



AGDER
fylkeskommune

Veiledningspakke for planprogram til kommuneplanens arealdel

Evje og Hornnes

Hensikten med veiledningspakke for arealdelen

Hensikt med veiledningspakke for arealdelen

Veiledningspakken skal styrke de strategiske valg i planprogrammet til kommuneplanens arealdel basert på et godt og oppdatert kunnskapsgrunnlag.

Veiledningspakken sammenstiller kunnskap fra ulike datakilder, foreslår tilhørende vurderingssteg og tilbyr en oppdatert kartløsning. Sammen skal det gi kommunen et grunnlag for å svare på følgende spørsmål:

Sentrale strategiske valg/Politisk bestilling til administrasjonen

- Hvilke arealformål vil man revidere?
- Ønsker man innspill til nye områder og/eller revidere arealene i dagens plan (eksisterende planreserve)?
- Hvilke kriterier (arealstrategier) vil man bruke ved grovsiling av nye innspill og/eller revisjon av planreserve

Veiledningspakken gir ikke svar på alt som planprogrammet skal inneholde, herunder metodikk for supplerende utredninger og opplegg for medvirkning. For denne delen viser vi til *veileder for kommuneplanens arealdel* og *veileder for konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven*.

Innhold i veiledningspakken for arealdelen



Del 1. Nøkkeltabeller



Del 2. Vurderingssteg



Del 3. Tilpasset kartløsning



Del 4. Oppfølgingssamtaler

Veiledningspakken består av fire deler.

Denne pdf inneholder del 1 og 2.

Nøkkeltabeller, vurderingssteg og kartløsning blir oversendt til kommunen før arbeidet med planprogrammet starter.

Oversendelsen følges opp med samtaler for å svare på spørsmål og diskutere hvordan materialet kan brukes i planprogrammet.

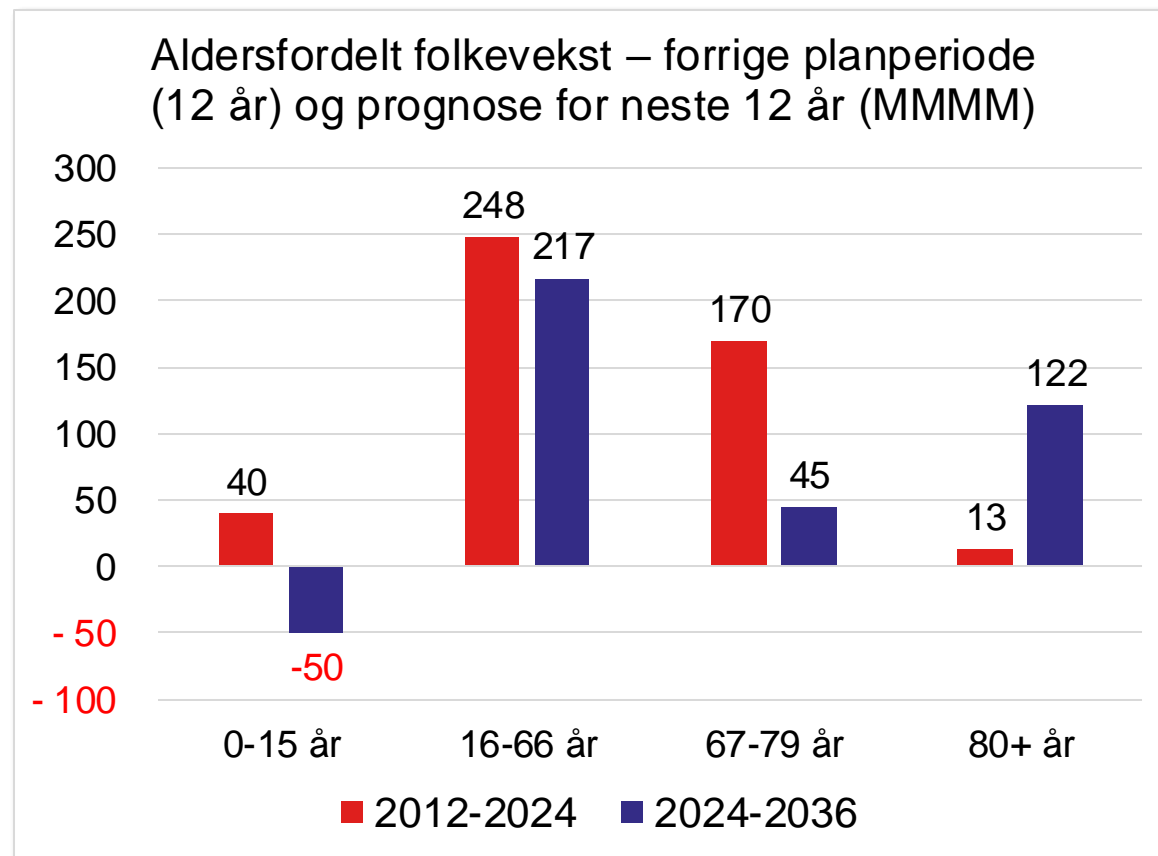
Del 1: Nøkkeltall til planprogram

Tabell 1 og Figur 1. Demografisk utvikling

37 % av folkeveksten i Evje og Hornnes i foregående 12-års periode kom i aldersgruppa 67+ år.

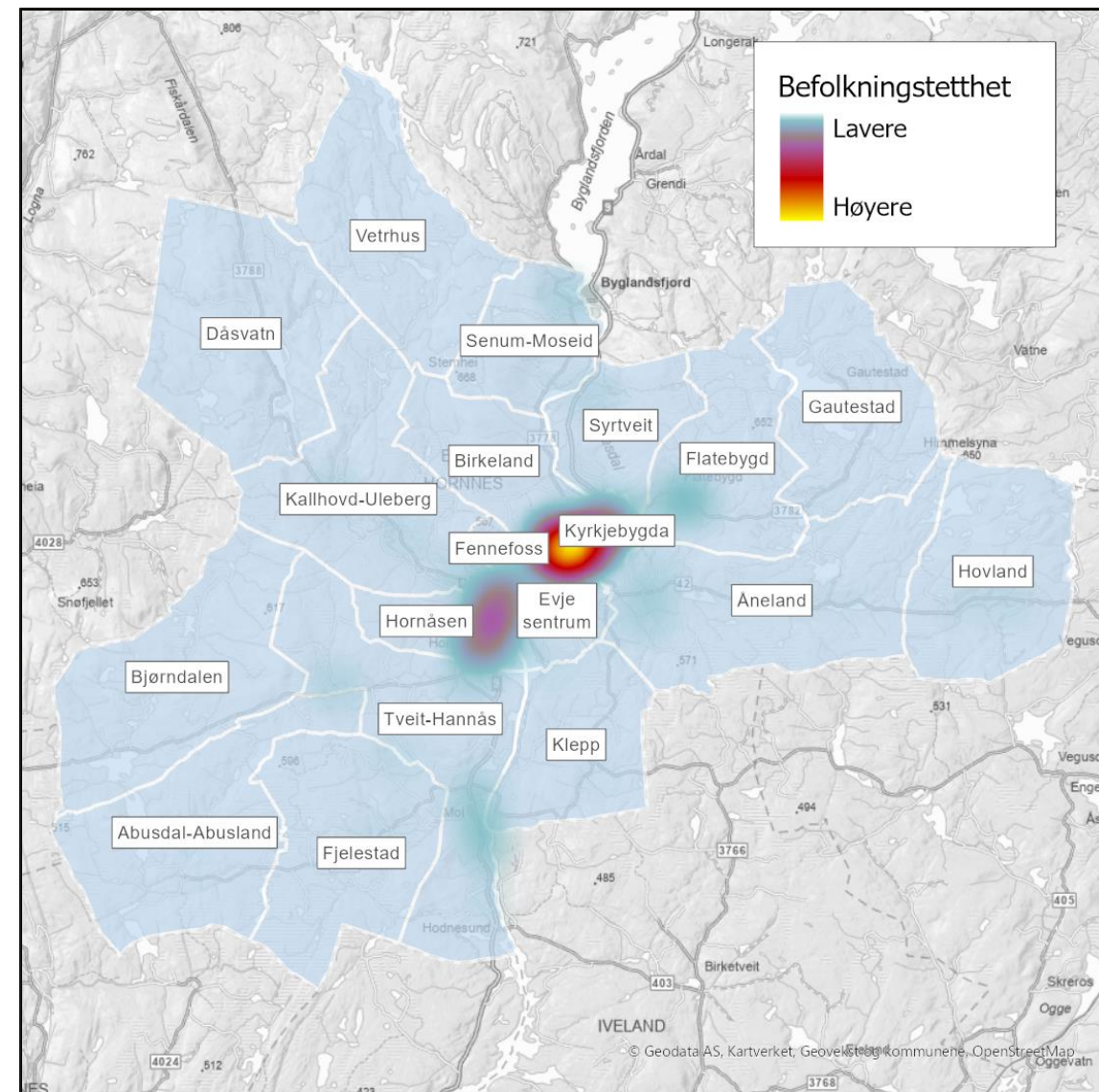
SSB's hovedalternativ for framskriving av folkevekst indikerer sterkere aldring, og at 50 % av veksten vil komme i alderen 67+ år. Det forventes nedgang i de yngste alderstrinnene.

Aldersgruppe	2012	2024	2036
0-15 år	731	771	721
16-66 år	2 232	2 480	2 697
67-79 år	353	523	568
80+ år	180	193	315
Totalt	3 496	3 967	4 301
Vekst		471	334
Vekst %		13,5%	8,4%



Tabell 2. Bosetningstrend

Grunnkrets	2012	2024	Endring	Andel av vekst
Evje sentrum	1039	1262	223	46,9 %
Hornåsen	276	375	99	20,8 %
Kyrkjebygda	573	638	65	13,7 %
Hovland	0	39	39	8,2 %
Åneland	117	135	18	3,8 %
Fjelestad	30	42	12	2,5 %
Kallhovd-Uleberg	345	356	11	2,3 %
Birkeland	426	436	10	2,1 %
Klepp	36	41	5	1,1 %
Abusdal-Abusland	22	27	5	1,1 %
Fennefoss	31	35	4	0,8 %
Syrteit	49	52	3	0,6 %
Tveit-Hannås	292	295	3	0,6 %
Vetthus	0	0	0	0,0 %
Bjørndalen	0	0	0	0,0 %
Dåsvatn	11	10	-1	-0,2 %
Gautestad	22	20	-2	-0,4 %
Flatebygd	144	136	-8	-1,7 %
Senum-Moseid	77	66	-11	-2,3 %
Hele kommunen	3490	3965	475	100 %

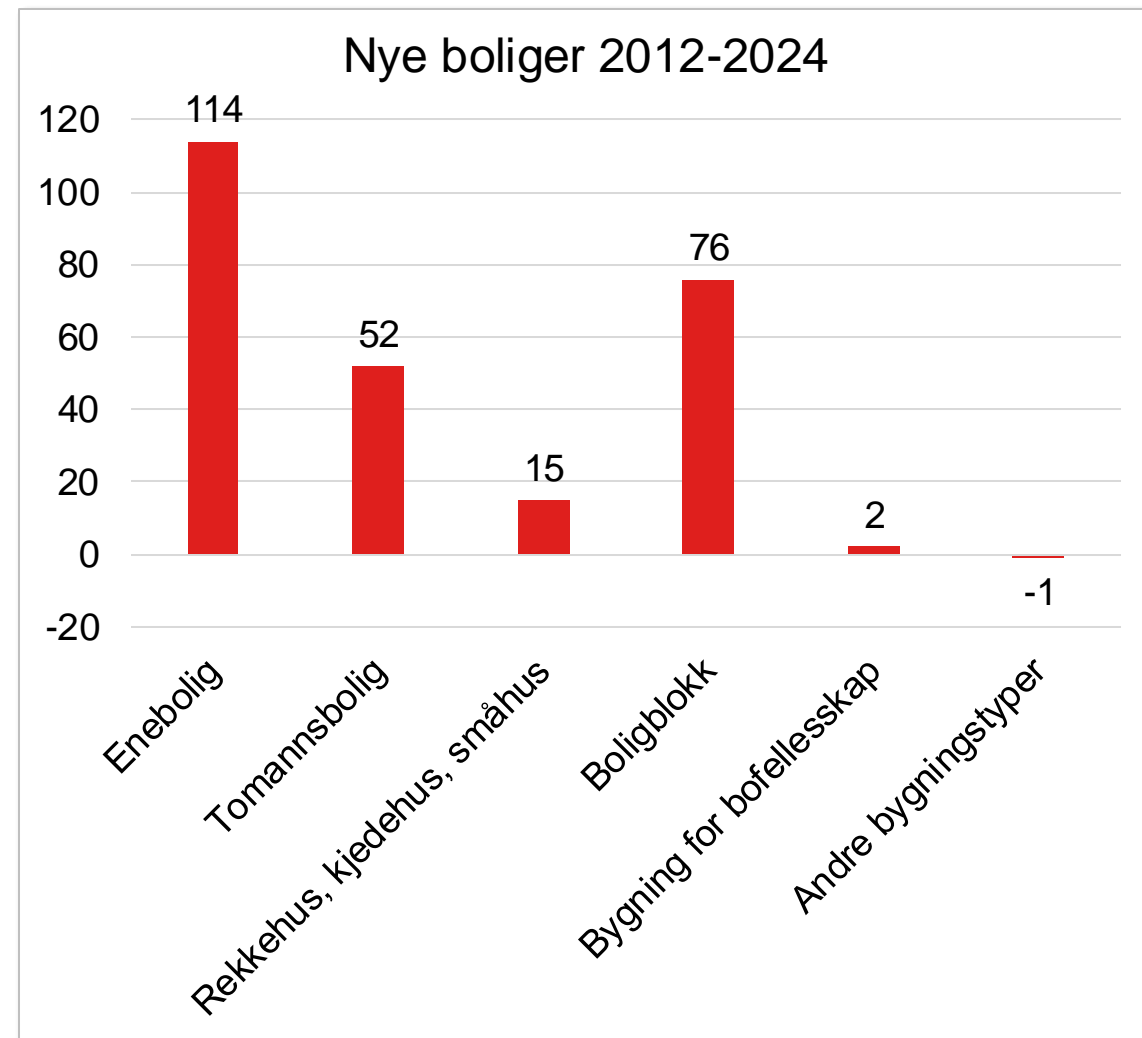


Tabell 3. Boligbygging

Evje og Hornnes har klar eneboligdominans (73 %), men i siste 12-års periode har mer enn halvparten av nye boenheter vært av mer konsentrert form.

Det er ca. 2 personer per bolig i kommunen, som også kan være et greit utgangspunkt for å vurdere boligbehovet framover: $Boligbehov = Folkevekst / 2$.

K-4219 Evje og Hornnes		2024		Nye siste 12 år	
Boligtype (bebodd og ubebodd)	Antall	Andel	Vekst	Andel	
Enebolig	1395	73 %	114	44 %	
Tomannsbolig	189	10 %	52	20 %	
Rekkehus, kjedehus, småhus	138	7 %	15	6 %	
Boligblokk	95	5 %	76	29 %	
Bygning for bofellesskap	2	0 %	2	1 %	
Andre bygningstyper	104	5 %	-1	0 %	
Totalt	1 923		258		
Personer per bolig	2,1		1,8		

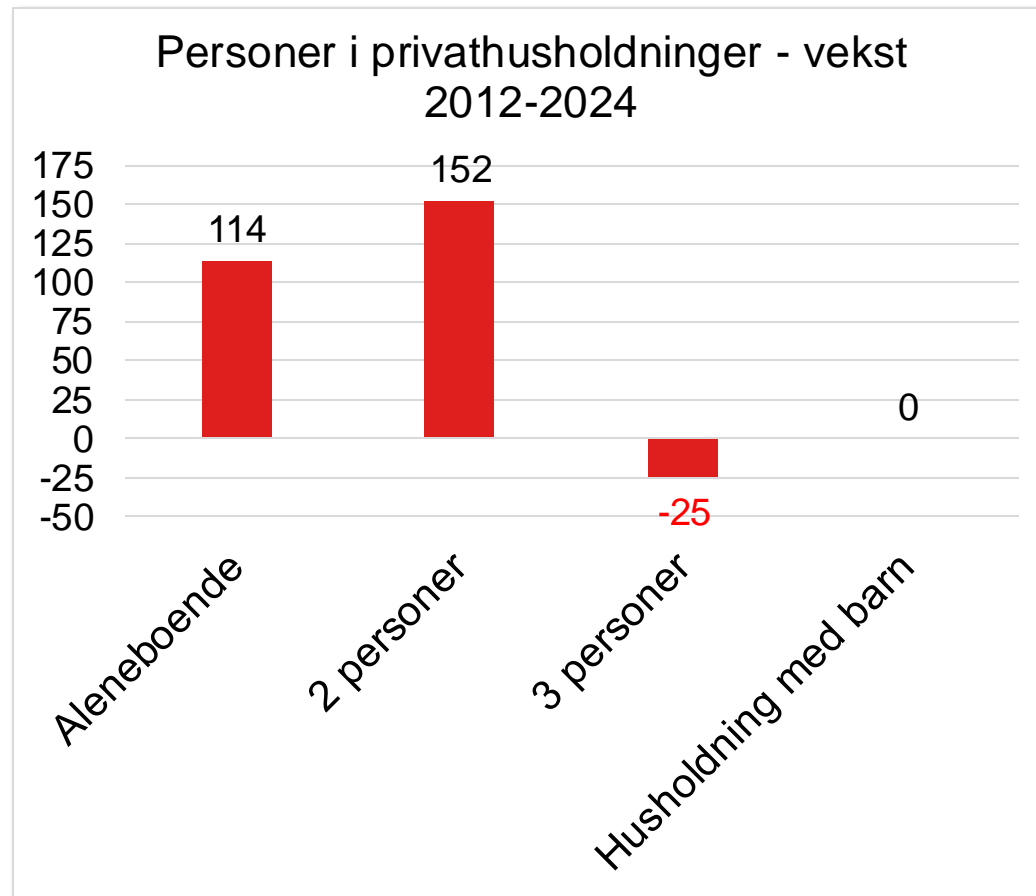


Tabell 4. Husholdninger

45 % av alle privathusholdninger i Evje og Hornnes er av typen aleneboende eller 2-personhusholdning. Samtlige nye* husholdninger den siste 12-årsperioden kom i disse to kategoriene, mens antall husholdninger med barn var uendret.

*Nye husholdninger oppstår blant annet når ungdom flytter ut og stifter ny husholdning, når noen faller fra eller noen blir født; husholdninger bytter kategori.

4219 Evje og Hornnes	2024		Endring siste 12 år	
	Antall	Andel	Vekst	Andel
Husholdningstype				
Aleneboende	680	18 %	114	47 %
2 personer	970	26 %	152	63 %
3 personer	364	10 %	-25	-10 %
Husholdning med barn	1688	46 %	0	0 %
Totalt	3702		241	



Tabell 5. Estimert boligbehov

Demografisk utvikling, boligsammensetning, senere års boligbygging og utviklingen i husholdningenes sammensetning er viktige faktorer når man skal vurdere boligbehovet framover.

SSB's hovedprognose indikerer en folkevekst på 334 personer i Evje og Hornnes neste 12 år, hvorav 122 i alderen 80+. Dagens tall på 2,1 innbyggere per boenhet kan være for høyt med tanke på at det er de små husholdningene som øker i antall.

Tabellen til høyre viser estimert boligbehov i neste 12-årsperiode basert på SSB's prognose for folkevekst (totalt antall boenheter), og siste 12 års endringer i boligmassen (boligtypefordeling). Sannsynligvis vil behovet for nye eneboliger bli lavere enn dette.

Per 2023 har 9,8% av innbyggerne i kommunen over 80 år institusjonsopphold (kostra). Gitt en beregnet vekst i denne aldersgruppa på 122 personer og videreføring av dagens dekningsgrad, vil dette kunne kreve 12 nye institusjonsplasser.

K-4219 Evje og Hornnes	Boligbehov	
Befolkningsvekst - Prognose	334	
Personer per boenhet	2	
Boligprognose etter boligtype	<i>Andel</i>	<i>Antall</i>
Enebolig	44 %	74
Tomannsbolig	20 %	34
Rekkehus, kjedehus, småhus	6 %	10
Boligblokk	29 %	49
Andre bygningstyper	0 %	1
Estimert boligbehov i perioden		167

Tabell 6. Estimert arealbehov til bolig

På bakgrunn av et estimat over boligbehov og kunnskap om arealforbruket til ulike boligtyper i kommunen, er det mulig å estimere hvor mye areal som behøves å dekke boligbehovet.

Ved hjelp av en GIS-analyse som baserer seg på matrikkelen og et datasett over bebygde områder (SSB-arealbruk), kan man få en god idé over arealforbruk for ulike boligtyper.

<i>Erfaringstall</i>	Arealforbruk uten infrastruktur	Arealforbruk med infrastruktur
Boligtype	Dekar per boenhet	35 %
Enebolig	1,2	1,6
Tomannsbolig	0,6	0,8
Rekkehus, kjedehus, småhus	0,3	0,4
Boligblokk	0,2	0,2
Andre bygningstyper	0,5	0,7

K-4219 Evje og Hornnes	Boligbehov		Arealbehov	
Boligbehov - Prognose	167		Dekar per boenhet	Arealbehov
Boligprognose etter boligtype	<i>Andel</i>	<i>Antall</i>		
Enebolig	44 %	74	1,6	119
Tomannsbolig	20 %	34	0,8	26
Rekkehus, kjedehus, småhus	6 %	10	0,4	4
Boligblokk	29 %	49	0,2	12
Andre bygningstyper	0 %	1	0,7	0
Estimert boligbehov i perioden		167		161

Gitt nåværende arealforbruk for ulike boligtyper i kommunen, prognose for boligbehov (167) og antakelse om lik boligstruktur som foregående periode, kan arealbehovet for boligformål i Evje og Hornnes estimeres til om lag 161 dekar.

Tabell 7. Fritidsboliger

Antall nye fritidsboliger de siste 12 år (2012 – 2024) (SSB 05467 - antall fritidsbygninger)	Antall fritidsboliger per 2024	Planreserve for fritidsboliger i dekar (ferdig regulert planreserve i parentes)
132	1 653	11 000 (1 602)

På bakgrunn av en GIS-analyse der avgrensingen av fritidsboligområder i SSB's datasett for arealbruk legges til grunn, har eksisterende fritidsbebyggelse i Evje og Hornnes et gjennomsnittlig, netto arealkonsum på 1,2 dekar per fritidsbolig. Infrastrukturareal, som for eksempel vei, kommer i tillegg.

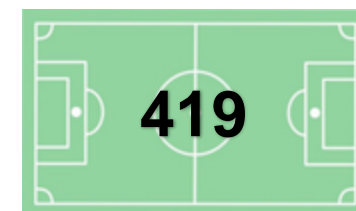
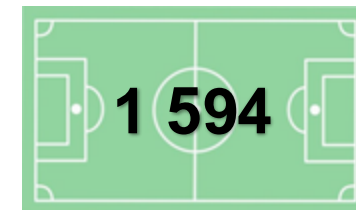
Formulert likt som for boligbebyggelse blir dette 0,8 fritidsbolig per dekar tatt i bruk som fritidsboligareal.

NB: For fritidsboliger utenfor hyttefelt, blir fritidsboligarealet i SSB arealbruk modellert med en 10 meters buffer rundt fritidsboligen.

Tabell 8. Modellert planreserve i dekar

Planreserve i kommuneplan	Dyrka mark	Skog	Åpen fastmark	Myr	Totalt
1110 - Boligbebyggelse	61	784	6	5	857
1120 - Fritidsbebyggelse	86	7 572	65	1 608	9 337
1150 - Forretninger		19		6	25
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting		11	28		39
1200 - Råstoffutvinning	31	261	15	4	311
1300 - Næringsvirksomhet	2	429	17	47	496
1400 - Idrettsanlegg		95			95
Natur totalt	181	9 172	131	1 670	11 161

Planreserve i reguleringsplan	Dyrka mark	Skog	Åpen fastmark	Myr	Totalt
1110 - Boligbebyggelse	19	529	11	28	589
1120 - Fritidsbebyggelse	1	1 430	4	167	1 602
1150 - Forretninger	4				4
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	20	50	2	10	81
1200 - Råstoffutvinning	0	106	1	2	109
1300 - Næringsvirksomhet	12	84	7		104
1400 - Idrettsanlegg	0	62		13	75
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsform	12	81	35		129
2010 - Veg	4	184	2	27	217
2080 - Parkeringsanlegg	0	13	8	0	21
Natur totalt	72	2 539	69	248	2 932



Tabell 9. Områder kartlagt eller Miljødirektoratets instruks

NIN-status	Kartlagt (år)	Dekar	Andel
Ikke planreserve	2021	1 760	0,3 %
	2022	38	0,01 %
	2023	1 025	0,18 %
	Kartlagt i alt	2 822	0,49 %
	Ikke kartlagt	570 129	99,51 %
	Totalt	572 951	100 %
Modellert planreserve	2021	23	0,16 %
	2022	2	0,01 %
	2023	181	1,29 %
	Kartlagt i alt	206	1,46 %
	Ikke kartlagt	13 887	98,54 %
	Totalt	14 093	100 %

Tabell 10. Areal av modellert planreserve som overlapper med kartlagte naturtyper (dekar)

KU-verdi	DN-håndbok 13	Miljødirektoratets instruks	Utvalgte naturtyper	
Noe verdi	4			
Middels verdi	103			
Stor verdi	12			
Svært stor verdi				
Totalt	118			118

Tabell 11. Total planreserve fordelt etter bonitet og grunnforhold (dekar)

		Grunnforhold						Totalt
		Organiske jordlag	Jorddekt	Grunnlendt	Fjell i dagen	Konstruert	Ikke relevant	
Skogbonitet	Impediment	1 885	166	1 002	42	34		3 128
	Lav	25	667	4 702				5 394
	Middels	54	3 317	14				3 385
	Høy	35	1 886					1 921
	Særs høy							
	Ikke relevant	15	232	6			12	264
Totalt		2 014	6 269	5 723	42	34	12	14 093

Tabell 12. Planreserve utenfor NIN-områder eller påviste naturtyper fordelt etter bonitet og grunnforhold (dekar)

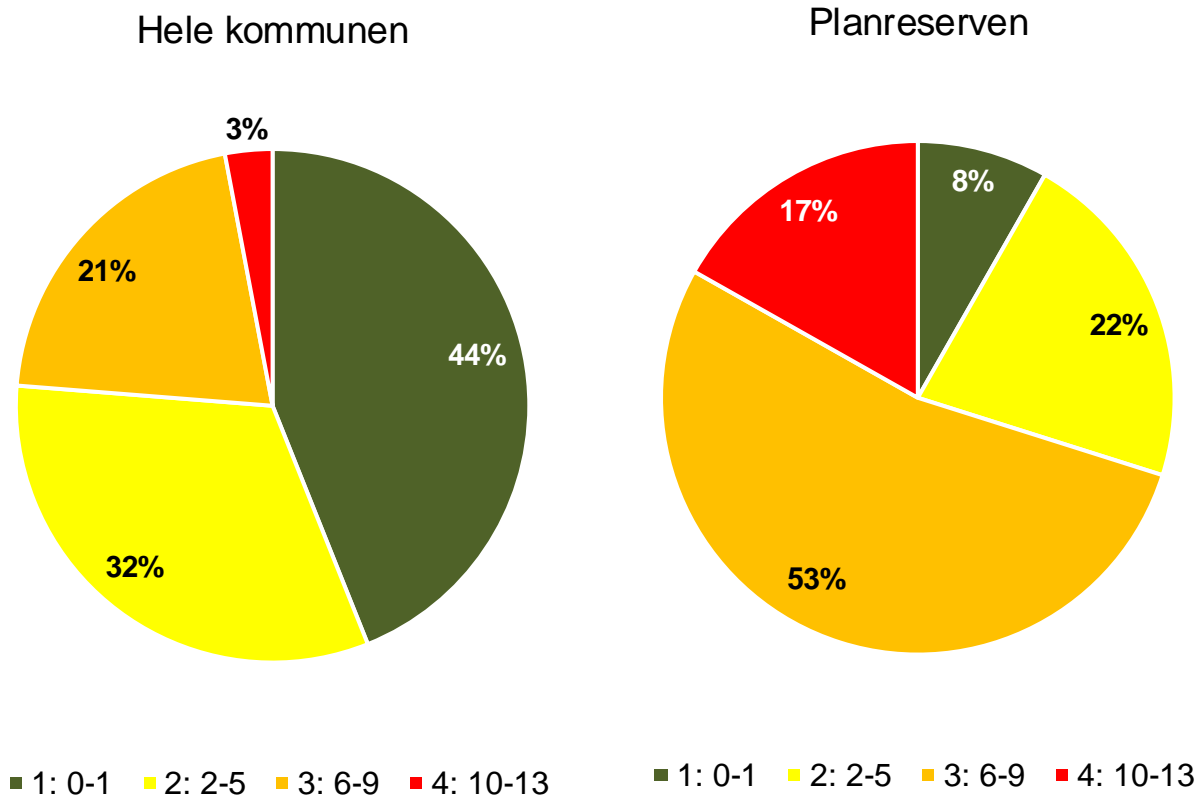
		Grunnforhold					Ikke relevant	Totalt
		Organiske jordlag	Jorddekt	Grunnlendt	Fjell i dagen	Konstruert		
Skogbonitet	Impediment	1 812	154	1 001	41	29		3 038
	Lav	15	664	4 670				5 350
	Middels	54	3 201	14				3 269
	Høy	35	1 815					1 849
	Særs høy							
	Ikke relevant	15	232	6			11	263
	Totalt	1 931	6 066	5 690	41	29	11	13 769

Tabell 13. Utslippspotensiale i planreserven (tCO₂ ekv)

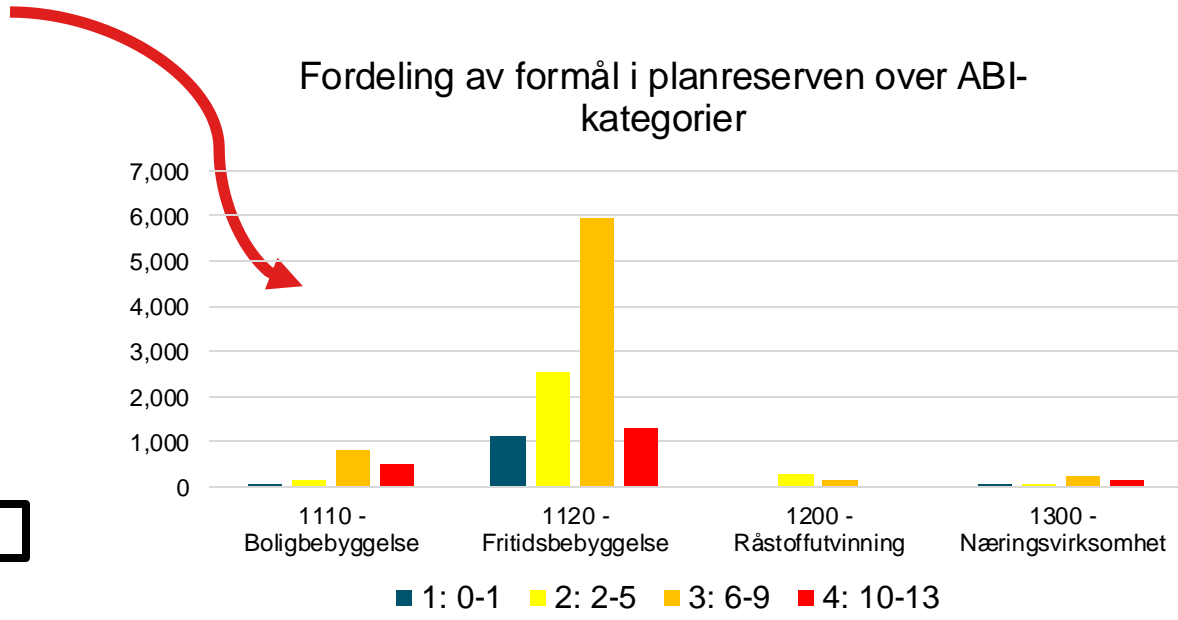
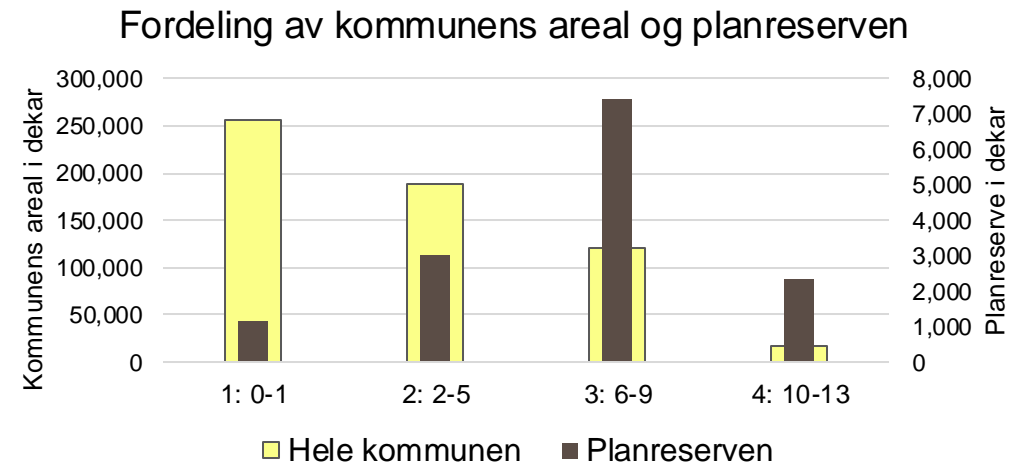
Planreserve	Dekar	Utslipp Hvis Bebygd 20 år (Mdir)	Utslipp Hvis Bebygd 75 år (M1941)
1110 - Boligbebyggelse	1 446	53 274	84 629
1120 - Fritidsbebyggelse	10 939	417 038	1 002 662
1150 - Forretninger	29	1 080	3 203
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting	121	3 043	6 518
1200 - Råstoffutvinning	420	14 040	22 112
1300 - Næringsvirksomhet	599	22 430	42 976
1400 - Idrettsanlegg	171	6 731	12 569
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	129	2 994	4 801
2010 - Veg	217	8 276	16 828
2080 - Parkeringsanlegg	21	491	783
Totalsum	14 093	529 397	1 197 082

- Evje og Hornnes har et årlig netto opptak av klimagasser på ca. 34 000 tCO₂ekv fra skog og arealbruk.
- Summen av direkte utslipp i Evje og Hornnes var i 2023 på ca. 18 000 tCO₂ekv, hvorav veitrafikk stod for 7 000 tonn.

Tabell 14. ABI-indeksen



Grønn: 0 - 1 ; Gul = 2 - 5 ; Oransje = 6-9, Rød = 10 - 13



Del 2: Vurderingssteg

Innholdsfortegnelse for vurderingssteg

Hensikten med vurderingsstegene er å svare på følgende spørsmål:

- Hvilke arealformål vil kommunen revidere?
- Ønsker kommunen innspill til nye områder og/eller revidere arealene i dagens plan (eksisterende planreserve)?
- Hvilke kriterier (arealstrategier) vil kommunen bruke ved grovsiling av nye innspill og/eller revisjon av planreserve?

1. Tidsperspektiv og viktige utviklingstrekk

2. Vurderingssteg for større sammenhengende naturområder/større områder med få eller ingen inngrep

- a. Beskriv lokale mål/arealstrategier for natur
- b. Beskriv større sammenhengende områder i kommunen med få eller ingen inngrep
- c. Vurder og avgrens områder hvor kommunen som utgangspunkt ikke skal bygge
- d. Definer kriterier for grovsiling av eksisterende planreserve og/eller nye innspill

3. Vurderingssteg for bolig, fritidsbolig, næring m.fl. (hvor skal vi kanskje bygge)

- a. Beskriv lokale mål/arealstrategier for arealformålet
- b. Vurder utbyggingsbehov og/eller utbyggingstrend i planperioden
- c. Vurder planreserves egnethet
- d. Vurder arealkonflikter i planreserven
- e. Vurder om fortetting og/eller transformasjon kan være relevante og realistiske alternativer
- f. Vurder behov for revisjon av formålet
- g. Definer kriterier for grovsiling av eksisterende planreserve og/eller nye innspill

1. Tidsperspektiv og utviklingstrekk

Hva er tidsperspektivet for kommuneplanens arealdel?

Vanlig planperiode er 12 år og revisjonen bør fokusere på arealer som skal bygges ut i denne perioden.

Det kan være nyttig å skille mellom tidsperspektivet for arealdelen og langsiktige strategier i samfunnsdelen som typisk er 20 – 30 år.

Vurdering av viktige utviklingstrekk

Utviklingen de siste 12 årene kan være utgangspunkt for å vurdere utbyggingsbehov og utbyggingstrender de neste 12 årene, men vær oppmerksom at 1) den historiske utviklingen ikke nødvendigvis er det som politisk sett er ønskelig eller 2) det kan skje større endringer i samfunnet som vil påvirke utviklingen i annen retning.

Vurder om det er særlige faktorer i samfunnet (skolestrukturreformer, etablering/nedleggelse av store arbeidsplasser, flyktningpolitikk, klimaendringer m.v.) som er relevante for et eller flere av formålene og som det bør tas høyde for i de etterfølgende vurderingene.

Det er relevant med en nærmere vurdering av slike forhold for hvert formål.

2. Større sammenhengende naturområder

Første kilder: ABI-indeksen

Det finnes ikke fullstendige naturregistreringer for hele kommunen. Den mest dekkende informasjonen vi har, er **arealbruksintensitet** (ABI-indeksen). ABI-indeksen måler graden av menneskelig påvirkning på landskapet gjennom fysiske inngrep. Indeksen gir verdier fra 0 til 13:

- **0** betyr at det ikke er inngrep innen 500 meter
- **13** betyr tettbygde byområder

Til overordnede vurderinger kan det være nyttige med en grovere inndeling av indeksen. I kartløsningen er indeksen kategorisert på følgende måte:

- **1 = 0-1 (ingen inngrep); 2 = 2-5 (få inngrep); 3 = 6-9 (middels); 4 = 10-13 (store)**

Verdiene er et resultat av hvor mye ett sted påvirkes av omkringliggende inngrep. Inngrepene kan være bygninger, veier, steinbrudd etc. Det er viktig å merke seg at en økning fra 0 til 1 er en mye større endring enn fra 12 til 13 da 0 til 1 er overgang fra upåvirket til påvirket areal. Dataene viser menneskelig påvirkning innenfor en radius på **500 meter** rundt hvert punkt med inngrep. Resultatene vises på kart som illustrerer graden av påvirkning.

ABI-indeksen tar med følgende menneskelige inngrep (hentet fra matrikkel og N50):

- Bygninger
- Kraftlinjer
- Veg og bane
- bebygd areal
- tettbebygd areal
- industriområde
- lufthavn
- steinbrudd
- gravplass
- sport/idrettsanlegg (inkl. alpinbakke, hoppbakke og golfbane)

ABI-indeksen er en indikator på hvor menneskepåvirket et område/ikke er, og dermed hvor det er mest sannsynlig å finne intakte økosystemer i kommunen. I områder med ingen eller få inngrep er det større sjanse for å finne intakte økosystemer. Men indeksen gir ingen direkte informasjon om selve naturverdiene.

2. Større sammenhengende naturområder

Andre kilde: Introduksjon til kart over naturskog, versjon 1

Første versjon av naturskogskart for Norge ble lansert 14. januar. Naturskog er i dette arbeidet definert til å være skog etablert før 1940 og som ikke har vært flatehogd. Leveransen består av 3 kart. To av disse er særlig interessante, og implementert i kartløsningen:

- *Naturskogsannsynlighet*: skogareal som er etablert før 1940 og der det ikke er registrert noe inngrep eller behandling av skogen siden ca. 1965. I kartet er all skog gitt en sannsynlighet for at det er naturskog etter definisjonen
- *Naturskogs nærhet*: beskriver grad av naturskogs nærhet ved hjelp av et sett variabler som nå er implementert i NiN 3.0: dødvedandel, dødvedvariasjon og suksesjon på tresatt mark. I kartet er all skog gitt en gradering fra lav til høy grad av naturskogs nærhet. NB: *Ikke nærhet i fysisk forstand, men hvor nær/tett skogen er på å være naturskog*

Kartene baserer seg på fjernmåling med bruk av referansedata, og beskriver potensial for en viktig skogtilstand. Dette er ikke synonymt med grad av naturverdi eller verneverdi, og det er flere feilkilder. Forskerne anser at kartene holder en middels god kvalitet/presisjon. Direktoratene mener kartene har en akseptabel presisjon som del av et kunnskapsgrunnlag, men de bør ikke brukes alene som grunnlag for forvaltningsbeslutninger.

<https://www.miljodirektoratet.no/aktuelt/fagmeldinger/2025/januar-2025/kart-over-naturskog-er-lansert/>

2. Større sammenhengende naturområder/områder med få eller ingen inngrep

Andre kilder som supplerer vurdering av natur (etter ABI-indeksen er):

- Kartlegging gjort i kommunal plan for naturmangfold.
- Kart med **tredekketap over tid og grøfting i myr** gir en indikasjon på annen menneskelig påvirkning av naturområder for eksempel skogbruk.
- Tredekketap er et satellittbasert datasett (tree cover loss) fra Globalforestwatch.org med 30 meters oppløsning som indikerer endringer i tredekke år for år.
- Verdifull natur finnes også i andre og mindre områder med høy arealbruksintensitet. Områder kartlagt etter **Miljødirektoratets instruks (NiN)** gir en indikasjon på dette. For ikke-kartlagte områder kan bonitetsgrad være en indirekte indikator på mulig naturmangfold (se ark 6.2)

2. Større sammenhengende naturområder/områder med få eller ingen inngrep

vurderingssteg for områder med få eller ingen inngrep i kommunen (jf. tabell 12 + kartløsning)

1. Beskriv eksisterende mål/strategier for natur i kommunen, jf. samfunnsdel, temaplaner e.lign.
2. Vurder om eksisterende mål/arealstrategier er hensiktsmessige for grovsiling av arealinnspill og/eller revisjon av planreserve. Hvis ikke kan strategiene omformuleres med utgangspunkt i ABI-indeksen og kart over naturskog. Disse to kilder kan være et grunnlag for å **avgrense større sammenhengende områder, som kommunen ikke ønsker å bygge i**. Det kan fungere som en (sammen med av flere andre) arealstrategi for grovsiling av arealinnspill.
3. Beskriv ABI-indeksen for kommunen med eksempler på ulike kategorier. Beskriv hvordan dagens formål og planreserven fordeler seg på indeksen. → eksempelvis **tabell 14**.
4. Avgrens større sammenhengende områder, hvor man som utgangspunkt ikke ønsker å bygge. ABI-indeksen er grovmasket og en avgrensning med utgangspunkt i en verdi vil være omtrentlig.
 - Vær oppmerksom på større områder med naturskog i områder med høyere verdi i ABI-indeks (større grad av påvirkning).
 - Vær oppmerksom på forbindelser mellom grøntområder som er særlig sårbare/utsatte.
 - Vær oppmerksom på andre kilde som kan supplere vurderinger etter ABI-indeksen og naturskogskartet.
5. Med utgangspunkt i avgrensning kan kommunen definerer kriterier for grovsiling av innspill/revisjon av planreserven.
 - Vurder om kriteriet skal differensieres mellom nye innspill og revisjon av planreserven.
 - Vurder om kriteriet skal differensieres mellom ulike formål.
 - Vurder om kriteriene skal differensieres mellom ulike områder.

For eksempel:

 - *I kommunen skal vi ikke bygge ned arealer med lav ABI (under 3).*
 - *I kommunen skal vi ikke bygge nye boligområder i grønne områder (ABI under 5).*
6. Vurderinger av planreservens konflikter med registrerte naturverdier (NiN-kartlegging) gjøres under hvert enkelt formål.



3.1. Boligformål

Vurderingssteg for boligformål

1. **Beskriv lokale mål/arealstrategier for boligbygging**, jf. samfunnsdel, temaplaner e.lign.
2. **Befolkningsutviklingen**
 - Demografisk utvikling: → **tabell 1**. Hvordan ser befolkningsprognosen ut for kommunen totalt og for særlige aldersgrupper (f.eks. barn og unge, eldre 67+ og 80+)?
 - Bosetningstrend: → **tabell 2**. Hvordan har befolkningsutviklingen vært geografisk i kommunen? Hvilke områder har hatt vekst eller nedgang, og hvordan skiller dette seg fra totalutviklingen i kommunen?
 - Er prognosen realistisk eller skal alternative scenarier også vurderes? Vurder om befolkningsprognosen er realistisk og evt. hvordan den vil slå ut geografisk. Vær oppmerksom på at prognosen er statistisk framskrivning av historisk data og ikke tar høyde for større samfunnsmessige endringer i fremtiden. Usikkerheten er størst for mindre kommuner og mobile aldersgrupper (19 – 30 år). Vurder om det er realistiske alternative scenarier som vesentlig vil påvirke prognosen og som man bør ta høyde for, jf. vurdering under tidshorisont.

3.2. Boligformål

4. Boligbehov og omsorgsplasser

- Historisk utvikling i boligtyper: → **tabell 3** Beskriv hvilke typer boliger som har blitt bygd mest av de seneste 12 år. Har det vært større utbyggingsprosjekter som har påvirket fordelingen. Sammenlign med den samlede sammensetninger av boligtyper. Vurder hvordan avviker trenden de seneste 12 år fra den samlede sammensetning av boligtyper. Vurderingen kan også utdypes med henvisning til utviklingen i ulike husholdningstyper (→ **tabell 4**) og hvilke aldersgrupper som vokser mest i befolkningsprognosen.
- Vurder fremtidig behov for boliger de neste 12 år? → **tabell 5**. Estimer samlet boligbehov for de neste 12 år ut ifra befolkningsprognosen. Vurder hvordan realistiske alternative scenarier kan påvirke det samlede behov. Hvis man legger fordelene av boligtypen de seneste 12 år til grunn, kan du beskrive hvilke typer boliger kommunen antakeligvis vil trenge de neste 12 år. Vurder om hvordan realistiske alternative scenarier kan påvirke behovet for ulike boligtyper.
- Spredt boligbygging: → **tabell [mangler]**. beskriv hvor mange enheter som bygd i LNF (både spredt og som dispensasjon) de seneste 12 år? Hvor stor andel av det samlede boligveksten utgjør spredt boligbygging?
- Vurder behov for omsorgsplasser: → **tabell 5**. Hva er forventet behov for institusjonsplasser for eldre 80+ om 12 år? Vurder dette i forhold til dagens kapasitet og arealbehov. Behov for institusjonsplass er beregnet ut ifra hvor mange som trenger det i aldersgruppen i dag. Vurder om hvilke faktorer som kan medfører redusert behov for institusjonsplass for eksempel velferdsteknologi, hjemmebaserte tjenester, aldersvennlige boliger m.v.

3.3. Boligformål

5. Arealbehov for boliger: → tabell 6

- Beskriv hvor mye boligareal kommunen trenger for å dekke boligbehovet om 12 år? Beregningene inkludere 35 % påslag for infrastruktur. Vurder hvilke arealmessige konsekvenser en annen utvikling kan få for arealbehovet. Arealbehovet kan omregnes til fotballbaner etter faktor 1 fotballbane = 7 dekar.

6. Planreservens størrelse og egnethet: → se refleksjonsspørsmål (ark 6) for planreserven.

7. Arealkonflikter → se refleksjonsspørsmål (avsnitt 7.1 og 7.2) for arealkonflikter.

8. Fortetting og transformasjon, se ark 8.

9. Vurder behov for revisjon av formålet?

- Vurder om fremtidig behov for boliger er i tråd med lokale mål. Ønsker kommunen å påvirke utviklingen og hvordan kan dette eventuelt skje? For eksempel å avlaste behov for omsorgsplasser med flere små enheter i sentra; minske arealbehov med mer konsentrert boligutbygging.
- Vurder om arealene er lite konfliktfylte og hensiktsmessige plassert og har tilstrekkelig størrelse for en god styring i tråd med lokale mål og utbyggingsbehovet?
- Vurder om kommunen trenger å revidere (hele eller deler av den) eksisterende planreserven og trenger kommunen nye innspill til formålet?

10. Vurder strategier for revisjon/kriterier for grovsiling av eksisterende planreserve og/eller nye innspill:

- Vurder hvilke av de eksisterende mål/strategier for boligutvikling som er relevante som kriterier for grovsiling i det videre planarbeid. Ved behov kan eksisterende mål/strategier omformuleres til mer entydige kriterier.

4. Fritidsbolig

Vurderingssteg for fritidsboligformål

1. Beskriv **lokale mål/arealstrategier** for fritidsboligbygging.
2. **Planreservens størrelse og egnethet:** → se refleksjonsspørsmål (se ark 6) for planreserven.
3. **Utbyggingstrend:** → Beskriv antall fritidsboliger som er bygd årlig de seneste 12 år (→ **tabell 7**) . Vurder hvor mange år det vil ta å bygge ut planreserven hvis dagens trend fortsetter. Til grunn for denne vurderingen, kan du legge det estimerte arealbehov for dagens fritidsboliger. Vurder om trenden er realistisk? Utdyp ved å vurdere attraktivitet til fritidsboligsområder i kommunen for eksempel med befolkningsutvikling i regionen som et anslag på om kundegrunnlag kan øke vesentlig fremover, vurderingen av fritidsboligområdenes attraktivitet sammenlignet med omegnskommuner, klimaendringer påvirkning (f.eks. kortere vintersesong)
4. **Arealkonflikter** se refleksjonsspørsmål (se ark 7.1. og 7.2.) for arealkonflikter.
5. **Fortetting,** se ark 8.
5. **Vurder behov for revisjon av formålet?**
 - Vurder om fremtidig behov er i tråd med lokale mål. Ønsker kommunen å påvirke utviklingen og hvordan kan dette eventuelt skje? For eksempel å kan man vurdere alternative strategier for mer bærekraftig hytteutbygging, f.eks. sportshytter, kompakte løsninger, delingsløsninger, osv.
 - Vurder om arealene er lite konfliktfylte og hensiktsmessige plassert og har tilstrekkelig størrelse for en god styring i tråd med lokale mål og utbyggingstrenden?
 - Vurder om kommunen trenger å revidere (hele eller deler av den) eksisterende planreserven og trenger kommunen nye innspill til formålet?
6. **Vurder strategier for revisjon/kriterier for grovsiling av eksisterende planreserve og/eller nye innspill:**
 - Vurder hvilke av de eksisterende mål/strategier for boligutvikling som er relevante som kriterier for grovsiling i det videre planarbeid. Ved behov kan eksisterende mål/strategier omformuleres til mer entydige kriterier.

5. Næring

Vurderingssteg for næringsformål

1. Beskriv lokale mål/arealstrategier for næringsutvikling
 2. Planreservens størrelse og egnethet: → se refleksjonsspørsmål (se ark 6) for planreserven.
 3. Hvordan er plassering av arealer med hensyn til ABC-prinsippet?
 4. Hvordan er tilgangen til næringsarealer i omegnskommunene? → [Næringsområder i Agder](#)
 5. Har lokalt næringsliv meldt inn spesielle behov som bør ivaretas?
 6. Arealkonflikter se refleksjonsspørsmål (se ark 7.1. og 7.2.) for arealkonflikter.
 7. Fortetting og transformasjon, se ark 8.
- 5. Vurder behov for revisjon av formålet?**
- Vurder om fremtidig behov er i tråd med lokale mål. Ønsker kommunen å påvirke utviklingen og hvordan kan dette eventuelt skje?
 - Vurder om arealene er lite konfliktfylte og hensiktsmessige plassert og har tilstrekkelig størrelse for en god styring i tråd med lokale mål og utbyggingstrenden?
 - Vurder om kommunen trenger å revidere (hele eller deler av den) eksisterende planreserven og trenger kommunen nye innspill til formålet?
- 6. Vurder strategier for revisjon/kriterier for grovsiling av eksisterende planreserve og/eller nye innspill:**
- Vurder hvilke av de eksisterende mål/strategier for boligutvikling som er relevante som kriterier for grovsiling i det videre planarbeid. Ved behov kan eksisterende mål/strategier omformuleres til mer entydige kriterier.

6. Planreservens størrelse og egnethet

For å vurdere om planreserven svarer til utbyggingsbehovet eller -trenden, er det nødvendig med en kvalitativ vurdering av hvor egnet planreserven er for utbygging.

- Beregning for planreserven er mest presis for områder som er regulert, mens usikkerheten er større for ikke-regulert områder.
- Regulerte områder er som utgangspunkt tettere på å bli realisert, men er det lenge siden det bli regulert kan det være at det ikke lengre er interesse for å bygge ut i området.
- Planreserven kan illustreres ved å omregne dekar til fotballbaner. 1 fotballbane = 7 dekar.

Vurderingssteg

1. Hvor stor andel er ferdig regulert hhv. uregulert? (→ **tabell 8**).
2. Beskriv hvilke typer arealer som er regulert? Når kan man forvente at de realiseres? Er det store områder som er regulert og utbygging igangsatt/inngått utbyggingsavtale? For næringsarealer se kartløsning → [Næringsområder i Agder](#)
3. Når ble arealene som lagt inn i kommuneplanen? Er det store områder som har ligget inne i flere perioder?
4. Er det andre forhold som trekker ned eller opp? For eksempel rekkefølgekrav til teknisk infrastruktur, er det større områder som ligger i kommuneplanen som restarealer fra tidligere reguleringsplaner

7.1. Areakonflikter: Myr og dyrka mark

Vurderingssteg

1. Beskriv lokale mål/strategier for arealer som myr, dyrka mark med mere.
2. Beskriv hvilke arealtyper som finnes i arealene i planreserven i dag for det valgte formål (→ **tabell 8**). Beskrivelsene bør legge vekt på følgende typer natur:
 - Myr og karbonrike arealer: viktig naturtype for klima (karbonrike arealer) og naturmangfold, jf. nasjonal forventning # 47 og 48. Myr er særlig viktig for klimagassutslipp, men ikke eneste naturtype. **Tabell 10** → viser grunnforhold hvor organiske jord er viktig indikator for karbonrike arealer. **Tabell 11** viser klimautslipp fra hele planreserven og kan utdype forholdet. **Dashboard funksjon karbonrike areal** kan brukes til å finne arealer i planreserven med størst utslippspotensiale.
 - Dyrka mark: jordbruksområder har spesiell status etter jordlova §9. Som utgangspunkt bør alle kommunene ha en oversikt over framtidige beslag av eksisterende og mulige jordbruksressurser. Jf. nasjonal forventning # 69.
 - Natur: Se avsnitt 2 og avsnitt 7.2.
 - Andre interesser: Vurder og beskriv om planreserven er konflikt med andre viktige interesser for eksempel friluftsliv.
3. Vurder om arealene har høy, middels eller liten grad av konflikt. Vurder om konfliktene gjelder områder som er realistiske som utbyggingsområder eller om det er restarealer (fra tidligere reguleringsplaner eller lign.) som sannsynligvis ikke vil bli bygd ut.

7.2. Arealkonflikter: natur

- For områder i planreserven det relevant å se på hvor stor andel som er kartlagt etter Miljødirektoratets instruks og hvilke verdier som registrert og evt. bonitetsforhold for ikke-kartlagte områder.
- Kunnskapen om hva slags natur som finnes i planreserven og hvilken økologisk tilstand den er i, er for mange kommuner begrenset. Det kan være relevant å vurdere tre typer informasjon:
 - **Kartlagte områder:** Dekningskartene til Miljødirektoratets instruks (NiN) viser avgrensningen av områdene der det er gjort kartlegginger. I områder som er kartlagt, vil beskrivelse av naturen i arealreserven handle om hvilke typer natur som finnes i områder som er avsatt til utbygging, omfanget av og kvaliteten på disse naturområdene.
 - **Tabell 9** → Beskriv hvor stor andel av planreserven (totalt eller for hvert formål) er kartlagt etter miljødirektoratets instruks og hvor stor andel av denne er registrert med middels til svært høy verdi. Vurder alderen på kartleggingen. Er den oppdatert?
 - **Ikke-kartlagte områder:** Utenfor områder kartlagt etter Miljødirektoratets instruks er kunnskapen om naturen **svært begrenset**. For disse områder kan areal typer etter AR5-data brukes til å beskrive indikasjoner på arealene med potensial for naturmangfold. Særlig viktig er bonitetsklasser. Skogsboniteten sier noe om hvor gode vekstforhold skogen har. Ulike bonitetsklasser kan påvirke leveområder for ulike arter.
 - Beskriv hvor stor andel av planreserven (totalt eller for hvert formål) er registrert med et mangfold av bonitetsklasser . Et stort mangfold av klasser har potensial for et større naturmangfold, enn i et område med kun én.
 - **Tabell 11** → Beskriv hvor stor andel av planreserven (totalt eller for hvert formål) er registrert med høy – særs høy bonitet? Områder med høy bonitet oftest et større artsmangfold enn arealer med lav.
- **Tabell 10** → Registreringer etter **DN-håndbok 13** kan supplere beskrivelsene av to ovenstående områder – kanskje særlig for å fange opp potensielle verdier i ikke-kartlagte områder. Vurder alderen på registreringene. Er den oppdatert?



7. For hvilke formål og områder skal fortetting og transformasjon vurderes som realistiske og relevante alternativer til å nå utbyggingsmålene

- Nasjonale føringer og forskrifter
- Planprogrammet skal beskrive relevante og realistiske alternativer som skal vurderes i konsekvensutredningen (KU § 14). Nasjonale føringer #49 og #57 sier at muligheter for fortetting og transformasjon (for næring og bolig) og fortetting og utvidelse av eksisterende områder (for fritidsboliger) skal vurderes før det åpnes for nye områder.
- Muligheter for fortetting og transformasjon kommer i tillegg til planreserven. Det bør vurderes om det kan være relevante og realistiske alternativ til å nå hele eller deler av utbyggingsbehovet for de ulike formål. Planprogrammet kan beskrive om transformasjon og fortetting i noen områder og for noen formål skal vurderes nærmere i planarbeidet.
- **Vurderingssteg**
- Vurder om arealstrategi eller andre lokale mål sier noe om hvilke områder som bør vurderes for fortettings- og transformasjonsområder?
- Er det gjort analyse av fortettings- og transformasjonsmuligheter tidligere?
- Hvis det ikke er gjort fortettingsanalyse tidligere, kan man til planprogrammet foreta en overordnet vurdering om fortetting og/eller transformasjon kan være et relevant og realistisk alternativ i kommunens tettsteder (for boligformål), næringsområder eller fritidsboligområder.
- ➔ *for boligformål kan boligtetthet og boligtyper i dashboard brukes som utgangspunkt for en overordnet vurdering. Velg relevante arealformål, ikke planreserve, boligtype og boligtetthet.*
 - *Foreta overordnet vurdering av boligtetthet og boligtyper i kommunens viktigste sentre. Beskriv (de) mest utbredte boligtypen(r) og typiske boligtettheten (antall bolig pr. dekar).*
 - *Vurder om det er større boligområder i kommunens tettsteder med særlig lav boligtetthet og som bør utredes nærmere i planarbeidet (fortetting)*
 - *Vurder om det er områder satt av til andre formål i kommunens tettsteder som bør utredes nærmere i planarbeidet (transformasjon)*
- *Vurder for hvilke formål og områder er det relevant å utrede muligheter for fortetting og transformasjon i planarbeidet som realistiske og relevante alternativer til å nå utbyggingsmålene?*