



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 22/1459-14
Saksbehandler Chantal van der Linden

Utvalg	Møtedato
Planutvalget	03.03.2026

Høringsforslag endring reguleringsplan Ljøstad næringsområde - førstegangsbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Planutvalget vedtar, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, å legge forslag til endring av reguleringsplan for Ljøstad næringsområde ut på høring og offentlig ettersyn i minst 6 uker.

Vedlegg:

Bestemmelser Ljøstad_med rød skrift
Forslag planendring forslag planendring 01.12.23
Fylkeskommune - innspill til oppstart av planarbeid endring RP Ljøstad
Mattilsynet_innspill ved oppstart Ljøstad
Sigmund Bergan_innspill ved oppstart Ljøstad
Statsforvalteren - innspill til oppstart av planarbeid endring RP Ljøstad
Steinar Torg_innspill ved oppstart Ljøstad
Avkjørsel Ljøstad næringsområde - sikt
Avkjørsel Ljøstad næringsområde - lengdeprofil
Avkjørsel Ljøstad næringsområde - detaljplan
Avkjørsel Ljøstad næringsområde - sporing lastebil

Dokumenter:

Aktuelt lov og regelverk:

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

Saksopplysninger:

Planprosess, tidligere vedtak og videre framdrift

Prosess fram til nå:

- | | |
|--|------------|
| - Varsel om oppstart av planendring | 29.06.2022 |
| - Høringsforslag ferdig til behandling | 08.12.2023 |
| - Førstegangsbehandling i planutvalget | 03.03.2026 |

Planprosessen har i perioden fra desember 2023 til februar 2026 stått på vent på grunn av manglende ressurser i kommunen. Nå er prosessen tatt opp igjen.

Etter høringsperioden ferdigbehandles reguleringsplanen av kommunestyret (= andregangsbehandling) på grunnlag av innstilling fra planutvalget.

Formål med reguleringsplanendringen

Formålet med omreguleringen er å fjerne en omlagt del av fylkesvei 416 ved Ljøstad næringsområde fra gjeldende reguleringsplan, 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 næringstomter 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. Noen utbyggere har tidligere vist interesse for området dersom krav om omlegging av fylkesvei tas ut. I perioden der planprosessen har vært satt på vent (2023–2026), har det også kommet flere henvendelser fra utbyggere som har uttrykt interesse for næringsarealer i området.

Planområdet og planstatus

Planområdet er lokalisert på Ljøstad, direkte sør for fylkesvei 416 i Vegårshei kommune. I nord går plangrensen langs nordsiden av fylkesvei 416. I øst og sør følger planavgrensningen dagens plangrense gjennom LNF-området.

Planområdet inngår i kommunal reguleringsplan Ljøstad (planID 012R) fra 2008, og er i hovedsak avsatt til nærings- og veiformål. Tiltakshaver er Vegårshei kommune. Planendringen er gjennomført i samarbeid med Stærk & Co AS.

Innkomne innspill etter oppstart av planarbeidet

Det kom inn 5 merknader ved kunngjøring om oppstart av planarbeid, 3 fra offentlige Instanser og 2 fra private/andre aktører. Det er laget et eget vedlegg med sammendrag av merknadene med forslagsstillers kommentarer, som er vedlagt saken.

Konsekvenser i forhold til kommuneplanen:

Det ble sendt ut varsel om planendring 29.06.22 med frist 10.09.22. Den ble sendt til offentlige instanser og private berørte parter. Det vises i sin helhet til vedlagte merknader. Videre gis et sammendrag av merknadene med kommentarer.

Agder fylkeskommune

- *Fylkeskommunen viser til at det ligger et våtområde innenfor det området som er regulert til våtområde. Selv om dette allerede er regulert til anleggsformål, er det viktig at kommunen ser på mulighetene for å ivareta myrområdet.*
- *Dersom 30 meters byggegrense langs fylkesvei må fravikes, må det foreligge utredninger som samsvarer med krav gitt AFK sine retningslinjer når det gjelder byggegrenser og avkjørsler.*
- *Et viktig trafikk sikkerhetstiltak er å redusere antall konfliktpunkter, dvs. å begrense antall avkjørsler og kryss langs fylkesveinettet, løsninger med felles avkjørsler og god sikt må vurderes.*
- *Det må utarbeides vegplaner, tverrprofil eller modell for avkjørsel/kryssområder som viser at det er satt av tilstrekkelig areal til samferdsel. Frisiktsoner skal reguleres inn på kartet og beskrives i bestemmelsene.*
- *Det skal tas spesielt hensyn til barn i trafikken, særlig med tanke på trygg skolevei.*
- *Når det gjelder arkeologi ble det registrert et automatisk fredet kulturminne øst i planområdet, et veifar som i gjeldende plan er regulert til tursti. Den må reguleres til bevaring kulturminne med tilhørende bestemmelse.*

Kommentar:

- Viser til vurderingskapitlet om myr og våtområder (lenger ned).
- Det er foreslått et avvik fra byggegrensen til fylkesvei, se vurdering under kapitlet trafikk situasjon.
- Viser til vurderingskapitlet om trafikk situasjon. Kommunen har vært i kontakt med Fylkeskommunen i forhold til å legge avkjørsel ca 40 meter lenger øst enn dagens

avkjørsel som går til næringsområdet nord for fylkesveien. Fylkeskommunen mente det var forsvarlig å legge avkjørselen slik for å unngå et X-kryss ved gjeldende avkjørsel mot nord.

- Det er utarbeidet avkjørselsplan, lengdeprofil, siktkontroll og kart med sporingskurver. Det er også lagt inn frisktsoner med tilhørende bestemmelser.
- Området vil være uendret i forhold til eksisterende situasjon, og ved å la fylkesveien ligge der den går i dag, med en ny avkjørsel mot sør, vil ikke dette medføre store endringer for gående/syklende. Kryssing av veien for å komme til eiendommene Aklandsveien 119, 121 og 123, er ikke en ideell løsning for gående/syklende, men situasjonen vil ikke bli forverret i forhold til i dag med planendringen. En burde sett på muligheten for å flytte denne avkjørselen lenger mot vest, men det er flere utfordringer som må løses, og er ikke tatt opp i denne endringen. Ellers mener vi barn og unge er godt ivaretatt i planforslaget.
- Hensynsone bevaring av kulturminne vil bli lagt inn i bestemmelsene og på plankartet for veifaret.

Statsforvalteren i Agder

- *Bemerket at det er en større myr innenfor planområdet, delvis der omlagt del av fylkesvei 416 er regulert inn i dagens reguleringsplan. I tillegg til å være rasteplass og levested for dyr og planter, er myrer gode flomdempere, og de kan lagre store mengder karbon. Statsforvalteren ber om at utbygginga legges utenom myrarealet. SF er klar over at dette vil redusere tilgjengelig areal for utbygging i planområdet, men det vil gjøre arealbruken mye mer bærekraftig, noe som vil være i tråd med EUs taksonomi for bærekraftige investeringer.*
- *Virksomheter som er arealkrevende og har behov for tyngre transport bør ligge i områder med god kobling til regionalt veinett. Ber om at dette så langt som mulig følges opp i planarbeidet.*
- *Forutsetter at de delene av planområdet som er regulert til hhv jord og skogbruk og friluftsområde, beholder samme formål i det videre planarbeidet. Ber også om at stien i øst bevares og at kvaliteten opprettholdes med en tilstrekkelig buffer mot tiltak.*

Kommentar:

- Viser til vurderingskapitlet om myr og våtområder (se lenger ned).
- Viser til vurderingskapitlet om lokalisering (se lenger ned).
- De arealene som er regulert til landbruk og friluftsliv, beholder stort sett de samme formålene. Arealene der den nye traséen for fylkesvei lå i gjeldende plan, er nå regulert til næringsformål, parkbelte og friluftsmål/landbruksformål. Det vil ikke bli de store endringene på summen av de ulike formålene i planen hvis man sammenligner gjeldende plan med reguleringsendringen.

Mattilsynet

Mattilsynet er sektormyndighet for områdene planter, fisk, dyr, mat og drikkevann. Mattilsynets oppgave i plan- og byggesaker er å ivareta nasjonale og regionale bestemmelser/føringer relatert til disse forvaltningsområdene. Mattilsynet kan ikke se at omreguleringen har konsekvenser av betydning for ansvarsområdene de er satt til å ivareta.

Sigmund Bergan

Ønsker at det blir tatt høyde for at det opparbeides snuplass for tømmerbil med egnet velteplass på bnr 1 sør for det planlagte industriområdet iht tidligere avtale med forrige grunneier.

Kommentar

Når det gjelder snuplass for tømmerbil vil det vil bli lagt inn på kart og knyttet bestemmelser iht avtalen som blei utarbeidet i 2007. = Ivaretatt.

Steinar Torgersen (nabo)

Er svært fornøyd med at den omlagte delen av fylkesveien blir fjernet fra gjeldende reguleringsplan og håper også det kan ses på muligheter for endre/flytte innkjørselen til

deres eiendom, da dagens avkjørsel er uoversiktlig og biler kjører fort forbi. Ønsker også at tilleggstomta som de har kjøpt kan endres til boligformål. Ønsker ikke industriformål tett opp til sin tomt og ønsker mer informasjon om det når det foreligger konkrete planer for dette.

Kommentar

Tilleggstomta er regulert til boligformål, og dette med avkjørselen til boligtomtene er kommentert under innspillet til Agder Fylkeskommune. Det vil bli sendt ut nabovarsel når de konkrete byggeplanene er klare.

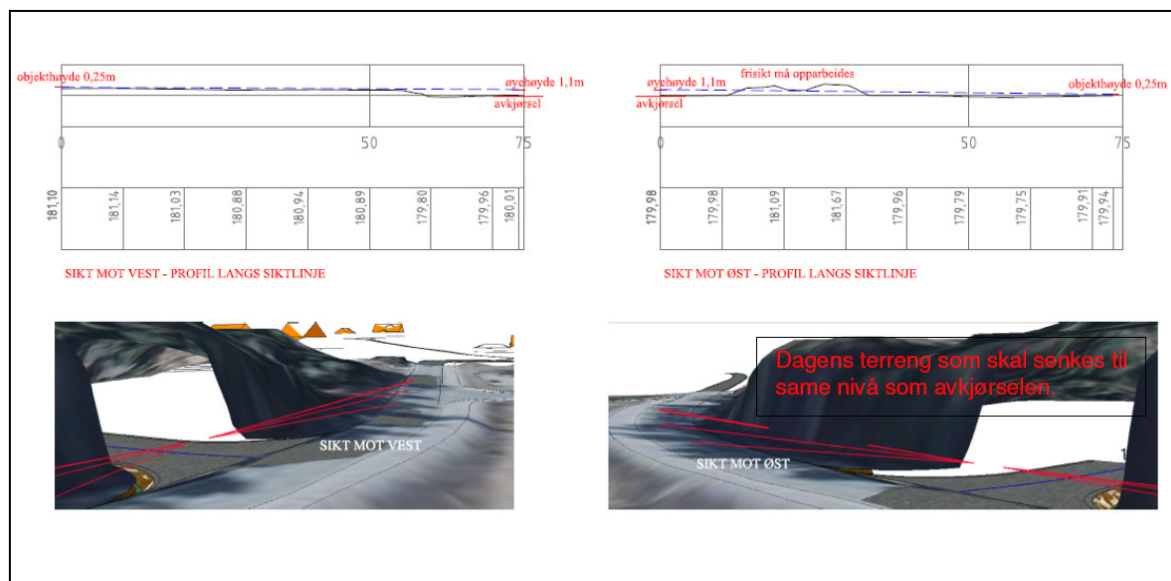
Foreslåtte endringer

Formålene innenfor foreslått plangrense skal ikke endres, men som følge av flytting av regulert trasè for fylkesveien, vil formålsgrensene bli justert. I tillegg til justering av formålsgrenser og omlegging av vei, er det bli regulert inn en ny avkjørsel fra fylkesveien til næringsarealet. I tillegg er det regulert en busslomme nordøst i planområdet. Plangrensen er justert noe for å få med busslomme på nordsiden av fylkesveien.

Byggegrensene på næringsarealet er justert etter at veien er flyttet. Boligtomt i sør (EB9) har fått utvidet formålet, da de tidligere har fått kjøpt noe tilleggsareal. Bestemmelser for utnyttelsesgrad og byggehøyder er videreført fra gjeldende plan. For formålene bolig/forretning/kontor gjelder bestemmelsene i pkt. 2.2 i gjeldende plan.

Bestemmelser for utnyttelsesgrad og byggehøyder er videreført fra gjeldende plan. For formålene bolig/forretning/kontor gjelder bestemmelsene i pkt. 2.2 i gjeldende plan.

Det er regulert inn frisisiktsoner for ny avkjørsel til næringsområdet i hht. veinormalen. Se målelinjer på kartet for faktisk sikt lengde. Frisiktslinjene på eksisterende avkjørsler er justert iht gjeldende veinormal og fartsgrense.



Illustrasjon som viser ny avkjørsel mot sør og siktsoner

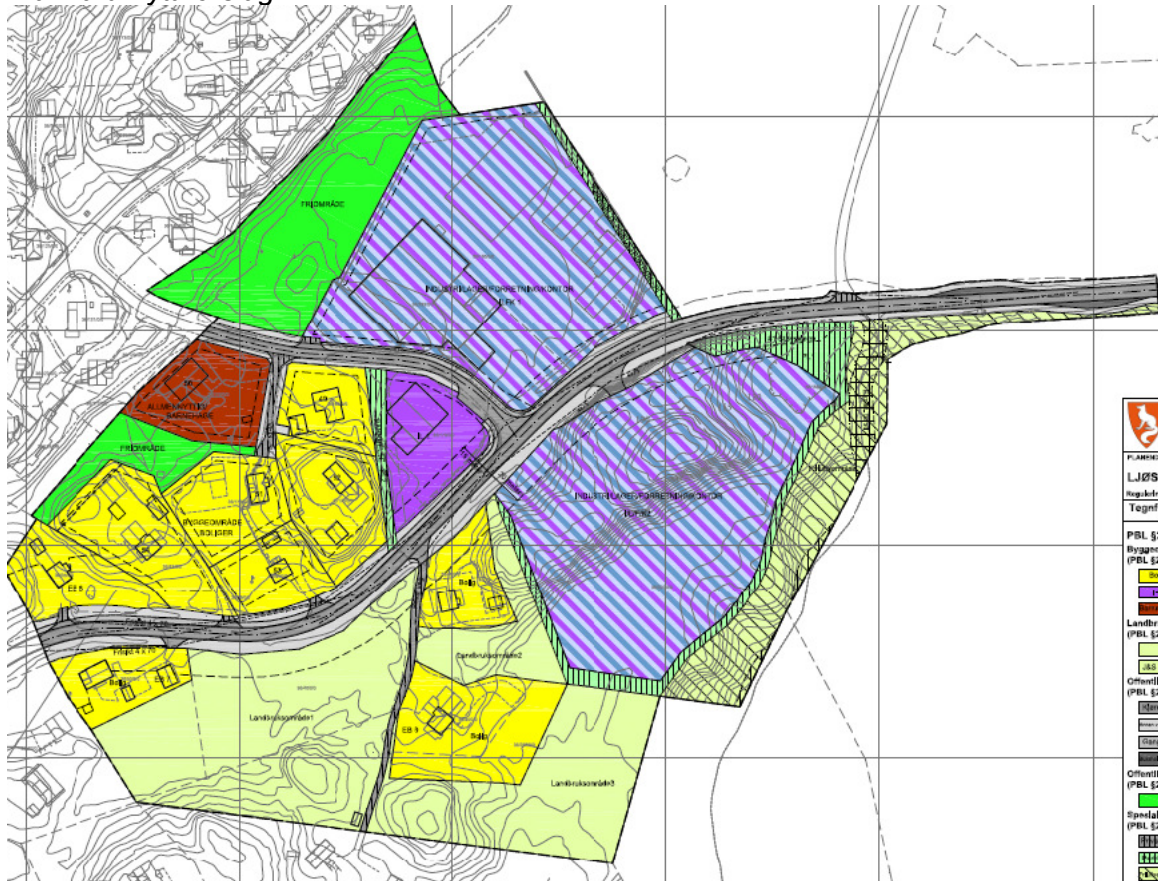
Oppsummering av endringene:

Endringer i plankart:

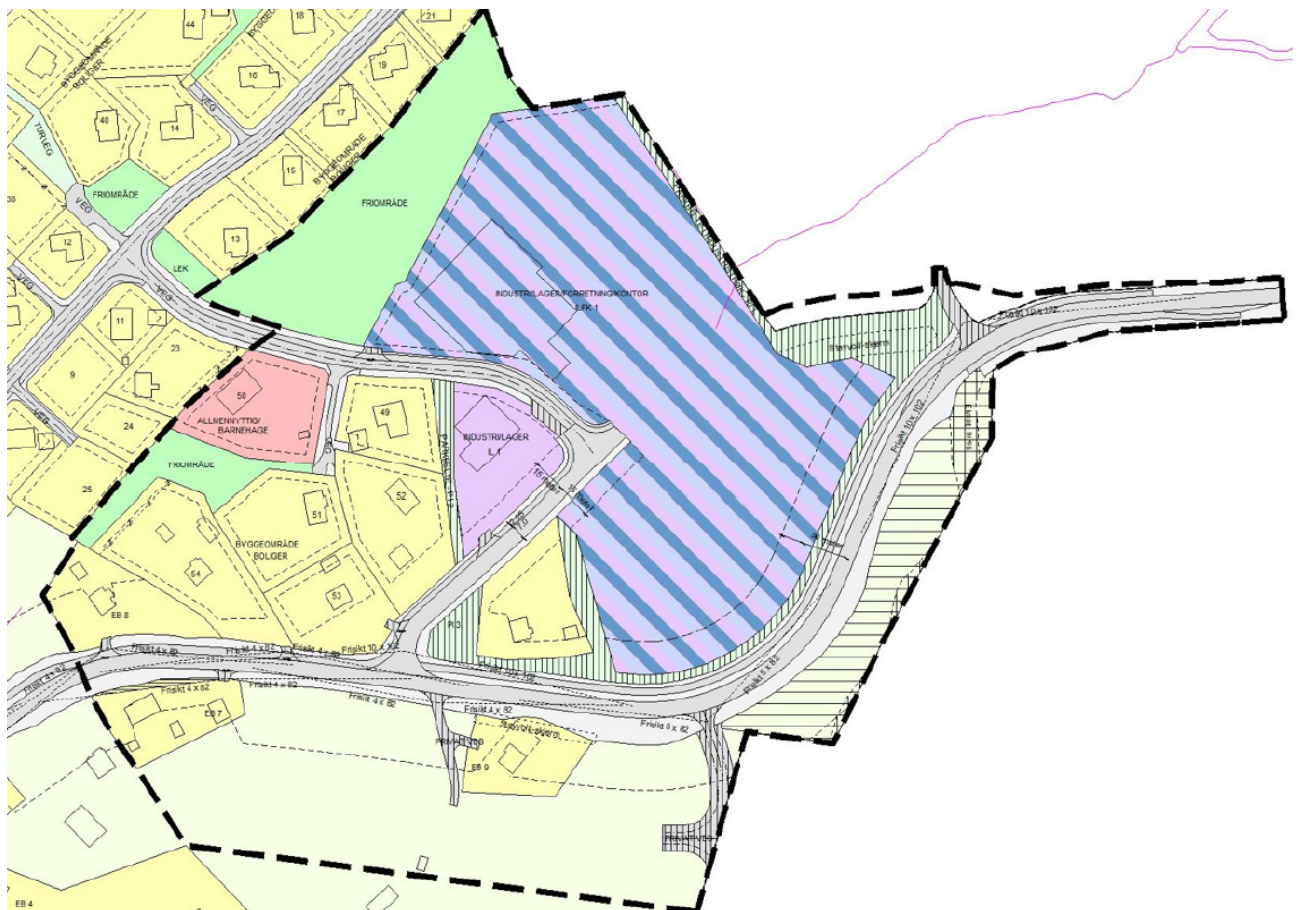
- Næringsområdet deles i to og området sør for fylkesveien reguleres til I/L/F/K2.
- Byggegrensene er justert etter flytting av formålsgrensene til næringsområdet.
- Parkbeltet inntil industriområdene er endret etter justering av formålsgrensene til næringsområdet.
- Fylkesveien omreguleres til der den fysisk går i dag, og dagens fysiske avkjørsler langs fylkesveien opprettholdes.
- Det er regulert inn ny avkjørsel til I/L/F/K2, med tilhørende frisisiktsoner
- Det er regulert inn en busslomme i nordøst.
- Byggegrensen mot fylkesvei er regulert til 20 meter fra senterlinje.
- 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.

Plankart: nytt forslag:



Nytt forslag (over) og gjeldende plan (under).



Endringer i bestemmelsene:

- 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 frisiktsone
- Tatt inn rekkefølgebestemmelse for å sikre adkomst til landbruksområde 3 gjennom ILKF2.

Forslag til endrede reguleringsbestemmelser er vedlagt. Endringene framkommer av farget tekst.

Vurdering av foreslåtte endringer

Lokalisering

Statsforvalteren viser til føringer i kommuneplanens arealdel som gjelder næringsutvikling og lokalisering av type virksomheter på riktig sted ut fra hvorvidt virksomheten er arbeidsplass/ besøksintensiv, eller er mer arealkrevende med behov for tyngre transport. Virksomheter som er arealkrevende og har behov for tyngre transport bør ligge i områder med god kobling til regionalt veinett.

Nytt næringsområde sørøst for dagens fylkesvei er ikke etablert enda, men det er ønskelig å etablere dette uten at fylkesveien legges om. Pga. endrede interesser fra en tidligere utbygger (som også bruker / brukte areal på nordvestsiden av fylkesveien) er det ikke lenger ønskelig/nødvendig at nytt næringsareal sørøst for fylkesveien må ligge i tilknytning til det eksisterende. Området ligger i tilknytning til fylkesvei 416 og har dermed god kobling til veinettet.

Trafikksituasjon

Det er ønskelig å opprettholde eksisterende fylkesvei forbi næringsområdet. Derfor flyttes veitraséen på gjeldende reguleringsplan. Dette medfører at det blir liggende næringsområde på begge sider av fylkesveien, og det er derfor etablert en ny avkjørsel til området i sør. For å unngå et X-kryss er ny avkjørsel vist ca 40 meter lenger øst enn eksisterende avkjørsel mot nord. Forslag til ny avkjørsel er gjort i samråd med fylkeskommunen. Med denne løsningen opprettholdes eksisterende avkjørslar, fortau og busslomme. Det er regulert inn en ny busslomme øst i planområdet, slik at det blir busslommer på begge sider av veien.

Det er regulert 20 meter byggegrense til senterlinje på fylkesveien. Dette fraviker fra Fylkeskommunens retningslinjer. For fylkesveier skal byggegrensen være 30 meter. Men i gjeldende reguleringsplan er den satt til 15 meter bort til og med avkjørselen til ILFK1. Dette ønsker vi å videreføre for ILFK2.

Næringsområdet sør for fylkesveien skal senkes til nivå med avkjørselen +-kote 181. Dermed vil området bli mer oversiktlig og det vil bli god frisikt ved avkjørsel. Dersom en må opprettholde byggegrensen på 30 meter, vil det ta mye areal av næringsområdet. Og med bakgrunn i at det er et sentrumsnært næringsområde med god lokal transportmessig funksjon, mener vi det vil være forsvarlig å redusere byggegrensen til minimum 20 meter.

Reguleringsendringen medfører at området vil være uendret i forhold til den eksisterende veisituasjonen, og ved å la fylkesveien ligge der den går i dag, med en ny avkjørsel mot sør, vil ikke dette medføre store endringer for gående/syklende. Kryssing av veien for å komme til eiendommene Aklandsveien 119, 121 og 123, er ikke en ideell løsning for gående/syklende, men situasjonen vil ikke bli forverret i forhold til i dag med planendringen. En burde sett på muligheten for å flytte denne avkjørselen lenger mot vest, men det er flere utfordringer som må løses, og det er ikke tatt opp i denne endringen.

Landskap

Planendringen vil medføre færre skjæringer/fyllinger der hvor ny fylkesvei var planlagt. Det vil bli endringer i landskapet på sørsiden av veien for å planere næringsområdet. Men totalt sett vil det bli færre inngrep så lenge veien ikke skal ligge sør for ILFK2. Bygninger på næringstomta vil være med å skjule skjæringer i terrenget. Det er regulert inn et parkbelte rundt næringsområde, og friluftsområdene/landbruksområdene som grenser inntil, skal opprettholdes.

Gjeldende bestemmelser for næringsområdet er videreført når det gjelder BYA, byggehøyder m.m.

Myr- og våtområder

Det ligger et myrområde innenfor det som er regulert til næringsområde i sør. Myra er på ca 8 daa, men ikke hele myra ligger innenfor planen. Deler av myra er bevokst med trær og undervegetasjon. Området er allerede avsatt til byggeformål, og det ville være lite hensiktsmessig for næringsarealet (størrelse) å ta dette næringsarealet ut av planen. Vi mener at kvalitetene næringsområdet har med tanke på forlengelse av eksisterende næringsareal, plassering i nærheten av sentrum, tilførelsesvei og lite sjenerende nær- og fjernvirkninger, vil veie opp for ulempene ved å ta i bruk det begrensede myrområdet kontra å ta i bruk nye, og i større grad uberørte arealer.

Planendringen ble drøftet i planutvalget den 20.09.22 etter at det ble meldt oppstart av planarbeidet. Det var enstemmig enighet i planutvalget at det ikke finnes gode/andre sentrumsnære næringsområder og dette området er allerede regulert til næringsformål. Det ble anbefalt å fortsette med omregulering som planlagt selv om det berører myrområdet.

Konsekvenser av planendringen:

Planendringen er i tråd med målsettinger, prinsipper og føringer i kommuneplanen knyttet til utvikling av eksisterende næringsområde på Ljøstad. Området ligger sentralt, og i tilknytning til eksisterende næringsområde. Planendringen får i liten grad negative konsekvenser for andre hensyn som landskapshensyn, friluftsinnteresser, allmennhetens interesser, eller naturmangfold da det allerede er etablert industri i området og da området allerede var regulert til bebyggelse og anlegg fra før.

Planendringen gjør det mer realistisk å få utviklet og bygd ut området til næring: et formål som er behov for rund Vegårshei sentrum og i direkte tilknytning til fylkesveien.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren foreslår å legge forslag til endring av reguleringsplan for Ljøstad næringsområde ut på høring og offentlig ettersyn i minst 6 uker.