



Arkivsak-dok. PLAN-25/00085-1
Arkivkode
Saksbehandler Elena Samuelsen Hertaas

Saksgang

Møtedato

REVISJON KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2027-2039 – FORSLAG TIL PLANPROGRAM OG VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

Sammendrag:

Gjennom kommunal planstrategi for Vennesla 2024-2027 er det vedtatt at arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel skulle starte opp i 2024. Som grunnlag for arbeidet med revisjonen er det utarbeidet et forslag til planprogram. Planprogrammet skal avklare målet med planarbeidet og utredningsbehov. Prosessen og opplegget for informasjon og medvirkning skal også beskrives.

Det varsles oppstart av selve planarbeidet samtidig som forslag til planprogram legges ut til offentlig ettersyn. Planprogrammet fastsettes av kommunestyret og vil være kommunestyrets bestilling til kommuneplanrevisjonens innhold og prosess.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-12 varsler Vennesla kommune oppstart av revisjon av kommuneplanens arealdel 2027-2039
Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minst 6 uker ihht. plan- og bygningsloven § 11-13.

Vedlegg:

Forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel 06.03.2025
Vedlegg 1. Grunnlagsdokument
Vedlegg 2. Metodikk konsekvensutredning, mal KU, mal ROS

Bakgrunn for saken

Kommunestyret vedtok i oktober 2024 kommunal planstrategi for Vennesla 2024-2027. Formålet med planstrategien er å klargjøre hvilke planoppgaver kommunen bør starte opp eller videreføre i fireårsperioden. Ifølge planstrategien ble det konkludert med at arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel skulle starte opp i løpet av høsten 2024. I planstrategien ble det lagt opp til at det skal vurderes om tidligere godkjent arealbruk skal endres av hensyn til klima, naturmangfold, kulturmiljø, jordvern, klimatilpasning, samfunnssikkerhet og et hensiktsmessig utbyggingsmønster.

Første steg i revisjonen av kommuneplanens arealdel er å fastsette et planprogram etter reglene i plan- og bygningsloven § 4–1. Et planprogram skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegg for medvirkning, samt behovet for utredninger.

Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet, i minst 6 uker. Planprogrammet fastsettes deretter av kommunestyret.

Forslag til planprogram for kommuneplan 2027-2039 beskriver formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegg for medvirkning, krav til innspill samt behovet for utredninger. Planprogrammet vedtar innholdet for planarbeidet og er å anse som et retningsgivende dokument. Det gir grunneiere, kommunens innbyggere og offentlige instanser innblikk i prosessen og et godt utgangspunkt for kommentarer og eventuelle innvendinger til planarbeidet.

Planprogrammet er utarbeidet med utgangspunkt i et grunnlagsdokument som er utarbeidet gjennom veiledning av Agder fylkeskommune. Hensikten med grunnlagsdokumentet er å gjøre arealregnskap lettere tilgjengelig for kommunen i planarbeidet og bidra til at arealregnskap blir en troverdig, pålitelig og sannsynlig kunnskap som kommunen har eierskap til.

Klima- og miljøkonsekvenser

Saken i seg selv har ikke direkte klima- og miljøkonsekvenser, men planprogrammet inneholder planarbeid der klima- og miljøkonsekvenser vil bli vurdert i det videre planarbeidet. Byvekstavtalen står sentralt i det videre planarbeidet. Gjennom byvekstavtalen er Vennesla kommunen forpliktet til å utøve en arealpolitikk som bidrar til å fremme nullvekst i personbiltrafikken, gjennom at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange (nullvekstmålet). For å oppnå dette skal minimum 80 % av nye boliger bygges innenfor senterstrukturen, bl.a. gjennom fortetting og transformasjon, og utviklingen skal bygge opp under investeringene i kollektivtilbud og infrastruktur for gående og syklende.

Økonomiske konsekvenser

Saken i seg selv har ikke direkte økonomiske konsekvenser. Kommunedirektøren vil likevel påpeke at større krav til utredninger i planarbeid kan innebære at eksterne konsulenter må engasjeres og vil følgelig ha økonomiske konsekvenser.

Vurdering

Kommuneplanens samfunnsdel er verktøyet for kommunens helhetlige planlegging. Den synliggjør utfordringsbildet i kommunen og peker på de strategiske valgene og prioriteringene som kommunen skal ha fokus på fremover. Vennesla kommunes samfunnsdel, vedtatt i mai 2024, definerer fire satsingsområder frem mot 2040: gode lokalsamfunn, god utdanning, god helse og gode medarbeidere, med tilhørende mål og strategier. Samfunnsdelen inneholder også en langsiktig arealstrategi med 19 overordnede langsiktige arealprinsipper. Grønn urban bygd skal gjenspeiles i kommunens arealforvaltning. Arealstrategien skal bidra til at målene i samfunnsdelen nås gjennom arealpolitikken, og den gir retning og rammer for arbeidet med ny revisjon av kommuneplanens arealdel fram mot 2039. Det skal være en sterk kobling mellom samfunnsdelen og arealdelen.

Kommuneplanens arealdel er kommunens overordnede plan for arealbruk og skal bidra til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Planen er et redskap for hvordan kommunen skal møte nye og endrede utfordringer i et langsiktig perspektiv med en planperiode på 12 år. Arealdelen er en arealplan for hele kommunen. Den består av plankart og bestemmelser som er juridisk bindende for arealbruken. I tillegg består arealdelen av en planbeskrivelse og konsekvensutredning.

Klimaendringene er en av vår tids største utfordringer, og vil ha omfattende påvirkning på samfunnet og på hvordan vi lever og bor i tiden framover. For å hensynta klimaendringer er det viktig å bevare naturen og vurdere om tidligere godkjent arealbruk bør endres av hensyn til klima, naturmangfold, kulturmiljø, jordvern, klimatilpasning, samfunnssikkerhet og et hensiktsmessig utbyggingsmønster.

Med bakgrunn i dette, nasjonale forventinger og byvekstavtalen er det anbefalt at kommunen gjennomfører en «planvask» ved revisjon av kommuneplanens arealdel. Planvask betyr at kommunen går gjennom eldre reguleringsplaner for å sikre at vi har oppdaterte planer.

Hovedmålet med planarbeidet er satt til følgende:

- Innarbeide samfunnsdelens arealstrategier.
- Utføre plantekniske forbedringer for å gjøre plangrunnlaget bedre.

Det er en stor jobb å innarbeide samfunnsdelen og arealstrategiene i ny arealdel. Det vil nå være fornuftig å fokusere på enkelte konkrete arealstrategier som direkte kan kobles til kommuneplanens arealdel:

- strategi nr. 6: Gjennomgå og vurdere å ta ut ubebygde områder fra gjeldende arealdel. («planvask»)
- strategi nr. 7: Tillate et begrenset antall fradelinger av enkeltvis tomt for oppføring av bolig innenfor områder avsatt til LNF- spredt boligbebyggelse, for å sikre mulighet for boligbygging og gode generasjonsskifter i kommunens utkanter.
- strategi nr. 8: Ivareta naturmangfold, kulturmiljø, kulturlandskap og vår historiske identitet i vår arealforvaltning.
- strategi nr. 9: Verne om dyrket og dyrkbar jord. Nedbygging av myrområder skal begrenses.
- strategi nr. 12: Tilgjengeliggjøre godt egnet næringsareal primært ved omdisponering og økt utnyttelse av eksisterende bebygde arealer i sentrumsnære områder og langs rv. 9.
- strategi nr. 13: Vurdere egnet areal til fremtidsrettet energiproduksjon i samarbeid med øvrige kommuner i regionen.

Denne revisjonen av arealdelen gir en mulighet til å vurdere om det er arealer til de ulike utbyggingsformål som ikke er i tråd med de satsingsområder og mål kommunen ønsker å oppnå, og som bør tas ut av arealdelen.

Følgende arealstrategier legges også til grunn for planarbeidet:

- Strategi nr. 1: Folkehelse, universell tilgjengelighet, samfunnssikkerhet og klimatilpasning legges til grunn for all arealplanlegging.
- Strategi nr. 19: Ha åpne, effektive og involverende arealplanprosesser med realistiske målsetninger.

Temaene som peker seg ut for det videre planarbeidet er «planvask» av arealreserven for boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og næringsbebyggelse. Spredt bebyggelse i LNF, og plankart og planbestemmelser er og temaer som skal utredes.

Innspill

Med bakgrunn i den store planreserven og at kommunen har nok regulerte arealer for den fremtidige veksten legges det ikke opp til nye arealinnspill i denne revisjonen.

Arealstrategi nr. 4 sier at minst 90 % av veksten i nye boliger i kommunen kommer innenfor kommunesenteret Vennesla og lokalsentrene Skarpengland og Hægeland. En gjennomgang av de regulerte områdene viser at det er estimert langt over 500 boenheter på Hunsøya, Vennesla sentrum, Smååsane, Moseidheia, Skarpengland og Hægeland.

Utredningene knyttet til temaene i kapittel 5 og arealstrategi nr. 6; Gjennomgå og vurdere å ta ut ubebygde områder fra gjeldende arealdel, vil kreve mye tid og ressurser,

og kommunen ser det ikke hensiktsmessig å åpne opp for nye arealinnspill i denne revisjonen. Dette vil i så fall gå på bekostning av fremdrift.

Det er imidlertid nødvendig å åpne opp for innspill som omhandler næringsarealer primært ved omdisponering og økt utnyttelse av eksisterende bebygde arealer i sentrumsnære områder og langs rv. 9.

Fremdrift

Med bakgrunn i erfaringer fra tidligere revisjoner er det utarbeidet en nøye gjennomtenkt fremdriftsplan som tar hensyn til både kapasitet og arbeidet som skal gjøres. Skrivefrister er også integrert i planen for fastsettelse av planprogrammet. Vedtak om ny arealdel er estimert til tredje kvartal 2027.

Konklusjon

Statsforvalteren i Agder skisserer den ideelle revisjonsprosessen for kommuneplanens arealdel på følgende måte:

- Tar utgangspunkt i utfordringsbildet i samfunnsdelen og arealstrategien
- Følger opp regionale og nasjonale føringer og retningslinjer
- Alltid planvask
- Grundig fra start til mål. Planlegge for gode prosesser, utredninger, metoder osv.
- Begrens omfanget av revisjonsarbeidet
- Ikke kopier forrige revisjon

Kommunedirektøren vurderer det foreliggende forslaget til planprogram som et solid grunnlag som oppfyller formålet med et planprogram og er i tråd med Statsforvalterens kriterier for en god revisjon av kommuneplanens arealdel.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at forslaget til planprogram for kommuneplanen 2027–2039 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, samtidig med varsel om oppstart av kommuneplanarbeidet.