



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 22/11305-44
Saksbehandler Maria Lauvdal

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret 2023 - 2027	07.02.2024
Plan- og miljøutvalget 2023 - 2027	01.02.2024

Arealstrategi 2050 – Grimstad kommune - vedtak

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar forslag til arealstrategi. Arealstrategiene legger føringer for arbeidet med kommuneplanens arealdel og øvrig arealplanarbeid i kommunen.

Kommunedirektøren gis mulighet til å foreta redaksjonelle endringer før de vedtatte dokumenter publiseres.

Vedlegg

- 01_Arealstrategi_17.01.24
- 02_Arealstrategi_Kartillustrasjon_14.01.24
- 03_Arealstrategi_Beskrivelse_17.01.24
- 04_Endringsbeskrivelse_Arealstrategi_17.01.24
- 05_Sporendring_Arealstrategi_Beskrivelse_17.01.24
- 06_Merknadsbehandling_Arealstrategi_14.01.24
- 07_merknader i sin helhet

Sammendrag

Forslag til arealstrategi bygger på satsingsområdene i kommuneplanens samfunnsdel og er koblingen mellom den ønskede samfunnsutviklingen og arealbruk.

Forslag til Arealstrategi lå ute til offentlig ettersyn og høring i perioden juni til september 2023.

Forslagene som fremmes til vedtak er noe justert og de største endringer er knyttet til Senterstruktur og utbyggingsmønster hvor forbedret kunnskapsgrunnlag foreslår å jobbe mot en 90 %/10 % fordeling av vekst i årene frem til 2025 mellom de prioriterte lokalsentrene og øvrige områder i kommunen.

Endringene utfordrer regionale planer med tanke på senterstruktur i form av tillegg av et nytt lokalsenter fulgt av et strammere mål om å arbeide mot en 90/10% fordeling av vekst i og utenfor de prioriterte lokalsentrene. Den utfordrer vedtak til offentlig ettersyn med endringen om å stramme inn målet om 90/10% fordelingen, men bygger opp under alle fire satsingsområdene i

samfunnsdelen; grønnere hverdag, livsmestring i alle faser, næringsutvikling og kompetansebyen. Arealstrategien vil bidra til at kommunen kan utvikles på en bærekraftig måte og legge til rette for livskraftige lokalsamfunn som er tilpasset klimautfordringer og utfordringer knyttet til en aldrende befolkning. Den vil også bidra med forutsigbarhet for de som ønsker å etablere seg og drive næringsvirksomhet i kommunen.

Fakta

Arealstrategien viser koblingen mellom den ønskede samfunnsutviklingen og arealbruk, og bidrar med å «oversette» mål og strategier fra kommuneplanens samfunnsdel til arealstrategiske grep i arealdelen. Den skal være en langsiktig ramme for kommuneplanens arealdel og øvrig arealplaner i kommunen.

Arealstrategien beskriver kort hva som skal gjøres og prioriteres i framtidig arealplanlegging og bidra til å gjøre arealpolitikken tydeligere for alle. Vedlagt til arealstrategien følger en beskrivelse som har som formål å beskrive grepene ytterligere og avklare i situasjoner hvor det kan skapes tvil om hva som er ment med strategien.

Forslag til arealstrategi ble behandlet og lagt ut på offentlig ettersyn i perioden juni – september 2023. Under høringen kom det inn 11 innspill som omfattet arealdelen, hvorav 4 var fra private og de resterende fra offentlige parter og høringsinstanser.

Innspillene ligger i sin helhet vedlagt saken, samt en oppsummering i form av en matrise med kommentarer.

Innspillene fra de offentlige parter omfattet i stor grad senterstruktur og utbyggingsmønster, forhold til E18, ulike interesser knyttet til næringsutvikling, og bruk og vern av sjønærearealer.

Fra de private omfattet innspillene knyttet til arealdelen i all hovedsak jordvern og hvor viktig det er å gå inn for en langsiktig arealforvaltning med mål om å styrke matproduksjon.

Forslag til arealstrategien består av seks tematiske punkter og en kartillustrasjon

- 1) Senterstruktur
 - 2) Utbyggingsmønster
 - 3) Transportsystem
 - 4) Næringsutvikling
 - 5) Grønnstruktur, naturmangfold og bevaring
 - 6) Landbruksutvikling og jordvern
- Kartillustrasjon

Hovedstrukturen i forslag til arealstrategi er uendret fra forslag som ble behandlet i juni 2023.

Forslaget som nå fremmes utfordrer fremdeles regionale planer som eksempelvis ATP for arendalsregionen og den regionale planen for senterstruktur og handel som er under utarbeidelse, samt siste vedtak i kommunestyret om å legge denne saken ut til offentlig ettersyn og høring.

Endringene som fremmes er som følger:

- 1) Senterstruktur:
 - Ingen endring i selve tekstpunktet, men økt kunnskapsgrunnlag og endringer i beskrivelsen

- 2) Utbyggingsmønster:
 - Utfordrer tidligere vedtak etter økt kunnskapsgrunnlag og innspill
 - Tekstpunktet er endret til å jobbe mot en målsetning om en 90 %/10 % fordeling mellom områder innenfor og utenfor prioriterte lokalsenter.
 - Tilleggspunktene er justert
- 3) Transportsystem:
 - Ingen endring i selve tekstpunktet, men beskrivelsen er noe oppdatert.
- 4) Næringsutvikling:
 - Ingen store endringer i innhold, men enkelte setninger er omformulert og utdypet, og satt i en annen rekkefølge.
- 5) Grønnstruktur og naturmangfold/bevaring:
 - Ingen endringer i innhold, men enkelte setninger er omformulert.
- 6) Landbruksutvikling og jordvern
 - Ingen endring

Kartillustrasjon: Kartet er oppdatert for å øke lesbarhet.

Videre er det gjort enkelte endringer i beskrivelse av strategien hvor innholdet var utydelig, eller det var behov for ytterligere beskrivelser.

Vurderinger:

Hvert enkelt innspill kommenteres ikke direkte i saken, men endringer legges frem etter strategiens oppbygging. Vedlagt til saken ligger matrise med oversikt over merknadsbehandlingen hvor hvert innspill er kommentert. Det ligger også vedlagt dokumenter med endringsbeskrivelse og sporendring for lettere lesbarhet av endringene i dokumentene.

Som nevnt utfordrer forslaget som nå fremmes regionale planer i form av foreslått senterstruktur og tidligere vedtak i kommunestyret knyttet til utbyggingsmønster.

1 Senterstruktur:

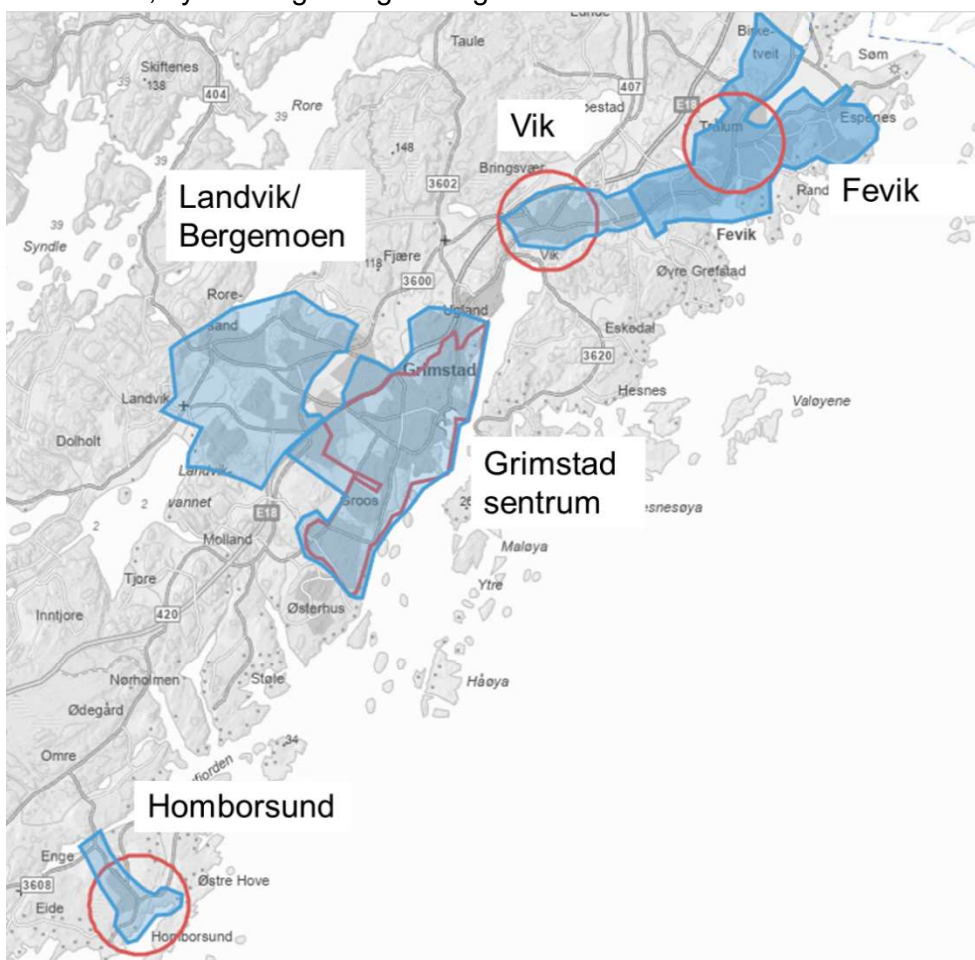
Tekstpunktet i seg selv står uendret, men beskrivelsen er oppdatert og det er hentet inn ny data som øker kunnskapsgrunnlaget.

Det fremmes en senterstruktur som bygger på ATP og gjeldende arealdel i Grimstad. I tillegg til kommunesenteret Grimstad sentrum, og lokalsentrene Vik, Fevik, og Homborsund ble det fremmet å legge til et nytt lokalsenter nord for E18. Dette har foreløpig blitt omtalt som Landvik/Bergemoen.

Begrunnelsen for å legge til et nytt lokalsenter er ikke bare for å bidra med å ta imot ny vekst innenfor næring- og boligutvikling, men også for å skape gode og livskraftige lokalsamfunn som skal legge til rette for at flest mulig skal ha mulighet til å leve hverdagslivene sine nær eget hjem så lenge som mulig. Ved å legge til rette for et lokalsenter med enkle tilbud og tjenester vil det kunne bidra til at flere har mulighet til å klare seg selv lengre uten behov for lange reiseveier i hverdagen. Ved å legge til rette for lokalsenter vil man også legge til rette for en større variasjon av boligtyper i flere deler av kommunen. Det er stadig en større vekst blant mindre husholdninger og behovet for alternative boligtyper og boformer vil derfor øke. Ved å ha noe konsentrert bebyggelse tett på

tilbud og tjenester i lokalsentrene vil man også kunne høste økonomiske gevinster med tanke på tjenester som leveres hjem til innbyggerne, samt drift og vedlikehold av veier og annen infrastruktur.

Lokalsentrene som presenteres i ATP består av en teoretisk avgrensning som ikke tar høyde for de eksisterende strukturer i stor grad. Kommunedirektøren legger frem et forslag til nye avgrensninger som i større grad tar utgangspunkt i dagens situasjon og strukturer. Forslagene som legges frem må endelig fastsettes og justeres som en del av arbeidet med arealdelen. Avgrensninger i ATP vises i rødt, nye forslag til avgrensninger vises i blått.



Innenfor de blå områdene i kartet bor 81 % av hele Grimstad kommunes befolkning. Det er også lagt frem i beskrivelsen en tabell(s16) som viser boligutviklingen innenfor ATP-områdene og de nye avgrensningene de siste fem årene.

ATP lokalsentre med gammel avgrensning				283	37 %
ATP lokalsentre med ny avgrensning				425	56 %
Nye foreslåtte lokalsentre				590	78 %

Tabellen viser gitte igangsettingstillatelser fra 01.01.2019. Bare 37 % av de nye boenheter er etablert innenfor de gjeldende ATP-områder. For nye avgrensninger av ATP-områdene som bygger

på en mer reell avgrensning er om lag 56 % av nye boenheter innenfor lokalsentrene. Dersom man også innlemmer Landvik/Bergemoen oppnås om lag 78 % av alle nye boenheter innenfor lokalsentrene. Om lag 20 % av alle nye boenheter det ble gitt igangsettingstillatelse til i løpet av de siste 5 årene er lokalisert innenfor Landvik/Bergemoen.

Landvik/Bergemoen står som uavklart før vi melder oppstart av planarbeidet. Ideelt ville dette vært avklart i forkant hvor lokalsenteret skal ha sin «kjerne» før det meldes oppstart, samt navnsetting på lokalsenteret. Grunnet det pågående arbeidet med regional plan for senterstruktur og handel, samt kommunens egen arbeid med områderegulering for Bergemoen vurderer kommunedirektøren det som hensiktsmessig å avklare dette som en del av planarbeidet slik at planene på en god måte kan belyse grepene som tas.

Som en del av det videre arbeidet vil det vurderes funksjonskrav til hvert enkelt lokalsenter. Da kommunens lokalsenter alle har ulike forutsetninger, muligheter og kvaliteter er det vanskelig å ha en nivåinndeling. Sannsynligheten for at dette ville resultere i 5 ulike nivåer vurderes som stor og da blir nivåinndelingen unødvendig. Kommunedirektøren vurderer det som mer hensiktsmessig å gi hvert enkelt lokalsenter funksjonskrav som en del av arealdelen.

Med grunnlag i det overnevnte vurderer kommunedirektøren det som et riktig grep å utfordre ATP ved å legge til et nytt lokalsenter i kommunen for å møte fremtidig utvikling og utfordringer på en måte som bygger på eksisterende områder i kommunen.

2 Utbyggingsmønster:

Tekstpunktet fremmes med endring til å prioritere den gitte senterstrukturen og utfordrer tidligere vedtak ved å fremme en justering av målsetningene om å etterstrebe en 90 %/10 % fordeling av veksten mellom de prioriterte lokalsentrene og øvrige områder i kommunen.

Som nevnt ovenfor vil man ved å øke til en reell avgrensning av lokalsentrene basert på eksisterende strukturer, samt legge til Landvik/Bergemoen åpne for mye større avgrensning av de prioriterte sentrene. Vi har per i dag også for boligutvikling uten at vedtatte reguleringsplaner er lagt til grunn en utvikling innenfor disse områdene på 78 %. En målsetning mot 2050 på 90 %/10 % fordeling vurderes som overkommelig, samtidig som det vil bety at kommunen har noe å strekkes seg etter.

Videre i strategien står det at *«det er positiv vilje for nye områder for spredt næring, bolig og fritid i LNF der det bygger opp under etablerte strukturer og ikke kommer i konflikt med jordbrukshensyn»*. Etter innspill fra blant annet statsforvalter er denne omformulert noe for å ivareta andre viktige hensyn.

«Det er positiv vilje til å vurdere nye områder for spredt næring, bolig og fritid i LNF der forholdene ligger til rette, bygger opp under etablerte strukturer og ikke kommer i konflikt med andre prioriterte interesser som eksempelvis nærings- og landbruksinteresser, naturmangfold, friluftsliv og kulturhistoriske interesser»:

Dette punktet sammen med punktet om at *«det tillates fortetting i etablerte boligområder utenfor de definerte lokalsentra»* er i strategien satt under punktet for 10 % da det er innenfor disse områdene avsnittene vil gjelde.

Kommunedirektøren vurderer at forslaget til å jobbe mot en 90 %/10 % fordeling av vekst mellom de prioriterte og øvrige områder i kommunen gir noe å strekke seg etter samtidig som det ikke er å sette seg et urealistisk mål for framtiden da omfanget av lokalsentrene utvides og man i dag allerede er svært nær en 80 %/20 % fordeling.

4 Næringsutvikling:

Innholdet i strategien står i stor grad uendret. Rekkefølge på avsnittene er endret. For utvikling av potensiale for stedsbasert næringsutvikling og lokal matproduksjon er det beskrevet at dette også gjelder maritim næring. For turisme rettet mot natur – og kulturopplevelser er det lagt til at ivaretagelsen av viktige natur- og kulturhistoriske elementer og forekomster er avgjørende for en fremtidig turistnæring, da dette er med å legge grunnlaget for Grimstad som en god bo- og besøkskommune gjennom å ivareta de gode kvalitetene som tiltrekker seg besøkende.

Innholdet i strategien står i stor grad uendret. Noen avsnitt er delt opp og rekkefølge er endret, viser til vedlegg 05_sporendring. For første avsnitt «Sikre nok arealer både for eksisterende næringsliv og nye etableringer» er det lagt til en spesifisering om at dette gjelder både gjennom nye næringsarealer og gjennom bedre utnyttelse av eksisterende næringsarealer.

Andre ledd, «satse på utvikling av kompetansebyen» er supplert med «og en god utvikling av teknologibasert næring». For utvikling av potensiale for stedsbasert næringsutvikling og lokal matproduksjon er det lagt til at dette også gjelder maritim næring. For turisme rettet mot natur- og kulturopplevelser er det lagt til at ivaretagelsen av viktig natur- og kulturhistoriske elementer, samt forekomster er avgjørende for en fremtidig turistnæring, da dette er med å legge grunnlaget for Grimstad som en god bo- og besøkskommune gjennom å ivareta de gode kvalitetene som tiltrekker seg nye innbyggere og besøkende.

Videre er beskrivelsen oppdatert og gitt mer utfyllende beskrivelser i tråd med de endringer som beskrevet over.

5 Grønnstruktur:

Strategien står i stor grad uendret. Avsnitt 3 er omformulert noe for ikke å binde seg til en konkret tidsperiode i hele kommunen når det gjelder å gjenåpne gjengrodde landskap. Videre er det lagt til et moment om rehabilitering av gjengrodde landskap.

Kartillustrasjon:

Kartillustrasjonen er justert i form av at piler for utvikling mellom lokalsentrene er fjernet, det samme for grøntdrag. Områder i tilknytning til Grimstad sentrum og Østerhus, lokalsenter Fevik og Omre som var markert med lilla for å vise områder hvor det naturlig vil være videreutvikling og etablering av ny næringsvirksomhet i varierende typer og omfang er justert. Nå er dette fremstilt i kartet som enkle sirkler. Dette da det var usikkerhet rundt næringsområder og om næring i disse områdene ville prioriteres fremfor alle andre hensyn.

Øvrige endringer:

Videre er det gjort endringer i beskrivelse som følge av innspill på føringer som må oppdateres, oppdateringer etter innhenting av nytt kunnskapsgrunnlag, enkelte redaksjonelle endringer i beskrivelse og tilføyinger og presiseringer av enkelte tema.

Kommunedirektøren vurderer at endringene som legges frem, til tross for at de utfordrer både regionale planer og tidligere kommunalt vedtak, er de begrunnet og vil bidra til at kommunen kan møte fremtidig utvikling på en mer forutsigbar måte for de som ønsker å etablere seg i kommunen, men også for å imøtekomme fremtidens utfordringer knyttet til en aldrende befolkning, legge til rette for livskraftige lokalsamfunn og til å forvalte arealene på en forsvarlig og fremtidsrettet måte.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler kommunestyret om å vedta arealstrategien slik den legges frem. Endringene utfordrer regionale planer med tanke på senterstruktur i form av tillegg av et nytt lokalsenter fulgt av et strammere mål om å arbeide mot en 90/10% fordeling av vekst i og utenfor de prioriterte lokalsentrene. Den utfordrer vedtak til offentlig ettersyn med endringen om å stramme inn målet om 90/10% fordelingen, men bygger opp under alle fire satsingsområdene i samfunnsdelen; grønnere hverdag, livsmestring i alle faser, næringsutvikling og kompetansebyen. Arealstrategien vil bidra til at kommunen kan utvikles på en bærekraftig måte og legge til rette for livskraftige lokalsamfunn som er tilpasset klimautfordringer og utfordringer knyttet til en aldrende befolkning. Den vil også bidra med forutsigbarhet for de som ønsker å etablere seg og drive næringsvirksomhet i kommunen.