



Lillesand kommune

Lillesand kommune

Planbeskrivelse

til kommuneplanens arealdel 2023-2035

Endret jf. bystyrets vedtak 02.02.2023

Innholdsfortegnelse

1	Innledning	1
1.1	Formålet med revisjonen	1
1.2	Hva er kommuneplanens arealdel og hvordan lese den	1
2	Overordnede føringer	2
3	Prosess og medvirkning	5
3.1	Organisering og inhabilitet	6
3.1.1	Administrativ organisering	6
3.1.2	Politisk organisering	7
3.1.3	Inhabilitet	8
3.2	Oppstart av revidering arealdelen og planprogrammet	8
3.3	Arealinnspill	9
3.3.1	Innkomne arealinnspill	9
3.3.2	Behandling av arealinnspill for byggeområder og byggeområde i LNF	10
3.3.3	Behandling av øvrige arealinnspill	11
3.4	Vurdering av fremtidige byggeområder	12
3.5	Informasjon og medvirkning	13
3.5.1	Før formell oppstart	13
3.5.2	Oppstart, planprogram og arealinnspill; høring og offentlig ettersyn	13
3.5.3	Planfase	14
3.5.4	Planlagt medvirkning ved høring og offentlig ettersyn forslag til arealdel	15
3.5.5	Planlagt informasjon etter vedtak	15
3.5.6	Barne- og speidertråkk	15
3.6	Førstegangsbehandling av forslag til arealdel 2023-2035	17
4	Kunnskapsgrunnlag	19
4.1.1	Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse	19
4.1.2	Resultater fra barne- og speidertråkkregistreringene	20
4.1.3	Arealregnskap	22
4.1.4	Temakart	25
5	Beskrivelse av planforslaget	26
5.1	Arealformål	26
5.1.1	Bebyggelse og anlegg	30
5.1.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	38
5.1.3	Grønnstruktur	39
5.1.4	Landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF)	40
5.1.5	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	43

5.2	Hensynssoner	44
5.2.1	Sikringssoner	44
5.2.2	Faresoner.....	46
5.2.3	Infrastruktursoner	46
5.2.4	Hensynssoner	47
5.2.5	Gjennomføringssoner	49
5.3	Beskrivelse og konsekvenser av endring av bestemmelser og retningslinjer	50
5.3.1	Definisjoner	50
5.3.2	Bestemmelsenenes kapittel 1.....	50
5.3.3	Bestemmelsenenes kapittel 2.....	51
5.3.4	Bestemmelsenenes kapittel 3.....	56
5.3.5	Bestemmelsenenes kapittel 4.....	57
5.3.6	Bestemmelsenenes kapittel 5.....	58
5.3.7	Retningslinjer	59
6	Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse	60
6.1	Konsekvensutredning av arealinnspill	60
6.1.1	Endringer av arealinnspill etter bystyrets vedtak 2.2.23.....	63
6.2	Konsekvenser av endring av bestemmelser	65
6.2.1	Endringer av bestemmelser etter bystyrets vedtak 2.2.23	66
6.3	Oppsummering av planens samlede konsekvenser.....	68
6.3.1	Endringer av planens samlede konsekvenser etter bystyrets vedtak 2.2.23	68
6.4	Risiko- og sårbarhetsanalyse	70
6.4.1	Endringer av ROS etter bystyrets vedtak.....	70
7	Oppsummering	71
	Vedlegg	72

1 Innledning

1.1 Formålet med revisjonen

I Lillesand kommune har de to siste revideringene av kommuneplanens arealdel vært begrenset til mindre endringer. Det har nå 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.

1.2 Hva er kommuneplanens arealdel og hvordan lese den

Kommuneplanen er en fellesbetegnelse for *kommuneplanens samfunnsdel* og *kommuneplanens arealdel*. Arealdelen skal sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030. Den angir rammer og betingelser for nye tiltak og fremtidig arealbruk, samt grunnlag for å utarbeide mer detaljerte planer for enkeltområder.

Kommuneplanens arealdel består av:

- Plankart
- Bestemmelser og retningslinjer
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse

Plankartet med hensynssoner og bestemmelsene er juridisk bindende for arealbruken i kommunen. Planbeskrivelsen beskriver prosessen for utarbeidelse av arealdelen og bakgrunnen for endringene som er gjort. Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse av kommuneplanens arealdel er en del av planbeskrivelsen og følger som vedlegg til planbeskrivelsen.

Det er mange henvisninger til plankart, bestemmelser og konsekvensutredning, og av plassmessige årsaker gjengir ikke alltid planbeskrivelsen teksten i disse dokumentene. Derfor er det hensiktsmessig å ha alle dokumenter lett tilgjengelig når man leser planbeskrivelsen.

Grønn farge i tabellene viser prosesser og faser som man ikke er kommet til ennå, og derfor ikke er gjennomført.

2 Overordnede føringer

Nasjonale og regionale interesser ivaretas ved revidering av kommuneplanens arealdel. FNs bærekraftsmål er en del av dette, og bærekraftsmålene skal løse vår tids største utfordringer.

I planprogrammet ble det vedtatt å spesielt prioritere følgende bærekraftsmål:

- 6. Rent vann og gode sanitærforhold
- 11. Bærekraftige byer og lokalsamfunn
- 13. Stoppe klimaendringene
- 14. Livet i havet
- 15. Livet på land
- 17. Samarbeid for å nå målene

Figur 1: FNs bærekraftsmål som er prioriterte i forbindelse med revideringen av arealdelen.

Selv om bærekraftsmålene har vært prioritert, er oppfølgingen omfattende. Det kan være vanskelig å bryte målene ned til lokale tiltak. Bærekraftsmålene lå til grunn for arealprinsippene som ble vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030. Arealprinsippene har vært sentrale i utarbeidelsen av arealdelen, og de er brukt som kriterier ved grovsiling av arealinnspill og vurdering av fremtidige byggeområder i kommuneplanens arealdel 2018-2030. Ved revidering av arealdelen har det vært enighet om at dette er den beste og mest konkrete måten å ivareta bærekraftsmålene på.

Bærekraftsmål nr. 17 *Samarbeid for å nå målene* er helt klart det viktigste målet – både for å ta avgjørelser med best mulig kunnskapsgrunnlag, men også for å forankre beslutningene både administrativt og politisk. Den største trusselen for bærekraftsmål nr. 17 er tid, både internt i kommunen og mot regionale samarbeidspartnere. Oppstarten av arbeidet med å revidere arealdel kom sent i gang i den politiske perioden, og det har derfor vært begrenset med tid. Når regionale aktører har blitt kontaktet for samarbeid, har det vært utfordringer med at det er lite tid som er avsatt til samarbeid. Noen aktører har likevel vært gode samarbeidspartnere for kommunen, og særlig har Agder fylkeskommunes analyseavdeling vært til svært god hjelp med digitale GIS-løsninger og arealregnskap. Mer om prosess og medvirkning i kapittel 3.

Samtidig med revidering av kommuneplanens arealdel, har tre regionale planer vært under utarbeidelse: *Regional plan for senterstruktur og handel*, *Regional plan for bolig, areal og transport i Kristiansandregionen (BATP)* og *Regional plan for mobilitet*. Alle de tre planene skal legge føringer for kommuneplanene. Ved denne revisjonen har det vært utfordrende å skulle følge opp de regionale planene fordi de verken har vært på høring eller er vedtatt. Lillesand kommune har deltatt i arbeidet med de regionale planene, spesielt BATP, og har på denne måten forsøkt å samordne prinsippene i de regionale planene og kommuneplanens arealdel.

Som nevnt over har arealprinsippene i kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030 vært et viktig grunnlag for vurdering av arealinnspill og fremtidige utbyggingsområder i arealdelen 2018-2030. Arealprinsippene gjengis derfor her:

Overordnede prinsipper og strategier for arealplanlegging i Lillesand kommune

1. Hovedtyngden av boligveksten skal skje i eller nær eksisterende tettstedsstruktur. Utbygging skal styrke eksisterende utbyggingsstruktur og underbygge teknisk og sosial infrastruktur
2. Delta i regionale samarbeid for å fremme trafikksikkerhet og redusere køer og miljøbelastninger (herunder oppfylle Paris-avtalen). Arbeide for en sammenhengende gang- og sykkelvei gjennom hele kommunen
3. Under planlegging av nye byggeområder skal fremkommelighet, lav fart, trafikksikkerhet og universell utforming vektlegges
4. Sikre en differensiert boligstruktur som møter befolkningens behov i dag og i fremtiden
5. Sikre sentrumsnære friluftsområder
6. Sikre tilfredsstillende vannforsyning for innbyggerne
7. Sikre attraktive arealer for næringsutvikling både i sentrum og langs E18
8. Bevare historiske sentra samtidig som det tilrettelegges for vekst
9. Verne om landbruksressursene og ikke nedbygge fulldyrka mark
10. Ta hensyn til klimautfordringene
11. Sikre allmenn ferdsel, ikke minst i sjønære områder. Det skal utarbeides en langtidsplan med sikte på å etablere kyststi
12. Ta hensyn til eksisterende bomiljø ved fortetting ved blant annet krav om 3D-fremstillinger og bedre visualiseringer av konsekvenser
13. Bruke mulighetene i plan- og bygningsloven for prioriteringer og forenklinger
14. Hensynta estetikk ved nye fysiske inngrep
15. Ivareta kulturminner

Lokalisering av boligbygging

For å ivareta de overordnede strategiene videreføres følgende prioriterte rekkefølge for utbygging:

1. Fortette i og rundt Lillesand sentrum. Fortetting skal balansere flere hensyn, blant annet mål om lavutslippssamfunnet. I tillegg må effekten på eksisterende bomiljø tillegges vesentlig vekt.
2. Fortette langs aksene rv. 420 fra Sangereid i vest til Kaldvellvassdraget i øst. Aksen defineres som 500 m på hver side av rv. 420.
3. Utbygging i Dyvik

Lillesand sentrum

Sentrums attraktivitet for besøkende fra utenfor Lillesands grenser skal styrkes. Lillesand sentrum må utvikles som by- og kommunesentrum, samtidig som det historiske miljøet og byens karakter bevares. Dette ivaretas blant annet gjennom god og forutsigbar sentrumsplanlegging.

Høvåg

Høvåg er spredtbygd med to tettere områder nært opp til hverandre; Gamle Høvåg kirkested og strekningen Indre Årsnes–Hæstadsvingen. Framtidige boligområder skal

lokaliseres i eller mellom disse områdene. I tillegg skal den karakteristiske spredte bebyggelsen videreføres og i noen grad kunne utvides.

Justøya

Justøysamfunnet ligger relativt nært Lillesand tettsted. Bosettingen er i dag stort sett knyttet til primærnærings utbyggingsmønster, og ny bebyggelse har funnet sted dels tilfeldig og dels i form av fortetting i eksisterende bebyggelse. Det vesentlige av bosettingen er lokalisert langs fylkesveien og i Brekkestø. Infrastrukturen legger klare begrensninger på videre boligbygging. Ny bebyggelse bør i størst mulig grad integreres i eksisterende grendebebyggelse, med fortsatt mulighet til spredt bebyggelse der hvor forholdene ligger til rette for det.

Figur 2: Overordnede prinsipper og strategier for arealplanlegging i Lillesand kommune (kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030).

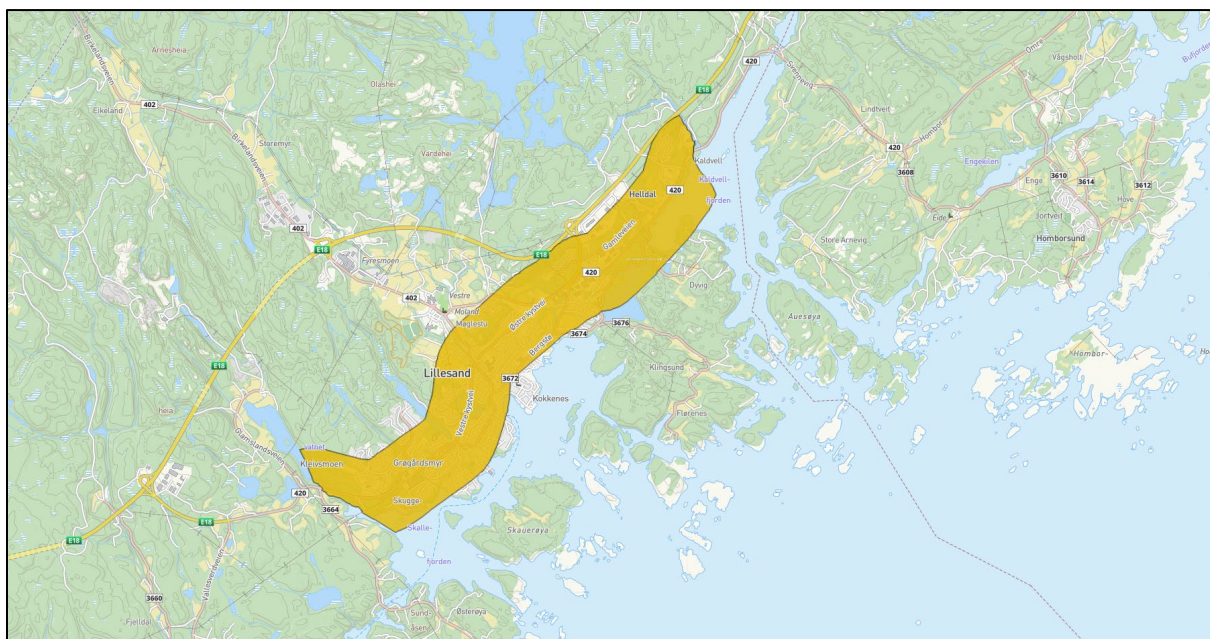
I arbeidet med planprogrammet var det et politisk ønske om å presisere prinsipper og lokalisering, og det ble derfor vedtatt følgende:

Presiseringer til prinsipper og lokalisering

I tillegg til de overordnede prinsippene som er vedtatt i samfunnsdelen skal følgende gjelde:

- Inngrep i naturen som gjøres skal være skånsomt og gi minst mulig fotavtrykk slik at hensyn til naturmangfold og friluftsliv ivaretas.
- Tilfredsstillende vannforsyning og renovasjonsløsning for innbyggerne skal sikres.
- Det skal tas hensyn til klimautfordringer, blant annet ved materialvalg.
- Følgende presisering av lokalisering av områder:
Fortette langs aksen rv. 420 fra Sangereidbekken i vest til Kaldvellvassdraget i øst. Aksnen defineres som 500 m på hver side av rv. 420.

Figur 3: Presisering av prinsipper og lokalisering (planprogrammet kapittel 3.4.1.1).



Figur 4: Fortetningsaksen langs rv. 420 fra Sangereidbekken i vest til Kaldvellvassdraget i øst. Aksnen defineres som 500 m på hver side av rv. 420.

3 Prosess og medvirkning

Gode prosesser og medvirkning er avgjørende for å få en godt forankret arealdel. I forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel er det, som beskrevet i kapittel 2, medvirkning og samarbeid som skal sikre at bærekraftsmål nr. 17 ivaretas.

Kommuneplanens arealdel er en overordnet arealplan, og for mange brukergrupper er det vanskelig å medvirke. Noe medvirkning som gjøres ved planarbeid, har lite betydning for planarbeidet. Ved denne revideringen har det blitt fokusert på medvirkning som vil kunne utgjøre en reell forskjell for planarbeidet.

Det ble i planprogrammet utarbeidet en medvirkningsplan, som er fulgt frem til høring av arealdelen. Planen er å følge medvirkningsplanen i den videre prosessen også. I tabell 1 er medvirkning og prosess som ikke er gjennomført, merket med grønt fordi høringsfasen ikke har vært ennå.

Tabell 1: Oversikt over planprosessen (tekst markert med grønt er planlagt, men foreløpig ikke gjennomført prosess)

Aktivitet	Prosess	Behandling i bystyret
Oppstart av arbeid med planprogram	April 2021	16. juni 2021
Varsel om oppstart og høring av planprogram	November 2021 – januar 2022	20. oktober 2021
Invitasjon til barnetråkk	11. november 2021	
Informasjonsmøte med rådene	15. november 2021	
Informasjonsmøte med næringsforeningen mfl.	29. november 2021	
Informasjonsmøte med frivillige lag og foreninger	11. januar 2022	
Regionalt planforum	18. august 2021	
Vedtak av planprogram		30. mars 2022
Innspillsperiode	November 2021 – januar 2022	
Barnetråkk	Desember 2021 – september 2022	
Speidertråkk	April 2022	
Grovsiling av arealinnspill	Januar – juni 2022	22. juni 2022 24. august 2022 07. september 2022
Møter/befaring med politisk styringsgruppe	11. mai 2022	
Vurdering av fremtidige byggeområder	Juni – september 2022	7. september 2022 19. oktober 2022
Informasjonsmøte med eldrerådet angående grovsiling av fremtidige byggeområder	29. august 2022	
Konsekvensutredning	August – november 2022	
Møte med Agder fylkeskommune om kulturminner	4. november 2022 6. desember 2022	
Møte med håndverkere angående håndverkerhavn	9. november 2022	
Regionalt planforum	1. desember 2022	

Utarbeide forslag til arealdel	April 2022 – januar 2023	
Førstegangsbehandling av planforslaget		2. februar 2023
Planlagt høringsperiode	Februar – april 2023	
Planlagte temamøter og idedugnader med rådene, næringsforeningen, frivillige organisasjoner og andre ved behov	Februar – april 2023	
Planlagte åpne informasjonsmøter	Februar – april 2023	
Planlagte møter med velforeninger etter geografisk inndeling	Februar – april 2023	
Planlagt vurdering av merknader og bearbeidelse av arealdelen	April – juni 2023	
Planlagt vedtak		Juni 2023

3.1 Organisering og inhabilitet

Kommuneplanens arealdel er en viktig plan for kommunen, og organiseringen bør gjenspeile dette. Samtidig er det svært tidkrevende å ivareta og involvere alle grupper. I en liten kommune er det også utfordringer med at det er små forhold. I dette kapitlet er organiseringen og utfordringer rundt inhabilitet beskrevet.

3.1.1 Administrativ organisering

Arbeidet har hatt følgende administrative grupper:

Administrativ styringsgruppe er kommunedirektøren lederteam (KLT), det vil si kommunalsjefene. Den administrative styringsgruppen har vært involvert ved viktige milepæler og tatt beslutninger underveis.

Prosjekteier er kommunalsjef for tekniske tjenester. Prosjekteier har hatt som oppgave å rapportere og sikre leveranse.

Prosjektleder er by- og arealplanlegger i kommunen og ansatt på enhet for næring og byutvikling. Prosjektleder har ledet, tilrettelagt for, koordinert, og stått ansvarlig for utarbeidelsen av forslag til arealdel for 2023-2035.

Prosjektgruppen er en intern arbeidsgruppe med kompetanse innenfor plan, byggesak, samfunn, næring, landbruk/skogbruk/vilt, og natur og miljø. Denne arbeidsgruppen har vært en gruppe med periodevis høy aktivitet, og har vært særlig viktig i forbindelse med grovsiling av arealinnspill og vurdering av fremtidige byggeområder i kommuneplanens arealdel 2018-2030. Prosjektgruppen var, sammen med referansegruppen (se nedenfor), også involvert i kvalitetssjekk av konsekvensutredningen.

Referansegruppen er en bredt sammensatt gruppe med representanter fra sektor for helse og kultur (velferd), sektor for barnehage og skole (oppvekst), stab for prosjekt og økonomi, stab for digitalisering, kommunikasjon og kvalitet, og teknisk sektor. Det har vært lite aktivitet i referansegruppen, men gruppen har vært viktig i forhold til kvalitetssjekk av konsekvensutredningen.

3.1.2 Politisk organisering

Politisk styringsgruppe har bestått av formannskapet, i tillegg til gruppeledere av de partiene som ikke er representert i formannskapet og leder av plan- og miljøutvalget.

Kommuneplanens arealdel vedtas politisk, og det er viktig at beslutningstakerne har god kunnskap og forståelse av arbeidet. Det har derfor vært jobbet mye med å formidle informasjon og kunnskap, både om prosessen og kunnskapsgrunnlaget, for å skape en god politisk forankring.

Det er ikke blitt gjort politiske vedtak i politisk styringsgruppe, men det har blitt orientert om og diskutert ulike problemstillinger underveis i planprosessen, gjerne i forkant av politiske behandlinger i bystyret. Det er avholdt til sammen ni møter i politisk styringsgruppe før forslag til arealdel ble fremmet for høring og offentlig ettersyn.

Tabell 2: Oversikt over møter med politisk styringsgruppe (grønt felt er planlagt møte)

Nr.	Tema
1	Innføring i kommuneplanens arealdel, styringsgruppens mandat og forventninger til prosessen, plan for medvirkning, tema for revisjonen og føringer for arealdelen.
2	Innføring i planprogram, arealinnspill, sjørettet næring og havn, bærekraftsmålene og medvirkning.
3	Status på kommuneplanarbeidet, høringsinnspill til forslag til planprogram og kriterier for grovsiling av arealinnspill.
4	Behovet og plassering av byggeområder v/Agder fylkeskommune, habilitet, status på kommuneplanarbeidet og metodikk for grovsiling
5	Status på kommuneplanarbeidet, arealinnspill og grovsiling
6	Bestemmelser til kommuneplanens arealdel, grovsiling av arealinnspill, orientering om vurdering av fremtidige byggeområder og orientering om grovsiling av kommunale arealinnspill.
7	Renseanlegg på Fossbekk, boligområde på Stykkene og varsling ifm. vurdering av fremtidige byggeområder
8	Landbruk i kommuneplanens arealdel, arealregnskap og bestemmelser i arealdelen.
9	Orientering om planforslaget til førstegangsbehandling
10	Innkomne merknader og endringer i planforslaget

Revidering av kommuneplanens arealdel er omfattende og komplisert. Målet om en så omfattende involvering av styringsgruppen, har vært å gjøre det lettere for bystyret å forstå hvilke vurderinger som er gjort og bakgrunnen for valg som er tatt. Diskusjonene og muligheten for dialog i styringsgruppen har også vært svært viktig. Det har kommet gode tilbakemeldinger på den omfattende involveringen av politisk styringsgruppe.

Bystyret vedtar planprogrammet, legger planforslag ut til høring og offentlig ettersyn, og vedtar endelig revidert arealdel. For å sikre forankring underveis i prosessen, har bystyret også blitt involvert i grovsiling av arealinnspill og vurdering av fremtidige byggeområder i kommuneplanens arealdel 2018-2030. Ettersom resultatet av grovsilingen av arealinnspill angir hvilke innspill som skal konsekvensutredes, har det vært hensiktsmessig med politisk behandling av grovsilingen, slik at det er enighet om hva som skal konsekvensutredes. Det

er også gjort en politisk behandling av vurdering av fremtidige byggeområder, og det er bystyrets vedtak som ligger til grunn for endringen av fremtidige områder i forslag til arealdel for 2023-2035.

3.1.3 Inhabilitet

Det har kommet mange arealinnspill til denne revisjonen av kommuneplanen, som har ført til inhabilitet. Både administrativt og politisk har det vært inhabile personer i hele eller deler av planprosessen – enten fordi man er bosatt i et innspillsområde, eller har familie eller nære venner som har kommet med innspill, eller selv har kommet med innspill.

KS Advokatene ble engasjert for å foreta en ekstern vurdering av habilitetsspørsmålene, i tillegg til vurderinger av kommunens egen jurist. Vurderingene til KS Advokatene sammenfaller i stor grad med vurderingene som i forkant ble gjort av kommunens jurist. KS Advokatene har gjort vurderinger basert på informasjonen representantene selv har gitt.

Det er det enkelte politiske organ som avgjør om vedkommende er inhabil (jf. forvaltningslovens § 8), og dette har vært praktisert og dokumentert i vedtak. Politikere som har vært inhabile, har ikke vært til stede under behandlingene av kommuneplanen og det har vært forsøkt å få tak i vararepresentanter. Det har blitt gjort kontinuerlige vurderinger av politikernes habilitet etter hvert som innspill har blitt grovsilt, og tatt ut.

Prosjektleder for revideringen av arealdelen er bosatt på Flørenes i Lillesand kommune, og etter at arealinnspillene kom inn vurderte hun seg selv til å være inhabil etter forvaltningslovens § 6 på grunn av arealinnspill på tilstøtende eiendommer. Det ble vurdert at disse innspillene ikke hadde vesentlig betydning for arealdelen som helhet, og at prosjektleder ikke var inhabil i revideringen for øvrig. Arealinnspill på Flørenes er derfor vurdert i egne saker, med fagansvarlig for plan- og byggesak som saksbehandler. Prosjektleder har ikke vært til stede i verken administrasjonens gjennomgang av innspill på Flørenes eller i de politiske behandlingene av innspill på Flørenes. Tilsvarende har også vurderingen av fremtidige byggeområder blitt behandlet i to saker. Før arealdelen ble fremmet til høring og offentlig ettersyn er dokumentene satt sammen, slik at Flørenes er en del av de ordinære dokumentene. Saken fremmes allikevel med to saker, hvor områdene på Flørenes har fagansvarlig for plan- og byggesak som saksbehandler.

3.2 Oppstart av revidering arealdelen og planprogrammet

Bystyret vedtok møte 16.06.2021 (BS-076/21) oppstart av arbeidet med revidering av kommuneplanens arealdel og mandatet for arbeidet. Det ble utarbeidet forslag til planprogram med tverrfaglig intern involvering. Planprogrammet for revidering av kommuneplanens arealdel er oppskriften på hva som gjøres og hvordan det skal gjøres. Det har vært avholdt to møter i politisk styringsgruppe, hvor styringsgruppen jobbet seg i igjennom mange problemstillinger i planprogrammet. Særlig ble arealprinsippene gjennomgått og diskutert. Det ble politisk vedtatt å ta inn nytt kapittel 3.4.1.1 *Presiseringer til prinsipper og lokalisering* (se figur 3).

Planprogrammet er også drøftet i regionalt planforum 18.08.2021.

Planprogrammet ble utarbeidet høsten 2021, og samtidig som det ble varslet oppstart av 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 vurdert i forbindelse med utarbeidelsen av forslag til arealdel.

Innspillene kan lese i sin helhet i vedlegg 1 «Høringsuttalelser til oppstart og planprogram», og kommentarene og den politiske behandlingen leses i vedlegg 2: «Saksfremstillinger ved høring og vedtak av planprogram».

I høringsperioden til planprogrammet ble det gjennomført medvirknings- og informasjonsmøter i henhold til medvirkningsplanen i planprogrammet. Det ble avholdt møter med rådet for personer med funksjonsnedsettelse, barne- og ungdomsrådet, eldrerådet, næringsforeningen, og frivillige lag og foreninger. Samtidig ble det også sendt ut invitasjon til barnetråkkregistreringer med opplæring til skolene i kommunen. Planprogrammet (vedlegg 3) ble vedtatt av bystyret 30. mars 2022.

3.3 Arealinnspill

Samtidig som planprogrammet var på høring, ble det åpnet opp for å komme med arealinnspill til endringer av arealformålene. Gjennom planprogrammet ble det satt krav til innsending av arealinnspill, og det ble utarbeidet et innspillskjema som skulle brukes. Det ble også utarbeidet veiledning for hvordan skjemaet skulle fylles ut og eksempel på et arealinnspill. Målet med skjemaet var å sikre kvaliteten på arealinnspillene for å lette arbeidet med håndteringen av innspillene og samtidig fungere som et forarbeid til konsekvensutredningen.

3.3.1 Innkomne arealinnspill

Det kom inn totalt 149 arealinnspill. Innspillene kan leses i sin helhet i vedlegg 4 «Innkomne arealinnspill». Det var 135 var eksterne innspill og 14 var kommunale innspill. 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 3 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.

Tabell 3: Oppsummering av 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

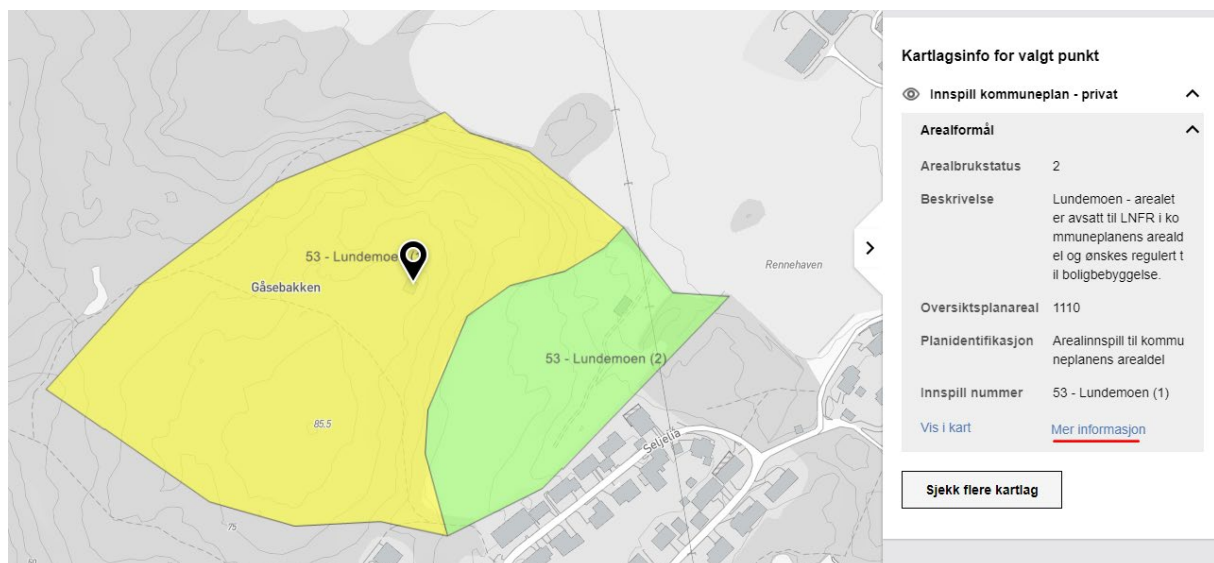
3.3.2 Behandling av arealinnspill for byggeområder og byggeområde i LNF

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 omhandlet, eller avgrensningen av innspillet var utydelig eller mangelfull, ble innsender kontaktet for avklaring. På denne måten ble ingen innspill forkastet på grunn av kvalitet.

Fristen for å komme med arealinnspill var 16.01.2022, og det kom mange forespørsler om utsatt frist. Det ble gitt utsatt frist frem til 01.02.2022. I etterkant har det også vært mange som har ønsket å endre innspillene sine, men på grunn av fremdriftsplanen er det ikke vært rom for ytterligere innspill eller endring av innspill.

Digitalisering av arealinnspill

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. Det ble utarbeidet veiledning for innspillsløsningen som ble publisert på kommunens hjemmeside, slik at de som ønsket kunne bruke den. Innspillsløsningen er mye brukt av administrasjonen og politisk styringsgruppe i forbindelse med vurderingen av arealinnspill.



Figur 5: Eksempel på et arealinnspill på et boligområde (gul farge).

Grovsiling av arealinnspill

Det ble foretatt en grovsiling av alle arealinnspillene (vedlegg 5 «Grovsiling av arealinnspill» med metode og politisk behandling) – det 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.

Det ble utarbeidet en metode for grovsilingen, som baserer seg på at alle arealinnspillene vurderes i et skjema opp mot arealprinsippene som er aktuelle for de ulike arealformålene til innspillene. Metoden, selve grovsilingen og saksfremstillingen med vedtak av bystyret finnes i vedlegg 5 «Grovsiling av arealinnspill».

Grovsilingen ble diskutert i politisk styringsgruppe og fremmet til politisk behandling i plan- og miljøutvalget, formannskapet og bystyret. 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 politisk tatt ut og ikke ble sendt til konsekvensutredning. Dette er synliggjort med en egen kolonne i grovsilingsdokumentet. Når grovsilingen var behandlet politisk, ble den digitale innspillsløsningen oppdatert med et kartlag over arealinnspillene som gikk videre til konsekvensutredning.

Gjennom administrativ og politisk behandling av arealinnspill har noen innspill endret arealformål etter grovsilingen. Politisk er flere innspill for boligformål blitt endret til arealformålet LNF-spredd boligbebyggelse. Flere innspill for småbåthavner ble endret av administrasjonen da disse egner seg bedre under arealformålet småbåtanlegg. I tillegg til endring av arealformål, ble det vedtatt at noen innspill skulle endre avgrensning. Dette gjaldt særlig innspill som kom i konflikt med jordvern eller naturhensyn. Mer om vurderingene av arealformål, finnes i kapittel 5 «Beskrivelse av planforslaget», og innspill som har endret formål eller avgrensning, er kommentert i vedlegg 5 «Grovsiling av arealinnspill».

Innspill 138 Skauerøya

På grunn av mangelfulle kart har administrasjonen tolket innspill 138 Skauerøya som et innspill om å beholde LNF-formålet fra arealdelen 2018-2030. Innsender av innspillet har kontaktet kommunen og opplyst at dette er feil. Det er ønske om at fritidseiendommene innenfor innspillet 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. Siden det har vært et prinsipp om at ingen arealinnspill skulle forkastet på grunn av for dårlig kvalitet, ble det valgt å ettersende innspill 138 Skauerøya til konsekvensutredning. Det er viktig å understreke at innspillet *ikke* har hatt samme politiske behandling som øvrige innspill. Dette innspillet blir derfor spesielt omtalt i saksfremstillingen.

Konsekvensutredningen har følgende vurdering av innspillet:

«Nesten hele Skauerøya er et statlig sikra friluftsområde, og dermed av høy verdi for allmennheten. Det er noen private fritidsboliger på øya, og disse ønsker å avsette areal som fritidsbolig. Ved å avsette arealet som fritidsbolig åpnes det for ytterligere privatisering av strandsonen, noe som ikke er ønskelig, særlig ikke i et område som dette, som er så viktig som friluftsområde.»

I likhet med de øvrige områdene som ikke er anbefalt videre er innspill 138 Skauerøya ikke tatt med i forslag til ny arealdel.

3.3.3 Behandling av øvrige arealinnspill

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 arealformål fra arealdelen 2018-2030. Det kom for eksempel innspill på flere nye boligformål, og i etterkant har det også kommet «motinnspill» med ønske om å beholde arealformålet i

arealdelen 2018-2030. Disse motinnspillene er ikke vurdert etter arealprinsippene da intensjonen er å beholde arealformålet 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 og som ikke er utbygd. Disse er vurdert ved gjennomgang av fremtidige byggeområder.

3.4 Vurdering av fremtidige byggeområder

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.

Det er derfor foretatt en vurdering av fremtidige byggeområder. Vurderingene er 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 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.

I vedlegg 6 «Vurdering av fremtidige byggeområder i kommuneplanens arealdel 2018-2030» beskrives vurderingene av fremtidige byggeområder. På samme måte som grovsilingen av arealinnspillene, har vurderingen av fremtidige byggeområder blitt diskutert i politisk styringsgruppe og fremmet til politisk behandling i bystyret. Det ble ikke åpnet for at faglige vurderinger kunne endres politisk, men at det kan gjøres vedtak som ikke er i tråd med de faglige vurderingene.

Tabell 4: 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

Begrunnelsen for områdene som tas ut, er i hovedsak hensynet til jordvern, sulfidholdig stein og landskapspåvirkning. For boligområder og LNF-spredte boligområder, har fortetningsaksene (jf. arealprinsippene i kommuneplanens samfunnsdel) flere steder vært en avgjørende faktor.

Tilsvarende som for vurdering av arealinns spill, har det blitt gjort endringer av arealformål for fremtidige byggeområder. Tidligere har det ikke blitt skilt mellom disse arealformålene, og det er mange småbåthavner som foreslås endret til arealformålet småbåtanlegg. Dette er beskrevet videre i kapittel 5.1 «Arealformål» og 5.1.5 «Bruk og vern av sjø og vassdrag». Tilsvarende som for flere arealinns spill, er noen områder for boligbebyggelse endret til LNF-spredd boligbebyggelse (SB). Det er i også gjort utvidelser av enkelte områder for å inkludere nærliggende boligbebyggelse i LNF. Dette er beskrevet videre i kapittel 5.1.4 «Spredd boligbebyggelse».

3.5 Informasjon og medvirkning

Åpenhet er et av verdigrunnlagene til Lillesand kommune (jf. kommuneplanens samfunnsdel 2018.2030) og har vært grunnlag for arbeidet med revidering av kommuneplanen. Det har gjennom prosessen vært oppdatert informasjon på kommunens hjemmeside på hvordan man kan medvirke og hva som skjer i planprosessen. Arealinns spillene er digitalisert og ligget som en åpen løsning på hjemmesiden, slik at alle som ønsker, lett kan se hvor det er kommet inns spill.

Planprogrammets plan for medvirkning er fulgt. I tillegg til medvirkningen som er nevnt nedenfor, har det vært mange henvendelser til kommunens planavdeling med spørsmål spesielt om arealinns spill og prosessen rundt dem, og kommuneplanprosessen generelt. Det er fortløpende gitt veiledning og svar på telefon og e-post.

3.5.1 Før formell oppstart

Tabell 5 viser en oversikt over aktiviteter som var planlagt og ble gjennomført før formell oppstart av revidering av kommuneplanens arealdel.

Tabell 5: Aktivitet før formell oppstart

Aktivitet	Gjennomført dato
Intern administrativ prosess	Kontinuerlig
Møter med politisk styringsgruppe	09.06.2021 28.08.2021
Regionalt planforum	18.08.2021

3.5.2 Oppstart, planprogram og arealinns spill; høring og offentlig ettersyn

Tabell 6 viser en oversikt over aktiviteter som var planlagt og ble gjennomført i forbindelse med høring og offentlig ettersyn og innspillsperiode.

Tabell 6: Aktiviteter ved oppstart og høring av planprogram

Aktivitet	Gjennomført dato
Høring og offentlig ettersyn med annonsering i Lillesands-Posten	05.11.2021
Informasjon på kommunens hjemmeside	05.11.2021
Informasjons- og dialogmøte om planprogram med arealinns spill med:	

• Rådet for personer med funksjonsnedsettelse	15.11.2021
• Barne- og ungdomsrådet	15.11.2021
• Eldrerådet	15.11.2021
• Næringsforeningen mfl.	29.11.2021
• Frivillige lag og foreninger	11.01.2022
Invitasjon til barnetråkkregistreringer med opplæring til skoler og barnehager (informasjon sendt til skoleledere)	11.11.2021

Under planprogrammets høringsfase ble det gjennomført flere informasjons- og dialogmøter. På møtene presenterte prosjektleder kommuneplanarbeidet, planprogrammet og fremgangsmåte for å komme med innspill.

I barne- og ungdomsrådet ble barnetråkk presentert som et medvirkningsverktøy. Det kom frem at kommunen mangler kunnskap om hvor barn og unge oppholder seg og hva som er viktig for dem. Eldrerådet hadde kommentarer til kunnskapsgrunnlaget og at det er et ønske om flere benker og tilpasninger i nærmiljøet. Rådet for mennesker med funksjonsnedsettelse var opptatt av hvordan ulike funksjoner ligger i forhold til hverandre og hvor universelt utformet arealer er. De ønsker seg et generelt prinsipp om universell tilgjengelighet/utforming, som er ivarettatt i bestemmelsene.

Under møtet med næringsforeningene var det spørsmål om prosess, hvordan ulike plannivåer vil forholde seg til hverandre og næringsformål. Sulfid er en problematikk som ble kommentert. På grunn av koronasituasjonen ble møte med frivillige lag og organisasjoner gjennomført på som et digitalt møte på Teams. Det var ikke et stort oppmøte, men de som kom fikk god veiledning til hvordan man kunne komme med arealinnspill.

3.5.3 Planfase

Tabell 7 viser en oversikt over aktiviteter som var planlagt og ble gjennomført i planfasen.

Tabell 7: Aktiviteter ved utarbeidelse av forslag til arealdel.

Aktivitet	Gjennomført dato
Intern administrativ prosess	Pågår kontinuerlig
Møter/befaringer med politisk styringsgruppe	11.05.2022 13.06.2022 17.08.2022 31.08.2022 10.11.2022
Politisk sak om grovsiling av arealinnspill	22.06.2022
Innkommne merknader registrert og publisert på kommunens kartløsning, og gjort tilgjengelig på kommunens hjemmeside	20.04.2022
Regionalt planforum	01.12.2022
Temamøter og idédugnader med rådene, næringsforeningen, frivillige organisasjoner og andre ved behov	
Informasjonsmøte med elderrådet angående grovsiling av fremtidige byggeområder	29.08.2022

Møter med Agder fylkeskommune angående arealregnskap	Flere møter
Møte med Agder fylkeskommune som kulturminnemyndighet om kulturminner	04.11.2022
Møte med Agder fylkeskommune som kulturminnemyndighet om Justøya fort	06.12.2022
Møte med håndverkerne angående håndverkerhavn	09.11.2022
Møte med Mattilsynet angående bestemmelser til hensynssone for drikkevann	25.11.2022
Møte med representanter for grunneiere v/Østre Grimevann angående bestemmelser til hensynssone for drikkevann	29.11.2022

3.5.4 Planlagt medvirkning ved høring og offentlig ettersyn forslag til arealdel

Tabell 8 viser en oversikt over medvirkning som er planlagt i høringsfasen av forslag til kommuneplanens arealdel.

Tabell 8: Planlagt medvirkning ved høring av forslag til arealdel

Aktivitet	Gjennomført dato
Høring og offentlig ettersyn med annonsering i Lillesands-Posten	
Direktevarslings til berørte parter	
Informasjon på kommunens hjemmeside	
Åpne informasjonsmøter	
Invitasjon til møter med velforeninger etter geografisk inndeling	
Informasjons- og dialogmøter med:	
• Rådet for personer med funksjonsnedsettelse	
• Barne- og ungdomsrådet	
• Eldrerådet	
• Næringsforeningen mfl.	
• Frivillige lag og foreninger	

For å dokumentere medvirkningsprosessen vil planbeskrivelsen bli oppdatert etter gjennomført medvirkning og før endelig vedtak av ny arealdel.

3.5.5 Planlagt informasjon etter vedtak

Vedtak av ny arealdel skal kunngjøres med annonse i Lillesands-Posten og med brev til berørte grunneiere, høringsinstanser og offentlige myndigheter.

3.5.6 Barne- og speidertråkk

Barnetråkk

Det er for første gang gjennomført et 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 av barn og unge. Arealdelen er en overordnet plan som pågår over lang tid og derfor vanskelig for barn og unge å forholde seg til. Barnetråkk anses for å være en god og reell medvirkningsarena.

Barnetråkkregistreringer er et digitalt verktøy hvor barn og unge registrerer hvilke strekninger de beveger seg langs og hvor de oppholder seg. Det er et viktig verktøy som gir et kunnskapsgrunnlag for utarbeidelse av arealdelen, men også for fremtidig behandling av arealplaner. Dette er et viktig ledd i medvirkningsprosessen for barn og unge (jf. plan- og bygningslovens § 5-1). Opplegget for barnetråkk er hentet fra <https://www.barnetrakk.no/>.

I planprogrammet står det at det er ønskelig å gjennomføre barnetråkk med barnehager og skoler. Elevene på skolene gjennomfører barnetråkk via Feidepålogging. Dette har ikke barnehagene, og det har ikke vært ressurser til å lage eget opplegg for barnehagene. Det har derfor ikke blitt gjennomført barnetråkk med barnehagene.

Alle barne- og ungdomskoler og videregående skoler i kommunen samt Lillesand voksenopplæring, ble høsten 2021 invitert til å delta i barnetråkk. I tidsrommet hvor barnetråkk har foregått har det vært en koronapandemi, og det er sannsynligvis en av grunnene til at det har vært utfordrende å få skolene til å prioritere barnetråkk.

Barnetråkkregistreringene ble avsluttet i oktober 2022, og tabell 9 viser en oversikt over hvilke skoler som hadde gjennomført barnetråkk på dette tidspunktet.

Tabell 9: Skoler og trinn som deltok i barnetråkk.

Skole	Trinn
Tingsaker	6. (1 klasse)
Borkedalen	4. (3 klasser)
Borkedalen	7. (6 klasser)
Brentemoen	7. (1 klasse)
Høvåg skole	7. (1 klasse)
Totalt	12 klasser fordelt på 3 ulike trinn

Det var kommunens egen planavdeling som gjennomførte opplegget i klassene. Opplegget besto av en innledende presentasjon om kommuneplanens arealdel, og hvorfor det ble invitert til barnetråkk. Deretter registrerte elevene selv opplysninger via nettsiden barnetrakk.no. Registreringene besto av skoleveier og eventuelt veier til fritidsaktiviteter, samt «klistremerker» elevene kunne sette på kartet for å registrere aktiviteter og positive/negative opplevelser av nærmiljøet.

Speidertråkk

I forbindelse med høring av planprogrammet, kom Lillesand speidergruppe med innspill om å gjennomføre speidertråkk for å informere om hvilke områder speideren bruker. Det ble derfor gjennomført et eget opplegg for Lillesand speidergruppe med «speidertråkk» på rådhuset i Lillesand. Speidertråkk ble gjennomført med speidere og ledere i april 2022. Her hadde ikke speiderne mulighet til å selv gjøre registreringer på barnetrakk.no, og en arealplanlegger fra kommunen tegnet underveis innspill i et digitalt kart på storskjerm. Hvilke klistremerker som ble brukt, var tilpasset aktiviteter knyttet til speidere.

Mer om resultatene i kapittel 4.1.2 «Resultater fra barne- og speidertråkkregistreringene».

3.6 Førstegangsbehandling av forslag til arealdel 2023-2035

Bystyret gjorde følgende vedtak i møte 2.2.23

Bystyrets vedtak (BS 004/23):

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 forslagets §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 småbåtplass i havn, 0,8 per årsverk ved skole og barnehage

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

8. 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

9. I bestemmelsen 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. Bestemmelsen § 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 bestemmelsen tabell 10 tas kravet om detaljregulering bort fra område SB10.

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

Bystyrets vedtak (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 for øvrig vedtas likelydende med bestemmelsesvedtak i sak 004/23 (kommuneplanen for resten av kommunen).

Forslag til arealdel 2023-2035 er rettet opp i henhold til vedtaket.

4 Kunnskapsgrunnlag

I planprogrammet står det at det i tillegg til eksisterende kunnskap, er behov for konsekvensutredning, arealregnskap og barnetråkkregistreringer. Nedenfor er de ulike kunnskapsgrunnlagene kommentert.

4.1.1 Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse

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 risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) av hvert enkelt innspill og samlede vurderinger av konsekvenser finnes i vedlegg 7 «Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse av innspill om arealendringer.

Som beskrevet i kapittel 3.3.2, har noen arealinnspill endret arealformål etter grovsilingen gjennom administrativ og politisk behandling. I tillegg har det etter bystyrets vedtak 22.06.2022 og 24.08.2022 blitt vedtatt å konsekvensutrede nye områder og utvidelser av eksisterende områder for LNF-spredd boligbebyggelse. Dette gjør at antall områder som er konsekvensutredet er noe annerledes enn antall arealinnspill som ble sendt videre til konsekvensutredningen fra grovsilingen.

En oppsummering av konsekvensutredningen, finnes i kapittel 6.3 «Oppsummering av planens samlede konsekvenser». Konsekvensutredningen er en faglig vurdering av innspillene, med en anbefaling om innspillet bør tas inn i arealdelen. Konsekvensutredningen kan ikke endres politisk, og den har heller ikke vært behandlet politisk i forkant av politisk behandling av forslag til kommuneplanens arealdel.

Tabell 10: 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-spredd boligbebyggelse	24	11
LNF-spredd fritidsbebyggelse	1	0
Småbåthavn/småbåtanlegg	6	4
Totalt	70	44

4.1.2 Resultater fra barne- og speidertråkkregistreringene

Barnetråkk

Barnetråkkregistreringene er beskrevet i kapittel 3.5.6 «Barnetråkk». Generelt viser resultatene at elevene ser på skolen som en møteplass og at de oppholder seg i skoleområdet også etter skoletid. Idrettsanleggene og skatepark er også viktige for elevene. I Lillesand sentrum er Springvannsstemmen, S.N. Hansens park og Langedalstjønna registrert som park- og turområder elevene setter pris på. I Høvåg er Flørndalstjønna og Naudodden populære badeplasser.

Alle elevene registrerte skoleveier. Mange bruker også skoleveien også til fritidsaktiviteter. Registreringene viser også at det er behov for utbedring av enkelte områder på et mer detaljert nivå knyttet til dårlig belysning og farlige trafikksituasjoner.

Utfordringer

Gode resultater fra barnetråkkregistreringene er avhengig av at skolene setter av tid til å gjennomføre opplegget. Dersom noen skoler setter av mer tid enn andre, vil dette føre til geografisk skjevhet i registreringene. I Lillesand er Borkedalen skole godt representert. Mange av registreringene er derfor konsentrert rundt Lillesand sentrum.

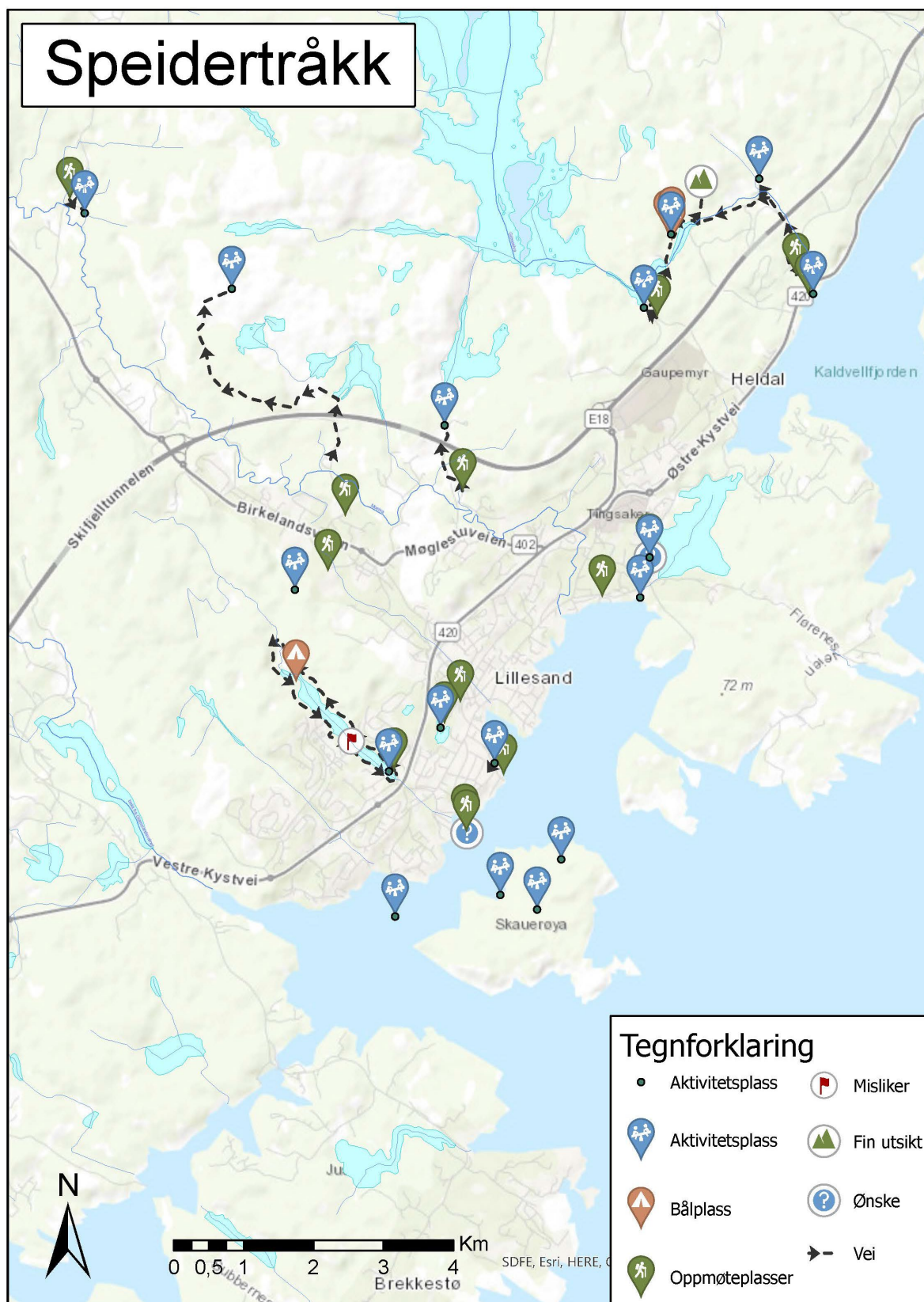
Bruk av resultatene

Resultatene av barnetråkkregistreringene har blitt brukt som kunnskapsgrunnlag under «Barn og unges oppvekstsvilkår» i konsekvensutredningen av arealinnspill. Foreløpig er ikke dataene bearbeidet, men målet er at kartleggingen kan brukes som kunnskapsgrunnlag i videre kommune- og reguleringsplanarbeid, og være et kartlag i kommunens digitale kartløsning.

Speidertråkk

Speidertråkkregistreringene er bearbeidet og vist i figur 6. Kartleggingen viser at speiderne bruker områder i Lillesand sentrum og turområdene rundt. Speideren har også flere bålplasser, blant annet ved Savemyr.

Det ble spilt inn at speideren ønsker en kommunal brygge ved Fossbekk og ved Langedalstjønna for enklere tilgang til vann og vannrelaterte aktiviteter.



Registrering av stedene Lillesand speider bruker.
Gjennomført april 2022 i forbindelse med revideringen av kommuneplanens arealdel.

Figur 6: Resultat av speidertråkk.

4.1.3 Arealregnskap

Arealregnskap er på full fart inn som et verktøy i kommuneplanleggingen, og de fleste kommunene i landet skal lage dette. Det er per desember 2022 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 endringene 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 som viser oversikt over arealdelen 2018-2030 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 tid- og ressurskrevende å utarbeide arealregnskap. Det er derfor ikke ideelt å utarbeide arealregnskap samtidig som kommuneplanens arealdel revideres. Dette er derfor et kunnskapsgrunnlag som bør være på plass før oppstart av revidering av arealdelen. Aller helst burde arealregnskapet vært på plass allerede før planstrategien, slik at det på dette tidspunktet kunne blitt gjort en vurdering av behovet for endring av kommuneplanen, og kanskje begrenset revideringen til noen formål.

Det er utarbeidet et arealregnskap for Lillesand kommune (vedlegg 8). 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 som var utarbeidet i tråd med konsekvensutredningen.

Arealregnskapet er oppdatert etter bystyrets vedtak. I tabell 11 nedenfor kan man se arealtabellene for det opprinnelige forslag et som var fremmet til 1.gangsbehandling og tabell 12 viser arealtabell over forslaget til arealdel som sendes på høring og er i tråd med bystyrets vedtak 2.2.23.

Tabell 11: Sammenstilling av arealdelen fra 2018-2030 og forslag til ny arealdel for 2023-2035 i tråd med konsekvensutredning fremmet til 1. gangsbehandling 2.2.23

		Kommuneplanperiode	2018-2030		Forslag til 2023-2035		Differanse	
	Formåls-kode	Formål	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	5477	159	-587	-30
	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	329	7	83	1
	1200	Råstoffutvinning	214	4	214	4	0	0
	1300	Næringsbebyggelse	2450	35	3046	29	596	-6
	1400	Idrettsanlegg	309	4	309	4	0	0
	1500	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	1177	17	1467	28	290	11
	1700	Gravlund	56	4	57	4	1	0
	1800	Kombinert bebyggelse og anlegg	159	14	161	18	2	4
Sum			16596	416	14394	387	-2202	-29
Samferdsel og teknisk infra-struktur	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
Grønn-struktur	3001	Blågrønn struktur	449	24	449	24	0	0
	3020	Natur-område	68	16	69	18	1	2
	3040	Friområde	271	42	741	69	470	27
	3050	Park	12	6	12	6	0	0
	3800	Kombinert grønnstrukturformål	200	7	215	7	15	0
Sum			1000	95	1486	124	486	29
LNF	5001	Landbruk-, natur- og friluftsmål	160838	3073	162827	3080	1989	7
	5210	Spredt boligbebyggelse	1150	126	1304	138	154	12
	5230	Spredt nærings-bebyggelse	186	1	186	1	0	0
Sum			162174	3200	164317	3219	2143	19
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001	Bruk og vern av sjø og	128627	2	128848	3	221	1
	6100	Ferdsel	1	1	1	1	0	0
	6230	Småbåt-havner	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

Tabell 12: Sammenstilling av arealdelen fra 2018-2030 og forslag til ny arealdel for 2023-2035 etter planforslaget er endret jf. bystyrets vedtak 2.2.23

		Kommuneplanperiode	2018-2030		Forslag til 2023-2035		Differanse	
	Formåls-kode	Formål	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	-25
Samferdsel og teknisk infra-struktur	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
Grønn-struktur	3001	Blågrønn struktur	449	24	449	24	0	0
	3020	Natur-område	68	16	69	18	1	2
	3040	Frrområde	271	42	738	69	467	27
	3050	Park	12	6	13	6	1	0
	3800	Kombinert grønnstrukturformål	200	7	215	7	15	0
Sum			1000	95	1484	124	484	29
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
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001	Bruk og vern av sjø og	128627	2	128848	3	221	1
	6100	Ferdsel	1	1	1037	1	1036	0
	6230	Småbåt-havner	305	65	263	36	-42	-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	140974	696	1166	-29

4.1.4 Temakart

Kommuneplanens arealdel 2018-2030 inneholder flere temakart for friluftsliv, naturmangfold, landbruk, kultur, sulfid, støy, beredskap og infrastruktur. Temakart er ikke juridisk bindende og fungerer som et øyeblikksbilde for tidspunktet kartene ble utarbeidet. På papir blir kartene så små at det er vanskelig å tolke dem og derfor lite hensiktsmessige. Temakartene er derfor tatt ut ved revisjonen av arealdelen, og det vurderes som mer hensiktsmessig å bruke digitale karttjenester og kartløsninger som er dynamiske og oppdateres oftere enn temakart.

5 Beskrivelse av planforslaget

I dette kapitlet beskrives endringene i kommuneplanens arealdel. Kapitlet er delt inn etter arealformål, hensynssoner og bestemmelser.

Planforslaget består av:

- Plankart i PDF-versjon. Det er i høringen også en digital versjon.
- Bestemmelser med 5 vedlegg
- Denne planbeskrivelsen med 10 vedlegg

Forslag til kommuneplanens arealdel tar utgangspunkt i arealdelen 2018-2030.

Det er i hovedsak gjort følgende endringer:

- Nye arealinnspill som er anbefalt i konsekvensutredningen er innarbeidet, bortsett fra håndverkerhavn på Vestre Vallesverd. Dette er beskrevet nedenfor.
- Endringer i tråd med vurdering av fremtidige byggeområder i kommuneplanens arealdel 2018-2030.
- Endringer i hensynssoner, i hovedsak i tråd med oppdaterte kartgrunnlag
- Endringer jf. Bystyrets vedtak 02.02.2023, se kapittel 3.6: Førstegangsbehandling av forslag til arealdel 2023-2035

I tillegg er det gjort en full revisjon av bestemmelsene, samt endringer av bestemmelsene som også ble vedtatt av bystyret 02.02.23

Begrunnelsen for hvorfor noen arealinnspill ikke er med videre, er stort sett ikke omtalt ytterligere i planbeskrivelsen. Det henvises til begrunnelsen i konsekvensutredningen (vedlegg 7).

Det er ikke gjort endringer i samferdselslinjer, og disse er videreført fra arealdelen 2018-2030.

5.1 Arealformål

Plan- og bygningsloven legger opp til at hele kommunens areal, inkludert sjøområdene, skal være med i kommuneplanens arealdel. Arealformålene fastsetter tillatt arealbruk og gir bindende rammer for arealutnyttningen.

På plankartet vises formålene som «nåværende» eller «fremtidig». I revideringen får de formålene som hadde status som fremtidige i arealdelen 2018-2030, endret status «nåværende». De nye arealene som blir tatt inn får statusen «fremtidig».

Det er viktig å huske på at dette ikke nødvendigvis gjenspeiler om området er utnyttet eller ikke, fordi «nåværende» arealer ikke nødvendigvis er utbygd. Det er kun et skille på hva som er kommet inn ved siste revidering.

Forskjell på småbåtanlegg og småbåthavn

Da kriteriene for grovsiling av arealinnspill på småbåthavner skulle settes, ble det tydelig at en del større brygger ikke passer inn under arealformålet småbåthavn fordi de ikke

tilfredsstilte kriteriene og heller ikke er ment for allmenn bruk. Innspillene ble derfor delt i to grupper med ulike arealformål: Småbåtanlegg og småbåthavner.

Småbåtanlegg er et arealformål som sorteres under hovedformålet «Bebyggelse og anlegg» og må presiseres under formålet «Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg». Arealformålet er ikke tidligere brukt i arealdelen. Det er derfor utarbeidet en definisjon av arealformålene «småbåtanlegg» og «småbåthavn», som vist i figur 7. Hensikten med å skille mellom de to arealformålene, er å kunne stille ulike krav med tanke på adkomst og teknisk infrastruktur.

Kriterier for småbåtanlegg:	Kriterier for småbåthavn:
- En stor felles brygge som er tilknyttet faste eiendommer (bolig eller fritidsbolig) - Anleggene er ikke beregnet for allmenn bruk, og parkering er som oftest på egen eiendom - Det er mindre enn 20 båtplasser - Det er ikke fasiliteter til båtpuss, utsett av båt eller lignende	- Anlegg for småbåter av allmenn karakter og er ikke tilknyttet bolig- og/eller fritidsbebyggelse - Det kreves god infrastruktur, fortrinnsvis 2-feltsvei, god parkering, mulighet for båtutslipp og tilgang til vann og renovasjon - Det skal være mulig å tilrettelegge for rensing av spylevann og lademulighet for el-båter

Figur 7: Kriterier for småbåtanlegg og småbåthavn.

Samtidig med vurderingen av fremtidige byggeområder, har det blitt gjort en gjennomgang av småbåthavner i kommuneplanens arealdel 2018-2030 med status «fremtidig». Flere av disse har blitt endret til småbåtanlegg i tråd med kriteriene som er satt. Det vil ved en senere revisjon være behov for å gjennomgå småbåthavner med status «eksisterende» for å vurdere om flere bør endre arealformål til småbåtanlegg.

Endringer i ny arealdel

Tabell 13 viser en oversikt over endringer i arealformål, både innspill som tas inn og fremtidige byggeområder som tas ut. Det fremgår ikke av tabellen der det er gjort endringer i tråd med reguleringsplaner.

Tabell 13: Oversikt over arealinns spill som tas inn og byggeområder som tas ut

Nye områder som tas inn	Områder som tas ut	Andre endringer
Boligbebyggelse		
B34 Langedalskleiva (innspill 18)	B39 Virekilåsen	
B155 Kjekemyr (innspill 21)	B41 Tjoremyra	
B156 Skuggevik (innspill 23)	B47 Hestheia	
B161 Ørnefjell (innspill 8 og 25)	B48 Furuholt	
B 162 Lundemoen (innspill 53)		
Fritidsbebyggelse		
F09 Klingsund 39 (innspill 28)	F09 Bråheia	
F10 Justøygavlen/Korsland (innspill 47 og 170)	F10 Ingridnes	
F11 Øygarden hyttefelt (innspill 76)	F14 Kosvik	

Sentrumsformål		
SF01 Ketil Moes plass (innspill K03)		
Offentlig og privat tjenesteyting		
O2 Østre Kaldvell (innspill 106)	O3 Brønningsmyr	
O3 Justøy kapell	O9 Kjerlinglandheia	
O8 Høvåg bo- og aktivitetssenter (innspill K08)		
O9 Høvåg bo- og aktivitetssenter (innspill K08)		
Fritids- og turistformål		
FT01 Skagerak camping (innspill 14)		
FT02 Tingsaker camping (innspill 45 sør)		
Næringsbebyggelse		
N01 Sørlandsparken øst/Hissingdalen (innspill 19 og 153)		
N02 Kjerlingland/Brønningsmyr (innspill 16/19, 105 og 146)		
N06 Høvågveien (innspill 31)		
N07 Vallesverdmyra (innspill 127)		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		Endres fra småbåthavn til småbåtanlegg
A2 Bjørkestøl (vannverk) (innspill K12 og K13)	A2 Kanalkorridor Krågviga og Træviga	A18 Kvannes (endring av S03)
A4 Knudremyr (deponi) innspill (66)		A19 Vesterhus (endring av S01)
A8 Bjellandsåsen (høydebasseng) (innspill K10)		A20 Høvåg/Indre Årsnes (endring av S02)
A11 Isefjær-Bjørndalsmyra (deponi) (innspill 152)		A21 Ågerøya (endring av S06)
A16 Flørenes (småbåtanlegg (innspill 131)		A22 Dybvigsbukta (endring av S10 og S11)
A17 Rauviga (småbåtanlegg) (innspill 12)		A23 Skallodden (endring av S13)
A25 Krogebukta (småbåtanlegg) (innspill 142)		A24 Bergshaven (endring av S16)
A27 Hesleviga		A26 Trædalen (endring av S26)
Grav- og urnelund		
GU Justøy grav- og urnelund		
Kombinert bebyggelses- og anleggsformål		
KB15 Stykkene (bolig/tjenesteyting/næring) (innspill K06)		

KB16 Solkollen (bolig/tjenesteyting) (innspill K07)		
KB17 Sjømannshjemmet (bolig/tjenesteyting) (innspill K02)		
KB18 Brannstasjonstomta (bolig/tjenesteyting) (innspill K01)		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
V1 Birkelandsveien (innspill 51)		
Parkering		
P1 Skibsheia (innspill 95)		
P2 Flørenesveien 260 (innspill 131)		
Naturområde		
NO1 Mågeholmen (innspill 62)		
NO2 Terneholmen (innspill 62)		
Frrområde		
o_F1 Bergshaven (innspill 57 og 59)		
LNF-spredd boligbebyggelse		Utvidelse av område
SB19 Frillestad (innspill 11)	SB21 Kvanneidveien	SB01 Vesterhus 1 (utvidelse av område)
SB21 Flørenes (sammenslått endring av B52 og innspill 135)		SB04 Hesthaven (utvidelse av område)
SB127 Longnes (nytt SB)		SB15 Ribehaugen (utvidelse av område)
SB128 Vibeveien 1 (nytt SB)		SB20 Svellvigdalen (utvidelse av området og slått sammen med SB151)
SB129 Vibeveien 2 (nytt SB)		SB45 Vesterhus 2 (utvidelse av område, avgrenset dyrket mark, endring av B01)
SB130 Longnesodden (nytt SB i forbindelse med utvidelse av B55)		SB85 Vestre Ørsland (utvidelse av området)
SB131 Nyglestea (nytt SB)		SB113 Justøyveien (utvidelse av området)
SB132 Ørsland (nytt SB)		
SB133 Hæstadsvingen (innspill 61, originalt boliginns spill)		
SB134 Krossnesveien (endring av B03 og avgrenset mot dyrka mark)		
SB135 Hæstad (endring av B05)		
SB136 Ribe (endring av B06)		
SB137 Espevigveien (innspill 116, originalt boliginns spill)		

SB138 Rauviga (innspill 12, originalt boliginnspill)		
SB139 Østre Kystvei (innspill 40)		
SB140 Dybedalsveien (innspill 48)		
SB141 Sandane boligområde (innspill 68)		
SB142 Kvåse (innspill 87)		
SB143 Espevika (innspill 94)		
SB144 Audalen (innspill 103)		
SB145 Østerøya/ Justøya (innspill 120)		
SB146 Kvanneid (innspill 122/123)		
SB147 Grønnviga 34 og Grønneviga (innspill 125 og 148)		
SB148 Flørenes (innspill 190)		
Spredt fritidsbebyggelse		
SF01 Andeskjærtangen (innspill 96)		
Småbåthavn		
S21 Kokkenes (innspill K04)	S27 Audalsbukta	
	S32 Vardeheia	
Akvakultur		
AK4 Auenes (innspill 98)		
AK5 Risholmen (innspill 99)		

5.1.1 Bebyggelse og anlegg

De fleste byggeformålene finnes under hovedformålet «Bebyggelse og anlegg».

Nedenfor er de ulike underformålene beskrevet. Planbeskrivelsen er tatt utgangspunkt i forslaget som forelå ved 1. gangsbehandling, men har tilført områdene som ble tatt inn ved 1. gangsbehandling i bystyret 2.2.2023 (jf. kapittel 3.6: Førstegangsbehandling av forslag til arealdel 2023-2035).

Bebyggelse og anlegg

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 for 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 i forbindelse med revideringen av kommuneplanen. For ikke å forsinke kommuneplanen, og for sikre en god prosess i forbindelse med utvikling av Fossbekk, ble det besluttet at det skal lages en egen områdeplan på Fossbekk. For å ikke legge føringer for arealbruken, er området avsatt til hovedformålet «Bebyggelse og anlegg», og det er lagt en gjennomføringssone med krav om felles planlegging. Det er også satt føring for at det er Lillesand kommune som skal utarbeide områdeplanen, for å unngå at private aktører legger føringer som påvirker samfunnskritisk infrastruktur.

Boligbebyggelse

Arealformålet «Boligbebyggelse» brukes der alle former for helårs boligbebyggelse og boligbruk, samt tilhørende anlegg, er tillatt. For eksempel, fellesarealer, uthus, garasjer og hage. Føringer for lokalisering av boligbebyggelse er gitt i arealprinsippene i kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030 (se kapittel 2).

I henhold til arealregnskapet har kommunen en stor boligreserve, og det er derfor nok boligområder 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 (jf. kapittel 3.4).

Det kom 45 innspill på nye boligområder i kommunen. I tråd med planprogrammet og arealprinsippene er det et ønske om å sikre den spredte boligbebyggelsen i Høvåg og på Justøya, og flere innspill ble derfor endret til arealformålet LNF-spredd boligbebyggelse ved bystyrets behandling av grovsilingen. Det har ført til at man har store arealer til spredt boligbygging. Når man ser på det totale antallet dekar med boligformål som skal inn og ut, må derfor boligområder og spredt boligområder ses under ett.

Boligområder som tas inn: - B34 Langedalskleiva (innspill 18) (justering av eksisterende område) - B155 Kjerkemyr (innspill 21) - B156 Skuggevik (innspill 23) Tatt inn jf. bystyrets vedtak 2.2.23: - B161 Ørnefjell (innspill 8 og 25) - B162 Lundemoen (1) (innspill 53)	Boligområder som tas ut: - B39 Virekilåsen - B41 Tjøremyra - B47 Hestheia - B48 Furuholt
--	--

Figur 8: Benevnelsene i kolonnen til venstre viser til de nye benevnelsene i forslag til arealdel 2023-2035.

Fritidsbebyggelse

Lillesand er en ettertraktet kommune for fritidsbebyggelse, særlig langs kysten, samtidig som kommunen har et sårbart kystlandskap. Det ble presisert i planprogrammet at det ikke skal etableres nye områder for fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet, i tråd med plan- og bygningsloven § 1-8. Av de 16 arealinnspillene på nye områder for fritidsbebyggelse, var det flere som kom i konflikt med 100-metersbeltet og ble derfor tatt ut i grovsilingen.

Det tas inn fire arealinnspill for fritidsbebyggelse; to på Justøya (som er slått sammen til ett), et ved Øygarden og et på Flørenes. Innspillene som berører 100-metersbeltet, har fått justert

avgrensning. Samtidig tas tre områder for fritidsbebyggelse ut av kommuneplanen; et på Bråheia, Ingridnes og Kosvik. Områdene er urealisert og tas ut på grunn av konflikt med viktige naturtyper og hensynet til naturmiljø.

Områder for fritidsbebyggelse som tas inn: - F09 Klingsund 39 (innspill 28) - F10 Justøygavlen/Korsland (innspill 47 og 170) - F11 Øygarden hyttefelt (innspill 76)	Områder for fritidsbebyggelse som tas ut: - F09 Bråheia - F10 Ingridnes - F14 Kosvik
--	---

Figur 9: Benevnelsene i kolonnen til venstre viser til de nye benevnelsene i forslag til arealdel 2023-2035.

Arealinnspill 138 Skauerøya

Ett arealinnspill ble tolket feil ved grovsilingen, og vedkommende som sendte innspillet ringte 22.11.2022 og påpekte at innspillet ikke var behandlet etter intensjonen.

Innspillet ble tolket til å være en videreføring av LNF, og ikke som et ønske om fritidsbebyggelse for tomtene (gnr/bnr.): 36/8, 36/11, 36/17, 36/7 og 36/15. Feiltolkningen skyldtes at det ikke var levert tilfredsstillende kart i henhold til kravene som var satt for arealinnspill. Etter finlesing av teksten, ser kommunen at dette er intensjonen i innspillet. Det har i arbeidet med arealdelen vært et prinsipp om å ikke utelate innspillet på grunn av feil i arealinnspillet eller innlevering, og det er derfor valgt å heller ikke forkaste dette innspillet.

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.

Sentrumsformål

Sentrumsformål omfatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, inkludert nødvendige grønne utearealer til bebyggelsen. Dette er formål som er vanlige i by- og tettstedssentrum der det ikke er avgjort en detaljert utvikling. I arealdelen 2018-2030 brukes sentrumsformålet ved Indre Årsnes, Lillesand sentrum og ved Lillesand senter.

Det kom tre innspill på nye områder for sentrumsformål. Innspill K03 Ketil Moes plass er i arealdelen 2018-2030 avsatt til boligformål, men endres til sentrumsformål i tråd med gjeldende reguleringsplan for å gi mer fleksibilitet i utviklingen av området.

Det kom et kommunalt innspill om å endre KB02 og KB03 på Kokkenes til sentrumsformål. Området er arealdelen 2018-2030 avsatt til kombinert sentrumsformål, tjenesteyting, næring og fritidsformål, noe som gjør at sentrumsformål også kan være et hensiktsmessig arealformål. Bystyret vedtok å beholde områdene med kombinerte arealformål fra arealdelen 2018-2030.

Det kom også et innspill for nytt sentrumsformål ved Høvåg sentrum. I konsekvensutredningen vurderes det at det er begrenset med behov for denne typen funksjoner i området, og innspillet er derfor ikke anbefalt innarbeidet i kommuneplanen.

- Områder for sentrumsformål som tas inn:
- SF01 Kjetil Moes plass (innspill K03)

Figur 10: Benevnelsen viser til de nye benevnelserne i forslag til arealdel 2023-2035.

Offentlig og privat tjenesteyting

Arealformålet omfatter arealer og bygninger for forskjellige former for privat eller offentlig tjenesteyting, som eksempelvis barnehage, helse- og omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjoner eller administrasjon.

I arealdelen 2018-2030 er det avsatt et stort område til offentlig og privat tjenesteyting på Brønningsmyr/Glamsland. Hensikten med området var å avsette arealer i forbindelse med fremtidig sykehus eller fengsel. Dette er ikke lenger en realitet, og området tas derfor ut som offentlig og privat tjenesteyting. Det har kommet innspill om å omdisponere området til næringsformål. Dette er beskrevet senere i dette kapittelet under «Næringsbebyggelse».

Innspill K08 avsettes for en fremtidig utvidelse av Høvåg bo- og aktivitetssenter.

Justøy kapell og gravlund og er i dag avsatt til LNF-område og endres i tråd med eksisterende bruk. Det vil si at kapellet får formålet tjenesteyting og gravlunden får formålet grav og urnelund.

O1 Hæstad/Høvåg skole avgrenses i tråd med reguleringsplan. O6, parkeringsplassen på Prestholt, har i revisjonen fått endret avgrensning i tråd med dagens bruk av området.

Områder for offentlig eller privat tjenesteyting som tas inn: - O2 Østre Kaldvell (innspill 106) - O3 Justøy kapell - O8 Høvåg bo- og aktivitetssenter (innspill K08) - O9 Høvåg bo- og aktivitetssenter (innspill K08)	Områder for offentlig eller privat tjenesteyting som tas ut: - O3 Brønningsmyr - O9 Kjellinglandheia
---	--

Figur 11: Benevnelserne i kolonnen til venstre viser til de nye benevnelserne i forslag til arealdel 2023-2035.

Fritids- og turistformål

Utleiehytter og andre typer overnattingsanlegg som drives i en kommersiell sammenheng, skal vises som fritids- og turistformål. Også campingplasser, fornøylesparker og lignende faller inn under formålet.

Det kom inn tre innspill på nye områder for fritids- og turistformål. To av disse er foreslått inn i arealdelen. Begge arealene er kystnære arealer som er avsatt til LNF i arealdelen 2018-2030, og omtales derfor spesielt.

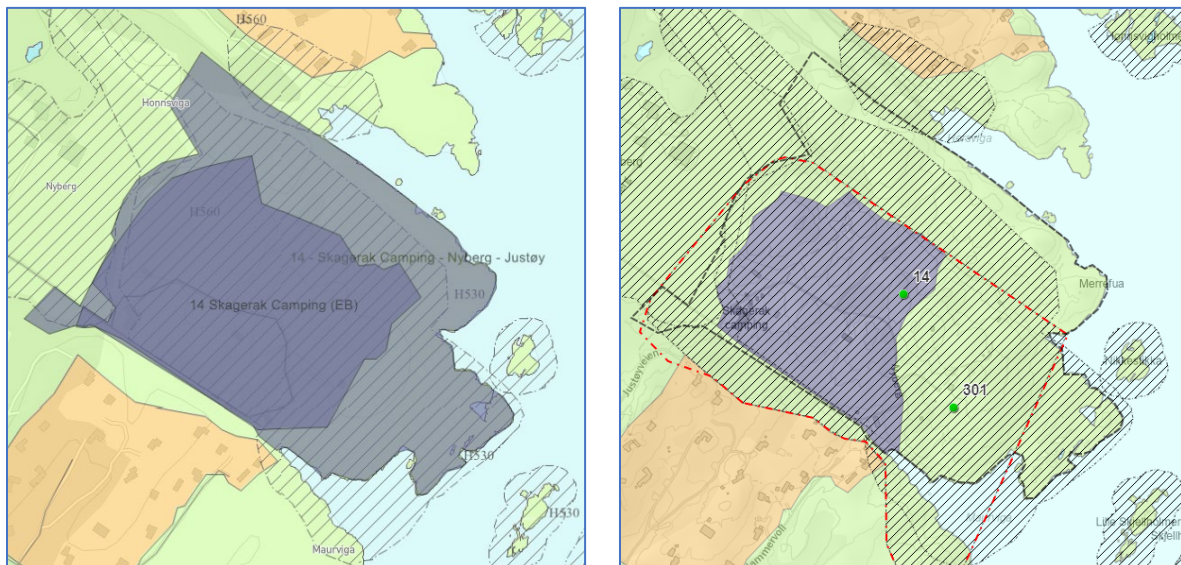
Skagerak camping

Nyberg på Justøya er i dag avsatt til LNF med hensynssone bevaring naturmiljø, og ønskes nå endret til fritids- og turistformål. Kystfortet på Justøya er det største militære anlegget fra 2. verdenskrig i kommunen, og har betydelig historisk og pedagogisk verdi.

Avgrensningen som fulgte i innspillet for 14 Skagerak Camping, omfattet kystfortet på Justøya og områdene helt ned til sjøen. Etter politisk behandling ble det vedtatt at innspillet skulle konsekvensutredes med et redusert areal slik at arealprinsippene hensyntas.

Konsekvensutredningen sier: «Byggeområdet bør reduseres vesentlig, og bare avsettes der det er aktuelt med bygningsmessige tiltak. Det bør også legges en hensynssone for kulturmiljø på området.»

For å avgrense området ytterligere er det tatt kontakt med Agder fylkeskommune som er kulturminnemyndighet. For å minske konflikten med kulturminne er arealet blitt ytterligere justert med hensyn til kystfortet og landskapet, med avgrensningen som fremkommer av plankartet. Hensikten med å redusere området, er å sikre at kultur- og friluftsinnteresser i området ivaretas, samt å begrense eksponering fra sjø.

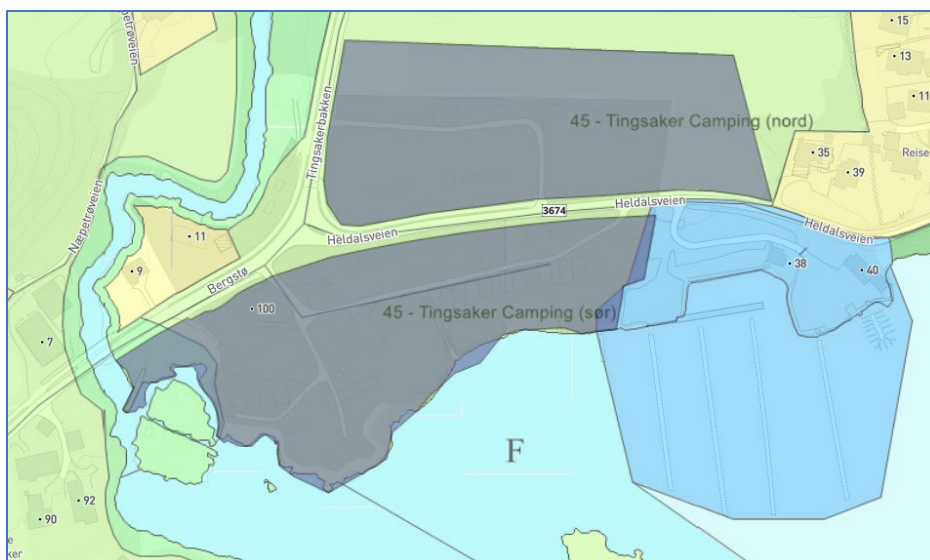


Figur 12: Avgrensning av opprinnelig innspill og bystyrets avgrensning til venstre og forslag til avgrensning i forslag til arealdel 2023-2035.

Det stilles også krav i bestemmelsene om detaljregulering i samarbeid med kulturminnemyndigheten og spesialkompetanse på krigsminner.

Tingsaker camping

Tingsaker camping er i arealdelen 2018-2030 avsatt til LNF-område og ønskes nå endret til fritids- og turistformål. Innspill 45 fra Tingsaker camping ble i grovsilingen og konsekvensutredningen delt i to, henholdsvis nord og sør med fylkesveien som et skille.



Figur 13: Tingsaker camping nord og sør

Området i nord inneholder i tillegg til dagens campingplass, en del dyrka mark. I konsekvensutredningen er jordvern vektlagt tungt, og landbruksmyndigheten anser dette som noe av Lillesands beste landbruksjord, er ikke utvidelsen og omdisponeringen anbefalt. Derfor er området nord for fylkesveien ikke tatt med i forslag til arealdel.

I konsekvensutredningen anbefales det at Tingsaker camping sør gjenspeiler det reelle formålet i kommuneplanen, ikke minst for å gi forutsigbare rammevilkår for bedriften. Videre står det også at en sone med grønnstruktur mot elva må beholdes. LNF-formålet i arealdelen 2018-2030 sikrer friluftslivsinteressene. Det anbefales derfor at det avsettes en sone mot sjøen, eventuelt med klare føringer som sikrer allmennhetens tilgang til strandsonen.

Innspillet 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 en eventuell kyststi.

Områder for fritids- og turistformål som tas inn:

- FT01 Skagerak camping (innspill 14)
- FT02 Tingsaker camping sør (innspill 45)

Figur 14: Benevnelsene viser til de nye benevnelsene i forslag til arealdel 2023-2035.

Næringsbebyggelse

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. Det er laget en egen [kartinnsynsløsning](#) som viser næringsarealer i Agder og hvilke arealer som er ledige.

Behovet for næringsarealer er vanskelig å beregne, og varierer ut ifra trender og marked. Det ville vært mulig å gjøre en behovsundersøkelse, men dette er ikke gjort 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. Næringsreserven er i stor grad privat eid, som igjen betyr at selv om de er ubebygde, er ikke arealet nødvendigvis tilgjengelig for salg.

Dagens praksis er at næringsområder sprenges flate og i tillegg har en svært lav utnyttelse. Når det først tas hull på næringsareal, bør det sikres at de utnyttes på en arealeffektiv måte. Samtidig bør man forsøke å se hvordan noe av landskapet også kan ivaretas.

Det burde vært jobbet mer på regionalt nivå med hvordan næringsområder skal utnyttes, slik at det ikke blir for store geografiske forskjeller i regionen. For de store næringsområdene som tas inn i forslag til ny arealdel, er det satt bestemmelser om reguleringsplan med landskapstilpasning og høy utnyttelse.

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 i innspillene 16/19, 105 og 106 er i stor grad en omdisponering av det eksisterende områdene O3 og O9, som er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting. Dette er et stort område, og gjennom konsekvensutredningen er 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.

Sørlandsparken øst/Hissingdalen

Det er kommet to arealinnspill i Sørlandsparken øst, hvor det ene ble anbefalt i konsekvensutredningen i et begrenset omfang (innspill 19), og det andre var ikke anbefalt inn, men ble tatt inn ved Bystyrets behandling 02.02.23. Innspill 19 var ved politisk behandling avgrenset noe (jf. konsekvensutredningen) i forhold til kollen mot øst (Merra). Siden innspill 153 ble tatt inn så ble disse to områdene slått sammen, og innspill 19 er nå tatt inn i sin helhet, fordi avgrensningen virket uhensiktsmessig når naboområdet kom inn. Området heter nå N01 Hissingdalen/Sørlandsparken øst.

Områder for næringsbebyggelse som tas inn:

- N01 Sørlandsparken øst (innspill 19)
- N02 Kjerlingland/Brønningsmyr (innspill 16/19, 105 og 146)
- N06 Høvågveien (innspill 31)

Tatt inn jf. bystyrets vedtak 2.2.23:

- N07 Vallesverdmyra (innspill 127)
- N01 Hissingdalen (innspill 153 som er slått sammen med Sørlandsparken øst - innspill 19)

Figur 15: Benevnelsene viser til de nye benevnelsene i forslag til arealdel 2023-2035.

Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

For Lillesand kommune omfatter arealformålet *Andre typer bebyggelse og anlegg* underformålene småbåtanlegg, massedeponier, og anlegg for vannverk og høydebasseng. Hva de ulike områdene spesifikt skal brukes til, er gitt i bestemmelsene § 3-2.

Avgrensningene i plankartet for flere høydebasseng stemte ikke overens med den faktiske plasseringen av høydebassengene. Avgrensningene er derfor justert i tråd med eksisterende bruk.

Kanalkorridoren A2 mellom Krågviga og Træviga i Høvåg har ligget urealisert lenge, og området har derfor blitt foreslått tatt ut.

Områder for andre typer nærmere angitt bebyggelse som tas inn: - A2 Bjørkestøl, (innspill K12 og K13 eksisterende og nytt vannverk) - A4 Knudremyr (innspill 66, deponi) - A8 Bjellandåsen (innspill K10, høydebasseng) - A11 Isefjær-Bjørndalsmyra (innspill 152, deponi) - A16 Flørenesveien (innspill 131, småbåtanlegg) - A17 Rauviga (innspill 12, småbåtanlegg) - A25 Krogebukta (innspill 142, småbåtanlegg) Tatt inn jf. bystyrets vedtak 2.2.23: - A27 Hesleviga (innspill 49, småbåtanlegg)	Områder for andre typer nærmere angitt bebyggelse som tas ut: - A2 Kanalkorridor Krågviga og Træviga
---	---

Figur 16: Benevnelsene i kolonnen til venstre viser til de nye benevnelsene i forslag til arealdel 2023-2035.

Som beskrevet innledningsvis i kapittel 5, er det ikke tidligere blitt skilt mellom småbåtanlegg og småbåthavn. Revisjonen innebærer derfor en endring av flere småbåthavner til småbåtanlegg. For småbåtanlegg stilles ikke de samme krav til adkomst og teknisk infrastruktur som til småbåthavner.

Følgende endres fra småbåthavn til småbåtanlegg: - A18 Kvannes (endring av S03) - A19 Vesterhus (endring av S01) - A20 Naudesund (endring av S02) - A21 Ågerøya (endring av S06) - A22 Dybvigsbukta (endring av S10 og S11) - A23 Skallodden (endring av S13) - A24 Bergshaven (endring av S16) - A26 Trædalen (endring av S26)

Figur 17: Benevnelsene viser til gamle benevnelser og nye benevnelsene i forslag til arealdel 2023-2035.

Grav- og urnelund

Grav- og urnelunder er kirkegårder, offentlige gravplasser og minnelunder som går inn under gravferdsloven. Arealformålet kan også omfatte gravplasser for trossamfunn utenom den norske kirke.

Det gjøres kun en mindre oppdatering av arealformål for grav- og urnelund ved Justøy kapell. Kirkegård er i kommuneplanens arealdel 2018-2030 avsatt til LNF-formål, men

endres til grav- og urnelund i tråd med bruken. Over deler av området går det en høyspentlinje. Det er kommet innspill fra gravplassmyndigheten (Statsforvalteren i Vestfold og Telemark) at det er restriksjoner på gravlegging under høyspentlinje. Siden arealet under høyspentlinjen allerede er i bruk som gravlund, legges det ikke inn forslag til bestemmelse på bruk av grav- og urnelunden, da dette styres av annet lovverk. Det forutsettes at de som tildeler gravplasser er kjent med regelverket.

Områder for grav- og urnelund som tas inn:
- GU Justøy grav- og urnelund

Figur 18: Nytt formål for grav- og urnelund.

Kombinert bebyggelses- og anleggsformål

I arealformålet *kombinert bebyggelses- og anleggsformål* kan to eller flere arealformål i plan- og bygningslovens § 11-7 punkt 1, kombineres.

Områdene som er konsekvensutredet som kombinert bebyggelse og anleggsformål, er kommunale innspill og gjelder kommunens egne eiendommer. Alle arealene er i utgangspunktet satt av til boligformål, men kommunen ønsker å ha større fleksibilitet i hva som kan bygges. Særlig gjelder dette forhold til fremtidig behov for offentlig tjenesteyting. Hvilke arealformål som kombineres, fremkommer av § 3-2, tabell 8 i kommuneplanens bestemmelser. Det er i hovedsak bolig og tjenesteyting som kombineres, med unntak av innspill K06 Stykkene (KB15) hvor det er kombinert bolig, tjenesteyting og næring. Siden dette området ligger tett på boligbebyggelse, er det satt bestemmelse som sier at det ikke tillates støyende virksomheter.

Områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål som tas inn:
- KB15 Stykkene (innspill K06, bolig/tjenesteyting/næring)
- KB16 Solkollen (innspill K07, bolig/tjenesteyting)
- KB17 Sjømannshjemmet (innspill K02, bolig/tjenesteyting)
- KB18 Brannstasjonstomta (innspill K01, bolig/tjenesteyting)

Figur 19: Benevnelsene viser til de nye benevnelsene i forslag til arealdel 2023-2035.

5.1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Formålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal brukes for å fastlegge arealer for eksisterende eller nye samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Samferdsel dekker alle arealer knyttet til transport slik som vei, havn, hovednettverk for sykkel og parkering. Med teknisk infrastruktur menes særlig anlegg for vannforsyning og avløp samt anlegg for energiforsyning.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Innspill 51 Birkelandsveien er et innspill fra Mekkegruppa (en møteplass for mekkeinteressert ungdom fra 15 år og oppover). Med arealet som er spilt inn, ønsker de til å teste kjøretøyer som det mekkes på. Innspillet er sendt inn som et areal til tjenesteyting (på lik linje med bygget de holder til i). Dette gir imidlertid et uheldig signal, fordi intensjonen er ikke å bebygge området. Etter kontakt med Mekkegruppa er arealet avsatt til veiformål.

Områder for vei som tas inn:

- V1 Birkelandsveien (innspill 51)

Figur 20: Benevnelsen viser til de nye benevnelsene i forslag til arealdel 2023-2035.

Parkering

Parkering er et arealformål som i stor grad fastsettes i reguleringsplaner og i mindre grad i kommuneplanens arealdel. Det tas allikevel inn to nye områder for parkering i arealdelen da disse er spilt inn som utvidelser av allerede avsatte parkeringsformål.

Områder for parkering som tas inn:

- P1 Skibsheia (innspill 95)
- P2 Flørenesveien 260 (innspill 131)

Figur 21: Benevnelsene viser til de nye benevnelsene i forslag til arealdel 2023-2035.

5.1.3 Grønnstruktur

Arealformålet grønnstruktur brukes for å angi sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspregede områder som ligger innenfor eller i tilknytning til byer eller tettsteder. Formålet grønnstruktur skal blant annet sikre tilgjengelighet til grøntområder, viktige landskapselementer og godt lokalklima. Eksempler på underformål er park, naturområder og friområder.

Naturområde

Områder avsatt til naturområde skal ligge uten inngrep og tiltak på eller i grunnen eller vegetasjon. Arealformålet kan brukes for å bevare bestemte lokaliteter av naturtyper som befinner seg i grønne områder eller ved byer og tettsteder.

Det er kommet innspill fra en lokal velforening om å avsette Mågeholmen og Terneholmen ved Bergshaven til arealformålet *naturområde* på grunn av sjøfugl som har hatt betydelig nedgang de siste årene. Statens naturoppsyn har kartlagt de to holmene i perioden 2017-2019, og skriver følgende i sin rapport [Sjøfuglovervåking i Aust-Agder](#):

«Svært god lokalitet på innsiden av Skauerøya. Blandingskoloni av småmåkene, hettemåke og fiskemåke. Også makrellterne hekker her med over 10 par beste år i perioden. Totalt over 65 par hekkende sjøfugler på denne lille lokaliteten begge årene det ble telt.»

På grunnlag av dette har innspillet blitt tatt med i forslag til kommuneplanens arealdel.

Naturområde som tas inn:

- NO1 Mågeholmen (innspill 62)
- NO2 Terneholmen (innspill 62)

Figur 22: Benevnelsene viser til de nye benevnelsene i forslag til arealdel 2023-2035.

Turdrag

Det kom et innspill om turdrag på Rosenberg. Innspillet er ikke tatt med videre fra grovsilingen da snarveier/smau anses som for detaljert å avsette i kommuneplanens arealdel.

Friområde

Formålet brukes for å fastlegge grønne arealer som forutsettes ervervet, eiet og opparbeidet til allmenn bruk og opphold. Det kan eksempelvis være lekeplasser, løkker og badeområder.

Bergshaven

Det er kommet innspill på friområde i Bergshaven, som i arealdelen 2018-2030 er avsatt til byggeområde for bolig, men er regulert til friområde; park i reguleringsplan fra Luntevik/Bergshaven (planID 19870005) fra 1987. Dette er et mindre grøntområde, men i et område hvor det er stort utbyggingspress og reguleringsplanen er gammel. Området er derfor avsatt til friområde i forslag til kommuneplanens arealdel for å sikre området som friområde for fremtiden.

Friområder som tas inn:

- o_F1 Bergshaven (innspill 57 og 59)

Figur 23: Benevnelsen viser til de nye benevnelsene i forslag til arealdel 2023-2035.

Fossbekk

Det er kommet et internt innspill på å avsette et område ned til sjøen til friområde, med hensynssone teknisk infrastruktur, for å sikre avløpsrørene til renseanlegget. Dette arealet er nå tatt inn i en større gjennomføringssone for Fossbekk hvor det skal lages en områderegulering for å avklare fremtidig renseanlegg og arealbruk.

5.1.4 Landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF)

Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-formål) omfatter områder som skal brukes eller sikres til landbruksproduksjon og/eller som skal bli liggende som naturområder eller friluftsområder. Områder som ikke avsettes til andre formål, avsettes til LNF i plankartet. Det er mye skog i Lillesand kommune, og LNF-formålet dekker derfor store deler av plankartet.

Hovedformålet landbruk-, natur- og friluftsområde kan deles inn i underformålene ordinært LNF (areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNF-areal for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse.

Landbruk-, natur- og friluftsmål

Landbruks-, natur- og friluftsområdene skal i det vesentligste forbli ubebygde eller bare bebygges i tilknytning til landbruksvirksomhet, stedbunden næring eller tilrettelegging for bruk av områdene til friluftsliv.

Innspill knyttet til dette arealformålet har vært «motinnspill» til innspill om nye utbyggingsområder eller innspill om å videreføre LNF-formålet i revisjonen. Disse innspillene er vurdert i forbindelse med tilhørende arealinnspill for utbyggingsområder.

Det er kommet et større innspill, 111 Kjerlinglandheia (identisk med det eksisterende O3 og O9) der deler av tjenesteyting er gjort om til LNF.

Ved vurderingen av fremtidige byggeområder er det tatt ut flere byggeområder. Når et byggeområde tas ut, vil området automatisk få arealformålet LNF. Områdene som tas ut, er listet opp under de respektive arealformålene.

LNF-spredd boligbebyggelse (SB)

I arealprinsippene i kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030 står det at det er viktig å videreføre den karakteristiske spredte bebyggelsen i Høvåg og til dels på Justøya. På grunnlag av dette er det gjort politiske vedtak som har endret nye boligformål til arealformålet LNF-spredd boligbebyggelse. Disse områdene er konsekvensutredet som LNF-spredd boligbebyggelse og tas inn i kommuneplanen under dette arealformålet.

I forbindelse med behandlingen av arealinnspill har bystyret vedtatt noen utvidelser av eksisterende områder avsatt til LNF-spredd boligbebyggelse. Formålet med dette er å få færre dispensasjonssaker for byggetiltak på boligeiendommer i LNF-områdene. Det er også vedtatt å endre noen fremtidige boligområder til LNF-spredd boligbebyggelse.

Når områder for LNF-spredd bebyggelse avsettes i kommuneplanens arealdel, stilles det krav til å angi omfang, lokalisering og type bebyggelse og formål som tillates. Det er derfor delt inn i arealformålet; spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse, som vist i plankartet. Videre er det gitt bestemmelsene til hvor mange boliger som tillates innenfor de enkelte LNF-sprede boligområdene. Ved vanlig eneboligbebyggelse er en tommelfingerregel at det avsettes ca. 1 bolig per dekar (inkludert infrastruktur). I LNF-spredd boligbebyggelse skal det spredte boligpreget ivaretas, og derfor har det blitt valgt å bruke ca. 1 bolig per 1,5 dekar. For områder som innehar 4 boliger eller mer, er det stilt krav om reguleringsplan, slik at lekeareal og infrastruktur lettere kan sikres, koordineres og ivaretas.

SB områder som tas inn - SB19 Frillestad (innspill 11) - SB138 Rauviga (innspill 12, opprinnelig boliginns spill) - SB133 Hæstadsvingen (innspill 61, opprinnelig boliginns spill) - SB137 Espevigveien (innspill 116, opprinnelig boliginns spill) - SB21 Flørenes (endring av B52) - SB127 Longnes - SB128 Vibeveien (1) - SB129 Vibeveien (2) - SB130 Longnesodden (nytt SB i forbindelse med utvidelse av B55) - SB131 Nyglestea - SB132 Ørsland - SB134 Krossnesveien (endring av B03 og avgrenset mot dyrka mark) - SB135 Hæstad (endring av B05) - SB136 Ribe (endring av B06) Tatt inn jf. bystyrets vedtak 2.2.23: - SB139 Østre Kystvei (innspill 40) - SB140 Dybedalsveien (innspill 48) - SB141 Sandane boligområde (innspill 68) - SB142 Kvåse (innspill 87) - SB143 Espevika (innspill 94) - SB144 Audalen (innspill 103) - SB145 Østerøya/ Justøya (innspill 120) - SB146 Kvanneid (innspill 122/123) - SB147 Grønnviga 34 og Grønneviga (innspill 125 og 148) - SB21 Flørenesstien (sammenslått endring av B52 og innspill 135) - SB148 Flørenes (innspill 190)	SB områder som utvides - SB01 Vesterhus (1) - SB04 Hesthaven - SB15 Ribehaugen - SB20 Svellvigdalen (slått sammen med SB151) - SB45 Vesterhus 2 (avgrenset dyrket mark, endring av B01) - SB85 Vestre Ørsland - SB113 Justøyveien SB områder som tas ut - SB21 Kvanneidveien
--	--

Figur 24: SB områder som tas inn, utvides eller tas ut. Benevnelsen viser til de nye benevnelsene i forslag til arealdel 2023-2035.

LNF-spredt fritidsbebyggelse (SF)

Det har ikke vært brukt LNF spredt fritidsbebyggelse i arealdelen tidligere, og et område kom inn jf. bystyrets vedtak 02.02.23

LNF-spredt fritidsbebyggelse: Tatt inn jf. bystyrets vedtak 2.2.23: - SF1 Andeskjærtangen (innspill 96)

Figur 25: Områder som tas inn. Benevnelsen viser til ny benevnelse i forslag til arealdel 2023-2035.

5.1.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner

Hovedformålet bruk og vern av sjø og vassdrag omfatter alle typer arealbruk på eller i sjø og vassdrag, og eventuelt tilhørende strandsoner. Eksempel på underformål er drikkevann, slik som Grimevannet, og akvakultur. Lillesand som er en kystkommune, vil derfor få store arealer til bruk og vern av sjø og vassdrag.

Småbåthavn

Det ble avsatt flere småbåthavner i arealdelen som ble konsekvensutredet da «Kommunedelplan for småbåthavn og akvakultur» ble utarbeidet og vedtatt 01.12.2010. Disse arealene er siden blitt innlemmet i kommuneplanens arealdel. Det er flere utfordringer knyttet til realisering av disse småbåthavnene, særlig med tanke på infrastruktur og trafiksikkerhet.

Som beskrevet innledningsvis i kapittel 5, har det blitt tatt en gjennomgang av om både innspill til småbåthavner og områder avsatt til fremtidige småbåthavner i kommuneplanens arealdel 2018-2030, er egnet til småbåthavn, eller om de skal avsettes til småbåtanlegg. Områdene som er endret fra småbåthavn til småbåtanlegg, er listet opp under «Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg».

Det er spilt inn ti områder for småbåthavn, men flere er endret til småbåtanlegg etter grovsilingen. Det tas inn ett innspill på småbåthavn, innspill K04. For småbåthavner stilles det krav til detaljregulering som skal vise adkomst og teknisk infrastruktur i bestemmelsene § 4-4.

Områder for småbåthavn som tas inn: - S21 Kokkenes (innspill K04)	Områder for småbåthavn som tas ut: - S27 Audalsbukta - S32 Vardeheia
--	--

Figur 26: Benevnelsen viser til de nye benevnelsene i forslag til arealdel 2023-2035.

Håndverkerhavn

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

Det kom ett eksternt innspill på håndverkerhavn i Flesibukta, som ikke ble anbefalt videre i grovsilingen på grunn av manglende infrastruktur og på grunn av store landskapsmessige endringer i 100-metersbeltet.

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

Akvakultur

Akvakultur er alle typer av oppdrettsanlegg, skjellfarmer, produksjon av alger og lignende.

I revisjonen ble det åpnet opp for innspill for bærekraftig sjørettet næring, men det ble vedtatt i planprogrammet at det ikke tillates nye arealer for oppdrett av fisk i åpne merder i sjø. Det kom fire innspill på arealer til fiskeoppdrett, hvorav to gjaldt eksisterende anlegg. I tråd med vedtaket i planprogrammet, har de to områdene for nye anlegg ikke blitt tatt med.

Alle områder for akvakultur har i revisjonen fått nummerering med tilhørende bestemmelser knyttet til om det tillates å bruke området til fiskeoppdrett.

Det finnes åtte områder avsatt til akvakultur i arealdelen 2018-2030. Disse var punktmerket i arealdelen 2018-2030, men etter innspill er avgrensningen for AK4 (innspill 98) og AK5 (innspill 99) justert i tråd med dagens bruk.

Områder for akvakultur som utvides i tråd med dagens bruk:

- AK4 Auenes (innspill 98)
- AK5 Risholmen (innspill 99)

Figur 27: Benevnelsen viser til de nye benevnelsene i forslag til arealdel 2023-2035.

5.2 Hensynssoner

Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig grad vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av arealene. Disse er i plankartet markert som hensynssoner. Til hensynssoner kan det gis bestemmelser eller retningslinjer.

Det kan settes hensynssoner til svært mange områder, men en utfordring er at det blir så mange hensynssoner at det kan være vanskelig å lese plankartet.

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 områder der det er kommet innspill eller kommunen ønsker å ivareta viktige hensyn.

5.2.1 Sikringssoner

Sikringssone nedslagsfelt drikkevann (H110)

Grimevannet er kommunens drikkevannskilde. 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. Klausuleringsbestemmelser er en privatrettslig avtale mellom vannverkseier (i dette tilfellet kommunen) og grunneierne. Klausuleringsbestemmelsene gir restriksjoner på hva som er tillatt av tiltak og aktivitet, og det er utbetalt erstatning for dette da avtalen ble inngått.

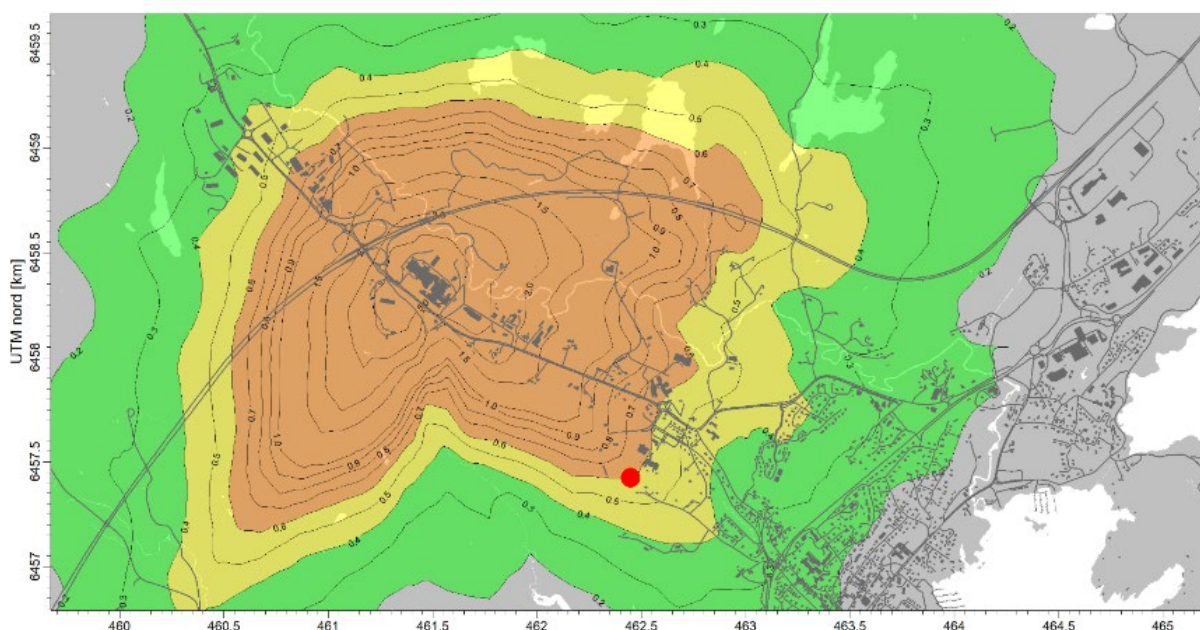
Utfordringen med klausuleringsbestemmelsene er at de er en godt bevart hemmelighet for alle andre enn grunneierne og vannverkseier. De gir imidlertid føringer for arealbruken, og veiledning fra Mattilsynet tilsier at disse bestemmelsene bør tas inn i kommuneplanens arealdel. Asplan Viak AS har på vegne av kommunen utarbeidet et forslag til hvilke bestemmelser som bør tas inn i arealdelen (vedlegg 9), slik at de blir kjent. Dette er også

drøftet i møte med grunneierne. Klausuleringsbestemmelsene består og blir ikke opphevet som følge av endringene i arealdelen.

Sikringssone for luftkvalitet (H190)

Lillesand kommune har områder på Fyresmoen/Fiven hvor luftforurensning er en betydelig problematikk for innbyggere (SINTEF-rapport 2019), og det har vært et ønske om å få inn sikringssone for å unngå at flere eksponeres for luftforurensning.

Bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning, bør lokaliseres der det er egnede lokalklimatiske forhold med god luftkvalitet og utskifting av luft. Med bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning menes helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur.



Figur 28: Beregnet bidragskonsentrasjon til årsmiddel for B(a)P.

Oransje sone i figur 27 angir et område som på grunn av høye luftforurensningsnivåer er lite egnet til bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. I oransje sone bør det ikke tillates etablering av helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser eller utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur.

Gul sone er en vurderingssone hvor kommunene bør vise varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. Miljødirektoratet og Folkehelseinstituttets anbefalte luftkvalitetskriterier er lagt til grunn for nedre grense i gul sone. Det bør vises størst varsomhet i områder som ligger nær oransje sone.

Det har ikke vært mulig å få tak i dataene til kartet, og derfor har de ikke kunnet legges inn som hensynssoner. Det kan derfor heller ikke knyttes bestemmelser til området.

Det er foreslått en generell bestemmelse som sier at retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal legges til grunn i behandling av plan- og byggesaker.

5.2.2 Faresoner

Faresoner for skred (H310) og flom (H320)

I oppstart til revidering av kommuneplanens arealdel anbefaler NVE at arealer som kan være utsatt for flom, erosjon eller skred, uavhengig av arealbruk, avmerkes på plankartet som hensynssoner, jf. pbl. § 11-8.

Følgende faresoner er oppdatert:

- Flom aktsomhetsområder: [Flom aktsomhetsområder - Kartkatalogen \(geonorge.no\)](https://geonorge.no/kart/kartkatalogen/flom-aktsomhetsomrader)
- Framskrevet Stormflo 1000 år/ 2090: [Stormflo og havnivå - Kartkatalogen \(geonorge.no\)](https://geonorge.no/kart/kartkatalogen/stormflo-og-havniva)
- Aktsomhet Jord- og flomskred: [Jord- og flomskred aktsomhetsområder - Kartkatalogen \(geonorge.no\)](https://geonorge.no/kart/kartkatalogen/jord-og-flomskred-aktsomhetsomrader)
- Aktsomhet steinsprang (utløsning og utløpsområder): [Steinsprang - aktsomhetsområder - Kartkatalogen \(geonorge.no\)](https://geonorge.no/kart/kartkatalogen/steinsprang-aktsomhetsomrader)
- Nettanlegg. Buffersoner 15-40m basert på spenning: [Nettanlegg - Kartkatalogen \(geonorge.no\)](https://geonorge.no/kart/kartkatalogen/nettanlegg)

Kommunen har selv foreslått en ny faresone for flom ved Heldalsstemmen. Hensikten med faresonen er å sikre at ikke utbygging nedenfor stemmen fører til behov for oppklassifisering og teknisk oppgradering av dammen. Denne ivaretas med hensynssone for flom i tråd med NVEs aktsomhetskart for flom.

Faresone for sulfid

Lillesand kommune har utfordringer med forurensset grunn, særlig sulfid. Sprengningsarbeid i disse områdene krever tiltaksplan for håndtering av massene. Det har ved revisjonen blitt vurdert om det skal lages en faresone for sulfid med tilhørende bestemmelser. Det er usikkerhet rundt kartleggingene, og faresonen ville blitt stor. Det er mulig faresonen vil virke mot sin hensikt, og den er derfor ikke tatt med. Dette er i tråd med det Statsforvalteren i Agder har kommentert i innspill til planprogrammet. Det er derfor ikke lagt inn faresone for sulfid, men generelle bestemmelser om syredannende stein.

Faresone for kvikkleire (H310)

Kvikkleire er et aktuelt tema som kan få store konsekvenser dersom det går kvikkleirekred. Ifølge NGUs løsmassekart (www.ngu.no) og [NVE Atlas](#), har Lillesand kommune områder med marine avsetninger. Dette gjelder særlig langsmed kysten, men man må også være observant på marine avsetninger som ligger under andre løsmasseavsetninger. I alle områder med marine avsetninger kan det finnes kvikkleire.

Etter 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 faren for områdeskred vurderes, og dette er lagt inn under generelle bestemmelser.

5.2.3 Infrastruktursoner

Infrastruktursone (H410)

Det er ikke kapasitet på vann i områdene H410_1 og H410_2 i området Bjellandsåsen/Glamsland og Kjerlingland/Brønningsmyr. Det er derfor lagt inn et

rekkefølgekrav (jf. § 2-4 c) om at før det gis tillatelse til nye tiltak som krever økt vannforsyning (inkludert slukkevann) i hensynssone H410_1 og H410_2, skal høydebasseng på Bjellandsåsen være etablert.

5.2.4 Hensynssoner

Hensynssone landbruk (H510)

Hensynssonene for landbruk er gjennomgått av kommunens landbruksmyndighet og videreføres som i arealdelen 2018-2030.

Hensynssone friluftsliv (H530)

Det er tatt en gjennomgang av de statlige sikra friluftsområdene, og Slåttholmen er statlig sikra og legges nå inn som hensynssone i likhet med de andre statlige sikra friluftsområdene.

Det har blitt vurdert hensynssone friluftsliv blant annet ved Ålebekkstranda, men her er området avsatt til friområde og hensynet vurderes som tilstrekkelig ivaretatt.

Øvrige hensynssoner for friluftsliv er ikke gjennomgått og videreføres som i arealdelen 2018-2030

Hensynssone landskap (H550)

Blindleia er en viktig del av Lillesand. 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. Dette er et tema som bør vurderes igjen ved en senere revisjon.

Hensynssone bevaring av naturmiljø (H560)

Fredningsområde for hummer (H560_1)

Fredningsområde for hummer gir ikke vern mot utbygging. Det legges derfor en hensynssone bevaring naturmiljø over fredningsområdet for hummer. Dette gjøres for å sikre at det ikke planlegges tiltak som forringer oppvekstområdet for hummer. Det er lagt inn retningslinjer som sier at det ikke tillates tiltak som kan forringe områdes verdi som habitat for hummer og at verneplan for hummer må følges.

Hekkeområder for sjøfugl (H560_2)

Det er kommet et innspill på hensynssone for naturmiljø på sjøfuglbiotop i Stuttisaula/ Stuttifjorden. Etter en henvendelse til Statsforvalter så viser det seg at Statens naturoppsyn har kartlagt flere lokaliteter i perioden 2017-2019 og utarbeidet rapporten [Sjøfuglovervåking i Aust-Agder](#). Dette er 1 av 14 lokaliteter som Statens naturoppsyn har kategorisert som svært viktig.

Sjøfugl har hatt betydelig nedgang de siste årene, og det er derfor lagt en hensynssone med 25 meters buffersone for disse 14 lokalitetene. Det er lagt en retningslinje til disse områdene som sier hensynet til lokalitetenes betydning for sårbare arter skal legges til grunn for saksbehandling.

Sjørretbekker

Hovedvassdragene har allerede hensynssoner i arealdelen 2018-2030. Disse er også de viktigste sjørretvassdragene. Disse er for noen av vassdragene utvidet slik at større del av den anadrome (laks- og sjørretførende) sonen er med i hensynssonen.

Hovedelvene er:

- Grimeelv (vernet)
- Moelva
- Glamslandsbekken
- Fjelldalselva
- Vallesverdelva
- Steindalsbekken
- Langebekken
- Holtvannsbekken
- Isefjærvassdraget
- Kvåsebekken
- Ånavassdraget (vernet)

For de vernede vassdragene Grimeelva og Ånavassdraget, gjelder rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

Det er lagt til en retningslinje som sier at tiltak i hensynssonene langs vassdragene ikke skal forringe hovedvassdragenes verdi som habitat for sjørret eller anadrome arter.

Det ble vurdert om alle registrerte sjørretbekker burde omfattes av hensynssone bevaring naturmiljø. Ved denne revisjonen har det ikke vært kapasitet til å ha denne gjennomgangen skikkelig, og derfor har det blitt valgt å ikke legge inn disse områdene i denne omgang.

Hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570)

Det har blitt lagt inn nye hensynssoner for bevaring av kulturmiljø basert på innspill og for å sikre kulturmiljø i utbyggingsområder. Det er i retningslinjene tilført at *Kulturminne- og museumsplan 2019-2030* skal brukes i plan- og byggesaksbehandling.

Det er blitt prioritert områder som er utsatt for utbygging. Hitlertennene på Ålebekk kunne vært lagt inn som hensynssone, men området er avsatt til friområde og har derfor ikke blitt prioritert.

Kulturmiljø i sentrum

Hensynssone for kulturmiljø er utvidet i Lillesand sentrum for å være i tråd med det oppdaterte Riksantikvarens NBI-register. For øvrig er hensynssonen for sentrum videreført. Den dekker noen områder som ikke er dekket av NBI-registeret, og disse områdene er ved tidligere revidering vurdert til å være av lokal verdi.

Krigsminner på Justøya

Innspill 45 Skagerak Camping berører krigsminner på Justøya. Mer om dette i kapittel 5.1.1 «Bebyggelse og anlegg». Det er lagt en hensynssone rundt krigsfortet på Justøya.

Kjøbmannsvik og fylkesvei 3652

Ved Kjøbmannsvik ble det spilt inn en hensynssone bevaring kulturmiljø med hensikt å bidra til økt bevissthet om kultur og naturlandskap i området. Det ble også spilt inn en

hensynssone kulturmiljø langs fylkesvei 3652. For en grundigere vurdering av disse innspillene, har kommunen kontaktet fylkeskommunen som kulturminnemyndighet.

Kulturminnemyndigheten mener at Kjøbmansvik og Flesi har kulturhistorisk verdi. Bygningsmiljøet har redusert verdi grunnet en del fasadeendringer og tap av autenticitet. Kulturlandskapet er imidlertid opprettholdt og innehar større verdi. De mener at kulturmiljøet på Kjøbmansvik og Flesi ikke er av regional eller nasjonal verdi.

Innspill om hensynssone kulturmiljø langs fylkesvei 3652 mener kulturminnemyndigheten er et interessant innspill som vil kreve flere registreringer og analyser for å få en samlet kulturhistorisk verdivurdering. Om det har nasjonale, regional eller lokal interesse gjenstår å finne ut av gjennom sammenstillingen av alle data. Agder fylkeskommune har enda ikke en samlet oversikt over de viktigste regionale kulturmiljøer.

Dersom kommunen skulle vurdert områder av lokal verdi, måtte dette bli gjort som et større arbeid, noe det ikke har vært kapasitet til å gjøre i forbindelse med denne revideringen. Ingen av disse innspillene er derfor tatt med inn i forslag til ny arealdel.

Båndleggingssone for naturvern (H720)

Naturområder som er båndlagt etter lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) har båndleggingssoner. Områdene er listet opp i bestemmelsene med sonenummer, verneform og vernetema. Listen er oppdatert med Toreheia naturreservat, og noen av områdene har fått nye nummer.

5.2.5 Gjennomføringssoner

Gjennomføringssone (H810)

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

5.3 Beskrivelse og konsekvenser av endring av bestemmelser og retningslinjer

Det har generelt vært et behov for en gjennomgang og oppdatering av bestemmelsene og retningslinjene i arealdelen 2018-2030. Mange av bestemmelsene har vært vanskelig tolke, og enkelte bestemmelser har ikke blitt brukt. Det gjøres flere endringer av bestemmelsene, både innholdsmessig og slik at bestemmelsene skal bli lettere å forstå og bruke. Nedenfor beskrives hovedendringene for hvert kapittel av bestemmelsene. Bestemmelsene er ikke gjengitt i dette dokumentet av plassmessige hensyn, og det anbefales å ha bestemmelsene tilgjengelig kapitlet leses. Der det anses at endringene har konsekvenser for miljø og samfunn (jf. forskrift om konsekvensutredning), er dette også beskrevet.

5.3.1 Definisjoner

Bestemmelsene har fått et innledende punkt med definisjoner. Det har vært ulike oppfatninger om en del begreper, og dette innledende punktet kan avklare dette. Særlig har «sentrumssone» og «sentrumsområde» hatt ulike betydninger. Nå brukes begrepet sentrumsområde som har samme avgrensning områderegulering for Lillesand sentrum (planID 2014000725). Det ble forsøkt å utvide denne noe, for å ta med mer av det som kan oppfattes som sentrum, men forsøket ble avsluttet. Dersom det skal endres på sentrumsområdet, må dette gjøres med en mer omfattende prosess, som det ikke er tid til nå.

5.3.2 Bestemmelsenes kapittel 1

Forholdet til kommunedelplaner og reguleringsplaner, og byggegrenser mot sjø

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

Det er gjort en vesentlig endring i denne bestemmelsen. I arealdelen 2018-2030 er det en ganske innfløkt bestemmelse om at reguleringsplaner gjelder der det ikke er strid med hovedformål i kommuneplanens arealdel. Dette er bestemmelse som skapt mye forvirring og som kan være vanskelig å tolke. Der er derfor gjort en endring med å si at reguleringsplaner skal gjelde foran kommuneplanen fordi reguleringsplaner er mer detaljerte enn kommuneplanen. Dette gir mer forutsigbarhet for alle parter.

Det er i hovedsak planer etter plan- og bygningsloven før 2008, som ikke oppfyller dagens krav til reguleringsplaner. Etter en gjennomgang av alle reguleringsplaner vurderes det ikke som hensiktsmessig å oppheve alle gamle planer etter plan- og bygningsloven før 2008. Det er derfor gitt en bestemmelse om at for de reguleringsplanene som ikke angir arealformål eller mangler bestemmelser, skal kommuneplanen utfylle reguleringsplanene. Det er også gjort et unntak som sier at rekkefølgekrav gitt i § 2-4 også gjelder for regulerte områder.

I forbindelse med dette har det blitt tatt en gjennomgang av alle reguleringsplanene i kommunen, og det er vurdert at flere planer, spesielt eldre og mangelfulle planer, bør oppheves. Det lages en egen sak på dette parallelt med revideringen av kommuneplanens arealdel.

Konsekvensene er at det blir lettere å tolke hvilken plan og hvilket arealformål som gjelder. Endringen vil kunne ha konsekvenser for arealbruken, særlig i de tilfellene som kommuneplanen har hatt forrang på grunn av hovedformålet grøntstruktur.

§ 1-2 Byggegrense mot sjø

Bestemmelsen er flyttet fra tidligere § 1. Tidligere unntak for byggeforbudet i regulerte områder mellom Sangereidbekken i vest og Stordalsbekken i øst, er gjort om til Kaldvellvassdraget i øst, da dette er et mer kjent vassdrag, og også brukt som fortetningskriterium jf. planprogrammet.

5.3.3 Bestemmelsenes kapittel 2 **Generelle bestemmelser (pbl. § 11-9)**

§ 2-1 Plankrav

Formålet med plankrav er blant annet å sikre felles løsninger for vann og avløp, vei og lekeplass i et utbyggingsområde. Det henvises til unntak fra plankrav som er beskrevet i andre kapitler i kommuneplanens bestemmelser.

Dette reelle innholdet i denne paragrafen videreføres som i arealdelen 2018-2030.

§ 2-2 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr. 2, jf. kap. 17)

Kravet til utbyggingsavtaler er moderert fra «skal» til «kan» i henhold til dagens praksis.

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

Vann- og avløpsanlegg

Det er to nye bestemmelser til vann og avløpsanlegg, og begge gjelder tilknytning til offentlig vann og avløp. Begrunnelsen for disse er at EU-kommisjonen har lagt frem forslag til nytt avløpsdirektiv. Direktivet er ambisiøst og innebærer strenge krav til avløpshåndtering for å begrense negativ miljøpåvirkning. Nytt avløpsdirektiv oppfordrer avløpssektoren til å bli mer klima- og energinøytrale, og går også lenger i å stille både nye og strengere rensekrav. For å være føre var, og gi en forutsigbarhet for utbygging, er det valgt å implementere dette i kommuneplanens arealdel.

Det ene nye bestemmelsen er at «nye boliger og fritidsboliger innenfor tettbebyggelse (jf. forurensningsforskriften §11-3 k *Definisjoner*) skal tilkobles offentlig vann- og avløpsanlegg». Begrunnelsen for dette kravet er EUs forslag til nytt avløpsdirektiv hvor det er foreslått at private rensesanlegg kun skal benyttes unntaksvis innenfor tettbebyggelsen. Dette vil også bli et krav i kommunens utslippstillatelse fordi Miljødirektoratets mal for avløpsanlegg sier at kommunen skal utarbeide planer for trinnvis økt tilknytning for eksisterende bygninger der tilknytningsgraden er lavere enn 98%. Planene skal inngå i kommunens helhetlige handlingsplan for avløpsområdet.

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 (jf. 98% i avsnittet over), må man også tilknytte fritidsboliger til offentlig vann og avløp.

Konsekvensene er at kommunen kan kreve tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg.

Vei og transport

Bestemmelsen om vei og transport videreføres i samme form som arealdelen fra 2018-2030.

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

Rekkefølgekrav i arealdelen 2018-2030 var kun generelle krav. Plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4 åpner også for spesielle rekkefølgekrav.

Krav til lekeareal

Kravet til sikring av lekeareal er videreført fra arealdelen 2018-2030.

Områderegulering på Fossbekk

Bystyret har i prosessen frem mot forslag til ny arealdel, kommet frem til at det ikke er hensiktsmessig å avklare arealbruken på Fossbekk i denne prosessen. Jf. kapittel 5.1.1 er det satt krav om områderegulering for hensynssone H810_1 på Fossbekk.

Konsekvensene av endringen er at området på Fossbekk ikke kan utvikles før det er laget en områderegulering.

Høydebasseng på Bjellandsåsen

Det er utfordringer med tilgang på vann/vanntrykk i området Bjellandsåsen/Glamsland og Kjerlingland/Brønningsmyr. For å gi en forutsigbarhet for utbyggere er det valgt å legge inn et rekkefølgekrav til at før det kan gis tillatelse til nye tiltak som krever økt vannforsyning (inkludert slukkevann) i hensynssone H410_1 og H410_2 i området Bjellandsåsen/Glamsland og Kjerlingland/Brønningsmyr, skal høydebasseng på Bjellandsåsen være etablert. På grunn av manglende kapasitet vil kommunen allikevel ikke kunne godkjenne tekniske planer for etablering av tiltak som krever økt vannforsyning.

Konsekvensene av endringen er at området på Bjellandsåsen/Glamsland og Kjerlingland/Brønningsmyr ikke kan gis tillatelse til tiltak, før det er bygd høydebasseng. Det er ingen restriksjoner i oppstart av reguleringsarbeid.

Gang- og sykkelvei over E-18

Før det gis tillatelse til nye tiltak som fører til flere arbeidsplasser og økt bruk av området Bjellandsåsen/Glamsland, skal det anlegges gang- og sykkelvei over E-18 ved Brønningsmyr.

Dette er en synliggjøring av kravet i reguleringsplan for Kjerlingland (planID 20060156).

§ 2-5 Byggegrense mot dyrka mark (pbl. § 11-9 nr. 5)

Byggegrense mot dyrka mark på 30 meter og 50 meter i Moelvdalen (H510_1 og H510_2) er videreført fra arealdelen 2018-2030.

§ 2-6 Tilgjengelighet (pbl. § 11-9 nr. 5)

Bestemmelsen om tilgjengelighet er videreført fra arealdelen 2018-2030.

§ 2-7 Boligeiendommer som ikke har fastsatt utnyttelsesgrad i reguleringsplan (pbl. § 11-9 nr. 5)

I Lillesand kommune er det en rekke eldre reguleringsplaner som ikke angir grad av utnyttelse. Frem til ca. 2015 praktiserte Lillesand kommune dette slik at en søknad om tiltak innenfor en slik plan, ville få tillatelse uten noe grad av utnyttelse dersom minstekrav til parkering og uteoppholdsareal fortsatt ville være oppfylt. I løpet av 2015 ble det klart at den

gang Fylkesmannen ikke lenger ville tillate en slik praksis, og for alle eiendommer uten utnyttelsesgrad angitt i plan ble det nødvendig å søke dispensasjon fra utnyttelsesgrad = 0.

For å bøte på dette, og samtidig holde system og bestemmelser enkelt, er det fastsatt en generell utnyttelsesgrad for alle boligeiendommer som ikke allerede har en slik bestemmelse i reguleringsplan. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad settes til maks. BYA = 35 % og maks. BYA = 250 m². Det er den begrensningen som treffer først som vil være avgjørende for utnyttelsen på den aktuelle eiendommen. Den samme bestemmelsen vil gjelde for LNF-spredd bolig.

Oversikt over planer uten angitt utnyttelsesgrad

Kommunen har gjennomgått hele planregisteret og funnet følgende vedtatte planer som i større eller mindre grad berøres av en slik bestemmelse:

Reguleringsplaner som er markert med **rødt** er planlagt opphevet, men dette blir gjort som en egen sak til bystyret.

Tabell 14: Oversikt over planer uten angitt utnyttelsesgrad (planer markert med rødt er planlagt opphevet).

PlanID	Plannavn	Ikrafttredelse
19680003	Vestreskauen	24.05.1968
19730001	Seljelia	25.04.1973
19740001	Dovreheia	20.08.1974
19750001	Grøgårdsmyr/Solfjell	10.04.1975
19750002	Tuna, Sekkebekk øst	05.05.1975
19760002	Saltvik omr.	15.05.1976
19780001	Ribe	17.01.1978
19820001	Borkedalen/Furulunden/Furulia	26.11.1982
19820004	Kosvik hytteområde	31.05.1990
19820005	Sandøya	15.05.1982
19850001	Hellersøya	31.01.1985
19850002	Nesseheia	22.01.1985
19850003	Dovrehei reguleringsendringer	24.04.1985
19860001_1	Fossbekkområdet (Ingvald Isaksensvei)	15.12.1988
19860002	Tilleggstomter Kroksteinåsen 2	12.02.1986
19870003	Hestheia 2	26.03.1987
19870005	Luntevik/Bergshaven	30.12.1987
19880001	Dovrehei borettslag	09.11.1988
19940003	Julebauen	24.03.1994
19940004	Kjøbmansvig / Flesi	31.08.1995
19980004	Høvåg skole og idrettshall	25.06.1998
19980117	Høvåg kirkested felt B22 og B30	27.05.1998
20002142	Isefjær	19.02.2003
20010002	Sekkebekk øst	02.07.1984
20010003	Indre Ulvøya Boligfelt (Oksevig)	28.11.1985
20010005	Reguleringsplan for B17, Audodden, Høvåg	14.06.2000
20010006	Julebauen (Lindbergs omr. 33/372 og 201)	18.06.1997
20010008	Reguleringsplan for gnr. 7 bnr. 26 m.fl. - Del av Ullerøya	11.04.1985
20010009	Store malmen	08.11.1984
20010010	Skottevig familiecamping	23.03.1994

20010018	Kollers jorde	21.06.1990
20010020	Oddekleiva	19.10.1989
20010021	Gaupemyr	01.12.1993
20010022	Vardåsen Nord	03.12.1987
20010025	Kassen kanal	23.09.1993
20010026	Verneplan Lillesand sentrum A	07.11.1996
20010029	Hæstadneset	24.03.1994
20010030	Nordli Ny plan	02.09.1999
20010031	Kokkenespynten	14.03.1996
20010032	Del av Sekkebekk Kroksteinåsen 1	16.12.1982
20010037	Tomta Lillesand kommune	31.01.1985
20010038	Ørnefjell	07.08.1985
20010039	Solkollen/Kirkemoen	16.11.1977
20010039	Engeskjerr (sekkebekk felt 7 og 8)	24.06.1976
20012680	Tingsaker – Gaupemyr	04.02.2004
20020002	Kjøbmansvik (bebyggelsesplan)	17.10.2001
20020002	Solgård	08.05.1962
20020004	Nordli	22.06.1985
20021182	Åkerøya B26	06.06.2006
20021227	Knudremyr Avfallsanlegg, LIBIR IKS	08.09.2004
20023047	Humbleøya	04.02.2004
20030009	Kjøbmansvig-Flesi B1-F2	17.10.2001
20032547	Stålhall båtopplag, Gnr. 102/3 Kjøbmansv.	16.06.2004
20040001	Bebyggelsesplan Opseng	28.01.2004
20040004	Tingsakermoen	30.07.1986
20040637	Nygård jorde	09.07.2005
20050863	Fv. 236 Solheimsveien – Tingsaker G-S veg	23.11.2005
20060710	Parkeringsanlegg mv gnr. 102/3 Kjøbmansvig	20.06.2007
20061671	Kokkenes	19.05.2010
20071038	Langbrygga	06.06.2012
2017000353	Dyvik hytteområde	13.12.2017

§ 2-8 Uteoppholdsareal for rekreasjon, lek og aktivitet (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

Dette er tidligere § 2-10 i arealdelen 2018-2030, og er blitt oppdelt og strukturert litt annerledes.

Generelle krav til uteoppholdsareal

Her er de generelle kravene samlet. I hovedsak er bestemmelsene videreført fra arealdelen 2018-2030, men med noen små endringer.

Utomhusplan

Her er det utdypet hvilke temaer som skal inngå i en utomhusplan

Størrelser på uteoppholdsareal

Størrelsen på uteoppholdsareal er nå samlet i en tabell, for å lette forståelsen av bestemmelsen. I tråd med økt arealeffektivitet og trender hvor folk ikke ønsker store hager,

er nå kravene senket i forhold til minstekrav for uteoppholdsareal. Særlig for sentrum har de eksisterende bestemmelsene med krav om 50 m² uteoppholdsareal vært en utfordring. I motsetning til bestemmelsene i arealdelen 2018-2030, er det nå krav til privat uteoppholdsareal på 8 m² for alle boliger.

Det er satt lavere krav til størrelser, og det er angitt der områdene ikke må være på bakkeplan. Dette gjelder privat uteoppholdsareal for sentrumsområde og for leilighetsbygg, samt felles eller privat uteoppholdsareal for sentrumsområde.

Konsekvensene av endringen kan være at boliger får mindre uteoppholdsareal, men har krav på et lite privat uteoppholdsareal. Totalt sett kan det bli en bedre arealutnyttelse.

Typer lekeplasser

Bestemmelsen er en videreføring fra arealdelen 2018-2030.

Gjennomføring

Bestemmelsen er en videreføring fra arealdelen 2018-2030.

Omdisponering av områder for lek

Bestemmelsen er en videreføring fra arealdelen 2018-2030.

§ 2-9 Fasader, skilt og reklame (pbl. § 11-9 nr. 5)

Det var i stor grad overlapp med bestemmelsene fra arealdelen 2018-2030 og retningslinjene i formingsveilederen i sentrumsplanen. Bestemmelsen er derfor forenklet slik at retningslinjene i formingsveilederen gjelder.

§ 2-10 Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5)

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

Her brukes også begrepet sentrumsområde, som i definisjonene til bestemmelsene er definert som samme avgrensning som områderegulering for Lillesand sentrum (planID 2014000725). Det er ulike parkeringskrav til biloppstillingsplasser, sykkelparkering og HC-parkering.

Størrelser og plassering av parkeringsplasser

I arealdelen 2018-2030 er det definert at en parkeringsplass skal være 18 m². Dette er mer enn normalt, siden standard parkeringsplass 2,5 meter x 5,0 meter. Bestemmelsen praktiseres sjelden og gir en dårlig arealutnyttelse. Det henvises nå til veinormalen, som er under revisjon, og vil være oppdatert i forhold standard størrelser.

Antall parkeringsplasser

I arealdelen 2018-2030 opereres det med minimum antall parkeringsplasser. Basert på prinsippene om et lavutslippssamfunn, settes det maksimumskrav i sentrumsområdet, som et tiltak for å redusere bilbruken. Det er også et lavere minimumskrav av samme årsak.

Krav om elektrisk infrastruktur for lading av elektriske kjøretøy

For parkeringsplasser til leiligheter er det satt krav om tilrettelegging for el-lading på 100 %. For parkeringsplassen 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 det er ønskelig å få en større del av befolkningen over på gange, sykkel og kollektivtrafikk.

§ 2-11 Miljøkvaliteter og bevaring mv. (pbl. § 11-9 nr. 6 og 7)

Naturmangfold

Bestemmelsen er videreført fra arealdelen 2018-2030

Grønnstruktur

Bestemmelsen er videreført fra arealdelen 2018-2030 med mindre endringer.

Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø

Bestemmelsen er videreført fra arealdelen 2018-2030.

Midlertidig og flyttbare konstruksjoner

Bestemmelsen er tatt ut siden den dekkes av arealformål og benyttes lite.

Støy

Bestemmelsen er videreført fra arealdelen 2018-2030 med mindre endringer.

Grunn med syredannende gneis/sulfidholdig berggrunn

Bestemmelsen er videreført fra arealdelen 2018-2030

Fareområder

Fareområder er nå tatt med i tråd med innspill fra Norges vassdrags- og energidirektorat.

Luftkvalitet

For å unngå eksponering av dårlig luft skal «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)» legges til grunn i behandling av plan- og byggesaker.

§ 2-12 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (pbl. § 11-9 nr. 8)

Listen over forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner, er oppdatert etter dagens praksis og krav. Helt nytt er mobilitetsplan som skal belyse hvordan transport inn og ut av området skal foregå.

5.3.4 Bestemmelsenes kapittel 3

Bestemmelser til arealformål etter pbl. § 11-10, jf. pbl. § 11-7 nr. 1, 2 og 3

§ 3-1 Unntak fra krav om plan (pbl. § 11-10 nr. 1)

Bestemmelsen er videreført fra arealdelen 2018-2030 med mindre endringer.

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

Denne bestemmelsen er vesentlig endret. Tabeller som tidligere sto under generelle bestemmelser, er nå flyttet til bestemmelser til arealformål. Bestemmelser som har stått litt ulike steder i bestemmelsene, er også samlet under denne bestemmelsen.

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.

Bystyret vedtok i møte 2.2.23, også ta med Hissingdalen (innspill 153), som ble slått sammen med Sørlandsparken øst (innspill 19) og fått benevnelsen N01. Området har fått bestemmelser for å forsøke å ivareta miljø og landskap.

Områdene N03 Frillestad, N04 Sandane og N05 Sandhaugane er videreført fra arealdelen 2018-2030. Tidligere henvises det til konsekvensutredning, men nå er disse føringene tatt med i bestemmelsene.

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. Områdene kan brukes i kombinasjon, eller til ett eller flere av formålene. Det er krav om reguleringsplan før områdene tas i bruk. I reguleringsplanen må arealformålene avklares.

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

Andre typer bebyggelse og anlegg

Her er det lister over alle områdene med formålet «Andre typer bebyggelse og anlegg», og hvilken bruk området har eller skal ha. Det er også noen bestemmelser som sikrer resultatene av konsekvensutredningen.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Arealet V1 Birkelandsveien er foreslått inn etter innspill fra Mekkegruppa. Det er gitt bestemmelser som sier hva området er ment for og sikrer syredannende gneis ved en eventuell sprenging.

§ 3-3 Eierskap (pbl. § 11-10 nr. 3)

Bestemmelsen er videreført fra arealdelen 2018-2030 med mindre endringer.

5.3.5 Bestemmelsenes kapittel 4

Bestemmelser til arealformål etter pbl. § 11-11 nr. 5 og 6

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

Plassering av landbruksbebyggelse

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

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

Antall boliger og krav om detaljregulering

Listen over spredte boliger er oppdatert med hvor mange boliger det tillates for hvert enkelt område og hvilke områder det kreves reguleringsplan. Beskrivelse av utregning og hvor mange boliger som skal til før det kreves reguleringsplan er beskrevet i planbeskrivelsens kapittel 5.14 «Landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF)».

Områder uten krav om detaljregulering

Det er gitt bestemmelser til utnyttelse av områder avsatt til LNF-spredt boligbebyggelse (SB).

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

For områdene det ikke tillates flere boliger – det vil si områder som er ferdig utbygd – er det egne bestemmelser, som er de samme som for områder uten krav til regulering. Dette gjelder da for tilbygg eller liknende.

§ 4-4 Sjøområdene med tilhørende strandsone (pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 3 og 4)

Generelle bestemmelser

Bestemmelsen er videreført fra arealdelen 2018-2030.

Unntak fra forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø (pbl. § 11-11 nr. 4, jf. pbl. § 1-8)

Bestemmelsen er videreført fra arealdelen 2018-2030.

Akvakultur (pbl. § 11-11 nr. 3)

Deler av bestemmelsen er videreført fra arealdelen 2018-2030. Det er i tillegg satt krav om reguleringsplan i tråd med innspill fra Statsforvalteren i Agder.

Småbåthavner (pbl. § 11-11 nr. 3)

Småbåthavner har fått en definisjon og oppdaterte bestemmelser i forhold til krav til reguleringsplan.

Vassdrag (pbl. § 11-11 nr. 5)

For vassdrag er bestemmelsene fra arealdelen 2018-2030 videreført, men med en differensiering mellom hovedvassdrag som har byggeforbud i 100 metersbeltet. Disse er listet opp. Øvrige vassdrag har fått byggeforbud i et 50-meters belte. Begge deler er målt fra vassdragsbredden.

5.3.6 Bestemmelsenenes kapittel 5

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 11-8)

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

Det er gjort store endringer på bestemmelsene for hensynssone for drikkevann. Beskrivelsen av disse kan leses i planbeskrivelsens kapittel 5.2.1 «Sikringssoner».

Konsekvensene er at noen av klausuleringsbestemmelsene blir synliggjort, og kan bli bedre ivare tatt for å sikre et godt drikkevann.

§ 5-2 Faresoner (pbl. § 11-8 bokstav a, jf. pbl. § 1-6)

- Faresoner for ras/skred (H310), skytebane (H360), høyspent (H370) og annen fare (H390 – forurensset grunn og masseuttak)
Bestemmelsene er forenklet med i stor grad videreført fra arealdelen 2018-2030.
- Faresone brann/eksplosjon (H350)
Bestemmelsen er videreført fra arealdelen 2018-2030

§ 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, jf. kommuneplanens bestemmelser § 2-4 bokstav c.

Konsekvensene er at det blir forutsigbarhet for de som skal bygge ut og at det blir tilfredsstillende vannforsyning.

§ 5-4 Båndleggingssone naturvern (pbl. § 11-8 bokstav d)

Tabellen for båndleggingssonene for naturvern er oppdatert med Toreheia naturreservat og videreført fra arealdelen 2018-2030.

5.3.7 Retningslinjer

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 dokumentet «Forslag til bestemmelser og retningslinjer». De fleste er videreført fra arealdelen 2018-2030. For hensynssonene for naturmiljø er det tilført retningslinjer for hummerreservat, hekkeområder for sjøfugl og sjørrettførende vassdrag.

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

I de generelle retningslinjene er retningslinjer for dispensasjonsbehandling ved gjenoppbygging etter brann eller naturskade, tatt ut siden denne aldri blir brukt og ivaretas på andre måter.

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».

6 Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-2 er det utarbeidet en konsekvensutredning for å klargjøre virkningene kommuneplanens arealdel kan ha på miljø og samfunn.

Asplan Viak AS har utarbeidet en konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsundersøkelse (ROS) av innspill til endringer av arealbruk i Lillesand kommune (vedlegg 7). Metoden er beskrevet i selve konsekvensutredningen, og tar utgangspunkt i veilederne *Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven* og *Konsekvensutredninger - kommuneplanens arealdel (T-1493)*.

Konsekvensutredningen fritar ikke senere regulering av områdene for nærmere utredning, men er ment som et hjelpemiddel i prosessen med å velge ut områder som anbefales tatt inn i planforslaget.

6.1 Konsekvensutredning av arealinnspill

Det er gjort vurderinger av en rekke tema innen miljø og samfunn, risiko- og sårbarhetsforhold og om innspillet er i tråd med overordnede arealprinsipper fastsatt i kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030. Vurderingene er i stor grad basert på kjent kunnskap fra ulike fagkilder, samt lokalkunnskap. Anbefalingene er gjennomgått med representanter fra fagetatene i kommunen. Det er gitt en anbefaling for hvert område. For noen områder anbefales det en endring av arealets avgrensing. Anbefalingene er oppsummert for hvert tema.

Det er konsekvensutredet 70 arealinnspill, av disse anbefales det at 44 arealinnspill blir med videre i forslag til ny arealdel.

Bystyret vedtok 2.2.2023 å innarbeide 17 av de 26 områdene som ikke er anbefalt videre. Konsekvensutredningen er ikke endret, men det er gjort en vurdering nedenfor av konsekvensene for endringene som følge av bystyrets vedtak.

Tabell 15: Liste over områder som er konsekvensutredet, med bystyrets vedtak i kolonnen til høyre.

Formål	Område nr. og navn	Kommentar	Anbefaling	Tas med ihht bystyrets vedtak 2.2.2023
Bolig	8 og 25 Ørnefjell	Bevare sentrumsnær grønnstruktur		X
Bolig	18 - Langedalskleiva	Fastsetter en eks. situasjon		X
Bolig	21 - Kjerkemyr	Støysatt		X
Bolig	23 - Skuggevik	Ekspontert landskap, men regulert		X
Bolig	53 - Lundemoen (1)	Landskap, friluftsliv og barn- og unges interesser		X
Bolig	74 - Frydentopp (og del av Bjørkestøl)	Landskap og friluftsliv		
Fritidsbolig	28 - Klingsund 39	Mindre utvidelse av ekst.		X
Fritidsbolig	30, 149 - Klingsund hyttefelt	Landskap		
Fritidsbolig	47 - Justøygavlen	Begrenses - utenfor 100 m beltet.		X
Fritidsbolig	76 - Øygarden hyttefelt			X

Fritidsbolig	170 - Korsland	Begrenses - utenfor 100 m beltet		X
Sentrumsformål I	K03 - Kjetil Moes plass	Ivareta funksjon som møteplass		X
Sentrumsformål I	32 - Høvåg	Ikke behov, og ikke tilstrekkelig VA-kapasitet		
Tjenesteyting	K08 - Høvåg Bo- og aktivitetssenter			X
Tjenesteyting	Justøy Kapell og gravlund	Eksisterende situasjon		X
Tjenesteyting	51 - Birkelandsveien	Riktig formål vurderes		X
Tjenesteyting	106 - Østre Kaldvell	Reguleringsarbeid pågår		X
Kombinert formål	K01 - Brannstasjonstomta			X
Kombinert formål	K02 - Sjømannshjemmet			X
Kombinert formål	K06 - Stykkene	Sikre riktig type næring		X
Kombinert formål	K07 - Solkollen			X
Fritids- og turistformål	14 - Skagerak Camping	Bør avgrenses i langt større grad - + hensynssone kulturmiljø		X
Fritids- og turistformål	45 - Tingsaker Camping nord	Dyrka mark		
Fritids- og turistformål	45 - Tingsaker Camping sør	I tråd med regulert og reell situasjon - sone mot elv og sjø		X
Fritids- og turistformål	115 - Bjorvika	Strandsone, ikke etablert infrastruktur, usentralt		
Næring	16-19 - Kjerlingland	Omdisponering fra tjenesteyting		X
Næring	19 - Sørlandsparken Øst			X
Næring	31 - Høvågveien			X
Næring	105 - Kjerlingland, Bjellandsåsen	Omdisponering fra tjenesteyting		X
Næring	127 - Vallesverdmyra			X
Næring	146 - Glamsland	Reduseres ca. 50% av hensyn til landskap, vilt og myr		X
Næring	153 - Hissingdalen - Sørlandsparken øst			X
Andre typer bebyggelse og anlegg	K10 - Bjellandsåsen			X
Andre typer bebyggelse og anlegg	K12 og K13 - Eksisterende vannverk, nytt vannverk			X
Andre typer - Deponi	66 - Knudremyr			X
Andre typer - Deponi	152 - Isefjær - Bjørndalsmyra	Trekkes bort fra strandsonen - kreve omregulering		X
Parkering	95 - Skibsheia	Sikre offentlighet		X
Parkering og småbåtanlegg	131 - Flørenesveien 260	Eksisterende situasjon		X
LNf spredt bolig	11 - Frillestad 3	Sikre ferdsel i strandsona		X
LNf spredt bolig	12 - Rauviga			X
LNf spredt bolig	15 - Nesseheia II			

LNF spredt bolig	40 - Østre Kystvei			X
LNF spredt bolig	48 - Dybedalsveien			X
LNF spredt bolig	61 - Hæstad-svingen	Reduseres ev. av hensyn til sikkerhetssone kraftlinje		X
LNF spredt bolig	68 - Sandane boligområde			X
LNF spredt bolig	87 - Kvåse			X
LNF spredt bolig	94 - Espevika			X
LNF spredt bolig	103 - Audalen			X
LNF spredt bolig	116 - Espevigveien	Redusere antall enheter		X
LNF spredt bolig	120 - Østerøya/ Justøya			X
LNF spredt bolig	122/123 - Kvanneid			X
LNF spredt bolig	125 og 148 - Grønnviga 34 og Grønneviga			X
LNF spredt bolig	135 - Flørenesstien 2			X
LNF spredt bolig	171 - Trøe			
LNF spredt bolig	190 - Flørenes			X
LNF spredt bolig	Utvidelse SB01			X
LNF spredt bolig	Utvidelse SB04			X
LNF spredt bolig	Utvidelse SB15			X
LNF spredt bolig	Utvidelse SB51			X
LNF spredt bolig	Utvidelse SB55			X
LNF spredt bolig	Utvidelse SB84 og SB85			X
LNF spredt bolig	Utvidelse SB113			X
LNF spredt fritidsbolig	96 - Andeskjærtangen	Nedbygging av strandsone. Ev. avgrenses vesentlig		X
Småbåthavn/s måbåtanlegg	K04 - Kokkenes			X
Småbåthavn/s måbåtanlegg	12- Rauviga			X
Småbåthavn/s måbåtanlegg	49 - Hesleviga			X
Småbåthavn/s måbåtanlegg	142 - Krogebukta			X
Småbåthavn/s måbåtanlegg	170 - Korsland			
Småbåthavn/S måbåtanlegg	257 - Vallesverd Håndverker-havn			
LNF/fritidsbolig	138 - Skauerøya	Privatisering av strandsonen		

Alle arealinnspillene som er foreslått videre er tatt med i forslag til ny arealdel, bortsett fra innspill nr. 257 Vallesverd håndverker-havn. Dette er en lokalitet for håndverkerhavn som

håndverkerforeningen har sagt at ikke egner seg til formålet. Mer om dette i kapittel 5.1.5 «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone».

Innspill 138 Skauerøya er lagt til konsekvensutredningen etter at konsekvensutredningen ble ferdigstilt. Forklaringen på dette finnes i kapittel 5.1.1 «Bebyggelse og anlegg».

6.1.1 Endringer av arealinnspill etter bystyrets vedtak 2.2.23

Bystyret vedtok å endre forslag til arealdel på 17 arealinnspill. Nedenfor er områdene listet opp, og oppsummeringene av vurderingene i konsekvensutredningen av enkeltområdene er kopiert inn. For noen av områdene er det forslått avbøtende tiltak. Detaljene i konsekvensvurderingene for de ulike områdene kan leses i konsekvensutredningen i vedlegg 7.

En oppsummering av endringene er beskrevet i kapittel 6.3.1 Endring av samlede konsekvenser etter bystyrets vedtak.

Tabell 16: Vurderinger av konsekvenser av arealinnspill som er tatt inn jf. bystyrets vedtak 02.02.23.

Formål	Område nr og navn	Vurdering av konsekvenser jf. KU	Avbøtende tiltak
Bolig	8 og 25 Ørnefjell	Området skaper i dag en naturlig buffer mot næringsområdet og Asko. I følge motinnspill har det vært konflikter rundt støy i området. Motinnspill legger også vekt på at arealet brukes av barn- og unge, og dermed er et viktig bolignært lekeareal. Det er ikke kommet signaler om at Asko vurderer å flytte sin aktivitet, selv om de har flyttet noe av det til Gaupemyr. Området fungerer som en viktig buffersone mellom næringsområdet og boligfeltet i dag, og er i bruk til lek. Det er begrenset med omfang av boliger området vil bidra med og dermed blir landskap, barn- og unges interesser og naboskap vektlagt, og området frarådes bygd ut.	
Bolig	53 - Lundemoen (1)	Området er i strid med landbruks- og friluftsinnteresser og kan komme i konflikt med naturverninteresser, samt at en utbygging vil kreve relativt store terrenginngrep. Ligger tett på sentrum og relativt sentralt. Tiltaket vil kreve store terrenginngrep i et sammenhengende større grøntområde. Anbefales derfor at det ikke tas inn i denne rulleringen.	Bestemmelse om at naturverdier (hule eiker, park), friluftsliv og barn og unges interesser skal ivaretas.
Næring	127 - Vallesverdmyra	Et mindre næringsområde på Vallesverd, langs rv. 420. Det er ikke i tråd med arealstrategiene, men ligger tett på riksveien og ca. 5 km fra avkjøring til E18 (ved IKEA). Det er etablert næringsvirksomhet på andre siden av riksveien. Etablering av næring på denne siden av riksveien vil punktere et sammenhengende skogsområde og kan komme i konflikt med landbruksinteressene. Området anbefales ikke.	
Næring	153 - Hissingdalen -	Arealet blir en forlengelse av Sørlandsparken Øst. Arealene henger sammen med området som er vurdert i innspill 19. Eksisterende	Hensyn til landskap og vassdrag er

	Sørlandsparken øst	arealer i Sørlandsparken øst er planert og tilrettelagt for næring, men ikke ferdig utbygd. Sørlandsparken nord ligger inne som en langsiktig arealreserve for næring i regional plan for Kristiansandsregionen, men konkrete areal er ikke avgrenset i denne. Det er et kupert område med store høydeforskjeller og de landskapsmessige konsekvenser vil være store. En utvidelse sørøstover her vil måtte gå løs på høyder opptil kote 150 og gi store landskapsmessige konsekvenser. Det anbefales å begrense utbyggingen slik at den holder seg bak «Merra» på kote 150. På bakgrunn av dette frarådes innspillet.	innarbeidet i bestemmelse
LNF-SB	40 - Østre Kystvei	Forslag om å åpne for en enhet til på en boligeiendom i strandsonen tett på riksvei 420. Ligger i fortettingssonen for rv. 420, men hele eiendommen er i 100-metersbeltet. Utfordrende når det gjelder trafiksikkerhet, og bidrar til å bygge ned strandsonen ytterligere, selv om det allerede ligger en bolig på eiendommen. En boenhet bidrar lite til å styrke eksisterende tettstedstruktur. Bevaring av strandsonen og trafiksikkerhetsforhold bør veie tyngre. Innspillet anbefales ikke.	
LNF-SB	48 - Dybedalsveien	Selv om det er her kun er snakk om en bolig, vil det innebære ytterligere nedbygging av strandsonen. Det er også begrenset med veikapasitet og ikke tilbud for myke trafikanter på strekningen fra litt nord for Hæstadsvingen (ca. 600 m). Strandsonevernet tillegges størst vekt og innspillet anbefales ikke innarbeidet i kommuneplanen.	
LNF-SB	68 - Sandane boligområde	Boliger her ute vil bidra til å utvide den spredte boligstrukturen i Høvåg, men når boliger plasseres så langt fra skole og andre funksjoner vil dette blir et bilbasert område som også utløser krav om skoleskyss m.m. Det er heller ikke tilstrekkelig teknisk infrastruktur tilgjengelig. Innspillet frarådes.	Begrenset til inntil 2 nye boenheter med beliggenhet utenfor 100-metersbelte
LNF-SB	87 - Kvåse	Innspillet legger opp til et par nye boliger i allerede spredt boligbebyggelse i Høvåg. Det er ikke etablert kommunal infrastruktur og skoleveien er utrygg, uten tilbud for myke trafikanter. I tillegg ligger området i 100-metersbeltet i strandsonen og vil bidra til ytterligere nedbygging, samt at arealet er eksponert mot sjøen. Innspillet anbefales ikke.	
LNF-SB	94 - Espevika	Infrastrukturen på Justøya begrenser videre boligbygging her, men arealprinsippene åpner for noe bygging der det kan integreres i eksisterende, og der forholdene ligger til rette for det. Her er det foreslått bygging i strandsonen med relativt store terrengmessige inngrep som blir svært eksponert mot Blindleia. Området ligger også langt fra skole og barnehage uten tilbud for myke trafikanter. Innspillet frarådes.	

LNF-SB	103 - Audalen	Området ligger langt fra sentrumsfunksjoner, service og sosial infrastruktur, og det er ikke etablert tilbud for myke trafikanter på strekningen, noe som ikke sikrer trygg skolevei. Avstanden vil uansett utløse krav om skoleskyss. Innspillet innebærer landskapsmessige inngrep som er eksponert fra sjøen. Innspillet frarådes.	
LNF-SB	120 - Østerøya/Justøya	Slår ikke vesentlig ut på temaene, og ligger tett på eksisterende bebyggelse. Vil kreve at kollen i området sprenges ned. Ligger ved hovedveien, men påvirker dyrka mark, og frarådes derfor.	
LNF-SB	122/123 - Kvanneid	Regulert inn en del boliger nord for feltet, som ikke er bygd ut (plan for Kvanneid G/Bnr. 96/4,31 – 2008). Det ligger også et mindre område i sørvest som er avsatt til spredt boligbygging i gjeldende kommuneplan (SB21). Det kan dermed virke naturlig å fortette i dette området. Men arealet ligger litt for langt fra skolen, og veistrukturen er mangelfull i området. På bakgrunn av dette frarådes innspillet.	
LNF-SB	125 og 148 - Grønnviga 34 og Grønneviga	Området ligger utenfor fastsatte soner for utbygging og områder der det er ønskelig med en videreutvikling av spredtbygd boligbygging. Feltet ligger i 100-metersbeltet i strandsonen, det er langt til skole, og ikke trygg skolevei. Deler av området er utsatt for flom og berørt av sikkerhetssone for kraftlinje. På bakgrunn av disse elementer frarådes innspillet.	
LNF-SB	135 - Flørenesstien 2	Det er registrert en steinalderbosetting mellom eksisterende bolig og denne nye, og den vil sannsynligvis bli berørt av utbygging for å få tilgang til tomta. I strid med overordnede arealprinsipper ved at det ligger utenfor fortettingssoner og områder der det er ønskelig med en videreutvikling av spredtbygd boligbygging, og anbefales derfor ikke.	Bestemmelse som sikrer automatisk fredet fornminne
LNF-SB	190 - Flørenes	Berører dyrka mark, og er i strid med overordnede arealprinsipper. Anbefales derfor ikke.	
LNF- FB	96 - Andeskjærtangen	Tiltaket medfører ytterligere nedbygging av strandsonen i strid med nasjonale føringer. Om det skal legges til rette for en fritidsbolig må området begrenses vesentlig.	Begrenset areal for én ny fritidsbolig
Småbåt anlegg	49 - Hesleviga	Medfører nedbygging av strandsonen. Det er heller ikke vurdert plass for parkering o.l. Innspillet frarådes.	

6.2 Konsekvenser av endring av bestemmelser

Endring i utfyllende bestemmelser kan også medføre utredningsplikt. Dette kan for eksempel gjelde der de utfyllende bestemmelsene for et område gir endret ramme (antall bygg) for spredt bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse, andre kriterier for lokalisering av ulik

utbygging, rammer for utforming, utnytting, funksjonskrav med mer av bygg, anlegg og arealbruk i eksisterende byggesone, uten at formålet eller avgrensningen for sonen endres.

Konsekvensene av endringene av bestemmelsene er gjort i kapittel 5.3 «Beskrivelse og konsekvenser av endring av bestemmelser».

6.2.1 Endringer av bestemmelser etter bystyrets vedtak 2.2.23

I bystyrets behandling omhandler del B bestemmelsene.

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

Det har ikke vært nødvendig å innarbeide andre endringer enn det som er gitt i Bystyrets vedtak.

«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.»

Notatet er ivare tatt i Bystyrets vedtak, og det har ikke vært nødvendig å innarbeide andre endringer enn det som er gitt i Bystyrets vedtak.

«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.»

Det er innarbeidet i § 4-2 1a) at «Eksisterende bebyggelse skal bare i helt spesielle tilfeller ikke tillates gjenoppført etter brann eller naturskade.» Bestemmelsen har ingen praktisk betydning, da det allikevel tillates oppføring etter brann eller naturskade.

«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.»

Dette gjelder mindre tiltak, og vil derfor svært sjeldent føre til negative konsekvenser, men føre til at det blir færre dispensasjonssaker.

«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.»

Dette gjelder mindre tiltak, og vil derfor svært sjeldent føre til negative konsekvenser, men føre til at det blir færre dispensasjonssaker.

«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 småbåtplass i havn, 0,8 per årsverk ved skole og barnehage.»

Det økes noe på flere områder i forhold til maksimalt antall parkeringsplasser, og konsekvensene er at det vil bli mer tilgang på parkeringsplasser og muligens økt bilbruk.

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

Bestemmelsen om lav tetthet av arbeidsplasser er anbefaling i konsekvensutredningen. Negative konsekvenser ved å fjerne denne er at det kan bli økt transport i områder med lav kollektivdekning.

«8. 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.»

Utbygging av område A3 Glamsland (sandtak) er ikke planlagt. Negative konsekvenser kan være en mindre effektiv arealbruk i området, som følge av etablering av en vei, hvor man ikke vet når en eventuell videre vei inn til området på Glamsland vil bli realisert.

«9. I bestemmelsen tabell 10 tas kravet om detaljregulering bort fra område SB05.»

Prinsippet i planen er at dersom det er 4 boliger eller mer som ikke er bebyggt så stilles det krav til detaljregulering. Det anses å være kun 3 boenheter igjen, og da er det ikke krav til detaljregulering.

«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. Bestemmelsen § 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. 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

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.”

For alle disse tre er målet er at det skal være lettere å produsere kraft i liten skala uten krav til reguleringsplan. Negative konsekvenser kan være estetikk, støy og skygge for naboeiendommer.

«11. I bestemmelsen tabell 10 tas kravet om detaljregulering bort fra område SB10.»

For SB10 anses prosessen for utbygging av området for å ha kommet så langt at det ikke er hensiktsmessig med reguleringsplan.

«12. I bestemmelsen tabell 10 tas kravet om detaljregulering bort fra område SB20.»

Konsekvensene er at det er større utfordring å få plass infrastruktur og lekeareal.

6.3 Oppsummering av planens samlede konsekvenser

Konsekvensutredningen finnes i vedlegg 7 «Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse». Videre følger en kort oppsummering av planens samlede konsekvenser.

Vurderingene i konsekvensutredningen er basert på kjent kunnskap. Det er brukt ulike veiledere, kart- og databaseløsninger fra regionale og statlige myndigheter, vedtatte kommunale planer, rapporter, kunnskap innhentet i forbindelse med utarbeidelsen av kommuneplanen og lokalkunnskap.

Innenfor temaet miljø er det naturmangfold, sulfidforurensing, strandsonevernet, landskapshensyn og jordvernet som har blitt vektlagt i vurderingene og som får de største konsekvensene av arealdelen. Utvidelsen av næringsområder langs E-18 gir de største negative konsekvenser for naturmangfoldet da arealene i dag er store ubebygde naturområder. Det er også næringsområdene som vil gi konsekvenser for opplevelsen av landskapet i området på grunn av store terrenginngrep.

Den største utfordringen for vannforekomster er sprengning av sulfidholdig fjell. Det er ikke foreslått tiltak som vil forverre situasjonen vesentlig, men avbøtende tiltak og tiltaksplaner må sikres ved regulering. Strandsonevernet og jordvernet har veid tungt i vurderingene. Kommuneplanen kommer i liten grad i konflikt med kulturminner, med unntak av Skagerak camping på Justøya.

Innenfor temaet samfunn har skolevei, avstand til aktiviteter og trafikkssikkerhet blitt vektlagt. Samlet vurderes konsekvensen for barn og unge som små, og de nye utbyggingsområdene er ikke i bruk av barn og unge i dag. I forhold til trafikkssikkerhet er det noen steder behov for å oppgradere strekninger før det åpnes opp for nye boenheter. Dette kan være en utfordring å ivareta i områder for LNF-spredd boligbebyggelse hvor det ikke er krav om reguleringsplan. Videre er krafttilgang et stort tema på Agder, og det anbefales å legge til rette for større næringsområder som kan gi rom for bedrifter som bidrar med fornybar energi.

Endringene i konsekvensutredningen er i stor grad i samsvar med overordnede strategier og vil bygge opp under de mål som er gitt i samfunnsdelen.

6.3.1 Endringer av planens samlede konsekvenser etter bystyrets vedtak 2.2.23

Alle områdene som er innarbeidet i henhold til bystyrets vedtak ved 1. gangsbehandling var ikke anbefalt inn i kommuneplanens arealdel jf. konsekvensutredningen. Derfor vil disse områdene naturligvis ha større konsekvenser enn de som er anbefalt i konsekvensutredningen.

Konsekvensutredningen deler inn i grønn, gul og rød kategori hvor grønn har ingen konsekvens, gul liten negativ konsekvens og rød har stor negativ konsekvens. I de 17 områdene så har det totalt sett følgende konsekvenser for de ulike temaene:

Tabell 17: Gule og røde kategorier for områdene som ble vedtatt tatt inn i arealdelen og som ikke er anbefalt i konsekvensutredningen.

Tema	Antall områder i gul kategori (liten negativ konsekvens)	Antall områder i rød kategori (stor negativ konsekvens)	Sum områder
Miljø			
Naturmiljø	4	1	5
Vannmiljø	2	0	2
Luftkvalitet	0	0	
Støy	4	0	4
Forurensset grunn	7	1	8
Friluftsliv og grønnstruktur	11	3	14
Landskap	13	2	15
Jordressurser (jordvern)	4	0	4
Fiskeriressurser	0	0	0
Skogressurser	1	1	2
Grus, pukk og mineralressurser	0	0	0
Kulturminner og kulturmiljø	3	1	4
Samfunn			
Barn og unges oppvekstvilkår	10	2	12
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen	0	0	0
Trafikksikkerhet	8	7	15
Transportbehov	15	0	15
Energiforbruk og energiløsninger	1	0	1
Sosial infrastruktur	6	0	6
Vann og avløp	10	2	12
Overordna føringer			
Samsvar med overordnede arealprinsipper	10	6	16

Under hovedtemaet naturmiljø er det konsekvenser for friluftsliv og landskap som har flest områder med negativ konsekvens, etterfulgt av forurensset grunn. Blant annet så ligger det forslåtte næringsområdet i Sørlandsparken øst/Hissingdalen innenfor et område med potensielt fare for syredannende gneis. For hovedtemaet samfunn så er det trafikksikkerhet og transportbehov som har flest områder med negativ konsekvens, tett etterfulgt av barn- og unges oppvekstvilkår og vann og avløp. 16 av 17 områder bryter med overordnede arealprinsipper, men mange av disse dreier seg om spredte boliger på Justøya og i Høvåg. Her er ikke arealprinsippene entydige, og det kan derfor stilles spørsmål ved striden med arealprinsippene. På grunn av manglende kollektivdekning vil de allikvel føre til økt bilbruk. Summen av antall boliger i SB-områder er økt fra 203 til 238. Det kan legges til at ved å legge til rette for økt mengde spredte boliger, på sikt vil kunne gi økte kostnader for kommunen til sosial infrastruktur (skoleskyss, hjemmehjelpstjenester m.m.).

6.4 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko- og sårbarhetsanalysen er en del av konsekvensutredningen i vedlegg 7 «Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse». Oppsummert vil ny arealdel i liten grad endre risiko- og sårbarhetsbildet. Et sårbarhetsmoment som beskrives, er at økt fortetting og transformasjon kan gi flere harde flater og problemer med overvann. Økte arealer til næringsområder kan bidra til å øke transporten på veiene og dermed også risikoen for trafikkulykker. Det beskrives i ROS-analysen at de aktuelle områdene i stor grad er lagt tett på overordnet veinett og dermed i liten grad endrer risikobildet. Videre beskrives det at det ikke er foreslått tiltak i områder som er utsatt for ras og skred, men at noen av de store næringsområdene etableres i svært kupert terreng, slik at eventuell ras- og skredfare må vurderes i reguleringsplan. Det er ikke foreslått tiltak som er utsatt for stormflo eller havnivåstigning.

6.4.1 Endringer av ROS etter bystyrets vedtak

På samme måte som for temaene over er det gjort en oppsummering av risiko- og sårbarhet for arealinnspillene.

Tabell 18: Områder som får negativ konsekvens for risiko og sårbarhet.

Tema	Antall områder i gul kategori	Antall områder i rød kategori	Sum områder
Risiko- og sårbarhetsanalyse			
Ras og skred	1		1
Flom og overvann	1		1
Havnivåstigning og stormflo	1		1
Andre uønskede hendelser	1 (kraftlinje)		1

Svært få områder får vesentlig utslag i forhold til risiko- og sårbarhetsanalyse.

7 Oppsummering

I Lillesand kommune har de to siste revideringene av kommuneplanens arealdel vært begrenset til mindre endringer. 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.

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 ble 70 arealinnspill konsekvensutredet og 43 av disse er helt eller delvis tatt med i forslag til ny arealdel, i tråd med anbefalingene i konsekvensutredningen.

Det er også foretatt en gjennomgang av 103 ubebygde fremtidige byggeområder (avsatt gjeldene arealdel), 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.

Bystyret førstegangsbehandlet 2.2.2023 forslaget til arealdel 2023-2035, og vedtok å ta med 17 arealinnspill som ikke var anbefalt videre i konsekvensutredningen. De vedtok også noen endringer i bestemmelsene. Etter denne oppdateringen så er det totalt sett en nedgang i byggeområder på 1471 daa. Nedgangen skyldes i stor grad bolig-, fritidsbolig- og tjenesteytringsområder som er begrenset eller tatt ut. Det er imidlertid en økning i næringsareal på 1265 daa.

LNF-formålene økes med 1417 daa, men av disse er det økning av spredt boligbygging i LNF på 275 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-spredd boligbebyggelse og landbruksboliger. Generelt er det et økt fokus på arealutnyttelse i planforslaget.

Vedlegg

1. Høringsuttalelser til oppstart og planprogram (uttrykt, se www.lillesand.kommune.no)
2. Saksfremstillinger ved høring og vedtak av planprogram (uttrykt, se www.lillesand.kommune.no)
3. Planprogram, revidert (uttrykt, se www.lillesand.kommune.no)
4. Innkomne arealinnspill (uttrykt, se www.lillesand.kommune.no)
5. Grovsiling av arealinnspill med metode og politisk behandling (uttrykt, se www.lillesand.kommune.no)
6. Vurdering av fremtidige byggeområder med politiske vedtak (uttrykt, se www.lillesand.kommune.no)
7. Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse
8. Arealregnskap for Lillesand kommune, revidert jf. bystyrets vedtak 2.2.2023
9. Forslag til bestemmelser til hensynssone for drikkevann (uttrykt, se www.lillesand.kommune.no)
10. Saksfremstilling og vedtak i bystyret 2.2.23 med kommunedirektørens kommentar til formannskapetets vedtak (uttrykt, se www.lillesand.kommune.no)



Lillesand kommune