

5. Bestemmelser til reguleringsplan Ljøstad alt 1

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, revidert 10.06.2026. Vedtatt i planutvalg xx.xx.xx, iht PBL § 12-14, 2. ledd.

Plankart 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 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 frisisiktsoner.
- 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.
- 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.

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 tomta (bolig)/området (industri, lager m.m.).

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. Takteking skal ha en matt farge.
- f) Alle hovedbygninger i området avsatt til boligformål, skal ha tak med møneretning parallel med høydekotene/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 byggegrensener 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-EB6 og EB8-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 formåls grensen 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)

- 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
- c) Søknad om tiltak iht §93 i pbl skal dokumenteres at støynivået ved formåls grensen 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.

Allmenntilgitt 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 stedeagne 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 stedeagne toppmasser.

Frisiktsoner

- a) Frisiktsoner er vist på plankartet.
- b) Det er ikke tillatt med anlegg eller tiltak i frisiktsonen som er høyere enn 0,5 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

Reguleringsendring 10.06.2026 - bestemmelser etter PBL 2008

Rekkefølgebestemmelser

- a) Før det kan gis byggetillatelse i området F/K/I 2, unntatt uttak av stein/masser, skal kommunen påse at situasjonsplanen viser internvei gjennom området, for å sikre adkomst til landbruksområde 3 og bestemmelsesområde #1.

Fellesbestemmelser

- 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 trasé som veier.

Bebyggelse og anlegg PBL §12.5 nr 1

Fellesbestemmelser

- a) Alle nye bygg og tilbygg til eksisterende, beregnet på opphold for mennesker skal koples til kommunalt avløpsanlegg og kommunalt vannforsyningssystem.
- b) Bygninger skal utformes og plasseres slik at synlige terrenginngrep blir minst mulige, avgrenset til det som er nødvendig for opparbeidelse av adkomst, parkering og uteareal.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Alle hovedbygninger i området avsatt til boligformål, skal ha tak med møneretning parallelt med høydekotene/fremherskende terrengformasjoner.
- f) Kjøre- og parkeringsareal skal bygges og ferdigstilles senest samtidig med at byggegrop blir klargjort.
- g) Alle kabler skal graves ned.
- a) Langs de kommunale vegene i planområdet er byggegrenser vist på plankartet. Byggegrensene ivaretar kravene til frisikt i vegkryss og avkjørsler. 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.

Boligbebyggelse, BF1-BF3

- 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.

Kombinert forretning, kontor og industri, F/K/I 2

- a) I området er det tillatt å føre opp bygninger og etablere anlegg knyttet til formålene forretning, kontor og industri.
- 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
 - Industri: 1 parkeringsplass pr 50 m² golvflate, og
- c) Søknad om tiltak iht §20-1 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) 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.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL§ 12-5, nr 2

Kjøreveg, KV2-KV6, KV8, o_KV1 og o_KV7

- a) KV2-KV6 er private avkjørsler til eksisterende boligtomter.
- b) KV8 er regulert til privat avkjørsel til F/K/I 2. Fyllinger og skjæringer skal kles med stedegne toppmasser der dette lar seg gjøre.
- c) o_KV1 er eksisterende fylkesvei gjennom området.
- d) Kommunal vei/avkjørsel til Ljøstadfeltet er regulert til o_KV7.

Fortau, o_FO1 og o_FO2

- a) Fortau o_FO1- o_FO5 er eksisterende fortau langs fylkesvei.
- b) Fortau o_FO6 – o_FO7 er regulert nye fortau ved bussholdeplassene HPP1 og HPP2.

Annen veggrunn, grøntareal, o_AVG1-o_AVG11

- a) O_AVG er regulert til annen veggrunn, sideareal til veg. o_AVG1- o_AVG11 skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag m.v. Områdene skal tildekkes med stedlige masser.

Holdeplass eller plattform, o_HPP1 o_HPP2

- a) Det er regulert inn én holdeplass på hver side av fylkesveien øst i planområdet.

Grønnstruktur, PBL § 12-5, nr 3

Vegetasjonskjerm, VS1-VS3

- a) Arealet videreføres fra eksisterende plan og er en forlengelse av eksisterende parkbelte i opprinnelig plan.

Landbruk-, natur-, og friluftsområder samt reindrift, PBL §12-5, nr 5

Landbruksformål, L1_L3

- a) Område L1-L3 er regulert til landbruk. Innenfor L3 kan det etableres skogsbilvei klasse 7 for uttak av tømmer. Veien skal være tilgjengelig for tømmerbiler gjennom området F/K/I 2.

Friluftformål, FL1

FL1 er regulert til friluftsområde.

Naturformål, N1

N1 er regulert til naturformål, og omfatter dypeste del av myra innenfor planområdet, og skal bevares som den er.

Hensynsoner (§12-6)

Støysone H290_1

- a) Støytiltak skal være utført seinest samtidig med at ny virksomhet på F/K/I 2 etableres.

Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_1

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)

Bestemmelsesområde er regulert med vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg. I området for F/K/I 2 skal det legges til rette for at tømmertransport kan gå gjennom næringsområdet, og inn på skogsbilvei innenfor bestemmelsesområde #1.