

Kommuneplanen 2021 – 2033

Planbeskrivelse til arealdelen

Froland kommune

Revidert 24.05.2022

Froland kommune

Kommuneplanens Arealdel 2021-2033

Beskrivelse

Plan- og bygningslovens § 11-5 Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel) som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser, og planbeskrivelse. Arealdelen av kommuneplanen er juridisk bindende og et viktig styringsverktøy for å nå ønskede arealstrategier, enten det gjelder arealbruk eller vern.

Arealdelen skal:

- Angi hovedtrekkene i arealdisponeringen
- Gi rammer og betingelser for nye tiltak/ny arealbruk
- Angi hvilke viktige hensyn som må ivaretas

Plan- og bygningsloven gir også muligheter for å markere områder hvor det skal vises hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av arealet (Hensynssoner). I Froland kommune er dette brukt for naturvernområder, kulturvernområder, byggeforbudssone, faresone (flom, steinsprang, strålingsfare Bøylestad), vernet vassdrag (Tovdalselva), friluftsliv (Himmelsyna), landbruk og støy (Gullknapp, Jomås) og område for videre planlegging (ny adkomstvei til Gullknapp m/næringsarealer, adkomstvei).

Det er videre gitt utfyllende bestemmelser til arealdelen.

1.0	Innledning	
2.0	Prosess	
3.0	Boligbehov og boligreserver, offentlig tjenesteyting, næringsarealer	
3.1	Arealbehovet	
4.0	Nye arealinns spill	
4.1	Konsekvensvurderinger av planen som helhet	
5.0	Måloppnåelse	
6.0	Landbruk-, natur- og friluftsområder m/spredd fritidsbebyggelse PBL §	

1.0 Innledning

Kommunedelens samfunnsdel og arealstrategi 2021 - 2033 ble vedtatt den 29.04.2021 og Froland kommunestyre har bestilt fra kommunedirektøren Bo Longum, leder av arbeidsgruppen (Anne Gunn Tharaldsen Mesel, Sigurd Jensen, Ole Tom Ørnevik) et forslag til oppfølging av arealdelen.

Arbeidsgruppen har i nært samarbeid med styringsgruppen (Ove Gundersen, Sigurd Jensen) arbeidet med revideringen av kommuneplanens arealdel og dette har resultert i dette forslaget til arealbruk i kommunen for perioden 2021-2033. Planprosessen har resultert i et forslag til nytt arealplankart, forslag til planbeskrivelse (denne), konsekvensutredning av arealinnspill, siling av innspill, og forslag til revidering av kommuneplanbestemmelser og retningslinjer.

Målsetningen fra kommuneplanens samfunnsdel er styrende for arbeidsgruppens videre planarbeid med arealdelen. Følgende hovedmålsettinger i samfunnsdelen er;

- God helse og livskvalitet
- God utdanning
- Bærekraftige byer og lokalsamfunn

Arbeidsgruppen og styringsgruppen har arbeidet etter planprogrammet vedtatt av kommunestyret den 23.09.2021. I planprogrammet gjennomgikk arealbehov;

- Boligformål:
Anser at kommunen har tilstrekkelig utbyggingsområder for å kunne dekke forventet befolkningsvekst for planperioden. Ytterst på Neset legges til rette boliger spesielt tilrettelagt for funksjonshemmede.
- Fritidsboliger:
Sannsynlig mer enn etterspørselen.
- Offentlig og privat tjenesteyting:
Anser at man har tilstrekkelig utbyggingsområder for å kunne dekke forventet befolkningsvekst for planperioden ved at nytt sykehjem oppføres nordøst for eksisterende sykehjem og ny skole for 1.-7.trinn innenfor hensynssonen for fremtidig plan (ny adkomstvei Gullknapp m/næringsarealer m.m.)
- Idrettsanleggformål:
Anser at kommunen har tilstrekkelig idrettsformål for å kunne dekke forventet befolkningsvekst for planperioden.
- Næringsarealer:
Med ny næringsarealer innenfor hensynssonen for fremtidig plan (ny adkomstvei Gullknapp m/næringsarealer m.m.) anså kommunen at man hadde tilstrekkelig utbyggingsområder for å kunne dekke etterspørselen for ordinær næringsarealer i planperioden.
- Kraftkrevende næringsarealer:
Kommunen anså at man ikke hadde vurdert næringsarealer spesielt tilrettelagt for infrastruktur for kraftleveranse.

Planprogrammet åpnet for alle arealinnspill uavhengig av formål og oppgaven er å foreta en vurdering av dem.

Vi skal drive en langsiktig arealforvaltning med ansvarlig bruk og vern av kultur-, natur- og ressursgrunnlaget. Arealbruk, utbyggingsmønster og transportpolitikk, skal primært ta hensyn til helse, trivsel, natur- og kulturmiljø og gode levekår.

Vi skal ha med barn og unge i framtidsplanleggingen av kommunen. Barn- og unges representant sammen med ungdomsrådet skal høres i fremtidige planer. Nye utbyggingsområder skal kartlegges for barn og unges bruk og eksistens av området før området bygges ut. Barn og unges bruk og eksistens skal erstattes før enn at område kan bygges ut.

De spredtbygde områdene vil også i fremtiden ha en viktig rolle for næringsutviklingen for å sikre en bærekraftig forvaltning av kultur- og naturarven. Innsats for å opprettholde hovedtrekkene i bosetningen er derfor prioritert. Osedalen og sentrumsnære områder skal videreutvikles som tyngdepunkt i kommunen.

I likhet med foregående kommuneplaner vil Froland kommune forsette arbeidet med å bygge opp om Osedalen som kommunens sentrum og utnytte den eksisterende infrastrukturen der. For å oppnå dette er det en nødvendighet å bygge tett rundt kjernen av sentrum. Og i kjernen av sentrum bør kommunens tjenesteyting plasseres. Det er nødvendig å se på arealbruken rundt sentrum og endre arealbruk som ikke fungerer til aktuell sentrumsformål. Sentrumsutvikling er avhengig av nedspengningen av Langåsen. Områder avsatt til boligformål rundt sentrum vil bidra til at sentrum blir et levende sted å være, og legge til rette for nærhet og høy brukerfrekvens av Kringla, Frolandia og andre tilbud i tilknytning til sentrum. Dette i tråd med nasjonale forventninger.

Froland skole ligger sentralt plassert. I forhold til avsatte boligfelt vil 90 – 95% av de som bygger i Froland kunne gå til skolen. Det finnes fortsatt en del flaskehals knyttet til trygg skolevei. Det vil bli gitt rekkefølgebestemmelser til utbygging av infrastruktur i fremtidige utbyggingsområder som vil være til glede for både gamle og nye beboere.

Froland kommune er med i Østre Agder næringsråd. Samarbeidet med Østre Agder kommunene og næringslivet skal resultere at man på regionalt nivå treffer næringslivets etterspørsel etter næringsarealer. Spesielt i forbindelse med tilrettelegging for det «grønne skifte» eller kraftkrevende industri ser man nødvendigheten av å se bort fra kommunegrensene. Industri av slike størrelser må ha regional sentral plassering, og ligge i nærhet av viktig samferdsel.

Froland kommune har ved tidligere kommuneplanprosesser vurdert tidligere utbyggingsområder. Utbyggingsområder som har fulgt gjennom flere kommuneplanperioder uten at dem er blitt utbygget er, etter grunneier/utbyggers samtykke fjernet fra kommunekartet. Fremdeles er det etterslep av utbyggingsområder som kunne vært vurdert fjernet, men da skjer det uten grunneiers/utbyggers samtykke, og dette kreves mye juridisk rådgiving for å gjennomføre. Styringsgruppen ser seg ikke tjent med å ta det ved denne kommuneplanprosessen, men vil være en oppgave ved neste revidering.

Regional plan for vannforvaltning for vannregion Agder (2022 – 2027) med tiltaksprogram er utarbeidet som en oppfølging av Vannforskriftene. Hovedformålet er å gi rammer for fastsettelse av miljømål som skal sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannforekomstene. Vannforvaltningsplanen ble vedtatt desember 2021.

Kommunen vil legge til grunn Regional plan for vannforvaltning for vannregion Agder (2022-2027) med tiltaksprogram for all kommunal virksomhet og planlegging. Målet er å sikre at miljømålene for vannforekomstene i kommunen oppnås.

Kommunen vil jobbe for å finne helhetlige løsninger i vannforvaltningen og innarbeide systemer slik at vanntema samordnes og integreres i det ordinære plansystemet i kommunen. Kommunen deltar også i samarbeidsarenaer for vannforvaltningsarbeidet og søker å utarbeide de beste løsningene for vannforekomstene i samarbeid med andre ansvarlige sektormyndigheter.

§ 12 i vannforskriftene skal vurderes når det skal fattes enkeltvedtak om ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst som kan medføre at miljømålene ikke nås eller at tilstanden forringes. I kommuneplanens arealdel skal en eventuell påvirkning av vannforekomster inngå i konsekvensutredningen.

Arbeidsgruppen og styringsgruppen har fulgt planprogrammet til kommuneplanens arealdel med unntak av framdriftsplanen. Arbeidet med kommuneplanens arealdel, vurdering av innspill, konsekvensutredning, siling av innspill, og tegning av kommuneplankartet har tatt lengre tid enn forutsatt.

2.0 Prosess

Det ble annonsert oppstart av planarbeid og lagt ut til offentlig ettersyn forslag til planprogram den 29.09.2021. Det ble også etterlyst innspill til det kommende planarbeidet.

I tillegg til sektormyndighetenes innspill til planprogrammet er det kommet 2 innspill fra private:

- Jomås – Forslag til område for fremtidig idrettsanlegg, enduroløype nær motocrossbanen.
- Bøylestad – Forslag til næringsareal for fremtidig kraftkrevende industri.

- Enduroløype

Motocrossklubben har de siste årene fått dispensasjon fra § 6 i Lov om motorferdsel i utmark for å gjennomføre konkurranse i enduro på Jomås en helg på sommeren. Det har imidlertid vokst et behov for å ha permanent enduroløype til trening gjennom halve året. Foruten løype skal området brukes til ordinært skogsdrift. Arbeidsgruppen har foretatt konsekvensutredning. Den største konflikten er enduroløypens nærhet til registrert turløype. Den lokale turløypen er i hovedsak anvendt til skiløype og en planprosess inkludert medvirkning av grendelaget regner man med vil kunne tilrettelegge enduroløype slik at det eliminerer konflikten.

Forslag: Tas inn i som idrettsanlegg i kommuneplanen.

- Kraftkrevende industri

Hvorfor grønn industri

Den globale klimakrisen gjør det nødvendig å redusere klimagassutslippene ved å fase ut olje som energikilde. Prosessen med utfasing av olje som energikilde er ytterligere blitt akselerert som følge av krigen i Europa, og handelsboikotten med Russland. Grønn industri er helt lik med annen industri, ved produksjon vil også den ha klimagassutslipp. Men produktene vil medvirke til å erstatte olje som energikilde og til en mer effektivisert bruk av energien. Fornybar energi er og vil være en knapphet også i framtiden.

Hvorfor grønn industri Norge

Avsetting av næringsareal for kraftkrevende industri (grønt skifte) i kommunen er rettet mot globale næringsaktører. Deres søkelys mot norden er p.g.a. tilgangen til fornybar energi først og fremst via vårt vannverk. Annet viktig moment er tilgjengeligheten til havn for import av råstoffer og distribusjon av produserte varer via sjøveien.

Hvorfor regionalt

Størrelsen av kraftkrevende industri og de ringvirkningene dette medfører vil underbygge kommunegrensene og hovedfokuset må være at kommunene i vår region står samlet og kan tilby det mest egnede område for kraftkrevende industri i regionen vår.

Transformasjon/Jomfruelig arealer

For å unngå å ta i bruk uberørt naturområder hadde en ideell løsning vært å transformere arealer som allerede var tatt i bruk til kraftkrevende industri. Men, størrelsene på kraftkrevende industri gjør at Froland kommune ikke har arealer til transformering og det såes tvil om det finnes i vår region.

Alternativer

For å være sikker på at Frolands bidrag er det mest egnet næringsarealet til kraftkrevende industri har man stilt området inn mot Gullknapp, og som i forrige kommuneplan ble båndlagt for fremtidig planlegging av nye næringsarealer, opp mot innspillet om å ta Bøylestad til dette formålet. Begge områdene er utfordrende, Bøylestad p.g.a. registrerte naturmangfoldregistreringer, og Gullknapp som følge av friluftsområde og landskapshensyn.

Hvorfor ikke Gullknapp

Konsekvensutredningene avdekker at klima- og miljøpåkjenningene ikke blir bedre om kraftkrevende industri lokaliseres til Gullknapp. Og, Froland kommunes fortrinn for etablering av kraftkrevende industri er at det er her kraftproduksjonen er og hvor hoved distribusjonen videre øst og vest i landet via 420 kV ledninger har sitt knutepunkt. I det øyeblikket man vurderer å strekke kraftlinje for å anlegge kraftkrevende industri vekk fra kraftknutepunktet, bør Froland kommune støtte opp om en regional næringsområde lokalisert nærmere øst-vest forbindelse (E18) og Arendal havn, som f.eks. alt fra Heftingdalen i Arendal til Grendestøl i Tvedestrand.

Gullknapp er fremdeles et område som utpeker seg som lokalisering av fremtidige næringsarealer som følge av sin nærhet til øst-vest forbindelsen (E18), fv. 42, og Arendal lufthavn, men er ikke Frolands beste bidrag til lokalisering av kraftkrevende industri.

Kraftlinje eller veiforbindelse

Det er teknisk ikke umulig å føre en 420 kV kraftlinje med påkobling fra kraftstasjonen på Bøylestad og nedover til øst-vest forbindelsen (E18). Det vil være et spenningsfall på linjen, altså sløsing av energi på strekket. Tapt energi kan overføres i et klimaregnskap f.eks. at den ble anvendt til transport og slik redusere klimagassutslipp fra veitrafikksektoren.

En linjetrase medfører at man får en «gate» som vegetasjonen må holdes nede til «julestørrelse» og slik redusere skogsproduksjonen. Det må nødvendigvis redusere skogens evne til å fange karbon, og slik kan også det overføres til et klimaregnskap.

En linjetrase vil stykke opp naturlige skogsteiger og vil være hemmende for skogbruksnæringen.

En linjetrase vil ikke ha andre samfunnstjenlige oppgaver enn transport av energi.

En kraftkrevende industri på Bøylestad krever en veiforbindelse som er klassifisert til frakt av farlig gods. Det betyr utbedring av vei frem til enten fv. 42, fv. 415 eller fv. 421. Ny veiforbindelse betyr nedbygging av arealer og er direkte målbar utgift i et klimaregnskap.

En ny eller oppgradert veiforbindelse til Bøylestad vil ha andre samfunnstjenlige oppgaver enn arbeidsreise, import og eksport til/fra kraftkrevende industri. Også ny veiforbindelse vil kunne stykke

opp naturlige skogsteiger, men samtidig vil den også gjøre skogsområdene lettere tilgjengelig for skogbruksnæringen. Og for den eksisterende boligbebyggelsen vil ny veiforbindelse trygge ferdsele til/fra øst-vest forbindelsen (E18).

Derfor Bøylestad

Selv om klima- og miljøpåkjenningene ikke kan tallfestes og slik ikke kan sette kraftlinje opp mot veiforbindelse, så er Froland kommunes beste bidrag til en regional kraftkrevende industri, Bøylestad. Dette begrunnes med følgende:

- Bøylestad har utfordringer med registrerte naturmangfoldfunn og landskapsverdier, men disse er lokalisert slik at det aller meste lar seg ivaretas gjennom nødvendige hensynssoner og i detaljplanlegging. Det som eventuelt går tapt kan veies opp mot samfunnsnyttan etablering av kraftkrevende industri medfører.
- Bøylestad Kraftstasjon er på stedet og man kan tilkoble seg direkte til 420 kV kraftlinje.
- Bøylestad ligger opp etter jernbanen. Avgangene til Arendalsbanen kan ta 160 passasjerer. Med differensiert arbeidstider vil jernbanen kunne besørgje en stor del av arbeidsreiser til/fra kraftkrevende industri.
- Etableringen av batterifabrikk i Arendal vil sannsynligvis medføre enorm etterspørsel etter boliger og som Arendal kommune, men også regionen vil slite med å etterkomme. At Bøylestad ligger litt lengre øst og litt lengre inn i landet enn batterifabrikken i Arendal, og appellerer mer til kommunene øst og inn i landet, og hvor det sannsynligvis har mer ledig boligreserver og sannsynligvis lettere for å etterkomme boliggetterspørselen, må oppfattes som positivt.

Jernbanelinjen og eksisterende veinett til Bøylestad ligger innenfor 15-20 minutters avstand fra ca. 9-10 000 boenheter. Fra stasjonene på Ålborg og Froland ligger både eksisterende boenheter og fremtidige utbyggingsområder for boliger i enkel gåavstand. Det ligger også i nærhet til fremtidige boligområder i nabokommunene i øst (Tvedestrand, Vegårshei, Åmli).

Veiforbindelse/transport med farlig gods

En lokalisering av næringsarealer for kraftkrevende industri på Bøylestad, krever en veiforbindelse som er godkjent for transport av farlig gods (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap). Fv. 3718 er i dag ikke klassifisert for det. Det betyr at veiforbindelsen kan sikres med ny adkomstvei frem til fv. 421, eller oppgradering/utbedring av fv. 3718 frem til fv. 415 (Nesgrenda), eller oppgradering/utbedring og omlegging av fv. 3718 frem til fv. 42 (Blakstadkleiva/Mårvann).

- Ny veiforbindelse til fv. 421 (Brekka)
Den vil i hovedsak gå over Arendal kommune. En slik veiforbindelse avhenger av et samarbeid med Arendal kommune og Agder fylkeskommune. En ny adkomstvei til fv. 421 har sine klare fordeler og bakdeler:
 - ◆ Kortere vei til Arendal Havn (import/eksport).
 - ◆ Kortere vei til veiforbindelse øst-vest (E18) (Import/eksport/arbeidsreiser)
 - ◆ Kortere vei til batterifabrikken i Arendal (forretningssamarbeid)
 - ◆ Krever arealbeslag
- Oppgradering/utbedring av fv.3718 til fv. 415
Den vil i hovedsak gå over Tvedestrand kommune. En slik veiforbindelse avhenger av samarbeid med Tvedestrand kommune og Agder fylkeskommune. Fordel/bakdeler er:
 - ◆ Transformering av allerede brukt areal. Mindre arealbeslag.
 - ◆ Trykker veiforbindelsen østover.

- ◆ Lengre vei til Arendal Havn (import/eksport).
 - ◆ Lengre vei til veiforbindelsen øst-vest (E18) da i hovedsak vest (import/eksport/arbeidsreiser).
 - ◆ Lengre vei til batterifabrikken i Arendal (forretningssamarbeid)
- Oppgradering/utbedring eller/og omlegging av fv.3718 til fv. 42.
- Den vil i gå over Froland kommune i sin helhet. Hvor mye av eksisterende fv.3718 som kan transformeres er uklart. Men eksisterende veiforbindelse ved Ravneberget, mellom jernbanelinjen og fjellveggen, ansees som utfordrende å utvide. Alternativ er en veiforbindelse til fv. 42 vil med påkobling til ny adkomstvei til Gullknapp med påkobling til fv. 42 ved Mårvann. Også dette avhenger av samarbeid med Agder fylkeskommune. Fordel/bakdel er:
- ◆ Noe transformering av allerede brukt og påtenkt brukt areal. Noe mindre arealbeslag.
 - ◆ Trykker veiforbindelsen vestover.
 - ◆ Lengre vei til Arendal Havn (import/eksport).
 - ◆ Lengre vei til veiforbindelsen øst-vest (E18) da i hovedsak øst (import/eksport/arbeidsreiser).
 - ◆ Lengre vei til batterifabrikken i Arendal (forretningssamarbeid)

Kjølevann og sidegren til jernbanelinjen

Prosesen i produksjonen i kraftkrevende industri vil kreve vann for nedkjøling. Bøylestad ligger ved Nidelvassdraget og det er naturlig å vurdere denne kilden til bruk for kjølevann. Det ligger tekniske utfordringer i forbindelse med utslipp av kjølevann, både til rensing og justering av temperatur på utslippsvannet. Norges energi- og vassdragsdirektorat (NVE) er her konsesjonsmyndighet. En eller annen teknisk løsning foreligger og dette forhindrer ikke Froland kommune å avsette et utbyggingsområde for kraftkrevende industri i sin kommuneplan.

En mulig alternativ for import/eksport via jernbanen har vært nevnt. Da med sidegren fra eksisterende jernbanelinje og inn til næringsarealet. Det har blitt oppgitt en leveranse linje med råvarer fra benzin-fabrikken i Åmli. Jernbaneverket vil i slike saker være planmyndighet. Dette er ikke påkrevd og er ikke utslagsgivende for en etablering av kraftkrevende industri på Bøylestad og heller ikke det forhindrer Froland kommune å avsette et utbyggingsområde for kraftkrevende industri i sin kommuneplan.

Forslag: En er rimelig sikre på avsetting av næringsareal til kraftkrevende industri på Bøylestad er det beste bidraget fra Froland kommune til det grønne skifte. En veiforbindelse for transport av farlig gods, kan man oppnå ved å utbedre fv. 3718. Det blir en utfordrende oppgave, men valg av å benytte eksisterende veiforbindelse gjør Froland kommune uavhengig av nabokommunene.

3.0 Boligbehov og boligreserver

Kommuneplanens samfunnsdel har ambisjonen om vekst på ca. 1,5-2% er videreført og det er angitt at det bør bygges ca. 50-75 boenheter i gjennomsnitt i året for å oppnå denne veksten. Men må forvente at etablering av batterifabrikk i Arendal og kraftkrevende industri på Bøylestad kan medvirke til at boliggetterspørselen eskalere. Man må ta høyde for å ha et betydelig reserve

kapasitet. Vekst på 1,5 til 2% vil omregnet til de 12 årene som kommuneplanen skal ta høyde for tilsvarer det 600-900 boenheter.

Sted	Anslått gjenstående oppføring av boenheter	Status
Ovelandsheia B10	Ca. 25 boenheter	Under utbygging
Bliksåsen Del 1	Ca. 320 boenheter	Under utbygging
Øvre Stiås	Ca. 2 boenheter	Under utbygging
Blakstadheia terrasse	Ca. 8 boenheter	Under utbygging
Boråsen	Ca. 15 boenheter	Under utbygging
Trollmoen	Ca. 5 boenheter	Under utbygging
Del av Neset	Ca. 70 boenheter	Under utbygging
Trevanntoppen	Ca. 20 boenheter	Under utbygging
Dalen Handespark	Ca. 94 boenheter	Vedtatt reguleringsplan
Reiersøl	Ca. 26 boenheter	Vedtatt reguleringsplan
Risdal	Ca. 5 boenheter	Vedtatt reguleringsplan
Mykland Dynamittknatten	Ca. 1 boenheter	Vedtatt reguleringsplan
Mølla boligområde	Ca. 190 boenheter	Under utbygging
Frolands verk Jonsplass	Ca. 100-25 boenheter	Meldt oppstart
Langedal øst	Ca.63 boenheter	Overført/del meldt oppstart
Toksåsen/Ravneberget	Ca. 110 boenheter	Overført/meldt oppstart
Frolands verk, Rustenberg (LNF m/spred bolig)	Ca. 2 boenheter	Under utbygging+40
Liheia	Ca. 400 boenheter	Overført
Svinevika	Ca. 110 boenheter	Overført
Kleivene vest	Ca. 40 boenheter	Overført
Bliksåsen del 2	Ca. 193 boenheter	Overført fra områdeplan
Langåsen	Ca. 700 boenheter	Overført fra områdeplan
Blakstadheia boligfelt v/oppvekstsenteret	Ca. 30 boenheter	Overført
Jomås (LNF m/spred bolig)	Ca. 5 boenheter	Overført
Utvidelse av Boråsen	Ca. 15 boenheter	Overført
Songeheia	Ca. 40 boenheter	Overført
Sum	2300 boenheter	

Det er her ikke tatt med fortetning i sentrumsnære områder slik som Mjølhusmoen, Neset, og i sentrum sør for fv 42. Selv om det er tatt ut noen boligområder fra foregående kommuneplan så er det rikelig areal avsatt for fremtidige boligbygging.

Boligpolitikk

Husholdnings- og bolig tall for Froland kommune

I Froland kommune er det pr nå stor overvekt av eneboliger, samtidig er andelen aleneboere og små husholdninger stor. Det kan derfor virke hensiktsmessig å se på boligsammensetning og variasjon i dette i større grad heretter.

Husholdning	I prosent	Boligtype	I prosent
Familier og større husholdninger	37%	Enebolig	85%
Enslige, par uten barn og enslige forsørger	63%	Tomannsbolig, rekkebolig eller leilighet	15%

(Kilde: SSB, kommunefakta) Merk: I antall boliger er stort og smått, bebodd og ubebodd med i beregningen.

Sentrumsutvikling og sosiale møteplasser

Flere og flere kommuner har fått boligpolitisk strategi på plass og har gjort undersøkelser i forbindelse med dette, der fokusgrupper er delt inn etter alder og/eller livssituasjon. Boligpreferanser endrer seg hele livet og man må tilstrebe et differensiert boligtilbud for treffe flest mulig. Det er likevel en fellesnevner for alle grupper, uansett inndeling, nemlig behovet for felleskap, tilknytning og sosiale bomiljø.

Sosiale møteplasser er både et boligstrategisk tiltak og et folkehelseiltak. For å få folk i alle aldre til å bruke dette er det viktig å plassere disse godt synlig, i lys og sol, og med tilgjengelighet for alle. Det bør være mulighet for lek for barn og med hyggelige sitteplasser for ungdom og voksne.

Et levende sentrum og sentrumsutvikling er viktig for alle grupper. Vi må ta høyde for eldrebølgen, samt å ha tilbud til unge førstegangsetablerere for å unngå fraflytting. Froland kommune ønsker flere leiligheter i sentrumskjernen og eneboliger og tomannsboliger o.l. i feltene rundt. Utover leiligheter i sentrumskjernen prioriteres det å bygge ut boligfelt innenfor ATP `s definerte 70% sentrumssone i første omgang, slik som Bliksåsen felt G. Utenfor 70% - sonen er Mølla felt D godt i gang, Trollmoen – feltet snart ferdig og Trevannstoppen er påbegynt. Barnefamilier ønsker litt mer plass rundt seg og et barnevennlig miljø der de bor men det er likevel et ønske om nærhet til sentrum, aktiviteter og skole.

Spredt boligbygging

Froland kommune ønsker å opprettholde liv i grendene rundt i kommunen, og ser derfor positivt på etablering utenfor sentrum. Kommunen har mange grender, og etablering av enkeltstående bolighus spesielt knyttet til disse grendene er med på å styrke kommunens profil som ei god bygd å bo i. I Froland vil vi legge til rette for at man skal kunne etablere seg der man trives best!

Samarbeid

For å få til en optimal utvikling ønsker Froland kommune å jobbe mer tverrfaglig innad og ha et åpent og godt samarbeid med aktuelle aktører. Ved å involvere utbyggere, meglere og andre skaper vi sammen en bedre markedsforståelse og større forutsigbarhet for alle parter. Det skal løpende vurderes tiltak for å gjøre inngangsbilletten til boligmarkedet lettere tilgjengelig for folk flest, enten i privat eller kommunal regi.

Alle sektorer blir involvert for å jobbe mot samme mål, nemlig en god boligutvikling i kommunen.

3.1 Arealbehovet for Offentlig tjenesteyting og arealreserver.

Blakstadheia skole ble midlertidig tatt i bruk som skole igjen fra høsten 2018. Kommunestyret har vedtatt permanent drift av Blakstadheia skole. Skoleutvalget ha anbefalt at ny fremtidig skole for 7-10 trinn oppføres visa vie Blakstadheia omsorgsenter (Båndlagt område Gullknapp). Kommunestyret har vedtatt å bygge nytt sykehjem og den er lokalisert nordøst for eksisterende sykehjem på Neset.

Etableringen av batterifabrikk i Arendal og kraftkrevende industri på Bøylestad vil kunne endre tidligere befolkningsprognosen. Med hensyn til innvandring vil man anta at først og fremst aldersgruppen 16 – 66 år som vil øke mer enn prognosen, men også de yngre aldersgruppen kan øke noe mer. Man forutsetter at aldersgruppen 67 år + vil bli tilnærmet prognosen. Det er ved befolkningsvesten ved aldersgruppen 67 år og eldre som tilsier hvor stort arealbehov for helse- og omsorgsvirksomheten vil være i framtiden.

Med middels vekst er prognosen for Froland slik (SSB):

Aldersgruppe/år	2017	2020	2030 (% endring 2020)
0 – 5 år	464	430	461 (+7,2%)
6 – 15 år	769	827	808 (- 2,3%)
16 – 66 år	3745	3855	4398 (+14%)
67 år og eldre	709	795	1010 (+27%)
Summer	5687	5907	6677 (+13%)

Ubebygget eller ombygningklare områder (egnet til offentlig tjenesteyting)	Planstatus	Ca. areal	
Område «K» + Nidarhall	Offentlig tjenesteyting	11,6 daa.	
Området ved Blakstadheia skole	Offentlig tjenesteyting	30 daa.	
Området Langåsen, nord i sentrum (gnr 13 bnr 2)	(kombinert formål)	27 daa.	
Området ved ungdomsskolen Froland skole	Offentlig tjenesteyting	11 daa	
Området sørvest i sentrum (gnr 13 bnr 5, 9, 55, 57, 103)	Sentrumsområde (kombinert formål)	7 daa.	
Området sørøst i sentrum (gnr 13 bnr 11, 17, 18, 28)	Sentrumsområde (kombinert formål)	8 daa.	
Summer		94,6 daa	

Næringsarealer - generelt

Næringsarealer

Froland kommune ønsker å ha tilstrekkelig næringsarealer for å imøtekomme behovet i årene som kommer. Både byggeklare tomter, regulerte arealer og arealer avklart i kommuneplanens arealdel. Froland sin næringsstrategi er sett i

sammenheng med ATP-planen samt utviklingen i regionen, spesielt Østre Agder samarbeidet.

Vi benytter en kategorisering i ABC-områder i tråd med ATP og andre kommuner i Østre Agder. Målet er å få en optimal lokalisering som ivaretar både behov og hensyn. Arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter bør skje sentrumsnært (i A-områder) for å redusere persontransportbehovet. Kontor, forretning og service/tjenesteyting er eksempler. I den andre enden av skalaen er virksomheter som har behov for god tilgjengelighet med bil/tyngre kjøretøyer, stort arealbehov og relativt få ansatte og besøkende (C-områder). Anlegg, massebearbeiding (grus, flis mv) tyngre industri er eksempler på dette. B-områder er en mellomtype med lett industri, plasskrevende forretning/service, middels antall besøkende og ansatte. Fx bilforretning, verksted, fengsel, byggevarer ol. I tillegg kan det deles opp i mellomkategoriene AB og BC.

Prinsippet i ATP-planen forlades ikke for store regionalt viktige næringsområder. Det er fremdeles en intensjon om å redusere persontransportbehovet, men strategisk senter er endret fra kommunalt sentrum (Osedalen) til regionalt strategisk senter.

A-områder:

I sentrum Osedalen er det regulert for opp til 15.000 kvm BRA forretning, kontor mv. I dag er det ca 9000 kvm BRA i bruk. Selv om det er en viktig målsetting å styrke sentrum med mange flere boliger enn i dag, og dermed grunnlaget for næring, vil trolig dette være tilstrekkelig i en periode godt ut over et 12-års perspektiv. Og det har også vært hensikten å planlegge langsiktig for å kunne styre utviklingen i sentrum i ønsket retning med fortetting og en helhetlig utvikling (jfr områdeplan Langåsen). Det er også regulert for næring i Dalen, vest for sentrum, ca for 8000 kvm BRA. Dette er tiltenkt for «Plass- og arealkrevende forretninger med tilhørende lager» og vurderes som et AB-område.

B-områder:

Blakstadheia industriområde har transformert seg gradvis fra C- til et B-område. Antall arbeidsplasser er beregnet til å ha mer enn doblet seg i en tiårs periode uten at areal i bruk har blitt tilsvarende større. Med fengselet som også kommer nå (ikke med i nevnte dobling) vil det bli et enda mer tydelig preg av kategori B. Det er også lagt inn noe utvidelse av næringsarealene på Blakstadheia. Dette vil ventelig være nok de nærmeste årene, men med ordinær utbyggingstakt vil det kunne være behov for nye B-arealer om 4-6 år. Arendal har lagt ut et areal nedenfor Libru som vil kunne ivareta noe av det fremtidige behovet.

C-områder:

Det er i dag ikke mye tilfang av næringsarealer i denne kategorien. Aust-Agder fylkeskommune har i samarbeid med Froland kommune sett på mulighetene for transformasjon av Skarsbru, den tidligere anleggslinja som nå er flyttet til Sam Eyde vgs. Her er det over 100 dekar som er delvis opparbeidet og bebygd som er aktuelle for plasskrevende næringer som flisproduksjon, base for anleggsentreprenører,

verkstedvirksomhet i de eksisterende bygg, massebearbeiding og lignende. Bl.a. Mesta og Agder miljø driver virksomhet der i dag.

Andre områder:

Ved flyplassen på Gullknapp er det regulert næringsarealer både til flyplassrelatert virksomhet og ordinære næringsarealer. Man ser for seg at disse arealene først og fremst vil egne seg for næringer som har et spesielt behov for å være i nærheten av flyplassen. Derfor vurderes dette næringsområdet til å til dels ha sin egen dynamikk og ikke påvirke øvrig behov for næringsarealer i særlig stor grad. Arealene her må betraktes som en del av en regional utvikling felles for alle kommunene i nærheten. Det er ellers også i kommuneplanen enkelte mindre arealer i kommunen som kan passe for spesielle behov som måtte komme.

Om man benytter kommuneplanens 12-års perspektiv er dette langt frem og har veldig stor usikkerhet mht hva behovet for nye næringsarealer vil bli. Strategien i Froland er å se for seg en positiv utvikling basert på kjent kunnskap. Kjent kunnskap er befolkningsvekst og etableringer de siste 10-20 årene, trend mot å samle næringer i egne næringsområder, muligheten for at det kan komme en stor virksomhet som ønsker et ferdig avklart område kjapt. Fengselet er et eksempel på virksomhet som sannsynligvis ikke hadde kommet til Blakstadheia om arealet ikke hadde vært avklart i plansammenheng, vel 100 dekar brutto.

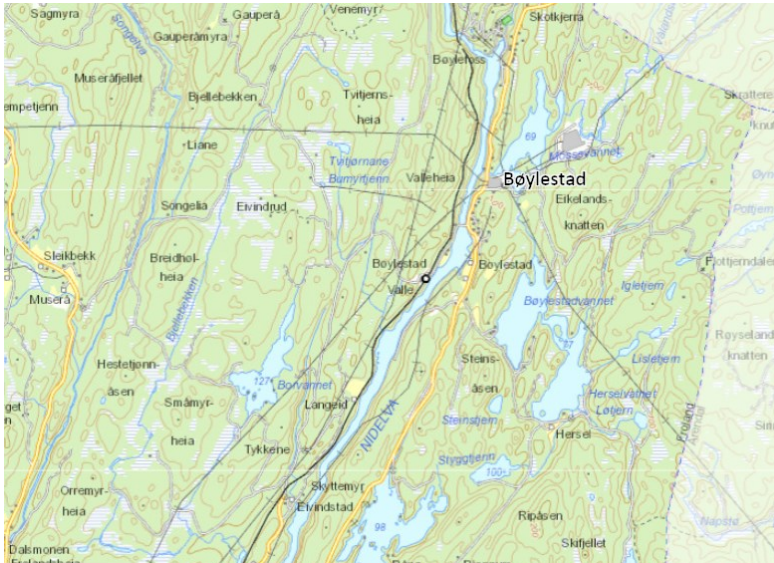
De siste 10-15 årene har det vært etablert virksomheter på omtrent 300 dekar i regulerte næringsarealer i Froland (inkludert fengsel som ble regulert fra næring til institusjon). I tillegg er det kommet arbeidsplasser fx i steinbrudd på Øynaheia. Man bør se for seg at behovet den neste tilsvarende perioden vil kunne bli enda høyere. Det er også et behov for ekstensive næringsarealer, C-områder, som det ikke er noe tilbud på i dag. Det vil være en fordel å samle typiske C-virksomheter på ordnede og tilpassede næringsarealer som Skarsbru, i stedet for at virksomhetene befinner seg spredt rundt i tilfeldige ikke-avklarte områder. En stor andel av bedriftene som har etablert seg i Froland gjør det fordi de ønsker å ha beliggenhet i Froland, fx fordi de bor her. Andre gjør det pga en noe lavere pris enn nærmere E18, og det er viktig å ha et tilbud også til disse for å ivareta vekst i regionen. Vår beregning blir da slik:

- Ut fra historisk trend: 300 dekar
 - Ekstensive C-arealer for virksomheter som i dag er spredt rundt: 100 dekar
 - Buffer og reserve: 150 dekar
 - Sum 550 dekar som bør være avklart i kommuneplanens arealdel.
 - Gullknapp, sentrum og spredte arealer er utenom
- Fordelt på B: ca 300 dekar og C: ca 250 dekar.

Dagens avklarte ledige næringsarealer er ca 170 dekar brutto på Blakstadheia, ca. 130 daa på Skarsbru, samt noe spredte mindre arealer ca 30 dekar. I tillegg ca 15 dekar kombinert næring/bolig i Dalen som er i en mellomstilling mellom A- og B-områder.

Konklusjonen er at Froland kommune bør avklare opp mot 350-400 daa nye næringsarealer i de neste to påfølgende kommuneplanene. Herav vil en stor del kunne lokaliseres langs den nye veien til Gullknapp.

Oversiktskart



4.0 Nye arealplaninnspill og konsekvensutredninger

Planprogrammet for kommuneplanens arealdel har påpekt at det skal gjennomføres konsekvensutredning for alle arealinnspill.

Følgende områder må konsekvensutredes:

Referanse	Område	Nåværende formål	Omgjort formål
V			Fremtidig Idrettsanlegg

	Enduroløype ved motocrossbanen på Jomås gnr 52 bnr 1	Landbruks-, natur- og friluftsområde	
L	Bøylestad Gnr 64 bnr 1,3	Landbruks-, natur- og friluftsområde	Fremtidig næringsarealer

Konsekvensutredningen for innspillene ligger som eget vedlegg.

Konsekvensvurderinger av planen som helhet

Landskap og terreng

Av innspillene til kommuneplanen vil næringsområde for kraftkrevende industri medføre kraftig terrenginngrep. Av båndlagt området på 4 km² er det ca. 1,8 km² som er påtenkt utbygget. Området ligger i et dalsøkke og skjermet.

Enduroløypa på Jomås har ingen terrenginngrep og påvirker ikke landskapet.

Kommuneplanen har avmerket de viktigste jordbruksarealene og har bestemmelser som sikrer dem. Også byggeforbud fra alle vann- og vassdrag vil sikre landskapet.

Kulturminner/kulturmiljø

Begge innspillene har registrerte kulturminner/fornminner i områdene. Disse ligger skjermet til i forhold til påtenkt utbygging. Videre planarbeid med detaljplaner vil kunne ivareta disse funnene.

Kommuneplankartet har avmerket alle registrerte fornminner. I tillegg er gamle ferdselsveg og allmannavegen tegnet på kartet.

Naturverdier/biologisk mangfold

Det er gjort funn av naturmangfold i næringsområde på Bøylestad. Mange av funnene vil bli sikret av hensynssoner for kraftledninger, byggeforbudsone langs vann og vassdrag, og foreslått hensynssone for å ivareta myrdrag, utsiktspunkter (friluft), og naturverdier.

Noen avskjermet grunde og drenerte myrer, og noen enkeltstående naturmangfoldfunn regner man vil gå tapt ved utbygging av området.

Enduroløypen på Jomås er det ikke gjort naturmangfoldfunn eller områder med naturverdier.

Kommuneplanen som helhet sikrer naturverdier/biologisk mangfold ved kommuneplanens plankrav for utbyggingsområdene.

Jordvern

Innenfor fremtidig næringsområde på Bøylestad er det NIBIO registrert fulldyrket jord. Disse ligger tett opp etter fv. 3718 og vil ikke bli berørt av utbygging.

Enduroløype på Jomås er det ingen registrering av dyrkbar eller dyrket jord.

De viktigste jordbruksarealene i kommuneplanen er avmerket og kommuneplan bestemmelsene ivaretar dem.

Støy

Enduroløypen på Jomås vil medføre støy. Denne støyen vil føye seg til støyen fra motocrossbanen på Jomås. Det er ingen bebyggelse som vil bli berørt av støy fra enduroløypen. Det er imidlertid en nærliggende tursti, benyttet av lokalbefolkningen og i hovedsak til skiløype. Nærmere støyberegninger og planprosess med medvirkende grendelag vil kunne motvirke konflikt mellom enduroløype og turstien.

Båndlagt område for plan for kraftkrevende industri, vil virksomheten i hovedsak skje innendørs. Industribyggene vil kunne bli pålagt støy begrensede konstruksjon for å sikre støyfritt uteområde. Tilførsel av støy vil kunne komme fra transport, men regnes som ubetydelig.

Kommuneplanen har avmerket alle støyberegninger gjort i kommunen og der disse berører fremtidige utbyggingsområder pålegges utbyggingen å gjøre avbøtende tiltak.

Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur og rekreasjon

Utsiktspunktet Eikelandsknatten innenfor fremtidig næringsområde for planlegging av kraftkrevende industri regnes som viktig friluftsfestinasjon og foreslås hensynssone for å ivareta den. Utsiktspunktet Skratteidknuten som ligger utenfor fremtidig næringsområde, regnes også som viktig friluftsfestinasjon. Eksisterende turstier gir begrenset verdi da deler av dem bukker seg forbi eksisterende kraftstasjoner. For å frigjøre utbyggingsområder regner man med at detaljplanlegging vil kunne foreta nødvendig omlegging av turstier, slik at tilgangen til utsiktspunktene opprettholdes.

Enduroløypen på Jomås kommer ikke i konflikt med eksisterende tursti, dersom man ser bort fra støy.

Froland kommunes grønnstrukturplan ivaretar og sikrer friluftsliv inn mot sentrumsområde. Grønnstrukturplanen har fått innflytelse på kommuneplanen. Kommuneplanens plankrav sikrer friluftsliv og kommuneplanens bestemmelser sikrer nødvendig områder for rekreasjon.

Klima/Avstand til sosial infrastruktur og kollektiv

Bøylestad ligger like inntil jernbanelinjen. Togavgangene vil kunne ta mye av transporten til/fra Bøylestad. Bøylestad ligger også regionalt strategisk sentrert mellom etablerte boligområder og fremtidige boligområder, både for Froland kommune men også nabokommunene. Dette vil bidra til at sum arbeidsreiser og klimagassutslipp som følge av transport vil komme på et minimum.

Enduroløype er kjøring med motorsykler og medfører klimagassutslipp men i ubetydelig mengde.

Kommunen har infrastruktur bygget opp for kollektivtransport. Kommuneplanen sikrer at utviklingen styres mot kollektivknutepunkter.

Teknisk infrastruktur

Utbygging av Bøylestad til kraftkrevende industri vil kreve utbedring av veinett, da eksisterende fv. 3718 ikke er klassifisert for transport av farlig gods og ikke er dimensjonert for den trafikkmengden som næringsarealet medfører. Det foreligger ikke fullgodt vann- og avløpsløsning i området. Fremtidig planlegging vil sikre nødvendig infrastruktur i området.

Fv. 3720 og skogsvegen inn til enduroløype/idrettsanlegget på Jomås er god nok for å betjene trafikken som dette idrettsanlegget måtte medføre.

Kommuneplanens plankrav, bestemmelser og rekkefølgekrav sikrer en utbygging av nødvendig teknisk infrastruktur.

Offentlig Tjenestebehov

Hverken utbygging av kraftkrevende industri eller idrettsanlegg på Jomås vil direkte medføre behov for utbygging av offentlig tjenestebehov. Men både etablering av batterifabrikken i Arendal og etablering av kraftkrevende industri på Bøylestad vil kunne medføre innvandring og befolkningsvekst. Det forventes vekst først og fremst for den arbeidsføre aldersgruppen, men må på sikt forvente økning av barn og unge, og eldre.

Froland skole, Blakstadheia oppvekstsenter og Mykland skole dekker behovet for barnetrinnet. Visa vie Blakstadheia oppvekstsenter, inn på området båndlagt for fremtidig plan, er lokalisert for nytt skoleområde og vil kunne avlaste Froland ungdomsskole.

Froland kommune har tilstrekkelig antall med barnehageplasser.

Nye sykehjemsplasser er lokalisert nord for eksisterende sykehjem på Neset.

Kommuneplanen viser tilstrekkelig ubebygde områder for offentlig tjenesteyting til å betjene økt etterspørsel etter offentlig tjenestebehov.

Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

Både Nidelvassdraget og Tovdalsvassdraget medfører at kommunen ligger utsatt for flom. Det er kun noen få driftsbygninger i landbruket og kommunens vanninntak ved Osevollen som ligger utsatt til for flom. Kommunens beredskapsplan har tiltak for å sikre vanninntaket.

Ingen utbyggingsområder ligger direkte i fare for snøras eller steinsprang. Noen ligger imidlertid såpass nærme at man ber i planprosessen om å utrede forholdet.

Imidlertid vil eksisterende veinett være mer utsatt for et eventuelt ras enn utbyggingsområdene.

Område for kraftkrevende industri på Bøylestad og enduroløype på Jomås er ikke i fare for flom, ras, steinsprang eller snøskred.

Bomiljø/bokvalitet/folkehelse

Som følge av etableringen av batterifabrikk i Arendal og etablering av kraftkrevende industri på Bøylestad, forventer kommunen økt press på boligmarkedet. Kommunen har mye tilgjengelig utbyggingsområder for boliger rundt Osedalen og kommunen mener at disse inneholder bomiljø og bokvaliteter som befolkning etterspør.

Enduroløype/idrettsanlegg på Jomås vil bidra til trivsel for befolkningen.

Kommunen har bestemmelser om at alle nye boligutbyggingsområder skal ha sosial møteplass/lekeplass og tilgangen til disse skal være universell utformet. Tilsvarende bestemmelser er også satt til post- og renovasjonsanlegg. Det stilles også krav til snuplass for buss i alle nye boligområder innenfor 4 km fra sentrum. Kravet er først og fremst for å sikre en trygg henting/levering av 1. og 2. trinn skoleelever, men kan også sees som et tiltak for universell tilgjengelighet for boligutbyggingsområde. Alle kommunens offentlige tjenestebygninger skal være universell utformet.

Kommunens grønnstrukturplan sikrer at alle boligområder har tilgjengelig turområde innenfor 500 meters gangavstand.

Barn og unges interesser

Friluftsliv er barn og unges interesse og område for kraftkrevende industri ved Bøylestad vil berøre lokalt friluftsområde. Mange avbøtende tiltak kan gjøres, som f.eks. omlegging av turstier, slik at det begrenser skadeomfang.

Enduroløype/idrettsanlegg på Jomås vil appellere til alle aldersgrupper, men kanskje spesielt rettet mot de unge.

Alle nye innspilte boligutbyggingsområder blir undersøkte mht. nærhet til skole, barnehage, fritidsaktiviteter og veiadkomsten til disse. Alle boligutbyggingsområder blir pålagt utbygging av lekeplasser iht. Kommuneplanens og regionale retningslinjer. Alle nye innspilte boligutbyggingsområder ligger innenfor 4 km avstand fra Froland skole.

Trafikksikkerhet

Utbygging av veinett til kraftkrevende industri vil høyne trafikksikkerheten for Bøylestadorrådet.

Trafikkmengden til enduroløype/idrettsanlegg på Jomås, er regnet som såpass liten at det ikke medfører større fare for trafikksikkerheten.

Langs med riksvegen og alle fylkesvegene som ligger utenfor regulert område er byggeforbudssonen inntegnet.

For alle utbyggingsområder følger det rekkefølgekrav om utbygging av gang- og sykkelveg for å sikre trygge skoleveger.

Alle nye boligutbyggingsområder innenfor 4 km fra Froland skole følger det rekkefølgekrav som sikrer snumulighet for (skole)buss.

5.0 Landbruk-, natur- og friluftsområder m/spredd fritidsbebyggelse PBL §11-11.2

Innenfor området avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområder m/spredd fritidsbebyggelse kan oppføring av fritidsbolig tillates behandlet gjennom enkeltvis søknader for gjenoppbygging av eksisterende fritidsbolig der disse er blitt nedbygd, og for fritidsboliger plassert ihht. Koordinatene oppført slik disse er angitt i nedenfor.

Fritidsboligene skal ikke overstige 100 m² BYA og høyden skal ikke overstige 5 m målt fra sokkelgulvet. Synlig del av grunnmur skal ikke overstige 0,8 m i høyden.

1d1 Mjåland 1 gnr 75 bnr 3

Tomt 1n : 6499971 ø:453943	Tomt 2 n: 6500114 ø:453758
----------------------------	----------------------------

2d1 Ytre Lauvrak gnr 69 bnr 5

Tomt 1 n: 6500862 ø:452962	
----------------------------	--

4d1 Borkleivstykket gnr 82 bnr 1

Tomt 1 n: 6502402 ø:447220	Tomt 2 n: 6502471 ø:447177
Tomt 3 n: 6502398 ø:447167	Tomt 4 n:6502438 ø:447160
Tomt 5 n: 6502505 ø:447126	Tomt 6 n: 6502467 ø:447115
Tomt 7 n: 6502396 ø:447108	Tomt 8 n: 6502330 ø:447095
Tomt 9 n: 6502494 ø:447086	Tomt 10 n: 6502472 ø:447069
Tomt 11 n: 6502369 ø:447053	Tomt 12 n: 6502495 ø:447041
Tomt 13 n: 6502433 ø:447018	Tomt14 n: 6502389 ø:447006
Tomt 15 n: 6502470 ø:446996	Tomt 16 n: 6502319 ø:446949
Tomt 17 n:6502280 ø:446922	Tomt 18 n: 6502312 ø:446869
Tomt 19 n: 6502445 ø:446855	Tomt 20 n:6502304 ø:446827
Tomt 21 n: 6502436 ø:446817	Tomt 22 n: 6502506, ø:446811
Tomt 23 n:6502431 ø:446765	Tomt 24 n: 6502514 ø:446759
Tomt 25 n: 6502410 ø:446729	Tomt 26 n:6502449 ø:446703
Tomt 27 n: 6502486 ø:446681	

5d1 Øvre Lauvrak gnr 84 bnr 7

Tomt 1n: 6502765 ø:457380	Tomt 2 n: 6503032 ø: 457363
Tomt 3 n: 6502984 ø: 457360	Tomt 4 n:6502713 ø:457339
Tomt 5 n: 6502987 ø:457308	Tomt 6 n: 6502743 ø:457307
Tomt 7 n: 6503053 ø:457306	Tomt 8 n: 6502897 ø:457289
Tomt 9 n: 6502937 ø:457276	Tomt 10 n: 6503022 ø:457273
Tomt 11 n: 6502983 ø:457261	Tomt 12 n: 6502645 ø:457255
Tomt 13 n: 6503083 ø:457243	Tomt14 n: 6502583 ø:457226
Tomt 15 n: 6503030 ø:457208	Tomt 16 n: 6503002 ø:457185

7d1 Åstveit gård gnr 86 bnr 1

Tomt 1 n: 6502303 ø:460543	Tomt 2 n: 6502269 ø:460522
Tomt 3 n: 6502708 ø:460513	Tomt 4 n:6502471 ø:460504
Tomt 5 n: 6502385 ø:460475	Tomt 6 n: 6502285 ø:460463
Tomt 7 n: 6502531 ø:460457	Tomt 8 n: 6502600 ø:460395
Tomt 9 n: 6502626 ø:460352	Tomt 10 n: 6502603 ø:460288

11d1 Svolberheia gnr 82 bnr 84

Tomt 1 n: 6505870 ø:450856	Tomt 2 n: 6505934 ø:450830
Tomt 3 n: 6505833 ø:450811	Tomt 4 n:6505885 ø:450785
Tomt 5 n: 6505557 ø:450715	Tomt 6 n: 6505920 ø:450703
Tomt 7 n: 6505577 ø:450690	Tomt 8 n: 6505847 ø:450677
Tomt 9 n: 6505835 ø:450632	Tomt 10 n: 6505547 ø:450614
Tomt 11 n: 6505879 ø:450580	Tomt 12 n: 6505725 ø:450458
Tomt 13 n: 6505551 ø:450441	Tomt14 n: 6505712 ø:450420
Tomt 15 n: 6505469 ø:450391	Tomt 16 n: 6505494 ø:450374
Tomt 17 n:6505914 ø:450328	Tomt 18 n: 6506191 ø:450272
Tomt 19 n: 6505995 ø:450255	Tomt 20 n:6506185 ø:450184
Tomt 21 n: 6506013 ø:450152	Tomt 22 n: 6506196 ø:450111
Tomt 23 n:6506147 ø:450105	Tomt 24 n: 6506083 ø:450077
Tomt 25 n: 6506227 ø:450036	Tomt 26 n:6506110 ø:450030
Tomt 27 n: 6506167 ø:450004	Tomt 28 n: 6506271 ø:449977

12d1 Nordfjell gnr 77 bnr 3

Tomt 1 n: 6502539 ø:448676	Tomt 2 n: 6502408 ø:448565
Tomt 3 n: 6502411 ø:448516	Tomt 4 n:6502468 ø:448507
Tomt 5 n: 6502399 ø:448495	

24d1 Askeland Turistsenter

Tomt 1 n: 6496023 ø:469200	Tomt 2 n:6496091 ø:469196
Tomt 3 n: 6496014 ø:469149	Tomt 4 n:6495985 ø:469138
Tomt 5 n: 6495959 ø:469115	Tomt 6 n: 6495932 ø:469096

101d1 Bjørnsknuten gnr 30 bnr 82

Tomt 1 n: 6486008 ø:471323	Tomt 2 n: 6485951 ø:471312
Tomt 3 n: 6486037 ø:471290	Tomt 4 n:6486101 ø:471293
Tomt 5 n: 6485887 ø:471260	Tomt 6 n: 6486139 ø:471276
Tomt 7 n: 6485973 ø:471265	Tomt 8 n: 6486040 ø:471244
Tomt 9 n: 6486119 ø:471245	Tomt 10 n: 6486203 ø:471234
Tomt 11 n: 6485991 ø:471230	Tomt 12 n: 6485917 ø:471217
Tomt 13 n: 6486012 ø:471187	Tomt 14 n: 6486172 ø:471140
Tomt 15 n: 6485766 ø:471135	Tomt 16 n: 6486472 ø:465229
Tomt 17 n:6486073 ø:471098	Tomt 18 n: 6485709 ø:471091

Tomt 19 n: 6486179 ø:471086	Tomt 20 n:6485762 ø:471082
Tomt 21 n: 6486132 ø:471072	Tomt 22 n: 6486030 ø:471061
Tomt 23 n:6486275 ø:471054	Tomt 24 n: 6485642 ø:471048
Tomt 25 n: 6486187 ø:471035	Tomt 26 n:6486153 ø:471030
Tomt 27 n: 6485774 ø:471022	Tomt 28 n: 6486041 ø:471006
Tomt 29 n:6485707 ø:471007	Tomt 30 n: 6486101 ø:470994
Tomt31 n: 6486193 ø:470990	Tomt 32 n:6486146 ø:470989
Tomt 33 n: 6486178 ø:470965	Tomt 34 n: 6486120 ø:470965
Tomt 35 n:6485759 ø:470957	Tomt 36 n: 6486076 ø:470955
Tomt 37 n: 6485699 ø:470954	Tomt 38 n:6486154 ø:470946
Tomt 39 n: 6485887 ø:470929	Tomt 40 n: 6485816 ø:470915
Tomt 41 n:6485924 ø:470913	Tomt 42 n: 6486086 ø:470911
Tomt 43 n: 6485989 ø:470901	Tomt 44 n:6485847 ø:470881
Tomt 45 n: 6485762 ø:470878	Tomt 46 n: 6486472 ø:470873
Tomt 47 n:6485795 ø:470865	Tomt 48 n: 6485987 ø:470852
Tomt 49 n: 6485877 ø:470849	Tomt 50 n:6485809 ø:470833
Tomt 53 n: 6485941 ø:470818	Tomt 54 n: 6485828 ø:470814
Tomt 55 n:6485892 ø:470785	

102d1 Haugås gnr 29 bnr 1

Tomt 1 n: 6485124 ø:472368	Tomt 2 n: 6485016 ø:472284
Tomt 3 n: 6485026 ø:472211	Tomt 4 n:6485000 ø:472162
Tomt 5 n: 6484915 ø:472150	Tomt 6 n: 6484619 ø:472061
Tomt 7 n: 6484677 ø:472045	Tomt 8 n: 6484484 ø:472038
Tomt 9 n: 6484575 ø:472001	Tomt 10 n: 6484714 ø:471933

103d1 Lauvrak

Tomt 1 n: 6486956 ø:466813	Tomt 2 n: 6486928 ø:466693
Tomt 3 n: 6487066 ø:466632	Tomt 4 n:6487078 ø:466615
Tomt 5 n: 6486886 ø:466600	Tomt 6 n: 6487061 ø:466579
Tomt 7 n: 6486924 ø:466574	Tomt 8 n: 6487095 ø:466571
Tomt 9 n: 6486873 ø:466516	Tomt 10 n: 6487039 ø:466450
Tomt 11 n: 6486781 ø:466497	Tomt 12 n: 6486751 ø:466489
Tomt 13 n: 6486802 ø:466483	Tomt 14 n: 6486789 ø:466455
Tomt 15 n: 6486735 ø:466444	Tomt 16 n: 6486672 ø:466419
Tomt 17 n:6486705 ø:466418	Tomt 18 n: 6486753 ø: 466414
Tomt 19 n: 6486662 ø: 466386	Tomt 20 n:6486700 ø:466287
Tomt 21 n: 6486868 ø:466408	Tomt 22 n: 6486847 ø:466398
Tomt 23 n:6486797 ø:466365	Tomt 24 n: 6486728 ø:466345
Tomt 25 n: 6486757 ø:466334	Tomt 26 n:6486711 ø:466314
Tomt 27 n: 6486719 ø:466282	Tomt 28 n: 6486717 ø:466218

104d1 Åsen, Gnr 37 bnr 82

Tomt 1 n: 6491181 ø:473592	Tomt 2 n: 6491133 ø:473562
Tomt 3 n: 6491194 ø:473562	Tomt 4 n:6491161 ø:473536

Tomt 5 n: 6491196 ø:473523	
----------------------------	--

105d2 Øynaheia utvidelse

Tomt 1 n: 6486472 ø:465229	Tomt 2 n: 6486316 ø:465176
----------------------------	----------------------------

106d1 Baasland gnr 39 bnr 4

Tomt 1 n: 6491242 ø:474484.	
-----------------------------	--

109d1 Langemyr, gnr 101 bnr 7

Tomt 1 n: 6486542 ø:467056	Tomt 2 n: 6486575 ø:467034
Tomt 3 n: 6486550 ø:467004.	

110d1 Olandsheiene gnr 45 bnr 1 og gnr 49 bnr 10

Tomt 1 n: 6502647 ø:472050	Tomt 2 n: 6502566 ø:472067
Tomt 3 n: 6502611 ø:472028	Tomt 4 n: 6502647 ø:472050
Tomt 5 n: 6502525 ø:472024	Tomt 6 n: 6502560 ø:471943
Tomt 7 n: 6502538 ø:471288	Tomt 8 n: 6502575 ø:471279
Tomt 9 n: 6502529 ø:471259	Tomt 10 n: 6502503 ø:471201
Tomt 11 n: 6502200 ø:471872	Tomt 12 n: 6502639 ø:471282
Tomt 13 n: 6502830 ø:471261	Tomt 14 n: 6502785 ø:471250
Tomt 15 n: 6502864 ø:471226	Tomt 16 n: 6502236 ø:471224
Tomt 17 n: 6502647 ø:472050	Tomt 18 n: 6502864 ø:471226
Tomt 19 n: 6502578 ø:471150	Tomt 20 n: 6502263 ø:471156
Tomt 21 n: 6502948 ø:471194	Tomt 22 n: 6502773 ø:471125
Tomt 23 n: 6502550 ø:471104	Tomt 24 n: 6502966 ø:471134
Tomt 25 n: 6502904 ø:471111	Tomt 26 n: 6502796 ø:471107
Tomt 27 n: 6502990 ø:471056	Tomt 28 n: 6502369 ø:471034
Tomt 29 n: 6502938 ø:471008	Tomt 30 n: 6503007 ø:470980
Tomt 31 n: 6502915 ø:470972	Tomt 32 n: 6502399 ø:470810
Tomt 33 n: 6502376 ø:470801	Tomt 34 n: 6502349 ø:470794
Tomt 35 n: 6502433 ø:470710	Tomt 36 n: 6502464 ø:470656

113d1 Søisdal Hyttetomter

Tomt 1 n: 6492022 ø: 475201	Tomt 2 n: 6492015 ø: 475113
Tomt3 n: 6491975 ø: 475149	

7.0 Utvinning av naturstein, grus og sand.

Froland kommune er en kommune med relativt stor virksomhet inn under maskinentreprenørvirksomhet og også utvinning av naturstein, pukk, grus og sand. Oversikt over massetak som er i drift er:

Massetak	Aktivitetsstatus	Produktgruppe	Materiale	Årlig uttak
Øynaheia gnr 104 bnr 1	Drift/planlagt utvidet	Naturstein /byggeråstoff	Hellestein /pukk	15000 m ³
Mjåvatn Steinbrudd gnr 30 bnr 32	Drift fram til 2020	Naturstein /byggeråstoff	Hellestein /steinblokker	2000 m ³
Kverve/Veråsen gnr 41 bnr 1	Drift	Naturstein	Hellestein	2000 m ³
Vestre Dale gnr 55 bnr 1	Drift	Byggeråstoff	Pukk	30000 m ³
Herselsveien gnr 65 bnr 2	Drift	Byggeråstoff	Sand/grus	10000 m ³
Stemstea massetak gnr 52 bnr 4	Drift	Byggeråstoff	Sand/grus	10000 m ³
Oksedalen/Nordheim Gnr 30 bnr 41, 28	Avslutningsfasen	Naturstein /byggeråstoff	Hellestein /pukk	

Utvinningspotensiale på Stemstea, Herselvegen, Vestre Dale, Kverve og Øynaheia, må sies å være gode og vil kunne produsere i mange år fremover. Norges geologiske undersøkelse har kartlagt områder hvor det er potensiell forekomst av grus, sand og mineraler. De aller fleste av disse områdene er ikke i konflikt med arealbruken i kommuneplanen og er uberørt, fult mulig å utvinne. Imidlertid er det noen av disse potensielle utvinningsområdene som blir vanskelige å utvinne fordi disse kan komme i konflikt med arealformålet (ingen nye) i kommuneplanen.

Disse er følgende:

NGU nr.	Stedsnavn	X - koordinat	Y - koordinat	Materiale	Off. betydning	Øko. betydning	Konflikt
0919.004	Mjøhusmoen	478297	6485892	Sand /grus			Bebygd skole /idrett/ kulturminne
0919.006	Stien - Rynnemyr	477914	6486180	Sand /grus			Bebygd industriområde (sør i område)
0919.028	Frolands Verk	475551	6484519	Sand /grus			Bebygd område (fredet bygninger)
0919.032	Reiersøl planteskole	477479	6481318	Sand /grus			Forurenset grunn
0919.505	Blakstadheia Industriområde	479513	6483846	Pukk			Utvinning ifm. Terrengdandering av industriområde
0919.024	Uvatnet	472467	6484791	Jernmalm	Ikke vurdert	Ikke vurdert	Fremtidig fritidsbebyggelse (kommuneplan 2014)
0919.025	Ytretjern	480118	6485341	Jernmalm	Ikke vurdert	Ikke vurdert	Reg. Uteområde inntil bebygd boligområde
0919.380	Bjortjernbekken	466470	6486879	Pegmatisk feltspat	Ikke vurdert	Ikke vurdert	LNF-område m/fritidsbebyggelse
0919.318	Blakstad bro	479667	6485041	Pegmatisk feltspat	Ikke vurdert	Ikke vurdert	Bebygd boligområde

0919.609	Blakstad nedre	478816	6483521	Kleberstein	Liten	Liten	Fornminne (regulert)
----------	----------------	--------	---------	-------------	-------	-------	----------------------

6.0 Arealregnskap

Fritidsboliger					
Nord	Øst	Areal (m ²)	Utbygget (%)	Detaljregulert	Unyttet areal
58,63	8,09	96956	0	N	96956
58,64	8,1	67150	12	J	59092
58,63	8,1	204337	98	J	4086
58,64	8,11	373258	13	J	324734
58,64	8,12	102621	0	J	102621
58,63	8,12	492001	47	J	260760
58,65	8,18	293425	50	J	146712
58,66	8,16	13166	100	J	0
58,67	8,16	23950	14	J	20597
58,67	8,17	14393	10	J	12953
58,67	8,17	2738	100	J	0
58,67	8,17	1419	100	J	0
58,67	8,16	43414	88	J	5209
58,67	8,15	4511	100	J	0
58,67	8,15	10106	44	J	5659
58,67	8,14	7633	11	J	6793
58,67	8,14	8560	44	J	4793
58,67	8,14	5343	0	J	5343
58,67	8,14	6188	100	J	0
58,67	8,13	2493	100	J	0
58,67	8,12	792	100	J	0
58,68	8,16	317806	0	N	317806
58,69	8,16	37238	0	N	37238
58,69	8,17	58527	0	N	58527
58,7	8,16	31962	0	N	31962
58,61	8,2	447831	28	J	322438
58,59	8,22	38111	67	J	12576
58,58	8,23	34974	62	J	13290
58,58	8,23	39128	84	J	6260
58,63	8,25	518757	37	J	326816
58,63	8,28	2359	0	J	2359
58,64	8,28	1544	100	J	0
58,64	8,3	658392	2	J	645224
58,59	8,34	186697	0	N	186697
58,6	8,35	153007	0	N	153007
58,58	8,35	307798	3	N	298564
58,6	8,44	267982	67	J	88434
58,51	8,4	173975	22	J	135700
58,5	8,53	239952	0	N	239952
58,57	8,68	19127	0	N	19127
58,57	8,67	88338	0	N	88338
58,57	8,68	922	100	N	0
58,56	8,68	10709	0	N	10709
Landbruks-, natur- og friluftsområde med spredt fritidsboliger					

Nord	Øst	Areal (m ²)	Utbygget	Detaljregulert	Unyttet
58,66	8,09	208587	10	N	187728
58,66	8,11	33340	37	N	21004
58,69	8,14	543564	59	N	222861
58,7	8,17	189335	100	N	0
58,65	8,16	200435	100	N	0
58,64	8,2	682792	96	N	27311
58,66	8,26	109281	41	N	64475
58,66	8,32	144409	54	N	66428
58,56	8,32	47780	83	N	8122
58,66	8,5	87457	0	N	87457
58,66	8,5	10008	0	N	10008
58,66	8,5	21706	0	N	21706
58,66	8,5	24961	0	N	24961
58,66	8,51	113810	0	N	113810
58,66	8,52	64926	50	N	32463
58,6	8,47	75106	14	N	64591
58,56	8,55	47248	17	N	39215
58,56	8,56	140830	92	N	11266
58,57	8,57	110537	100	N	0
58,52	8,4	89615	87	N	11649
58,52	8,43	263078	44	N	147323
58,52	8,43	4980	0	N	4980
58,52	8,46	102338	100	N	0
58,51	8,5	284872	24	N	216502
58,5	8,52	210312	50	N	105156
Som unyttet areal til fritidsboliger					5540362

Boliger					
Nord	Øst	Areal (m ²)	Utbygget (%)	Detaljregulert	Unyttet areal
58,67	8,12	1611	100	J	0
58,67	8,13	5768	100	J	0
58,67	8,13	1477	100	J	0
58,67	8,15	12431	100	J	0
58,67	8,15	3536	100	J	0
58,67	8,15	2715	100	J	0
58,67	8,15	65449	100	J	0
58,67	8,16	44306	100	J	0
58,67	8,16	2275	100	J	0
58,67	8,16	3851	0	J	3851
58,67	8,16	26340	0	J	26340
58,63	8,28	1583	0	J	1583
58,63	8,28	10024	100	J	0
58,63	8,29	45795	100	J	0
58,63	8,29	1890	100	J	0
58,63	8,29	6933	100	J	0
58,63	8,29	1056	100	J	0
58,64	8,29	2904	100	J	0
58,64	8,29	3202	100	J	0

58,64	8,29	2867	100	J	0
58,64	8,3	7448	100	J	0
58,64	8,3	3593	100	J	0
58,63	8,29	74988	20	J	59990
58,62	8,39	9967	100	N	0
58,6	8,41	53906	100	J	0
58,6	8,41	1957	100	J	0
58,6	8,42	2748	100	J	0
58,6	8,41	7802	100	J	0
58,6	8,42	1431	100	J	0
58,6	8,42	3330	100	J	0
58,57	8,48	30230	100	N	0
58,52	8,43	3953	100	N	0
58,53	8,45	30814	100	N	0
58,54	8,49	21275	100	N	0
58,54	8,49	14626	100	N	0
58,63	8,52	17833	100	N	0
58,52	8,54	22784	100	N	0
58,6	8,63	14310	100	N	0
58,59	8,63	2931	100	N	0
58,59	8,63	28357	100	N	0
58,59	8,63	5847	100	N	0
58,58	8,64	29932	100	N	0
58,56	8,61	4271	100	N	0
58,56	8,61	626	100	N	0
58,56	8,61	3586	100	N	0
58,56	8,61	4032	100	N	0
58,56	8,61	3801	100	N	0
58,56	8,61	13281	100	N	0
58,56	8,62	7313	100	N	0
58,56	8,62	25473	100	N	0
58,55	8,63	3615	100	N	0
58,55	8,64	8845	100	N	0
58,55	8,64	9348	100	N	0
58,54	8,64	2109	100	N	0
58,54	8,64	2077	100	N	0
58,54	8,64	7127	100	N	0
58,54	8,64	14343	100	N	0
58,54	8,64	3323	100	N	0
58,54	8,62	8139	100	J	0
58,54	8,64	1826	100	N	0
58,54	8,64	1631	100	N	0
58,53	8,64	11437	100	N	0
58,54	8,67	19764	100	N	0
58,54	8,67	22351	100	N	0
58,54	8,66	7126	100	N	0
58,53	8,66	29815	100	N	0
58,53	8,66	1971	100	N	0
58,53	8,65	18836	100	N	0
58,53	8,65	30457	100	N	0

58,53	8,64	3808	100	N	0
58,53	8,64	3246	100	N	0
58,52	8,64	644782	0	N	644782
58,52	8,64	3077	100	N	0
58,52	8,64	25816	100	N	0
58,52	8,64	1656	100	N	0
58,52	8,63	2200	100	N	0
58,53	8,7	3427	100	N	0
58,53	8,69	5119	100	N	0
58,53	8,68	930	100	N	0
58,52	8,68	2662	100	N	0
58,52	8,67	5017	100	N	0
58,52	8,66	1214	100	N	0
58,52	8,66	5239	100	N	0
58,52	8,65	18295	100	N	0
58,52	8,65	4478	100	N	0
58,52	8,65	1534	100	N	0
58,52	8,65	2426	100	N	0
58,52	8,65	4420	100	N	0
58,52	8,65	2110	100	N	0
58,52	8,65	1014	100	N	0
58,52	8,65	957	100	N	0
58,52	8,64	3039	100	N	0
58,52	8,64	5036	100	N	0
58,52	8,64	8574	100	N	0
58,52	8,63	1053	100	N	0
58,52	8,63	5519	100	J	0
58,52	8,63	3526	100	J	0
58,52	8,63	5542	100	J	0
58,52	8,63	15109	100	J	0
58,52	8,63	2068	100	J	0
58,52	8,63	12306	100	J	0
58,51	8,63	8285	100	J	0
58,52	8,62	3434	100	N	0
58,52	8,62	1736	100	N	0
58,52	8,62	872	100	N	0
58,51	8,63	11110	100	J	0
58,5	8,58	153832	100	J	0
58,5	8,58	13414	100	J	0
58,5	8,58	22247	100	J	0
58,5	8,58	16393	100	J	0
58,5	8,59	6728	100	J	0
58,5	8,59	82223	100	J	0
58,51	8,59	232005	7	N	215764
58,51	8,59	23152	100	J	0
58,51	8,59	5807	85	J	871
58,51	8,59	18842	60	J	7536
58,5	8,59	9389	100	J	0
58,5	8,59	6342	57	J	2727
58,5	8,6	96442	82	J	17359

58,5	8,59	10338	58	J	4341
58,5	8,59	14554	100	J	0
58,5	8,59	5521	87	J	717
58,5	8,59	21203	19	J	17174
58,51	8,6	6977	100	N	0
58,5	8,6	1666	100	J	0
58,5	8,61	26184	100	J	0
58,5	8,6	20953	100	J	0
58,5	8,6	254073	0	N	254073
58,5	8,61	57259	0	N	57259
58,5	8,61	3895	100	J	0
58,5	8,61	1761	100	J	0
58,51	8,61	790417	19	Delvis	640237
58,47	8,61	1562	100	J	0
58,47	8,61	5594	0	J	5594
58,47	8,61	34135	0	J	34135
58,48	8,62	17329	100	N	0
58,48	8,62	1493	100	N	0
58,48	8,62	2320	100	N	0
58,49	8,63	11948	100	N	0
58,49	8,63	7993	100	N	0
58,49	8,63	2391	100	N	0
58,49	8,63	2551	100	N	0
58,49	8,62	5848	100	N	0
58,49	8,62	2069	100	N	0
58,48	8,66	2092	100	N	0
58,48	8,67	14998	100	N	0
58,48	8,67	3917	100	N	0
58,48	8,67	910	100	N	0
58,48	8,68	7894	100	N	0
58,48	8,67	4002	100	N	0
58,48	8,67	2082	100	N	0
58,48	8,67	34808	100	N	0
58,49	8,67	1037	100	N	0
58,49	8,67	4480	100	N	0
58,49	8,66	2056	100	N	0
58,49	8,66	1427	100	N	0
58,49	8,66	5140	100	N	0
58,49	8,66	756	100	N	0
58,49	8,67	12997	100	N	0
58,49	8,66	2721	100	N	0
58,49	8,67	2382	100	N	0
58,49	8,66	3034	100	N	0
58,49	8,66	13578	100	N	0
58,49	8,66	19981	100	N	0
58,49	8,66	1480	100	N	0
58,5	8,66	1692	100	N	0
58,5	8,66	792	100	N	0
58,5	8,66	2182	100	N	0
58,49	8,66	11587	100	N	0

58,49	8,65	13905	100	N	0
58,5	8,65	2693	100	J	0
58,5	8,64	2370	100	J	0
58,52	8,69	1395	100	N	0
58,52	8,69	1353	100	N	0
58,52	8,69	917	100	N	0
58,52	8,69	1275	100	N	0
58,51	8,69	1294	100	N	0
58,51	8,68	2530	100	N	0
58,51	8,68	1614	100	N	0
58,51	8,67	2814	100	N	0
58,52	8,67	4865	100	N	0
58,51	8,67	1606	100	N	0
58,51	8,67	2606	100	N	0
58,51	8,67	1443	100	N	0
58,51	8,66	477248	8	N	439068
58,51	8,66	54206	19	N	43906
58,51	8,66	1252	100	N	0
58,51	8,66	39686	98	J	793
58,51	8,65	156183	100	J	0
58,5	8,65	234243	100	J	0
58,5	8,65	34667	94	J	2080
58,5	8,66	26423	0	N	26423
58,5	8,64	19312	100	J	0
58,51	8,67	1516	100	N	0
58,51	8,67	2331	100	N	0
58,51	8,66	2553	100	N	0
58,5	8,67	2828	100	N	0
58,5	8,66	3957	100	N	0
58,5	8,66	1367	100	N	0
58,5	8,64	301827	17	J	250516
58,5	8,63	563488	99	J	5634
58,5	8,64	210067	11	N	186959
58,5	8,63	107718	92	J	8617
58,51	8,62	3481	100	J	0
58,51	8,62	1227	100	J	0
58,41	8,62	21146	46	J	11418
58,51	8,63	9601	100	J	0
58,51	8,64	223977	100	J	0
58,51	8,65	5002	0	N	5002
58,51	8,64	12977	100	J	0
58,51	8,64	3156	100	J	0
58,51	8,65	5560	100	J	0
58,51	8,64	7527	0	J	7527
Landbruks-, natur- og friluftsområde med spredt boliger					
Nord	Øst	Areal (m ²)	Utbygget (%)	Detaljregulert	Unyttet
58,49	8,58	6698	58	N	2813
58,61	8,6	36857	0	N	36857
Kombinererte formål bolig/forretning og sentrumsformål					
Nord	Øst	Areal (m ²)	Utbygget (%)	Detaljregulert	Unyttet

58,5	8,62	36269	7	J	33730
58,51	8,63	114595	61	J	44692
Som unyttet areal til boliger					3100378

Næringsarealer					
Nord	Øst	Areal (m ²)	Utbygget (%)	Detaljregulert	Unyttet areal
58,68	8,15	13730	33	J	9199
58,63	8,29	7653	100	J	0
58,6	8,41	1377	100	J	0
58,6	8,42	3175	100	J	0
58,53	8,45	19919	100	J	0
58,54	8,49	992	100	N	0
58,5	8,58	24505	100	J	0
58,5	8,59	1616	100	J	0
58,52	8,59	31557	0	N	31557
58,47	8,61	22833	100	J	0
58,48	8,62	46866	49	N	23901
58,48	8,62	4426	100	N	0
58,52	8,62	53493	75	J	13373
58,51	8,62	4588	100	N	0
58,54	8,63	17490	100	N	0
58,53	8,64	158535	45	N	87194
58,51	8,64	2626	100	J	0
58,51	8,64	2658	100	J	0
58,51	8,64	4958	100	J	0
58,51	8,65	5342	100	J	0
58,51	8,65	5774	100	J	0
58,53	8,65	853	100	N	0
58,53	8,65	1612	100	N	0
58,5	8,64	166174	90	J	16617
58,49	8,65	71789	25	J	53841
58,49	8,65	47060	25	J	35295
58,49	8,64	32686	0	N	32686
58,5	8,64	2372	100	N	0
58,5	8,65	2179	100	J	0
58,52	8,7	566950	0	J	566950
58,59	8,73	3900000	0	N	3900000
Sum unyttet areal til næring					9440362