



Behandles av:	Møtedato:	Utv. Saksnr:
Plan- og miljøutvalget		
Formannskapet	25.01.2023	004/23
Bystyret	02.02.2023	004/23

Arkivnr: K1-140, PlanType-20	Saksbehandler: Kristin Uleberg	Dok.dato: 11.01.2023
Arkivsaksnr.: 21/918-66	Tittel: By og arealplanlegger	

Forslag til kommuneplans arealdel 2023 - 2035, uten områdene på Flørenes

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bystyret vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 11-14 å sende vedlagt forslag til kommuneplanens arealdel for 2023-2035 med plankart datert 02.01.2023, bestemmelser og retningslinjer og planbeskrivelse datert 11.01.2023 på høring og offentlig ettersyn.

25.01.2023 Behandling i Formannskapet Forslag fra Otto Randøy (H):

Kommunedirektørens forslag vedtas med disse endringene (som innarbeides før planen legges ut til offentlig ettersyn):

1. Arealinnspill "8 og 25 Ørnefjell" tas med i planen slik det er konsekvensutredet
2. Arealinnspill "53 Lundemoen (1)" tas med i planen slik det er konsekvensutredet, med bestemmelse om at naturverdier (hule eiker, park), friluftsliv og barn og unges interesser skal ivaretas
3. Arealinnspill "74 Frydentopp (og del av Bjørkestøl)" tas med i planen slik det er konsekvensutredet, med bestemmelse om at friluftsliv, vannmiljø og nærhet til dyrket mark skal hensyntas, og at naturinngrep skal begrenses
4. Arealinnspill "32 Høvåg" tas med i planen slik det er konsekvensutredet
5. Arealinnspill "45 Tingsaker Camping Nord" tas med i planen slik det er konsekvensutredet, med bestemmelse som sikrer mulighet for tilbakeføring av hele arealet til dyrket mark
6. Arealinnspill "127 Vallesverdmyra" tas med i planen slik det er konsekvensutredet
7. Arealinnspill "153 Hissingdalen - Sørlandsparken Øst" tas med i utredet omfang i planen, slik at hensyn til landskap og vassdrag innarbeides og sikres i bestemmelse
8. Arealinnspill "15 Nesseheia II" tas med i planen slik det er konsekvensutredet
9. Arealinnspill "40 Østre Kystvei" tas med i planen slik det er konsekvensutredet
10. Arealinnspill "48 Dybedalsveien" tas med i planen slik det er konsekvensutredet
11. Arealinnspill "68 Sandane boligområde" tas med i planen slik det er konsekvensutredet
12. Arealinnspill "87 Kvåse" tas med i planen slik det er konsekvensutredet

13. Arealinnspill "94 Espevika" tas med i planen slik det er konsekvensutredet
14. Arealinnspill "103 Audalen" tas med i planen slik det er konsekvensutredet
15. Arealinnspill "120 Østerøya/Justøya" tas med i planen slik det er konsekvensutredet
16. Arealinnspill "122/123 Kvanneid" tas med i planen slik det er konsekvensutredet
17. Arealinnspill "125 og 148 Grønnviga 34 og Grønneviga" tas med i planen slik det er konsekvensutredet
18. Arealinnspill "171 Trøe" tas med i planen slik det er konsekvensutredet
19. Arealinnspill "96 Andeskjærtangen" tas med i planen med sterkt begrenset areal for én ny fritidsbolig, i tråd med anbefaling i konsekvensutredningen og slik innspiller har laget nytt forslag om
20. Arealinnspill "49 Hesleviga" tas med i planen slik det er konsekvensutredet
21. Arealinnspill "170 Korsland" tas med i planen slik det er konsekvensutredet

1. I bestemmelsene til planen innarbeides retningslinje eller annen formulering som uttrykker at gjenoppføring av bebyggelse og anlegg etter brann og naturskade bør kunne gjennomføres.
2. Det innarbeides ny paragraf i bestemmelsene som gjør at det som står i forslaget §4-3 punkt a siste ledd gjelder også i LNF-SB der det er tillatt å føre opp nye boenheter.
3. Det skal sørges for i bestemmelsene at tiltak som i gjeldende kommuneplan er tillatt ifølge dens bestemmelsers §4-3 for noen områder, er tillatt i alle LNF-SB-områder i ny kommuneplan.
4. Det skal presiseres i bestemmelsene at solcelleanlegg inntil 50 kWp på tak/vegg av bygning, og vindenergianlegg inntil 10 kW installert effekt med inntil 15 meter total høyde fra bakken, anses som mindre tiltak, og derfor kan tillates på bebyggd eiendom (inkludert LNF-SB) uten plankrav og/eller dispensasjon. Det kan settes støykrav til vindenergianlegg når tillatelser gis.
5. Tabell 4 omarbeides slik at det utenfor sentrum tillates maks antall P-plasser slik: 2 per boenhet i leilighetsbygg, 4 per 100 m2 forretning/kontor/tjenesteyting, 0,5 per småbåtplass i havn, 0,8 per årsverk ved skole og barnehage
6. For diskusjon: Krav til ladeplasser, bestemmelsenes tabell 5, reduseres til 20% i punktene c, g, h og i.
7. I bestemmelsenes tabell 6 tas "lav tetthet av arbeidsplasser" bort fra områdene N01 og N02
8. I bestemmelsenes tabell 6 for område N02 innarbeides krav til veitrase/veiløsning som kan tjene ved eventuell utvidelse av området mot nordøst og som atkomst til Glamsland
9. I bestemmelsenes tabell 10 tas kravet om detaljregulering bort fra område SB05.
10. I bestemmelsenes tabell 10 tas kravet om detaljregulering bort fra område SB10.
11. I bestemmelsenes tabell 10 tas kravet om detaljregulering bort fra område SB20.

Administrasjonen utformer konkrete forslag til bestemmelser ut fra vedtakspunktene ovenfor, og oversender dem til bystyret så snart som mulig.

Vedtak:

- Innspill 1: Vedtas med 7 mot 2 stemmer. Mindretallet var SV og Pp.
 Innspill 2: Falt med 4 mot 5 stemmer. Mindretallet var Sp, H 2 og FrP.
 Innspill 3: Falt med 4 mot 5 stemmer. Mindretallet var Sp, H 2 og FrP.
 Innspill 4: Falt med 4 mot 5 stemmer. Mindretallet var Sp, H 2 og FrP.
 Innspill 5: Falt med 4 mot 5 stemmer. Mindretallet var Pp, H 2 og FrP.
 Innspill 6: Falt med 4 mot 5 stemmer. Mindretallet var Pp, H 2 og FrP.
 Innspill 7: Vedtas med 8 mot 1 stemme. Mindretallet var SV.
 Innspill 8: Falt med 4 mot 5 stemmer. Mindretallet var Sp, H 2 og FrP.

Innspill 9: Vedtas med 8 mot 1 stemme. Mindretallet var PP.
Innspill 10: Vedtas med 8 mot 1 stemme. Mindretallet var SV.
Innspill 11: Vedtas med 8 mot 1 stemme. Mindretallet var PP.
Innspill 12: Falt med 4 mot 5 stemmer. Mindretallet var Sp, H 2 og FrP.
Innspill 13: Vedtas med 6 mot 3 stemmer. Mindretallet var SV, Sp og Pp.
Innspill 14: Falt med 4 mot 5 stemmer. Mindretallet var Sp, H 2 og FrP.
Innspill 15: Vedtas med 8 mot 1 stemme. Mindretallet var SV.
Innspill 16: Vedtas med 5 mot 4 stemmer. Mindretallet var Ap 3 og SV.
Innspill 17: Vedtas med 8 mot 1 stemme. Mindretallet var SV.
Innspill 18: Falt med 3 mot 6 stemmer. Mindretallet var H 2 og FrP.
Innspill 19: Falt med 4 mot 5 stemmer. Mindretallet var Sp, H 2 og Frp.
Innspill 20: Vedtas med 5 mot 4 stemmer. Mindretallet var Ap 3 og SV.
Innspill 21: Falt med 4 mot 5 stemmer. Mindretallet var Sp, H 2 og Frp.

Bestemmelser:

Punkt 1: Vedtas med 5 mot 4 stemmer. Mindretallet var Ap 3 og SV.
Punkt 2: Vedtas.
Punkt 3: Vedtas.
Punkt 4: Falt med 4 mot 5 stemmer. Mindretallet var Sp, H 2 og FrP.
Punkt 5: Vedtas med 5 mot 4 stemmer. Mindretallet var Ap 3 og SV.
Punkt 6: Falt med 3 mot 6 stemmer. Mindretallet var H 2 og FrP.
Punkt 7: Vedtas med 6 mot 3 stemmer. Mindretallet var SV, Pp og Sp.
Punkt 8: Vedtas med 8 mot 1 stemme. Mindretallet var SV.
Punkt 9: Vedtas.
Punkt 10: Falt med 4 mot 5 stemmer. Mindretallet var Sp, H 2 og FrP.
Punkt 11: Falt med 4 mot 5 stemmer. Mindretallet var Sp, H 2 og FrP.

FS- 004/23

Formannskapetets innstilling:

Bystyret vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 11-14 å sende vedlagt forslag til kommuneplanens arealdel for 2023-2035 med plankart datert 02.01.2023, bestemmelser og retningslinjer og planbeskrivelse datert 11.01.2023 på høring og offentlig ettersyn, med følgende endringer (som innarbeides før planen legges ut til offentlig ettersyn):

1. Arealinnspill "8 og 25 Ørnefjell" tas med i planen slik det er konsekvensutredet
2. Arealinnspill "153 Hissingdalen - Sørlandsparken Øst" tas med i utredet omfang i planen, slik at hensyn til landskap og vassdrag innarbeides og sikres i bestemmelse
3. Arealinnspill "40 Østre Kystvei" tas med i planen slik det er konsekvensutredet
4. Arealinnspill "48 Dybedalsveien" tas med i planen slik det er konsekvensutredet
5. Arealinnspill "68 Sandane boligområde" tas med i planen slik det er konsekvensutredet
6. Arealinnspill "94 Espevika" tas med i planen slik det er konsekvensutredet
7. Arealinnspill "120 Østerøya/Justøya" tas med i planen slik det er konsekvensutredet
8. Arealinnspill "122/123 Kvanneid" tas med i planen slik det er konsekvensutredet
9. Arealinnspill "125 og 148 Grønnviga 34 og Grønneviga" tas med i planen slik det er konsekvensutredet
10. Arealinnspill "49 Hesleviga" tas med i planen slik det er konsekvensutredet

1. I bestemmelsene til planen innarbeides retningslinje eller annen formulering som uttrykker at gjenoppføring av bebyggelse og anlegg etter brann og naturskade bør kunne gjennomføres.
2. Det innarbeides ny paragraf i bestemmelsene som gjør at det som står i forslaget §4-3 punkt a siste ledd gjelder også i LNF-SB der det er tillatt å føre opp nye boenheter.
3. Det skal sørges for i bestemmelsene at tiltak som i gjeldende kommuneplan er tillatt ifølge dens bestemmelsers §4-3 for noen områder, er tillatt i alle LNF-SB-områder i ny

kommuneplan.

4. Tabell 4 omarbeides slik at det utenfor sentrum tillates maks antall P-plasser slik: 2 per boenhet i leilighetsbygg, 4 per 100 m² forretning/kontor/tjenesteyting, 0,5 per småbåt plass i havn, 0,8 per årsverk ved skole og barnehage

5. I bestemmelsenes tabell 6 tas "lav tetthet av arbeidsplasser" bort fra områdene N01 og N02

6. I bestemmelsenes tabell 6 for område N02 innarbeides krav til veitrase/veiløsning som kan tjene ved eventuell utvidelse av området mot nordøst og som atkomst til Glamsland

7. I bestemmelsenes tabell 10 tas kravet om detaljregulering bort fra område SB05.

Administrasjonen utformer konkrete forslag til bestemmelser ut fra vedtakspunktene ovenfor, og oversender dem til bystyret så snart som mulig.

02.02.2023 Behandling i Bystyret

Stein Kjetil Watne (KRF) stilte spørsmål ved sin habilitet, og fratradte. 23 medlemmer til stede.

Forslag fra Einar Holmer-Hoven: Representanten Stein Kjetil Watne kjennes inhabil i saken.

Vedtak:

Representanten Stein Kjetil Watne kjennes inhabil i saken.

Anne Berit Repstad tok hans plass. 24 medlemmer til stede.

Saksbehandler svarte på spørsmål i møtet.

Forslag fra Otto Randøy (H):

Formannskapetets innstilling vedtas med disse endringene (som innarbeides før planen legges ut til offentlig ettersyn):

1. Arealinnspill "53 Lundemoen (1)" tas med i planen slik det er konsekvensutredet, med bestemmelse om at naturverdier (hule eiker, park), friluftsliv og barn og unges interesser skal ivaretas.
2. Arealinnspill "127 Vallesverdmyra" tas med i planen slik det er konsekvensutredet.
3. Arealinnspill "87 Kvåse" tas med i planen slik det er konsekvensutredet.
4. Arealinnspill "103 Audalen" tas med i planen slik det er konsekvensutredet.
5. Arealinnspill "96 Andeskjærtangen" tas med i planen med sterkt begrenset areal for én ny fritidsbolig, i tråd med anbefaling i konsekvensutredningen og slik innspiller har laget nytt forslag om.
6. For de av forslagspunktene 1 til 5 som måtte bli vedtatt, gis administrasjonen fullmakt til å innarbeide nødvendige endringer og tillegg i bestemmelsene.
7. Administrasjonen bes innarbeide de forslag til endringer i bestemmelser som beskrives i notat "Kommentarer til endringer med forslag til bestemmelser" distribuert 2. februar 2023.
8. I bestemmelsene inntas følgende paragrafer (nummerering endres om nødvendig for å følge bestemmelsenes struktur):
§ 3-2 Bestemmelser til arealformål (pbl. § 11-10 nr. 2)
Boligbebyggelse:

I områder hvor det ikke er krav om reguleringsplan tillates det solcelleanlegg på tak/vegg av bygning, og vertikalaksel-vindturbin med inntil 10 kW installert effekt med inntil 10 meter total høyde fra bakken. Der det er krav om reguleringsplan skal dette avklares i reguleringsplanen. Bestemmelsenes § 2-11 nr. 4 om støy skal følges. I behandlingen av byggesøknaden skal ulemper for naboeiendommer i forhold til estetikk, støy og skygge vektlegges.

§ 4-2 Omfang og lokalisering av spredt boligbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2)

2. d) I områder hvor det ikke er krav om reguleringsplan tillates det solcelleanlegg på tak/vegg av bygning, og vertikalaksel-vindturbin med inntil 10 kW installert effekt med inntil 10 meter total høyde fra bakken. Der det er krav om reguleringsplan skal dette avklares i reguleringsplanen. I behandlingen av byggesøknaden skal ulemper for naboeiendommer i forhold til estetikk, støy og skygge vektlegges.

§ 4-3 Områder hvor det ikke tillates oppført nye boenheter

d) Det tillates solcelleanlegg på tak/vegg av bygning, og vertikalaksel-vindturbin med inntil 10 kW installert effekt med inntil 10 meter total høyde fra bakken. I behandlingen av byggesøknaden skal ulemper for naboeiendommer i forhold til estetikk, støy og skygge vektlegges.

9. I bestemmelsenes tabell 10 tas kravet om detaljregulering bort fra område SB10.

10. I bestemmelsenes tabell 10 tas kravet om detaljregulering bort fra område SB20.

Tilleggsforslag fra Otto Randøy (H):

Sandane boligområde er med i planen begrenset til inntil 2 nye boenheter beliggende utenfor 100-metersbelte, med bestemmelse som tar vare på dette.

Forslag fra Cecilie Knibe Kroglund (AP):

Formannskapetets innstilling vedtas med disse endringene (som innarbeides før planen legges ut til offentlig ettersyn):

1. Arealinnspill 122/123 Kvanneid, tas ikke med i planen
2. Arealinnspill 49 Hesleviga tas ikke med i planen
3. Arealinnspill 153 Hissingdalen tas ikke med i planen
4. Punkt 5 om bestemmelser fra innstilling i formannskapet tas ut og vedtas ikke

Formannskapetets innstilling ligger til grunn. Punktene i forslagene stemmes over hver for seg.

Vedtak:

Punktene fra Cecilie Knibe Kroglund (AP):

Punkt 1 falt med 11 mot 13 stemmer.
Mindretallet var AP 6, SV 2, KRF 2 og MDG

Punkt 2 falt med 11 mot 13 stemmer.
Mindretallet var AP 6, SV 2, KRF 2 og MDG

Punkt 3 falt med 11 mot 13 stemmer.
Mindretallet var AP 6, SV 2, KRF 2 og MDG

Punkt 4 falt med 11 mot 13 stemmer.
Mindretallet var AP 6, SV 2, SP 2 og MDG

Punktene fra Otto Randøy (H):

Punkt 1 vedtas med 13 mot 11 stemmer.
Mindretallet var AP 6, SV 2, PP 2 og MDG

Punkt 2 vedtas med 15 mot 9 stemmer.
Mindretallet var AP 6, SV 2 og MDG

Punkt 3 vedtas med 13 mot 11 stemmer.
Mindretallet var AP 6, SV 2, PP 2 og MDG

Punkt 4 vedtas med 13 mot 11 stemmer.
Mindretallet var AP 6, SV 2, PP 2 og MDG

Punkt 5 vedtas med 13 mot 11 stemmer.
Mindretallet var AP 6, SV 2, PP 2 og MDG

Tilleggsforslag fra Otto Randøy (H) vedtas med 19 mot 5 stemmer.
Mindretallet var PP 2, SV 2 og MDG

Punkt 6 vedtas.

Punkt 7 vedtas.

Punkt 8 vedtas.

Punkt 9 vedtas med 13 mot 11 stemmer.
Mindretallet var AP 6, SV 2, PP 2 og MDG

Punkt 10 vedtas med 13 mot 11 stemmer.
Mindretallet var AP 6, SV 2, PP 2 og MDG

BS- 004/23

Bystyrets vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 11-14 sendes vedlagt forslag til kommuneplanens arealdel for 2023-2035 med plankart datert 02.01.2023, bestemmelser og retningslinjer og planbeskrivelse datert 11.01.2023 på høring og offentlig ettersyn, med følgende endringer (som innarbeides før planen legges ut til offentlig ettersyn):

Del A - Arealinnspill

1. Arealinnspill "8 og 25 Ørnefjell" tas med i planen slik det er konsekvensutredet
2. Arealinnspill "153 Hissingdalen - Sørlandsparken Øst" tas med i utredet omfang i planen, slik at hensyn til landskap og vassdrag innarbeides og sikres i bestemmelse
3. Arealinnspill "40 Østre Kystvei" tas med i planen slik det er konsekvensutredet
4. Arealinnspill "48 Dybedalsveien" tas med i planen slik det er konsekvensutredet
5. Arealinnspill "68 Sandane boligområde" tas med i planen begrenset til inntil 2 nye boenheter beliggende utenfor 100-metersbelte, med bestemmelse som tar vare på dette.
6. Arealinnspill "94 Espevika" tas med i planen slik det er konsekvensutredet
7. Arealinnspill "120 Østerøya/Justøya" tas med i planen slik det er konsekvensutredet
8. Arealinnspill "122/123 Kvanneid" tas med i planen slik det er konsekvensutredet
9. Arealinnspill "125 og 148 Grønnviga 34 og Grønneviga" tas med i planen slik det er konsekvensutredet
10. Arealinnspill "49 Hesleviga" tas med i planen slik det er konsekvensutredet
11. Arealinnspill "53 Lundemoen (1)" tas med i planen slik det er konsekvensutredet, med

bestemmelse om at naturverdier (hule eiker, park), friluftsliv og barn og unges interesser skal ivaretas.

12. Arealinnspill "127 Vallesverdmyra" tas med i planen slik det er konsekvensutredet.

13. Arealinnspill "87 Kvåse" tas med i planen slik det er konsekvensutredet.

14. Arealinnspill "103 Audalen" tas med i planen slik det er konsekvensutredet.

15. Arealinnspill "96 Andeskjærtangen" tas med i planen med sterkt begrenset areal for én ny fritidsbolig, i tråd med anbefaling i konsekvensutredningen og slik innspiller har laget nytt forslag om.

DEL B - Til bestemmelsene

1. For forslagspunktene 11 til 15 overfor, gis administrasjonen fullmakt til å innarbeide nødvendige endringer og tillegg i bestemmelsene.

2. Administrasjonen bes innarbeide de forslag til endringer i bestemmelser som beskrives i notat "Kommentarer til endringer med forslag til bestemmelser" distribuert 2. februar 2023.

3. I bestemmelsene til planen innarbeides retningslinje eller annen formulering som uttrykker at gjenoppføring av bebyggelse og anlegg etter brann og naturskade bør kunne gjennomføres.

4. Det innarbeides ny paragraf i bestemmelsene som gjør at det som står i forslaget §4-3 punkt a siste ledd gjelder også i LNF-SB der det er tillatt å føre opp nye boenheter.

5. Det skal sørges for i bestemmelsene at tiltak som i gjeldende kommuneplan er tillatt ifølge dens bestemmelsers §4-3 for noen områder, er tillatt i alle LNF-SB-områder i ny kommuneplan.

6. Tabell 4 omarbeides slik at det utenfor sentrum tillates maks antall P-plasser slik: 2 per boenhet i leilighetsbygg, 4 per 100 m² forretning/kontor/tjenesteyting, 0,5 per småbåt plass i havn, 0,8 per årsverk ved skole og barnehage

7. I bestemmelsenes tabell 6 tas "lav tetthet av arbeidsplasser" bort fra områdene N01 og N02

8. I bestemmelsenes tabell 6 for område N02 innarbeides krav til veitrase/veiløsning som kan tjene ved eventuell utvidelse av området mot nordøst og som atkomst til Glamsland

9. I bestemmelsenes tabell 10 tas kravet om detaljregulering bort fra område SB05.

10. I bestemmelsene inntas følgende paragrafer (nummerering endres om nødvendig for å følge bestemmelsenes struktur):

§ 3-2 Bestemmelser til arealformål (pbl. § 11-10 nr. 2)

Boligbebyggelse:

I områder hvor det ikke er krav om reguleringsplan tillates det solcelleanlegg på tak/vegg av bygning, og vertikalaksel-vindturbin med inntil 10 kW installert effekt med inntil 10 meter total høyde fra bakken. Der det er krav om reguleringsplan skal dette avklares i reguleringsplanen. Bestemmelsenes § 2-11 nr. 4 om støy skal følges. I behandlingen av byggesøknaden skal ulemper for naboeiendommer i forhold til estetikk, støy og skygge vektlegges.

§ 4-2 Omfang og lokalisering av spredt boligbebyggelse (pbl. § 11-11 nr. 2)

2. d) I områder hvor det ikke er krav om reguleringsplan tillates det solcelleanlegg på tak/vegg av bygning, og vertikalaksel-vindturbin med inntil 10 kW installert effekt med inntil 10 meter total høyde fra bakken. Der det er krav om reguleringsplan skal dette avklares i reguleringsplanen. I behandlingen av byggesøknaden skal ulemper for naboeiendommer i forhold til estetikk, støy og skygge vektlegges.

§ 4-3 Områder hvor det ikke tillates oppført nye boenheter

d) Det tillates solcelleanlegg på tak/vegg av bygning, og vertikalaksel-vindturbin med inntil 10 kW installert effekt med inntil 10 meter total høyde fra bakken. I behandlingen av byggesøknaden skal ulemper for naboeiendommer i forhold til estetikk, støy og skygge vektlegges.

11. I bestemmelsenes tabell 10 tas kravet om detaljregulering bort fra område SB10.

12. I bestemmelsenes tabell 10 tas kravet om detaljregulering bort fra område SB20.

Sammendrag:

I Lillesand kommune har de to siste revideringene av kommuneplanens arealdel vært av begrenset omfang. Det har derfor vært både et ønske og behov for en mer omfattende endring av arealdelen (jf. kommunal planstrategi 2020-2023).

Det er et mål 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.

Ut fra disse forutsetningene er det gjort en omfattende revidering av kommuneplanens arealdel som gir et forslag til arealdel for perioden 2023-2035.

Det ble høsten 2021 meldt oppstart av revidering av kommuneplanens arealdel. Det kom 25 innspill til oppstart og planprogram, som ble vurdert ved behandling av planprogrammet og ved utarbeidelsen av arealdelen. Det er kommet 149 arealinnspill. Det er foretatt en grovsiling med utgangspunkt i arealprinsippene i kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030 og bærekraftsmålene. Etter grovsiling og konsekvensutredning er 43 av disse helt eller delvis tatt med i forslag til ny arealdel.

Det er også foretatt en gjennomgang av 103 ubebygde fremtidige byggeområder, etter samme metode som grovsilingen. Bystyret vedtok å ta ut 10 områder, endre 47 og beholde 46. Av områdene som ble tatt ut var dette 4 boligområder, 3 fritidsboligområder, 1 område for spredt bolig i LNF og 2 småbåthavner.

Det utarbeidet et forslag til kommuneplanens arealdel for Lillesand kommune 2023-2035 som totalt sett har en nedgang av 2022 daa med byggeområde. Nedgangen skyldes i stor grad bolig-, fritidsbolig- og tjenesteytringsområder som er begrenset eller tatt ut. Det er imidlertid en økning i næringsareal på nesten 600 daa.

LNF-formålene økes med 2143 daa, men av disse er det økning av spredt boligbygging i LNF på 154 daa.

Det er tatt en gjennomgang av noen av hensynssonene, og det er lagt inn nye faresoner, også for stormflo, samt nye hensynssoner for fredningsområde for hummer, hekkeområder for sårbare sjøfugl og det er et økt fokus på gyteområder for sjøørret. Det har ikke vært kapasitet til en full gjennomgang av hensynssoner.

Det er gjort en omfattende revidering bestemmelsene med sikte på bedre lesbarhet. Det er også gjort endringer for å gi en likhet mellom behandling av boliger i formålene; boligformål, LNF-spredt boligbebyggelse og landbruksboliger. Generelt er det et økt fokus på arealutnyttelse i planforslaget.

Totalt sett anser kommunedirektøren forslaget til kommuneplanens arealdel 2023-2035 for å være fremtidsrettet og i tråd med de overordnede arealprinsippene og bærekraftsmålene.

Bakgrunn for saken:

Høsten 2021 ble det satt i gang arbeid med å revidere kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035. Kommuneplanens arealdel skal ta utgangspunkt i vedtatt planstrategi og skal henge sammen med det plangrunnlaget kommunen har fra før. Den skal bygge på samfunnsdelen og følge opp mål og strategier som er vedtatt der. Denne koblingen er viktig for å sikre at den langsiktige arealpolitikken blir sett i sammenheng med utviklingen på andre områder i samfunnet.

De to siste revideringene av kommuneplanens arealdel har vært av begrenset omfang. Det har nå vært både et ønske og et behov for en mer omfattende endring av arealdelen (jf.

kommunal planstrategi 2020-2023).

Det er et mål 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.

Saksopplysninger:

Denne saken omtaler revidering av kommuneplanens arealdel, bortsett fra områdene på Flørenes, som tas i egen sak på grunn av saksbehandlers inhabilitet (for mer informasjon se planbeskrivelsens kapittel 3.1.3).

Det er utarbeidet et forslag til revidert arealdel for Lillesand kommune for perioden 2023-2035.

Vedlagt ligger:

- Vedlegg 1: Forslag til plankart i PDF, datert 02.01.2023. Det er også utarbeidet et digitalt plankart som finnes på denne lenken: [Lillesand Kommune - Forslag til ny arealplan 2023-2035 \(arcgis.com\)](https://arcgis.com)
Det er også laget en versjon som viser forslag til ny arealdel samtidig som man ser arealdelen 2018-2030.
[Forslag til ny arealplan for Lillesand Kommune 2023-2035 \(arcgis.com\)](https://arcgis.com)
Ved spørsmål om pålogging, trykk avbryt.
- Vedlegg 2: Forslag til bestemmelser, datert 02.01.2023, med 5 vedlegg. Vedleggene til bestemmelsene ligger ikke ved i denne saken, og finnes ved å følge denne lenken:

[1.gangsbehandling - LILLESAND KOMMUNE](#)
- Vedlegg 3: Planbeskrivelse, datert 02.01.2023 (med 9 vedlegg). 2 av vedleggene til planbeskrivelsen ligger ved i denne saken (arealregnskap og konsekvensutredning). Alle de 9 vedleggene kan finnes ved å følge denne lenken: [1.gangsbehandling - LILLESAND KOMMUNE](#)

Planbeskrivelsen beskriver prosessen og vurderingene som er gjort. En del av teksten vil derfor være lik i saksfremstillingen og planbeskrivelsen. Nedenfor følger en oppsummering.

Det er mange henvisninger til plankart, bestemmelser, konsekvensutredning, arealregnskap og planbeskrivelse, og det er derfor hensiktsmessig å ha alle dokumenter lett tilgjengelig når man leser saken.

Oppstart av revidering av arealdelen og planprogrammet (planbeskrivelsens kapittel 3.2)
Bystyret vedtok møte 16.06.2021 (BS-076/21) oppstart av arbeidet med revidering av kommuneplanens arealdel, mandatet for arbeidet og oppstart av arbeid med planprogram. Planprogrammet ble utarbeidet høsten 2021, og er oppskriften på hva som gjøres og hvordan det skal gjøres.

Samtidig som det ble varslet oppstart av arbeidet med revideringen, ble planprogrammet

sendt på høring i perioden 05.11.2021-16.01.2022. Det kom 25 innspill til oppstart og planprogram, hvor av 20 ble ansett som relevante innspill til planprogrammet, og ble vurdert inn i planprogrammet. De øvrige var mer til kommuneplanen for øvrig, og er blitt vurdert i forbindelse med utarbeidelsen av forslag til arealdel. Innspillene i sin helhet ligger som vedlegg til planbeskrivelsen. Planprogrammet ble vedtatt av bystyret 30. mars 2022.

Arealinnspill (planbeskrivelsens kapittel 3.3)

Samtidig som planprogrammet var på høring, ble det åpnet opp for å komme med arealinnspill til endringer av arealformålene. Det kom inn totalt 149 arealinnspill. Innspillene i sin helhet ligger som vedlegg til planbeskrivelsen. Det var 135 var eksterne arealinnspill og 14 kommunale arealinnspill. Med kommunale arealinnspill menes innspill til endringer av arealformål som kommunen selv trenger for å ivareta sine innbyggere. Dette dreier seg blant annet om vannverk, renseanlegg og arealer til tjenesteyting. I tillegg er det innspill for å ivareta forvaltning av egne eiendommer.

Tabell 1 Oppsummert antall innspill etter arealformål

Arealformål	Antall innspill
Bolig	45
Fritidsbolig	16
Sentrumsformål	3
Tjenesteyting	5
Fritids- og turistformål	4
Næring	11
Andre typer bebyggelse og anlegg	11
Kombinert formål	7
Parkering	3
Trasé for teknisk infrastruktur	1
Grønnstruktur og LNF	18
LNF-spredd boligbebyggelse	5
LNF-spredd fritidsbebyggelse	2
Bruk og vern av sjø og vassdrag	3
Småbåthavn	15
Akvakultur	4
Totalt	149

Tabellen viser antall innspill sortert etter arealformål. Antallet er beregnet ut fra antall områder som ble grovsilt. Flere innspill inkluderte flere arealformål – eksempelvis et område for fritidsbolig med tilhørende småbåthavn – og er vurdert som to innspill i grovsilingen.

Ved gjennomgang av arealinnspillene viste de seg å være av varierende kvalitet. I de tilfellene hvor innspill var så mangelfulle at det ikke var mulig å forstå hva innspillene dreide seg om, eller hva som var avgrensningen av innspillet, ble innsender kontaktet for avklaring. På denne måten er ingen innspill forkastet på grunn av kvalitet.

Digital kartløsning (planbeskrivelsens kapittel 3.3.2)

For å få en oversikt over alle innspillene, ble det utarbeidet en [digital kartløsning](#) hvor man tok inn alle arealinnspill. Hvert innspill ble digitalisert med en omtrentlig avgrensning, ønsket arealformål og en kort beskrivelse av innspillet. Avgrensningen i kartet ble også koblet til

kommunens innsynsløsning for post, slik at det ble en direkte kobling mot selve innspillet som var sendt inn. Innsynsløsningen ble gjort tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

Grovsiling av arealinnspill (planbeskrivelsens kapittel 3.3.2)

Det ble foretatt en grovsiling av alle de 149 arealinnspillene. Vedlagt til planbeskrivelsen ligger dokumentet som også inneholder metoden. Grovsiling vil si at innspillene som ikke var i tråd med arealprinsippene og presiseringene i planprogrammet, ikke ble med i det videre planarbeidet. Grovsilingen er gjort av administrativ prosjektgruppe med kompetanse innenfor plan, byggesak, samfunn, næring, landbruk/skogbruk/vilt, og natur og miljø. Grovsilingen ble diskutert i politisk styringsgruppe og fremmet til politisk behandling i plan- og miljøutvalget, formannskapet og bystyret (BS 58/22, BS 82/22 og BS 91/22). Det ble ikke åpnet for at faglige vurderinger kunne endres politisk, men at det politisk kunne vedtas at innspill som faglig sett ikke skulle bli med videre, ble sendt til konsekvensutredning. Eller motsatt; at innspill som faglig sett skulle bli med videre, ble tatt ut av bystyret og ikke sendt til konsekvensutredning. Bystyrets behandling er synliggjort med en egen kolonne i grovsilingsdokumentet. Etter at grovsilingen var behandlet i bystyret, ble den digitale innspillsløsningen oppdatert med et kartlag over arealinnspillene som gikk videre til konsekvensutredning.

Innspill 138 – Skauerøya: På grunn av mangelfulle kart har kommunedirektøren tolket innspill 138 – Skauerøya som et innspill om å beholde dagens LNF-formål. Innsender av innspillet har kontaktet kommunen og opplyst at dette er feil. Det er ønske om at fritidseiendommene avsettes til fritidsboligformål mens resten av området beholdes som LNF. Disse opplysningene ble mottatt rett etter at konsekvensutredningen var ferdig, men før forslag til arealdel ble ferdigstilt. Det har vært et prinsipp at ingen arealinnspill skulle forkastes på grunn av manglende kvalitet, og det ble derfor valgt å ettersende innspill 138 – Skauerøya til konsekvensutredning. Det er viktig å understreke at innspillet ikke har hatt samme politiske behandling som de øvrige innspillene. Dette innspillet blir derfor spesielt omtalt i saksfremstillingen.

Behandling av øvrige arealinnspill (planbeskrivelsens kapittel 3.3.3)

Innspill som ikke omhandler nye utbyggingsområder, trenger ikke å konsekvensutredes. Dette gjelder innspill for grønnstruktur, landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF), og bruk og vern av sjø og vassdrag, utenom områder for akvakultur og småbåthavner som er konsekvensutredet. Det er allikevel foretatt en vurdering av dem i grovsilingen.

Det er noen arealinnspill som er kommet inn som «motinnspill» – det vil si at der det er kommet et innspill om nytt utbyggingsformål, har noen kommet med innspill om å beholde dagens arealmål. Det kom for eksempel innspill på flere nye boligformål, og i etterkant har det også kommet «motinnspill» med ønske om å beholde dagens arealmålet (LNF). Disse motinnspillene er ikke vurdert etter arealprinsippene da intensjonen er å beholde arealmålet slik det er i arealdelen 2018-2030. Motinnspillet er derimot brukt som kunnskapsgrunnlag ved vurdering av det opprinnelige arealinnspillet.

Det kom også innspill med ønske om å beholde byggeområder som ligger i arealdelen 2018-2030 som ikke er utbygd. Disse er vurdert ved gjennomgang av fremtidige byggeområder.

Vurdering av fremtidige byggeområder (planbeskrivelsens kapittel 3.4)

Nasjonal, regional og lokal politikk har endret seg siden Lillesand kommune sist hadde en omfattende rullering av arealdelen. Det er i dag større fokus på at arealene som skal bygges ut, skal utnyttes i tråd med lavutslippssamfunnet. Det står i planprogrammet at det skal vurderes å ta ut områder som ikke er i tråd med arealprinsippene og bærekraftsmålene, samt områder som over flere perioder har ligget urealisert i arealdelen.

Vurderingene er gjort av administrativ prosjektgruppe basert på samme metode som for grovsiling av arealinnspill, og følger de samme vurderingskriteriene. Det er imidlertid tre tallverdier som settes for vurdering av fremtidige byggeområder: 0 = ut, 1 = beholde og 2 =

endre. Fremtidige byggeområder som allerede er regulert og/eller utbygd, er ikke vurdert og forblir med gjeldende arealformål som i arealdelen 2018-2030. Der arealdelen avviker fra gjeldende reguleringsplaner, er det foreslått å justere arealformålet i arealdelen i tråd med reguleringsplanen. Vurderinger av fremtidige byggeområder er behandlet plan- og miljøutvalget, formannskapet og bystyret (BS 95/22 og BS 100/22). Dokumentet «Vurdering av fremtidige byggeområder» ligger som et vedlegg til planbeskrivelsen, hvor bystyrets vedtak er synliggjort i en egen kolonne.

Tabell 2: Oppsummering av vurdering av fremtidige byggeområder i kommuneplanens arealdel 2018-2030

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

Konsekvensutredning (planbeskrivelsens kapittel 4.1.1)

Når det tilrettelegges for nye områder til utbyggingsformål eller vesentlig endret arealbruk i eksisterende byggeområder, skal det utarbeides en konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredning. Asplan Viak AS ble engasjert til å utarbeide konsekvensutredningen av arealinnspill. Konsekvensutredning og ROS-analyse av hvert enkelt innspill og samlede vurderinger av konsekvenser, finnes som vedlegg til planbeskrivelsen.

Konsekvensutredningen er en faglig vurdering av innspillene, med en anbefaling om innspillet bør tas inn i arealdelen. Konsekvensutredningen kan ikke endres politisk, og har heller ikke vært behandlet politisk i forkant av bystyrets 1. gangsbehandling av forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2035.

Tabell 3: Oppsummering av konsekvensutredningen

Arealformål	Antall konsekvensutredet	Antall som anbefales tatt inn i planforslaget
Bolig	6	3
Fritidsbolig	5	4
Sentrumsformål	2	1
Tjenesteyting	4	4
Kombinert formål	4	4
Fritids- og turistformål	5	2
Næring	7	5
Andre typer bebyggelse og anlegg	4	4
Parkering	2	2
LNF-spredt boligbebyggelse	24	11
LNF-spredt fritidsbebyggelse	1	0
Småbåthavn/småbåtanlegg	6	4
Totalt	70	44

Det høye antallet av LNF-spredt boligbebyggelse (SB) er fordi bystyret har forandret flere innspill fra bolig til SB. I tillegg har bystyret lagt til utvidelser av allerede eksisterende SB-områder, som også er konsekvensutredet.

Informasjon og medvirkning (planbeskrivelsens kapittel 3.5)

Planprogrammets plan for medvirkning er fulgt. For en fullstendig beskrivelse av medvirkningen se planbeskrivelsens kapittel 3.5. I tillegg har det vært mange henvendelser til kommunens planavdeling med spørsmål, spesielt om arealinnspill og prosessen rundt dem, men også om kommuneplanprosessen generelt. Det er fortløpende gitt veiledning og svar på telefon og e-post.

Barnetråkk (planbeskrivelsens kapittel 3.5.6)

Det er for første gang gjennomført barnetråkk i Lillesand kommune. Dette har både vært en del av medvirkning for barn og unge, og en styrking av kunnskapsgrunnlaget.

Kommuneplannivået er et vanskelig nivå å drive med reell medvirkning med barn og unge ved revidering av kommuneplanens arealdel. Det var kommunens egen planavdeling som gjennomførte opplegget i klassene. Opplegget besto av en innledende presentasjon om kommuneplanens arealdel og hvorfor man trengte å gjennomføre barnetråkk. Deretter registrerte elevene selv opplysninger via nettsiden barnetrakk.no. Det er totalt 12 klasser fordelt på 3 ulike trinn og 4 skoler som har gjennomført barnetråkk.

Lillesand speidergruppe spilte inn til planprogrammet at de ønsket å gjennomføre speidertråkk. Speidertråkk ble gjennomført med speidere og ledere i april 2022. Resultatet kan leses i planbeskrivelsens kapittel 4.1.2.

Arealregnskap (planbeskrivelsens kapittel 4.1.3)

Analyseavdelingen i Agder fylkeskommune har utarbeidet et [digitalt arealregnskap](#) for Lillesand kommune. Det digitale arealregnskapet er et kartverktøy viser oversikt over dagens arealer 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.

Det er utarbeidet et arealregnskap for Lillesand kommune. Arealregnskapet ligger som vedlegg til planbeskrivelsen. Arealregnskapet er utarbeidet av planavdelingen i Lillesand kommune basert på det digitale arealregnskapet, den eksisterende arealdelen 2018-2030 og

forslag til ny arealdel for 2023-2035.

Forslag til arealdel har en nedgang i byggeområder på totalt 2022 daa. Nedgangen skyldes i stor grad bolig-, fritidsbolig- og tjenesteytringsområder som er begrenset eller tatt ut. Det er imidlertid en økning i næringsareal på nesten 600 daa.

LNF-formålene økes med 2143 daa, men av disse er det økning av spredt boligbygging i LNF på 154 daa.

Beskrivelse av planforslaget (planbeskrivelsens kapittel 5)

Her vises kun en oppsummering av hva som er tatt inn og ut av områder. For mer informasjon se planbeskrivelsens kapittel 5 «Beskrivelse av planforslaget».

Benevnelsene i parentes viser til områdenavnene i forslag til arealdel 2023-2035.

Bolig:

Nye områder som tas inn	Områder som tas ut
18 Langedalskleiva (B34)	B39 Virekilåsen
21 Kjerkemyr (B155)	B41 Tjoremyra
23 Skuggevik (B156)	B47 Hestheia
	B48 Furuholt

Fritidsbolig:

Nye områder som tas inn	Områder som tas ut
21 Kjerkemyr (B155)	B39 Virekilåsen
23 Skuggevik (B156)	B41 Tjoremyra
	B47 Hestheia
	B48 Furuholt

Sentrumsområder:

Nye områder som tas inn
K03 Ketil Moes plass (SF01)

Offentlig og privat tjenesteyting:

Nye områder som tas inn	Områder som tas ut
K08 Høvåg bo- og aktivitetssenter (O8 og O9)	O3 Brønningsmyr
Justøy kapell (O3)	O9 Kjerlinglandheia
106 Østre Kaldvell (O2)	

Fritids- og turistformål:

Nye områder som tas inn
14 Skagerak camping (FT 01)
45 Tingsaker camping (sør) (FT02)

Næringsformål:

Nye områder som tas inn
Disse tre er slått sammen: 16/19 Kjerlingland 105 Kjerlingland/Bjellandsåsen 146 Glamsland (N2)
19 Sørlandsparken øst (N1)
31 Høvågveien (N6)

Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg:

Tabell 4: Andre endringer i denne tabellen er småbåthavner som har skiftet formål til småbåtanlegg.

Nye områder som tas inn	Områder som tas ut	Andre endringer
K10 Bjellandsåsen (høydebasseng) (A8)	A2 Kanalkorridor Krågviga og Træviga	S01 Vesterhus (småbåtanlegg) (A19)
K12 Bjørkestøl (vannverk) (A2)		S02 Høvåg/Indre Årsnes (småbåtanlegg) (A20)
K13 Bjørkestøl (vannverk) (A2)		S03 Kvannes (A18) (småbåtanlegg)
12 Rauviga (småbåtanlegg) (A17)		S06 Ågerøya (A21) (småbåtanlegg)
66 Knudremyr (deponi) (A4)		S10 Dybvigsbukta (A22) (småbåtanlegg)
152 Isefjær-Bjørndalsmyra (deponi) (A11)		S11 Dybvigsbukta (A22) (småbåtanlegg)
142 Krogebukta (småbåtanlegg) (A25)		S13 Skallodden (A23) (småbåtanlegg)
		S16 Bergshaven (småbåtanlegg) (A24)
		S26 Trædalen (småbåtanlegg) (A26)

Grav- og urnelund:

Nye områder som tas inn
Justøy grav- og urnelund

Kombinert bebyggelses- og anleggsformål:

Nye områder som tas inn
K01 Brannstasjonstomta (bolig/tjenesteyting) (KB18)
K02 Sjømannshjemmet (bolig/tjenesteyting) (KB17)
K06 Stykkene (bolig/tjenesteyting/næring) (KB15)
K07 Solkollen (bolig/tjenesteyting) (KB11)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Nye områder som tas inn
51 Birkelandsveien (V1)

Parkering:

Nye områder som tas inn

95 Skibsheia (P1)

Naturområde:

Nye områder som tas inn

62 Mågeholmen (N01)

62 Terneholmen (N02)

Friområde:

Nye områder som tas inn

57 Bergshaven (o_F1)

59 Bergshaven (o_F1)

LNF-spredd boligbebyggelse:

Nye områder som tas inn	Områder som tas ut
Innspill 11 Frillestad 3 (SB19)	SB21 Kvanneidveien
Innspill 12 Rauviga (originalt boliginnspill) (SB138)	
Innspill 61 Hæstadsvingen (originalt boliginnspill) (SB133)	
Innspill 116 Espevigveien (originalt boliginnspill) (SB137)	
SB01 Vesterhus 1 (utvidelse av område)	
SB04 Hesthaven (utvidelse av område)	
SB15 Ribehaugen (utvidelse av område)	
SB20 Svellvigdalen (utvidelse av området og slått sammen med SB151)	
SB45 Vesterhus 2 (utvidelse av område, avgrenset dyrket mark, endring av B01)	
SB85 Vestre Ørsland (utvidelse av området)	
SB113 Justøyveien (utvidelse av området)	
SB127 Longnes (nytt SB)	
SB128 Vibeveien 1 (nytt SB)	
SB129 Vibeveien 2 (nytt SB)	
SB130 Longnesodden (nytt SB i forbindelse med utvidelse av B55)	
SB131 Nyglestea (nytt SB)	
SB132 Ørsland (nytt SB)	
SB134 Krossnesveien (endring av B03 og avgrenset mot dyrka mark)	
SB135 Hæstad (endring av B05)	
SB136 Ribe (endring av B06)	

Småbåthavn:

Nye områder som tas inn	Områder som tas ut
K04 Kokkenes (S21)	S27 Audalsbukta
142 Krogebukta (A25)	

Akvakultur:

Nye områder som tas inn
98 Auenes (AK4)
99 Risholmen (AK5)

Hensynssoner (kapittel 5.2)

Det har ikke vært tid til å gjøre en fullstendig revisjon av hensynssonene i denne omgang. Dette er et tema det bør ses nærmere på ved neste revidering av kommuneplanens arealdel. Det har blitt lagt inn enkelte nye hensynssoner der det har kommet innspill om å ivareta viktige hensyn.

Grimevannet er kommunens drikkevannskilde og har en sikringssone for nedslagsfeltet til drikkevannet. Drikkevannskilder skal tas hensyn til og beskyttes, slik at det sikres drikkevann av god og trygg kvalitet, og at behovet for rensing ved produksjon av drikkevann reduseres. Avgrensningen på sikringssone for drikkevann er ikke endret. Det finnes klausuleringsbestemmelser/servitutter som er inngått i 1973 til drikkevannskilden. Disse er en godt bevart hemmelighet både internt og eksternt. Mattilsynet anbefaler at klausuleringsbestemmelser tas med i arealdelen. Asplan Viak AS har vært engasjert for å gjøre en jobb med å foreslå bestemmelser til sikringssonen, basert på klausuleringsbestemmelsene. På grunnlag av dette er deler av klausuleringsbestemmelsene blitt innarbeidet i bestemmelsene til arealdelen. Dette er også drøftet i møte med grunneierne. Klausuleringsbestemmelsene blir ikke opphevet som følge av endringene i arealdelen. Eventuelle endringer av klausuleringsbestemmelsene gjøres som en egen prosess.

Sikringssone for luftkvalitet er vurdert (områdene rundt Fiven), men på grunn av manglende data er de ikke tatt med. Dette er beskrevet i planbeskrivelsen.

Faresoner for skred og flom er oppdatert etter nasjonalt kunnskapsgrunnlag. Det er også lagt inn fremskrevet 1000 års stormflo.

Det er vurdert å ta inn faresone for sulfid, men det er usikkerhet rundt kartleggingene, og faresonen ville blitt stor og svært usikker. Forholdet ivaretas derfor under generelle bestemmelser.

Faresone for kvikkleire er vurdert, men det er kun registeret områder med marine avsetninger som kan inneholde kvikkleire. Etter en henvendelse til NVE er det besluttet å ikke legge inn områder under marin grense som hensynssoner. NVE anbefaler at det settes en generell bestemmelse om at det for alle planer og tiltak under marin grense skal utredes for områdeskred. Dette er lagt inn under generelle bestemmelser.

Det er ikke ledig kapasitet på vann i områdene H410_1 og H410_2 i området Bjellandsåsen/Glamsland og Kjerlingland/Brønningsmyr. Det er derfor lagt inn to infrastruktursoner med rekkefølgekrav (jf. § 2-4 c) om at før det gis tillatelse til nye tiltak som krever økt vannforsyning (inkludert slukkevann) i infrastruktursonene, skal høydebasseng på Bjellandsåsen være etablert.

Hensynssoner for landbruk er gjennomgått av kommunens landbrukskontor, men ikke endret og videreføres som i arealdelen 2018-2030.

Det er tatt en gjennomgang av de statlige sikra friluftsområdene. Slåttholmen er blitt statlig sikret etter sist revidering og legges nå inn som hensynssone i likhet med de andre statlige sikra friluftsområdene.

Det har blitt vurdert om det skal legges en hensynssone landskap i området langs Blindleia, med hensikt å begrense ny bebyggelse som bryter med landskapsbildet. Det vil imidlertid kreve en større kartlegging av området for å sette en fornuftig avgrensning av

hensynssonen, noe det ikke har vært kapasitet til ved denne revisjonen.

Det er svært mange hensynssoner for bevaring av naturmiljø, og det har ikke vært kapasitet til å gjennomgå disse. Følgende er imidlertid lagt til:

- Fredningsområde for hummer (H560_1) i tråd med fredningsområde for hummer
- Hekkeområder for sjøfugl (H560_2) i tråd med to av innspillene ved oppstart, med påfølgende henvendelse til Statsforvalter
- Oppdatering av hovedvassdrag med fokus på sjørret etter flere innspill ved oppstart

Hensynssone for bevaring av kulturmiljø er ikke gjennomgått, men utvidet med følgende:

- Kulturmiljø i Lillesand sentrum (H570_2) i tråd med Riksantikvarens NB!-register
- Krigsminner på Justøya (H570_18), mer om dette under fritids- og turistformål nedenfor.

Kjøbmannsvik og fylkesvei 3652 er vurdert i henhold til innspill, men etter henvendelse til kulturminnemyndigheten (Agder fylkeskommune) er de ikke tatt inn.

Båndleggingssonene for naturvern er naturområder som er båndlagt etter lov om forvaltning av naturens mangfold. Toreheia naturreservat er blitt båndlagt etter sist revidering av arealdelen og er tatt med i tråd med vernestatus.

Det lagt en sone med krav om felles planlegging (gjennomføringszone) med tilhørende bestemmelser (§ 2.4 b) for hensynssone H810_1 på Fossbekk. Hensikten med sonen er at det skal utarbeides en områderegulering, hvor det avklares utvidelse av renseanlegget og annen bruk av området.

Beskrivelse og konsekvenser av endring av bestemmelser og retningslinjer (kapittel 5.3)

Det har generelt vært et behov for en gjennomgang og oppdatering av bestemmelsene og retningslinjer i arealdelen 2018-2030. Mange av bestemmelsene har vært vanskelig tolke, og enkelte bestemmelser har derfor ikke blitt brukt. Det gjøres flere endringer av bestemmelsene, både i forhold til innhold og for at de skal bli lettere å forstå og bruke. Planbeskrivelsens kapittel 5.3 som beskriver endringen av bestemmelsene, er på mange sider og derfor gjengis kun de viktigste her.

Definisjoner:

Det er laget noen definisjoner i starten av bestemmelsene. Den viktigste er at man har fått en definisjon på sentrumsområdet. Nå brukes begrepet sentrumsområde med samme avgrensning som områderegulering for Lillesand sentrum (planID 2014000725). Det ble forsøkt å utvide denne noe for å ta med mer av sentrum, men forsøket ble avsluttet. Dersom man skal endre sentrumsområdet, må dette gjøres med en mer omfattende prosess.

§1-1 Forholdet til kommunedelplaner og reguleringsplaner (pbl. § 1-5):

Det er gjort en vesentlig endring av denne bestemmelsen. I arealdelen 2018-2030 er det en ganske innfløkt bestemmelse om at reguleringsplaner gjelder der det ikke er strid med hovedformålet i kommuneplanens arealdel. Dette er en bestemmelse som skapt mye forvirring og som kan være vanskelig å tolke. Det er derfor endret til at reguleringsplaner skal gjelde foran kommuneplanen, fordi reguleringsplaner er mer detaljerte enn kommuneplanen.

§ 2-3 Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl. § 11-9 nr. 3):

Det er to nye bestemmelser til vann- og avløpsanlegg, og begge gjelder tilknytning til offentlig

vann og avløp. Den ene nye bestemmelsen er at «nye boliger og fritidsboliger innenfor tettbebyggelse (jf. forurensningsforskriften § 11-3 Definisjoner) skal tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg». Begrunnelsen for dette kravet er EUs forslag til nytt avløpsdirektiv hvor det er foreslått at private renseanlegg kun skal benyttes unntaksvis innenfor tettbebyggelse.

Den andre nye bestemmelsen er at «for all fritidsbebyggelse gjelder pbl. §§ 27-1 og 27 2 (jf. pbl. § 30-6).» Denne bestemmelsen er nødvendig for at tilknytningsplikt også skal gjelde for fritidsbebyggelse. Avløpsdirektivet skiller ikke på bolig og fritidsbolig, og for å få mest mulig tilknytning, må også fritidsboliger tilknyttes offentlig vann og avløp.

§ 2-4 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4):

Det er to nye rekkefølgekrav som omhandler områderegulering på Fossbekk og høydebasseng på Bjellandsåsen. Begge disse er omtalt under avsnittet om hensynssoner.

§ 2-10 Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5):

Parkeringsbestemmelsene i arealdelen 2018-2030 består av mye tekst og er vanskelig å lese. Det er nå laget en tabell for lettere å tolke hva som gjelder.

Her brukes også begrepet sentrumsområde jf. punktet om definisjoner. Det er ulike parkeringskrav til biloppstillingsplasser, sykkelparkering og HC-parkering. For standard størrelse på parkeringsplass henvises det til veinormalen som er under revisjon og som vil være oppdatert i forhold standard størrelser.

Det stilles også krav til el-ladning. For parkeringsplasser til leiligheter er det satt krav om tilrettelegging for el-lading på 100%. For parkeringsplasser som er tilknyttet arbeidsplasser, er kravet satt til 50% og for parkeringsplasser som er tilgjengelig for allmennheten og det er sannsynlig at det parkeres noen timer, er kravet satt til 20% av det totale antallet.

Totalt sett reduseres kravene til minimum parkeringsplasser, og konsekvensene av endringene er at det skal avsettes mindre areal til parkering for å gi en bedre arealutnyttelse, samtidig som man ønsker å få en større del av befolkningen til å gå, sykle og bruke kollektivtrafikk.

§ 3-2 Bestemmelser til arealformål (pbl. § 11-10 nr. 2):

Næringsformål

Bestemmelsen om handel videreføres fra arealdelen 2018-2030. De to store og nye områdene N01 Sørlandsparken øst og N02 Kjerlingland/Bjellandsåsen, har fått bestemmelser som sikrer ivaretagelse av resultatene fra konsekvensutredningen.

Fritids- og turistformål

Det er kommet to nye områder for fritids- og turistformål; FT1 Skagerak camping og FT2 Tingsaker camping. Begge områdene har fått bestemmelser som skal ivareta resultatene fra konsekvensutredningen.

Kombinerte formål

Her fremgår kombinasjonen av de ulike formålene i en tabell i bestemmelsene. Områdene kan brukes i kombinasjon, eller til ett eller flere av formålene. Det er krav om reguleringsplan før områdene tas i bruk slik at arealformålene avklares.

For KB15 på Stykkene tillates det ikke støyende næringsvirksomhet i tråd med resultatene fra konsekvensutredningen.

§ 4-1 Lokalisering av bygninger og anlegg til landbruk (pbl. § 11-11-nr. 1)

Bestemmelsene er i stor grad i tråd med arealdelen fra 2018-2030. Endringen er at det er satt en størrelse på våningshus som tilsvarer størrelsen på bolig og LNF-spredd bolig (SB).

§ 5-1 Drikkevannsforsyning (pbl. § 11-8 bokstav a, jf. pbl. § 1-6)

Det er gjort store endringer på bestemmelsene for hensynssone for drikkevann, som beskrevet under punktet ovenfor om hensynssoner.

§ 5-3 Krav til infrastruktur (pbl. § 11-8, jf. pbl. § 1-6)

For H410_1 i området Kjerlingland/Brønningsmyr og H410_2 i området Bjellandsåsen/Glamsland skal det bygges høydebasseng, som omtalt tidligere.

Retningslinjer (kapittel 5.3.7)

Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men legges til grunn ved saksbehandling av tiltak og planer.

«Retningslinjer som er knyttet til hensynssoner» er listet opp i slutten av bestemmelsene. De fleste er videreført fra arealdelen 2018-2030. For hensynssonene for naturmiljø er det tilført retningslinjer for hummerreservat, hekkeområder for sjøfugl og sjørøretførende vassdrag.

I listen over hensynssoner for bevaring av kulturmiljø er Justøya fort (krigsminne) lagt til.

«Generelle retningslinjer» er vedlegg til bestemmelsene. Retningslinjer for dispensasjonsbehandling ved gjenoppbygging etter brann eller naturskade er tatt ut, ettersom denne aldri blir brukt og er ivaretatt i eget lovverk.

«R2 Lokale retningslinjer for saksbehandling av planer og tiltak innenfor områder med potensielt sulfidholdig berggrunn i Lillesand kommune» er videreført fra arealdelen 2018-2030. «R3 Retningslinjene for skilting og reklameinnretninger i formingsveilederen for Lillesand sentrum» er tatt inn. Det samme gjelder «R4 Veinormal for Lillesand kommune», «R5 Retningslinjer for fritidsbebyggelse» og den nye «R6 Veileder; rammeplan for vann og avløp».

Konsekvensutredning (kapittel 6)

Det er konsekvensutredning 70 arealinnspill, og av disse anbefales det at 44 arealinnspill blir med videre i forslag til ny arealdel. Alle arealinnspillene som er foreslått videre er tatt med i forslag til ny arealdel, bortsett fra innspill nr. 257 Vallesverd håndverkerhavn. Dette er en lokalitet for håndverkerhavn som håndverkerforeningen har sagt at ikke egner seg til formålet. Mer om dette i planbeskrivelsens kapittel 5.1.5 «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone». Det er derfor 43 arealinnspill som er foreslått inn i ny arealdel.

Konsekvensutredningen konkluderer med at de samlede konsekvensene av endringene i arealdelen i stor grad er i samsvar med overordnede strategier og vil bygge opp under de mål som er gitt i samfunnsdelen.

Vurderinger:

Generelt

Det har vært et ønske om en omfattende revidering av kommuneplanens arealdel med mål om å få vedtatt ny arealdel innen denne bystyreperioden. Det å revidere arealdelen – og særlig i dette omfanget – er en tidkrevende prosess. På grunn av manglende bemanning på planavdelingen, kom man sent i gang. For å mulighet til å komme i mål, har kommunedirektøren måtte prioritere noen deler av arbeidet og derfor også prioritere ned noen deler av arbeidet med revideringen. Det som ikke er prioritert, er blant annet gjennomgang av en del av hensynssonene, gjennomgang av eksisterende byggeområder/LNF-spredd bolig for finjusteringer, en større jobb med næringsområder (hvilke områder som egner seg til hva og arealutnyttelse) og grundigere arealregnskap. Dette fremgår av planbeskrivelsen.

I planbeskrivelsen er det forsøkt å dokumentere endringene og vurderingene som er gjort. Teksten i denne saksfremstillingen vil derfor også i noen grad kunne kjennes igjen i

planbeskrivelsen. For vurderinger henvises det derfor til planbeskrivelsen. Nedenfor gjøres det noen generelle vurderinger, og noen utdypninger av områder som er av spesiell karakter eller hvor det er behov for ytterligere forklaringer.

Fossbekk

På Fossbekk ble det spilt inn flere nye arealformål. Det er administrativt i Lillesand kommune kommet innspill om å utvide eksisterende renseanlegg, samt å avsette et grøntområde ned mot Krogebukta med infrastruktur til renseanlegget i bakken. Det er også kommet private innspill med forslag om næringsformål og boligbebyggelse, som kan komme i konflikt med en eventuell utvidelse av renseanlegget. Renseanlegg er samfunnskritisk infrastruktur og skal ha høy prioritet. På grunn av interessekonfliktene ble det i forbindelse med grovsilingen av arealinnspillene, vurdert at det ikke var tid til å ta avgjørelsene om plassering av renseanlegg ved revideringen av arealdelen. For å ikke legge føringer for arealbruken, er området avsatt til hovedformålet «Bebyggelse og anlegg», og det er lagt en gjennomføringszone med krav om felles planlegging. Det er også satt føring for at det er Lillesand kommune som skal utarbeide områdeplanen, slik at man ikke risikere at private aktører legger føringer som påvirker samfunnskritisk infrastruktur.

Boligbebyggelse generelt

I henhold til arealregnskapet ligger det nok arealreserver til boligformål i arealdelen 2018-2030 for langt frem i tid. Det betyr at det ikke er behov for nye boligområder, men samtidig er ikke alle eksisterende boligområder i tråd med arealprinsippene. Derfor er det både tatt inn nye områder for boligbebyggelse og tatt ut eksisterende områder. Selv om det er nedgang i boligformål, er den antatte boligreserven på 1561 daa. Antatt behov frem til 2030 er estimert til å være 424-559 daa (jf. arealregnskapet), og den antatte boligreserven bør derfor være tilstrekkelig.

Fritidsbebyggelse generelt

Behovet for fritidsbebyggelse er vanskelig å sette. Mange ønsker fritidsbolig i Lillesand kommune, men det vil være lite bærekraftig og urealistisk å mette dette markedet. Det er derfor ikke satt et behov, og det vil snarere være mer aktuelt å utnytte arealene som er avsatt på en god og effektiv måte. Det er tatt ut mer areal til fritidsbebyggelse enn det er tatt inn. Arealreserven er derfor gått fra 1021 daa til 295 daa.

Arealinnspill 138 Skauerøya:

På det tidspunktet hvor dette ble oppdaget, var grovsilingen av arealinnspillene for lengst politisk behandlet, og innspillet er derfor ikke grovsilt. Konsekvensutredningen var akkurat ferdigstilt, men innspillet ble likevel oversendt konsulenten for konsekvensutredning, slik at man kunne få vurdert dette innspillet på linje med de øvrige innspillene. Etter konsekvensutredning ble arealinnspillet ikke anbefalt videre på grunn av privatisering av strandsonen.

Offentlig og privat tjenesteyting,

Områdene O3 og O9 på Kjerlingland/Glamsland ligger inntil hverandre og er store areal som har vært tiltenkt sykehus eller fengsel. Når dette ikke lengre er aktuelt, har ikke dette arealet en plassering som er egnet til tjenesteyting. Områdene tas derfor ut som offentlig og privat tjenesteyting. Det har kommet innspill om å omdisponere området til næringsformål. Dette er beskrevet under «Næringsbebyggelse».

Fritids- og turistformål

Skagerak camping

Som skrevet i saksopplysningene, er det spilt inn et betydelig areal til byggeområde for fritids- og turistformål, og konsekvensutredningen sier at «området bør reduseres vesentlig, og bare avsettes der det er aktuelt med bygningsmessige tiltak». For å avgrense området ytterligere, ble det tatt kontakt med Agder fylkeskommune som kulturminnemyndighet. For å minske konflikten med kulturminner, er arealet blitt ytterligere justert med hensyn til kystfortet og landskapet, og med avgrensningen som fremkommer i plankartet. Hensikten med å

redusere området, er å sikre at kultur- og friluftsinnteresser i området ivaretas samt å begrense eksponering fra sjø. Det stilles også krav i bestemmelsene om detaljregulering i samarbeid med kulturminnemyndigheten og spesialkompetanse på krigsminner, og krav til sikring av allmennhetens tilgang.

Fylkeskommunen har signalisert at de skeptiske til å avsette område som byggeområde og skal befare området. Eventuelle merknader kan forventes i høringen.

Tingsaker camping

Innspilllets avgrensning er justert etter konsekvensutredningen. Naturområdet som følger langs Moelva i vest, forlenges med friluftsområde langs strandsonen i sør for å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen og sikre en eventuell kyststi.

Næringsarealer generelt

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. Behovet for næringsarealer styres av etterspørsel. Behovet er vanskelig å beregne, og varierer ut ifra trender og marked. Det ikke gjort behovsundersøkelser verken lokalt eller i regionen. I arealdelen 2018-2030 er det avsatt 1805 daa til næringsformål, og av disse er antatt næringsreserve på 854 daa. Det er økning forslag til ny arealdel på 596 daa, som tilsier antatt arealreserve på 1450 daa.

Det er flere utfordringer med arealreserven til næring. Den ene er at de ledige næringsarealer er privat eid, som igjen betyr at selv om arealene er ubebygde, er de ikke nødvendigvis tilgjengelig for salg.

En annen utfordring med næringsarealer, er at de ofte har en svært lav utnyttelse. Når man først tar hull på næringsareal, bør det sikres at de utnyttes på en god måte. Det burde vært jobbet mer med utnyttelse av næringsområder, aller helst på regionalt nivå, slik at det ikke blir for store geografiske forskjeller i forhold til krav som stilles i forhold til utnyttelse av næringsareal i regionen.

En tredje utfordring med store næringsområder er landskapsinngrepene. De sprenges ofte flatt, og gir enorme landskapsinngrep i det småkuperte sørlandsterranget. Det er mulig å utnytte områder på en mer skånsom måte, og det er behov for å stille krav til utbyggere og på den måten få større bevisstgjøring og en kompetanseheving i bransjen på dette området. For de store næringsområdene som tas inn i forslag til ny arealdel er det satt bestemmelser om reguleringsplan med høy utnyttelse, samtidig som det skal sikres en god landskapstilpasning.

Kjerlingland/Bjellandsåsen

Det har kommet flere arealinnspill for omdisponering av arealformålet på Bjellandsåsen/Glamsland. Innspillene gjelder både næringsformål, LNF-formål og andre typer bebyggelse og anlegg (høydebasseng). Foreslått næringsområde er i stor grad en omdisponering av området til offentlig og privat tjenesteyting. Dette er et stort område, og gjennom konsekvensutredningen ble det anbefalt å justere avgrensningen av næringsområdet. Det er foretatt en avgrensning mot nord for å ivareta myrområder og vilt – særlig viltovergangen over E-18.

Infrastruktursone

For infrastrukturensone for områdene H410_1 og H410_2 i området Bjellandsåsen/Glamsland og Kjerlingland/Brønningsmyr settes det rekkefølgekrav om at før det gis tillatelse til nye tiltak som krever økt vannforsyning, skal høydebasseng på Bjellandsåsen være etablert. Rekkefølgekravet kan oppfattes strengt og inngripende, men i og med at det allerede er store problemer med vanntrykk, vil det ikke kunne godkjennes rammeplan for vann og avløp før høydebasseng er på plass. Ved å ta dette inn som et rekkefølgekrav, vil det gi forutsigbarhet for utbyggere.

Håndtverkerhavn

Det er i planprogrammet sagt at «Lillesand kommune har behov for en trafikk- og håndtverkerhavn med god infrastruktur. Det ønskes spesielt innspill på områder som er egnet til dette.»

Det kom ett eksternt innspill på håndtverkerhavn i Flesibukta, som ikke ble anbefalt videre i grovsilingen på grunn av manglende infrastruktur og terrenginngrep i strandsonen.

Det er i tillegg kommet et innspill fra bystyret om håndtverkerhavn på Vestre Vallesverd. Denne lokaliteten er anbefalt videre i konsekvensutredningen, men håndtverkerforeningen anser ikke lokaliteten som egnet. Intensjonen var å tilrettelegge for håndtverkerhavn og ikke generelt til småbåtanlegg – og på grunnlag av håndtverkerforeningens uttalelse, er ikke innspillet tatt med. Dette er derfor det eneste arealinnspillet som er anbefalt i konsekvensutredningen, som ikke er tatt med i forslag til ny arealdel.

Det betyr at man ikke har greid å løse utfordringen med håndtverkerhavn i denne prosessen.

Konklusjon:

Kommunedirektøren legger frem et forslag til kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035, og det er vektlagt at arealdelen skal være i tråd med arealprinsippene i kommuneplanens samfunnsdel, FNs bærekraftsmål og nasjonale, regionale og kommunale føringer.

Det er gjort omfattende endringer i plankartet, hvor det er nedgang i arealreserven for bolig, fritidsbolig og tjenesteyting. Behovet for boligarealer anes allikevel som dekket. Antatt arealreserve for næringsformål er økt. Totalt sett er det en nedgang i byggeformål på ca. 2200 daa, hvor ca. 1990 er avsatt til LNF. De øvrige er omdisponert til andre formål. Det er gjort en omfattende revidering av bestemmelsene med sikte på bedre lesbarhet. Det er også gjort endringer for å gi en likhet mellom behandling av boliger i formålene; boligformål, LNF-spredd boligbebyggelse og landbruksboliger. Det er generelt et økt fokus på bedre arealutnyttelse i planforslaget. Det er tilført noen hensynssoner for å ivareta sårbare arter og verdifulle kulturmiljøer.

Kommunedirektøren anser forslag til arealdel for 2023-2035 til for være i tråd med målsetningen i planprogrammet, som er at «arealdelen skal være styringsdokument som skal bidra til å videreutvikle Lillesand kommune på en bærekraftig måte i et langsiktig perspektiv».

Kommunedirektøren anbefaler derfor bystyret å legge ut forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2035 til høring og offentlig ettersyn.

Saksdokumenter:

Vedlegg 1_KPA_Lillesand_A0_stående (020123)

Vedlegg 2_Forslag til bestemmelser (11.01.2023)

Vedlegg 3_Planbeskrivelse 2023-2035 (11.01.2023)

Planbeskrivelsens vedlegg 7_a Konsekvensutredning og ROSanalyse

Planbeskrivelsens vedlegg 7_b Konsekvensutredning av innspill 138 - Skauerøya

Planbeskrivelsens vedlegg 8_Arealregnskap for Lillesand kommune (02012023)

Sak 004/23 Forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2035, uten områdene på Flørenes

Det er funnet følgende feil i saksfremstillingen:

Tabell for bolig, øverst på side 8 i saksfremstillingen er feil. Det er riktig tabell i planbeskrivelsen side 28. Dette er den riktige tabellen:

<p>Boligområder som tas inn:</p> <ul style="list-style-type: none">- B155 Kjerkemyr (innspill 21)- B156 Skuggevik (innspill 23)	<p>Boligområder som tas ut:</p> <ul style="list-style-type: none">- B39 Virekilåsen- B41 Tjoremyra- B47 Hestheia- B48 Furuholt
--	---

Tabellen for fritidsbolig som kommer etter, er også feil. Riktig tabell for fritidsbolig står på side 29 i planbeskrivelsen, og er som følger

<p>Områder for fritidsbebyggelse som tas inn:</p> <ul style="list-style-type: none">- F10 Justøygavlen/Korsland (innspill 47 og 170)- F11 Øygarden hyttefelt (innspill 76)	<p>Områder for fritidsbebyggelse som tas ut:</p> <ul style="list-style-type: none">- F09 Bråheia- F10 Ingridnes- F14 Kosvik
---	---

Tabell for kombinert bebyggelse og anleggsformål s 9 i saksfremstillingen, så har så har innspill K07 Solkollen fått feil benevenlse, riktig benevnelse er KB16 (ikke KB11).

19.01.2023



Behandles av:	Møtedato:	Utv. Saksnr:
Bystyret	02.02.2023	005/23
Formannskapet	25.01.2023	005/23

Arkivnr: K1-140, PlanType-20	Saksbehandler: Preben Løkken Værholm	Dok.dato: 12.01.2023
Arkivsaksnr.: 21/918-76	Tittel: Fagansvarlig plan og byggesak	

Forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2035 - Flørenes-områdene

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Bystyret vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 11-14 å sende vedlagt forslag til kommuneplanens arealdel for 2023-2035 med plankart datert 02.01.2023, bestemmelser og retningslinjer og planbeskrivelse datert 11.01.2023 på høring og offentlig ettersyn.

25.01.2023 Behandling i Formannskapet

Forslag fra Otto Randøy (H):

Kommunedirektørens forslag vedtas med disse endringene (som innarbeides før planen legges ut til offentlig ettersyn):

1. Arealinnspill "135 Flørenesstien 2" tas med i planen slik det er konsekvensutredet, med bestemmelse som sikrer automatisk fredet fornminne
2. Arealinnspill "190 Flørenes" tas med i planen slik det er konsekvensutredet

Bestemmelsene vedtas slik de er vedtatt for resten av kommunen, beskrevet i sak 004/23.

Vedtak:

Punkt 1: Forslaget falt med 4 mot 5 stemmer. Mindretallet var Sp, H 2 og FrP.

Punkt 2: Forslaget vedtas med 5 mot 4 stemmer. Mindretallet var Ap 3 og SV.

FS- 005/23

Formannskapets innstilling:

Bystyret vedtar i henhold til plan- og bygningslovens § 11-14 å sende vedlagt forslag til kommuneplanens arealdel for 2023-2035 med plankart datert 02.01.2023, bestemmelser og retningslinjer og planbeskrivelse datert 11.01.2023 på høring og offentlig ettersyn, med følgende endring (som innarbeides før planen legges ut til offentlig ettersyn):

Arealinnspill "190 Flørenes" tas med i planen slik det er konsekvensutredet

Bestemmelsene vedtas slik de er vedtatt for resten av kommunen, beskrevet i sak 004/23.

02.02.2023 Behandling i Bystyret

Forslag fra Otto Randøy (H):

Formannskapetets innstilling vedtas med denne endringen (som innarbeides før planen legges ut til offentlig ettersyn):

Arealinnspill "135 Flørenesstien 2" tas med i planen slik det er konsekvensutredet, med bestemmelse som sikrer automatisk fredet fornminne. Administrasjonen gis fullmakt til å innarbeide nødvendige endringer og tillegg i bestemmelsene.

Bestemmelsene forøvrig vedtas likelydende med bestemmelsesvedtak i sak 004/23 (kommuneplanen for resten av kommunen).

Forslag fra Cecilie Knibe Kroglund (Ap):

Formannskapetets innstilling vedtas med denne endringen (som innarbeides før planen legges ut til offentlig ettersyn):

1. Arealinnspill "190 Flørenes" tas ikke med i planen

Vedtak:

Forslaget fra Knibe Kroglund falt med 9 mot 15 stemmer. Mindretallet var AP 6, SV 2 og MDG.

Forslaget til Randøy ble vedtatt med 14 mot 10 stemmer. Mindretallet var PP1 (Knudsen), AP 6, SV 2 og MDG.

BS- 005/23

Bystyrets vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 11-14 sendes vedlagt forslag til kommuneplanens arealdel for 2023-2035 med plankart datert 02.01.2023, bestemmelser og retningslinjer og planbeskrivelse datert 11.01.2023 på høring og offentlig ettersyn, med følgende endring (som innarbeides før planen legges ut til offentlig ettersyn):

Arealinnspill "190 Flørenes" tas med i planen slik det er konsekvensutredet

Arealinnspill "135 Flørenesstien 2" tas med i planen slik det er konsekvensutredet, med bestemmelse som sikrer automatisk fredet fornminne. Administrasjonen gis fullmakt til å innarbeide nødvendige endringer og tillegg i bestemmelsene.

Bestemmelsene forøvrig vedtas likelydende med bestemmelsesvedtak i sak 004/23 (kommuneplanen for resten av kommunen).

Bakgrunn for saken:

Dette saksfremlegget omtaler kun områdene på Flørenes. Resten av områdene tas i egen sak på grunn av prosjektleders inhabilitet for Flørenes-området (for mer informasjon se planbeskrivelsens kapittel 3.1.3).

Saksopplysninger:

Denne saken omtaler kun områdene på Flørenes. Resten av områdene som tas i egen sak på grunn av prosjektleders inhabilitet (for mer informasjon se planbeskrivelsens kapittel 3.1.3). Konsekvensutredningen og plankartet er utført av et eksternt konsulentfirma og det er derfor utarbeidet like bestemmelser, plankart og beskrivelser for begge saksfremleggene.

Vedlagt ligger:

- Vedlegg 1: Forslag til plankart i PDF, datert 02.01.2023. Det er også utarbeidet et digitalt plankart som finnes på denne lenken: [Lillesand Kommune - Forslag til ny arealplan 2023-2035 \(arcgis.com\)](https://arcgis.com)
Det er også laget en versjon som viser forslag til ny arealdel samtidig som man ser

arealdelen 2018-2030.

[Forslag til ny arealplan for Lillesand Kommune 2023-2035 \(arcgis.com\)](#)

Ved spørsmål om pålogging, trykk avbryt.

- Vedlegg 2: Forslag til bestemmelser, datert 11.01.2023, med 5 vedlegg. Vedleggene til bestemmelsene ligger ikke ved i denne saken, og finnes ved å følge denne lenken:

[1.gangsbehandling - LILLESAND KOMMUNE](#)

- Vedlegg 3: Planbeskrivelse, datert 11.01.2023 (med 9 vedlegg). 2 av vedleggene til planbeskrivelsen ligger ved i denne saken (arealregnskap og konsekvensutredning). Alle de 9 vedleggene kan finnes ved å følge denne lenken: [1.gangsbehandling - LILLESAND KOMMUNE](#)

Grovsiling av arealinnspill på Flørenes-området

Det ble foretatt en grovsiling av alle de 13 innspillene fra Flørenesområdet. Vedlagt til planbeskrivelsen ligger dokumentet som også inneholder metoden. Grovsilingen ble diskutert i politisk styringsgruppe og fremmet til politisk behandling i plan- og miljøutvalget, formannskapet og bystyret (BS 057/22 og BS 081/22).

Vurdering av fremtidige byggeområder på Flørenes-området

Vurderinger av fremtidige byggeområder (Flørenesområdet) er behandlet i plan- og miljøutvalget, formannskapet og bystyret (BS 096/22). Dokumentet «Vurdering av fremtidige byggeområder» ligger som et vedlegg til planbeskrivelsen, hvor bystyrets vedtak er synliggjort i en egen kolonne.

Konsekvensutredning av Flørenes-områdene

Det ble konsekvensutredet 6 arealinnspill på Flørenesområdet:

1 bolig, 2 fritidsbolig, 1 parkeringsanlegg og småbåthavn og 2 spredt boligbygging.

Av disse 6 arealinnspillene, er det anbefalt at 3 av de blir med videre i forslag til ny arealdel.

Det gjelder følgende:

Tabell 1 Arealinnspill som er konsekvensutredet

Formål	Område nr og navn	Kommentar	
Flørenes			
Bolig	18 - Langedalskleiva	Eks. situasjon	
Fritidsbolig	28 - Klingsund 39		
Fritidsbolig	30, 149 - Klingsund hyttefelt		
Småbåthavn og parkering	131 - Flørenesveien 260	Ekst. situasjon	
Spredt boligbygging	135 - Flørenesstien 2		
Spredt boligbygging	190 - Flørenes		

Vurderinger:

Dette saksfremlegget tar kun for seg arealinnspillene på Flørenes. Planbeskrivelsen og planbestemmelsene er utarbeidet likt for begge saksfremlegg. Disse vurderingene blir gjort saksfremlegget til resten av kommuneplanens areadel.

Det er ikke gjort noen konkrete vurderinger for Flørenes-området som trenger å vurderes mer utdypende i dette saksfremlegget, enn de generelle vurderingen som er gjort i planbeskrivelsene som er vedlagt denne saken.

Konklusjon:

Kommunedirektøren legger frem et forslag til kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035, og det er vektlagt at arealdelen skal være i tråd med arealprinsippene i kommuneplanens samfunnsdel, FNs bærekraftsmål og nasjonale, regionale og kommunale føringer.

Kommunedirektøren anser forslag til arealdel for 2023-2035 til for være i tråd med målsetningen i planprogrammet, som er at «arealdelen skal være styringsdokument som skal bidra til å videreutvikle Lillesand kommune på en bærekraftig måte i et langsiktig perspektiv».

Kommunedirektøren anbefaler derfor bystyret å legge ut forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2035 til høring og offentlig ettersyn.

Saksdokumenter:

Vedlegg 1_KPA_Lillesand_A0_stående (020123)

Vedlegg 2_Forslag til bestemmelser (11.01.2023)

Vedlegg 3_Planbeskrivelse 2023-2035 (11.01.2023)

Planbeskrivelsens vedlegg 7_a Konsekvensutredning og ROSanalyse

Planbeskrivelsens vedlegg 7_b Konsekvensutredning av innspill 138 - Skauerøya

Planbeskrivelsens vedlegg 8_Arealregnskap for Lillesand kommune (02012023)

Kommunaldirektøren er bedt om å kommentere og foreslå bestemmelser til følgende punkter i formannskapetets vedtak 25/1 – 2023.

Bolig:

	Formannskapetets vedtak	Kommunedirektørens kommentar.
1	Arealinnspill "8 og 25 Ørnefjell" tas med i planen slik det er konsekvensutredet.	Her vil det være krav om reguleringsplan og støy og lekeområder må ivaretas gjennom reguleringsplan (jf. bestemmelsenes § 2-12.) Det er ikke behov for ytterligere bestemmelser i arealdelen.

Næring:

	Formannskapetets vedtak	Kommunedirektørens kommentar.
7	Arealinnspill "153 Hissingdalen - Sørlandsparken Øst" tas med i utredet omfang i planen, slik at hensyn til landskap og vassdrag innarbeides og sikres i bestemmelse [lik behandling som naboinnspill]	<p>Det er landskap som er mest utslagsgivende i konsekvensutredningen, hvor det står: «<i>Kupert terreng med to tydelige åsrygger som bygges ned. Høydeforskjell på ca. 80 m mellom rv. 420 og de høyeste toppene.</i>»</p> <p>Dersom man foreslå å ivareta disse to åsryggene (Anfinnåsen og Merrå), vil det ikke være stort areal igjen, så landskapstilpasning er en utfordring.</p> <p>I tillegg ligger hele området innenfor et område med båndgneis (jf. NGU sin kartdatabase), som er mulig område for sulfid, og sannsynligheten for at man får sulfidutfordringer er store. Dersom området skal bygges ut vil det være krav til tiltaksplan for sulfid.</p> <p>Formannskapet var negative til lav tetthet av arbeidsplasser (jf. FS 4/23 bestemmelser punkt 5), og derfor er dette heller ikke forslått i bestemmelsene.</p>
Kommunaldirektørens forslag til bestemmelse:		
<p>Før det tillates tiltak, skal området reguleres. Området ligger i et område med potensiale for forekomster av syredannende gneis, og det er krav om tiltaksplan for sulfid.</p> <p>Området skal i hovedsak brukes til arealkrevende virksomheter med stort behov for tungtransport/biltransport.</p>		

Spredt bolig i LNF (SB):

	Formannskapetets vedtak	Kommunedirektørens kommentar.
9	Arealinnspill "40 Østre Kystvei" tas med i planen slik det er konsekvensutredet [ingen røde lys]	Legges inn med totalt 2 boenheter

10	Arealinnspill "48 Dybedalsveien" tas med i planen slik det er konsekvensutredet [ingen røde lys]	Legges inn med 1 boenhet
11	Arealinnspill "68 Sandane boligområde" tas med i planen slik det er konsekvensutredet	Legges inn med totalt 5 boenheter (3 nye)
13	Arealinnspill "94 Espevika" tas med i planen slik det er konsekvensutredet	Legges inn med 1 boenhet
15	Arealinnspill "120 Østerøya/Justøya" tas med i planen slik det er konsekvensutredet [ingen røde lys]	Legges inn med 1 boenhet (påvirker dyrka mark, men området er så lite at de vanskelig å sikre buffer)
16	Arealinnspill "122/123 Kvanneid" tas med i planen slik det er konsekvensutredet [ingen røde lys]	Legges inn med totalt 5 boliger (4 nye)
17	Arealinnspill "125 og 148 Grønnviga 34 og Grønneviga" tas med i planen slik det er konsekvensutredet	Legges inn med totalt 4 boenheter (2 nye)

Ingen av de overnevnte vil få krav om detaljregulering.

Bebyggelse og anlegg; småbåtanlegg

	Formannskapetets vedtak	Kommunedirektørens kommentar.
20	Arealinnspill "49 Hesleviga" tas med i planen slik det er konsekvensutredet	Innspillet legges inn som småbåtanlegg

Bestemmelser:

	Formannskapetets vedtak	Kommunedirektørens kommentar.
22	I bestemmelsene til planen innarbeides retningslinje eller liknende som uttrykker at gjenoppføring av bebyggelse og anlegg etter brann og naturskade bør kunne gjennomføres.	I dag står dette under SB områder (bestemmelse), og innenfor 100 metersbeltet (retningslinje). Det mulig å videreføre eksisterende bestemmelse under §4.2 og §4-2: Gjenoppbygging etter brann eller naturskade (pbl § 11-11 nr. 2): Eksisterende bebyggelse skal bare i helt spesielle tilfeller ikke tillates gjenoppført etter brann eller naturskade.
23	Det innarbeides ny paragraf i bestemmelsene som gjør at det som står i forslaget §4-3 punkt a siste ledd gjelder også i LNF-SB der det er tillatt å føre opp nye boenheter.	§ 4-2, andre ledd tilføyes: Det tillates mindre tiltak på bebygd eiendom, jf. definisjon i kommuneplanens bestemmelser § 3-1.
24	Det skal sørges for i bestemmelsene at tiltak som i gjeldende kommuneplan er tillatt ifølge dens	Jf. punkt over

	bestemmers §4-3 for noen områder, er tillatt i alle LNF-SB-områder i ny kommuneplan.	
--	--	--

	Formannskapetets vedtak	Kommunedirektørens kommentar.
29	I bestemmelsen tabell 6 for område N02 innarbeides krav til veitrase/veiløsning som kan tjene ved eventuell utvidelse av området mot nordøst og som atkomst til Glamsland	Forslag til tillegg i bestemmelsen § 3-2.2 for N02: Kjerlingland/Bjellandsåsen. Det skal sikkes trase som er til arealdelens område A3. Traseen skal dimensjoneres ut ifra et fremtidig behov til område A3.