



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/13224-6
Saksbehandler Ingunn Dahlseng Håkonsen

Utvalg	Møtedato
Fylkesutvalget	08.09.2026

Lillesand kommune - Uttalelse med innsigelse til høringsforslag av plan for Vestrejordet

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

- 1) Fylkesutvalget støtter initiativet om å trekke biltrafikk og parkering ut av den indre sentrumskjernen, og etablere en samlet parkeringskapasitet i randsonen.
- 2) Fylkesutvalget reiser innsigelse til deler av planforslaget på følgende grunnlag: Byggegrense mot vei, plassering av rampe (ABA) og utforming av avkjørsel mot fylkesveg. Dette er i konflikt med fylkesvegnettets fremtidige utvikling, vedlikehold og drift, samt trafiksikkerhet.
- 3) Innsigelsen kan løses ved at planforslaget endres slik at byggegrense er 10 m, rampe (ABA) etableres innenfor egen eiendom, og avkjørsel utformes etter håndbok N100.
- 4) For å ivareta nasjonale kulturmiljøverdier for Lillesand sentrum, gir fylkesutvalget sterkt faglig råd om tydeligere bestemmelser og avtrapping av ulike høyder. Dette kan gjøres i dialog med fylkeskommunens fagpersoner for kulturarv.
- 5) Fylkeskommunedirektøren ber kommunen følge opp øvrige faglige anbefalinger som de er beskrevet i saken, spesielt adkomst til statlig sikra friluftsområde.

Vedlegg

Vedlegg 1 Plankart_100626-A3-L
Vedlegg 2 2023003138_Bestemmelser_Vestrejordet
Vedlegg 3 2023003138_Planbeskrivelse_Vestrejordet
3a_A-01 Illustrasjoner Parkeringshus Lillesand
3b_A-02 ROS- analyse Lillesand
3c_A-03 Illustrasjoner Bellevuebakken
3f_A-08 Referat fra oppstartsmøte
3n_A-16 Mobilitetsplan_Vestrejordet
Vedlegg 0_Vedtak og saksframlegg_Detaljregulering_for_Vestrejordet
Lillesand kommune - Innspill til oppstart av detaljregulering for Vestrejordet - planID
2023003138

Sammendrag

Lillesand kommune har sendt et planforslag for Vestrejordet på offentlig høring. Planforslaget vil gi mellom 250 til 300 parkeringsplasser, flere sentrumsnære boliger og arealer for næring og tjenesteyting.

Fylkeskommunedirektøren mener at etablering av et parkeringsanlegg for å samle parkeringen på ett sted og flytte trafikk ut av Lillesand sentrum, er et positivt grep. Planforslaget utfordrer imidlertid overordnet kommunal plan for området innen temaet forvaltning av fylkesveg og trafikk sikkerhet. Fylkeskommunedirektøren anbefaler derfor innsigelse ivareta trafikk sikkerhet og fremtidig utvikling av fylkesvegnettet. Innsigelsen er løsbart, men det er behov for omarbeidelse av planforslaget.

Det gis sterkt faglig råd om tydeligere bestemmelser og justerte høyder for å ivareta Lillesand sentrum som nasjonalt kulturmiljø.

Saksopplysninger

Lillesand kommune har lagt planforslag for Vestrejordet på høring og offentlig ettersyn. Alle saksdokumenter ligger tilgjengelig via lenken: [arealplaner.no | 2023003138 >](https://arealplaner.no/2023003138)
[Planbehandlinger](#)

Overordnet plan

I overordnet plan, områdeplan for sentrum (2016), er området avsatt til sentrumsformål (S12). Området har høydebegrensning på 2 etasjes bygg og maksimalt 12,5 m høyde fra gjennomsnittlig terreng. Byggegrensen mot fylkesveg er 10 m.

Planforslaget

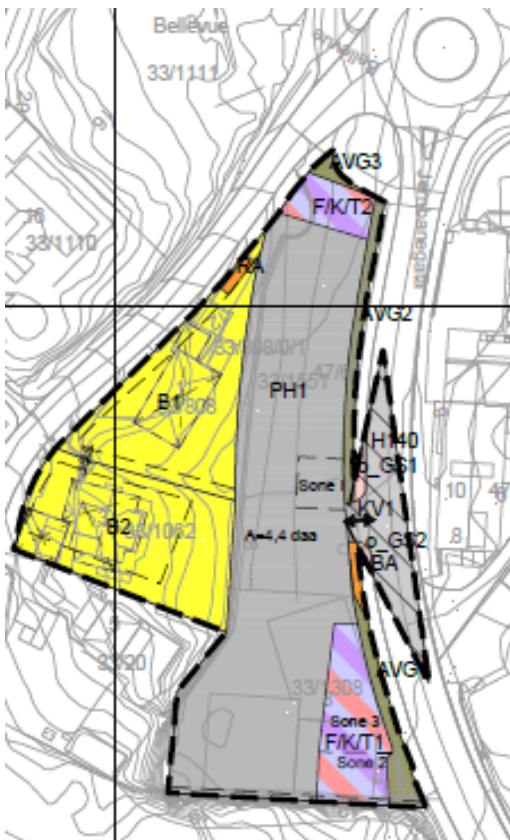
Planforslaget skal legge til rette for parkeringshus, boligenheter og næring og tjenesteyting i randsonen til Lillesand sentrum. Fylkesveg 3670/Jernbanegata er omfattet av planen og dette er hovedvegen til Lillesand sentrum.

Parkeringshuset (PH1) er foreslått med 5 etasjer (inkludert parkeringskjeller) som skal romme mellom 250- 300 plasser. Deler av første etasje vil være under bakken pga. terrengets helling og vil ha en større takhøyde for større kjøretøy. Maksimal høyde i sør er 22,5 m og 21,45 m i nord. Byggegrensen mot fylkesveg er satt til 8 m.

I nord og sørøst er det tilrettelagt for næring og tjenesteyting, henholdsvis 200 m² fordelt på 1-3 etasje og 50 m² i en første etasje.

I vest er det foreslått 2 leilighetsbygg (B1 og B2) med henholdsvis 8 og 9 leiligheter. Leilighetsstørrelsen foreslås mellom henholdsvis 30- 90 m² og 40-90 m². I planbeskrivelsen presenteres boligene som sentrumsnære, kvaliteter som er viktig for seniorformål.

Forslagstiller er Lillesand parkeringsselskap AS. Lillesand kommune er positiv til et parkeringsanlegg ved en av hovedferdselsårene inn til sentrumsområde.





Figur 4 Illustrasjonen viser hvordan parkeringshuset mm. kan se ut sett fra øst.

Fylkeskommunedirektøren gav innspill til oppstarten av planarbeidet 10.5.2024, se vedlegg. Innspillet omfattet tydelige innspill og føringer for fylkesveg og kulturmiljø av nasjonalt interesse. Byggegrense på 10 m mot fylkesveg skulle opprettholdes. For å ivareta kulturmiljøet ble det gitt tydelige føringer tilknyttet volum og visuell påvirkning, herunder maks 3 etasjer på bakkenivå og gode bestemmelser tilknyttet estetisk utforming.

Juridiske rammer

Gjennom plan- og bygningsloven § 5-4 har fylkeskommunen rett til å fremme innsigelse dersom et planforslag er i konflikt med nasjonale og vesentlige regionale føringer, jf. [vurderinger i miljøforvaltningens innsigelsespraksis](#). Dersom fylkesutvalget vedtar innsigelsen, vil planen være rettslig ugyldig frem til innsigelsen er løst. Innsigelsen kan løses gjennom dialog med kommunen. Dersom innsigelsen ikke løses, kan kommunen be om mekling hos statsforvalter.

Rollen som vegmyndighet og vegeier:

Fylkeskommunen har et ansvar som veimyndighet og forvalter av fylkesvegnettet for blant annet å ivareta trafiksikkerheten, fremkommelighet på og langs fylkesvegene, samt sikre at generelle krav til offentlig veinett ivaretas. Nullvisjonen ligger til grunn.

Kulturminneloven:

Fylkeskommunen har det regionale forvaltningsansvaret for å forvalte og ivareta kulturminner av nasjonal og regional verdi, samt sikre at disse kulturhistoriske verdier ivaretas gjennom planlegging og utvikling.

Vurderinger

Å fjerne parkeringsplasser i bykjernen til fordel for etablering i randsonen er et fremtidsrettet grep som støtter direkte opp under nullvekstmålet i Byvekstavtalen for Kristiansandsregionen. Dette reduserer biltrafikken i de sentrale gatene og frigjør nødvendig areal til byliv og trygg infrastruktur for myke trafikanter. Dette vil også bygge opp under kommunens egne planer om gågate og et attraktivt bysentrum samt Regionplan 2030 om attraktive lokalsamfunn og målet om lavutslippssamfunn. Planforslaget vil i tillegg redusere trafikkfaren i sentrumskjernen og gi barn og unge tryggere skoleveier og friere møteplasser. Fylkeskommunedirektøren støtter dette grepet og har videre følgende vurderinger.

Fylkesveg – forslag innsigelse

Bakgrunn:

Planforslaget har utfordrer byggegrensen mot fylkesveg som er 10 m og har redusert dette til 8 m. Ut fra plankartet og bestemmelse kan parkeringshuset (PH) bygges i eiendomsgrensen. I illustrasjonene ligger grøntområder/beplantning delvis på fylkeskommunal grunn, og bestemmelse 5.1. hjemler at trær kan plantes her. Dette er arealer som brukes i dag for overvannshåndtering og snøopplag og i fremtiden utvikle fylkesvegnettet.

Det er tosidig fortau langs vegen, og det planlegges i fremtiden å utvide fortauet for å utvikle strekningen i tråd med Lillesands kommunedelplan for sykkel (vedtatt 2024). Dette vil være vanskelig å få gjennomført dersom parkeringshuset plasseres tettere opp mot fylkesvegen slik foreslått. Å opprettholde 10 m byggegrense er avgjørende for å opprettholde et tilstrekkelig areal slik at man senere kan bygge gode og trygge løsninger for gående og syklende når området transformeres.

Avkjørsel fra fylkesvei for kjørende (KV1) og rampe for gående (ABA) inn og ut av parkeringsanlegget er planlagt på fylkeskommunens eiendom. Sidearealet til fylkesveg og fortau er brukt til rampe med rekkverk. Av samme årsak som ovenfor, må dette løses innenfor egen eiendom. Rekkverket vil også hindre sikt og dermed skape farlige situasjoner i trafikken.

Fysisk utforming, størrelse, bredde og svingradius for avkjørsel er utformet etter Lillesand kommunes vegnormaler. For fylkesvegnettet er det Statens vegvesens vegnormaler som skal brukes, og planforslaget må endres. Slik avkjørselen er utarbeidet, er stigningen tilknyttet både inn- og utkjøring bekymringsfull da dette kommer rett ut på fortauet og kan skape trafikkfarlige situasjoner for gående og syklende. For å ivareta myke trafikanter, skal kjørende opp rampen ligge på samme høydenivå som fortauet før frisisiktsone.

Innsigelse:

For å ivareta trafikksikkerheten og fylkesvegnettets fremtidig utvikling, vedlikehold og drift, anbefaler fylkeskommunedirektøren å reise innsigelse til planforslaget på følgende punkter:

- Byggegrense mot vei
- Plassering av rampe (ABA)
- Utforming av avkjørsel mot fylkesvegen /Jernbanegata

Løsningsforslag:

Planforslaget endres slik at byggegrense er 10 m, rampe (ABA) etableres innenfor egen eiendom, og avkjørsel utformes etter håndbok N100. Rekkefølgekrav for etablering av friskt i avkjørselen må sikres i bestemmelsene og bestemmelse 5.1 tas ut av bestemmelsene.

Kulturmiljø av nasjonal interesse – sterkt faglig råd

Bakgrunn:

Planområdet ligger randsonen av Lillesands historiske bydel, et kulturmiljø vurdert til å ha nasjonal verneverdi, jf. Riksantikvarens NBI- register, K32. Fylkeskommunen har det regionale ansvaret for å ivareta kulturmiljø av nasjonal interesse.

Fylkeskommunedirektøren er i utgangspunktet positiv til et parkeringshus. Plasseringen ved Lillesands hovedinngangsport og umiddelbart på utsiden av Lillesand sentrum, er et fornuftig grep for å fjerne bilene, og tilrettelegge for en bruk som bedre ivaretar verne- og opplevelsesverdiene i Lillesand sentrum.

Planforslaget presenterer høyder og bestemmelser som kan komme i konflikt med omkringliggende kulturmiljø. Eksempelvis legger bestemmelsene opp til 5 etasjer inkludert

kjeller for hele parkeringshuset, mens illustrasjonene viser avtrappende høyder og etasjer av parkeringshuset. Det er derfor ikke samsvar mellom hva som vises i illustrasjonene, og det faktiske mulighetsrommet som ligger i plankart og bestemmelser, jf. figur 4.

Å avvike fra gjeldende høydekrav kan aksepteres i noen grad, men spranget fra gjeldende 12,5 m til høyeste punkt 22,5 m vil medføre at byggetiltaket vil ruve og dominere bybildet på en negativ måte. Avtrappende høyder fra sør til nord for byggene som det refereres til i kommunedirektørens saksfremstilling og planbeskrivelsen er positive grep, men gjelder ifølge bestemmelsene kun for arealene for næring og tjenesteyting. Det bør derfor formuleres mer tydelige bestemmelser knyttet til høyde og utforming.

Bestemmelsene som ivaretar estetisk utforming kunne med fordel være formulert tydeligere. Bruk av spiler til fasade på parkeringshuset er det ingen merknader til.

Nøkkelen for å ivareta kulturmiljøet av nasjonal interesse er at utviklingen må ses i en helhet, og da i sammenheng med omgivelsene. Dette er en del av Riksantikvarens nasjonale strategi for utvikling av byområder med kulturmiljøer. Bestemmelsene for arkitektonisk utforming av bygg tett opp mot et kulturmiljø av nasjonal interesse, bør være tydelige og konkrete.

For å ivareta nasjonale kulturmiljøverdier, gir fylkeskommunedirektøren sterkt faglig råd om at planforslaget omarbeides i tråd med tidligere innspill. Dette kan gjøres gjennom soneinndeling av plankartet med spesifikke høyder, dersom intensjonen om å etablere parkeringshus i tråd med illustrasjoner av avtrappende høyder. Bestemmelsene og høyder kan konkretiseres ytterligere i dialog med fylkeskommunens fagpersoner.

Statlige sikra friluftsområde

Reveråsen og Springvannsstemmen er statlig sikra friluftsområde ([Faktaark FS99000923](#)) og er mye brukt uten at omtales som det.

Tilgjengeligheten til området er viktig at opprettholdes. I dag er det tilgang til området via en trapp ved planområdet. I forslaget er det satt en bestemmelse at denne gangforbindelsen skal holdes åpen, men for å realisere byggeprosjektet kan det stenges i inntil 2 måneder. Det anbefales at dersom det må stenge, skal alternative adkomster opprettes og/eller skiltes.



Figur 5 Bilde viser adkomsttrappen til statlige sikra friluftsområde Springvannsstemmen og Reveråsen. (Foto: Ingunn D. Håkonsen)

Samfunnsnytte

Planforslaget vil gi en langsiktig og allmenn samfunnsnytte ved å flytte biltrafikk ut av sentrumskjernen, noe som frigjør verdifullt areal til et tryggere og mer attraktivt byliv for alle. I tillegg bidrar prosjektet positivt ved å tilføre attraktive, mindre leiligheter sentrumsnært. Det forutsetter at trafikksikkerheten i planområdet ivaretas og at kommunen fjerner eksisterende parkeringsplasser i sentrum samt at anlegget ikke utformes på en måte som forringer kulturmiljøet og setter uheldig presedens for nærområdet.

Økonomiske konsekvenser

Uttalelsen til saken vil ikke ha økonomiske konsekvenser.

Dersom planforslaget blir vedtatt slik det foreligger, vil dette få økonomiske konsekvenser for forvaltning og videreutvikling av fylkesvegnettet i tråd med gjeldende planer.

Konklusjon

Tilrettelegging av et parkeringsanlegg med plass til næring og tjenesteyting samt flere sentrumsnære boliger er positive grep for et attraktivt sentrum. Fylkeskommunedirektøren har vurdert saken i en helhetlig sammenheng og opp mot samfunnsnyttten.

Fylkeskommunedirektøren mener det legges begrensninger på trafikksikkerheten, utvikling, drift og vedlikehold langs og av fylkesvegnettet. På bakgrunn av dette anbefales det at det varsles innsigelse mot planen innen temaet trafikksikkerhet, vedlikehold, drift og videreutvikling av fylkesvegnettet. Innsigelsen er løsbart.

For å ivareta Lillesands kulturmiljø gis det sterkt faglig råd om å utarbeide tydeligere bestemmelser og justerte høyder.

Kristiansand, 25.08.2026

Tine Sundtoft
fylkeskommunedirektør

Kristin Tofte Andresen
fylkesdirektør næring, kultur og plan