



Behandles av:	Møtedato:	Utv. Saksnr:
Plan- og miljøutvalget	05.05.2026	038/26
Bystyret	13.05.2026	043/26

Arkivnr:	Saksbehandler: Kristin Uleberg	Dok.dato: 07.04.2026
Arkivsaksnr.: 23/3138-85	Tittel: Kommuneplanlegger	

Detaljregulering for Vestrejordet

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bystyret vedtar i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 at forslag til detaljregulering for Vestrejordet (PlanID 2023003138), datert 09.04.26, med plankart, bestemmelser og tilhørende planbeskrivelse datert 07.04.26, legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Før planforslaget legges ut gjøres følgende endringer:

1. Det føyes til i bestemmelsene at boligene i B1 og B2 skal være tilgjengelige boenheter
2. Renovasjonen boligene samles, og det sikres i bestemmelsene at det skal opparbeides nedgravd løsning
3. Det settes et rekkefølgekrav knyttet til rammetillatelse/igangsettingstillatelse som sikrer opparbeidelse av renovasjon og utomhusareal

Vedtak som innstilling fra Plan- og miljøutvalget, 05.05.2026 - 038/26

Plan- og miljøutvalgets innstilling:

Bystyret vedtar i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 at forslag til detaljregulering for Vestrejordet (PlanID 2023003138), datert 09.04.26, med plankart, bestemmelser og tilhørende planbeskrivelse datert 07.04.26, legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Før planforslaget legges ut gjøres følgende endringer:

1. Det føyes til i bestemmelsene at boligene i B1 og B2 skal være tilgjengelige boenheter
2. Renovasjonen boligene samles, og det sikres i bestemmelsene at det skal opparbeides nedgravd løsning
3. Det settes et rekkefølgekrav knyttet til rammetillatelse/igangsettingstillatelse som sikrer opparbeidelse av renovasjon og utomhusareal

PMU ber høringsinstansene særlig vurdere høyde, takvinkel og takutforming.

05.05.2026 Behandling i Plan- og miljøutvalget

tilleggsforslag, foreslått av Vallesverd, Johannes Myhre, Høyre

PMU ber høringsinstansene særlig vurdere høyde, takvinkel og takutforming.

Ved votering ble det først stemt for eller mot kommundirektørens forslag til vedtak. Deretter for eller mot tilleggsforslaget fra Vallesverd (H).

Vedtak: Kommunedirektørens forslag **vedtas**.

Vedtak: Tilleggsforslaget fra Vallesverd (H) **vedtas**.

PMU- 038/26

Plan- og miljøutvalgets innstilling:

Bystyret vedtar i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 at forslag til detaljregulering for Vestrejordet (PlanID 2023003138), datert 09.04.26 , med plankart, bestemmelser og tilhørende planbeskrivelse datert 07.04.26, legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Før planforslaget legges ut gjøres følgende endringer:

1. Det føyes til i bestemmelsene at boligene i B1 og B2 skal være tilgjengelige boenheter
2. Renovasjonen boligene samles, og det sikres i bestemmelsene at det skal opparbeides nedgravd løsning
3. Det settes et rekkefølgekrav knyttet til rammetillatelse/igangsettingstillatelse som sikrer opparbeidelse av renovasjon og utomhusareal

PMU ber høringsinstansene særlig vurdere høyde, takvinkel og takutforming.

13.05.2026 Behandling i Bystyret

Innstillingen fra plan- og miljøutvalget **vedtas**.

BS- 043/26

Bystyrets vedtak:

Bystyret vedtar i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 at forslag til detaljregulering for Vestrejordet (PlanID 2023003138), datert 09.04.26 , med plankart, bestemmelser og tilhørende planbeskrivelse datert 07.04.26, legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Før planforslaget legges ut gjøres følgende endringer:

1. Det føyes til i bestemmelsene at boligene i B1 og B2 skal være tilgjengelige boenheter
2. Renovasjonen boligene samles, og det sikres i bestemmelsene at det skal opparbeides nedgravd løsning
3. Det settes et rekkefølgekrav knyttet til rammetillatelse/igangsettingstillatelse som sikrer opparbeidelse av renovasjon og utomhusareal

Plan- og miljøutvalget ber høringsinstansene særlig vurdere høyde, takvinkel og takutforming.

Sammendrag:

Stav Arkitekter AS har på vegne Lillesand Parkeringsselskap AS, utarbeidet forslag til detaljregulering for Vestrejordet.

Planforslaget ble fremmet for 1. gangsbehandling for Bystyret 11.02.2026, som vedtok følgende i BS- 007/26:

«Bystyret legger ikke detaljreguleringen for Vesterjorde ut på høring, men sender saken tilbake til tiltakshaver med oppfordring til å få i stand et samarbeid med eierne av Bellevue 1 og 3. Samt legge inn det opprinnelige planområdet.

Tiltakshaver bes om å se på muligheten for tilfluktsrom, fortrinnsvis i fjell.»

Tiltakshaver har nå kommet til enighet med eierne av Bellevue 1 og 3, og har på nytt fremmet forslag til detaljregulering for Vestrejordet. Formålet med planen er fremdeles å etablere parkeringshus, og i tillegg skal det legges til rette for noe forretning/kontor/tjenesteyting. Til forskjell fra sist, er det nå foreslått å regulere inn to leilighetsbygninger, med henholdsvis 8 og 9 leiligheter.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges til høring og offentlig ettersyn.

Bakgrunn for saken:

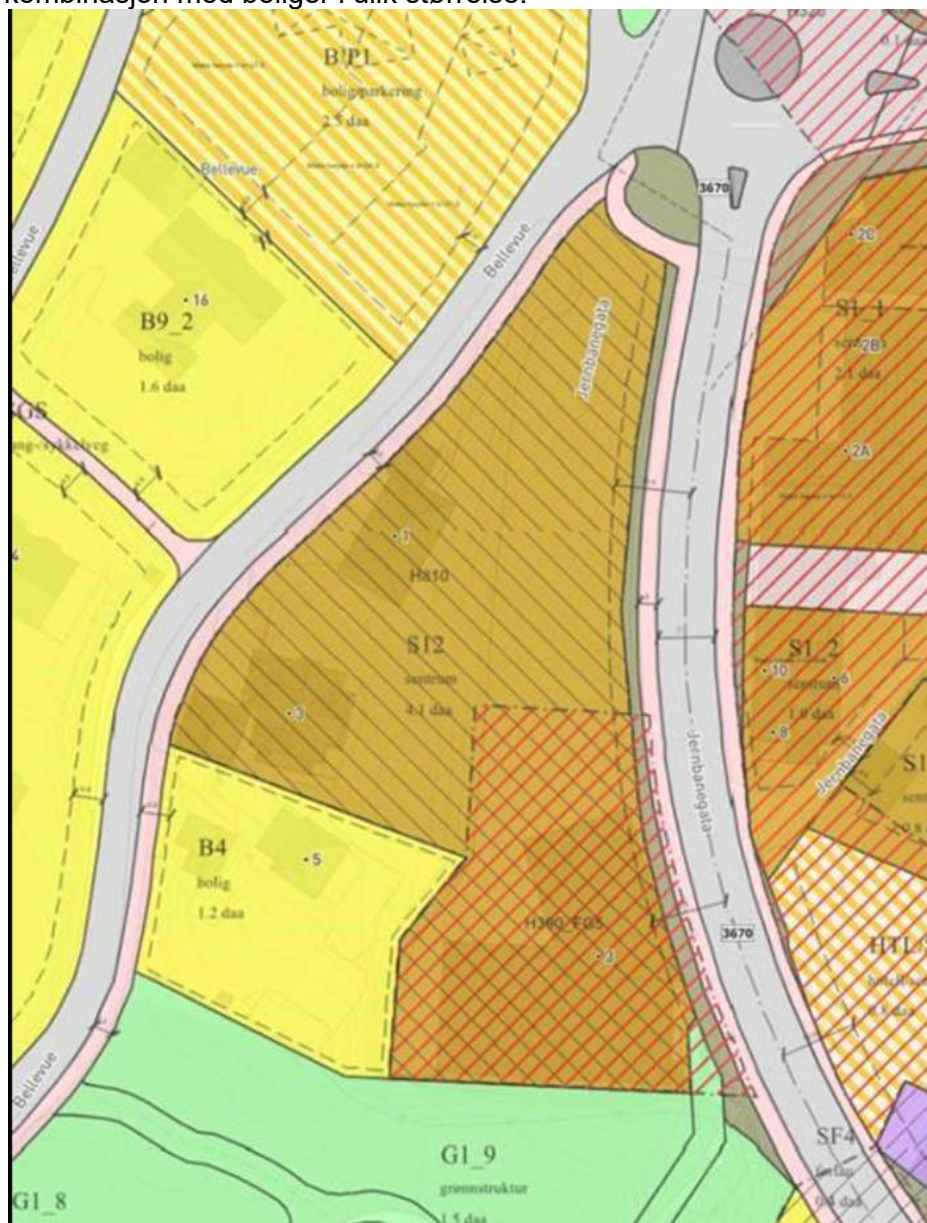
Stav Arkitekter AS har på vegne Lillesand Parkeringsselskap AS, utarbeidet forslag til detaljregulering for Vestrejordet. Formålet med planen er å etablere parkeringshus. I tillegg skal det legges til rette for noe forretning/kontor/tjenesteyting, og to leilighetsbygninger med til sammen 17 leiligheter.

Saksopplysninger:

Oppstart av planarbeid

Det ble avholdt oppstartsmøte for detaljregulering for Vestrejordet 30.11.2023.

I oppstartsmøte ble det avklart at det i områdeplan for sentrum er krav om at det skal være en felles detaljregulering for S12 (ref. områdeplan for sentrum), og at man ser positivt på en kombinasjon med boliger i ulik størrelse.



Figur 1: Område S12 i områdeplan for sentrum

Kjøpskontrakten for tomten legger føring for planarbeidet. Den sier at grunneier skal detaljregulere S12, og planen skal inneholde minst 200 parkeringsplasser, der minst 100 av dem er tilgjengelige for allmenheten til korttidsleie, og minst 10 % har mulighet for ladning av el-bil.

Det ble i oppstartsmøtet avklart at det er behov for medvirkning utover det som minstekravet i plan- og bygningsloven.

Det ble meldt oppstart 14.04.2024, og berørte grunneiere, rettighetshavere og offentlige myndigheter/instanser varslet. Det er også avholdt informasjonsmøte hvor planidéen ble presentert. Det ble gitt informasjon om planprosessen videre, og hvordan man kan komme med innspill til planen. Publikum fikk anledning til å stille spørsmål om planen.

Det kom 14 merknader til varsel om oppstart. Merknadene ligger vedlagt i sin helhet som vedlegg 3a *“Innspill Vestrejordet oppstart”*, og forslagstiller har svart ut merknadene i vedlegg 3b *“Forslagstilleres svar på merknader”*.

Prosess frem mot forslag til detaljregulering

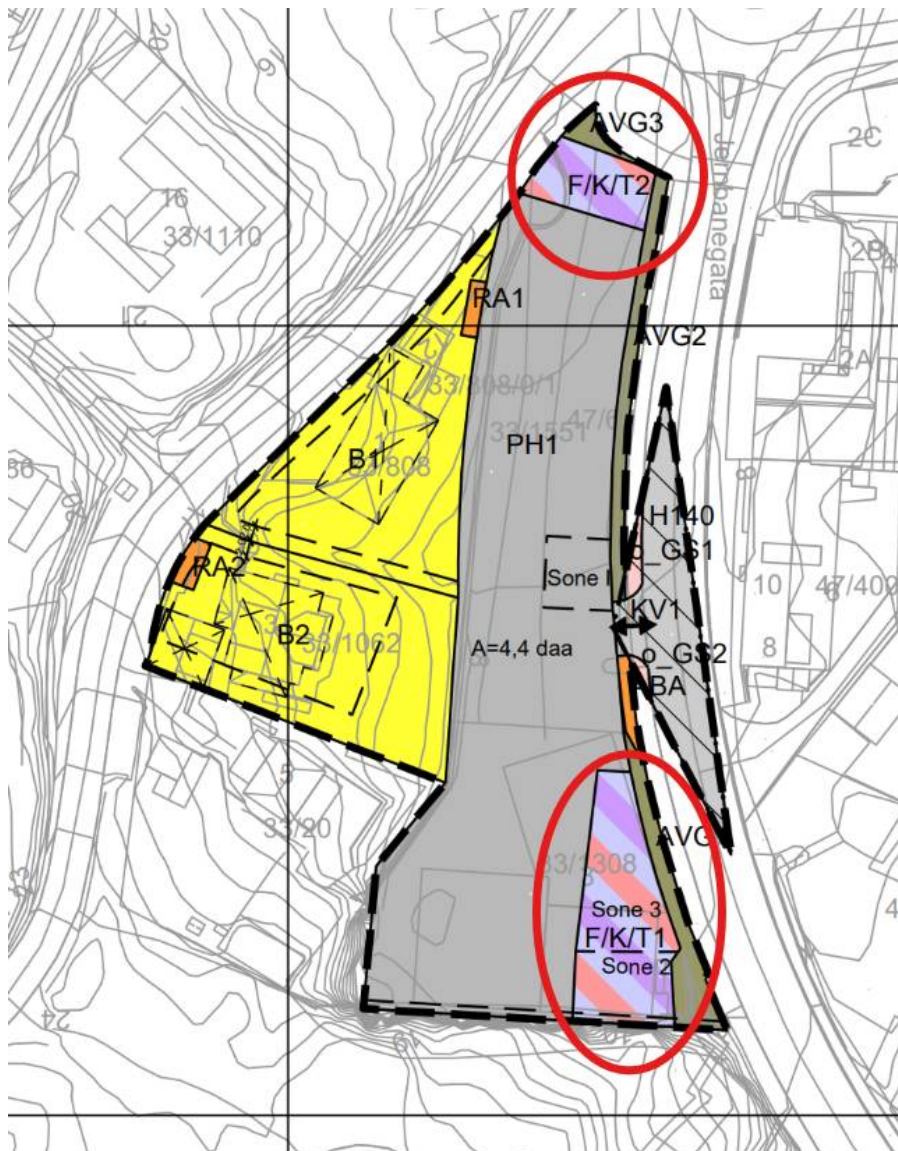
Lillesand kommune fikk oversendt første planforslag i mai 2025. Det er gitt tilbakemeldinger i flere omganger, og det er sendt inn flere reviderte forslag. Det har vært mange utfordringer i løpet av prosessen, og særlig hadde forslagstiller utfordringer med å løse overvannshåndtering og planlegging av boligtomtene Bellevue 1 og 3. Boligene var såpass utfordrende at for å ikke forsinke prosessen, foreslo kommunedirektøren å ta ut boligene. Da planforslaget ble fremmet for 1.gangsbehandling vedtok Bystyret at tiltakshaver skulle komme til enighet med eierne av Bellevue 1 og 3, før forslaget ble fremmet på nytt. Det er nå gjort, og boligene Bellevue 1 og 3 er igjen inkludert i planforslaget.

Forslag til detaljregulering for Vestrejordet

Vedlagt ligger forslag til detaljregulering for Vestrejordet, datert 9.4 2026, med forslag til: Plankart (vedlegg 1), bestemmelser (vedlegg 2), planbeskrivelse (vedlegg 3). For øvrig er de viktigste vedleggene til planbeskrivelsen lagt ved. Alle dokumentene leses på denne lenken: [Plandokumenter](#)

Planen legger opp til et parkeringshus på til sammen 5 etasjer, inkludert med kjeller. En etasje vil være helt under bakken, og hvor 1. etasje vil være delvis under bakken. Foreløpige skisser legger opp til omtrent 250-300 parkeringsplasser. 1. etasje har en økt etasjehøyde slik at større kjøretøy kan benytte seg av disse arealene. Maksimal høyde på heishus er kote 21,5, og maksimal høyde på gjerde (det vil si der det ikke er heishus) er kote 18,5.

Sør i planområdet, langs Jernbanegata, samt helt nord på planområdet er det lagt inn areal til næring og tjenesteyting, som skal bidra til et mer aktivt gateløp.



Figur 2: Forslag til detaljregulering for Vestrejordet, med sirkler rundt næringsområder

Den arkitektoniske utformingen skal ha elementer i fasader som harmonere med eksisterende trehusbebyggelse gjennom bruk av materialer, farger, proporsjoner og detaljer som ivaretar områdets historiske og estetiske karakter. Det er sikret i bestemmelsene at fargene som benyttes på fasadene skal være hvitt, engelskrød eller trefarga. Dette er farger som er nevnt i formingsveilederen og som går igjen i den tradisjonelle trehusbebyggelsen.

Det er utformet bestemmelser som sikrer at det minimum skal være 3 elementer av saltak som bryter opp fasaden langs Jernbanegata. Mønehøydene skal ha avtrappende kotehøyde fra sør mot nord. Høyeste mønet skal etableres lengst sør, innenfor sone 2, med maksimal høyde kote 22,7. De øvrige mønehøydene innenfor sone 3 skal ha avtrappende kotehøyde med maksimal høyde kote 20,0.



Figur 3: 3D illustrasjon av forslag til parkeringshus og leiligheter

Det er regulert inn to leilighetsbygg på Bellevue 1 og 3, med henholdsvis 8 og 9 leiligheter. Leilighetene skal ha en størrelse på 30 – 90 m² i B1, og 40-90 m² i B2. Bestemmelsene sier at maksimal mønehøyde er kote 26,5, bebyggelsen skal ha tre som gjennomgående hovedmateriale, og ha saltak med takvinkel mellom 37-42 grader. Hovedbygninger skal utformes i hvitt, mindre boder, uthus og fasader mot bakgård kan utformes med trekledning i hvitt, engelskrød eller oker. Renovasjonen er separate for de to leilighetsbyggene. Parkering løses i parkeringshuset.

Universell utforming

Alle interne forhold vil utarbeides i henhold til krav om universell utforming. Adkomsten til parkeringshuset er trinnfri med maksimal stigning 1:15. Internt i parkeringshuset og i arealet avsatt til forretning, kontor og tjenesteyting (F/K/T) vil det være heis mellom etasjene. Areal for F/K/T vil ha trinnfri adkomst fra mark som er i henhold til kravet om maksimal stigning.

Støy (vedlegg 3f)

Etablering av parkeringshus vil kunne føre til økt støy. Det er derfor utarbeidet et støynotat for å belyse eventuelle virkninger på nærliggende bebyggelse. Beregnede støysonekart og differansekart viser at økning i støynivå som følge av nytt parkeringshus er minimalt, da støynivåene vil øke med opptil 0,4 dB, og en hørbar forskjell først oppnås ved en økning i støynivået på 1-3 dB. For noen vil parkeringshuset kunne bidra til å skjerme støy fra Jernbanegata, og vil kunne oppleve noe lavere støynivåer fra veien.

Forurensset grunn

Det har tidligere vært bensinstasjonvirksomhet sør i planområdet. I denne forbindelse er den sørlige delen av planområdet registrert med hensynssone for forurensset grunn. Det er ikke kjent om det er forurensing i grunnen, men tidligere bruk gir indikasjon på dette. Det er i planbestemmelsene sikret at det før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent tiltaksplan for forurensset grunn.

Syredannende gneis (vedlegg 3g)

Geologiske undersøkelser viser at berggrunnen i området består av båndgneis, en finkornet kvarts-plagioklas-biotitt-gneis. Det er påvist tilstedeværelse av sulfider i prøvene, men analyser viser at bergarten ikke er syredannende. Området anses derfor ikke å ha utfordringer knyttet til syredannende berg, men håndtering av sprengmasser vil følge retningslinjer for syredannende gneis for å sikre at eventuelle mindre mengder sulfidholdige mineraler ikke fører til forurensning. Det er sikret i bestemmelsene at det skal være utarbeidet tiltaksplan for syredannende berg før rammetillatelse.

Geologiske undersøkelser

Det er sikret i bestemmelsene at før det kan gis rammetillatelse skal det gjøres grunnundersøkelser i forhold til kvikkleire. Eventuelle behov for tekniske sikringstiltak skal ivaretas og følges opp av ansvarlig prosjekterende geotekniker.

Forholdet til overordnede planer

Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnede planer, og dette er beskrevet i planbeskrivelsen. Planforslaget utfordrer imidlertid områdeplan for sentrum i forhold til byggegrenser og høyder:

1. Byggegrense mot vei: Utbygger mener at for å oppnå en god utnyttelse av området med rikelig med parkeringsplasser er det nødvendig med en justering av byggegrensa mot Jernbanegata fra 10 m til 8 m.
2. Høyder: I områdeplanen er det satt en begrensning på høydene ut fra gjennomsnittlig høyde på terreng regnet langs fasade langs tilstøtende gateløp. Maksimal mønehøyde er i områdeplanen begrenset til 12, 5 m over gjennomsnittlig terreng, og maksimalt 2 etasjer. I planforslaget er maksimal mønehøyde målt fra gjennomsnittlig terrenghøyde 14 m. Byggets høyeste møne er orientert mot fjellet i sør for å minimere påvirkningen på utsikt og solforhold for naboene i nord.

Tilfluktsrom

Etter 1. gangsbehandling i Bystyret 11.02.2026, uttalte kommunens beredskapskoordinator at kostnaden for å bygge et offentlig tilfluktsrom på en privateid tomt i fjell, blir for Lillesand kommune uforholdsmessig dyrt. Det er ikke noe som kommunen har midler til å prioritere innenfor dagens regelverk. Selv om man vil kunne få statlig tilskudd til bygging, så er forskriften pr i dag for uklar på hvilke reelle kostnader kommunen vil sitte igjen med. Kommunedirektøren anbefaler derfor ikke å gå videre med utredning av tilfluktsrom i dette prosjektet, men avvente ny forskrift som er under utarbeidelse i Justisdepartementet. I ettertid er det imidlertid vurdert at det kan være aktuelt med en enklere versjon som blir kalt dekningsrom. Det er i praksis et forsterket etasjeskille. Kommunen vil gå i dialog med tiltakshaver, for å se om dette kan være aktuelt. Dette blir i så fall gjennomført innenfor rammene i reguleringsplanen.

Vurderinger:

Generelt

Lillesand sentrum har parkeringsplasser flere plasser i sentrum på arealer som er attraktive for andre formål, som utbygging eller som uteområder/aktivitetsområder. Et parkeringshus vil derfor kunne samle bilene og frigjøre areal til disse formålene. Det vil også kunne føre til mindre kjøring i sentrum, og sentrum kan bli mer attraktivt for gående og syklende. Dette er i tråd med Byvekstavtalen for Kristiansandsregionen, hvor det overordnede målet for Byvekstavtalen er at klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy skal reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange (nullvekstmålet). Kommunedirektøren mener derfor at det er svært ønskelig og viktig å få etablert et parkeringshus.

Til innspillene til oppstart viser kommunedirektøren til utbyggers kommentarer, og har ikke ytterligere kommentarer ut over det som fremkommer av saken.

Plassering

Kommunedirektøren mener at forslag til nytt parkerings er gunstig plassert ved en av de to innfartsårene til Lillesand sentrum. Parkeringshuset kommer tett på nærliggende boligeiendommer, og det er alltid utfordrende med fortetting, og dette gjelder spesielt et parkeringshus.

Utforming av parkeringshuset

Området ligger like utenfor verneverdig tette trehusmiljøet, og tett på sentrum, og utforming er derfor viktig. Parkeringshus har generelt sett et massivt uttrykk, men det er utformet bestemmelser som sikrer at det minimum skal være 3 elementer av saltak som bryter opp fasaden langs Jernbanegata. Mønehøydene skal ha avtrappende kotehøyde fra sør mot nord. Kommunedirektøren mener at denne oppdelingen gir parkeringshuset et mindre massivt uttrykk, og mener at utformingen er bra til å være et parkeringshus.

Boliger

Lillesand kommune står overfor betydelige demografiske endringer som vil påvirke

samfunnet og tjenestetilbudet i årene fremover. Lillesand kommune har stort behov for boliger tilpasset en helhetlig boligpolitikk, med fokus på aldersvennlige bomiljøer og boformer. Det er gjennom strategisk plan for demografiske endringer, etablert "5-minutters områder" hvor viktige tjenester og fasiliteter er innen 5 minutters gangavstand. B1 og B2 er tomter som er innenfor «5-minuttersområde» til relevante tjenester, og det er viktig at de får en effektiv utnyttelse som leilighetskompleks med tilgjengelige boenheter. En attraktiv størrelse for seniorformål er mellom 60 og 90 m².

Det er foreslått 17 boenheter med størrelser mellom 30 – 90 m², og dette vil være leiligheter som vil være svært aktuelle for senior formål. Det er imidlertid viktig at de blir utformet som «tilgjengelige boenheter», og dette må derfor sikres i bestemmelsene.

Renovasjon

Det er generelt sett utfordringer med avfallsdunker i sentrum, både i forhold til estetikk, lukt og brann. Det har vært i kontakt med Libir, som anbefaler nedgravd løsning, selv om 17 boenheter er i nedre grense av hva man etablerer nedgravde løsninger for. Vi har bedt utbygger om å regulere inn felles renovasjon for de to leilighetsbyggene, med nedgravd løsning. Utbygger mener dette er for lite fleksibelt, og ønsker separat renovasjon for de to bygningene.

Kommunedirektøren mener allikevel at nedgravd renovasjonsløsning bør kreves, og foreslår derfor at dette gjøres før planforslaget sendes på høring og offentlig ettersyn. Det mangler også rekkefølgekrav for både på renovasjon og utomhusarealer, slik vi krever i alle planer med boliger. Skal dette kunne håndheves må det kobles til rammetillatelse/igangsettingstillatelse.

Forholdet til Områdeplan for sentrum

Områdeplan for sentrum er en svært detaljert områdeplan som snart er 10 år gammel. Fordelen med detaljerte planer, er at det er forutsigbart hva som er tillatt. Ulempen er at de ofte blir utdaterte, ikke hensiktsmessige å styre etter og kan vanskeliggjøre utvikling. Kommunedirektøren mener det er viktig for Lillesand sentrum å få etablert parkeringshus, og siden en reguleringsplan gjelder frem til det er vedtatt en ny, så velger kommunedirektøren å fremme en detaljregulering som er i strid med områdeplan for sentrum på følgende områder:

1. Byggegrenser mot fylkesvei

Som nevnt over mener kommunedirektøren at parkeringshus er et svært samfunnsnyttig formål for Lillesand kommune, i tråd med Byvekstavtalen. Samtidig er det krevende å finne egnede tomter til parkeringshus i Lillesand sentrum. Det vil ikke være mulig å etablere parkeringshus med nok antall parkeringsplasser dersom man skal trekke byggegrenser 2 meter lengre inn, og kommunedirektøren håper på at fylkeskommunen som veieier forstår situasjonen og samfunnsnyten i etableringen, og kan fravike byggegrensa i detaljreguleringen.

2. Høyder

Områdeplan for sentrum sier at maksimal mønehøyde er begrenset til 12, 5 m over gjennomsnittlig terreng, og maksimalt 2 etasjer. Det vil ikke være mulig å få nok parkeringsplasser med to etasjer. Kommunedirektøren mener at det er totalhøyden, og ikke etasjeantallet som er avgjørende, og mener at overskridelse på 1,5 meter fra gjennomsnittlig terreng, bør kunne tillates. Det at de høyeste elementene er trukket mot sør, til minst sjenanse for bakenforliggende boliger, teller positivt.

Kommuneplanens samfunnsdel

Forslag til detaljregulering for Vestrejordet er i tråd med kommuneplanens samfunndels mål om å styrke attraktivitet i sentrum, og i rundt Lillesand sentrum.

Økonomiske konsekvenser

Reguleringsplanen har ikke direkte økonomiske konsekvenser for kommunen. Når parkeringshuset er bygd, vil dette ha konsekvenser for antall parkeringsplasser på Havnetomta, og kommunens inntekter fra disse.

Konklusjon:

Planforslaget fraviker fra områdeplan for sentrum på byggegrenser og høyder. Det er også utfordrende å plassere et parkeringshus tett på nærliggende bebyggelse.

Kommunedirektøren anbefaler likevel planforslaget siden dette er en av få egnede plasseringer av parkeringshus i sentrum, og fordi parkeringshus er avgjørende for videre utviklingen av Lillesand sentrum. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til høring offentlig ettersyn med justeringene som er nevnt ovenfor.