



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 18/2-134
Saksbehandler Maria Lauvdal

Utvalg	Møtedato
Kommuneplanutvalget	18.10.2018
Kommunestyret	29.10.2018

Kommuneplan 2019-2031, endring av arealdel - fastsettelse av planprogram

Rådmannens forslag til vedtak

I medhold til plan og bygningslovens §12-9 fastsetter kommunestyret forslag til planprogram for kommuneplanen 2019-2031 – endring av arealdel.

Vedlegg

Planprogram for revisjon av kommuneplanens arealdel
Innspill_planprogram

Sammendrag

Kommunal planstrategi for Grimstad kommune i perioden 2016 – 2019 legger opp til en begrenset revidering av kommuneplanens arealdel. Forslag til planprogram redegjør for blant annet fremdrift, medvirkning og hvilke utredningstemaer det legges opp til i planarbeidet. Etter offentlig ettersyn og varsel om oppstart er innkomne merknader vurdert og planprogrammet revidert i henhold til disse.

Fakta

Gjennom vedtak av kommunal planstrategi 2016-2019 har Grimstad kommunestyre bestemt at kommuneplanens arealdel skal undergis en begrenset revisjon.

For revisjon av kommuneplanens arealdel skal det utarbeides et planprogram etter reglene i plan og bygningslovens § 11-13 jf. § 4.1. Planprogrammet gjør rede for formålet med planarbeidet, planprosessen, opplegg for medvirkning, opplegg for konsekvensutredning og behov for utredninger. Planprogrammet utgjør rammeverket for revisjonsprosessen.

Offentlig ettersyn av planprogram og varsel om oppstart av planarbeid:

I perioden planprogrammet lå ute til offentlig ettersyn og varsel om oppstart kom det inn totalt 74 arealinnspill rettet til formålsendringer til arealdelen. Disse fordeler seg på formålene bolig, fritidsbebyggelse, næring, småbåthavn, byggegrense mot sjø og oppretting av formålsfeil fra forrige rullering.

Videre kom det inn totalt 23 innspill fra private og offentlige høringsinstanser som omhandlet temaer som berører planprogrammet og det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel. Av disse innspillene var det 3 som hadde merknader til selve planprogrammet. I denne omgang fokuseres det på de merknader som omhandler planprogrammet. Samtlige innspill med merknader til det videre planarbeidet tas til etterretning og med videre i planarbeidet.

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder:

ATP: Positive til at prinsippene fra ATP-arbeidet legges til grunn for arbeidet med kommuneplanen. Trekker fram at det er avgjørende at nye utbyggingsområder lokaliseres til de prioriterte områdene

for å lykkes med en arealbruk og utvikling i tråd med prinsippene i ATP. Områder som allerede er tatt inn i kommuneplanen må også vurderes i henhold til de samme prinsippene som de nye. Understreker at det er et gjennomgående tema i flere boligutbygginger i kommunen at utbyggingen ikke er i tråd med de statlige planretningslinjene for en samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det er derfor viktig at disse retningslinjer legges til grunn for revisjonen av kommuneplanen. Prinsippene fra ATP for Arendalsregionen vil bidra positivt i så måte.

Rekkefølgeplan: §2.1.6 i bestemmelsene til kommuneplanen om en prioritering/rekkefølgeplan for større boligutbygginger vil også bidra positivt på å imøtekomme de statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

E18: Minnes også om påbegynt interkommunalt prosjekt for E18 som skal munne ut i en kommunedelplan. Det vil være viktig å se hen til dette planarbeidet, i arbeidet med revisjon av kommuneplanen, herunder bør det ikke legges opp til arealbruk som åpenbart vil være problematisk knyttet til arbeidet med ny E18-trase.

Aust-Agder fylkeskommune:

Fremdriftsplanen: legger opp til et vedtak sommeren 2019. Fylkesrådet vurderer framdriften som stram, men realistisk. Det virker derfor fornuftig å begrense revisjonstemaene slik planprogrammet tilsier.

ATP: Positive til at prinsippene i ATP-arbeidet innarbeides i kommuneplanens arealdel. Fylkesrådmannen oppfordrer kommunen til å ta ut eksisterende bebyggelsesområder som ikke er påbegynt og som ikke er i tråd med strategiene i ATP-planen. Fylkesrådmannen minner om at styring av arealbruk er kommunens viktigste verktøy for å nå målene om en mer klimavennlig samfunnsutvikling.

Rekkefølgeplan: Administrasjonen i fylkeskommunen gir planfaglig råd om å videreføre § 2.1.6 i kommuneplanens bestemmelse om å utarbeide en plan for utbyggingsrekkefølge. Det vil være en styrke for Grimstad som planmyndighet å styre rekkefølge for oppstart av utbyggingsområder ut ifra blant annet boligbehov i ulike deler av kommunen, skolekapasitet og infrastruktur.

Videre minnes det om at ny E18 trasé vil være premissgivende for arbeidet videre med tanke på status for fv420 og annen transportmønster. Øvrige merknader omhandler Homborsund som lokalsenter i ATP. Merknader til videre arbeid omhandler vurdering av alternativer til de tradisjonelle boformene som eneboliger og leiligheter, faglige råd knyttet til utvelgelse av næringsarealer og analysearbeid for å peke ut fortettingsstrategier som skal bidra til mer kompakte byer og tettsteder.

Statens vegvesen:

Planprogrammet konkretiserer ikke hvilke oppgaver/utredninger som gjennomføres i revisjonen. Det er en svakhet ved planprogrammet.

Statens vegvesen mener at revisjon må skje på grunnlag av ny revidert KU. Utbyggingsområder må konsekvensutredes i kommuneplanen og slik at trafiksikkerhet og miljøkonsekvensene av veg/trafikk blir avklart og lagt til grunn for vurdering av videre utbygging. Videre må de samlede konsekvensene for veg og trafikk inn i kommuneplanens konsekvensutredning.

ATP: Det foreslås at Grimstad Kommune utarbeider en mobilitetsplan som omfatter 80 % områdene: Grimstad sentrum (inkl. Campus Grimstad), Holvika, Vik og Fevik. Og inkluderer de tre miljø- og klimavennlige transportformene som skal prioriteres i byutviklinga; gange, kollektiv og sykkel. Homborsund er et småsted, tilhørende 20 % området jvf. ATP-plan på høring. ATP faglige prinsipper underbygger dette. Statens vegvesen anbefaler at en i denne revisjonen har en gjennomgang av tiltak for gange- sykkel og kollektivtransport for utvalgte 20 % områder som eksempelvis Homborsund, Støle og Ågre.

Rekkefølgeplan: bestemmelsen § 2.1.6 rådes av SVV å beholdes inntil en har en oversikt over arealressurser som kommunen kan styre etter. Med dette menes en oversikt over areal reserver for både boliger, fritidsboliger og næringsområder, som kan legges til grunn før en åpner for utbygging i nye områder.

E18: SVV anbefaler at fremdriftsplanen for revideringen av kommuneplanens arealdel bør samkjøres og koordineres med planleggingen av ny E18 gjennom kommunen. Motorvegen vil være helt avgjørende for arealbruken i Grimstad i perioden 2019-2031 og langt utover kommuneplanperioden. Hvor den nye motorvegen skal bygges og hvor det (de) planskilte kryssene blir lagt, er helt avgjørende for å videre utbygging, vekst og utvikling.

For å sikre reel medvirkning og forankring av kommuneplanarbeidet, inklusive planlegging av ny E18 vil Statens vegvesen oppfordre kommunen til å ta en enda mer aktiv rolle i planprosessene, for å involvere innbyggerne og kommunestyret. Det bør settes av egne ressurser til dette og utarbeides en kommunikasjonsplan. Kommuneplankartet og informasjonen i kommuneplankartet bør gjøres lettere tilgjengelig for innbyggerne.

Vedlagt ligger innspillene i sin helhet.

Vurderinger:

For arbeidet med kommuneplanens arealdel er det viktig å koordinere dette opp mot planprosessene for areal- og transportplanlegging i Arendalsregionen samt planleggingen av ny E18 (interkommunalt plansamarbeid). De nevnte planprosessene pågår parallelt med dette arbeidet. Spesielt trasévalg av ny E18 gjennom kommunen vil kunne være en viktig premissgiver i vurderingen av blant annet nye næringslokaler. Samtidig er det lagt opp til en stram tidsplan hvor det ikke er rom for forsinkelser dersom målet om vedtak inneværende kommunestyreperiode skal nås.

Etter offentlig ettersyn er planprogrammet justert etter innkomne merknader. Justeringene omfatter i all hovedsak endringer under del 7 Revisjonstemaer, mindre justeringer i fremdriftsplanen, oppdatert statistikk for befolkningsvekst, og ellers oppdateringer på hvor i prosessen annet planarbeid som har betydning befinner seg.

E18:

Det interkommunale planarbeidet som pågår vedrørende ny E18 trasé gjennom Grimstad kommune og som vil kunne ut i en kommunedelplan legges som en viktig premissgiver for eksisterende og fremtidig arealbruk i Grimstad kommune. De innkomne merknadene minner om dette og følges opp i planprogrammet som vil ligge til grunn i videre arbeid og i konsekvensutredningene.

ATP:

Areal og transportplan for Arendalsregionen og dens prinsipper legger føringer for felles og langsiktige rammer for bolig-, areal og transportutvikling i regionen i et 2040-perspektiv. Dette følges opp i planprogrammet og vil legge strenge føringer for utvelgelsen av områder tatt inn i ny revidering av kommuneplanens arealdel. Det legges opp til at nye boligområder skal følge ATP-s prinsipper og lokaliseres i 80 % områdene Grimstad sentrum som inkluderer Campus Grimstad og Holvika, samt Fevik, Vik og Homborsund.

Rekkefølgeplan jf. Kommuneplanens bestemmelse § 2.1.6

Kommuneplanens bestemmelse § 2.1.6 vedrørende rekkefølge for start på utbygging av nye større boligområder sier som følger:

Rekkefølge for start på planlegging og utbygging av nye større boligområder bestemmes i forbindelse med kommunestyrets behandling av kommunens planstrategi.

Rekkefølgeplanen revideres av kommunestyret annethvert år i valgperioden, jf § 11-9 nr. 4.

Følgende kriterier legges til grunn for vurdering av om utbygging kan starte opp:

- a. kommunens behov for nye boliger*
- b. behovet for boliger i ulike deler av kommunen*
- c. nærhet til kollektivakser*
- d. skolekapasitet*

e. behov for ny infrastruktur

Ved offentlig ettersyn av planprogrammet rettes det planfaglige råd fra Aust- Agder fylkeskommune og Fylkesmannen i Aust- og Vest- Agder om at kommuneplanens bestemmelse § 2.1.6 bør videreføres. Dette da det vil være en styrke for Grimstad som planmyndighet å styre rekkefølge for oppstart av utbyggingsområder ut ifra blant annet boligbehov i ulike deler av kommunen, skolekapasitet og infrastruktur. Bestemmelsen vil også i stor grad kunne bidra til å nå og være i tråd med statlige planretningslinjer for en samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Statens vegvesen poengterer også at denne bestemmelsen vil være viktig frem til det foreligger en oversikt over arealressurser som kommunen kan styre etter, i form av en oversikt over arealreserve for både boliger, fritidsboliger og næringsområder.

Behovet for en etablering av en slik rekkefølgeplan som følge av bestemmelsen er vurdert til å være svært hensiktsmessig og det anbefales derfor at bestemmelsen videreføres i den reviderte kommuneplanen.

Larviksmodellen

Mange sentrale boligområder i Grimstad sentrum er regulert gjennom reguleringsplaner som strekker seg tilbake til 70- og 80- tallet. Flere av disse er på sett og vis utdatert med tanke på antall boenheter og utnyttelsesgrad. Larvik kommune har gjennom arbeidet med kommuneplanen og kommunedelplaner forankret noen fortettingsstrategier for utvalgte etablerte boligområder. En tilsvarende «modell» har Grimstad kommune allerede etablert for Lauvstøområdet. I forbindelse med kommuneplanarbeidet ville det blitt vurdert også andre områder hvor dette kunne innføres. Dette arbeidet vurderes å være et svært krevende stykke arbeid da det innebærer overordnede analyser for hvert enkelt område knyttet til strøksanalyse, fortettingsanalyser og vurderinger av økt trafikk, m.m. Da det legges opp til en begrenset revidering av kommuneplanens arealdel og en svært stram fremdriftsplan medføres det at ikke alle utredningstemaer som opprinnelig ble foreslått i planprogrammet anbefales vurdert videre, da dette kan bety at planarbeidet ikke kommer i mål innen planlagt tid. Arbeid etter «Larviksmodellen» om fortetting i etablerte boligområder er derfor tatt ut av planprogrammet og vil ikke bli gjennomført i denne rulleringen av kommuneplanen arealdel.

Byggegrense mot sjø

Utredningstemaet var opprinnelig i planprogrammet med bakgrunn i en sak hos Sivilombudsmannen som resulterte i en avklaring/endret praksis på lovforståelsen av byggeforbudsone mot sjø, jf. plan og bygningslovens § 1-8. I praksis betyr dette at det i reguleringsplaner hvor det ikke er avsatt byggegrenser mot sjø, krever dispensasjonsbehandling selv om det er satt av til utbyggingsområde.

Innføring av byggegrense mot sjø for enkelttomter i kommuneplanens arealdel vil ha en stor betydning for de berørte, men overordnet vurderes samfunnsnyten å være liten målt opp mot de andre formålene som spesielt bolig og næring. Da det er et omfattende arbeid å innføre denne byggegrensen og en stram framdriftsplan for revideringen av arealdelen tas utredningstemaet ut av planprogrammet og vurderes ikke videre i denne revideringen av kommuneplanens arealdel.

Fritidsbebyggelse:

Fritidsbebyggelse tas inn som et utredningstema i denne revideringen av kommuneplanens arealdel da det i høringsperioden kom inn en rekke innspill rettet mot dette formålet. Det legges vekt på en vekst av fritidsbebyggelse som konsentrerer seg i og rundt eksisterende hytteområder, samt fritidsbebyggelse som trer fram i form av turistformål og da næringsvirksomhet.

Småbåthavner

Småbåthavner er også et utredningstema som er kommet inn som et resultat av innkomne innspill/merknader i høringsperioden. Tiltak etter dette formålet kan i mange sammenhenger være svært konfliktfylte sett opp mot andre hensyn. Dette må vurderes nærmere i konsekvensutredningen og det vil på en tidlig fase vurderes hvilke innspill som er egnet eller har potensial for dette formålet.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at planprogrammet nå belyser nødvendige problemstillinger, utredningstemaer, fremdrift og medvirkning på en tilfredsstillende måte. Rådmannen anbefaler at planprogrammet fastsettes av kommunestyret.