

REGULERINGSPLAN:

LJØSTAD

**ENDRING OG UTVIDELSE AV
TIDLIGERE VEDTATT PLAN**



**VEGÅRSHEI
KOMMUNE**

**Dato for nytt planforslag:
3. juli 2008**

Sist revidert: 11.04.2018 (mindre endring vedtatt 08.05.2018)

Innhold

1. Innledning - bakgrunn	4
2. Innspill til planarbeidet	5
3. Omtale av planområdet	8
4. Endringer, vurderinger og konsekvenser av planforslagene...8	
4.1 Generelt.....	8
4.2 Endringer og utvidelse - Arealbruk	9
4.3 Vurderinger og konsekvenser	10
4.3.1 Landskap.....	10
4.3.2 Friluftsområder / friområder – grønnstruktur og vegetasjon.	11
4.3.3 Vilt og fisk.....	11
4.3.4 Landbruk.....	11
4.3.5 Kultur- og fornminne.....	11
4.3.6 Byggeområder.....	11
Industritomter.....	11
Allmenntilgjengelig - barnehage.....	12
4.3.7 Infrastruktur	12
Vann og avløp.....	12
Strøm og tele.....	12
4.3.8 Støy, støv og lukt	12
4.3.9 Risiko og sårbarhet	13
4.3.10 Økonomiske konsekvenser	14
4.3.11 Miljøverninteresser av betydning for lokalsamfunnet	14
4.3.12 RPR for vernede vassdrag.....	14
4.3.13 Barn og unges interesser	14
4.3.14 Samordnet areal- og transportplanlegging	15
4.3.15 Likestillingsmessige konsekvenser.....	15
4.3.16 Konsekvenser i forhold til kommuneplanen.....	15
4.4 Konklusjon.....	15
5. Bestemmelser til reguleringsplan Ljøstad.	16
Nr. 1 Byggeområde (pbl. §25, 1. ledd nr. 1 og 2. ledd)	17
Fellesbestemmelser.....	17
Område for frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg ("1-59", "Tomt 1 – Tomt 8" og "EB1 – EB9")	17
Område for Industri og Lager, IL 1	18
Blanda formål - Område for Industri, Lager, Kontor, Forretning ILKF 1 og ILKF 2	18
Allmenntilgjengelig formål - Barnehage	19
Nr. 2 Landbruksområde (pbl. § 25, 1. ledd nr. 2)	19
Nr. 3 Offentlig trafikkområde (pbl. § 25, 1. ledd nr. 3).....	19
Nr. 4 Friområder (pbl. § 25, 1. ledd nr. 4)	19
Friområde, lek, park, turveg.....	20
Nr. 6 Spesialområde (pbl. § 25, 1. ledd nr. 6)	20

Friluftsområde på land og i vann.	20
Parkbelte.	20
Privat kjøreveg og anna vegareal.	20
Frisiktsoner.	20

Vedlegg:

- 1. Reguleringsplan Ljøstad, målestokk 1: 1000, datert 03.07.08.**
- 2. Reguleringsplan Ljøstad - Ljøstadsaga, Støyvurdering av utvidet industri og alternativ riksveg, datert 29.11.06. Utarbeidet av Sinus AS.**
- 3. Rapport fra kulturhistorisk registrering, Aust-Agder Fylkeskommune, datert 29.11.06.**

1. Innledning - bakgrunn

Reguleringsplan Ljøstad erstattet de to tidligere reguleringsplanene:

- Reguleringsplan Ljøstad ble første gang vedtatt av kommunestyret den 20.06.78 og deretter stadfestet av Fylkesmannen i Aust-Agder 23.01.79.
- Reguleringsplan Ljøstadsaga ble første gang vedtatt av kommunestyret den 12.12.89, og senere omregulert og vedtatt av kommunestyret den 24.06.97.

Etter dette er det gjort mindre vesentlige endringer slik:

- Teknisk utvalg endret i sak 34/95 den 08.06.95 reguleringsbestemmelsenes punkt 2 for Ljøstad slik at det kunne oppføres boliger i inntil 3 etasjer (underetasje, hovedetasje og loft) der terrenget tillater det, dvs. når underetasjen er delvis nedgravd. For øvrig maks. 2 etasjer.
- Teknisk utvalg endret i sak 34/95 den 08.06.95 reguleringsplanen slik at tomt nr 35 får atkomstveg over friområde.
- Det faste utvalget for plansaker endret i HPD-sak 89/2001 den 30.08.01 planene ved at disse ble smeltet sammen i en plan kartmessig, mens områdene beholdt hver sine egne bestemmelser. Samtidig ble det gjort mindre tilpassinger og justeringer på plankartet.
- Administrasjonen endret den 21.04.05 reguleringsbestemmelsene for Ljøstadsaga pkt. 1.2 slik at utnyttelsesgraden for byggeområde industri settes til maks. tillatt prosent bebygd areal (%BYA) = 50% og maks. tillatt mønehøyde: 11 m.

Siden er planen vedtatt endret i K-sak 102/2005, i møte 15.11.2005. Denne endringen omhandlet bl.a.:

- 1) Oppmyking av bestemmelsene for byggeområde for boliger hva angikk utnyttelsesgrad, tillatt størrelse på garasjer og tillatt antall bygg på tomte.
- 2) Ny atkomst og parkering til kontordelen til industribygget hos Lindal Hus AS, ved at en mindre del av friområdet ble omdisponert til formålet.
- 3) Mulighet for å anlegge fortau langs den kommunale vegen forbi Ljøstadsaga barnehage og industriområdet.

Planens avgrensning ble ikke endret.

Senere ved delegert vedtak 41/06 er det vedtatt endring slik at barnehagen kan opparbeide og benytte tilstøtende friområde til lek og aktivitetsområde, mot at området er åpent/tilgjengelig for allmennheten.

Foreliggende planforslag

Det er nå på nytt ønske om å vurdere deler av arealbruken i området. I tillegg er det konkrete planer for utvidelse av industriområdet ut over planavgrensningen i gjeldende plan.

Kommunen har også funnet det hensiktsmessig å vurdere arealbruken i ett større område rundt Kroken og Sletta – ned til Korsdalskjenna/grensen for kommunedelplan myra sentrum. Foreslått planområde fanger også opp tidligere varslet planarbeid for veistrekningen, Sletta – Ljøstadgårdene,

Varsel om oppstart av planarbeid ble gitt den 30.08.06. Frist til å komme med uttale ble satt til 02.10.06.

Plankontoret Hallvard Homme AS v/ E.I. Aas har vært leid inn som plankonsulent, mens Sinus AS har vært leid inn som støykonsulent.

2. Innspill til planarbeidet

I innspillsfasen er det kommet 11 skriftlige innspill i tillegg til mottatte bestilte rapporter fra Aust-Agder fylkeskommune - kulturhistorisk registrering - og støyvurdering fra Sinus AS. Før innspillsfristen gikk ut ble det avholdt folkemøte/informasjonsmøte vedrørende planarbeidet.

1) Notat fra Informasjons-/folkemøte, datert 07.09.06

1. **Anne Turid Moland** ønsket ikke veiutvidelse inn på sin eiendom.
Planforslagene er like på dette punkt. Det vil bli behov for noe areal i østlig ende av eiendommen, mens veiutvidelsen vesentlig vil bli på andre siden av dagens veitrasè. I bestemmelsen til planen er det åpnet for å bygge en voll i overgang vegareal/boligtomt, for å skjerme boligen for trafikkstøy.
2. Det ble ytret ønske om bedre beplantning mellom industri og kulturlandskap.
3. Gang/sykkelvei var ønsket helt fram til avkjørsel Ljøstadgårdene.
Dette er imøtekommet i begge planutkast.
4. Det bør være rekkefølgekrav slik at riksveg m/fortau eller gang-/sykkelveg er på plass før industriutvidelsen kommer.
Dette er imøtekomme.
5. Ønske om at landbruksarealer på Ljøstadgårdene ikke inngår i planområdet.
Dette er imøtekommet, med unntak av en mindre endring av formålsgrensen for industri/parkbelte, samt at det er satt av arealer til planlagt fortausløsning.
6. Det bør spares en ”skalk” mellom riksvegen og planlagt industriareal fra Ljøstadvegen og vestover innenfor riksvegens byggegrense, dette for å skjerme for innsyn og fordi det bør ligge til rette for det.
Dette er imøtekommet, men ikke bokstavelig ved at det er stilt krav om at det er eksisterende terreng som skal stå igjen.

2) Fylkesmannen i Aust-Agder, miljøvernavdelingen, brev datert 26.09.06

Påpeker forhold omkring:

1. Støy. Det er viktig å foreta gode støyvurderinger samt å vurdere mulige støydempende tiltak. Det bes om at Miljøverndepartementets veileder T-1442; *retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging* følges. Det vises for øvrig til www.sft.no sine nettsider om temaet.
Se vedlagt rapport om dette, utarbeidet av Sinus AS i Kristiansand.
2. Verna vassdrag. Byggeforbudssonen som angis i kommunedelplan Sentrum bør videreføres i reguleringsplanen (ved Øvre Korsdalstjenna samt ved Lilleelv).
Dette er imøtekommet i begge planalternativ ved at det er satt av soner rundt vassdrag til spesialområde friluftsliv.

3. Øvrige lokale miljøverninteresser. Fylkesmannen kjenner ikke til slike, men ber kommunen vurdere dette punkt under planleggingen. I tillegg til vassdraget er det knyttet friluftsliv- og kulturinteresser til eldre vei/sti i vestre deler av planområdet, se egen rapport om dette fra kulturminneavdelingen.
4. Beredskap. Det må utarbeides en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) samt beredskapsplaner ved behov.
Se planomtalen nedenfor og vedlagte støyvurdering.
5. Landbruk. Ser positivt på den industriutvidelse som nå planlegges. Ser at plassering av Lindal Hus er uheldig mellom RV, bolig og kulturlandskap/gårdsbebyggelse og påpeker:
 - a. forhold omkring det visuelle landskapsbildet, driftsmessige konsekvenser og støyproblematikk. Peker videre på den mulighet som ligger i å spare en kant av fjellformasjonen/skjæringskanten mot riksveien og på den måten få en naturlig skjerming av det nye industriområdet mot Ljøstadgårdene. Det bør også innarbeides i den nye reguleringsplanen krav om en bedre skjerming med vegetasjonsbelte mellom den eksisterende virksomheten nord for riksveien og Ljøstadjordene.
Det er imøtekommet i begge planalternativ, men ikke konkret i form av skjerming ved bruk av vegetasjon .
 - b. Det må tas høyde for tidsmessige og rasjonelle leveringsmuligheter for skogbruket.
Det er imøtekommet i begge planutkast.

3) Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev datert 27.09.06

Påpeker at kommunen har bestemmelser vedr. vassdrag i overordnede planer som skal følges og peker på rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Det må legges opp til en arealbruk som ikke forringer verneverdiene. Peker også på utfordringer i forhold til lukking av store flater (asfaltering) og flom.
Det er imøtekommet i begge planutkast ved at det er satt av soner rundt vassdrag til spesialområde friluftsliv.

4) Aust-Agder Fylkeskommune, brev datert 21. og 22.09.06

Peker på forhold omkring:

1. Støy, se egen rapport om dette.
2. Trafikksikkerhet.
Det er imøtekommet i begge planalternativ, fortau, god trafikkseparering (myke og harde trafikkkanter), frisisiktsoner.
3. Friluftsliv.
Det er imøtekommet i begge planalternativ ved at det er satt av soner rundt vassdrag til spesialområde friluftsliv.
4. Fornminner, se egen rapport om dette - vedlagt.

5) Statens vegvesen, region sør den 08.11.06, samt muntlige innspill

Åpner for en omlegging av RV 416 slik at industriområdet samles på vestsiden av RV. Har tidligere angitt at ved å beholde dagens RV-trasè, må atkomst til området løses ved at det bygges rundkjøring i dagens kryss ved industriområdet. Har også tidligere opplyst at utgifter med rundkjøring/omlegging av RV må dekkes av kommune/utbygger, med fradrag av et beløp som er bevilget til utbedring av omkjøringsveg for E18.

Vegkontoret har bidratt i utformingen av to alternative løsninger for fremtidig riksvegtrasè. De har utarbeidet tekniske planer for omlegging av riksveg og forslag til utvidelse av eksisterende vegtrase. I tillegg til å løse plassering og utforming av fortausløsning i de to alternativene.

6) Ljøstad veiforening den 26.09.06

Ser positivt på Lindal Hus AS sin virksomhet og de arbeidsplassene bedriften gir, men beklager virksomhetens beliggenhet nær boliger og barnehage. Ønsker at en ved en utvidelse skjermes boliger, gårdsbebyggelse og naturlandskap best mulig med tanke på støy og terrenginngrep og påpeker særlig to forhold:

1. Ønsker planens begrensning redusert i forhold til planvarselet på nordsida av RV 416 - mot kulturlandskapet, til kun å omfatte areal til gang/sykkelvei.
Dette er imøtekommet, med unntak av en mindre justering (ca. 0,3 daa) av grensen mellom industri og landbruk.
2. Ønsker å beholde noe av eksisterende terreng samt bygge en ny vold mellom eksisterende RV 416 og nytt industriområde. En slik terrengformasjon vil utgjøre et godt skille mellom industriområdet og naturlandskapet ved innkjøring til grenda. *Dette er delvis imøtekommet i begge planutkast, ved at det er satt av ett restriksjonsområde til støyskjerm/-voll. Det er derimot ikke stilt noe detaljert krav til at det er eksisterende terrengformasjon som skal stå igjen. Planlegger er av den oppfatning at dette kan bli en grå fjellklatte uten vekstvilkår for vegetasjon, med ett gjerde rundt eller på toppen for å unngå fare for mennesker eller dyr.*

7) Lindal Hus AS, datert 02.10.06

Har kommet med følgende innspill i tillegg til tidligere ønsker om arealutvidelse på østsiden av RV 416:

1. Omlegging av RV 416 mot øst (for å få ett samlet industriområde på en side av RV).
Dette er imøtekommet i planutkast alternativ I.
2. Innlemme eksisterende arealer for RV trasè i industriområdet.
Dette er delvis imøtekommet i planutkast alternativ I.
3. Etablere voll mot Ljøstad mellom innkjørsel til Ljøstad og nytt industriområde på eks. vei.
Dette er ikke imøtekommet. Begge planforslag angir ett slikt formål og formasjon, men mer mor sør, slik at området sammenfaller med en naturlig terrengformasjon. Dette gjør nytt industriområde noe mindre, men løsningen innebærer at man opprettholder inn-/utkjøringen ti/fra bedriften.

4. Bedriften ønsker å montere gjerde som tidligere langs eks. industriområde og dyrket mark mot Ljøstad.
Formål og bestemmelser til plane åpner for dette.
5. Rette ut grense over ”3-snippen” på TPC sine jorder, tillegges industriområdet.
Dette er imøtekommet.

8) Barbra Marie Svalastog, brev datert 04.09.06

Ønsker at hennes eiendom i sin helhet holdes utenfor planområdet.
Dette er imøtekommet i begge planutkast.

9) Skogbrukssjefen , e-post datert 04.09.06

Minner om at det skal opparbeides snuplass for tømmerbil med egnet velteplass på bnr. 1 sør for det planlagte industriområdet i hht. tidligere avtale med B.M. Svalastog.
Dette er imøtekommet i begge planutkast.

10) Jens Arild Kroken, brev datert 26.09.06

Ønsker på vegne av Mina Kroken innregulert en boligtomt som angitt på kartvedlegg. Dette innspillet er senere muntlig korrigerert til ønske om 3 boligtomter.
Dette er imøtekommet i begge planutkast.

11) Olav Voie, brev datert 01.10.06

1. Ønsker gang/sykkelvei plassert på nordsiden av RV 416.
Dette er imøtekommet i begge planutkast.
2. Har merknader vedr. drenering av eksisterende jorder.
Dette er forhold som planleggingen ikke kan ta stilling til, men som må løses ved den fysiske gjennomføringen av vedtatt plan.
3. Ønsker lagt inn to (senere, muntlig korrigerert til 3) boligtomter nordvest for Korsdalstjenna.
Dette er imøtekommet.

3. Omtale av planområdet

Det gis ikke noen ny omtale av planområdet – selv om området utvides noe. Vi kan ikke se at utvidelsen eller tiden som har gått siden planen sist ble endret, skaper noe behov for yterligere omtale av naturgrunnlag eller eksisterende arealbruk. Det vises derfor tidligere planomtaler som har fulgt dette reguleringsområdet og utfylt sjekklister i forbindelse med varsel om oppstart og vedlagt høringsdokumentet. Det vises for øvrig også til neste kapittel ” Endringer, vurderinger og konsekvenser av planforslagene”.

4. Endringer, vurderinger og konsekvenser av planforslagene

4.1 Generelt

Planen fremmes i to alternativer. Forskjellen på disse to alternativene er linjeføringen på riksveg 416 med konsekvens ett samlet eller delt industriområde.

Alternativ I viser ett samlet industriområde, med omlagt riksvegtrase.

Alternativ II viser ett industriområde som ligger på begge sider av dagens riksveg. Denne løsningen innebærer at det vil bli krevd bygd rundkjøring i krysset med industriområdene.

Begge planalternativene fanger opp tidligere varslet planarbeid for veistrekningen, Sletta – Ljøstadgårdene – og løser behovet for fortau for myke trafikkanter.

4.2 Endringer og utvidelse - Arealbruk

Det er utført følgende endringer innenfor tidligere regulert område:

1. Områder langs med vassdrag er regulert til Spesialområde, friluftsliv. Tidligere låg disse områdene utlagt til Landbruk og Friområder. Valg av nytt reguleringsformål synes mer hensiktsmessig i forhold til hvilken funksjon og grad av tiltak som bør tillates i områdene.
2. En del av landbruksområdet nordvest i planområdet er foreslått utlagt til 6 boligtomter. Vegårshei kommune er grunneier. Tomtenes plassering og avstanden til vassdrag har ingen ytterligere negative konsekvenser på verdiene som ligger til grunn for vernet av vassdraget. De virker heller ikke privatiserende på ferdsel til eller langs med vassdraget. Dette forslaget ble imidlertid tatt ut i løpet av planleggingsprosessen.
3. Friområde på begge sider av adkomstvegen til Ljøstad boligområde i vest er omgjort til Spesialområde friluftsliv. Dette anser planlegger for ett mer hensiktsmessig reguleringsformål i forhold til områdene sin funksjon.
4. Ved tomt 12, 38 og 40 er det gjort en mindre endring av grensen for formålene offentlig veg, Byggeområde bolig og Friområde turveg. Endringen innebærer at offentlig veg grenser opp mot turvegtrase og adkomst til bolig. Dette har trolig hele tiden vært meningen/hensikten. Endringen har ingen negative konsekvenser.
5. I området avsatt til Allmenntillegget formål – barnehage, var det tidligere og lov å kombinere dette formålet med boligformål. Dette er det ikke lenger åpnet for. Området skal nyttes til Barnehage.
6. Begge planforslagene viser fortau på nordsiden av kommunal veg forbi barnehagen og ned til krysset med riksvegen ved Lindal Hus as. For bygging av fortauet er det satt av 3 meter til annet vegareal nord for fortauet. Dette har medført endring av arealbruk fra Friområde til offentlig vegformål. Planlegger ser ikke på dette som negativt. Fortausløsningen vil gi en trafiksikker adkomst for myke trafikkanter til balløkk og friområdene.
7. Uavhengig av valg av planalternativ er en mindre del av områdene for industri endret til offentlig trafikkområde. Ingen negative konsekvenser. En bedre adkomst til bedriftene, og løsning for myke trafikkanter, oppnås.

Det er utført følgende utvidelser:

1. Grensen for industriområde/parkbelte mot landbruksmark og eksisterende riksveg er rettet ut i et lite område nær riksvegen. Ny avgrensning synes mer hensiktsmessig enn gjeldende.
2. Mindre endring av utforming/plassering av adkomst til Ljøstadgårdene

3. Fortau frem til og med avkjøringen til Ljøstadgårdene.
4. Ny påkobling til gammel ferdselsveg øst for planområdet (Planforslag alternativ I).
5. Utvidelse (planforslag alternativ II) eller omlegging (alternativ I) av trase for riksveg. Planlegger kan ikke se at noen av de to alternativene vegene med tilhørende anlegg vil få noen vesentlige negative konsekvenser for miljø eller landskap.
6. Nytt område for industri, lager, forretning og kontor øst for eksisterende riksveg. Areal med eksisterende bolig på gnr.... bnr..... er foreslått utlagt til industri. Det er ingen umiddelbare planer for området, men dersom eier nå eller senere er villig til å selge boligen, vil trolig bedriften kjøpe tomte. Dersom boligen på noen måte skulle bli utsatt for naturkatastrofe eller brann kan den ikke påregnes ført opp i det samme området.
7. Alt areal tilhørende hovedbrukene Sletta og Kroken er regulert til Landbruksområde. Dette gjelder også ett tidligere uregulert område mellom Ljøstad boligområde og riksvegen. Fradelte boligtomter, og ønske om slike, er utlagt til Byggeområde, frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Det er i alt 9 eksisterende boliger i området, inklusive Vestre Kroken. Disse er markert EB 1 – EB 9. På eiendommene Sletta, Kroken og Vestre Kroken er det foreslått til sammen 8 fremtidige frittliggende boligtomter med tilhørende anlegg. Det er vist veg frem til eller langs med samtlige tomter.
8. Ett belte rundt Korsdalskjenna er regulert til Spesialområde – friluftsområde. Dette for å ivareta hensynet til landskapsbildet rundt tjenna/vassdraget.

4.3 Vurderinger og konsekvenser

4.3.1 Landskap

Planen vil ikke ha nye eller vesentlige konsekvenser for landskapet, med ett unntak: Skjæringer i forbindelse med utvidelse av industriområde/ny veg øst for Lindal Hus og Nilsen Maskin. Valg av planalternativ vil føre til ulikt inngrep i naturen med betydning for oppfatningen av landskapet i dette området.

Dersom man velger alternativet med omlegging av riksvegen, vil skjæring mot planavgrensningen i øst bli mindre og slakere – med mulighet for naturlig avtrapping av inngrepet mot eksisterende terreng. Skjæringen blir derimot synlig langs vegen og muligens i fra spesielle vinkler fra omkringliggende terreng og boliger. Bygninger på industritomta vil dempe innsynet ytterligere.

Dersom man velger å la riksvegen følge dagen trasè, og man skal oppnå noenlunde like stort areal til industriformål, vil dette føre til en mye større og trolig loddrett skjæring mot eksisterende terreng i øst. Slik skjæring må sikres med gjerde. Man har mulighet til å skjerme skjæringen for innsyn med å føre opp bebyggelse inntil denne, og å bygge/etablere stengse for innsyn langs med riksvegen. Det vil trolig likevel bli innsyn til skjæringen, om ikke annet mellom bygg – og fra omkringliggende terreng.

Planlegger kan ikke trekke noen konklusjon på hvilke alternativ som vil være best med hensyn til innvirkning på landskapsbildet isolert sett. Vi finner konsekvensene å være så store at det er påkrevd med noen form for visualisering.

4.3.2 Friluftsområder / friområder – grønnstruktur og vegetasjon.

Endringer og omdisponering av arealer påvirker ikke grønnstrukturen eller nærrekreasjonsområdene negativt. Endringen av friområder til friluftsområder og landbruksområde til friluftsområde, er gjort for å oppnå en mer hensiktsmessig/formålstjenelig regulering.

4.3.3 Vilt og fisk

De planlagte endringene og utvidelsene får ingen betydning i forhold til vilt og fisk.

4.3.4 Landbruk

De planlagte endringene får ingen betydning i forhold til landbruk.

4.3.5 Kultur- og fornminne

Aust-Agder Fylkeskommune har overflateregistrert hele planområdet og påvist et automatisk fredet kulturminne i området: veifar fra Ljøstadgårdene mot Værland. Dette veifaret ansås til eldre enn yngre jernalder, eller før år 550 e.kr. Innenfor planområdet må denne i sin helhet angis med arealbruksformål spesialområde bevaring. Annen arealbruk vil sannsynligvis bli møtt med innsigelse fra Aust-Agder Fylkeskommune. Det er kun Riksantikvaren som etter nærmere undersøkelser eventuelt kan frigi arealet til andre formål. Veifaret brukes i dag til friluftsliv – særlig for lokal befolkningen. Se for øvrig rapport.

Plangrensen følger eiendomsgrensen i området. Det meste av veifaret ligger derfor utenfor planområdet. Der vegfaret har sin begynnelse ved riksvegen og avkjøringen til Ljøstadgårdene, ligger denne innenfor område som i planalternativ I er foreslått regulert til offentlig trafikkformål. Vegtiltaket medfører en skjæring i området, og derfor er det foreslått å lage en ny påkøpling til den gamle stien som avbøtende tiltak. Dersom denne blir merket, vil dette trolig ikke bli oppfattet negativt av brukerne. Inngrepet i kulturminnet kan man ikke gjøre noe med.

I alternativ II er stien ikke i konflikt med planalternativet da plangrensen er lagt øst for stien.

4.3.6 Byggeområder

Boliger

Området er langt på vei ferdig utbygd i hht eksisterende reguleringsplan. Totalt åpnes det for 8 nye boliger på privat grunn. Det var foreslått 6 tomter på kommunal grunn i tillegg, men disse ble tatt ut i løpet av planprosessen. I tillegg er noen få boligtomter ikke solgt eller bebygde. Bestemmelsen til planen når det gjelder boligbebyggelse og utnyttelsesgrad er videreført i sin opprinnelige form, men modernisert/tilpasset dagens måte å utforme bestemmelser på.

Industriomter

Industriområdet foreslås utvidet. Det utvidede industriområdet øst for eksisterende riksveg, samt eksisterende område der bedriften Lindal hus holder, har i tillegg fått et mer

omfattende og kombinert arealbruksformål. Innenfor området er nå foreslått å tillate virksomheter knyttet til begrepene Industri, Lager, Forretning og Kontor. Dette er betegnet på den aktivitet/næringsvirksomhet som er der i dag.

Utnyttelsegraden på områdene er økt betraktlig i forhold til gjeldende plan. Dette fordi det er ønskelig å flytte mest mulig av produksjonen inn i hus.

Bestemmelsen til planen søker å ivareta på en best mulig måte å ivareta de ulike interessene knyttet til området, også for de som er naboer eller har innsyn til området.

Allmennyttig - barnehage

Tomta tilhører Ljøstadsaga Barnehage AS. Muligheten til å bygge eller omgjøre tomte til boligformål er fjernet.

Byggeskikk

I bestemmelsene til reguleringsplanen er det tatt inn vilkår for utforming av bygningskropper. Det er lagt vekt på at bebyggelsen skal gis en estetisk god utforming. Bestemmelsen vedrørende krav om møneretning er endret. Symbolet for påbudt møneretning er tatt ut av planen. Utforming av ny bestemmelse vedrørende dette forhold bør sikre de samme interesser som opprinnelig formulering og symbolbruk.

4.3.7 Infrastruktur

Atkomstveger

De planlagte utvidelsene av planområdet får liten betydning i forhold til kommunale og privat atkomstveger.

Begge planalternativ har derimot stor lokal konsekvens for riksvegen. Vegen vil i begge tilfeller bli oppgradert til 2- felts veg med fortau. Begge alternativer vil løse en lenge etterlengtet utbedring av trafikksituasjonen. Alternativ II innebærer og etablering av kommunens første rundkjøring. Bedriften som eventuelt vil måtte utvikle seg på begge sider av riksvegen, er skeptisk til rundkjøring i knutepunktet mellom områdene. Veimyndigheten mener imidlertid dette er eneste fremtidsrettede løsning.

Måten forslagene til utviding og omleggingen berører tilgrensende boligtomter på, fremgår av plankartet og støyvurderingen.

Det kan være aktuelt å bygge inntil 2 meter høye støyvoller for å begrense støy til boliger nært riksvegen.

Vann og avløp

De planlagte endringene får ingen betydning i forhold til vann og avløp – ut over at anlegget på enkelte strekninger bør legges om eller erstattes.

Strøm og tele

De planlagte endringene får ingen betydning i forhold til strøm og tele ut over at anleggene må bygges ut. Alle kabler bør legges i grunnen.

4.3.8 Støy, støv og lukt

De planlagte endringene får ingen betydning i forhold til støv og lukt.

Når det gjelder støy, vises det til vedlagte støyrapport, og bestemmelsene.

Støyvurderingen er gjort for å kartlegge industri- og veistøy slik det er i dag og for ferdig utbygd planalternativ I og II. Se side 3 i rapporten for hva gul og rød sone på kartvedleggene betyr. Beregningene under forutsetter oppføring av 5 m høyt gjerde rundt eksisterende industriområde som angitt på kart, samt ingen drift på industriområdet mellom 23.00 og 07.00. Bedriften selv fremholder at det vil være drift i tidsrommet kl 06 – 07. Dette forholdet er derfor innarbeidet i bestemmelsene.

Dagens situasjon

er beskrevet på kart i vedlegg 7 der ingen boliger kommer inn i gul eller rød sone som følge av dagens aktivitet/industri. 4 bolighus synes berørt av veitrafikkstøy slik at de ligger i gul sone allerede med dagens situasjon.

Planforslag alternativ II

Vedlegg 8 og 9 angir støyutbredelsen med og uten sparing av terreng mot nord. Det vil bli forskjeller i støyutbredelse, men antall boliger i gul sone endres ikke ved fjerning av terrenget. Ett nytt bolighus (36/175, H. Nilsen) vil i begge tilfeller ligge delvis i gul sone.

Planforslag alternativ I

Vedlegg 10 A og 10 B, samt 11, angir en noe annen støyutbredelse enn ved alt. II. Her vil tre nye bolighus bli liggende helt eller delvis i gul sone. Antall bolighus i gul sone synes å kunne øke fra 4 til 7.

Tiltak:

- Industribygg/støyskjerm etableres mellom nytt område og 36/175.
- Støyskjerm etableres mellom RV 416 og de tre boliger 36/53, 36/48 og 36/44.
- Terrengskjerm i nord kan reduseres med ca. 30 % i lengde.

4.3.9 Risiko og sårbarhet

Det er ikke kjent for planlegger eller kommunen at området er utsatt for risiko eller sårbarhet ved menneskeskapt eller naturbetinget fare slik som ras, utglidning av masser eller flom. En finner derfor ikke grunn til å kople inn særskilt fagkyndige for eksterne vurderinger.

Risiko- og sårbarhetsanalyse – beredskapsmessige konsekvenser.

1. **RV 416.** Endret RV416 med 3 m fortau vil i begge alternativer og gi en bedre sikkerhet både for bilister og myketrafikanter. Nye avkjørseler samt RV-anlegg for øvrig er for begge alternativer utformet i dialog med Statens vegvesen. Nye skjæringer over 3 m bør sikres med 1 m gjerde og holdes vedlike av grunneier hvis ikke annet er avtalt.
2. **Bolig.** De arealer som endres fra andre formål og til bolig, vil ikke skape noen økt risiko eller sårbarhet i området. Myke trafikanter fra disse boliger vil alle ha tilgang til fortau ved ankomst RV 416.
3. **Sone langs vassdrag** blir gitt arealformål spesialområde friluftsliv. Dette vil sikre dette areal mot utbygging og dermed opprettholde de vassdragsnære arealers flomdempningsevne.
4. **De nye industriarealer** vil kunne endre på
 - a. **Dreneringsretning** og hastighet i området. Dette må utbygger avklare før utbygging slik at drenering mot vassdrag er dimensjonert for dette. Se innspill fra

Olav Voie. Økt dreneringshastighet synes kun å ha lokale effekter innen planområdet. Dette er imøtekommet i bestemmelser i begge planutkast.

- b. **Brann.** Kommunen må vurdere hvor vidt man må endre beredskapsplan eller beredskapskort som følge av planendringen.
- c. **Nye skjæringer** over 3 m bør sikres med 1 m gjerde og holdes vedlike av grunneier hvis ikke annet er avtalt.

Oppsummering

De planlagte endringene får ingen eller liten betydning i forhold til risiko og sårbarhet. Planendringen medfører bedre trafikale løsninger og industriområder blir skjernet mot tilstøtende arealbruksfunksjoner. Bestemmelsene til planen foreskriver tiltak for å begrense utslipp av støy. Skjæringer vil måtte sikres med gjerder i nødvendig utstrekning iht. byggeforskriftene.

4.3.10 Økonomiske konsekvenser

Planforslagene medfører behov for oppkjøp eller makeskifte av ett mindre areal for nytt fortau og utvidelse av industri-/parkområde.

Gjennomføring av planforslaget vil dette kreve betydelige økonomiske ressurser til kommunal infrastruktur fram til nytt industri- og boligområde, til opparbeiding av disse, samt til endringer i trase for RV416 med fortau.

4.3.11 Miljøverninteresser av betydning for lokalsamfunnet

I planarbeidet er det vurdert særlig støy, friluftsliv, kulturlandskap og nærhet til vassdrag. Det er søkt å innarbeide denne kunnskapen på en god planfaglig måte ved plassering av arealbruksformål, støydempende tiltak, forslag til plassering og omfang av spesialområde friluftsliv, samt skjerming mot kulturlandskap.

De endringene som foreslås i friområdene vurderes som beskjedne og uten betydning for lokalbefolkningen. Planen sikrer tilstrekkelig med arealer til fri- og friluftsområder.

4.3.12 RPR for vernede vassdrag

De planlagte endringene og utvidelsen av planområdet innebærer valg av reguleringsformål som sikrer interessene som ligger til grunn for vernet av Vegårvassdraget.

4.3.13 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser bør være godt ivaretatt ved bl.a.:

- gode friområder og lekeområder i boligfeltet
- romslige tomter med plass for lek og aktiviteter på egen tomt
- fortau langs de fleste kjørevegene
- sammenhengene gang-/sykkelvegnett (fortau) fra boligfeltet til kommunens sentrum og videre til skole og barnehage.
- boligfeltet ligger på landsbygda med nærhet til skog og friluftsområder for øvrig, og i et lokalsamfunn for øvrig med gode oppvekstvilkår

- Begge planalternativene vil gi tryggere gang/sykkelatkomst fra Ljøstadgårdene mot sentrum som også er skolevei. Alternativ I vil gi en noe lengre gang/sykkeltrasè mellom Ljøstadgårdene og Ljøstadfeltet/Myra.

4.3.14 Samordnet areal- og transportplanlegging

Området ligger nær Vegårshei sentrum med korte gangavstander til både skole, barnehage, butikker, helse- og andre offentlige tjenester mv.

4.3.15 Likestillingsmessige konsekvenser

Ingen.

4.3.16 Konsekvenser i forhold til kommuneplanen

Utvidelsen av industriområdet eller omlegging av RV 416 er ikke angitt i kommuneplan 2006 – 2018. Planforslagene innebærer betydelige endringer nært opptil sentrum med bl.a. bo- og rekreasjonsområder. Området er også en atkomst fra øst (RV 416 og RV 417) inn mot Myra sentrum. De arealer som i planforslagene har fått endret arealkategori er stort sett fra LNF (Landbruk, natur og friluftsliv) til industri, vei eller bolig.

Den foreslåtte arealbruken anses å være samfunnsyting.

4.4 Konklusjon

Planlegger syns ikke det er riktig å trekke noen konklusjon på hvilke planalternativ en bør velge. Vedrørende trase for riksvegen bør endelig avgjørelse om denne tas i samråd med fagmyndigheten – Vegkontoret, Region Sør.

Planfaglig er det lite å si om avgrensningen - samlokalisering eller oppsplitting - av område for industri med mer. Avgjørelsen bør bygges på faktiske forhold vedrørende den konkrete henvendelsen. Industriherren har under vegs i planprosessen blitt klarere og klarere på at de foretrekker ett samlet utbyggingsområde. Lindal Hus AS bør som ett innspill til høringen komme med ett endelig ønske på valg av utbyggingsalternativ.

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.

Rekkefølgebestemmelser (Pbl. §26)

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 mm).
4. Før det kan gis tillatelse til tiltak i område ILKF 2, unntatt uttak av stein/masser, skal planlagt ny trase for riksveg med tilhørende gang/sykkelvei frem til avkjøring til Ljøstadgårdene, være bygd.
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, 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, strøm i jordkabel og settes opp transformatorstasjon.
- b) Vann-, strøm- og avløpsanlegg bør om mulig legges i samme trase 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 byggetekniske 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 bygningenes 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 områder avsatt til boligformål, skal ha tak med møneretning parallelt med høydekotene/fremherskende terrengformasjoner.
- g) Kjøre- og parkeringsareal skal bygges og ferdigstilles senest samtidig med at byggegrøp blir klargjort.
- h) Alle kabler skal graves ned.
- i) Langs de kommunale vegene i planområdet er byggegrenser vist på plankartet. Byggegrensene ivaretar kravene til frisikt i vegkryss og avkjørsler (10 x 50 m i vegkryss og 4 x 50 m ved avkjørsler) i planområdet. I frisiktssonene skal det være frisikt i høyde 0,5 m 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 bebygd 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 formålgrensen 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 ILKF 1 og ILKF 2

- a) I området er det tillat 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. 100 m² produksjonsareal
 - Forretning: 1 parkeringsplass pr. 50 m² golvflate, og
 - minimum 80 parkeringsplasser før det føres opp nye bygninger i område ILKF 2.

- c) Søknad om tiltak iht. §93 i pbl. skal dokumentere at støynivået ved formålgrensen 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) 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.

Allmenning 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)

Friområde, lek, park, turveg

- 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 kan 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) Det er ikke tillatt med anlegg eller tiltak i frisiktsonen som er høyere enn ½ meter over nivået på offentlig veg, eller som på annen måte hindrer frisikt, som snø og snøopplag, unntatt oppkvistede tre, stolper ol.

Vegårshei den 03. juli 2008

.....

Tore Skarphagen
Enhetsleder Teknikk og samfunn
Vegårshei kommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN:

Varsel om igangsatt planarbeid:		30.08.06
1. gangs behandling i kommunen: Plan-sak 003/2007		30.01.07
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:		20.02.07 – 26.03.07
2. gangs behandling i kommunen: Plan-sak 006/2007		05.06.07
3. gangs behandling i kommunen: Plan-sak 015/2007		27.11.07
4. gangs behandling i kommunen: K-sak 129/2007		11.12.07
Vedtatt i kommunestyret:	K-sak 093/2008	16.09.08

Revideringer:	Sist revidert	Sak
Mindre endring, bestemmelser	11.04.2018	Planutvalg PS 15/2018, 08.05.2018

Myra den 16.09.2008

Maya T. Berli

.....
Ordfører



.....
Stempel