

5. Bestemmelser til reguleringsplan Ljøstad

I medhold av Plan- og bygningsloven (PBL) av juni 1985, nr 77, med revisjoner, kap. VII, §§ 22-27-1 er reguleringsplanen for Ljøstad i Vegårshei kommune endret og utvidet i omfang.

Mindre endringer, bestemmelser 11.04.2018. Vedtatt i planutvalg PS 15/2018, 08.05.2018.

Endring, plankart og bestemmelser 28.11.2023. Vedtatt i planutvalg xx.xx.xx

Plankart:

- Næringsområdet deles i to og området sør for fylkesveien reguleres til ILFK2
- Byggegrensene er justert etter at formålsgrensene til næringsområdet er flyttet.
- Parkbeltet inntil industriområdene er endret etter justering av formålsgrensene til næringsområdet.
- Fylkesveien omreguleres til der den fysiske går i dag, og dagens fysiske avkjørsler langs fylkesveien opprettholdes.
- Det er regulert inn ny avkjørsel til I/L/F/K2, med tilhørende frisiktsoner.
- Det er regulert inn en busslomme i nordøst.
- Byggegrensen på I/L/K/F2 mot fylkesvei er regulert til 20 meter fra veimidt.
- Boligtomt på EB9 har blitt utvidet i tråd med godkjent tomteutvidelse.
- Det er lagt inn bestemmelsesområde for støyskjerm.
- Frisiktlinjer er justert i forhold til gjeldende veinorm og fartsgrense.

Bestemmelser:

- Tatt inn beskrivende tekst i innledningen, samt dato for revisjon
- Tatt inn nytt formål etter plan- og bygningsloven fra 2008, dvs. bestemmelsesområde -vilkår for bruk av areal, bygninger eller anlegg.
- Tatt inn bestemmelse om frisiktzone
- Tatt inn rekkefølgebestemmelse for å sikre adkomst til landbruksområde 3 gjennom ILKF2.

Rekkefølgebestemmelser

1. Før iverksetting av reguleringsplanen for Ljøstad/Ljøstadsaga skal det foretas en arkeologisk undersøkelse av det automatisk fredete veifar id 102298 i planområdet. Det skal tas kontakt med Aust-Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.
2. Det skal foreligge godkjente tekniske planer for vann og avløp før det kan gis tillatelse til fradeling av enkelttomter.
3. Før byggetillatelse til nybygg eller tilbygg blir gitt, skal det være ført fram ledninger for vann og avløp til den aktuelle tomte (bolig)/området (industri, lager m.m.).
4. Før det kan gis tillatelse til tiltak i område ILKF 2, unntatt uttak av stein/masser, skal kommunen påse at situasjonsplanen viser internvei gjennom området, for å sikre adkomst til landbruksområde 3.
5. Før det kan gis tillatelse til grave- og anleggstiltak i området ILKF 2 skal det være godkjent plan, skisser og illustrasjoner for uttak, drift og avslutning av masseuttak. Materialet skal vise adkomst til landbruksområde 3, drifts/uttaksretninger, avslutning, mot gjenværende terreng og inneholde bestemmelser om tidsrammer for virksomhet/drift i ulike perioder i døgnet/året.

6. Før det kan gis byggetillatelse i området ILKF 1 og 2 skal det være satt igjen naturlig terreng, og/eller være bygd støyvoll nord i området som vist på plankartet – mot avkjøringen til Ljøstadgårdene. Videre skal det enten være satt igjen naturlig terreng, og/eller være bygd støyvoll sør/sørøst i området, langs eksisterende riksveg, og mot Kroken. Alternativt kan det i sør- sørøst godtas byggetegninger som dokumenterer at omsøkte byggverk vil ha samme dempende effekt på støy mot boligbebyggelsen.
7. Samtidig med bygging av ny riksveg, skal det anlegges en inntil 2 meter høy støyvoll mot/på områdene EB 7, 8 og 9 – innenfor regulert annet vegareal og /eller boligareal.

Fellesbestemmelser (Pbl. §25, 1. ledd)

- a) Innenfor planområdet kan det føres frem vann og avløpsledninger, strø i jordkabel og settes opp transformatorstasjon.
- b) Vann-, strøm- og avløpsanlegg bør om mulig legges i samme trasè som veier.

Nr.1 Byggeområde (pbl. §25, 1. ledd nr 1 og 2. ledd)

Fellesbestemmelser

- a) Alle nye bygg og tilbygg til eksisterende, beregnet på opphold for mennesker skal koples til kommunalt avløpsanlegg og kommunalt vannforsyningssystem.
- b) Dersom det ikke er dokumentert at radonstråling ligger under faregrensen, skal det utføres byggtekniske tiltak (radonsperre m.m) ved utbygging på den enkelte tomt.
- c) Bygginger skal utformes og plasseres slik at synlige terrenginngrep blir minst mulige, avgrenset til det som er nødvendig for opparbeidelse av adkomst, parkering og uteareal.
- d) Oppbygging av tomt for utomhusareal og parkering i området avsatt til boligformål, kan tillates med inntil 1 meter høydeforskjell, målt fra eksisterende terreng, og avsluttes som jordkledd skråning eller natursteinsmur.
- e) Kommunen skal se til at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Videre at bygningers form (lengde, bredde, høyde), fasade, vindusinndeling, materialer, farger og murer harmonerer med de omkringliggende bygningene og naturen. Taktekking skal ha en matt farge.
- f) Alle hovedbygninger i området avsatt til boligformål, skal ha tak med møneretning parallelt med høydekontene/fremherskende terrengformasjoner.
- g) Kjøre- og parkeringsareal skal bygges og ferdigstilles senest samtidig med at byggegrop blir klargjort.
- h) Alle kablers skal graves ned.
- i) Langs de kommunale vegene i planområdet er byggegrenser vist på plankartet. Byggegrensene ivaretar kravene til frisikt i vegkryss og avkjørsler. I frisiktsonene skal det være frisikt i høyde 0,5 meter over tilstøtende vegplanum.

Område for frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg («1-41, 43-49, 51-54», «tomt 1-tomt 8» og «EB1-EB9»)

- a) I områder avsatt til frittliggende eneboliger (evt med hybelleilighet) eller tomannsboliger, med tilhørende anlegg, kan det maksimalt oppføres en boligbygning per tomt.
- b) Det er fastsatt følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:
 - Maksimalt tillatt prosent bebyggd areal (%BYA) = 30%, eksklusiv parkering på terreng
 - Maksimal mønehøyde: 9,0 meter

- Parkering: Minimum 2 oppstillingsplasser på hver tomt (på terreng/og eller i garasje) per boenhet.
- c) Garasjer og lignende med grunnflate mindre enn 50 m² kan, innenfor bestemmelsene i plan- og bygningsloven, plasseres inntil nabogrense.

Område for Industri og lager, IL 1

- a) I området for industri og lager kan det oppføres bygg for mindre og mellomstore bedrifter.
- b) Det er fastsatt følgende krav til utnyttelse av området:
 - Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%BYA) = 50%
 - Maksimal mønehøyde: 11,0 meter
 - Maksimal gesimshøyde: 11,0 meter
 - Parkering:
 - Kontor: 1 parkeringsplass pr 20 m² kontorlokale
 - Lager: 1 parkeringsplass pr 200 m² lagerplass
 - Industri: 1 parkeringsplass pr 100 m² produksjonsareal
- c) Søknad om tiltak iht § 93 i pbl skal dokumentere at støynivået ved formålsgrensen for området, og på uteplasser og utenfor rom med støyfølsom bruk i området, ikke overskrider 55 Lden mandag-lørdag og 45 Lden søndag og helligdager unntatt mot offentlig trafikkområde. Videre at støynivået i tidsrommet kl 23 – 06 ikke overskrider 45 Lnight. Utendørs støyaktivitet på arealer avsatt til industriformål er normalt ikke tillatt i perioden 23.00-06.00. Unntatt fra dette er trafikk av kjøretøy inn og ut av industriområdet. Det innføres rutiner for varsling til kommunen dersom det unntaksvis blir nødvendig med aktivitet mellom 23.00-06.00.
- d) Støytiltak skal være utført seinest samtidig med at ny virksomhet eller utvidelse av eksisterende virksomhet er ferdigstilt.
- e) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det på situasjonsplan (i tillegg til det som fremgår av byggeforskriftene) vises aktuelle områder for utvendig lagring, og hvordan disse kan skjermes for innsyn.

Blanda formål – Område for Industri, lager, kontor, forretning (ILKF1 og ILKF2)

- a) I området er det tillatt å føre opp bygninger og etablere anlegg knyttet til formålene industri, lager, kontor og forretning.
- b) Det er fastsatt følgende krav til utnyttelse av området:
 - Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%BYA) = 75%
 - Maksimal mønehøyde: 11,0 meter
 - Maksimal gesimshøyde: 11,0 meter
 - Parkering:
 - Kontor: 1 parkeringsplass pr 20 m² kontorlokale
 - Lager: 1 parkeringsplass pr 200 m² lagerplass
 - Industri: 1 parkeringsplass pr 50 m² golvflate, og
 - Minimum 80 parkeringsplasser før det føres opp nye bygninger i området ILKF2.
- c) Søknad om tiltak iht §93 i pbl skal dokumenteres at støynivået ved formålsgrensen for området, og på uteplasser og utenfor rom med støyfølsom bruk i området, ikke overskrider 55 Lden mandag-lørdag og 45 Lden søndag og helligdager unntatt mot offentlig trafikkområde. Videre at støynivået i tidsrommet kl 23 – 06 ikke overskrider 45 Lnight. Utendørs støyaktivitet på arealer avsatt til industriformål er normalt ikke tillatt i perioden 23.00-06.00. Unntatt fra dette er trafikk av kjøretøy inn og ut av industriområdet. Det innføres rutiner for varsling til kommunen dersom det unntaksvis blir nødvendig med aktivitet mellom 23.00-06.00.

- d) Støytiltak skal være utført seinest samtidig med at ny virksomhet eller utvidelse av eksisterende virksomhet er ferdigstilt.
- e) I grensa mellom ILKF 1 og friområdet i vest og mot plangrensa parkbeltet i nord, skal det settes opp gjerde for å hindre innsyn og begrense støy. Gjerdets utforming skal godkjennes av kommunen.
- f) **I området ILKF2 skal det legges til rette for tømmertransport fra landbruksområde 3.**
- g) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det på situasjonsplan (i tillegg til det som fremgår av byggeforskriftene) vises aktuelle områder for utvendig lagring, og hvordan disse kan skjermes for innsyn.

Allmennyttig formål Barnehage

- a) Det er fastsatt følgende krav til utnyttelse av området:
 - Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%BYA) = 30 %
 - Maksimal mønehøyde: 9,0 meter
 - Maksimal gesimshøyde: 6,0 meter
 - Takvinkel mellom 22 og 45 grader
 - Parkering:
 - 1 parkeringsplass pr ansatt
 - 0,3 parkeringsplass pr barnehageplass

Nr. 2 Landbruksområde (pbl § 25, 1. ledd nr. 2)

Ingen bestemmelser.

Nr. 3 Offentlig trafikkområde (pbl § 25, 1. ledd nr. 3)

- a) Offentlig kjøreveg, fortau og annet vegareal er vist på plankartet med juridisk bindende linjer og symboler. Disse skal legges til grunn for opparbeidelse av nye veganlegg.
- b) Fyllinger og skjæringer skal kles med stedege toppmasser der dette lar seg gjøre.
- c) Det er vist byggegrenser på plankartet.

Nr. 4 Friområder (pbl § 25, 1. ledd nr 4)

- a) I friområdene er det tillatt å sette i gang tiltak (bygg eller anlegg) som fremmer allmenn bruk av friområdene, for eksempel lekeplasser eller barnepark med tilhørende anlegg når dette etter kommunens skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.
- b) I friområdet vest for industriområdet kan det anlegges ball-løkke og lignende. Området skal betjene hele boligområdet (både Ljøstad og Ljøstadsaga).
- c) I friområdet mellom tomtene 40, 41 og 38, 39 kan det opparbeides turveg/gangveg.
- d) Friområdet mellom tomtene 24, 50, 51 og 54 kan nyttes av barnehagen på tomt 50 som uteareal/lekeareal i forbindelse med barnehagedriften. Utenom barnehagens åpningstid, skal området også kunne nyttes av allmennheten.

Nr. 6 Spesialområde (pbl § 25, 1. ledd nr. 6)

Friluftsområde på land og i vann.

- a) I områder avsatt til friluftsområde skal all hogst skje i henhold til standarden for «Levende skog» og forskriften om «Bærekraftig skogbruk».
- b) Det skal ikke foretas inngrep i Lillelv som forringer landskapsbildet, naturvern, friluftsliv, leveområder for vilt og fisk eller kulturminner.

Parkbelte

- a) For å avskjerme industriområder mot annen bebyggelse, skal park/vegetasjonsbelte være opparbeidet før nye byggetillatelse blir gitt. I parkbelte langs eksisterende industriområde skal det innen 30.08.07 være opparbeidet park/vegetasjonsbelte.

Privat kjøreveg og anna vegareal

- a) Planlagte private veganlegg er vist på plankartet med en korridor for dette formålet. I tillegg er det vist regulert senterlinje veg og/eller regulert kant kjørebane. Regulert senterlinje og kant kjørebane skal legges til grunn for opparbeidelse av veganlegga.
- b) Fylling og skjæring skal kles med stedegne toppmasser.

Frisiktsoner

- a) Frisiktsoner er vist på plankartet.
- b) Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende nivå.

Bestemmelser etter PBL 2008***Hensynsone (§12-6) Båndlegging – veifar***

Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner, eller fremkalle fare for at det kan skje. Hogst og skjøtsel i områder satt til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene.

Bestemmelsesområde (§12-7)

Støysone – se pkt 7 under rekkefølgebestemmelser.