

NOTAT

Prossesser rundt arealregnskapet i planstrategiarbeidet-

- Viktigere å være tydelig på «**hvordan og hvorfor**» enn på «HVOR». Utbyggere forholder seg bare til hvor. Men vi skal ha fokus på **samfunnsmålene**. Disse må fokuseres på i planstrategien.
- Ingen av kommunene i Østfold har tegnet utbyggingsgrensen for strategisk arealbruk inn på plankartet i arealplanen (erfaringer fra Jæren var at arealet ble tatt i bruk for fort når grensa ble tegnet inn). Stort behov for rekkefølgebestemmelser for å realisere utbyggingsrekkefølgen!
- Utbyggere forholdt seg kun til ytre grense selv om den var langt fram i tid, (uheldig?)

Alternative løsninger i Østfoldkommuner:

- Naturlig å legge grensediskusjonen inn i planstrategien – at retningsdiskusjonen begynner der.
 - Har det som prinsippskisser i planbeskrivelsen, men ikke inn i plankartet
 - Tidsfrister på utbyggingsområdenes realisering settes langt fram i tid
 - Mange har laget prinsippskisser, piler «i den retningen», «omtrentlig omfang» som man ønsker utbygging i.
 - Noen har brukt fylkesplanens langsiktige grense som en «markagrense». Hos oss er det samsvar med tenkt markagrense.
 - Det viktigste er at kommunen har tenkt, har meninger om hvilke betydninger dette har for lokale forhold.
 - Hva ble gjort i Nedre Glomma-regionen?
 - Sarp: pekte i **planstrategi** i 2010 på fylkesplanens føringer
 - Sarp de første til å peke på og ta inn over seg den reell utfordringen. I planstrategi: fortsatt ganske vagt og ullent, var jo dessuten før fylkesplan var vedtatt.
 - Ble pilot, fikk arealregnskap-analysen gjort av Asplan Viak (mye tid på å regne på om arealtallene var riktige).
 - Konklusjonene fra rapportene ble deretter brukt rett inn i kommuneplanen.
 - Mosseregionen: gikk sammen om felles boligbyggeprogram, fordelte areal mellom kommuner ut fra hva de berørte kommunene sammen mente var best for mosseregionen
 - Halden kommune deltok ikke i dette arbeidet, Vi arbeider nå med arealregnskap og arealdiskusjon.
-
- De fleste kommuner: i første kommuneplanrullering etter fylkesplanens vedtak har de **ikke** tatt inn nye utbyggingsareal, har hatt nok med å kutte/omstrukturere eksisterende areal. «Har vi de riktige arealene?»

- Kommunene tvinges til å ta **mer aktive valg og diskusjoner**, i og med at vi ikke får mer enn 3 km² fram til 2050 må vi «husholdere» bedre det vi har.
- Holde fokus på **målene**, størst mulig enighet om dem.
- Formål med planstrategi jf. MDs veileder (sitat fra veileder, men uthevinger er mine):
 - Å identifisere planbehov denne perioden.
 - **Samordning med fylkeskommunens planstrategi** – bedre samhandling.
 - «**Drøfting** av kommunens strategiske valg knyttet til samfunnsutvikling, herunder **langsiktig arealbruk**, miljøutfordringer, sektorenes virksomhet og en vurdering av kommunens planbehov i valgperioden».

Mail fra Østfold fylkeskommune ang forholdet.

Når det gjelder kommunenes håndtering av arealproblematikken, så er den litt ulik, men det er som du sier at planstrategien skal ha en arealstrategi. Denne har mange av kommunene gjort i forrige planstrategi (les for eksempel Sarpsborg kommune sin). Den er overordnet, og sier noe om retninger, og er knyttet opp mot de samfunnsutfordringer kommunen har, og hvordan arealstrategien kan bidra til å løse disse.

Flere av kommunene har gjort denne øvelsen også i kommuneplanens samfunnsdel, for å spikre noen av de overordnede prinsippene allerede der. Så er mye av diskusjonen i arealdelen allerede tatt ut i fra samfunnsdiskusjonen, og det kan være nyttig å gjøre nettopp det. Det er lettere å drøfte HVORDAN kommunen skal utvikle seg arealmessig når man ikke samtidig skal ta stilling til HVOR. Det er vanskelig i arealdelen å lukke øynene for diskusjonen om HVOR. Men igjen kan det være nyttig å se til Sarpsborg, som hadde en innledende runde i arealdelen, hvor de drøftet med sine politikere kriterier for boligutvikling og kriterier for næringsutvikling. Så brukte de de fastsatte kriteriene når de vurderte innkomne innspill til arealdelen. Det kan være rasjonelt for administrasjonen, og sikkert også nyttig for politikerne å få være tidlig inne å drøfte kriterier før man går konkret på arealer med gnr/bnr.

Dersom samfunnsdelen ikke skal rulleres, kan de bli enda mer viktig å ta diskusjonen om HVORDAN i planstrategien.

I planprogrammet er det viktig å si noe om hvilke utfordringer kommunen har, og som planen skal løse. Der kan man også legge inn rammene for det videre arbeidet og beskrive ev arbeid med kriterier for bolig-/næringsutvikling.

Planbeskrivelsen er et viktig dokument, som belyser intensjonen med planen og de vurderinger som ligger til grunn for de grep som er valgt i planen. Her kommer jo også KU inn, som skal beskrive de

samlede virkningene av planen, deriblant virkningen av valgt arealstrategi vurdert opp i mot samfunnsmålene.

I selve arealdelen har alle kommunene forholdt seg til arealpotten, som står i fylkesplanens retningslinjer, slik Halden kommune også gjorde ved forrige rullering. Når vi vurderer arealdelene, så setter vi opp et «arealregnskap», som vi skriver inn i saksutredningen til våre politikere. Her setter vi opp hvor store

- fremtidige arealer i kommuneplanen som er videreført
- nye arealer som ev er lagt inn
- fremtidige arealer fra kommuneplanen som er foreslått tatt ut
- arealer som ev er foreslått lagt inn utenfor langsiktig grense (vekslet inn mot de fremtidige som er tatt ut). Her bør det være en ballanse.

Det har blitt gitt mange innsigelser til kommuneplaner hvor arealregnskapet ikke er i balanse, og alle har løst seg med oppfølgende møter. Kun mekling på en kommuneplan på dette tema.

Det er litt ulikt hvordan kommunene har løst dette med å vise arealer som skal kunne tas i bruk i de kommende kommuneplanperioder. Noen har lagt arealene inn på kartet, med bestemmelser som sier at disse ikke kan tas i bruk før 2023 eller 2040. Noen har kun laget illustrasjoner i beskrivelsen, som sier noe om hvordan kommunen tenker den langsiktige utviklingen. Da får man ikke tegnet inn den endelige langsiktige grensen, slik det var tenkt i utgangspunktet, men det kan sikkert være en like god løsning. Vi har hatt noen diskusjoner med Fylkesmannen om dette, og de er tilhenger av at ikke alle arealene frem til 2040 ligger inne på det juridiske kartet, og vi forstår begrunnelsen for det, og har dermed tenkt at det kan være en god løsning at langsiktig grense ligger i fylkesplanen, og at den justeres etter kommunenes arealplanrulleringer.

Mail av 12.01.2016 Kari Otterstad

Notatet er et innspill til planstrategiarbeidet. Møte 18. januar 2016

Espen Sørås