



Lillesand kommune

AREALREGNSKAP

Et kunnskapsgrunnlag til revidering av
kommuneplanens arealdel 2023-2035

Revidert jf. bystyrets vedtak 2.2.23

Innhold	
1	Bakgrunn, formål og metode 3
1.1	Bakgrunn..... 3
1.2	Formål..... 3
1.3	Metode 3
2	Utvikling og status for arealformål i kommuneplanens arealdel..... 4
3	Arealregnskap for arealdelen 2018 – 2030 6
3.1	Om arealregnskapet..... 6
3.2	Planlagte arealbruk 6
3.3	Hvilke typer arealer bygger man på? 8
4	Fremtidig behov for byggeområder 9
4.1	Boliger..... 9
4.2	Næring 11
4.3	Fritidsbolig..... 12
4.4	Offentlig og privat tjenesteyting 12
5	Forslag til endringer av kommuneplanen..... 13
6	Oppsummering 17

1 Bakgrunn, formål og metode

1.1 Bakgrunn

Lillesand kommune reviderer kommuneplanens arealdel frem mot perioden 2023-2035. Det er utarbeidet et planprogram som blant annet redegjør for behov for kunnskapsgrunnlag, og at det skal utarbeides et arealregnskap med et estimert arealbehov.

FNs klimapanel slår fast at en global temperaturøkning på over to grader, vil føre til store ukontrollerbare klimaendringer. Slike endringer kan igjen føre til havnivåstigning, ismelting, økte nedbørsmengder enkelte steder og økte tørkeperioder andre steder. Det må på bakgrunn av dette planlegges for å forsøke å minimere temperaturøkningen, samtidig som at kommunen må planlegge slik at man i best mulig grad kan håndtere klimaendringene.

FNs naturpanels globale rapport om artsmangfold fra 2019 har slått fast at tapet av naturmangfold øker, og at dette truer mange arter. Den største trusselen mot biologisk mangfold er at vi bygger ned arealene hvor artene lever, og arealendringer er i dag den viktigste årsaken til at arter kommer på rødlista for trua arter.

Begge deler har direkte sammenheng med kommuneplanens arealdel. Arealeffektivitet, og hvor man bygger vil ha en positiv effekt på både klima- og naturutfordringene.

Arealregnskapet burde vært utarbeidet før arbeidet med kommuneplanprosessen startet, slik at det kunne ligge til grunn for planprogrammet. Prosessen frem mot revidering av kommuneplanens arealdel kom imidlertid seint i gang, og arealregnskapet var først ferdig før vedtak for høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel.

1.2 Formål

Formålet med arealregnskapet er å ha et bedre kunnskapsgrunnlag ved revidering av kommuneplanens arealdel.

1.3 Metode

Arealregnskap er på full fart inn som et verktøy i kommuneplanleggingen, og de fleste kommunene i landet skal lage dette. Det er pr. desember 2022 er det ingen ferdig veiledning til utarbeidelse av arealregnskap, men det jobbes på nasjonalt nivå for å lage en veileder.

Analyseavdelingen i Agder fylkeskommune har utarbeidet et digitalt arealregnskap for Lillesand kommune. Det digitale arealregnskapet er et kartverktøy viser oversikt over gjeldene mest nøyaktige plannivå, og antatt ledig areal. Den viser også CO2 konsekvensene for utbygging av disse. Hensikten med dette kartverktøyet er å visualisere arealregnskap basert på tilgjengelige datakilder.

Det digitale arealregnskapet er utarbeidet med gjeldende kommuneplanens arealdel, reguleringsplaner, FKB-AR5 (et kartlag som viser hovedtyper av arealressurser i områder under skoggrensen) og Statistisk sentralbyrås (SSB) arealbruksdata (som beskriver arealbruk og arealressurser i tettsteder, areal som er bebyggt, og klassifiserer dette etter bruksformål). Disse dataene bygger på dels ulike kilder, som betyr at det kan være unøyaktigheter som kan få betydning for de summerte arealverdiene.

FKB-AR5 gir mye informasjon om arealtyper, men ikke direkte om mulig naturverdi. Klimaverdiene er de samme som Miljødirektoratet har tilrettelagt for bruk ved arealendringer. Disse er tilgjengelig som Excel bok på miljødirektoratets hjemmesider.

I [Arealregnskap i Lillesand](#) kan man se hele løsningen som er utviklet for Lillesand kommune.

Det er viktig å huske på at digitale arealregnskapet vil endre seg avhengig av hvilken informasjon og data som blir oversendt til fylkeskommunen. Når datasettet for forslag til ny kommuneplan foreligger, så vil dette bli oversendt og man kan se endringene i resultatet av forslag til revisjon av kommuneplanens arealdel.

Dette arealregnskapet er utarbeidet av planavdelingen i Lillesand kommune basert på det digitale arealregnskapet, den eksisterende arealdelen 2018-2030 og forslag til ny arealdel. Forslaget til ny arealdel er utarbeidet på grunnlag av konsekvensutredningen og vurdering av fremtidige byggeområder, med endringer som er gjort ved bystyrets 1. gangsbehandling av planforslaget.

2 Utvikling og status for arealformål i kommuneplanens arealdel

Kommuneplanen er et overordnet styringsverktøy og viser den overordnede arealbruken i kommunen. I tabellen nedenfor er en sammenstilling som viser utviklingen av formålene i arealdelen for de tre siste kommuneplanperiodene. Sist Lillesand kommune hadde en større revidering av kommuneplanens arealdel var i 2011.

Det er viktig å huske på sammenstillingen er formålene i kommuneplanens arealdel, og gir et overordnet bilde av arealbruken og samsvarer ikke nødvendigvis med den reelle bruken.

Størrelsen på arealene oppgis i dekar, som forkortes til daa og er en enhet for måling av areal som tilsvarer 1 000 kvadratmeter.

Tabell 1: Utviklingen av avsatt arealformål for de tre siste kommuneplanperiodene.

	Formåls- kode	Formål	Kommuneplanperiode 2011-2023		2015-2027		2018-2030	
			Areal (daa)	Antall områder	Areal (daa)	Antall områder	Areal (daa)	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 infrastruktur	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
Grønnstruktur	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

3 Arealregnskap for arealdelen 2018 – 2030

3.1 Om arealregnskapet

Når det utarbeides arealregnskap, kan dette gjøres på ulike nivåer. Sammenstillingen over i tabell 1 er gjort på kommuneplannivå. Det neste planleggingsnivået er reguleringsplaner, som igjen deles inn i områderegulering og detaljregulering. Områderegulering skal vise overordnet arealbruk, mens en detaljregulering som viser en mer detaljert arealbruk. Jo lengre ned i planhierarkiet du kommer, jo nærmere kommer man den faktiske bruken.

Til slutt er man nede på den faktiske bruken av arealet, som kan være annerledes enn både kommuneplanen og det som er regulert. I Lillesand kommune er det for eksempel mange eneboliger som ligger i ordinære landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF). Det gis også dispensasjoner, både fra arealdelen og reguleringsplaner.



Figur 1: Plannivåer og faktisk bruk

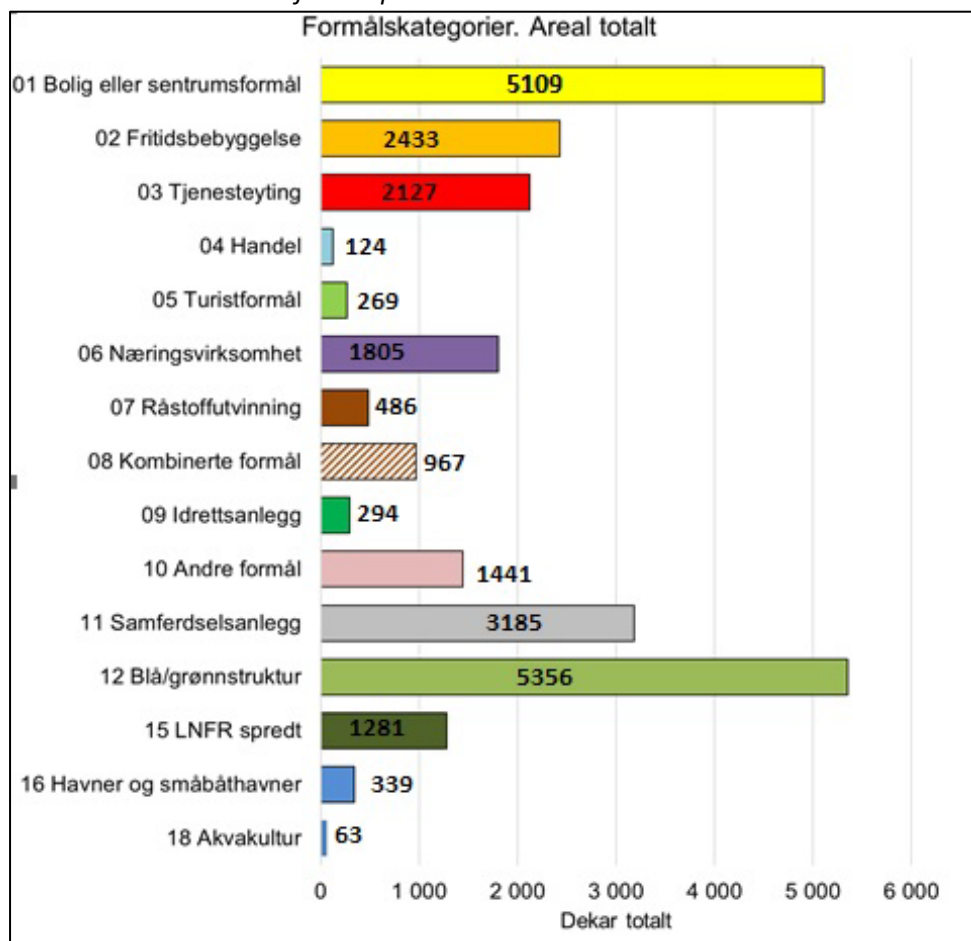
Det vil alltid være usikkerheter når man lager analyser, men arealplanene det det sikreste man har å forholde seg til i når man skal kartlegge arealbruk og arealreserver. For å få et mest mulig realistisk bilde av arealbruken og arealreservene, har man i arealregnskapet kartlagt hva man har av ulike arealformål i kommunen, og det er tatt utgangspunktet i det mest detaljerte plannivået. Det vil si at der man har reguleringsplaner, er disse lagt til grunn. Der man ikke har reguleringsplaner, har man brukt kommuneplanen.

Det at man bruker det mest detaljerte plannivået, betyr for eksempel at dersom man har et områdeplan med grønnstrukturformål, vil ikke grønnstrukturen telle som boligområde, selv om området er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Arealregnskapet er derfor på noen områder mer detaljert enn det kommuneplanen er. Dette er grunnen for at tallene som er hentet fra det digitale arealregnskapet som i tabell 2 nedenfor, ikke er identiske med tabellen over utviklingen av de tre foregående kommuneplanperiodene (tabell 1).

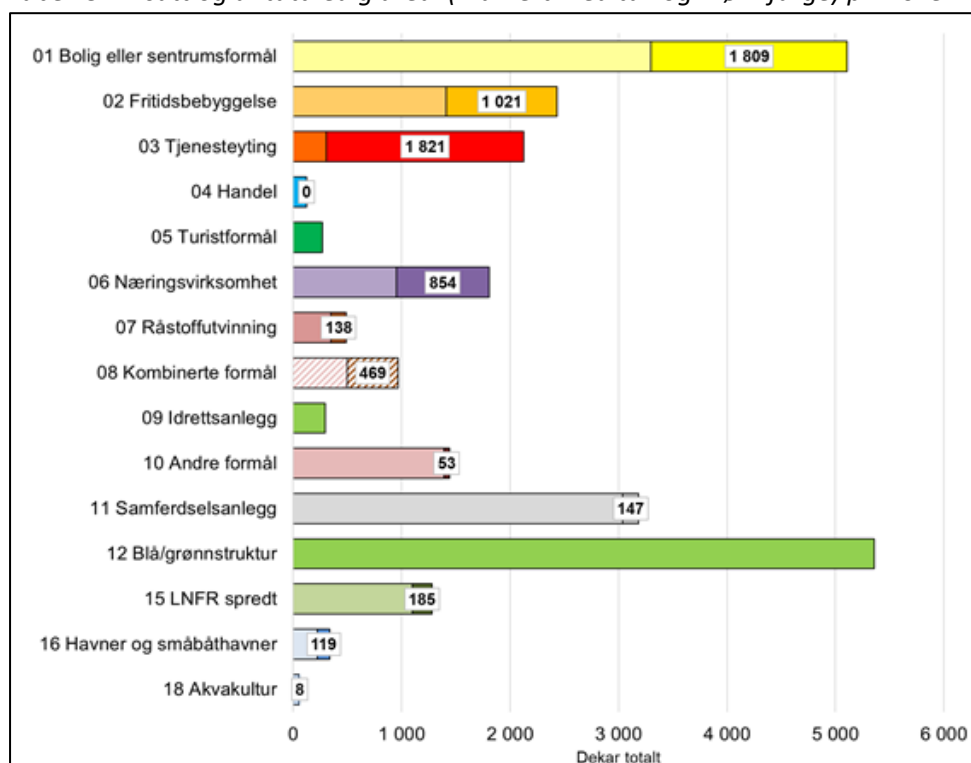
3.2 Planlagte arealbruk

Ut ifra det mest nøyaktige plannivået har man følgende planlagt arealbruk i Lillesand kommune.

Tabell 2: Avsatt areal til formål pr. november 2022



Tabell 3: Avsatt og antatt ledig areal (markert med tall og mørk farge) pr. november 2022



Dersom man sammenstiller tabellene ovenfor, vil man få antatt arealreserve som vist i tabell 4.

Tabell 4: Oversikt over bebygde og ubebygde arealer, og antatt ledig areal for de mest aktuelle byggeområdene.

Formål	Arealformål totalt (daa)	Bebygd areal (daa)	Antatt arealreserve (daa)
Bolig eller sentrum	5109	3300	1809
Fritidsbebyggelse	2433	1412	1021
Tjenesteyting	2127	306	1821
Næring	1805	951	854

3.3 Hvilke typer arealer bygger man på?

I forhold til tap av viktige naturtyper og CO2 utslipp, er det ikke likegyldig hvilke arealer man bygger på. Noen arealer har større naturmessig verdi enn andre, og noen arealer gir større CO2-utslipp enn andre. Disse to forholdene henger ikke nødvendigvis sammen.

Tabellen nedenfor viser hvilken type områder som i dag ligger i arealreservene i arealplanen 2018-2030.

Tabell 5: Fordeling av naturtyper på antatt arealreserver

Arealtype	Dekar (daa)
Bebygd	283
Samferdsel	48,9
Fulldyrka jord	164,9
Overflatedyrka jord	11,6
Innmarksbeite	3
Skog	5503,5
Åpent område	251,4
Myr	212,1
Ferskvann	11,7

Det kan, og vil komme til å bregnes CO2 utslipp for de enkelte byggeområdene i det digitale arealregnskapet. Det var imidlertid ikke ferdig da dette arealregnskapet skulle ferdigstilles. For mer om CO2 utslipp henvises det derfor det digitale arealregnskapet.

4 Fremtidig behov for byggeområder

Når man skal utarbeide en ny arealdel er det et viktig spørsmål om man har nok arealer til å dekke behovet som innbyggerne i kommunen har. Nedenfor omtales behovet for de fire arealformålene innenfor bebyggelse og anlegg som beslaglegger størst arealer i kommuneplanens arealdel.

Tallene som følger i dette kapittelet, er hentet fra Statistisk sentralbyrå (SSB) som beregner kommunedata for hele landet. [Nedenfor er det brukt kommunefakta for Lillesand, som er hentet fra SSBs hjemmesider.](#)

4.1 Boliger

Det er pr 2. kvartal i 2022 er det registrert 11 330 innbyggere i Lillesand kommune. Pr. 2022 bor det 2,26 personer pr husholdning i Lillesand kommune, som fordeler seg på disse boligtypene:

Tabell 6: Fordeling av boliger i Lillesand pr 2022 (Kilde SSB)

Boligtype	Antall boliger
Enebolig	3606
Tomannsbolig	363
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	493
Boligblokk	491
Bygning for bofelleskap	33
Andre bygningstyper	151

Som man ser av tabellen over, bor majoriteten av Lillesands befolkning i enebolig i dag. Det er imidlertid en trend at flere bor alene og behovet for flere og mindre boenheter er økende.

75 % av Lillesands befolkning bor i et tettsted.

Befolkningsvekst

Forventningene til befolkningsøkning beregner SSB ut ifra 3 ulike scenarier:

Tabell 7: Fremskrevet befolkningsvekst i Lillesand kommune frem til 2050 (Kilde: SSB)

Registrert 2022	Hovedalternativet	Lav nasjonal vekst	Høy nasjonal vekst
11279	13103	11752	14390

Et tettsted er uavhengig av fylkes- og kommunegrenser, og betegner et område der det bor minst 200 personer og der det (med noen unntak) ikke er mer enn 50 meter mellom husene.

Definisjon fra SSB

Dersom man skal beregne den årlige veksten frem til og med 2035, vil fordelingen se slik ut:

Tabell 8: Årlig befolkningsvekst pr år frem mot 2035.

Årlig vekst	Hovedalternativet	Lav nasjonal vekst	Høy nasjonal vekst
2023	134	103	174
2024	110	72	144
2025	86	59	127
2026	79	50	110
2027	74	41	106
2028	68	32	103
2029	68	29	104
2030	66	25	105
2031	65	21	104
2032	64	18	105
2033	64	16	106
2034	64	15	107
2035	64	11	108
Sum	1006	492	1503

Ut ifra dette er det mulig å beregne hvor mange dekar man trenger for å ha tilstrekkelig boligarealer i kommuneplanperioden.

Siden trenden er at flere bor alene, er det valgt å bruke 1,8 personer per bolig. Ut ifra hovedalternativet vil det da være behov for 559 boliger frem til og med 2035. Dersom man beregner 2,26 personer pr husholdning, slik situasjonen er i Lillesand kommune i dag, så vil antall boliger være lavere.

For å beregne behovet for areal til boliger for befolkningen i Lillesand kommune, har man brukt fordelingen i tabell 9.

Tabell 9: Totalt arealbehov til bolig i Lillesand kommune frem mot 2035 basert på hovedalternativet

Areakonsekvens gitt boligtypefordeling, basert på hovedalternativet						
Type	Enebolig	Tomannsbolig	Leilighet	Bofellesskap		
Andel	50 %	5 %	40 %	5 %	100%	
Antall boliger	279	28	224	28	559	
Bolig/daa	Utnytting	1	2	4	3	Dekar
2023		37	3,4	13,4	2,2	56
2024		31	2,8	11	1,8	46,6
2025		24	2,2	8,6	1,4	36,2
2026		22	2,0	7,9	1,3	33,2
2027		21	1,9	7,4	1,2	31,5
2028		19	1,7	6,8	1,1	28,6
2029		19	1,7	6,8	1,1	28,6
2030		18	1,7	6,6	1,1	27,4
2031		18	1,6	6,5	1,1	27,2
2032		18	1,6	6,4	1,1	27,1
2033		18	1,6	6,4	1,1	27,1
2034		18	1,6	6,4	1,1	27,1
2035		18	1,6	6,4	1,1	27,1
Sum dekar						423,7

Disse beregningene er gjort ut ifra at det forventes at flere skal bo i mindre boenheter som leiligheter.

Dersom alle nye boliger bygges som eneboliger, og man beregner 1 bolig pr. dekar ville behovet for areal være 559 dekar. Dette kan derfor regnes som et maksimalt arealbehov for bolig.

Tabell 10: Avsatte arealer for boliger på mest nøyaktig plannivå pr. november 2022.

Formål	Avsatt i arealdelen 2018-2030 (daa)	Antatt reserve i arealdelen 2018-2030 (daa)
Byggeområde for bolig eller sentrumsformål	5109	1809
Spredt bolig i LNF	1094	185
Totalt	6203	1994

4.2 Næring

Næringsmarkedet er et sammensatt felt av ulike typer næringer. Noen næringer er av regional karakter med et stort geografisk nedslagsfelt mens andre næringer er av mer lokal karakter. Regionale planer angir ofte hvilke næringsområder som anses som regionale og lokale.

Tabell 9: Avsatte arealer for næring på mest nøyaktig plannivå pr. november 2022

Formål	Avsatt i arealdelen 2018-2030 (daa)	Antatt reserve i arealdelen 2018-2030 (daa)
Byggeområde for næring	1805	854

I dette tallet er det ikke beregnet næringsarealet som ligger i sentrumsformålet. Det er laget en egen [kartinnsynsløsning](#) som viser næringsarealer i Agder og hvilke arealer som er ledige.

Behov

Det har vært et ønske om å si noe om behovet for næringsareal. Behovet for næringsarealer er vanskelig å beregne, og varierer blant annet ut ifra trender og marked, og styres av etterspørsel. Det ville vært mulig og kartlagt behovet, men det er ikke gjort en behovsundersøkelse for næringsområder verken lokalt eller i regionen. Dette ville uansett bare vært et øyeblikksbilde. Det er derfor ikke beregnet behov for næringsareal.

4.3 Fritidsbolig

Lillesand kommune er med sin vakre kyst og gode sommerklima, en populær kommune for fritidsbebyggelse.

Tabell 10: Avsatte arealer for fritidsboliger på mest nøyaktig plannivå pr. november 2022

Formål	Avsatt i arealdelen 2018-2030 (daa)	Antatt reserve i arealdelen 2018-2030 (daa)
Byggeområde for fritidsbolig	2433	1021

Behov

Mange ønsker fritidsbolig i Lillesand kommune, men det vil være urealistisk å mette markedet. Det er derfor ikke beregnet behov, men det er mer aktuelt å utnytte arealet som er avsatt på en god og effektiv måte, slik at flest mulig kan ta del i de begrensede arealene som er.

4.4 Offentlig og privat tjenesteyting

Formålet offentlig og privat tjenesteyting kan romme mange ulike tjenester. Det kan være sykehus, fengsler, eldreheim, skoler eller legesentre m.m. I kommuneplanens arealdel er det avsatt følgende:

Tabell 11: Avsatte arealer for tjenesteyting på mest nøyaktig plannivå pr. november 2022

Formål	Avsatt i arealdelen 2018-2030 (daa)	Antatt reserve i arealdelen 2018-2030 (daa)
Byggeområde for tjenesteyting	2127	1821

Dette er et veldig høyt tall, som skyldes i hovedsak et stort avsatt areal som var først tiltenkt sykehus, og så fengsel på Kjerlingland/Glamsland på ca. 1900 daa.

Behov

Det er ikke lengre planer om verken sykehus eller fengsel på Kjerlingland/Glamsland, og det er derfor vurdert at det ikke lengre er behov for dette store arealet.

Det er heller ikke gjort noen større kartlegging av arealbehovet for offentlig tjenesteyting for øvrig, bortsett fra at kommunen selv ved rullering av arealdelen har meldt inn noen mindre areal for å dekke tjenester til kommunens egne innbyggere.

5 Forslag til endringer av kommuneplanen

Det kom 149 arealinnspill til kommuneplanens arealdel. Det ble først foretatt en grovsiling, og man ble stående igjen med 70 arealinnspill som ble konsekvensutredet. Av disse 70 arealinnspillene ble 44 arealinnspill anbefalte videre. Det ble utarbeidet et forslag til areal med 43 arealinnspill (ett ble forkastet på grunn av uegnethet). Ved 1.gangsbehandling av forslag til arealdel for 2023-2035 vedtok bystyret å ta med 17 arealinnspill som ikke var anbefalt videre i konsekvensutredningen.

I tillegg er alle fremtidige byggeområder som enten ikke nylig regulerte eller bebygde, vurdert i forhold til arealprinsipper, og noen er foreslått tatt ut.

Dersom man sammenlikner arealdelen for 2018-2030 med forslag til arealdel for 2023-2035, så vil man se om det er tilført eller tatt ut arealer til de ulike formålene.

Det er viktig å presisere at her snakker vi om arealformålene i kommuneplanens arealdel, og IKKE mest nøyaktig plannivå, slik som det er beskrevet ovenfor.

Tabell 12: Sammenstilling av byggeformål for arealdelen 2018-2030 og forslag til arealdel 2023-2035 (jf. bystyrets vedtak 2.2.23) med differanse.

	Formåls-kode	Kommuneplanperiode	2018-2030		Forslag til 2023-2035		Differanse	
			Areal (daa)	Antall områder	Areal (daa)	Antall områder	Areal (daa)	Antall områder
Bebyggelse og anlegg	1001	Bebyggelse og anlegg	0	0	33	1	33	1
	1110	Boligbebyggelse	6064	189	5539	161	-525	-28
	1120	Fritidsbebyggelse	2558	101	1832	93	-726	-8
	1130	Sentrumsformål	132	3	134	4	2	1
	1150	Forretninger	929	4	934	4	5	0
	1160	Offentlig eller privat tjenesteyting	2302	35	401	32	-1901	-3
	1170	Fritids- og turistformål	246	6	328	7	82	1
	1200	Råstoffutvinning	214	4	214	4	0	0
	1300	Næringsbebyggelse	2450	35	3715	30	1265	-5
	1400	Idrettsanlegg	309	4	309	4	0	0
	1500	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	1177	17	1468	29	291	12
	1700	Gravlund	56	4	57	4	1	0
	1800	Kombinert bebyggelse og anlegg	159	14	161	18	2	4
	Sum			16596	416	15125	391	-1471

Dersom man skal forsøke å sammenlikne tallene med arealreservene, så vil dette bli en sammenblanding av mest nøyaktige plannivå og kommuneplanformål, og resultatene blir unøyaktige. For allikevel å kunne gi en indikasjon på om man har nok arealer til formålene som man ovenfor har skissert at det er behov for, så velger man å sammenlikne tallene.

Bolig

Det er stor nedgang i arealer til boliger. Det er i tråd med planstrategien og planprogrammet, hvor det er sagt at man skal vurdere å ta ut boligformål som ikke er i tråd med arealprinsippene. Både antallet og arealet for boligformål er ikke helt reelt fordi en del av

disse områdene har skiftet formål til LNF spredt bolig, men det er allikevel en betydelig nedgang. Det høye antallet i nedgang kan også spores tilbake til at noen boligområder som har ligget inntil hverandre, har blitt slått sammen.

Behovet for denne planperioden er satt fra 424 daa til 559 daa, og selv om det er en reduksjon areal til boligformål i forslag til arealdel for 2023-2035, så vil det fremdeles kunne dekke behovet for denne planperioden og mer enn det.

Antatt arealreserve på mest nøyaktig plannivå; bolig + spredt bolig	1994 daa
- Nedgang i boligformål i forslag til arealdel	525 daa
+ Spredt bolig i LNF i forslag til arealdel	275 daa
Antatt arealreserve til boligformål =	1744 daa

Fritidsbolig

Det er flere store fritidsboligområder som er tatt ut, samtidig som det er få som er tatt inn. Arealreserven på fritidsboligområder, har en derfor reel nedgang.

Antatt arealreserve på mest nøyaktig plannivå; fritidsbolig	1021 daa
- Nedgang i fritidsbolig i forslag til arealdel	726 daa
+ Spredt fritidsbolig	1 daa
Antatt arealreserve til fritidsboligformål =	296 daa

Næring

Det er tilført næringsareal i forslag til ny arealdel. Dette skyldes i hovedsak de to store områdene som er tatt inn, det vil si Sørlandsparken øst/Hissingdalen og Bjellandsåsen/Glamsland.

Antatt arealreserve på mest nøyaktig plannivå; næring	854 daa
+ Økning i næring i forslag til arealdel	1265 daa
Antatt antall dekar arealreserve til næringsformål =	2119 daa

Offentlig og privat tjenesteyting

Antatt arealreserve på mest nøyaktig plannivå; tjenesteyting	1821 daa
- nedgang i tjenesteyting i forslag til arealdel	1901 daa
Antatt antall dekar arealreserve til næringsformål =	- 80 daa

I dette regnestykket kommer unøyaktighetene frem. Området på Kjerlingland/Glamsland er i dag delvis utnyttet i strid med arealdelens formål, og er ikke med i antatt arealreserve på mest nøyaktige plannivå. Det kommer imidlertid frem ved nedgang i formålet tjenesteyting i forslag til arealdel. Det reelle her er at området til tjenesteyting ved Kjerlingland/Glamsland er tatt ut, og deler av dette er avsatt til næringsområde og deler av det er avsatt til LNF. Det er ikke lengre er avsatt større arealer til tjenesteyting, men det er heller ikke meldt inn behov for dette.

Total for byggeområder

Totalt sett har man tatt ut 1471 daa med byggeområder fra kommuneplanens arealdel, og det er en økning av hovedformålet LNF områder på 1417 daa. Dette inkluderer økningen i LNF spredt boligbygging på 275 daa. Differansen av avsatt til andre formål.

Tabell 13: Sammenstilling av samferdsel og teknisk infrastruktur for arealdelen 2018-2030 og forslag til arealdel 2023-2035, med differanse.

		Kommune- planperiode	2018-2030		Forslag til 2023- 2035		Differanse	
			Areal (daa)	Antall områder	Areal (daa)	Antall områder	Areal (daa)	Antall områder
	Formåls- kode	Formål						
Samferdsel og teknisk infrastruktur	2001	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	114	5	122	6	8	1
	2040	Havn	1	1	1	1	0	0
	2070	Kollektivknutepunkt	17	1	17	1	0	0
	2080	Parkering	20	11	23	14	3	3
Sum			152	18	163	22	11	4

Tabellen viser at for samferdsel og teknisk infrastruktur er forskjellene små.

Tabell 14: Sammenstilling av grøntstruktur for arealdelen 2018-2030 og forslag til arealdel 2023-2035, med differanse.

		Kommune- planperiode	2018-2030		Forslag til 2023- 2035		Differanse	
			Areal (daa)	Antall områder	Areal (daa)	Antall områder	Areal (daa)	Antall områder
	Formåls- kode	Formål						
Grøntstruktur	3001	Blågrønn struktur	449	24	449	24	0	0
	3020	Naturområde	68	16	69	18	1	2
	3040	Friområde	271	42	741	69	470	27
	3050	Park	12	6	12	6	0	0
	3800	Kombinert grøntstrukturformål	200	7	215	7	15	0
Sum			1000	95	1486	124	486	29

Tabellen viser at for grøntstruktur er forskjellene små. Det er noe økning i grøntstruktur som stammer fra mindre områder, som i stor grad allerede er avsatt til grøntstruktur i reguleringsplaner.

Tabell 15: Sammenstilling av landbruk-, natur- og friluftsmål for arealdelen 2018-2030 og forslag til arealdel 2023-2035, med differanse.

	Formåls-kode	Formål	2018-2030		Forslag til 2023-2035		Differanse	
			Areal (daa)	Antall områder	Areal (daa)	Antall områder	Areal (daa)	Antall områder
LNF	5001	Landbruk-, natur- og friluftsmål	160838	3073	161979	3082	1141	9
	5210	Spredt boligbebyggelse	1150	126	1425	153	275	27
	5220	Spredt fritidsbebyggelse	0	0	1	1	1	1
	5230	Spredt nærings-bebyggelse	186	1	186	1	0	0
Sum			162174	3200	163591	3237	1417	37

LNF formålet har økt 1141 daa. En del av dette stammer fra området Kjerlingland/Glamsland, men også flere større bolig- og fritidsboligområder. LNF spredt bolig har også en økning siden flere boligformål har byttet formål til LNF spredt bolig og at det har vært tatt inn mange spredt boligbyggingssområder i forslag til arealdel for 2023-2035.

Tabell 16: Sammenstilling av bruk og vern av sjø og vassdrag for arealdelen 2018-2030 og forslag til arealdel 2023-2035, med differanse.

	Formåls-kode	Formål	2018-2030		Forslag til 2023-2035		Differanse	
			Areal (daa)	Antall områder	Areal (daa)	Antall områder	Areal (daa)	Antall områder
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001	Bruk og vern av sjø og vassdrag	128627	2	128848	3	221	1
	6100	Ferdse	1	1	1	1	0	0
	6230	Småbåthavn	305	65	264	36	-41	-29
	6400	Akvakultur	63	8	172	8	109	0
	6500	Drikkevann	6031	20	6030	20	-1	0
	6600	Naturområde	831	106	830	106	-1	0
	6700	Friluftsområde	3950	523	3794	522	-156	-1
Sum			139808	725	139939	696	131	-29

For bruk og vern av sjø og vassdrag er det kun mindre endringer. Økningen i areal til akvakultur dreier seg om at to oppdrettsanlegg har fått avsatt arealet de i dag bruker til formålet. Tidligere har disse to anleggene kun vært punktmerket i arealdelen.

6 Oppsummering

Arealregnskap er på full fart inn som et verktøy i kommuneplanleggingen, og de fleste kommunene i landet skal lage dette. Det er pr. desember 2022 er det ingen ferdig veiledning til utarbeidelse av arealregnskap, men det jobbes på nasjonalt nivå for å lage en veileder.

Formålet med arealregnskapet er å ha et bedre kunnskapsgrunnlag over konsekvensene av endingene som gjøres ved revidering av kommuneplanenes arealdel, slik at det er mulig å fatte kunnskapsbaserte beslutninger.

Analyseavdelingen i Agder fylkeskommune har utarbeidet et [digitalt arealregnskap](#) for Lillesand kommune. Det digitale arealregnskapet er et kartverktøy viser oversikt over dagens og forslag til fremtidige arealer for utbygging, og CO2 konsekvensene for disse. Hensikten med dette kartverktøyet er å visualisere arbeidet med arealregnskap basert på tilgjengelige datakilder.

I forhold til forslag til ny arealdel er det under hovedformålet bebyggelse og anlegg at endringene vises tydelig. Det er en stor nedgang i arealformålene bolig, fritidsbolig og tjenesteyting. Mens det er en markant økning i næring og annen type bebyggelse og anlegg. Det også en økning i spredt bolig i LNF.

Arealregnskapet viser på tross av nedgangen i flere formål at det er nok areal til bebyggelse og anlegg for å dekke kommunens behov for den kommende kommuneplanperioden

Det er tid- og ressurskrevende å utarbeide arealregnskap. Det er derfor ikke ideelt å utarbeide arealregnskap samtidig som man reviderer kommuneplanens arealdel. Dette er derfor et kunnskapsgrunnlag som bør være på plass før oppstart av revidering av arealdelen. Aller helst burde arealregnskapet burde vært på plass allerede før planstrategien, slik at man på dette tidspunktet kunne gjort en vurdering av behovet for endring av kommuneplanen, og kanskje begrenset revideringen til noen formål.

Arealregnskapet bør derfor oppdateres når ny planstrategi skal utarbeides. På dette tidspunktet vil det også være oppdaterte data for ny arealdel, og da et bedre kunnskapsgrunnlag.



Lillesand kommune

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