



Revidering av kommuneplanens arealdel 2023-2035

VURDERING AV FREMTIDIGE BYGGEOMRÅDER I KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2030

DEL 1

Metode og vurdering av fremtidige byggeområder

DEL 2

0



Lillesand kommune



REVIDERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-2035
VURDERING AV FREMTIDIGE BYGGEOMRÅDER I
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2030

26.07.2022
rev. 15.11.2022

Metode for vurdering av fremtidige byggeområder i kommuneplanens arealdel 2018-2030

Dette dokumentet viser vurderingene som er gjort for byggeområder med status «fremtidig» i kommuneplanens arealdel 2018-2030. Vurderingene er basert på samme metode som ved grovsilingen av arealinnspill. For mer utfyllende informasjon om vurderingskriteriene, se dokumentet «Metode for grovsiling av arealinnspill til kommuneplanens arealdel 2023-2035».

Dokumentet er bygd opp med en faktadel om når området ble tatt inn i kommuneplanen, om det er konsekvensutredet tidligere og om det er regulert. I tillegg er det en vurderingsdel som er lik grovsilingen av arealinnspill. For enkelte arealformål er fakta- og vurderingsdelen slått sammen der det er få områder innenfor et arealformål. Dette gjelder arealformålene: Akvakultur, fritids- og turistformål», grav- og urnelund» og «råstoffutvinning».

Kommentar til revidering:

Det er lagt til en egen kolonne for bystyrets behandling av fremtidige byggeområder behandlet i bystyret 07.09.2022 og 19.10.2022.

Informasjon som følger med vurderingene av «fremtidige byggeområder»

Når kom den inn i KPA og konsekvensutredning

I tabellene er det lagt inn når de ulike områdene ble tatt inn i kommuneplanens arealdel (KPA), samt om området ble konsekvensutredet. Det er i noen tilfeller usikkert nøyaktig hvilken kommuneplan områdene ble tatt inn i.

Områder som ikke er vurdert:

Reguleringsplan

Dersom et fremtidig byggeformål er regulert i tråd med kommuneplanen, beholdes området i kommuneplanen, og det gjøres ikke ytterligere vurderinger av arealprinsippene i disse tilfellene.

Dersom et område i kommuneplanen ikke stemmer helt overens med reguleringsplanen, foreslås det å justere arealformålet i tråd med reguleringsplanen.

Stemmer ikke kommuneplanens arealformål med reguleringsplanen, er det tatt utgangspunkt i den nyeste planen for å vurdere om formålet i kommuneplanen eventuelt bør endres i tråd med reguleringsplanen.

Allerede utbygd

Hvis et fremtidig område allerede er ferdig utbygd, vil status bli endret til nåværende. Det gjøres ikke en ytterligere vurdering av arealprinsippene i disse tilfellene.

Tallkarakterer

Fremtidige byggeområder får karakteren 0, 1 eller 2.

- 0 = området foreslås tatt ut av kommuneplanen og omgjøres til LNF
- 1 = området beholdes slik det er i dag
- 2 = arealformålet beholdes, men det gjøres justeringer av avgrensningen. Det kan være avgrensning i henhold til reguleringsplan eller eksisterende bebyggelse, dyrka mark, naturmiljø eller liknende.

LNF-spredd boligbebyggelse

Tilsvarende som for vurdering av arealinnspill, er det valgt å definere at mer enn fem boliger i en klynge, bør vurderes å endres til boligformål.

Arealtyper som ikke tidligere har vært vurdert i forbindelse med arealinnspill

Det har ikke kommet nye innspill til formålene «råstoffutvinning» eller «grav- og urnelund». Det er derfor ikke satt noen vurderingskriterier for disse arealformålene i forbindelse med grovsiling av arealinnspill.

For «grav- og urnelund» er det kun et område med status «fremtidig». Vurderingskriteriet har derfor blitt valgt ut basert på det som kan komme i konflikt med området i kommuneplanen. I dette tilfelle er det potensielt konflikt med jordvern, og det er derfor vurdert i forhold til arealprinsipp 9.

For «råstoffutvinning» er det to områder med status «fremtidig». Her har det ikke blitt satt opp noen vurderingskriterier, kun gjort en vurdering av at områdene allerede er tatt i bruk til råstoffutvinning og derfor bør beholdes.

Bolig

Områdenavn Stedsnan Gnr/bnr	Utbygd / ikke utbygd	Reguleringsplan	Når kom den inn i KPA?	Konsekvensutredet
B01 Vesterhus - Neset	Ikke utbygd	Del av gnr. 72 bnr. 7 PlanID: 19880002	KPA 2011-2023	Ja - anbefalt med justert avgrensning og med føringer om sen utbyggingstakt
B02 Opseng	Ikke utbygd	Reguleringsplan i oppstartsfase	KPA 2011-2023	Ja - anbefalt
B03 Hæstadsletta	Ikke utbygd	Ikke regulert	KPA 2011-2023	Ja - anbefalt
B04 Hæstadveden	Ikke utbygd	Hæstadveden PlanID: 2015000004	KPA 2011-2023	Ja - anbefalt tatt inn med vesentlig redusert avgrensning. Høyspentlinje må legges om eller kables.
B05 Hæstadsvingen	Ikke utbygd	Ikke regulert	KPA 2011-2023	Ja - anbefalt
B06 Ribe	Ikke utbygd	Ikke regulert	KPA 2011-2023	Ja - anbefalt med justert avgrensning mot sjø.
B09 Rauvigheia	Ikke utbygd	Vålane boligområde PlanID: 2018002330	<i>Muligens KPA 2006-2018</i>	
B11 Annebakken	Delvist utbygd i den sørvestlige delen	Høvåg kirkested PlanID: 19980003	<i>Muligens KPA 2006-2018</i>	
B15 Øygarden	Ikke utbygd	Øygarden PlanID: 2012002798	KPA 2011-2023	Ja - anbefales
B18 Brekkekjær	Delvis utbygd	Ikke regulert	KPA 2011-2023	Ja - anbefales
B22 Espeviga	Delvis utbygd	Ikke regulert	KPA 2011-2023	Ja - anbefales med innarbeidede endringer.
B23 Kroksteinåsen	Delvis utbygd	Sangereidåsen PlanID: 2012002623	KPA 2011-2023	Ja - anbefales tatt inn som strategisk boligområde med vesentlig justert avgrensning.

Bolig

B24 Hestheia	Ikke utbygd	Furulunden Tuna PlanID: 19750002	KPA 2011-2023	Ja - anbefales
B28 Seljelia	Ikke utbygd	Ikke regulert	KPA 2011-2023	
B30 Møglestu	Delvis utbygd	Ikke regulert	KPA 2011-2023	Ja - anbefales
B31 Kirkemoen/Gamle stansefabrikken	Delvis utbygd	Stansefabrikken PlanID: 2012000044	KPA 2011-2023	Ja - anbefales
B33 Trydal 42/27	Delvis utbygd	Områderegulering for Stansefabrikken - Stykkene - Trydal PlanID: 2011003873	KPA 2011-2023	Ja - anbefales
B34 Stykkene	Delvis utbygd	Områderegulering for Stansefabrikken - Stykkene - Trydal PlanID: 2011003873	KPA 2011-2023	Ja - anbefales
B36 (1) Steinkar - Kirkemyr - Kleivene	Delvis utbygd	Tingsaker - Gaupemyr PlanID: 20012680	KPA 2011-2023	Ja - anbefales tatt inn med justert avgrensning (kalt B35)
B36 (2) Steinkar - Kirkemyr - Kleivene	Ikke utbygd	Tingsaker - Gaupemyr PlanID: 20012680	KPA 2011-2023	Ja - anbefales tatt inn med justert avgrensning.
B38 Tuemyr	Delvis utbygd	Heldal - trinn 3 (gnr. 43/2) PlanID: 20082846	<i>Muligens KPA 2006-2018/2011- 2023</i>	
B39 Virekilåsen	Ikke utbygd	Ikke regulert	KPA 2011-2023	Ja - se KU for Flørenes
B40 Heidal/Storedalen	Ikke utbygd	Ikke regulert	KPA 1999-2009	
B41 Tjoremyra	Ikke utbygd	Ikke regulert	KPA 1995-2007	
B42 Dyvik F	Delvis utbygd	Ikke regulert	KPA 2011-2023	Ja - se KU for Flørenes (kalt Flørenes F)
B43 Dyvik	Ikke utbygd	Ikke regulert	KPA 2011-2023	Ja - se KU for Flørenes (kalt Flørenes E)

Bolig

B44 Dyvik	Ikke utbygd	Ikke regulert	KPA 2011-2023	Ja - se KU for Flørenes (kalt Flørenes D)
B45 Høvåg A	Ikke utbygd	PlanID: 19980003 (Høvåg kirkested)	KPA 2015-2027	Ja - anbefalt
B46 Skallodden	Ikke utbygd	Ikke regulert	KPA 2015-2027	Ja - anbefalt
B47 Hestheia	Ikke utbygd	Ikke regulert	KPA 2015-2027	Ja - anbefalt
B48 Furuholt	Ikke utbygd	PlanID: 20082085 (Gang og sykkelveg Møglestu - Storemyr)	KPA 2015-2027	Ja - anbefalt
B49 Rosenberg barnehage	Utbygd (1 hus)	PlanID: 2014000725 (Områderegulering for Lillesand sentrum)	KPA 2015-2027	Ja - anbefalt
B50 (nord) Gaupemyr	Ikke utbygd	PlanID: 2015003309 (Tingsakeråsen)	KPA 2015-2027	Ja - anbefalt
B51 Heidal	Ikke utbygd	PlanID: 20082846 (Heldal - trinn 3 (gnr. 43/2))	KPA 2015-2027	Ja - anbefalt
B52 Flørenes	Delvis utbygd	Ikke regulert	KPA 2015-2027	Ja - anbefalt

Vurdering - bolig

Områdenavn Stedsnavn	AP 1. Hoved- tyngden av boligveksten skal skje i eller nær eksisterende tettsteds-struktur.	AP 5. Sikre sentrums- nære friluftsliv- områder	AP 8. Bevare historiske sentra samtidig som det tilrettelegges for vekst	AP 9. Verne om landbruks- ressursene og ikke nedbygge fulldyrka mark	AP 11. Sikre allmenn ferdsel, ikke minst i sjønære områder.	AP 15. Ivareta kulturminner	Presisering AP. Inngrep i natur skånsomt, hensyn naturmangfold og friluftsliv	Ut = 0 Beholde = 1 Endre = 2	Bystyrets behandling
B01 Vesterhus - Neset	Utenfor fortettingsakse. LNF-spredt bolig rundt.	Ikke sentrumsnært		Jordvern	Stier i området			0 Bør vurderes som LNF-spredt bolig	2 Avgrenses mot dyrket mark og endres til LNF- SB.
B02 Opseng	Nær Høvåg sentrum/Indre Årsnes. Mellom eksisterende boligområder. Dårlig teknisk infrastruktur.				Ikke direkte sjønært. Bratt terreng mot sjø.			1	1
B03 Hæstadsletta	Tilknytting til utbyggingakse i Høvåg	Mulig tursti gjennom området som er sentrumsnært		Innenfor jordvern i nord. Deler innenfor byggegrense for dyrka mark i vest. Resterende område er registrert som dyrkbare mark	Mulig tursti gjennom området		Mulig tursti gjennom området	0	2 Avgrenses mot dyrket mark og endres til LNF- SB
B04 Hæstadveden								2 Justeres iht. reguleringsplan	2

Vurdering - bolig

B05 Hæstad- svingen	Tilknytting til utbyggingsakse i Høvåg. Inntil eksisterende boligfelt	Ikke sentrumsnært						1	2 Endres til LNF-SB
B06 Ribe	Nær eksisterende boligstruktur, men ikke i fortettingområde	Ikke sentrumsnært			Nær sjø		Eksponert fra sjø. Registrert rødlista fugler nær området.	1	2 Endres til LNF-SB
B09 Rauvigheia								2 Justeres iht. reguleringsplan	2
B11 Annebakken	Nær Høvåg kirkested	Hensynssone friluftsliv		Del av et større skogområde. Adkomst til dyrkbar mark i nord.	Turområde		Hensynssone friluftsliv. Større skogområde.	2 Vurdere å endre grense. Ta ut område nord for sti/eksisterende bebyggelse.	2
B15 Øygarden								2 Justeres iht. reguleringsplan	2
B18 Brekkekjær								1	1
B22 Espeviga	Ikke nær tettsted. Dårlig infrastruktur.			Skog	Sti til hytte		Beslaglegger naturområde. Nær hul eik.	2 Avgrense mot eksisterende bebyggelse	2

Vurdering - bolig

B23 Kroksteinåsen							OBS: Syredannende stein med avrenning til Glamslandsbekken.	2 Områderegulert, Sangereidåsen. Avgrense mot reguleringsplan	2
B24 Hestheia							Viktig lokalitet for hule eiker. Avrenning til Sekkebekk.	2 Avsettes i tråd med reguleringsplan (friområde). Slås sammen med O_KG2.	2
B28 Seljelia	1/3 på innenfor fortettingssone (eksisterende bolig). God infrastruktur.	Tursti gjennom hele området. Mye brukt turområde, og påvirker mye brukt turområde.		Skogsområde	Tursti gjennom hele området. Mye brukt turområde, og påvirker mye brukt turområde.		Beslaglegger sammenhengende naturområde og viktig nærturterreng	2	1
B30 Møglestu	Liten del er innenfor fortettingsområdet. God infrastruktur.			Jordvern			Semi-naturlig eng	2	1
B31 Kirkemoen/ Gamle stansfabrikken								1	1
B33 Trydal								1	1
B34 Stykkene								1	1

Vurdering - bolig

B50 (nord) Gaupemyr	Innenfor fortettingssone og god infrastruktur	Tursti i vest mot Barbros slott		Jordvern. Skogsområde.	Tursti i vest mot Barbros slott		Mulig gytebekk. Viktig tursti.	0 Sørlig del er regulert og ikke vurdert.	2 Avgrenses mot dyrka/dyrkbar mark
B51 Heidal								2 Justeres mot eksisterende boliger. Resten avsettes til LNF.	2
B52 Flørenes	Utenfor fortetningsakse. Dårlig infrastruktur.			Innenfor byggegrense til dyrka mark		Steinalder bosetning. I nærheten av uthavn.	Viktige naturtyper og rødlista art i nærheten.	0	2 B52 Flørenes vedtas endret til LNF-SB for 1 til 2 nye boliger, og kan sees i sammenheng med innspill 135.

Ut	9	4
Beholde	14	16
Endre	12	15
Totalt	35	35

Fritidsbebyggelse

Områdenavn Stedsnan Gnr/bnr	Utbygd / ikke utbygd	Reguleringsplan	Når kom den inn i KPA?	Konsekvensutredet
F01 Randvig 76/6	Delvis utbygd	F01 Randvig Høvåg PlanID: 2017002325	KPA 2011-2023	Ja - anbefalt tatt inn
F03 Øygarden 55/114	Ikke utbygd	Øygarden hyttefelt - Vestre Vallesverd, felt A PlanID: 2013002783	KPA 2011-2023	Ja - anbefalt tatt inn
F04 Øydarden 55/112	Delvis utbygd/utbygd	Ikke regulert	KPA 2011-2023	Ja - anbefalt tatt inn
F05 Skibbuvollheia 46/55	Delvis utbygd	Ikke regulert	KPA 2011-2023	Ja - anbefalt tatt inn/videreført, men med justert avgrensning mot sjø.
F06 Snekkeviga 92/14	Ikke utbygd	Høvåg Kirkested PlanID: 19980003	KPA 2015-2027	Ja - anbefales
F07 Kvanneslandet 1 95/3	Ikke utbygd	Kvanneslandet PlanID: 2015002528	KPA 2015-2027	Ja - anbefales
F08 Kvannes 95/2	Ikke utbygd	Kvanneslandet PlanID: 2015002528	KPA 2015-2027	Ja - anbefales
F09 Bråheia 52/1	Ikke utbygd	Ikke regulert	KPA 2015-2027	Ja - anbefales
F10 Ingridnes 51/153	Ikke utbygd	Ikke regulert	KPA 2015-2027	Ja - anbefales
F11 Dybingen 100/13	Ikke utbygd	Ikke regulert	KPA 2015-2027	Ja - anbefales
F12 Haugvikkilen 102/5	Ikke utbygd	Kjøbmannvig / Flesi PlanID: 19980001	KPA 2015-2027	Ja - anbefales
F14 Kosvik 13/1	Ikke utbygd	Ikke regulert	KPA 2015-2027	Ja - anbefales

Fritidsbebyggelse

F15 Rossnes 6/107	Delvis utbygd/utbygd	Pågående	KPA 2015-2027	Ja - anbefales
F16 Østerøy 11/1	Ikke utbygd	Ikke regulert	KPA 2015-2027	Ja - anbefales
F17 Vardheia 37/100	Ikke utbygd	PlanID: 2016001227 Vardeheia, Lillesand kommune	KPA 2015-2027	Ja - anbefales
F18 Vardheia 37/100	Ikke utbygd	PlanID: 2016001227 Vardeheia, Lillesand kommune	KPA 2015-2027	Ja - anbefales
F19 Sandvighaven 46/11	Delvis utbygd	Ikke regulert	KPA 2015-2027	Ja - anbefales

Vurdering - fritidsbebyggelse

Områdenavn Stedsnavn	Planprogram/ PBL § 1.8: Konflikt med 100 metersbeltet	AP 5. Sikre sentrumsnære friluftsområder	AP 8. Bevare historiske sentra samtidig som det tilrettelegges for vekst	AP 9. Verne om landbruks- ressursene og ikke nedbygge fulldyrka mark	AP 11. Sikre allmenn ferdsel, ikke minst i sjønære områder.	AP 15. Ivareta kulturminner	Presisering AP. Inngrep i natur skånsomt, hensyn naturmangfold og friluftsliv	Ut = 0 Beholde = 1 Endre = 2	Bystyrets vedtak
F01 Randvig								2 Avgrenses iht reguleringsplan	2
F03 Øygarden								1	1
F04 Øygarden								2 Avgrenses iht reguleringsplan	2
F05 Skibbuvollheia	Delvis innenfor 100-metersbeltet			Stort sammenhengend e skogområde	Delvis innenfor 100- metersbeltet. Er allerde hytter nærmest sjøen.	Adkomst og gjennom deler av området er via vestlandske hovedvei, som er et kulturminne		1	1
F06 Snekkevoga	Like utenfor 100- metersbeltet			Skogområde	Turstier i området. Tilgang på hensynsone friluftsliv og natur reduseres.	SEFRAK- registrerte bygninger nær området	Rødlisteart. Tursti.	1	1
F07 Kvaneslandet								2 Avgrenses iht reguleringsplan	2

Vurdering - fritidsbebyggelse

F08 Kvannes								2 Avgrenses iht reguleringsplan	2
F09 Bråheia	Delvis innenfor 100-metersbeltet			Stort sammen- hengende skogområde	Reduserer tilgang til strandsone fra land	Nær steinalder- bosetting	Truer viktig naturtype rik edlellauvskog og gammel boreal lauvskog. Grenser mot bevaring naturmiljø. Betydelig landskaps- påvirkning.	0	0
F10 Ingridnes				Stort sammen- hengende skogområde	Reduserer tilgang til strandsone fra land	Nær SEFRAK- registrert bygning	Truer viktig naturtype (rik edlellauvskog). Grenser mot bevaring naturmiljø. Betydelig landskaps- påvirkning.	0	0
F11 Dybingen								1	1
F12 Haugevikkilen				Myr, skogområde			Myr	2 Avgrenses mot myr	2
F14 Kosvik	Delvis innenfor 100-metersbeltet			Stort sammen- hengende skogområde	Stier i området		Gammel edellauvskog. Landskaps- påvirkning.	0 Bystyret har besluttet å ikke vedta reguleringsplan	0

Vurdering - fritidsbebyggelse

F15 Rossnes								1 Reguleringspøl an under arbeid	1
F16 Østerøy					Stier i området			1	1
F17 Vardheia 37/100								2	2
F18 Vardheia 37/100								2	2
F19 Sandvighaven	Delvis innenfor 100-metersbeltet			Jordvern, dyrka mark			Myr. Nær mye brukt turområde.	0	2 Avgrenses mot dyrka mark

Ut	4	3
Beholde	6	6
Endre	7	8
Totalt	17	17

Vurdering - akvakultur

Områdenavn Stedsnavn	Utbygd/ ikke utbygd	Regulerings- plan	Når kom den inn i KPA?	Konsekvens- utredet	Planprogram: Under formålet akvakultur tillates det ikke nye arealer til oppdrett av fisk i åpne merder i sjø.	AP 11. Sikre allmenn ferdsel, ikke minst i sjønære områder.	Presisering AP. Inngrep i natur skånsomt, hensyn naturmangfold og friluftsliv	Ut = 0 Beholde = 1 Endre = 2	Bystyrets vedtak
AK1 Vesterhus- fjorden	Ikke utbygd	Ikke regulert	KPA 2011- 2023	Ikke konsekvens- utredet	Etablert areal, men ikke tatt i bruk.	Kan føre til begrensning i allmenn ferdsel	Flere dokumenterte sjøørrettbekker. Mulig viktig område for sjøfugl på holmer nordvest.	1	1

Ut	0	0
Beholde	1	1
Endre	0	0
Totalt	1	1

Vurdering - fritids- og turistformål

Områdenavn Stedsnavn	Utbygd/ ikke utbygd	Reguleringsplan	Når kom den inn i KPA?	Konsekvensutredet	Ut = 0 Beholde = 1 Endre = 2	Bystyrets vedtak
C2 Skottevig	Utbygd	Skottevig familiecamping PlanID: 20010010	KPA 2011-2023	Ja - anbefales	2 Slås sammen med øvrig fritids- og turistformål (camping) og settes til nåværende	2

Ut	0	0
Beholde	0	0
Endre	1	1
Totalt	1	1

Vurdering - grav- og urnelund

Områdenavn Stedsnavn	Utbygd/ ikke utbygd	Reguleringsplan	Når kom den inn i KPA?	Konsekvensutredet	AP 9. Verne om landbruksressursene og ikke nedbygge fulldyrka mark	Ut = 0 Beholde = 1 Endre = 2	Bystyrets vedtak
G1 Vestre Moland kirke	Delvis utbygd	Vestre Moland Kirkegård PlanID: 20030003	Usikker	Ikke konsekvensutredet	Jordvern	2 Endres i tråd med reguleringsplanen.	2

Ut	0	0
Beholde	0	0
Endre	1	1
Totalt	1	1

Vurdering - råstoffutvinning

Områdenavn Stedsnavn	Utbygd/ ikke utbygd	Reguleringsplan	Når kom den inn i KPA?	Konsekvensutredet	Ut = 0 Beholde = 1 Endre = 2	Bystyrets vedtak
R1 Glamsland	Utbygd	Ikke regulert	KPA 2011-2023	Ja - anbefales	1 Omgjøres til nåværende	1
R2 Buene	Utbygd	Ikke regulert	KPA 2011-2023	Ja - anbefales tatt inn med avgrensning tilsvarende dagens uttaksområde.	1 Omgjøres til nåværende	1

Ut	0	0
Beholde	2	2
Endre	0	0
Totalt	2	2

Næring

Områdenavn Stedsnavn Gnr/bnr	Utbygd / ikke utbygd	Reguleringsplan	Når kom den inn i KPA?	Konsekvensutredet
N01 Sørlandsparken øst 1/2 62/17	Ikke utbygd	Ikke regulert	KPA 2011-2023	Ja - anbefalt
N02 Vallesverdmyra 55/25	Utbygd	Vallesverdmyra detaljregulering PlanID: 2011001186	KPA 2011-2023	Ja - området nord for vegen tas inn.
N05 Frillestad 87/9	Delvis utbygd	Ikke regulert	KPA 2011-2023	Ja - anbefales tatt inn med justert avgrensning, føringer om tillatt aktivitet.
N06 Sandane (øst) 81/37	Utbygd (1 bygning)	Ikke regulert	KPA 2011-2023	Ja - anbefales tatt inn med justert avgrensning.
N06 Sandane (vest) 81/41	Delvis utbygd	Ikke regulert	KPA 2011-2023	Ja - se over.
N07 Kjøbmannsvig 57/1	Ikke utbygd	Ikke regulert	KPA 1995-2007	Nei
N08 Kjøbmannsvig 102/4	Ikke utbygd	Ikke regulert	KPA 1995-2007	Nei
N11 Storemyr 30/22	Delvis utbygd	Ikke regulert	KPA 2006-2018	Nei
N12 Sandhaugene 30/2	Utbygd (området er brukes til tømmer og flis)	Ikke regulert	KPA 2011-2023	Ja - anbefales tatt inn med krav om nærmere undersøkelser i detaljplan.
N13 Fyresmoen 30/62	Delvis utbygd	Ikke regulert	KPA 2006-2018	Nei

Vurdering - næring

Områdenavn Stedsnavn	AP 5. Sikre sentrumsnære friluftsområder	AP 7 Sikre attraktive arealer for næringsutvikling både i sentrumsområder og langs E-18.	AP 8. Bevare historiske sentra samtidig som det tilrettelegges for vekst	AP 9. Verne om landbruksressursene og ikke nedbygge fulldyrka mark	AP 11. Sikre allmenn ferdsel, ikke minst i sjønære områder.	AP 15. Ivareta kulturminner	Presisering AP. Inngrep i natur skånsomt, hensyn naturmangfold og friluftsliv	Ut = 0 Beholde = 1 Endre = 2	Bystyrets vedtak
N01 Sørlands- parken øst 1/2				Skogområde	Mulig tursti?		Fare for syredannende stein og avrenning til Langsvann	1	1
N02 Vallesverdmyra								1	1
N05 Frillestad		Dårlig infrastruktur			Mulig tursti?		Mindre forekomst av ålegressamfunn i nærheten	1	1
N06 Sandane (øst)		Dårlig infrastruktur						2 Lite hensiktsmessig avgrensning? Bør avgrensnes mot eksisterende bygning.	2
N06 Sandane (vest)								2 Bebyd, bør endres mot vei, nær sjø	2

Vurdering - næring

N07 Kjøbmannsvig		Dårlig infrastruktur		Sammenhengende skogområde			Sammenhengende skogsområde	2 Har ligget urealisert lenge. Bør avgrenses til eksisterende bygning.	2
N08 Kjøbmannsvig		Dårlig infrastruktur		Sammenhengende skogområde				1	1
N11 Storemyr				Jordvern; dyrka mark og dyrkbar mark i vest		SEFRAK-registrert bygning	Fare for syredannende stein og avrenning til to bekkfelt. Dverglo (VU) registrert i bekk/myrområde vest.	0 Kan avgrenses mot dyrka mark	2 Avgrenses mot dyrket mark
N12 Sandhaugene								1 Området er tatt i bruk.	1
N13 Fyresmoen				Jordvern og byggegrense mot dyrka mark				0 Kan avgrenses mot dyrka mark	2 Avgrenses mot dyrket mark

Ut	2	0
Beholde	5	5
Endre	3	5

Totalt	10	10
---------------	-----------	-----------

Småbåthavn

Områdenavn Stedsnavn Gnr/bnr	Utbygd / ikke utbygd	Reguleringsplan	Når kom den inn i KPA?	Konsekvensutredet
S01 Vesterhus 72/7	Ikke utbygd	Gnr 72 bnr 7 Vesterhus Høvåg PlanID: 19880002	KPA 2011-2023	Ja - anbefales tatt inn.
S02 Høvåg/Indre Årsnes 91/62	Delvis	Ikke regulert	KPA 2011-2023	Nei
S03 Kvannes 92/60	Delvis (1 brygge)	Høvåg kirkested PlanID: 19980003	KPA 2011-2023	Nei
S06 Ågerøya 103/3	Ikke utbygd	Ågerøya (planID: 20020001) + pågående detaljregulering sak 20/1710	KPA 2011-2023	Nei
S08 Bjorviga 50/15	Delvis (?)	Ikke regulert	KPA 2006-2018	Nei
S10 Dybvigsbukta 11/115	Ikke utbygd	Under arbeid: Dybvigsbukta - båthavn og parkering PlanID: 2021002384	KPA 2011-2023	Nei
S11 Dybvigsbukta 11/183	Ikke utbygd, eller?	Ikke regulert	KPA 2011-2023	Nei
S13 Skalleodden 18/101	Ikke utbygd	Ikke regulert	KPA 2011-2023	Nei
S14 Skuggevik 18/15	Ikke utbygd	Ikke regulert	KPA 2006-2018 / KPA 2011-2023	Nei
S15 Luntevik 33/1445	Delvis utbygd	Ikke regulert	KPA 2011-2023	Nei
S16 Bergshaven 33/34	Delvis utbygd (eksisterende bryggeanlegg langs land)	Ikke regulert	KPA 2006-2018 / KPA 2011-2023	Nei
S17 Fossbekk/ Krogebukta 33/528	Delvis utbygd (eksisterende bryggeanlegg langs land)	Fossbekkområdet PlanID: 20040486	KPA 2011-2023	Nei

Småbåthavn

S19 Julebauen/ Lnagbrygga 47/575	Utbygd langs land	Regulering for Langbrygga PlanID: 20071038	KPA 2011-2023	Nei
S20 Lillesand havn 47/493	Ikke utbygd	Områderegulering for Lillesand sentrum (planID: 2014000725) / Regulering for Langbrygga (planID: 20071038) / Kokkenes (planID: 20061671)	KPA 2011-2023	Nei
S23 Virekilen 41/122	Ikke utbygd	Ikke regulert	KPA 2011-2023	Ja - i kommunedelplan for Flørenes
S26 Trædalen 87/1	Delvis utbygd	Ikke regulert	KPA 2015-2027	Ja - anbefales tatt inn.
S27 Audalsbukta 52/15	Ikke utbygd	Ikke regulert	KPA 2015-2027	Ja - anbefales tatt inn.
S28 Krabbestølen 51/111	Delvis utbygd (?)	Ikke regulert	KPA 2015-2027	Ja - anbefales tatt inn.
S32 Vardeheia 37/100	Ikke utbygd	Ikke regulert	KPA 2015-2027	Ja - anbefales tatt inn.

Vurdering - småbåthavn

Områdenavn Stedsnavn	God og trafiksikker infrastruktur, jf planprogrammet kap.4.4.1	AP 5. Sikre sentrumsnære friluftsområder	AP 11. Sikre allmenn ferdsel, ikke minst i sjønære områder.	Presisering AP. Inngrep i natur skånsomt, hensyn naturmangfold og friluftsliv	Ut = 0 Beholde = 1 Endre = 2	Bystyrets vedtak
S01 Vesterhus	Dårlig infrastruktur		Tilgjengelig strandsone	Habitat for en rekke sjøfugl. Flere rødlistede registrert like nord i området.	2 Bør avsettes som småbåtanlegg i tråd med eksisterende brygge	2
S02 Høvåg/Indre Årsnes	Dårlig infrastruktur		Tilgjengelig strandsone	Kan privatisere strandsonen ytterligere. Nær områder som er viktig for næringsøkende sjøfugler (flere rødlistede).	2 Bør avsettes som småbåtanlegg i tråd med eksisterende brygge	2
S03 Kvannes	Dårlig infrastruktur		Tilgjengelig strandsone	Stort sammenhengede ålegressamfunn	2 Bør avsettes som småbåtanlegg i tråd med eksisterende brygge	2
S06 Ågerøya	På en øy		Eksterende bryggeanlegg med offentlig del.	Ålegressamfunn. Hensyn til sjøfugl og strandsone.	2 Hele bryggeanlegget bør avsettes som småbåtanlegg. S06 kortes inn.	2
S08 Bjorviga				Nær Blindleia. Hensyn til sjøfugl. Hensynone naturmiljø.	1 Egner seg som småbåtanlegg	1
S10 Dybvigsbukta	Dårlig infrastruktur		Bratt	Ålegressamfunn. Ekspontert for Blindleia.	2 Egner seg som småbåtanlegg	2
S11 Dybvigsbukta	Dårlig infrastruktur			Trekker mer inn mot ålegressamfunn. Ekspontert for Blindleia	2 Utvidelse av eksisternde småbåtanlegg	2

Vurdering - småbåthavn

S13 Skalleodden	Nær infrastruktur. Har ikke infrastruktur helt frem. Må ses i sammenheng med B46		Sjønært, men bratt og lite tilgjengelig i dag.	I hummerreservat og regionalt viktig gytefelt for kysttorsk. Passering av sjørret. Påvirkning på Blindleia	0	2 Endres til småbåtanlegg
S14 Skuggevik					2 Fremtidig tas ut og eksisterende båthavn utvides iht reguleringsplan.	1
S15 Luntevik	Dårlig infrastruktur. Ingen grunnlag for utvidelse.			I hummerreservat og regionalt viktig gytefelt for kysttorsk.	2 Bør avgrenses i henhold til eksisterende brygge.	2
S16 Bergshaven	Dårlig infrastruktur.		Større grøntområde nær sjø. Allmenn ferdsel må sikres (mulig fremtidig kyststi).	I hummerreservat og regionalt viktig gytefelt for kysttorsk. Nær hekkelokaliteter for sjøfugl. Påvirkning på Blindleia	2 Avgrense eksisterende brygge som småbåtanlegg.	2
S17 Fossbekk/ Krogebukta		Må ivareta ferdsel for allmennheten	Må ivareta ferdsel for allmennheten	Regionalt viktig gytefelt for kysttorsk.	1 Bør ses i sammenheng med utvikling på Fossbekk.	1
S19 Julebauen/ Lnagbrygga					2 Tilpasses reguleringsplan	2
S20 Lillesand havn					2 Avgrenses iht. områdeplan	2

Vurdering - småbåthavn

S23 Virekilen	Dårlig infrastruktur.	Bratt	Bratt	Lokalt viktige ålegressforekomster vest og øst for området.	1	1
S26 Trædalen	Dårlig infrastruktur.		Anlegget må ikke komme i konflikt med strand, som må sikres for allmennheten	Viktig nærrekreasjonsområde i tilkobling til Blindleia. Manglende kunnskapsgrunnlag om natur.	2 Eksisterende anlegg bør avsettes til småbåtanlegg	2
S27 Audalsbukta	Ingen infrastruktur pr. i dag.			I uberørt område. Nasjonalt viktig gytefelt.	0 Må ses i sammenheng med område F09, som er foreslått til 0	0
S28 Krabbestølen	Dårlig infrastruktur.			Nær to hensynsoner for bevaring naturmiljø. Potensiale for sjørett nord for området.	2 Bør avgrenses i henhold til eksisterende brygge.	2
S32 Vardeheia 37/100	Ingen infrastruktur pr. i dag.			Lågurteikeskog med utvalgt naturtype tilgrenser området. Strandeng/strandsump.	0 Politikerne har tidligere tatt ut området fra reguleringsplan Vardeheia	0

Ut	3	2
Beholde	3	4
Endre	13	13

Totalt	19	19
---------------	-----------	-----------

Offentlig eller privat tjenesteyting

Områdenavn Stedsnavn Gnr/bnr	Utbygd / ikke utbygd	Reguleringsplan	Når kom den inn i KPA?	Konsekvensutredet
O1 Hæstad/Høvåg skole 88/46	Ikke utbygd	Høvåg skole PlanID: 19980004	KPA 1995-2007	Nei
O3 Kjerlingland 13/56	Ikke utbygd	Kjerlingland PlanID: 20060156	KPA 2011-2023	Ja - anbefales tatt inn som tilføyninger til eksisterende byggeområder for hhv. Offentlig tjenesteyting nord for E18
O4 Østre Nyland 13/14	Ikke utbygd	Ikke regulert	KPA 2011-2023	Ja - anbefales tatt inn
O5 Furulunden 33/70	Utbygd	Borkedalen/Furulunden/Furulia PlanID: 19820001	KPA 1995-2007	Nei
O6 Prestholt 30/6	Delvis utbygd (parkeringsplass)	Gang og sykkelveg Møglestu- Storemyr PlanID: 20082085	KPA 1995-2007	Nei
O7 42/771	Delvis utbygd	Del av Tingsakermoen PlanID: 19990004	KPA 1995-2007	Nei
O9 Brønningsmyr - Glamsland 19/6	Ikke utbygd	Ikke regulert	KPA 2015-2027	Ja - anbefales

Vurdering - offentlig eller privat tjenesteyting

Områdenavn Stedsnavn	AP 5. Sikre sentrumsnære friluftsområder	AP 7 Sikre attraktive arealer for næringsutvikling både i sentrumsområder og langs E-18.	AP 8. Bevare historiske sentra samtidig som det tilrettelegges for vekst	AP 9. Verne om landbruksressursene og ikke nedbygge fulldyrka mark	AP 11. Sikre allmennferdsel, ikke minst i sjønære områder.	AP 15. Ivareta kulturminner	Presisering AP. Inngrep i natur skånsomt, hensyn naturmangfold og friluftsliv	Ut = 0 Beholde = 1 Endre = 2	Bystyrets vedtak
O1 Hæstad/Høvåg skole								2 Regulert og avsettes til friområde i tråd med reguleringsplan	2
O3 Kjerlingland		Bør avsettes til næring. Må ses i sammenheng med innspill 16/19 og 105		Sammenhengende skogområde			Stor risiko for forurensning fra syredannende stein, med avrenning til sjørettbekk	0 Delvis regulert til tjenesteyting. Vurderes i sammenheng med innspill 16/19 og 105.	1
O4 Østre Nyland				Innenfor byggegrense til dyrka mark			Stor risiko for forurensning fra syredannende stein.	1	1
O5 Furulunden								1	1
O6 Prestholt	Viktig parkeringsplass for friluftsliv			Jordvern H510 Hensynssone landbruk	Viktig parkeringsplass for friluftsliv	Arkeologisk kulturminne		2 Avgrenses mot parkeringsplass	2
O7								1 Regulert, avsettes til nåværende	1

Vurdering - offentlig eller privat tjenesteyting

<p>O9 Brønningsmyr - Glamsland</p>		<p>Nær fylkesvei</p>		<p>Stort sammenhengende skogområde på 1500 daa. Viltovergang over tunnelen blir blokkert av næringsområde. Viltoverganger må ivaretas!</p>			<p>Stort sammenhengende naturområde. Viktige myrområder. Syredannende stein.</p>	<p>0</p>	<p>1</p>
---	--	----------------------	--	--	--	--	--	-----------------	-----------------

Ut	2	0
Beholde	3	5
Endre	2	2
Totalt	7	7

LNF-spredd boligbebyggelse

Områdenavn Stedsnavn Gnr/bnr	Utbygd / ikke utbygd	Reguleringsplan	Når kom den inn i KPA?	Konsekvensutredet
SB04 Myraveien 91/92	Delvis (2 boliger)	Ikke regulert	Muligens i KPA 2006-2018	Ikke konsekvensutredet
SB07 Hæstadveien 88/5	Ikke utbygd	Ikke regulert	Muligens i KPA 2006-2018	Ikke konsekvensutredet
SB13 Ytre Årsnes 76/5	Ikke utbygd	Ikke regulert	Muligens i KPA 2006-2018	Ikke konsekvensutredet
SB15 Ribehaugen 77/89	Delvis	Ribehaugen boligområde PlanID: 2012003740	Muligens i KPA 2006-2018	Ikke konsekvensutredet
SB20 Svellvigdalen 91/115	Ikke utbygd	Ikke regulert	Muligens i KPA 2006-2018	Ikke konsekvensutredet
SB21 Kvanneidveien 96/52	Ikke utbygd	Høvåg kirkested PlanID: 19980003	Muligens i KPA 2006-2018	Ikke konsekvensutredet

Fremtidige byggeområder - LNF-spredd bolig

Områdenavn Stedsnavn	Mer enn 5 boliger = boligområde	AP 1. Hoved- tyngden av boligveksten skal skje i eller nær eksisterende tettsteds- struktur.	AP 5. Sikre sentrums- nære friluft- områder	AP 8. Bevare historiske sentra samtidig som det tilrettelegges for vekst	AP 9. Verne om landbruks- ressursene og ikke nedbygge fulldyrka mark	AP 11. Sikre allmenn ferdsel, ikke minst i sjønære områder.	AP 15. Ivareta kulturminner	Presisering AP. Inngrep i natur skånsomt, hensyn naturmang- fold og friluftsliv	Ut = 0 Beholde = 1 Endre = 2	Bystyrets vedtak
SB04 Myraveien	Tillatt med 10 boliger - bør være byggeomr for bolig				Skog og byggegrense mot dyrka mark i nord				2 Endres til bolig	2
SB07 Hæstadveien	3 boliger	250 meter til fylkesvei. Ikke sikret adkomst. Ikke nær eksisterende tettstedsstruktur.			Punktering av skogområde, byggegrense dyrka mark på flere sider		Automatisk fredet kulturminne (gravrøys med sikringszone)		1	1
SB13 Ytre Årsnes	4 boliger	Nær, men utenfor fortettingssonen							1	1
SB15 Ribehaugen	13 regulerte boliger								2 Bør avsettes til bolig og tilpasses regulerings- plan.	2
SB20 Svellvigdalen	5 boliger, krav om detaljregulerin- g				Skogsområde			I utkanten av lokalt viktig gammel fattig edellauvskog. Hensyns-sonen naturmiljø	1 Må ses i sammenheng med innspill 38. Dersom 38 går videre, bør alt settes av til bolig (sammen med SB51).	1

Fremtidige byggeområder - LNF-spredd bolig

SB21 Kvanneidveien	3 boliger	Utenfor fortettingssone			Byggegrense mot dyrka mark	Stier i området	Steingjerder		0	0
------------------------------	-----------	----------------------------	--	--	-------------------------------	-----------------	--------------	--	----------	----------

Ut	1	1
Beholde	3	3
Endre	2	2

Totalt	6	6
---------------	----------	----------

Parkering

Stedsnavn Gnr/bnr	Utbygd / ikke utbygd	Reguleringsplan	Når kom den inn i KPA?	Konsekvensutredet
Høvåg/Indre Årsnes (tilknyttet småbåthavn S02) 91/62	Ikke opparbeidet	Ikke regulert	KPA 2011-2023	Nei
Kaldvell (tilknyttet småbåthavn S25) 44/10	Opparbeidet	RV420 Kaldvell gs-veg Planid: 20095105	KPA 2011-2023	Nei
Bjorviga (tilknyttet småbåthavn S08) 50/1	Ikke opparbeidet	Ikke regulert	KPA 2011-2023	Nei
Bjørnåsen (tilknyttet småbåthavn S05) 95/28	Delvis opparbeidet	Høvåg kirkested Planid: 19980003	KPA 2011-2023	Nei

Vurdering - parkering

Stedsnavn Gnr/bnr	AP 5. Sikre sentrumsnære friluftsområder	AP 8. Bevare historiske sentra samtidig som det tilrettelegges for vekst	AP 9. Verne om landbruksressursene og ikke nedbygge fulldyrka mark	AP 11. Sikre allmenn ferdsel, ikke minst i sjønære områder.	AP 15. Ivareta kulturminner	Presisering AP. Inngrep i natur skånsomt, hensyn naturmangfold, friluftsliv	Ut = 0 Beholde = 1 Endre = 2	Bystyrets vedtak
Høvåg/Indre Årsnes (tilknyttet småbåthavn S02) 91/62						Økt motorisert ferdsel i kystnært område (Smieveien). Økt privat sfære langs strandsonen ved Naudesund	1	1
Kaldvell (tilknyttet småbåthavn S25) 44/10							1 Regulert til LNF, men parkering i dag.	1
Bjorviga (tilknyttet småbåthavn S08) 50/1							1 Parkering til småbåthavn	1
Bjørnåsen (tilknyttet småbåthavn S05) 95/28							1 Omgjøres til nåværende.	1

Ut	0	0
Beholde	4	4
Endre	0	0

Totalt	4	4
---------------	----------	----------

Oppsummering

Arealformål	Antall områder	Administrasjonens vurdering			Politisk behandling		
		Ut	Beholde	Endre	Ut	Beholde	Endre
Bolig	35	9	14	12	4	16	15
Fritidsbebyggelse	17	4	6	7	3	6	8
Akvakultur	1	0	1	0	0	1	0
Fritids- og turistformål	1	0	0	1	0	0	1
Grav- og urnelund	1	0	0	1	0	0	1
Råstoffutvinning	2	0	2	0	0	2	0
Næring	10	2	5	3	0	5	5
Småbåthavn	19	3	3	13	2	4	13
Tjenesteyting	7	2	3	2	0	5	2
LNF-spredt bolig	6	1	3	2	1	3	2
Parkering	4	0	4	0	0	4	0
Totalt	103	21	41	41	10	46	47



Lillesand kommune

<https://www.lillesand.kommune.no/>



DEL 2

Saksfremlegg med politisk vedtak

Bystyret 07.09.2022

Vurdering av fremtidige byggeområder

Vurdering av fremtidige byggeområder på Flørenes

Bystyret 19.10.2022

Vurdering av fremtidige byggeområder



Behandles av:	Møtedato:	Utv. Saksnr:
Plan- og miljøutvalget	30.08.2022	077/22
Formannskapet	31.08.2022	073/22
Bystyret	07.09.2022	095/22

Arkivnr: K1-140, PlanType-20	Saksbehandler: Kristin Uleberg	Dok.dato: 17.08.2022
Arkivsaksnr.: 21/918-34	Tittel: By og arealplanlegger	

Vurdering av fremtidige byggeområder i kommuneplanens arealdel 2018-2030

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Lillesand bystyre vedtar vurderingene i vedlegg 1 og ber om at disse legges til grunn for det videre arbeidet med revidering av kommuneplanens arealdel.
 - Arealer med karakteren 0 tas ut av kommuneplanens arealdel og omgjøres til LNF.
 - Arealer med karakteren 1 beholder samme arealformål som i gjeldende arealdel.
 - Arealer med karakteren 2 beholder samme arealformål som i gjeldende arealdel, men det gjøres justeringer av avgrensningen. Det kan være avgrensning i henhold til reguleringsplan, eksisterende bebyggelse, dyrka mark, naturmiljø eller liknende.

2. Lillesand bystyre vedtar at:
 - a. Fremtidig boligområde for Skallodden får karakteren 1 og beholder samme arealformål som i gjeldende arealdel. Dette er i henhold til gjeldene økonomiplan og bystyrets vedtak om salg av Skallodden.

Eller

- b. Fremtidig boligområde for Skallodden får karakteren 0 etter vurdering i tråd med grovsilingsmetodikken for de øvrige områdene.

Fellesforslag: Plan- og miljøutvalg avstår fra å behandle denne saken da utvalget ikke er politisk representativt.

Vedtak: Plan- og miljøutvalg avstår fra å behandle denne saken da utvalget ikke er politisk representativt.

PMU- 077/22

Innstilling fra plan- og miljøutvalget:

Plan- og miljøutvalget avstår fra å behandle denne saken da utvalget ikke er politisk representativt.

31.08.2022 Behandling i Formannskapet

Følgende melding er sendt formannskapet: Det er i sak FS 73/22 og BS 95/22 om vurdering av fremtidige byggeområder i kommuneplanens arealdel 2018-2030 oppdaget feil. Dette dreier seg om arealstørrelsene. Kommaet skal flyttes et hakk frem. Det vil si:

- 8 boligområder: Årsakene er: Utenfor fortettingsakse, sammen med jordvern (1) jordvern (3), hensynsone friluftsliv (2), syredannende stein (1) og påvirkning på landskap (1). Totalt er arealet på 5,8 km². **Det riktige tallet er 0,58 km²**
- 4 fritidsboligområder: Årsakene er: Jordvern (1) og landskap/natur (3). Totalt er arealet på 7,8 km². **Det riktige tallet er 0,78 km²**
- 2 områder for tjenesteyting: Årsakene er: Sikre næringsarealer, jordvern/vilt og natur/syredannende stein. Dette gjelder områdene O3 Kjerlingland og O9 Brønningsmyr/Glamsland. For førstnevnte er det viktig å få med at det i vurderingene er sagt at området bør avsettes til næring og må ses i sammenheng med innspill 16/19 og 105. Totalt areal på 19 km², men her forslåes det ikke å avsette alt til LNF (jf. arealinnspillene), men noe til næring. **Det riktige tallet er 0,19 km²**
- 2 næringsområder: Årsaken for begge er jordvern. Totalt areal på 0,76 km². Det riktige arealet er **0,076 km²**
- 1 område for LNF-spredd bolig: Årsaken er at det er utenfor fortettingssonen. Totalt areal på 0,04 km². **Det riktige tallet er 0,004 km².**
- 2 områder for småbåthavner: Årsaken er viktige gytefelt og landskap.

Kristin Gustavsen H, Thor-Erling Engemyr A og Geir Svenningsen KrF er tidligere kjent inhabile i kommuneplansaker. For Gustavsen møtte Otto Randøy H, for Svenningsen møtte Arne Gulbrandsen Frp. For Engemyr kunne ikke varamedlem møte. Agnete Flørenæs Knudsen Pp fikk permisjon. Arnt Hellenen møtte som varamedlem. Det var dermed 8 medlemmer til stede.

Fellesforslag fra Otto Randøy H og Cecilie Knibe Kroglund A:

Arealer som er foreslått beholdt (karakter 1), anbefales vedtatt slik, med unntak av B05, B06, SB07, O4, F06.

Øvrige arealer i denne saken overlates til bystyret.

Vedtak: Fellesforslag vedtas.

Vedtak med 5 mot 3 stemmer: Kommunedirektørens forslag , alternativ 2a, vedtas. Flertallet var: Holmer-Hoven H, Randøy H, Gulbrandsen Frp, Hellenen Pp, Kylland Sp. Mindretallet, som stemte for alternativ 2b, var: Knibe Kroglund A, Vollstad A, Lia SV.

FS- 073/22

Formannskapetets innstilling:

1. Arealer som er foreslått beholdt (karakter 1), anbefales vedtatt slik, med unntak av B05, B06, SB07, O4, F06.

Øvrige arealer i denne saken overlates til bystyret.

2. Fremtidig boligområde for Skallodden får karakteren 1 og beholder samme arealformål som i gjeldende arealdel. Dette er i henhold til gjeldene økonomiplan og bystyrets vedtak om salg av Skallodden.

07.09.2022 Behandling i Bystyret

Følgende melding er sendt bystyret: Det er i sak FS 73/22 og BS 95/22 om vurdering av fremtidige byggeområder i kommuneplanens arealdel 2018-2030 oppdaget feil. Dette dreier seg om arealstørrelsene. Kommaset skal flyttes et hakk frem. Det vil si:

- 8 boligområder: Årsakene er: Utenfor fortetningsakse, sammen med jordvern (1) jordvern (3), hensynsone friluftsliv (2), syredannende stein (1) og påvirkning på landskap (1). Totalt er arealet på 5,8 km². **Det riktige tallet er 0,58 km²**
- 4 fritidsboligområder: Årsakene er: Jordvern (1) og landskap/natur (3). Totalt er arealet på 7,8 km². **Det riktige tallet er 0,78 km²**
- 2 områder for tjenesteyting: Årsakene er: Sikre næringsarealer, jordvern/vilt og natur/syredannende stein. Dette gjelder områdene O3 Kjerlingland og O9 Brønningsmyr/Glamsland. For førstnevnte er det viktig å få med at det i vurderingene er sagt at området bør avsettes til næring og må ses i sammenheng med innspill 16/19 og 105. Totalt areal på 19 km², men her forslåes det ikke å avsette alt til LNF (jf. arealinnspillene), men noe til næring. **Det riktige tallet er 0,19 km²**
- 2 næringsområder: Årsaken for begge er jordvern. Totalt areal på 0,76 km². Det riktige arealet er **0,076 km²**
- 1 område for LNF-spredd bolig: Årsaken er at det er utenfor fortetningssonen. Totalt areal på 0,04 km². **Det riktige tallet er 0,004 km².**
- 2 områder for småbåthavner: Årsaken er viktige gytefelt og landskap.

By- og arealplanlegger besvarte spørsmål.

Forslag fra Otto Randøy H:

1. Bystyret vedtar formannskapetets innstilling i sin helhet, dermed at de følgende arealene beholdes:

B02 Opseng;
B18 Brækkekjør;
B31 Kirkemoen / Gamle Stansefabrikken;
B33 Trydal;
B34 Stykkene;
B36 (1 og 2) Steinkar – Kirkemyr – Kleivene;
B38 Tuemyr;
B42 Dyvik F;
B43 og B44 Dyvik;
B46 Skalleodden (med krav om utbygging som ikke innebærer flatsprenging);
B49 Rosenberg barnehage;
SB13 Ytre Årsnes;
SB20 Svellvigdalen;
F03 Øygarden;
F05 Skibbuvollheia;

F11 Dybingen;
F15 Rossnes;
F16 Østerøy;
AK1 Vesterhusfjorden;
R1 Glamsland;
R2 Buene;
N01 Sørlandsparken Øst;
N02 Vallesverdmyra;
N05 Frillestad;
N08 Kjøbmannsvik;
N12 Sandhaugene;
S08 Bjorviga;
S23 Virekilen;
O5 Furulunden;
O7 Tingsakermoen;
S02-parkering Høvåg/Indre Årsnes;
S25-parkering Kaldvell;
S08-parkering Bjorviga;
S05-parkering Bjørnåsen.

2. For de øvrige arealene vedtar bystyret kommunedirektørens innstilling med følgende unntak:

B01 Vesterhus – Neset avgrenses mot dyrket mark og endres til LNF-SB;
B03 Hæstadsletta avgrenses mot dyrket mark og endres til LNF-SB;
B05 Hæstadsvingen endres til LNF-SB;
B06 Ribe endres til LNF-SB;
B28 Seljelia beholdes;
B30 Møglestu beholdes;
B39 Virekilåsen utsettes til neste møterunde;
B41 Tjøremyra avgrenses mot dyrket mark;
B45 Høvåg A utsettes til neste møterunde;
B48 Furuholt beholdes;
B50 (n) Gaupemyr utsettes til neste møterunde;
B51 Heldal beholdes;

SB01 Vesterhus utvides for å ta inn ca 3 eksisterende hus;
SB04 Myraveien beholdes som LNF-SB, utvides til å dekke flere eksisterende boliger;
SB15 Ribehaugen beholdes som LNF-SB, utvides til å dekke flere eksisterende boliger;
SB21 Kvanneidveien beholdes som LNF-SB;
SB51 Naudesund utvides for å ta inn ca 4 eksisterende hus;
SB55 Longnes utvides for å ta inn ca 3 eksisterende hus;
SB84 og SB85 Ørsland slås sammen og utvides for å ta inn ca 6 eksisterende hus;
SB113 Mæbø utvides for å ta inn ca 4 eksisterende hus;

F09 Bråheia justeres ifølge vedtak for privat innspill 103 Audalen;
F10 Ingridnes utsettes til neste møterunde;
F14 Kosvik utsettes til neste møterunde;
F19 Sandvighaven avgrenses mot dyrket mark;

N11 Storemyr avgrenses mot dyrket mark (egen bufferavstand mot dyrket mark vurderes);
N13 Fyresmoen avgrenses mot dyrket mark (egen bufferavstand mot dyrket mark vurderes);

S13 Skalleodden endres til småbåtanlegg;
S14 Skuggevik beholdes;
S27 Audalsbukta endres til småbåtanlegg;

O3 Kjerlingland beholdes (ref innspill 16, 19 og 105);
O9 Brønningsmyr – Glamsland beholdes.

Forslag fra Cecilie Knibe Kroglund A:

Punkt 1

Bystyret vedtar formannskapetets innstilling.

Av områder som kommunedirektøren med karakteren 1 og som ikke ble behandlet i formannskapet vedtar bystyret:

B05 beholdes i plan slik som innstilt fra kommunedirektør

B06 omgjøres til SB

SB07 tas ut av kommuneplanens arealdel evt omgjøres til SB

O4 tas ut av kommuneplanens arealdel

F06 tas ut av kommuneplanens arealdel

Bystyret vedtar forslag fra kommunedirektøren med karakteren 0 eller 2 med følgende endringer:

Fremtidig byggeområde B22 omgjøres til SB

Fremtidig byggeområde F19 får karakteren 1 og beholdes i kommuneplanens arealdel

Fremtidig byggeområde N13 får karakteren 2, og men avgrenses mot dyrka mark

Punkt 2:

Arbeiderpartiet fremmer på nytt alternativ b i innstillingen om å ta ut Skalleodden boligområde fra fremtidige byggeområder i kommuneplanens arealdel.

Votering:

1. **Vedtak:** Forslag fra Randøy, formannskapetets pkt 1, vedtas.

Arealer som er foreslått beholdt (karakter 1), anbefales vedtatt slik, med unntak av B05, B06, SB07, O4, F06.

2. **Vedtak** med 16 mot 9 stemmer: Formannskapetets innstilling pkt. 2, Skalleodden, vedtas.

Flertallet var: H 8, Frp 2, KrF 2, Sp 2, Pp 2.

Mindretallet var: A 6, SV 2, MDG 1.

3. **Vedtak** med 16 mot 9 stemmer: Randøys forslag til B05 Hæstadsvingen vedtas.

Flertallet var: H8, Frp 2, Sp 2, KrF 2, Pp 2.

Mindretallet, som stemte for forslag fra Knibe Kroglund, var: A 6, SV 2, MDG 1.

4. **Forslag** fra Knibe Kroglund SB07, **falt** med 14 mot 11 stemmer.

Flertallet var: H 8, KrF 2, Frp 2, Sp 2.

Mindretallet som stemte for forslag fra Knibe Kroglund var: A 6, SV 2, MDG 1, Pp 2.

5. **Forslag** fra Knibe Kroglund O4, **falt** med 14 mot 11 stemmer.

Flertallet var: H 8, KrF 2, Frp 2, Sp 2.

Mindretallet som stemte for forslag fra Knibe Kroglund var: A 6, SV 2, MDG 1, Pp 2.

6. **Vedtak** med 13 mot 12 stemmer: Forslag fra Knibe Kroglund F06, vedtas.

Flertallet var: A 6, SV 2, MDG 1, Sp 2, Pp 2.

Mindretallet var: H 8, KrF 2, Frp 2.

7. **Forslag** fra Knibe Kroglund B22, **falt** med 16 mot 9 stemmer:

Flertallet var: H 8, Frp 2, KrF 2, Sp 2, Pp 2.

Mindretallet, som stemte for forslag fra Knibe Kroglund, var: A 6, SV 2, MDG 1.

8. **Vedtak** med 19 mot 6 stemmer: Forslag fra Randøy F19 Sandvighaven, vedtas.
Flertallet var: H 8, Frp 2, KrF 2, Sp 2, Pp 2, SV 2, MDG 1.
Mindretallet, som stemte for forslag fra Knibe Kroglund, var: A 6.

9. **Vedtak** med 17 mot 8 stemmer: Forslag fra Randøy, N13 Fyresmoen vedtas.
Flertallet var: H 8, Frp 2, KrF 2, Sp 2, Pp 2, MDG 1.
Mindretallet, som stemte for forslag fra Knibe Kroglund, var: A 6, SV 2.

10. **Vedtak** med 18 mot 7 stemmer: Forslag fra Randøy B01 Vesterhus, vedtas.
Flertallet var: H 8, Frp 2, KrF 2, Pp 2, Sp 2, SV 2.
Mindretallet var: A 6, MDG 1.

11. **Vedtak** med 19 mot 6 stemmer: Forslag fra Randøy B03 Hæstadsletta, vedtas.
Flertallet var: H 8, KrF 2, Frp 2, Pp 2, SP 2, SV 2 MDG 1.
Mindretallet var: A 6.

12. **Vedtak:** Forslag fra Randøy B06 Ribe, vedtas.

13. **Vedtak** med 16 mot 9 stemmer: Forslag fra Randøy B28 Seljelia, vedtas.
Flertallet var: H 8, KrF 2, Frp 2, Pp 2, SP 2, SV 2 MDG 1.
Mindretallet var: A 6.

14. **Vedtak** med 14 mot 11 stemmer: Forslag fra Randøy B30 Møglestu, vedtas.
Flertallet var: H 8, KrF 2, Frp 2, Pp 2.
Mindretallet var: A 6, SV 2, MDG 1, Sp 2.

15. **Vedtak:** Forslag fra Randøy B39 Virekilåsen, vedtas.

16. **Forslag** fra Randøy, B41 Tjoremyra, **falt** med 13 mot 12 stemmer.
Flertallet var: A 6, SV 2, MDG 1, Sp 2, Pp 2.
Mindretallet var: H 8, KrF 2, Frp 2.

17. **Vedtak:** Forslag fra Randøy B45 Høvåg A, vedtas.

18. **Forslag** fra Randøy B48 Furuholt, **falt** med 15 mot 10 stemmer.
Flertallet var: A 6, SV 2, MDG 1, Sp 2, Pp 2, KrF 2.
Mindretallet var: H 8, Frp 2.

19. **Vedtak:** Forslag fra Randøy B50 (n) Gaupemyr, vedtas.

20. **Forslag** fra Randøy B51 Heldal, **falt** med 13 mot 12 stemmer.
Flertallet var: A 6, SV 2, MDG 1, Sp 2, Pp 2.
Mindretallet var: H 8, Frp 2, KrF 2.

21. **Vedtak** med 19 mot 6 stemmer: Forslag fra Randøy SB01 Vesterhus, vedtas.
Flertallet var: H 8, KrF 2, Frp 2, Pp 2, Sp 2, SV 2 MDG 1.
Mindretallet var: A 6.

22. **Vedtak** med 19 mot 6 stemmer: Forslag fra Randøy SB51 Naudesund, vedtas.
Flertallet var: H 8, KrF 2, Frp 2, Pp 2, Sp 2, SV 2 MDG 1.
Mindretallet var: A 6.

23. **Vedtak** med 19 mot 6 stemmer: Forslag fra Randøy SB55 Longnes, vedtas.
Flertallet var: H 8, KrF 2, Frp 2, Pp 2, Sp 2, SV 2 MDG 1.
Mindretallet var: A 6.

24. **Vedtak** med 19 mot 6 stemmer: Forslag fra Randøy SB84 og 85 Ørsland, vedtas.

Flertallet var: H 8, KrF 2, Frp 2, Pp 2, Sp 2, SV 2 MDG 1.

Mindretallet var: A 6.

25. **Vedtak** med 19 mot 6 stemmer: Forslag fra Randøy SB 113 Mæbø, vedtas.

Flertallet var: H 8, KrF 2, Frp 2, Pp 2, Sp 2, SV 2 MDG 1.

Mindretallet var: A 6.

26. **Vedtak:** Forslag fra Randøy SB04 Myraveien, vedtas.

27. **Vedtak** med 19 mot 6 stemmer: Forslag fra Randøy SB 15 Ribehaugen, vedtas.

Flertallet var: H 8, KrF 2, Frp 2, Pp 2, Sp 2, SV 2 MDG 1.

Mindretallet var: A 6.

28. **Forslag** fra Randøy SB21 Kvanneidveien, **falt** med 15 mot 10 stemmer.

Flertallet var: A 6, SV 2, MDG 1, KrF 2, Pp 2, Sp 2.

Mindretallet var: H 8, Frp 2.

29. **Forslag** fra Randøy F09 Bråheia, **falt** med 13 mot 12 stemmer.

Flertallet var: A 6, SV 2, MDG 1, KrF 2, Pp 2.

Mindretallet var: H 8, Frp 2, Sp 2.

30. **Vedtak:** Forslag fra Randøy F10 Ingridnes, vedtas.

31. **Vedtak:** Forslag fra Randøy F14 Kosvik, vedtas.

32. **Vedtak:** Forslag fra Randøy N11 Stormyr, vedtas.

33. **Vedtak** med 14 mot 11 stemmer: Forslag fra Randøy S13 Skalleodden, vedtas.

Flertallet var: H 8, Frp 2, KrF 2, Sp 2.

Mindretallet var: A 6, SV 2, MDG 1, Pp 2.

34. **Vedtak:** Forslag fra Randøy S14 Skuggevik, vedtas.

35. **Forslag** fra Randøy S27 Audalsbukta, **falt** med 15 mot 10 stemmer.

Flertallet var: A 6, SV 2, MDG 1, KrF 2, Pp 2, Sp 2.

Mindretallet var: H 8, Frp 2.

36. **Vedtak:** Forslag fra Randøy O3, Kjerlingland, vedtas.

37. **Vedtak** med 24 mot 1 stemme: Forslag fra Randøy O9 Brønningsmyr – Glamsland, vedtas.

Flertallet var: H 8, KrF 2, Pp 2, Frp 2, Sp 2, A 6, MDG 1, SV 1(Fylkesnes)

Mindretallet var: SV 1 (Lia).

BS- 095/22

Bystyrets vedtak:

1. Bystyret vedtar formannskapetets innstilling i sin helhet, dermed at de følgende arealene beholdes:

B02 Opseng

B18 Brækkekjær

B31 Kirkemoen / Gamle Stansefabrikken

B33 Trydal

B34 Stykkene

B36 (1 og 2) Steinkar – Kirkemyr – Kleivene
B38 Tuemyr
B42 Dyvik F
B43 og B44 Dyvik
B46 Skalleodden (med krav om utbygging som ikke innebærer flatsprenging)
B49 Rosenberg barnehage
SB13 Ytre Årsnes
SB20 Svellvigdalen
F03 Øygarden
F05 Skibbuvollheia
F11 Dybingen
F15 Rossnes
F16 Østerøy
AK1 Vesterhusfjorden
R1 Glamsland
R2 Buene
N01 Sørlandsparken Øst
N02 Vallesverdmyra
N05 Frillestad
N08 Kjøbmannsvik
N12 Sandhaugene
S08 Bjorviga
S23 Virekilen
O5 Furulunden
O7 Tingsakermoen
S02-parkering Høvåg/Indre Årsnes
S25-parkering Kaldvell
S08-parkering Bjorviga
S05-parkering Bjørnåsen.

2. Fremtidig boligområde for Skallodden får karakteren 1 og beholder samme arealformål som i gjeldende arealdel. Dette er i henhold til gjeldene økonomiplan og bystyrets vedtak om salg av Skallodden.

3. For de øvrige arealene vedtar bystyret kommunedirektørens innstilling med følgende unntak:

- B05 Hæstadsvingen endres til LNF-SB
- F06 tas ut av kommuneplanens arealdel
- B01 Vesterhus – Neset avgrenses mot dyrket mark og endres til LNF-SB
- B03 Hæstadsletta avgrenses mot dyrket mark og endres til LNF-SB
- B06 Ribe endres til LNF-SB
- B28 Seljelia beholdes
- B30 Møglestu beholdes
- B39 Virekilåsen utsettes til neste møterunde
- B45 Høvåg A utsettes til neste møterunde
- B50 (n) Gaupemyr utsettes til neste møterunde

- SB01 Vesterhus utvides for å ta inn ca 3 eksisterende hus
- SB51 Naudesund utvides for å ta inn ca 4 eksisterende hus
- SB55 Longnes utvides for å ta inn ca 3 eksisterende hus
- SB84 og SB85 Ørslund slås sammen og utvides for å ta inn ca 6 eksisterende hus
- SB113 Mæbø utvides for å ta inn ca 4 eksisterende hus
- SB04 Myraveien beholdes som LNF-SB, utvides til å dekke flere eksisterende boliger
- SB15 Ribehaugen beholdes som LNF-SB, utvides til å dekke flere eksisterende boliger
- F10 Ingridnes utsettes til neste møterunde
- F14 Kosvik utsettes til neste møterunde
- F19 Sandvighaven avgrenses mot dyrket mark.
- N11 Storemyr avgrenses mot dyrket mark (egen bufferavstand mot dyrket mark vurderes)
- N13 Fyresmoen avgrenses mot dyrket mark (egen bufferavstand mot dyrket mark vurderes)
- S13 Skalleodden endres til småbåtanlegg
- S14 Skuggevik beholdes
- O3 Kjerlingland beholdes (ref innspill 16, 19 og 105)
- O9 Brønningsmyr – Glamsland beholdes

Sammendrag:

Lillesand kommune skal revidere kommuneplanens arealdel, med sikte på å ha endelig vedtatt arealdel innen utgangen av denne valgperioden. Kommuneplanens samfunnsdel og planprogrammet har sagt at det skal vurderes å ta ut byggeområder som ikke er i tråd med arealprinsippene i samfunnsdelen og som ikke bygger oppunder lavutslippssamfunnet. Kommunedirektøren har derfor tatt en vurdering av «fremtidige byggeområder» i gjeldene arealdel (2018-2030), opp mot arealprinsippene i samfunnsdelen. Dette er gjort etter samme metode som grovsiling av arealinnspill. Det er 99 områder som er vurdert. Kommunedirektøren foreslår å ta ut 20 områder, endre 38 og beholde 41.

Bakgrunn for saken:

Lillesand kommune skal revidere kommuneplanens arealdel. Bystyret vedtok mandatet og oppstart av arbeidet med planprogrammet i møtet 5.5.21. I møtet 20.10.21 ga

Bystyret sin tilslutning til å varsle oppstart, sende planprogrammet på høring og be om

arealinns spill. Frist for arealinns spill og merknader ble satt til 16.1.22. Planprogrammet ble vedtatt av bystyret 30.3.22, og grovsiling av arealinns spill er behandlet i Bystyret 22.6.22 og skal videre behandles i ekstraordinært Bystyre 24.8.22.

Kommuneplanens samfunnsdel 2018 – 2030 gir føringer for revideringen av kommuneplanens arealdel. Under overskriften «et blikk på boligutbygging i planperioden» (nederst side 22), står det at dagens kommuneplan inneholder en svært stor reserve til boligformål og at ved fremtidige rullinger bør dreie seg om justeringer. I tillegg er det sagt at ved neste revisjon av kommuneplanen bør man vurdere å ta ut avsatte boligområder som ikke bygger oppunder lavutslippssamfunnet.

Dette gjentas i planprogrammet hvor det er sagt under kapittel 4.1 Bebyggelse og anlegg: *«Samtidig vil det bli vurdert å ta ut områder som ikke er i tråd med arealprinsippene (se kapittel 3.4.1) og bærekraftsmålene (se kapittel 3.1), samt områder som over flere perioder har ligget urealisert i arealdelen.»*

Dette bygger opp under målet med revideringen (kapittel 2 i planprogrammet): *«at arealdelen skal være et forutsigbart styringsdokument som skal bidra til å videreutvikle Lillesand kommune på en bærekraftig måte i et langsiktig perspektiv. Arealdelen skal være i tråd med arealprinsippene i kommuneplanens samfunnsdel, FNs bærekraftsmål og nasjonale, regionale og kommunale føringer.»*

I denne saken er alle fremtidige byggeområder i kommuneplanens arealdel 2018-2030 vurdert.

Saksopplysninger:

Prosjektleders habilitet

Prosjektleder for revidering av kommuneplanens arealdel bor på Flørenes i Lillesand, hvor det er noen fremtidige byggeområder. Prosjektleder har selv vurdert at hun er inhabil ift. behandling av fremtidige byggeområder på Flørenes, jf. forvaltningslovens § 8.

De fremtidige byggeområdene på Flørenes behandles i en egen sak hvor fagansvarlig for plan- og byggesak, Preben Værholm, er saksbehandler.

Samfunns- og arealutvikling

Både samfunnsdelen og planprogrammet sier at man i denne revideringen skal vurdere å ta ut byggeområder. Mange av områdene har ligget urealisert i flere perioder, som gir et signal om at de ikke er så aktuelle å bygge ut. En annen grunn for å vurdere områdene på nytt er at nasjonal, regional og lokal politikk har endret seg. På generell basis er det utbygging blitt strengere. Samtidig som utbygging er viktig for økonomisk bærekraft er det også fokus på at arealer er en begrenset ressurs, og det er derfor svært viktig å ta vare på og videreutvikle dem på en bærekraftig og god måte, i et langsiktig perspektiv. Arealene man velger å bygge skal bygge opp under lavutslippssamfunnet (jf. samfunnsdelen) og utnyttes på god måte.

Når man nå sannsynligvis velger å ta inn nye byggeområder, bør man derfor også vurdere å ta ut områder som er mindre egnet til formålet. Dette er også i tråd nasjonal veiledning innenfor kommuneplanlegging. Dette er imidlertid en utfordrende prosess fordi eierne av områdene gjerne på et tidspunkt har kjempet for å få inn arealet som et byggeområde i arealdelen, og ved omgjøre det til LNF, så mister de et gode og en rettighet. Arealer som er avsatt til byggeområder i arealdelen bør være aktuelle for utbygging, og ikke kun ligge der i som er reserve. Dette gir en mest mulig forutsigbar utvikling av arealene i kommunen.

Det er gjort følgende sammenstilling av tre foregående kommuneplanperiodene.

Kommuneplanperiode	2011-2023		2015-2027		2018-2030		
	Formål	Areal (da)	Antall områder	Areal (da)	Antall områder	Areal (da)	Antall områder
Bebygging og anlegg	Boligbygging	5629	195	6050	188	6064	189
	Fritidsbebyggelse	1477	85	2536	101	2558	101
	Sentrumsmål	132	3	132	3	132	3
	Forretning	167	4	929	4	929	4

	er						
	Offentlig eller privat tjenesteyting	814	35	2304	35	2302	35
	Fritids og turistformål	246	6	246	6	246	6
	Råstoffutvinning	210	4	214	4	214	4
	Næringsbyggingse	3078	36	2450	35	2450	35
	Idrettsanlegg	309	4	309	4	309	4
	Andre typer nærmer angitt bebyggelse	1156	13	1178	16	1177	17

		og anlegg							
		Gravlund	56	4	56	4	56		4
		Kombinert bebyggelse og anleggsmål	159	14	159	14	159		14
		Samferdsel og teknisk infrastruktur							
		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	114	5	114	5	114		5
		Havn	1	1	1	1	1		1
		Kollektivknutepunkt	17	1	17	1	17		1
		Parkering	22	12	20	11	20		11
		Grønnstruktur							
		Blågrønnstruktur	449	24	446	24	449		24

			ur	Nat uro mrå de	66	15	68	16	68			16
				Frio mrå de	254	41	271	42	271			42
				Par k	12	6	12	6	12			6
				Ko mbi nert grø nnst rukt urfo rmå l	200	7	200	7	200			7
			LN F	Lan dbru k-, natu r- og friluf tsfor mål	164 202	306 7	161 081	3069	160838			3073
				Spre dt bolig beb ygg else	842	28	842	28	1150			126
				Spre dt næri ngs beb ygg else	187	1	187	1	186			1
				B ru k	Bru k og ver n	128 800		2129 542	2	128627		2

					o g v e r n a v s j ø g v a s s d r a g m e d t i l h ø r e n d e s t r a n d s o n e	av sjø og vas sdr ag me d tilh øre nde stra nds one								
					Fer dse l		1	1	1	1	1	1	1	1
					Sm åbå tha vn		284	60	304	64	305	65		
					Akv aku ltur		63	8	63	8	63	8		
					Dri kke van n		603 1	20	6 031	20	6031	20		
					Nat uro mrå de		827	106	825	105	831	106		
					Fril ufts omr åde		395 0	523	3 950	523	3950	523		

Tabell 1: Utviklingen for de siste tre kommuneplanperiodene.

Tabellen viser en økning for flere byggeområder som boliger, fritidsboliger, forretninger og tjenesteyting. Men øvrige formål viser liten eller ingen økning. Den viser også en nedgang i næringsbebyggelse.

Vurdering av fremtidige byggeområder i kommuneplanens arealdel (vedlegg 1)

I kommuneplanens arealdel er byggeområdene delt inn i «nåværende» og «fremtidige» byggeområder. Den gjeldene kommuneplanen finnes i [kommunens kartløsning](#), trykk på «kartlag» øverst til venstre, og skroll ned helt til bunnen av menyen som kommer opp på høyre side. Trykk på kommuneplan 2018-2030 under overskriften Lillesand plankart. Her ser dere forskjellen på områdene ved at fremtidige byggeområder har en mørkere farge enn eksisterende byggeområder. Eksempelvis har eksisterende boligområder har en lysegul farge, mens fremtidige boligområder har en mørkegul farge. Nåværende byggeområder er i stor grad utbygd eller regulert, og ikke vurdert i denne saken, og er heller ikke planlagt vurdert. Fremtidige byggeområder var enten ubebygde ved sist kommuneplanrevidering eller kommet inn ved den siste revideringen.

I tråd med føringen i samfunnsdelen og planprogrammet er det gjort en vurdering av de fremtidige byggeområdene, i alt 99 områder. Vurderingene finnes i det vedlagte dokumentet «Vurdering av fremtidige byggeområder i kommuneplanens arealdel 2018-2030».

Dokumentet er bygd opp med en faktadel som sier når området ble tatt inn i kommuneplanen, om det er konsekvensutredet tidligere og om det er regulert.

I tillegg er det en vurderingsdel som er nesten lik grovsilingen av arealinnspill, som ble behandlet i BS 58/22. Forskjellen er at nå er tallkarakterene endret til tre kategorier:

0	=	området foreslås tatt ut av kommuneplanen og omgjøres til LNF
1	=	området beholdes slik det er i dag
2	=	arealformålet beholdes, men det gjøres justeringer av avgrensningen. Det kan være avgrensning i henhold til reguleringsplan, eksisterende bebyggelse, dyrka mark, naturmiljø eller liknende.

For enkelte arealformål (der det er få arealer og lite informasjon) er fakta- og vurderingsdelen slått sammen. Dette gjelder arealformålene: Akvakultur, fritids- og turistformål», grav- og urnelund» og «råstoffutvinning». Det er viktig å merke seg at arealer som enten er utbygd eller nylig regulert er ikke vurdert, og markert rosa i tabellene, og foreslås videreført slik de er. Mer om dette på første side i det vedlagte dokumentet.

For mer utfyllende informasjon om vurderingskriteriene, se: «Metode for grovsiling av arealinnspill til kommuneplanens arealdel 2023-2035» (Bystyresak 58/22).

Vurderinger:

For å få en mest mulig lik og rettferdig vurdering av områdene har kommunedirektøren valgt å ta en systematisk gjennomgang av alle fremtidige byggeområder med samme metodikk som ble utarbeidet ved vurdering av arealinnspillene.

På samme måte som arealinnspillene er fremtidige byggeområder vurdert individuelt av den administrative prosjektgruppen til kommuneplanens arealdel. Det betyr at de er vurdert av personer med kompetanse innenfor plan, byggesak, landbruk/skogbruk/vilt, og natur og miljø. På generelt grunnlag har terskelen vært høyere for å ta ut arealer som allerede er

avsatt til byggeområder enn å grovsile ut arealinnspill.

Det er i utgangspunktet ikke tatt hensyn til hvem som eier arealet, så kommunens egne arealer er vurdert på lik linje med andre arealer, en utfordring her er Skallodden.

Fremtidig boligområde på Skallodden

Skallodden er avsatt til boligområde og etter metodikken har den av landskapsmessige hensyn fått rød farge og skal derfor i utgangspunktet tas ut. Bystyret har i forbindelse med behandling av Årsbudsjett 2022 og økonomiplan 2022-2025 (BS 167/21) vedtatt at Skallodden skal selges. Bystyret må derfor ta stilling til om man skal følge metodikken, eller om man skal gjøre et unntak på grunn av vedtaket som er gjort i gjeldene økonomiplan. Skallodden har derfor ikke fått en karakter i vedlagt dokument. I forslag til vedtak legges det fram to forskjellige alternativ for Skallodden.

Oppsummering av vurderingene av fremtidige boligområder

Kommunedirektørens vurderinger av fremtidige byggeområder kan oppsummeres i følgende tabell:

	U t	Behold e	Endr e	Totalt antall arealer
Byggeområder				
Bolig	8	14	12	34
Fritidsbebyggelse	4	6	5	15
Tjenesteyting	2	3	2	7
Fritids- og turistformål	0	0	1	1
Råstoffutvinning	0	2	0	2
Næring	2	5	3	10
Grav- og urnelund	0	0	1	1
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur				
Parkering	0	4	0	4
Landbruks-, natur-, og friluftsmål				
LNF-spredd bolig	1	3	2	6
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone				
Akvakultur	0	1	0	1
Småbåthavn	2	3	13	18
Totalt	20	41	38	99

Av de områdene som er foreslått tatt ut så dreier dette seg om:

- 8 boligområder: Årsakene er: Utenfor fortetningsakse, sammen med jordvern (1) jordvern (3), hensynsone friluftsliv (2), syredannende stein (1) og påvirkning på landskap (1). Totalt er arealet på 5,8 km².
- 4 fritidsboligområder: Årsakene er: Jordvern (1) og landskap/natur (3). Totalt er arealet på 7,8 km²
- 2 områder for tjenesteyting: Årsakene er: Sikre næringsarealer, jordvern/vilt og natur/syredannende stein. Dette gjelder områdene O3 Kjerlingland og O9 Brønningsmyr/Glamsland. For førstnevnte er det viktig å få med at det i vurderingene er sagt at området bør avsettes til næring og må ses i sammenheng med innspill 16/19 og 105. Totalt areal på 19 km², men her foreslås det ikke å avsette alt til LNF (jf. arealinnspillene), men noe til næring.
- 2 næringsområder: Årsaken for begge er jordvern. Totalt areal på 0,76 km².
- 1 område for LNF-spredd bolig: Årsaken er at det er utenfor fortetningssonen. Totalt

areal på 0,04 km².

· 2 områder for småbåthavner: Årsaken er viktige gytefelt og landskap.

Konklusjon:

Kommunedirektøren har vurdert fremtidige byggeområder i kommuneplanens arealdel 2018-2030 i vedlegg 1, i tråd med arealstrategi og arealprinsipper. Det anbefales at bystyret legger vurderingene til grunn for det videre arbeidet med revidering av kommuneplanens arealdel. Arealer med karakteren 0 tas ut av kommuneplanens arealdel og arealer med karakteren 2 endres. Arealer med karakteren 1 forblir uforandret i forslag til ny arealdel.

Bystyret må spesielt ta stilling til Skallodden.

Saksdokumenter:

Vurdering av fremtidige byggeområder



Behandles av:	Møtedato:	Utv. Saksnr:
Bystyret	07.09.2022	096/22
Formannskapet	31.08.2022	074/22
Plan- og miljøutvalget	30.08.2022	076/22

Arkivnr: PlanNavn- Revidering Kommuneplanens arealdel, PlanType-20, K2-L12	Saksbehandler: Preben Løkken Værholm	Dok.dato: 18.08.2022
Arkivsaksnr.: 21/3019-260	Tittel: Fagansvarlig plan og byggesak	

Vurdering av fremtidige byggeområde i kommunen - Flørenes

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Lillesand bystyre vedtar vurderingene i vedlegg 1 og ber om at disse legges til grunn for det videre arbeidet med revidering av kommuneplanens arealdel. Arealer med karakteren 0 tas ut av kommuneplanens arealdel og arealer med karakteren 2 endres. Arealer med karakteren 1 forblir uforandret i forslag til ny arealdel.

30.08.2022 Behandling i Plan- og miljøutvalget

Fellesforslag: Plan- og miljøutvalg avstår fra å behandle denne saken da utvalget ikke er politisk representativt.

Vedtak: Plan- og miljøutvalg avstår fra å behandle denne saken da utvalget ikke er politisk representativt.

PMU- 076/22

Innstilling fra plan- og miljøutvalget:

Plan- og miljøutvalget avstår fra å behandle denne saken da utvalget ikke er politisk representativt.

31.08.2022 Behandling i Formannskapet

Kristin Gustavsen H, Thor-Erling Engemyr A og Geir Svenningsen er tidligere kjent inhabile, og fratradte. For Gustavsen møtte Otto Randøy H, for Svenningsen møtte Arne Gulbrandsen Frp. For Engemyr kunne ikke varamedlem møte.

Agnet Flørenæs Knudsen Pp hadde permisjon under behandlingen og det var dermed 7 medlemmer til stede.

Ny habilitetsvurdering av Einar Holmer-Hoven, etter bystyremøte 31.8.22. Det forelå juridisk vurdering.

Holmer-Hoven fratradte og Oddbjørn Kylland Sp overtok som setteordfører.

Vedtak: Forslag fra Kylland vedtas: Holmer-Hoven kjennes habil fra nå, og i videre behandling av kommuneplansaker.

Holmer-Hoven tiltrådte igjen, og overtok møteledelsen.

Forslag fra Cecilie Knibe Kroglund A:
Innspill F17, F18 og S32 vedtas som innstilt fra kommunedirektøren.
Behandling av B52 utsettes til førstkommende bystyremøte.

Vedtak: Forslag fra Knibe Kroglund vedtas.

FS- 074/22

Innstilling fra formannskapet:

Innspill F17, F18 og S32 vedtas som innstilt fra kommunedirektøren.
Behandling av B52 utsettes til førstkommende bystyremøte.

07.09.2022 Behandling i Bystyret

Forslag fra Otto Randøy H:

1. Bystyret vedtar formannskapetets innstilling for følgende områder:

F17 og F18 Vardeheia endres ifølge kommunedirektørens innstilling;
S32 Vardeheia småbåthavn tas ut.

2. B52 Flørenes vedtas endret til LNF-SB for 1 til 2 nye boliger, og kan sees i sammenheng med innspill 135.

Forslag fra Cecilie Knibe Kroglund A:
Bystyret vedtar formannskapetets innstilling

I tillegg vedtar bystyret:

B52 tas ut av kommuneplanen slik som foreslått i opprinnelig innstilling fra kommunedirektøren.

Vedtak med 16 mot 9 stemmer (25 medlemmer til stede): Forslag fra Randøy vedtas.

Flertallet var: H 8, KrF 2, Sp 2, Pp 2, Frp 2.

Mindretallet, som stemte for forslag fra Knibe Kroglund, var: A 6, SV 2, MDG 1.

BS- 096/22

Bystyrets vedtak:

1. Bystyret vedtar formannskapetets innstilling for følgende områder:

F17 og F18 Vardeheia endres ifølge kommunedirektørens innstilling;
S32 Vardeheia småbåthavn tas ut.

2. B52 Flørenes vedtas endret til LNF-SB for 1 til 2 nye boliger, og kan sees i sammenheng med innspill 135.

Sammendrag:

Lillesand kommune skal revidere kommuneplanens arealdel, med sikte på å ha endelig vedtatt arealdel innen utgangen av denne valgperioden. Kommuneplanens samfunnsdel og planprogrammet har sagt at det skal vurderes å ta ut byggeområder som ikke er i tråd med arealprinsippene i samfunnsdelen og som ikke bygger oppunder lavutslippssamfunnet.

Kommunedirektøren har derfor tatt en vurdering av «fremtidige byggeområder» i gjeldene arealdel (2018-2030), opp mot arealprinsippene i samfunnsdelen. Dette er gjort etter samme metode som grovsiling av arealinnspill. Det er 4 områder som er vurdert innenfor området Flørenes. Kommunedirektøren foreslår å ta ut 2 områder og endre 2 områder.

Saksopplysninger:

Prosjektleders habilitet

Prosjektleder for revidering av kommuneplanens arealdel bor på Flørenes i Lillesand, hvor det er noen fremtidige byggeområder. Prosjektleder har selv vurdert at hun er inhabil ift. behandling av fremtidige byggeområder på Flørenes, jf. forvaltningslovens § 8.

De fremtidige byggeområdene på Flørenes behandles i denne saken, hvor fagansvarlig for plan- og byggesak, Preben Værholm, er saksbehandler.

Samfunns- og arealutvikling

Både samfunnsdelen og planprogrammet sier at man i denne revideringen skal vurdere å ta ut byggeområder. Mange av områdene har ligget urealisert i flere perioder, som gir et signal om at de ikke er så aktuelle å bygge ut. En annen grunn for å vurdere områdene på nytt er at nasjonal, regional og lokal politikk har endret seg. På generell basis er det utbygging blitt strengere. Samtidig som utbygging er viktig for økonomisk bærekraft er det også fokus på at arealer er en begrenset ressurs, og det er derfor svært viktig å ta vare på og videreutvikle dem på en bærekraftig og god måte, i et langsiktig perspektiv. Arealene man velger å bygge skal bygge opp under lavutslippssamfunnet (jf. samfunnsdelen) utnyttes på god måte.

Når man nå sannsynligvis velger å ta inn nye byggeområder, bør man derfor også vurdere å ta ut områder som er mindre egnet til formålet. Dette er også i tråd nasjonal veiledning innenfor kommuneplanlegging. Dette er imidlertid en utfordrende prosess fordi eierne av områdene gjerne på et tidspunkt har kjempet for å få inn arealet som et byggeområde i arealdelen, og ved omgjøre det til LNF, så mister de et gode og en rettighet. Arealer som er avsatt til byggeområder i arealdelen bør være aktuelle for utbygging, og ikke kun ligge der i som er reserve. Dette gir en mest mulig forutsigbar utvikling av arealene i kommunen.

Det er gjort følgende sammenstilling av tre foregående kommuneplanperiodene.

Kommuneplanperiode	2011-2023		2015-2027		2018-2030		
	Are al (da)	Ant all omr åder	Are al (da)	Ant all omr åder	Are al (da)	Antall områder	
	Boli	5629	195	6	188	6064	189

	B e b y g g e l s e o g a n l e g g	gbe byg gel se			050			
		Friti dsb eby gge lse	1477	85	2 536	101	2558	101
		Sen tru msf orm ål	132	3	132	3	132	3
		For retn ing er	167	4	929	4	929	4
		Off entl ig elle r priv at tjen est eyti ng	814	35	2 304	35	2302	35
		Friti ds og turi stfo rmå l	246	6	246	6	246	6
		Rås toff utvi nni ng	210	4	214	4	214	4
		Næ ring sbe byg gel	3078	36	2 450	35	2450	35

	se							
	Idrettsanlegg	309	4	309	4	309		4
	Andre typer nærmerer angitt bebyggelse og anlegg	1156	13	1178	16	1177		17
	Gravlund	56	4	56	4	56		4
	Kombinert bebyggelse og anlegg for mål	159	14	159	14	159		14
	Samferdsel og teknisk Samferdselsanlegg og teknisk infrastru		114	5	114	5	114	5

		infrastruktur	ktur								
			Havn	1	1	1	1	1			1
			Kollektivknudepunkt	17	1	17	1	17			1
			Parkering	22	12	20	11	20			11
			Grønstruktur	Blågrønnstruktur	449	24	446	24	449		24
				Naturområde	66	15	68	16	68		16
				Friområde	254	41	271	42	271		42
				Park	12	6	12	6	12		6
				Kombinert grønstrukturformål	200	7	200	7	200		7
			LN F	Landbruk-, natur- og friluftsfors	164202	3067	161081	3069	160838		3073

					mål								
					Spre dt bolig beb bygg else	842	28	842	28	1150		126	
					Spre dt næri ngs beb bygg else	187	1	187	1	186		1	
					Br u k o g ve rn av sj ø g va ss dr a g m e d til h ør e n d e st ra n d s o n	Bru k og ver n av sjø og vas sdr ag me d tilh øre nde stra nds one	1288 00	2	129 542	2	128627	2	
						Fer dse l	1	1	1	1	1	1	1
						Sm åbå tha vn	284	60	304	64	305	65	65
						Akv aku ltur	63	8	63	8	63	8	8
						Drik kev	6031	20	6 031	20	6031	20	20

					e	ann						
						Nat uro mrå de	827	106	825	105	831	106
						Fril ufts omr åde	3950	523	3 950	523	3950	523

Tabellen viser en økning for flere byggeområder som boliger, fritidsboliger, forretninger og tjenesteyting. Men øvrige formål viser liten eller ingen økning. Den viser også en nedgang i næringsbebyggelse.

Vurdering av fremtidige byggeområder i kommuneplanens arealdel (vedlegg 1)

I kommuneplanens arealdel er byggeområdene delt inn i «nåværende» og «fremtidige» byggeområder. Den gjeldene kommuneplanen finnes i [kommunens kartløsning](#), trykk på «kartlag» øverst til venstre, og skroll ned helt til bunnen av menyen som kommer opp på høyre side. Trykk på kommuneplan 2018-2030 under overskriften Lillesand plankart. Her ser dere forskjellen på områdene ved at fremtidige byggeområder har en mørkere farge enn eksisterende byggeområder. Eksempelvis har eksisterende boligområder har en lysegul farge, mens fremtidige boligområder har en mørkegul farge. Nåværende byggeområder er i stor grad utbygd eller regulert, og ikke vurdert i denne saken, og er heller ikke planlagt vurdert. Fremtidige byggeområder var enten ubebygde ved sist kommuneplanrevidering eller kommet inn ved den siste revideringen.

I tråd med føringen i samfunnsdelen og planprogrammet er det gjort en vurdering av de fremtidige byggeområdene, i alt 99 områder. Vurderingene finnes i det vedlagte dokumentet «Vurdering av fremtidige byggeområder i kommuneplanens arealdel 2018-2030».

Dokumentet er bygd opp med en faktadel som sier når området ble tatt inn i kommuneplanen, om det er konsekvensutredet tidligere og om det er regulert.

I tillegg er det en vurderingsdel som er nesten lik grovsilingen av arealinnspill, som ble behandlet i BS 57/22. Forskjellen er at nå er tallkarakterene endret til tre kategorier:

0	=	området foreslås tatt ut av kommuneplanen og omgjøres til LNF
1	=	området beholdes slik det er i dag
2	=	arealformålet beholdes, men det gjøres justeringer av avgrensningen. Det kan være avgrensning i henhold til reguleringsplan, eksisterende bebyggelse, dyrka mark, naturmiljø eller liknende.

For enkelte arealformål (der det få arealer og lite informasjon) er fakta- og vurderingsdelen slått sammen. Dette gjelder arealformålene: «Akvakultur, fritids- og turistformål», «grav- og urnelund» og «råstoffutvinning». Det er viktig å merke seg at arealer som enten er utbygd eller nylig regulert er ikke vurdert, og markert rosa i tabellene, og foreslås videreført slik de er. Mer om dette på første side i det vedlagte dokumentet.

For mer utfyllende informasjon om vurderingskriteriene, se: «Metode for grovsiling av arealinnspill til kommuneplanens arealdel 2023-2035» (Bystyresak 57/22).

Vurderinger:

For å få en mest mulig lik og rettferdig vurdering av områdene har kommunedirektøren valgt å ta en systematisk gjennomgang av alle fremtidige byggeområder med samme metodikk som ble utarbeidet ved vurdering av arealinnspillene. Det er ikke tatt hensyn til hvem som eier arealet, så kommunens egne arealer er vurdert på lik linje med andre arealer. Dette gjelder f.eks. Skallodden, som er avsatt til boligområde, men av landskapsmessige hensyn er foreslått tatt ut. På generelt grunnlag har terskelen vært høyere for å ta ut arealer som allerede er avsatt til byggeområder enn å grovsile ut arealinnspill.

På samme måte som arealinnspillene er fremtidige byggeområder vurdert individuelt av den administrative prosjektgruppen til kommuneplanens arealdel. Det betyr at de er vurdert av personer med kompetanse innenfor plan, byggesak, landbruk/skogbruk/vilt, og natur og miljø.

Kommunedirektørens vurderinger av fremtidige byggeområder kan oppsummeres i følgende tabell:

	U t	Behold e	Endr e	Totalt antall arealer
Byggeområder				
Bolig	1	0	0	1
Fritidsbebyggelse	0	0	2	2
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone				
Småbåthavn	1	0	0	1
Totalt	2	0	2	4

Av de områdene som er foreslått tatt ut så dreier dette seg om:

- 1 boligområde: Årsakene er: Utenfor fortettingsakse
- 1 område for småbåthavn: Ingen infrastruktur per i dag.

Konklusjon:

Kommunedirektøren har vurdert fremtidige byggeområder i kommuneplanens arealdel 2018-2030 i vedlegg 1, i tråd med arealstrategi og arealprinsipper. Det anbefales at bystyret legger vurderingene til grunn for det videre arbeidet med revidering av kommuneplanens arealdel. Arealer med karakteren 0 tas ut av kommuneplanens arealdel og arealer med karakteren 2 endres. Arealer med karakteren 1 forblir uforandret i forslag til ny arealdel.

Saksdokumenter:
Fløreneskomplett



Behandles av:	Møtedato:	Utv. Saksnr:
Plan- og miljøutvalget	11.10.2022	092/22
Formannskapet	12.10.2022	078/22
Bystyret	19.10.2022	100/22

Arkivnr: K1-140, PlanType-20	Saksbehandler: Kristin Uleberg	Dok.dato: 23.09.2022
Arkivsaksnr.: 21/918-51	Tittel: By og arealplanlegger	

Vurdering av fremtidige byggeområder i kommuneplanens arealdel 2018-2030

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Lillesand bystyre vedtar vurderingene i vedlegg 1 for områdene:

- B39: Virekilåsen
- B45: Høvåg A
- B50: Gaupemyr (nord)
- F10: Ingridnes
- F14: Kosvik

og ber om at disse legges til grunn for det vedtar videre arbeidet med revidering av kommuneplanens arealdel.

- Arealer med karakteren 0 tas ut av kommuneplanens arealdel og omgjøres til LNF.
- Arealer med karakteren 1 beholder samme arealformål som i gjeldende arealdel.
- Arealer med karakteren 2 beholder samme arealformål som i gjeldende arealdel, men det gjøres justeringer av avgrensningen. Det kan være avgrensning i henhold til reguleringsplan, eksisterende bebyggelse, dyrka mark, naturmiljø eller liknende.

11.10.2022 Behandling i Plan- og miljøutvalget

Seniorrådgiver avd. for plan og byggesak Kristin Uleberg var tilstede og besvarte spørsmål.

Fire av de faste medlemmene er fremdeles inhabile i behandling av saker gjeldende revidering av kommuneplanens arealdel.

Siren Thorvaldsen (H) er inhabil, hun fratradte og Arne Gulbrandsen (Frp) tok over som utvalgsleder. Kari Lise Svaleng (H) tiltrådte som vara for Thorvaldsen.

Roy Thomassen (Ap) er inhabil, Yngvild Vollstad (Ap) stilte som vara.

Bente Ekra Grimenæs (Sp) er inhabil, Leiv Per Olsen (Pp) stilte som vara.

Christian Thomassen er inhabil og fratradte, vara Espen Hovde (V) er også inhabil, så ingen vara kunne stille her.

Saken ble derfor behandlet med 8 av 9 medlemmer.

Vedtak: Kommunedirektørens forslag **vedtas**.

PMU- 092/22

Innstilling fra plan- og miljøutvalget:

Lillesand bystyre vedtar vurderingene i vedlegg 1 for områdene:

- B39: Virekilåsen
- B45: Høvåg A
- B50: Gaupemyr (nord)
- F10: Ingridnes
- F14: Kosvik

og ber om at disse legges til grunn for det vedtar videre arbeidet med revidering av kommuneplanens arealdel.

- Arealer med karakteren 0 tas ut av kommuneplanens arealdel og omgjøres til LNF.
- Arealer med karakteren 1 beholder samme arealformål som i gjeldende arealdel.
- Arealer med karakteren 2 beholder samme arealformål som i gjeldende arealdel, men det gjøres justeringer av avgrensningen. Det kan være avgrensning i henhold til reguleringsplan, eksisterende bebyggelse, dyrka mark, naturmiljø eller liknende.

12.10.2022 Behandling i Formannskapet

Geir Svenningsen KrF, Kristin Gustavsens H og Thor-Erling Engemyr A har tidligere blitt kjent inhabile i kommuneplansaker, og fratradte. Det er ikke endringer i forholdene siden vedtak ble fattet, og det vises til habilitetsvurderingene som er gjort. For Svenningen møtte Arnt Hellenen. For Gustavsens og Engemyr kunne ingen varamedlemmer møte.

Siden ingen varamedlem kunne stille for Knibe Kroglund i møtet, var det dermed 6 medlemmer til stede under behandlingen av saken.

By- og arealplanlegger besvarte spørsmål.

Forslag fra Oddbjørn Kylland Sp:

Området KB5 gis karakteren 2 og justeres mot dyrka mark.

Forslag fra Einar Holmer-Hoven H:

B39, B45, B50, F10 og F14 settes alle til karakteren 1.

Vedtak: Innstilling fra PMU vedtas.

Flertallet var: Vollstad A, Lia SV, Hellenen Pp, Kylland Sp,

Mindretallet som stemte for forslag fra Holmer-Hoven var: Holmer-Hoven H, Gulbrandsen Frp.

Vedtak: Forslag fra Kylland vedtas.

Flertallet var: Vollstad A, Lia SV, Hellenen Pp, Kylland Sp.

Mindretallet var: Holmer-Hoven H, Gulbrandsen Frp.

FS- 078/22

Innstilling fra formannskapet:

Lillesand bystyre vedtar vurderingene i vedlegg 1 for områdene:

- B39: Virekilåsen
- B45: Høvåg A
- B50: Gaupemyr (nord)
- F10: Ingridnes
- F14: Kosvik

og ber om at disse legges til grunn for det vedtar videre arbeidet med revidering av kommuneplanens arealdel.

- Arealer med karakteren 0 tas ut av kommuneplanens arealdel og omgjøres til LNF.
- Arealer med karakteren 1 beholder samme arealformål som i gjeldende arealdel.
- Arealer med karakteren 2 beholder samme arealformål som i gjeldende arealdel, men det gjøres justeringer av avgrensningen. Det kan være avgrensning i henhold til reguleringsplan, eksisterende bebyggelse, dyrka mark, naturmiljø eller liknende.

Området KB5 gis karakteren 2 og justeres mot dyrka mark.

19.10.2022 Behandling i Bystyret

En rekke bystyremedlemmer har tidligere blitt kjent inhabile i kommuneplansaker, og disse fratradte. Det er ikke endringer i forholdene siden vedtak ble fattet, og det vises til habilitetsvurderingene som er gjort. Bystyret fastholder tidligere vedtak.

For Geir Svenningsen KrF møtte Stein Kjetil Watne.

For Siren Thorvaldsen H møtte Kari Lise Svaleng.

Ingen vara kunne møte for Erling Gitmark Sp, Roy Thomassen A, Thor-Erling Engemyr A, Espen Hovde V, Kristin Gustavsen H.

For Knut Halvor Holthe Rismyhr H møtte Knud Gabriel Flørenæs Knudsen.

Ingen vara for Petter Toldnæs V i møtet, slik at det var 21 medlemmer til stede under behandling av saken.

(Partiene var dermed representert slik: H 7, KrF 2, Frp 2, Pp 2, Sp 1, A 4, SV 2, MDG 1, V 0 = 21 representanter).

Forslag fra Otto Randøy H:

1. B39 Virekilåsen gis karakteren 1, beholdes
2. B45 Høvåg A gis karakteren 1, beholdes
3. B50 Gaupemyr (nord) gis karakteren 2, avgrenses mot dyrka/dyrkbar mark
4. F10 Ingridnes gis karakteren 1, beholdes
5. F14 Kosvik gis karakteren 1, beholdes
6. Gjeldende kommuneplans areal KB05 endres ikke i denne kommuneplanrulleringen

By- og arealplanlegger orienterte i møtet.

Votering:

Vedtak med 13 mot 8 stemmer: Formannskapetets innstilling punkt 1 vedtas.

Flertallet var: A 4, SV 2, MDG 1, SP 1, KrF 2, Pp 2, H 1 (Flørenæs Knudsen)

Mindretallet, som stemte for forslag fra Randøy punkt 1, var: Frp 2, H 6 (Randøy, Holmer-Hoven, Glamsland Berntsen, Andersen, Nag, Svaleng.

Vedtak med 11 mot 10 stemmer: Forslag fra Randøy punkt 2 vedtas.

Flertallet var: H 7, Frp 2, KrF 2.

Mindretallet, som stemte for formannskapetets innstilling pkt 2, var: A 4, SV 2, MDG 1, Sp 1, Pp2.

Vedtak med 11 mot 10 stemmer: Forslag fra Randøy punkt 3 vedtas.

Flertallet var: H 7, Frp 2, KrF 2.

Mindretallet, som stemte for formannskapetets innstilling pkt 3, var: A 4, SV 2, MDG 1, Sp 1, Pp2.

Vedtak med 12 mot 9 stemmer: Formannskapetets innstilling punkt 4 vedtas.

Flertallet var: A 4, SV 2, MDG 1, Sp 1, KrF 2, Pp 2.

Mindretallet, som stemte for forslag fra Randøy punkt 4, var: H 7, Frp 2.

Vedtak med 12 mot 9 stemmer: Formannskapetets innstilling punkt 5 vedtas.

Flertallet var: A 4, SV 2, MDG 1, Sp 1, KrF 2, Pp 2.

Mindretallet, som stemte for forslag fra Randøy punkt 5, var: H 7, Frp 2.

Vedtak med 12 mot 9 stemmer: Formannskapetets innstilling om område KB5, vedtas.

Flertallet var: A 4, SV 2, MDG 1, Sp 1, KrF 2, Pp 2.

Mindretallet, som stemte for forslag fra Randøy pkt. 6, var: H 7, Frp 2.

BS- 100/22

Bystyrets vedtak:

Lillesand bystyre vedtar vurderingene i vedlegg 1 for områdene, med endringer:

- B39: Virekilåsen
- B45 Høvåg A gis karakteren 1, beholdes
- B50 Gaupemyr (nord) gis karakteren 2, avgrenses mot dyrka/dyrkbar mark
- F10: Ingridnes
- F14: Kosvik

og ber om at disse legges til grunn for det vedtar videre arbeidet med revidering av kommuneplanens arealdel.

- Arealer med karakteren 0 tas ut av kommuneplanens arealdel og omgjøres til LNF.
- Arealer med karakteren 1 beholder samme arealformål som i gjeldende arealdel.
- Arealer med karakteren 2 beholder samme arealformål som i gjeldende arealdel, men det gjøres justeringer av avgrensningen. Det kan være avgrensning i henhold til reguleringsplan, eksisterende bebyggelse, dyrka mark, naturmiljø eller liknende.

Området KB5 gis karakteren 2 og justeres mot dyrka mark.

Sammendrag:

Lillesand kommune skal revidere kommuneplanens arealdel, med sikte på å ha endelig vedtatt arealdel innen utgangen av denne valgperioden. Kommuneplanens samfunnsdel og planprogrammet har sagt at det skal vurderes å ta ut byggeområder som ikke er i tråd med arealprinsippene i samfunnsdelen og som ikke bygger oppunder lavutslippssamfunnet. Kommunedirektøren har derfor tatt en vurdering av «fremtidige byggeområder» i gjeldene arealdel (2018-2030), opp mot arealprinsippene i samfunnsdelen. Dette er gjort etter samme metode som grovsiling av arealinnspill. Det er 99 områder som er vurdert. Kommunedirektøren foreslår å ta ut 19 områder, endre 39 og beholde 41. Bystyret behandlet saken 7.9.2022, men utsatte behandlingen av følgende fem områder.

- B39: Virekilåsen
- B45: Høvåg A
- B50: Gaupemyr (nord)
- F10: Ingridnes

- F14: Kosvik

Det er disse områdene som skal behandles i denne saken.

Bakgrunn for saken:

Lillesand kommune skal revidere kommuneplanens arealdel. Bystyret vedtok mandatet og oppstart av arbeidet med planprogrammet i møtet 5.5.21. I møtet 20.10.21 ga Bystyret sin tilslutning til å varsle oppstart, sende planprogrammet på høring og be om arealinnspill. Frist for arealinnspill og merknader ble satt til 16.1.22. Planprogrammet ble vedtatt av bystyret 30.3.22, og grovsiling av arealinnspill er behandlet i Bystyret 22.6.22 og skal videre behandles i ekstraordinært Bystyre 24.8.22.

Kommuneplanens samfunnsdel 2018 – 2030 gir føringer for revideringen av kommuneplanens arealdel. Under overskriften «et blikk på boligutbygging i planperioden» (nederst side 22), står det at dagens kommuneplan inneholder en svært stor reserve til boligformål og at ved fremtidige rullinger bør dreie seg om justeringer. I tillegg er det sagt at ved neste revisjon av kommuneplanen bør man vurdere å ta ut avsatte boligområder som ikke bygger oppunder lavutslippssamfunnet.

Dette gjentas i planprogrammet hvor det er sagt under kapittel 4.1 Bebyggelse og anlegg: «Samtidig vil det bli vurdert å ta ut områder som ikke er i tråd med arealprinsippene (se kapittel 3.4.1) og bærekraftsmålene (se kapittel 3.1), samt områder som over flere perioder har ligget urealisert i arealdelen.»

Dette bygger opp under målet med revideringen (kapittel 2 i planprogrammet): «at arealdelen skal være et forutsigbart styringsdokument som skal bidra til å videreutvikle Lillesand kommune på en bærekraftig måte i et langsiktig perspektiv. Arealdelen skal være i tråd med arealprinsippene i kommuneplanens samfunnsdel, FNs bærekraftsmål og nasjonale, regionale og kommunale føringer.» I denne saken er alle fremtidige byggeområder i kommuneplanens arealdel 2018-2030 vurdert.

Bystyret behandlet saken 7.9.2022, men utsatte behandlingen av følgende fem områder.

- B39: Virekilåsen
- B45: Høvåg A
- B50: Gaupemyr (nord)
- F10: Ingridnes
- F14: Kosvik

Det er disse områdene som skal behandles i denne saken.

Saksopplysninger:

Samfunns- og arealutvikling, både samfunnsdelen og planprogrammet, sier at man i denne revideringen skal vurdere å ta ut byggeområder. Mange av områdene har ligget urealisert i flere perioder, som gir et signal om at de ikke er så aktuelle å bygge ut. En annen grunn for å vurdere områdene på nytt er at nasjonal, regional og lokal politikk har endret seg. På generell basis er det utbygging blitt strengere. Samtidig som utbygging er viktig for økonomisk bærekraft er det også fokus på at arealer er en begrenset ressurs, og det er derfor svært viktig å ta vare på og videreutvikle dem på en bærekraftig og god måte, i et langsiktig perspektiv. Arealene man velger å bygge skal bygge opp under lavutslippssamfunnet (jf. samfunnsdelen) og utnyttes på god måte.

Når man nå sannsynligvis velger å ta inn nye byggeområder, bør man derfor også vurdere å ta ut områder som er mindre egnet til formålet. Dette er også i tråd nasjonal veiledning innenfor kommuneplanlegging. Dette er imidlertid en utfordrende prosess fordi eierne av områdene gjerne på et tidspunkt har kjempet for å få inn arealet som et byggeområde i

arealdelen, og ved omgjøre det til LNF, så mister de et gode og en rettighet. Arealer som er avsatt til byggeområder i arealdelen bør være aktuelle for utbygging, og ikke kun ligge der i som er reserve. Dette gir en mest mulig forutsigbar utvikling av arealene i kommunen.

Det er gjort følgende sammenstilling av tre foregående kommuneplanperiodene:

	Kommuneplanperiode		2011-2023		2015-2027		2018-2030	
	Formåls-kode	Formål	Areal (da)	Antall områder	Areal (da)	Antall områder	Areal (da)	Antall områder
Bebyggelse og anlegg	1110	Boligbebyggelse	5629	195	6 050	188	6064	189
	1120	Fritidsbebyggelse	1477	85	2 536	101	2558	101
	1130	Sentrumsformål	132	3	132	3	132	3
	1150	Forretninger	167	4	929	4	929	4
	1160	Offentlig eller privat tjenesteyting	814	35	2 304	35	2302	35
	1170	Fritids og turistformål	246	6	246	6	246	6
	1200	Råstoffutvinning	210	4	214	4	214	4
	1300	Næringsbebyggelse	3078	36	2 450	35	2450	35
	1400	Idrettsanlegg	309	4	309	4	309	4
	1500	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	1156	13	1 178	16	1177	17
	1700	Gravlund	56	4	56	4	56	4
	1800	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	159	14	159	14	159	14
Samferdsel og teknisk infra-struktur	2001	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	114	5	114	5	114	5
	2040	Havn	1	1	1	1	1	1
	2070	Kollektivknutepunkt	17	1	17	1	17	1
	2080	Parkering	22	12	20	11	20	11
Grønn-struktur	3001	Blågrønn struktur	449	24	446	24	449	24
	3020	Naturområde	66	15	68	16	68	16
	3040	Friområde	254	41	271	42	271	42
	3050	Park	12	6	12	6	12	6
	3800	Kombinert grønnstrukturformål	200	7	200	7	200	7
LNF	5001	Landbruk-, natur- og friluftformål	164202	3067	161 081	3069	160838	3073
	5210	Spredt boligbebyggelse	842	28	842	28	1150	126
	5230	Spredt næringsbebyggelse	187	1	187	1	186	1
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	128800	2	129 542	2	128627	2
	6100	Ferdse	1	1	1	1	1	1
	6230	Småbåthavn	284	60	304	64	305	65
	6400	Akvakultur	63	8	63	8	63	8
	6500	Drikkevann	6031	20	6 031	20	6031	20
	6600	Naturområde	827	106	825	105	831	106
	6700	Friluftsområde	3950	523	3 950	523	3950	523

Figur 1: Utviklingen for de siste tre kommuneplanperiodene.

Tabellen viser en økning for flere byggeområder som boliger, fritidsboliger, forretninger og tjenesteyting. Men øvrige formål viser liten eller ingen økning. Den viser også en nedgang i

næringsbebyggelse.

Vurdering av fremtidige byggeområder i kommuneplanens arealdel (vedlegg 1)

I kommuneplanens arealdel er byggeområdene delt inn i «nåværende» og «fremtidige» byggeområder. Den gjeldende kommuneplanen finnes i kommunens kartløsning, trykk på «kartlag» øverst til venstre, og skroll ned helt til bunnen av menyen som kommer opp på høyre side. Trykk på kommuneplan 2018-2030 under overskriften Lillesand plankart. Her ser dere forskjellen på områdene ved at fremtidige byggeområder har en mørkere farge enn eksisterende byggeområder. Eksempelvis har eksisterende boligområder har en lysegul farge, mens fremtidige boligområder har en mørkegul farge. Nåværende byggeområder er i stor grad utbygd eller regulert, og ikke vurdert i denne saken, og er heller ikke planlagt vurdert. Fremtidige byggeområder var enten ubebygde ved sist kommuneplanrevidering eller kommet inn ved den siste revideringen.

I tråd med føringen i samfunnsdelen og planprogrammet er det gjort en vurdering av de fremtidige byggeområdene, i alt 99 områder. Vurderingene finnes i det vedlagte dokumentet «Vurdering av fremtidige byggeområder i kommuneplanens arealdel 2018-2030». Dokumentet er bygd opp med en faktadel som sier når området ble tatt inn i kommuneplanen, om det er konsekvensutredet tidligere og om det er regulert. I tillegg er det en vurderingsdel som er nesten lik grovsilingen av arealinnspill, som ble behandlet i BS 58/22. Forskjellen er at nå er tallkarakterene endret til tre kategorier:

0 = området foreslås tatt ut av kommuneplanen og omgjøres til LNF

1 = området beholdes slik det er i dag

2 = arealformålet beholdes, men det gjøres justeringer av avgrensningen. Det kan være avgrensning i henhold til reguleringsplan, eksisterende bebyggelse, dyrka mark, naturmiljø eller liknende.

For enkelte arealformål (der det er få arealer og lite informasjon) er fakta- og vurderingsdelen slått sammen. Dette gjelder arealformålene: Akvakultur, fritids- og turistformål», grav- og urnelund» og «råstoffutvinning». Det er viktig å merke seg at arealer som enten er utbygd eller nylig regulert er ikke vurdert, og markert rosa i tabellene, og foreslås videreført slik de er. Mer om dette på første side i det vedlagte dokumentet.

For mer utfyllende informasjon om vurderingskriteriene, se: «Metode for grovsiling av arealinnspill til kommuneplanens arealdel 2023-2035» (Bystyresak 58/22).

Vurderinger:

Oppsummering av vurderingene av fremtidige boligområder Kommunedirektørens vurderinger av fremtidige byggeområder kan oppsummeres i følgende tabell:

Fremtidige byggeområder				
	Ut	Beholde	Endre	Totalt antall arealer
Bolig	8	14	12	34
Fritidsbebyggelse	4	6	5	15
Akvakultur	0	1	0	1
Fritids- og turistformål	0	0	1	1
Grav- og urnelund	0	0	1	1
Råstoffutvinning	0	2	0	2
Næring	2	5	3	10
Småbåthavn	2	3	13	18
Tjenesteyting	2	3	2	7
LNF-spredt bolig	1	3	2	6
Parkering	0	4	0	4
Totalt	19	41	39	99

Av de områdene som er foreslått tatt ut så dreier dette seg om:

- 8 boligområder: Årsakene er: Utenfor fortetningsakse, sammen med jordvern (1) jordvern (3), hensynsone friluftsliv (2), syredannende stein (1) og påvirkning på landskap (1). Totalt er arealet på 5,8 km².
- 4 fritidsboligområder: Årsakene er: Jordvern (1) og landskap/natur (3). Totalt er arealet på 7,8 km²
- 2 områder for tjenesteyting: Årsakene er: Sikre næringsarealer, jordvern/vilt og natur/syredannende stein. Dette gjelder områdene O3 Kjerlingland og O9 Brønningsmyr/Glamsland. For førstnevnte er det viktig å få med at det i vurderingene er sagt at området bør avsettes til næring og må ses i sammenheng med innspill 16/19 og 105. Totalt areal på 19 km², men her foreslås det ikke å avsette alt til LNF (jf. arealinnspillene), men noe til næring.
- 2 næringsområder: Årsaken for begge er jordvern. Totalt areal på 0,76 km².
- 1 område for LNF-spredt bolig: Årsaken er at det er utenfor fortettingssonen. Totalt areal på 0,04 km².
- 2 områder for småbåthavner: Årsaken er viktige gytefelt og landskap.

Konklusjon:

Kommunedirektøren har vurdert fremtidige byggeområder i kommuneplanens arealdel 2018-2030 i vedlegg 1, i tråd med arealstrategi og arealprinsipper. Det anbefales at bystyret legger vurderingene til grunn for det videre arbeidet med revidering av kommuneplanens arealdel. Arealer med karakteren 0 tas ut av kommuneplanens arealdel og arealer med karakteren 2 endres. Arealer med karakteren 1 forblir uforandret i forslag til ny arealdel.

Saksdokumenter:

Vurdering av fremtidige byggeområder