Lillesand kommune

LILLESAND KOMMUNE

FORSLAG TIL PLANBESKRIVELSE
TIL KOMMUNEPLAN 2018-2030
Rev 22.10.2018

Innholdsfortegnelse

1. Innledning 3

1.1. Forholdet til øvrige deler av kommuneplanen 3

2. Planbeskrivelse 4

2.1 Oversikt over arealdelens samlede arealbruk: NB-tabell må oppdateres! 5

2.2 Hensynssoner 6

3. Planens samlede konsekvenser 8

3.1 Metode 8

3.2 Nasjonale arealpolitiske føringer 8

3.3 Regionale føringer 9

3.4 LNFR-spredt bolig 9

3.4.1 En oversikt over LNFR-spredt bolig 9

3.4.3 En vurdering av konsekvenser 10

3.4.4 Konklusjon: 12

3.5 En generell grad av utnyttelse 12

3.5.1 Oversikt over planer uten angitt utnyttelsesgrad 12

3.5.2 Eksempler på utnyttelsegrad i boligplaner 13

3.5.2 En vurdering av konsekvenser 16

3.6 Krav om infrastruktur for lading av el-kjøretøy 17

4. Temakart 18

1. Innledning

Krav til planbeskrivelse følger av plan- og bygningsloven § 4-2. *Planbeskrivelse og konsekvensutredning*, 2. ledd:

"Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området."

Kommuneplanlegging er en lovpålagt oppgave, og det følger av pbl § 11-1 at:

"Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen. Den skal ta utgangspunkt i den kommunale planstrategien og legge retningslinjer og pålegg fra statlige og regionale myndigheter til grunn."

I denne planbeskrivelsen redegjøres det for hovedendringene fra forrige kommuneplan (2015-2027) til ny (2018-2030). Det redegjøres videre for bruk av formål og hensynssoner og samlede, overordnede konsekvenser av arealbruken. I kap. 1.1 beskrives forholdet mellom de ulike dokumentene som utgjør kommuneplanen.

Bakerst, i kapittel 4, finnes temakart for ulike tema som alle kommuner skal legge til grunn for saksbehandling og planlegging: Temakart for samfunnssikkerhet og beredskap (radon, aktsomhetskart for ras/skred, aktsomhetskart for kvikkleire, springflosoner, og forurenset grunn). I tillegg er det temakart for landbruk, naturmangfold, kultur, teknisk infrastruktur og støy.

1.1. Forholdet til øvrige deler av kommuneplanen

Dokumentoversikt kommuneplan for Lillesand	
Samfunnsdel (pbl § 11-2)	• Visjon, viktige mål og strategier
Handlingsdel (pbl § 11-2)	• Utgjøres av økonomiplan etter kml. § 44 • Aktiviteter, tiltak og indikatorer
Arealdel (pbl § 11-5)	• Plankart • Bestemmelser
Planbeskrivelse (pbl § 4-2)	• Beskrivelse av arealbruk og endringer fra tidligere plan. • Samlede konsekvenser • Temakart
Konsekvensutredning (pbl §§ 4-2 og 4-3)	• Virkning av arealbruk for delområder • Herunder ROS
Helhetlig ROS-analyse	• Risiko og sårbarhetsbildet for hele samfunnet (under utarbeidelse – planlagt ferdig 2019)

2. Planbeskrivelse

To revisjoner tilbake ble arealdelen omarbeida for å være i tråd med plan- og bygningsloven av 2008. Da ble strukturen endret, plankart ble konvertert og det ble laget et helt nytt sett bestemmelser. Det ble også foretatt en stor opprydding i plankartet der vedtatte kommunedelplaner, eksisterende bolig og hytteområder ble innarbeidet. Forrige rullering av kommuneplanen fulgte opp systemet i tidligere omarbeiding. Det ble tatt inn en rekke nye utbyggingsområder men det ble ikke gjort vesentlige endringer utover dette samt en rekke oppdateringer av arealer og formål.

Denne revisjonen en også svært begrenset. Arealformål oppdateres, det utarbeides enkelte oppdaterte temakart. Hovedformålet med revisjonen er likevel å forenkle saksbehandling. For å gjøre dette tas to grep:

- Det innføres en utvidet og omfattende bruk av LNFR-spredt bolig som vil omfatte nesten alle boliger i LNF-områder. Formålet er at boligene innenfor LNFR-spredt ikke skal måtte søke dispensasjon fra LNFR-formålet for å gjøre mindre tiltak tilknyttet boligen.
- Det settes en fast utnyttelsesgrad for de bolig-eiendommene som ikke har angitt utnyttelsesgrad i plan. Denne er angitt til både en maksimal %-BYA og en maksimal m²-BYA og den begrensende faktoren vil være den minste av disse for hver enkelt eiendom. Denne bestemmelsen vil også gjelde for boliger i LNFR-spredt bolig.

I bestemmelsene § 2-9 tas også inn et krav om teknisk infrastruktur for lading av elektriske kjøretøy. Dette for å sikre fremtidsrettet infrastuktur og være forberedt på å møte fremtidens behov sett i lys av det uttalte målet om at alle nye biler fra 2025 skal være nullutslippsbiler og Parisavtalen som angir 40 % klimagassreduksjon innen 2030 og lavutslippssamfunn innen 2050.

Utover nevnte endringer er det kun enkelte presiseringer og rettinger i bestemmelser som ikke omtales videre da meningsinnholdet vil være det samme.

Arealreservene innenfor bolig, fritidsbebyggelse og næring anses være mer enn tilstrekkelig frem til neste kommuneplanrevisjon. Det er derfor ikke åpnet for innspill til nye utbyggingsområder og det innføres ingen nye utbyggingsområder ved denne revisjonen. Plankartet endres kun for å ta inn LNFR-spredt bolig. Andre justeringer av plankartet må vurderes ved neste rullering.

Planbeskrivelsen med konsekvensutredning vil i det vesentlige dreie seg om de forenklingene og fordeler og ulemper med disse.

ROS-analyse skulle i utgangspunktet utarbeides samtidig med ny kommuneplan. Dette arbeidet er ikke ferdigstilt. Så denne planen er basert på tidligere ROS-analyse. Det er ikke lagt opp til nye enheter i planen og plankartet er i all hovedsak uforandret. Ny ROS-analyse skal etter planen være ferdig høsten 2019, så ny analyse kan ligge til grunn ved neste rullering av kommuneplanen. Dette er avklart med offentlige myndigheter.

2.1 Oversikt over arealdelens samlede arealbruk:

Tabellen under gir et totalbilde av arealdelens samlede arealbruk. Tabellen inneholder alle benyttede arealformål, og andeler innenfor kategoriene nåværende og framtidig. Alle arealgjengivelser i dekar.

		Arealstatus						Totalt		
		Nåværende			Framtidig					
	Formål	Antall	Dekar	Prosent	Antall	Dekar	Prosent	Antall	Dekar	Prosent
Bebyggelse og anlegg	Boligformål	153	4 080	2,3 %	36	1 994	29,9 %	189	6 074	3,4 %
	Fritidsformål	82	1 431	0,8 %	19	1 127	16,9 %	101	2 558	1,4 %
	Sentrumsformål	3	132	0,1 %				3	132	0,1 %
	Forretninger	4	929	0,5 %				4	929	0,5 %
	Off. eller pri. tjenesteyting	28	352	0,2 %	7	1 950	29,2 %	35	2 302	1,3 %
	Fritids- og turistformål	5	243	0,1 %	1	3	0,0 %	6	246	0,1 %
	Råstoffutvinning	2	8	0,0 %	2	206	3,1 %	4	214	0,1 %
	Næringsbebyggelse	25	2 247	1,3 %	10	202	3,0 %	35	2 449	1,4 %
	Idrettsanlegg	4	314	0,2 %				4	314	0,2 %
	Andre typer beb. og anl.	9	308	0,2 %	8	926	13,9 %	17	1 234	0,7 %
	Grav- og urnelund	3	40	0,0 %	1	16	0,2 %	4	56	0,0 %
	Kombinert beb. og anel.	9	71	0,0 %	5	89	1,3 %	14	160	0,1 %
Samf.anl. og tekn. Infrast.	Samferdselformål	5	114	0,1 %				5	114	0,1 %
	Havn	1	1	0,0 %				1	1	0,0 %
	Kollektivknutepunkt	1	17	0,0 %				1	17	0,0 %
	Parkering	7	16	0,0 %	4	4	0,1 %	11	20	0,0 %
Grønnstruktur	Grønnstruktur	24	469	0,3 %				24	469	0,3 %
	Naturområde	16	68	0,0 %				16	68	0,0 %
	Friområde	35	226	0,1 %	7	45	0,7 %	42	271	0,2 %
	Park	6	12	0,0 %				6	12	0,0 %
	Kombinerte grønnstrukturformål	7	201	0,1 %				7	201	0,1 %
LNF-formål	Landbruks- natur og friluftsformål	3 072	160 822	92,6 %				3 072	160 822	89,1 %
	LNFR spredt bolig	185	1 475	0,8 %	6	117	1,8 %	191	1 592	0,9 %
	LNFR spredt næring	1	186	0,1 %				1	186	0,1 %
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Bruk og vern av sjø og vassdrag	2	128 831	92,1 %				2	128 831	92,0 %
	Ferdsel	1	1	0,0 %				1	1	0,0 %
	Småbåthavn	29	178	0,1 %	36	128	94,1 %	65	306	0,2 %
	Akvakultur	7	55	0,0 %	1	8	5,9 %	8	63	0,0 %
	Drikkevann	20	6 031	4,3 %				20	6 031	4,3 %
	Naturområde	106	831	0,6 %				106	831	0,6 %
	Friluftsområde	523	3 950	2,8 %				523	3 950	2,8 %
Sum										
	Utbyggingsformål (bruk)	563	12 197	3,9 %	136	6 770	99,3 %	699	18 967	5,9 %
	Grønne og blå formål (vern)	3 812	301 442	96,1 %	7	45	0,7 %	3 819	301 487	94,1 %
	Totalt	4 375	313 639	100,0 %	143	6 815	100,0 %	4 518	320 454	100,0 %

Kommuneplanen dekker et samlet areal på 320454 daa. Størstedelen av landarealene er regulert til LNFR, og for sjø og vassdrag er hovedformålet bruk og vern dominerende. Tabellen viser at en svært stor andel av boligformål er framtidig (ca. 30 %). Dette bekrefter det store potensialet for boliger som ligger i kommuneplanen. Tilgjengelig næringsarealer i kommunen er fortsatt betydelig.
Fremdeles er det mye areal og mange lokaliteter avsatt til framtidig småbåthavner.

2.2 Hensynssoner

Det fremgår av plan- og bygningsloven at kommuneplanens arealdel i nødvendig utstrekning skal vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Hensyn og forhold som inngår i bestemmelsen skal markeres i arealdelen som hensynssoner med tilhørende retningslinjer og bestemmelser. Hensynssoner kan overlappe, og skal leses uavhengig av arealformål. Det er slik at en i arealforvaltningen har svært mange hensyn å ta, og det vil ikke være mulig å vise alle disse i kommuneplanen. Vedlagte temakart til kommuneplan gir et mer komplett bilde.

Det er ikke foretatt endringer i hensynssoner ved denne revisjonen.

a) Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko
Det kan gis bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for tiltak og/eller virksomheter, jf. § 1-6, innenfor sonen. Tabellen under viser omfanget av bruk av faresoner i kommuneplanen:

KpFaresone											
H310 Ras/Skred		H350 Brann		H360 Skytebane		H370 Høyspent		H390 Annen fare		Totalt	
Antall	Dekar	Antall	Dekar	Antall	Dekar	Antall	Dekar	Antall	Dekar	Antall	Dekar
13	3068	5	591	1	68	2	4651	15	16	36	8394

Områder belagt med hensynssone for ras/skred er dels avledet fra terrengmodell, og dels etter ngu's skrednett. Disse områdene er ikke risikokartlagt, og hensynssonen skal oppfattes som en aktsomhetssone. Det vil si at tiltak må vurderes nærmere i forhold til risiko for ras/skred innenfor disse sonene.

Bruk av sikringssone er begrenset til nedbørsfeltet til Grimevann som drikkevannskilde:

H110 KpSikringSone	
Drikkevann	
Antall	Dekar
1	34719

Konsesjonsreglene skal legges til grunn i dette området.

For støytema vises til eget temakart. Støyberegningene for vegtrafikkstøy er ansett å være for generelle og grove til at de kan legges inn i kommuneplanen med bestemmelser.

b) Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur
Sonen er ikke benyttet i kommuneplanen.

c) Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse

Tabellen under viser omfanget av denne hensynssonen i kommuneplanen:

KpAngittHensynSone											
H510 Landbruk		H530 Friluftsliv		H550 Landskap		H560 Naturmangfold		H570Kulturmiljø		Totalt	
Antall	Dekar	Antall	Dekar	Antall	Dekar	Antall	Dekar	Antall	Dekar	Antall	Dekar
16	5281	98	27994	5	507	289	18498	15	1876	423	54156

Det er denne typen hensynssone som har størst utbredelse i kommuneplanen. Alle sikrede friluftslivsområder er vist, i tillegg til enkelte særlig viktige friluftsområder som ikke er sikret. De antatt viktigste jordbruksområdene er vist, samt områder med egne verneplaner for kulturmiljø.

Etter at hensynssone naturmiljø (H560) ble lagt inn ved revisjonen i 2011 er det blitt foretatt oppfølgende undersøkelser av naturtyper som gjengis i følgende rapporter fra BioFokus: 2010-10, 2012-2 og 2013-19. Rapportene har medført at enkelte av naturtypene er blitt fjernet eller at områdene har fått ny avgrensning. Dette er lagt inn i naturbasen, men kommunekartet er ikke blitt oppdatert. Ved neste rullering av kommuneplanen må hensynssonene gjennomgås på nytt.

d) Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet.
Tabellen under viser omfanget av denne hensynssonen i kommuneplanen:

KpBåndleggingssone			
H720 Naturvern		Totalt	
Antall	Dekar	Antall	Dekar
16	10115	16	10115

Områder vernet etter naturvernloven inngår her, og det enkelte områdes verneforskrift legger føringer for tiltak i disse områdene. I kommuneplan for 2011 var et område på Stykkene båndlagt med tanke på områderegulering. Siden slik båndlegging i utgangspunktet er tidsbegrensa til fire år, samt at man har kommet langt i prosessen med den aktuelle områdereguleringa, er denne hensynssona nå fjerna.

e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse.
Denne sonen er ikke benyttet i kommuneplanen.

f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.
Denne sonen er ikke benyttet i kommuneplanen. Virkningen av kommuneplan i forhold til vedtatte reguleringsplaner er fastsatt gjennom egen bestemmelse.

3. Planens samlede konsekvenser

Følgende kapittel utgjør den samlede vurderingen og konsekvensutredning av endringene i bestemmelsene om generell utnyttelsesgrad og LNFR-spredt bolig. Fylkesmannen fremmet i brev datert 10.09.2018 innsigelse til forslag til kommuneplan, på bagrunn av at bestemmelsen ikke har tilstrekkelig hjemmel i plan- og bygningsloven, og ikke er utredet i tråd med FOR-2017-06-21-854 Forskrift om konsekvensutredninger kapittel 5, jf. § 6 første ledd bokstav a). Det er derfor i tillegg til de vurderingene som ligger i dette kapitlet, gjennomført en begrenset konsekvensanalyse for eiendommer som tas inn i LNFR-spredt bolig. På bakgrunn av størrelsen er denne ikke tatt inn som del av planbeskrivelsen, men ligger som vedlegg til kommuneplanen.

3.1 Metode

Normalt vil konsekvensutredningen til kommuneplanens arealdel ta for seg nye utbyggingsområder og vurdere konsekvensene av omdisponering av arealer. Ved denne revisjonen gjennomføres forenkleringer gjennom endring av bestemmelser og endring av underformål fra LNFR til LNFR-spredt bolig i plankartet. Det er 98 nye områder som endres, og de omfatter til sammen 137 boliger. Å konkret undersøke konsekvenser for alle mulige tiltak for alle mulige plasseringer innenfor disse områdene er umulig og heller ikke formålstjenelig. I denne konsekvensutredningen vil derfor se på tiltakene og gjøre en generell vurdering av potensielle konflikter en ser for seg vil kunne oppstå. Vurderingene som ble gjort for å løse innsigelsen ligger i den begrensede konsekvensutredningen. Her kommer det tydelig frem hvorfor områder er tatt ut.

3.2 Nasjonale arealpolitiske føringer

Regjeringens forventinger til regional og kommunal planlegging, vedtatt 12. juni 2015
Her følger en punktoppsummering av det vesentligste for kommunen.

- Planforslag og beslutninger baseres på godt oppdatert kunnskapsgrunnlag og god medvirkning
- Kommunene tar i bruk mulighetene i plan- og bygningsloven for prioriteringer og forenklinger
- Kommunene sikrer effektiv behandling av private planforslag
- Det sikres enkel tilgang til digitale plandata gjennom bruk av digitalt planregister
- Det legges vekt på reduksjon av klimagassutslipp, energiomlegging og energieffektivisering
- Klimaendringer hensyntas ved vurdering av risiko og sårbarhet i planlegging og byggesaksbehandling
- Viktige verdier av naturmangfold og landskap, friluftsliv, kulturminner og kulturmiljø identifiseres og ivaretas
- Det samarbeides om bærekraftig næringsutvikling og innovasjon
- Viktige jordbruksområder sikres
- Naturgrunnlaget for kultur, næringsutvikling og samfunnsliv sikres
- Det avsettes tilstrekkelig areal til fiskeri- og havbruksnæringen
- Tilgjengelighet til gode mineralforkomster sikres for mulig utvinning
- Det fastsettes regionalt utbyggingsmønster, senterstruktur og hovedtrekk i transportsystem
- Det legges til rette for variert boligbygging
- Kommunene sikrer høy arealutnyttelse rundt kollektivknutepunkt og tilrettelegger for økt bruk av sykkel og gange
- Mest mulig av transportveksten i storbyområdene tas med kollektivtransport, sykkel og gange
- Kommunene har en aktiv og helhetlig sentrumspolitikk
- Gode bo- og oppvekstmiljøer sikres, frie for skadelig støy og luftforurensning
- Kommunene tar vare på naturverdiene og legger til rette for fysisk aktivitet for hele befolkningen ved å sikre sammenhengende grønne strukturer og nær tilgang til leke- og rekreasjonsområder
- Prinsippene om tilgjengelighet og universell utforming legges til grunn i planlegging

For denne revisjonen av arealdelen er det punktet om å ta i bruk mulighetene i plan- og bygningsloven for å effektivisere og forenkle som er det vesentlige.

3.3 Regionale føringer

Regionale føringer for arealbruk følger særlig av regional plan for senterstruktur og handel og regional plan for Kristiansandsregionen. Arealbruk og hovedstrategi slik den fremgår av samfunnsdelen anses å være i samsvar med prinsippene i sistnevnte, og det legges ikke opp til nye areal for kjøpesentre i Lillesand ved denne revisjonen.

Når det gjelder Regionplan Agder 2020, er denne ikke konkret på arealbruk, men kommuneplanen anses å ivareta og følge opp verdigrunnlaget i regionplanen.

3.4 LNFR-spredt bolig

Man ønsker å forenkle saksbehandling ved å innføre LNFR-spredt bolig for de aller fleste boliger i LNFR-område. For de boligene som omfattes av dette betyr det at tiltakshaver vil kunne gjennomføre en rekke mindre tiltak uten å måtte søke dispensasjon fra arealformålet.

3.4.1 En oversikt over LNFR-spredt bolig

De nye LNFR-spredt bolig-områdene er nummerert fra LNFR-spredt 29 til 126. Disse områdene omfatter 137 boligeiendommer. For øvrig vises til vedlagte endringslogg for en opplisting av de omfattede gårds og bruksnummer. Fritaket fra søknadsplikt vil gjelde alle områder avsatt til LNFR-spredt boligbebyggelse, også de eksisterende, men det hviler en forutsetning om at eiendommen er bebygget med en bolig for at dette skal kunne anvendes.

100-metersbeltet
Boliger innenfor 100-metersbeltet til sjø omfattes ikke og vil ikke bli endret til LNFR-spredt bolig. Dette vil ikke være hensiktsmessig da det for disse uansett vil være nødvendig å søke dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet. Byggeforbudet i 100-metersbeltet og LNFR-formålet vil i det vesentlige ha overlappende hensyn og behandles sammen. Å slippe dispensasjon fra LNFR-formålet her vil ikke gi noen faktisk besparelse.

Landbrukseiendommer
Våningshus og kårboliger er ikke omfattet av de nye LNFR-spredt bolig-områdene.
Muligheten for å også omfatte boliger på landbrukseiendom - våningshus – i endringene til LNFR-spredt bolig er vurdert. Formålet spredt bolig er ikke dekkende for disse. Det mest riktige vil være å si at man bor på landbrukseiendommen, i våningshuset, for å drive landbruk. Da er beboelse på landbrukseiendom i samsvar med LNFR-formålet. Videre vurderes at mindre tiltak som fremmer beboelse er i samsvar med LNFR-formålet for disse eiendommene. Tiltakene som etter lov og forskrift ikke er søknadspliktige vurderes etter dette å heller ikke behøve dispensasjon fra LNFR-formålet da de fremmer beboelse som er knyttet til og nødvendig for driften av landbrukseiendommen.

Denne tolkningen vurderes å være lempeligere enn tidligere praksis. Samtidig har kravene til en bolig og hva som hører til boligen blitt større. I veileder H-2401 Garden som ressurs legges det opp til at kommunene i større grad skal vurdere hva som er i samsvar med arealformålet og hva som knyttes til landbrukseiendommen.

Sett i forhold til lov og forskrift
Gjeldende pbl § 20-5 og SAK § 4-1 hjemler fritak fra søknadsplikt for en rekke tiltak. Disse fritakene kan gjøres gjeldende så langt tiltaket er i samsvar med plan og annet regelverk. Når disse bestemmelsene ble innført fikk de virkning for eldre planer, hvor det ikke er tatt høyde for at disse tiltakene skulle kunne gjennomføres uten søknad. Når kommunen nå innfører fritaket for boliger innenfor LNFR-området ved å endre formål til LNFR-spredt bolig er ikke endringen i praksis mer vesentlig enn lovendringen. Snarere vil konfliktnivået i spredte områder være mindre da avstanden til naboer er større.

Hvilke tiltak som skal være fritatt fra søknadsplikt er noe snevrere enn gjeldende lov og forsrkift. Dette for å unngå de vesentligste negative konsekvensene. Det listes opp hvilke tiltak som nå kan gjennomføres uten søknad og tillatelse samt vilkårene for dette. Øvrige tiltak vil fortsatt være søknadspliktige. Til dette ligger også at det ikke skal være vanskeligere å få tillatelse til de søknadspliktige tiltakene, men her er det fortsatt ønskelig at kommunen gjør en utsjekk før tillatelsen gis da konsekvensene potensielt er større.

3.4.2 Tiltakene som omfattes

Når det gjelder hvilke tiltak som skal omfattes av untaket fra krav om dispensasjon vil dette være noe snevrere enn det som er åpnet for i dagens pbl § 20-5 og SAK 4-1. Det skal ikke kreves søknad om dispensasjon for:

a) Frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) over 35 m2. Maksimal mønehøyde er 3 m, og maksimal gesimshøyde er 2,5 m. Bygningen kan ikke ha kjeller.

b) Tilbygg til eksisterende bolig som ikke inneholder rom til varig opphold eller beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 15 m2. Tilbygget må være understøttet. Tilbygget kan ikke overstige to etasjer eller plan på boligen.

c) Fylling eller planering av terreng som ikke på noe punkt fører til mer enn 3,0 m avvik fra opprinnelig terrengnivå. Avstand fra fyllingsfot til nabogrense må være minst 1,0 m.

Det er også tillatt å oppføre andre mindre tiltak enn nevnt over. Disse tiltakene må være i samsvar med kommuneplanen, og for øvrig tilfredsstille kravene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter for å være unntatt fra byggesaksbehandling. Ingen tiltak må ha større avstand til eksisterende bolig enn 20 meter, og må ikke kreve sprengning.

Dette vil innebære at et tiltak nå kan være fritatt krav om søknad og dispensasjon etter plan- og bygningsloven, men at tiltakshaver selv må be statens vegvesen om tillatelse dersom tiltaket er i konflikt med byggegrense til vei. Det vil også være tiltakshavers ansvar å undersøke om han er i konflikt med en slik byggegrense, og dersom dette glipper er det fuilt og helt tiltakshavers ansvar.

Med utgangspunkt i tiltakene beskrevet i SAK § 4-1 er det gjort følgende innskrenkninger:

- Punkt a: Frittstående bygning er redusert fra 50 m² til 35 m² og høyden er redusert fra 4 meter gesims og 3 meter mønehøyde til 3 meter gesims og 2,5 meter mønehøyde.
- Punkt e: Skilt og reklameinnretning vil fortsatt være avhengig av dispensasjon.
- Punkt e: Intern veg vil fortsatt være avhengig av dispensasjon

Det forutsettes videre at ingen tiltak kan utføres lengere unna boligen enn 20 meter.
Det tillates ikke sprengning.

Unntakene og begrensningene er gjort for å unngå de vesentligste negative konsekvenser. Når en skal bygge en bod/garasje større enn 35 m² er tiltaket for så betydelig at en søknadsprosess ikke blir helt uforholdsmessig i forhold til tiltakets størrelse. Videre ønskes ikke skilt og reklameinnretninger plassert mer eller mindre tilfeldig både her og der – behovet for dette vurderes som minimalt i alle fall. Interne veier tas også ut da disse fort vil kunne bli omfattende for større LNFR-eiendommer, og ofte medføre sprengning samt at tiltaket utføres lenger unna boligen selv om minsteavstanden vil kunne være innenfor 20 meter.

3.4.3 En vurdering av konsekvenser

Hovedformålet er forenkling og spare samfunnets ressursbruk ved å redusere søknadsplikten for de enkleste og minst konfliktfylte tiltakene. En ulempe kan være at risikoen for ulovligheter øker, og at tiltakshaver og naboer mister den konfliktløsningsmekanismen som ligger i en byggetillatelse, og i stedet må bruke privatrettslige virkemidler, som for eksempel naboloven. Viktige spørsmål blir derfor hvor store disse ulempene blir sammenliknet med gevinsten kommunene og tiltakshaverne vil oppleve ved forenklingen.

Tiltakshavers økte ansvar

Ansvarsfordelingen vil forskyves. I mange saker der tiltakshaver i dag søker, og får et skriftlig vedtak med en tillatlse, eller et avslag vil kommunen måtte begrunne dispensasjonsvedtaket eller avslaget og hefte for dette. Før vedtak fattes gjør kommunen en sjekk av alt relevant regelverk og øvrig lovverk. Med endringen blir utgangspunktet er at tiltakshaver selv må ta ansvaret for avklaring med andre myndigheter og annet lovverk for disse tiltakene, fordi kommunen ikke får vite om tiltaket i forkant. Dette vil gjelde alle særlovsmyndigheter som kommunen ellers har en koordineringsplikt overfor i henhold til plan- og bygningsloven § 21-5.

Problemstillingen vil i særlig grad gjelde vegloven, som til en viss grad er innarbeidet som krav i plan- og bygningsloven. I bestemmelsene presiseres tiltakshavers ansvar om at tiltak som nå unntas fra krav om dispensasjon, ikke kan igangsettes før nødvendige tillatelser eller samtykker er innhentet fra berørte myndigheter som forvalter andre lovverk.

Dokumentasjon
Manglende dokumentasjon og etterprøvbarhet vil kunne være en utfordring I enkelte tilfeller. Når en eiendom skal selges er det i både kjøpers og selgers interesse at status for alle byggetiltak på eiendommen er avklart. Det er derfor i tiltakshavers interesse å melde til kommunen om gjennomførte tiltak slik det er spesifisert i bestemmelsene.

Det er lagt opp til en registreringsplikt, helt på lik linje med hva som gjelder for tiltakene som er fritatt søknadsplikt etter 2015-endringene i lov og forskrift. Det er ingen grunn til å tro at dette vil bli verken bedre eller dårligere fulgt opp etter denne endringen. Det er uansett klart at rapportering vil kunne være en stor fordel for tiltakshaver selv da det dokumenter oppføringstidspunkt og at tiltaket innført i offentlige registre.

Kulturminner
Alle boligene er vurdert med hensyn på kulturminner. Kulturminneavdelingen hos Aust-Agder fylkeskommune har vært aktivt med i prosessen. Boliger som er SEFRAK-registrert er tatt ut og eiendommer som ligger nært kulturminner er tatt ut. Eiendommene er vurdert individuelt.

Nabokonflikter
Endringene medfører at kommunen ikke lenger vil vurdere ulempevirkninger av disse mindre tiltakene og foreta avveiningen av ulemper for naboer sett opp mot tiltakshavers ønsker om, og behov for, en gitt plassering av tiltaket. Dette vil i enkelte tilfeller kunne innebære at tvister/uenigheter mellom naboer som i dag får sin avslutning ved at partene innfinner seg med den avveining som gjøres av bygningsmyndighetene, i stedet bringes inn for domstolene. Den muligheten kommunen har til å påvirke estetikken eller utformingen av slike mindre tiltak også svekkes noe, men denne adgangen vurderes som svak også i dag.

LNFR-hensynet
Da man begrenser alle tiltakene til å være innenfor den private sfære vurderes hensyn til både landbruk, natur/miljø og friluftsliv, samt reindrift som ytterst marginale. Det er med henvisning til disse hensynene ingen mindre tiltak kan utføres med større avstand til eksisterende bolig enn 20 meter. Det vil være en risiko for at enkelte av hensynene vil i noen grad bli skadelidende ,men mulighetene for dette vurderes som marginale. På grunn av potensiell sulfidproblematikk tillates ikke sprengning. Det er også sjelden viktige arter eller naturtyper som bør vernes befinner seg innenfor 20 meter fra private boliger.

Når det kommer til avveining mot landbruksinteresser vurderes disse å ikke bli skadelidende. Ingen tiltak vil kunne utføres på dyrket mark, og avstanden fra bolighuset på 20 meter er mindre enn buffersonen som angir at bygninger til varig opphold ikke skal oppføres mindre enn 30 meter fra dyrket mark.

Ressursbruk
Et av hovedmålene er som nevnt en besparelse av ressurser. Kommunen vil ikke måtte bruke tid på å behandle enkle saker som sannsynligvis ville blitt godkjent. Kommunene vil kunne bruke disse ressursene på viktigere og saker som har større samfunnsmessig interesse. Samtidig vil kommunen måtte bruke noe mer tid på veiledning. Kommunen streber etter å være tilgjengelig og ha et godt veiledningstilbud, dette oppleves som bra og godt ivaretatt i dag – og dette videreføres.

Ved forenklingen er også tiltakshavers ressursbruk viktig. Med endringen vil tiltak kunne gjennomføres raskere og rimeligere enn etter dagens regelverk. Det er de minste tiltakene som unntas søknadsplikt, og dispensasjonssøknaden oppfattes ofte å ikke samsvare med tiltakets art og omfang.

3.4.4 Konklusjon:

I praksis innebærer endringene de samme forenklingene som lov- og forskriftsendringen av 2015. I det vesentlige vil konsekvensene også være de samme. Det er enkelte hensyn som må tas ved innføringen av dette i spredte områder uten en konkret arealmessig konsekvensutredning, derfor innsnevres adgangen noe og de største tiltakene vil fortsatt være søknadspliktige.

Den største risikoen vurderes å være tilfeller der tiltakshaver ikke foretar en nødvendig avklaring i forhold til særlovsregelverket. Kommunen mener tiltakshavere vil ha tilstrekkelig enkel mulighet til å innhente nødvendig informasjon og avklare forholdet til kommunen og andre myndigheter blant annet ved bruk av elektroniske hjelpemidler eller ved å kontakte kommunen eller de aktuelle berørte myndighetene. Dersom det oppstår ulovligheter som medfører en konflikt vil det komme henvendelser fra for eksempel naboer og kommunen vil ingangsette tilsyn. Endelig antas det at omfanget av bevisste ulovligheter ikke vil bli videre påvirket av om et tiltak er søknadspliktig eller ikke, og her vil situasjonen uansett være lik situasjonen i regulerte områder.

Etter kommunens vurdering oppnås en forenkling i byggesaksbehandling både for kommunen og den enkelte tiltakshaver og fordelene ved dette uveier de nevnte potensielle ulempene.

3.5 En generell grad av utnyttelse

I Lillesand kommune har vi en rekke eldre reguleringsplaner som ikke angir grad av utnyttelse. Frem til ca 2015 praktiserte Lillesand kommune dette slik at ved en søknad om tiltak innenfor en slik plan ville få tillatelse uten noe grad-av-utnyttelse-vurdering dersom minstekrav til parkering og uteoppholdsareal fortsatt ville være oppfylt. I løpet av 2015 ble det klart at 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, fastsettes nå en generell utnyttelsesgrad for alle boligeiendommer som ikke allerede har en slik bestemmelse i plan. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad settes til max BYA = 35% og max 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 LNFR-spredt bolig.

3.5.1 Oversikt over planer uten angitt utnyttelsesgrad

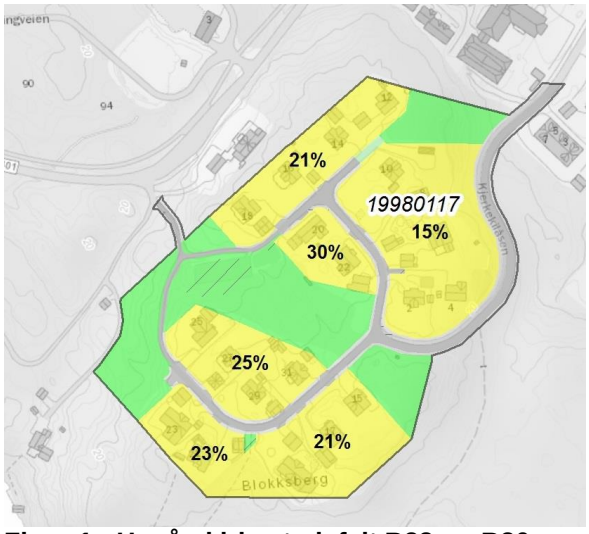
Kommunen har gjennomgått hele planregisteret og funnet følgende vedtatte planer som i større eller mindre grad berøres av en slik bestemmelse:

Planident	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	Fossbekkområdet	19.10.1986
19860001_1	Fossbekkområdet (Ingvalisaksensvei)	15.12.1988
19860002	Tilleggstomter Kroksteinåsen 2	12.02.1986
19870003	Hestheia 2	26.03.1987
19870004	Stykkene, Nepetø, Nedre Tingsaker	19.11.1987
19870005	Luntevik/Bergshaven	30.12.1987
19880001	Dovrehei borettslag	09.11.1988

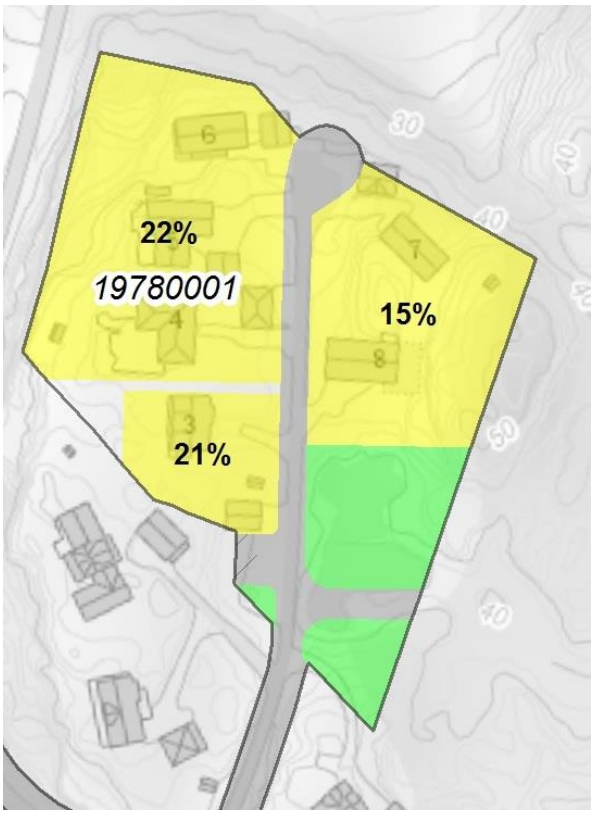
19940003	Julebauen	24.03.1994
19940004	Langedal	27.10.1994
19980001	Kjøbmannsvig / Flesi	31.08.1995
19980003	Høvåg Kirkested	18.12.1997
19980004	Høvåg skole og idrettshall	25.06.1998
19980117	Høvåg kirkested felt B22 og B30	27.05.1998
20002142	Isefjær	19.02.2003
20010002	Sekkebekk øst	02.07.1984
20010003	Indre Ulvøya Boligfelt (Okseviga)	28.11.1985
20010005	Reguleringsplan for B17, Audodden, Høvåg	14.06.2000
20010006	Julebauen (Lindebergs omr. 33/372 og 201)	18.06.1997
20010008	Ullerøya del av	11.04.1985
20010009	Store malmen	08.11.1984
20010010	Skottevig familiecamping	23.03.1994
20010018	Kollers jorde	21.06.1990
20010020	Oddkleiva	19.10.1989
20010021	Gaupemyr	01.12.1993
20010022	Vardåsen Nord	03.12.1987
20010025	Kassen kanal	23.09.1993
20010029	Hæstadneset	24.03.1994
20010030	Nordli Ny plan	02.09.1999
20010031	Kokkenespynten	14.03.1996
20010032	Del av Sekkebekk	16.12.1982
	Kroksteinåsen 1	
20010037	Tomta Lillesand kommune	31.01.1985
20010038	Ørnefjell	07.08.1985
20010039	Solkollen/ Kirkemoen	16.11.1977
20010040	Engekjerr (sekkebekk felt 7 og 8)	24.06.1976
20012680	Tingsaker - Gaupemyr	04.02.2004
20020002	Kjøbmannsvik (bebyggelseplan)	17.10.2001
20020003	Solgård	08.05.1962
20020004	Nordli	22.06.1985
20021182	Åkerøya B26	06.06.2006
20021227	Knudemyr Avfallsanlegg, LIBIR IKS	08.09.2004
20023047	Humleøya	04.02.2004
20030009	Kjøbsmannsvi-Flesi B1-F2	17.10.2001
20032547	Stålhall til båtopplag, Gnr. 102/3 Kjøbmannsv	16.06.2004
20040001	Bebyggelseplan 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 Kjøbmannsvig	20.06.2007
20061671	Kokkenes	19.05.2010
20071038	Langbrygga	06.06.2012
2017000353	Dyvik hytteområde	13.12.2017

3.5.2 Eksempler på utnyttelsegrad i boligplaner

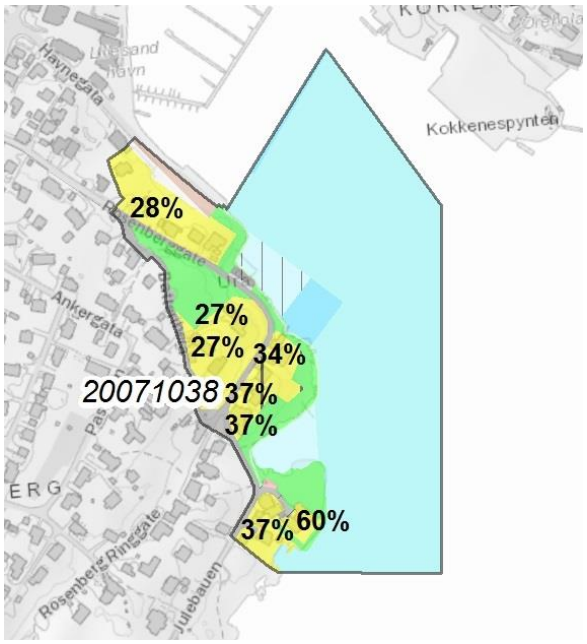
Det er utført areal-analyser og kartlagt aktuell utnyttelsesgrad for 10 planer. Disse er blant de planene som berøres mest og er vurdert som nokså typiske.



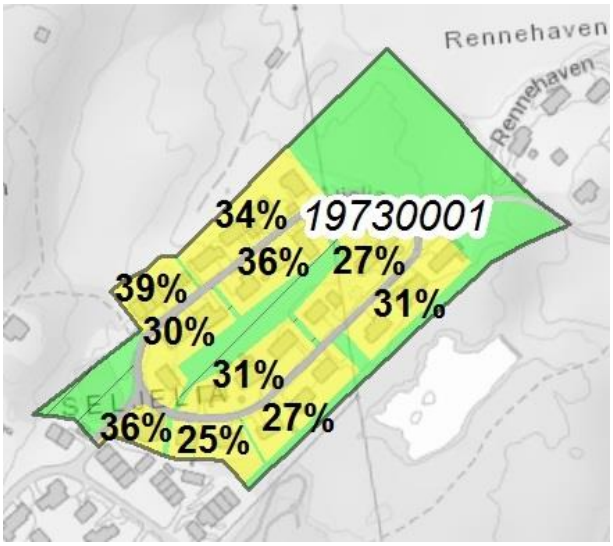
Figur 1 - Høvåg kirkested, felt B22 og B30



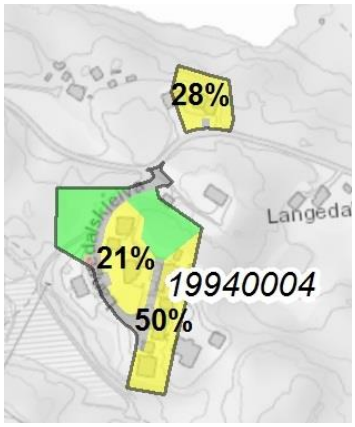
Figur 4 - Ribe



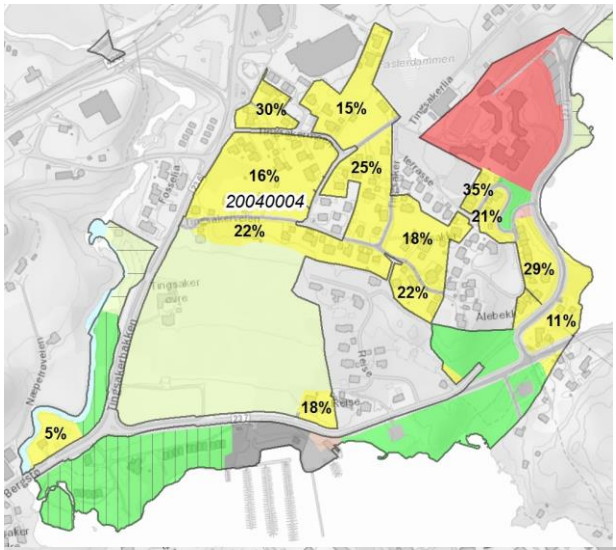
Figur 2 - Langbrygga



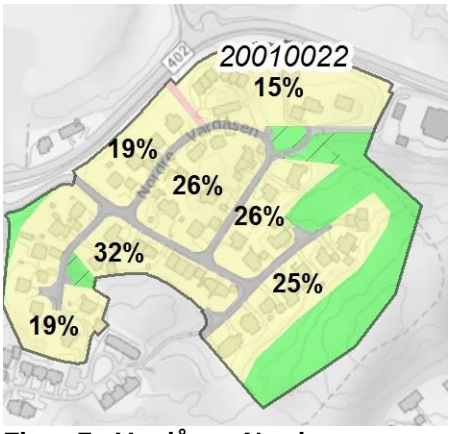
Figur 5 - Seljelia



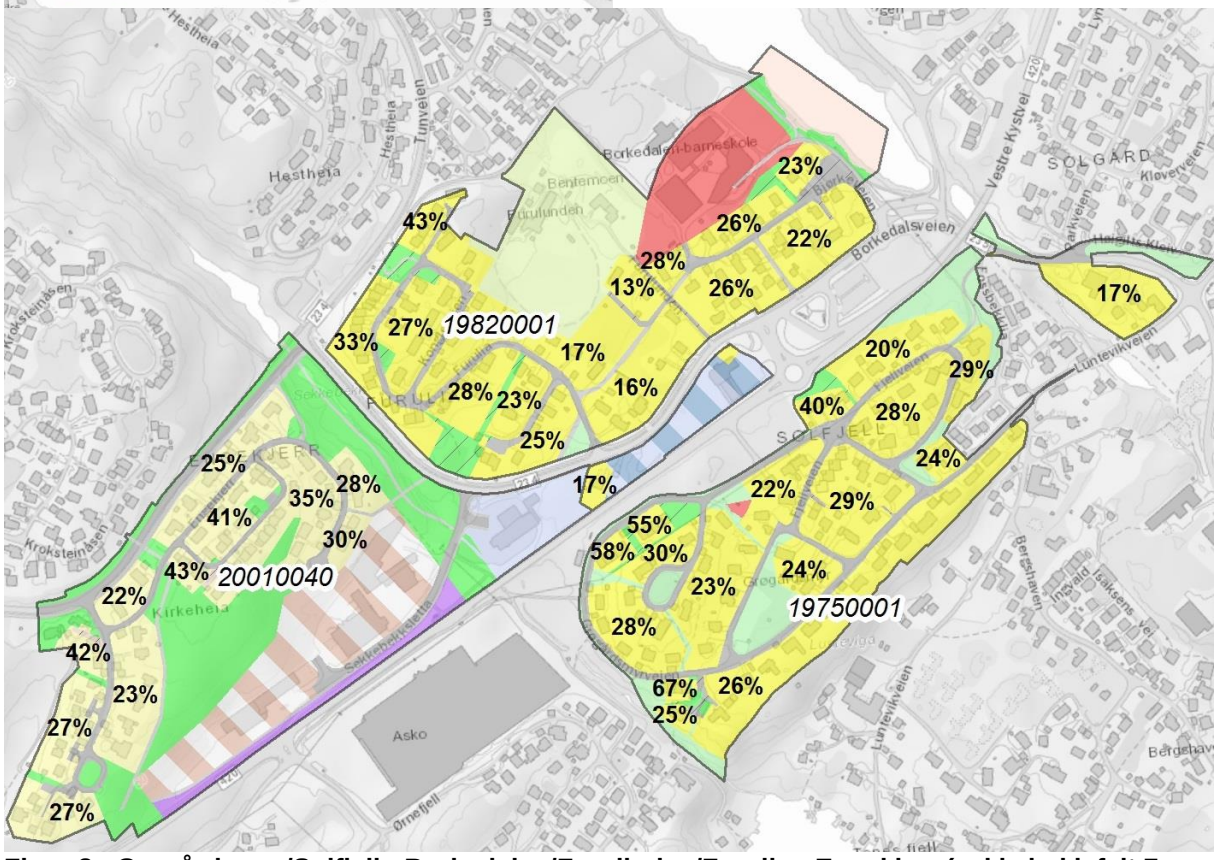
Figur 3 – Langedal



Figur 6 - Tingsakermoen



Figur 7 - Vardåsen Nord



Figur 8 - Grøgårdsmyr/Solfjell - Borkedalen/Furulinden/Furulia - Engekjerr (sekkebekk felt 7 og 8)

Figurene 1-8 viser aktuell utnyttelsesgrad for de enkelte byggeområdene innenfor de aktuelle planene som er vurdert og utnyttelsesgrad kartlagt. Gjeldende utnyttelse varierer, men det er klart at en generell begrensing på max BYA = 35 % vil medføre at de fleste får en mulighet til å bygge en liten bod uten å måtte søke dispensasjon.

Følgende tabell viser utnyttelsen i %-BYA for bygningsmasse og for bygningsmasse inkl. parkering. Det er den høyre kolonnen som er inkl. parkering som viser dagens situasjon for hver av planene.

PLANID	Gjennomsnitt av UtnyttingBygg	Gjennomsnitt av UtnyttingByggPark
19730001	26 %	32 %
19750001	26 %	32 %
19780001	17 %	20 %
19820001	20 %	24 %
19940004	28 %	33 %
19980117	20 %	23 %
20010022	19 %	23 %
20010040	26 %	31 %
20040004	18 %	21 %
20071038	32 %	37 %
Totalsum	23 %	28 %

3.5.2 En vurdering av konsekvenser

Det er ikke enkelt å vurdere konsekvensene av en generell bestemmelse som angir utnyttelsesgrad for mange og varierende boligeiendommer. Samtidig må en huske at kommunens praksis frem til 2015 var en fri utnyttelse av boligeiendommer uten angitt utnyttelsesgrad så fremt øvrige avstandskrav og minste uteoppholdsareal ble overholdt. Sett i lys av dette vurderes ikke potensialet for betydelige negative konsekvensene som særlig stort.

Det viktigste med endringen er en utvidelse av mulighetsrommet for den enkelte. Det vil muliggjøre gjennomføring av søknadsfrie tiltak for de aktuelle eiendommene. Dette følger opp regjeringens mål om forenklinger i byggesaksbehandling. Med den foreslåtte bestemmelsen vil flere de tiltakene som er untatt søknadsplikt i lov og forskrift nå skal kunne gjennomføres uten dispensasjonssøknad.

Ved forenklinger av lovverk, overføring av ansvar til den enkelte og fritak fra søknadsplikt vil dette i større grad kunne føre til nabokonflikter. Samtidig innebærer bestemmelsen en innskrenkning sammenliknet med situasjonen før 2015. Dermed vurderes potensialet for en økning av nabokonflikter som lite selv om dette er til stede.

Dagens situasjon
Sammenliknet med gjeldende situasjon der BYA=0 for disse utbyggingsområdene vil dette være en åpning som vil kunne gi en gererelt tettere bebyggelse. Samtidig er stort sett alle eiendommene ferdig utbygd og det antas at de fleste aktuelle tiltakene er mindre tiltak hvor dispensasjons behandling ikke står i samsvar med tiltaket som skal gjennomføres.

Forenklet saksbehandling er hovedformålet med å få inn bestemmelsen og hvor de største fordelene ligger. Kommunen har siden 2015 opplevd en ikke ubetydelig arbeidsmengde med behandling og oppfølgig av saker der det søkes dispensasjon fra utnyttelsesgrad = 0 for tiltak som ikke egentlig er søknadspliktige. Når man ser dette opp mot intensjonen i den enkelte reguleringsplan, hvor den fremstår som helt klart at utnyttelsesgrad = 0 aldri var intensjonen vurderes behovet for forenkling og ressurseffektivitet som viktig.

3.5.3 Konklusjon:

Endringen vil medføre en forenkling sammenliknet med dagens saksbehandling. Videre vil den medføre en lemping i forhold til dagens regelverk, men også en innstramming sammenliknet med praksisen før 2015. Etter dette vurderes endringen som fornuftig og hensiktsmessig og fordelene utveier ulempene.

3.6 Krav om infrastruktur for lading av el-kjøretøy

Kommunen ønsker å være fremtidsrettet. Det er satt et mål om at alle nye biler skal være nullutslippsbiler fra 2025. Dette vil medføre en stor økning i antallet elektriske og ladbare biler de neste årene. Dette vil by på utfordringer for elektrisk infrastruktur.

Lillesand kommune ønsker å møte disse utfordringene, og vil legge til rette for at flest mulig skal kunne lade elektriske kjøretøy hjemme. Dette vil riktignok kunne bli noe fordyrende i byggefasen men på sikt vil dette være attraktivt. Kommunen opplever at det stadig oftere kommer forespørsler om dette, og at nødvendig tilrettelegging for lading av elektriske kjøretøy savnes.

Alle nye parkeringsplasser i fellesanlegg, både private og offentlige skal ha mulighet for lading av elektriske kjøretøy. Dimensjonering på 3 kw pr ladepunkt antas å være tilstrekkelig i mange år fremover. Dette er ikke hurtiglading, men bør være tilstrekkelig for hjemmelading eller jobblading.

Da teknologi, typer lader og ladekontakt vil variere over tid vil dette være opp til den enkelte utbygger. De valgte løsningene skal da beskrives i planforslaget og vil kun gjelde nye planer.

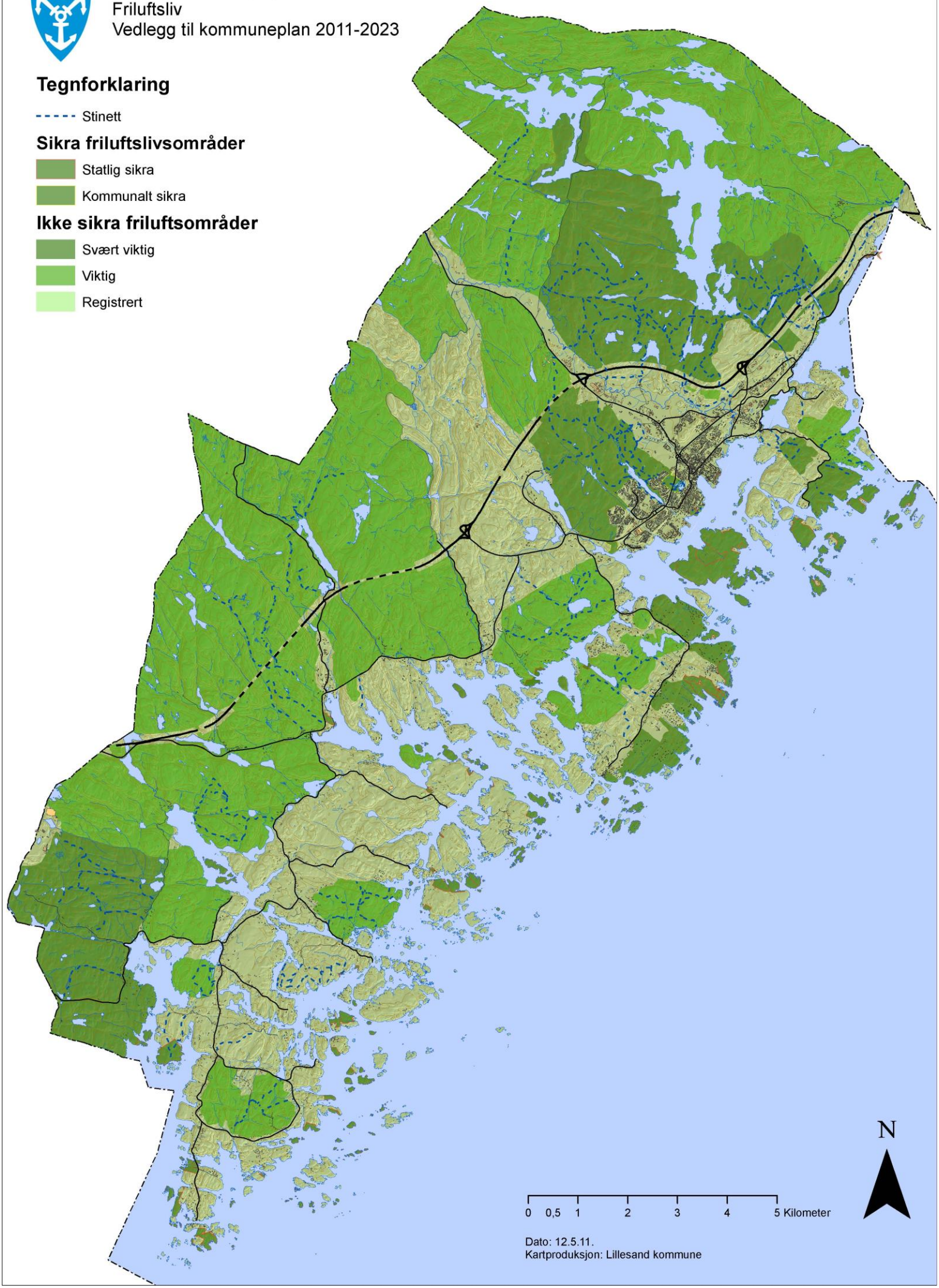
4. Temakart

I det følgende finnes temakart for henholdsvis friluftsliv, naturmangfold, landbruk, kultur, sulfid, støy, beredskapstema og infrastruktur som ble utarbeida i forbindelse med de to forrige rulleringene.

Formålet med temakartene er dels ren informasjon, og dels for å skape forutsigbarhet i forhold til saksbehandling. For alle tema må det henvises til de ulike, aktuelle dataeierne som vedlikeholder databasene for mest mulig oppdatert informasjon. Slik sett er temakartene i planbeskrivelsen ”snapshots” som viser kjent kunnskap ved dato angitt på temakartet.

Ved denne revisjonen har man ikke oppdatert temakartene. Ved neste revisjon bør kart for naturmangfold oppdateres med grunnlag i følgende rapporter fra Biofokus: rapportene 2010-10, 2012-12 og 2013-19, og herunder bør hensynssoner for naturmiljø i plankartet oppdateres. Videre bør det utarbeides nytt temakart for springflo som samsvarer med kravet i kommuneplanbestemmelsene § 2-5, b) som sier at oppholds – arbeids – og publikumsrom i nye bygg ikke skal ha gulv lavere enn tre meter over havnivå.

Lillesand kommune
Friluftsliv
Vedlegg til kommuneplan 2011-2023



Lillesand kommune
Naturmangfold
Vedlegg til kommuneplan 2011-2023

Tegnforklaring

Vernet etter naturvernloven
- Vernet etter naturvernloven

Naturtyper
- Svært viktig
- Viktig
- Lokalt viktig
- Verna vassdrag

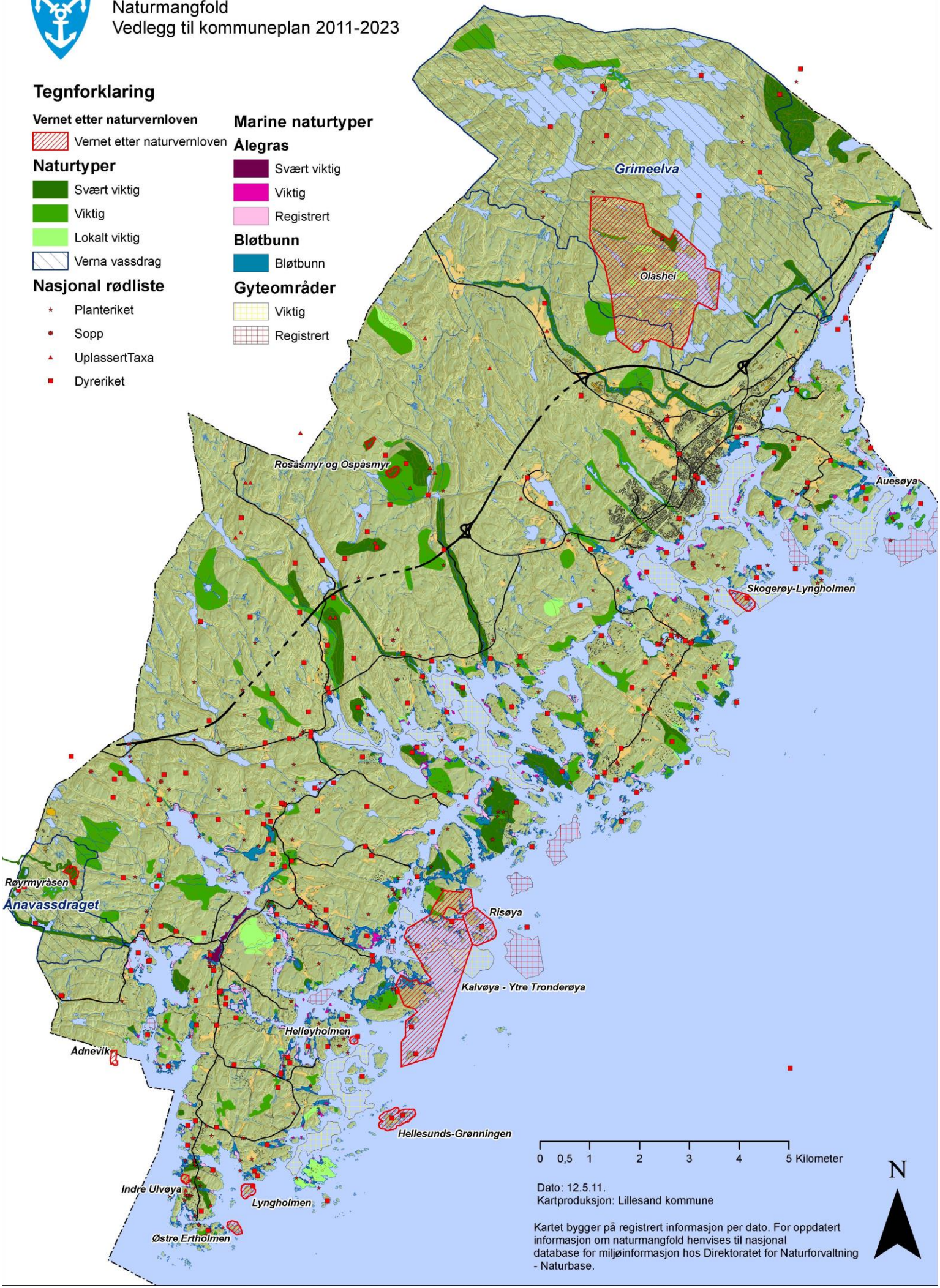
Nasjonal rødliste
- Planteriket
- Sopp
- UplassertTaxa
- Dyreriket

Marine naturtyper

Ålegras
- Svært viktig
- Viktig
- Registrert

Bløtbunn
- Bløtbunn

Gyteområder
- Viktig
- Registrert



Dato: 12.5.11.
Kartproduksjon: Lillesand kommune

Kartet bygger på registrert informasjon per dato. For oppdatert informasjon om naturmangfold henvises til nasjonal database for miljøinformasjon hos Direktoratet for Naturforvaltning - Naturbase.

Lillesand kommune
Bevaring
Vedlegg til kommuneplan 2011-2023

0 0,5 1 2 3 4 5 Kilometer

N

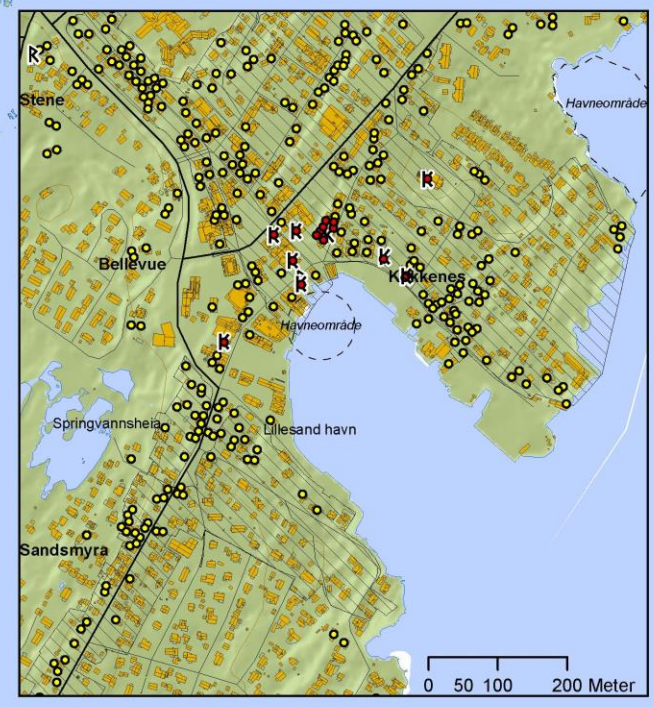
Tegnforklaring

- Freda bygg
- Sefrak

Askeladden

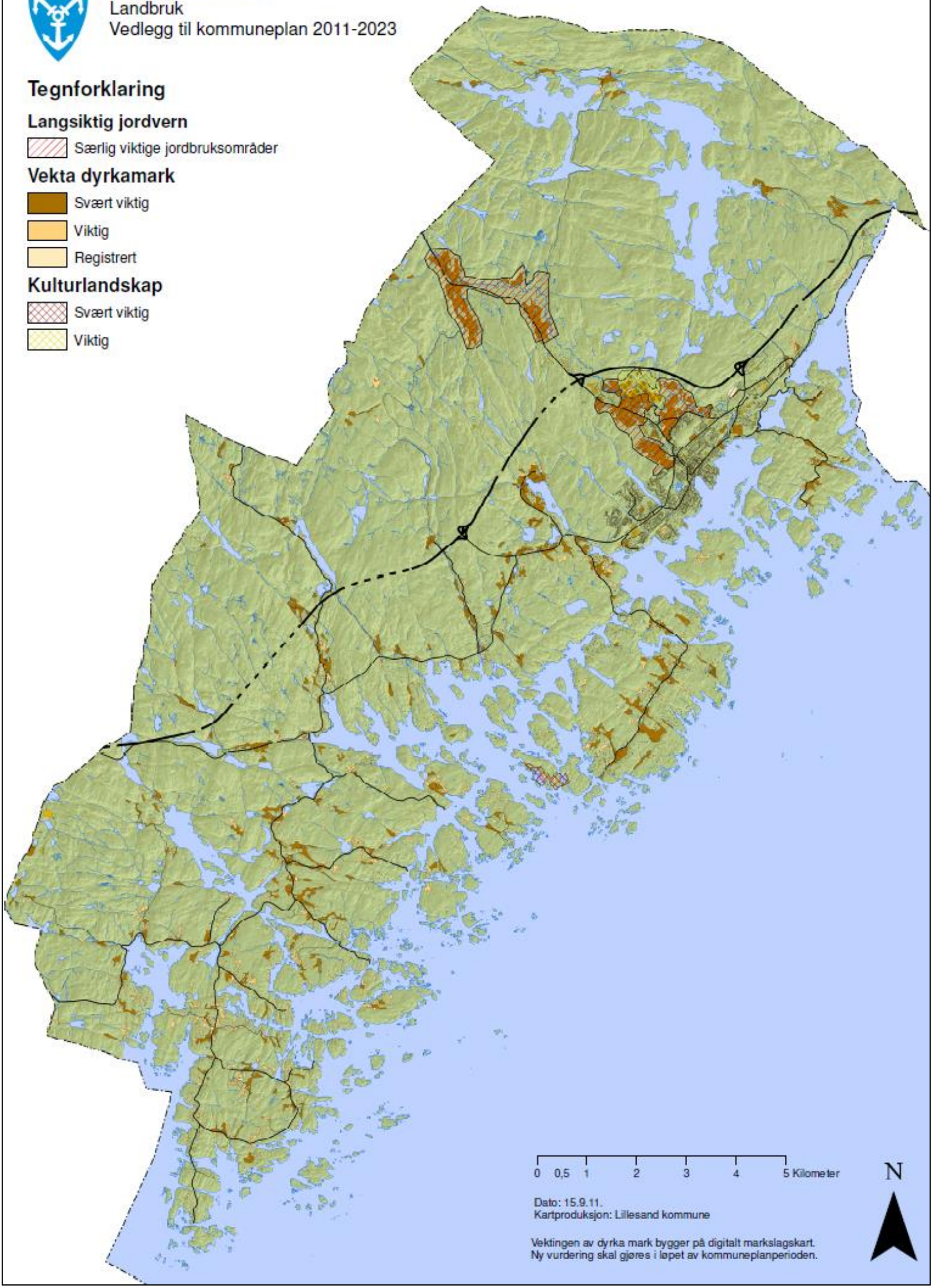
Kategori

- Fornminne
- Kulturminne
- Kulturminne
- Askeladden
- Hensyn kulturmiljø



Dato: 3.6.11.
Kartproduksjon: Lillesand kommune

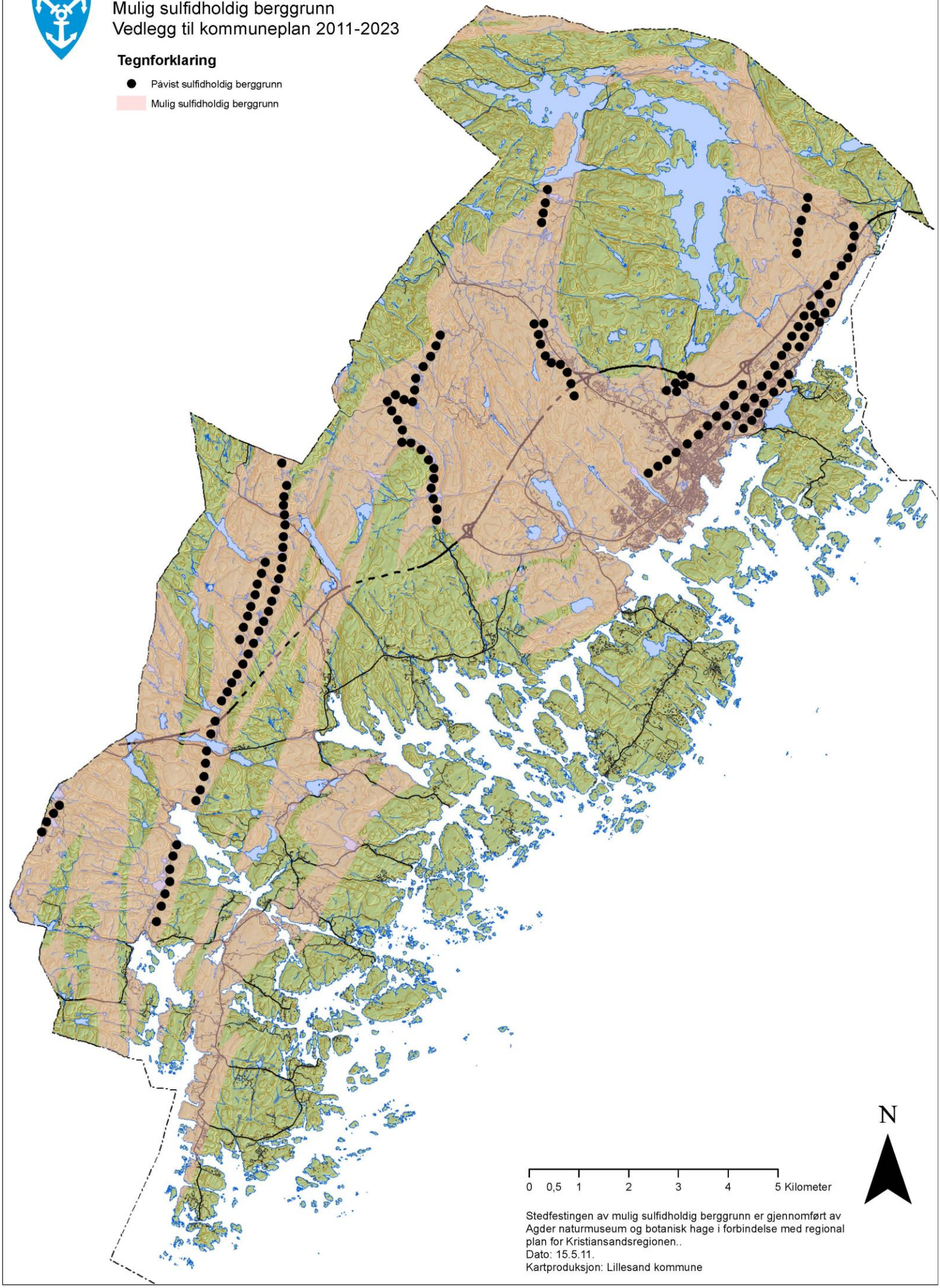
Lillesand kommune
Landbruk
Vedlegg til kommuneplan 2011-2023



Lillesand kommune
Mulig sulfidholdig berggrunn
Vedlegg til kommuneplan 2011-2023

Tegnforklaring

- Påvist sulfidholdig berggrunn
- Mulig sulfidholdig berggrunn



N

0 0,5 1 2 3 4 5 Kilometer

Stedfestingen av mulig sulfidholdig berggrunn er gjennomført av Agder naturmuseum og botanisk hage i forbindelse med regional plan for Kristiansandsregionen..
Dato: 15.5.11.
Kartproduksjon: Lillesand kommune

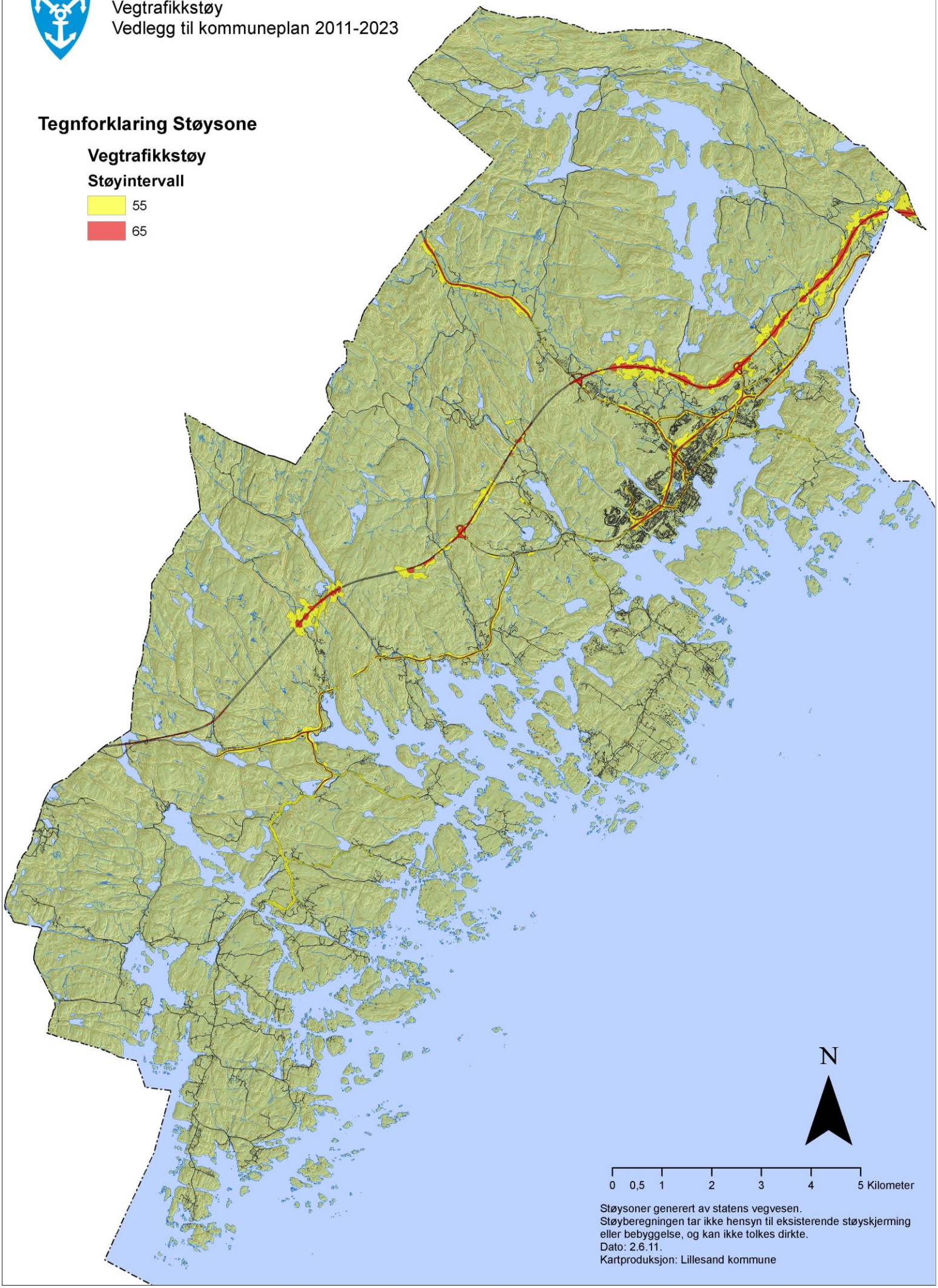
Lillesand kommune
Vegtrafikkstøy
Vedlegg til kommuneplan 2011-2023

Tegnforklaring Støysone

Vegtrafikkstøy

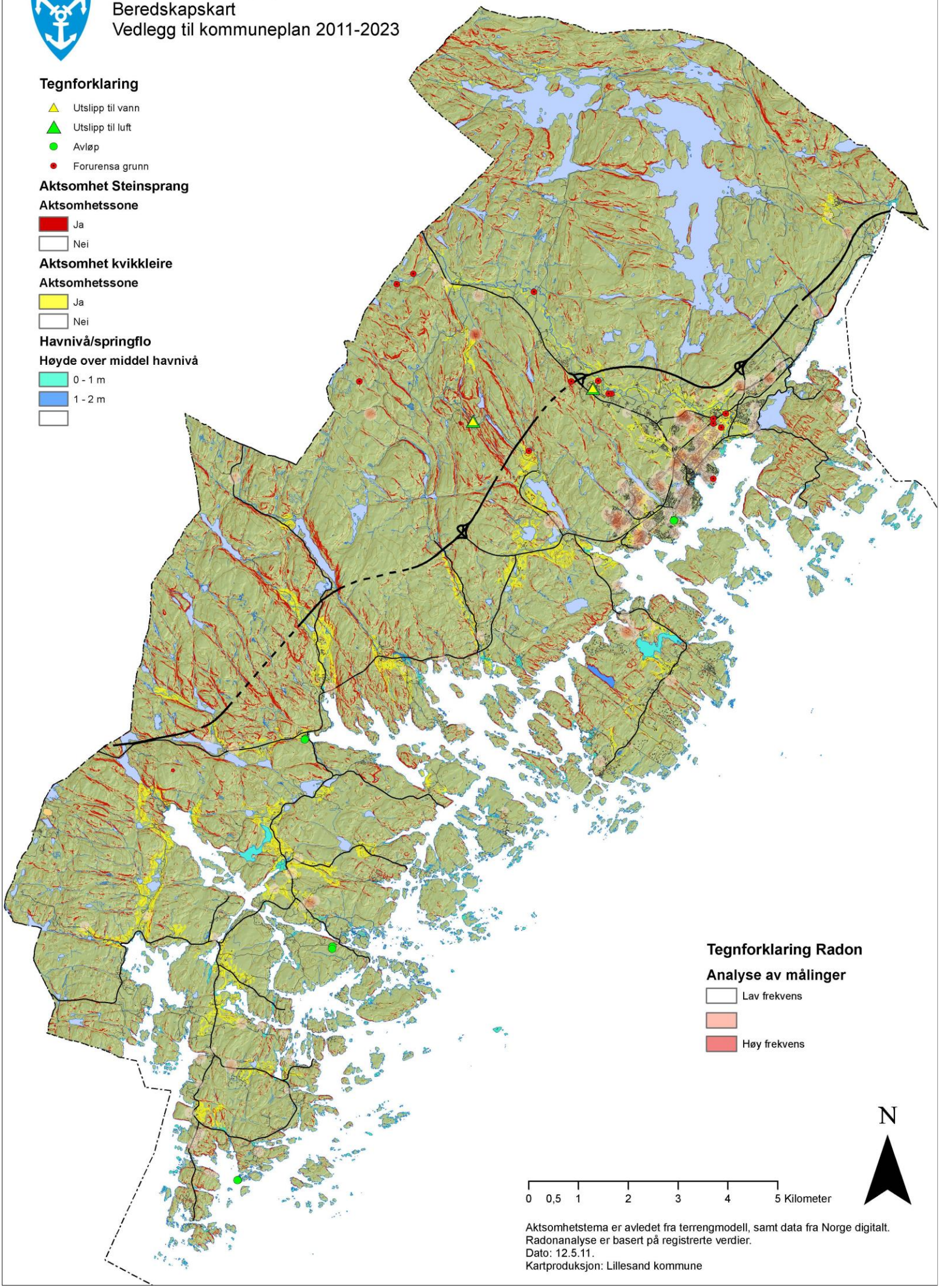
Støyintervall

- 55
- 65



Støysoner generert av statens vegvesen.
Støyberegningen tar ikke hensyn til eksisterende støyskjerming eller bebyggelse, og kan ikke tolkes dirkte.
Dato: 2.6.11.
Kartproduksjon: Lillesand kommune

Lillesand kommune
Beredskapskart
Vedlegg til kommuneplan 2011-2023



Aktsomhetstema er avledet fra terrengmodell, samt data fra Norge digitalt.
Radonanalyse er basert på registrerte verdier.
Dato: 12.5.11.
Kartproduksjon: Lillesand kommune

Lillesand kommune
Infrastruktur
Vedlegg til kommuneplan 2011-2023

0 0,5 1 2 3 4 5 Kilometer

N

Tegnforklaring Linjenett

EL-nett - punkt

Objekter

- NettstasjonKiosk

EL-nett - linje

Linjer

- LuftledningHSP
- MastElGr
- NettstasjonGr

Tegnforklaring Vann og Avløp

VA-nett - punkt

Objekter

- Inntak
- Overløp
- Påkoplingspunkt
- Renseanlegg
- Utslipp

VA-nett - linje

Vann

- > 100 mm
- < 100 mm

Avløp

- > 200 mm
- < 200 mm

Overvannsledning

- > 200 mm
- < 200 mm

Overløp

- Overløp, 0

Drensledning

- Drensledning

Spillvann

- > 200 mm
- < 200 mm

Kartet viser ikke eksakt plassering. All, eksisterende infrastruktur fremgår ikke.
Dato: 12.5.11.
Kartproduksjon: Lillesand kommune