktur i umiddelbar nærhet
- Det ligger i tilknytning til eksisterende næringsarealer, fylkesvei og nødvendig infrastruktur (kommunalt vann og avløp).
- Det er ingen nabokonflikter knyttet opp mot boligeiendommer og ingen har kommet med innspill i høringsperioden bortsett fra Fylkeskommunen og Statsforvalteren.
- En omregulering gir ikke mer nedbygging enn eksisterende vedtatt plan. Det gir derimot mindre nedbygging pga. innskrenking av næringsarealet mot sør: ca. 2 da. av myren (total størrelse ca. 4,5 da) som nå er regulert til nærings- eller veiformål tilbakeføres til naturformål og skal ikke bygges ut.
- Vi har ingen andre aktuelle områder som utfra en totalvurdering kan være i nærheten av like gunstig og konfliktfrie å opparbeide. Det er mye myr i Myra.

#### Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren anbefaler å vedta endring av reguleringsplan for Ljøstad næringsområde.