

UTKAST ny arealplan Våler kommune

Drøfting av rekkefølgebestemmelser og arealpott for Mosseregionen

I Fylkesplanen omhandler punkt 1.6 som temaet i overskriften. Fylkeskommunen har ifm planprogrammet bedt om eget notat for å vise vurderinger som Våler kommune har gjort vedr rekkefølge og arealpott. Under følger en generell drøfting (vurdering og konklusjon), og så er punktene fra fylkesplanen gjengitt, og våre mer kortfattede kommentarer er skrevet inn til hvert punkt.

Vurdering

Våler kommune (VK) har forholdt seg til bestemmelsene om arealpott, slik beskrevet/drøftet planbeskrivelsen. VK er enig i at det er viktig med et felles forpliktende grunnlag for kommunale og regionale myndigheter. Overordnet erfarer VK at dette gir klarhet og konkret referanse for alle impliserte mht langsiktig planlegging.

Vi ser samtidig at plassering av «den grønne streken» som angir ytre langsiktige grense må kunne vurderes på nytt og justeres. For VK sin del er samfunnsutvikling til en viss grad ferskvare når det gjelder overordnet og strategisk kompetanse. Ny kunnskap forteller oss at muligheter for smarte veivalg, ikke minst i lys av vår nye visjon, gir nye tanker om hvor, hvordan og hvorfor vi bør justere kartet, slik at vi oppnår mer. Hele tiden med bevissthet om å levere på FNs 17 bærekraftsmål. Men virkemidlene for å nå målene endres, og noen av forutsetningene og mulige tiltak endres ekstra hurtig pga nye teknologisk løsninger og innovasjon.

Nye Ålesund viser dette ved at de nylig har søkt kommunal og moderniseringsdepartementet om FIRE unntak fra NY kommunelov (effektiv i år!). De sier: «Uten å prøve noe nytt, blir det ingen innovasjon!»

Ytre langsiktige grenser, og hvordan man best og mest framtidsrettet bør forholde seg dem – inkludert muligheten for å endre/utvide/flytte områder – er et så viktig spørsmål at VK ønsker å invitere ØFK til et eget møte om dette. Videre erfarer VK når vi er i kontakt med andre kommuner, at hvordan man tenker og styrer nye boligutbyggingsprosjekter *innenfor og utenfor den grønne streken* praktiseres med ulikt. Det er forskjellige lokale situasjoner, geografi og behov, og disse faktorene gjør at samme problemstillingen (innenfor/utenfor den grønne streken) løses med forskjellige tilnærming og tiltak.

Disse spørsmålene er svært viktige for Våler. De er viktige fordi vi både ønsker å lede an i utviklingen av Våler *sammen* med innbyggere/utbyggere/næringsliv/innovasjons- og forskningsmiljøer m fl, og vi vil møte bærekraftmålene på en innovativ og samfunnsøkonomisk smart måte.

Leser vi rapporten; «Hvordan vil vi bo og forflytte oss i 2030?», en ENOVA analyse av trender som kan påvirke boform og transport på veien mot lavutslippssamfunnet; så ser vi at det er realistisk og sannsynlig at dagens boformer og transportløsninger/-tilbud vil bli endret og/eller transformert allerede fram mot 2030.

Noen av de mulige framtids-scenariene som teknologisk innovasjon og samfunnsmessige utviklingstrekk kan føre oss mot – nå - vil handle om at nye *integreerte løsninger* for klimavennlig bolig, transport og hvordan samfunnet tilbyr service/tjenester vil kunne komme som «pakker». Minisamfunn kan oppstå som sammenvevde «økosystemer». Man flytter til et helt nytt boligområde som er designet fra grunnen av med innovative løsninger og servicetilbud osv. - som er en del av konseptet som utvikles - helt fra tegnebrettet, gjennom hele verdikjeden og fram til folk flytter inn i en fullstendig annerledes boform, og der nytt transportkonsept har oppstått som en del av hele

pakka. For å komme til et startpunkt, for å skape incentiver for å utvikle noe framtidsrettet og visjonært, så trenger vi større handlingsrom og fleksibilitet i vår tilnærming til samme overordnede mål – de viktigste; FNs 17 bærekraftsmål!

Hva betyr dette ift. overskriften i dette vedlegget?

Det kan bety at Våler kommune bør få noe større handlingsrom for å møte egne behov og løse egne utfordringer på en innovativ og framtidsrettet måte. Fordi – vi vil være fokusert på 17 bærekraftsmål, men vi er på jakt etter de samfunnsøkonomiske og klimamessig smarteste måtene å kvittere de ut på. Våler kommune håper at ØFK deler det synet, og at Våler kan få utdype vårt tenkesett i et eget møte om problemstillingen.

Delkonklusjonen

VK vil nå flere bærekraftsmål, raskere ved å spille på våre verdier og egenskaper som kommune, for eksempel å se Våk og Kirkebygden i et geografisk, funksjonelt og kulturelt samspill. For å lykkes med det, og skape gode liv og bedre folkehelse i områdesentre med ressurser for levende nærmiljøer, så trenger vi å justere *den grønne streken*. Og vi trenger å forlenge dialogen omkring arealpott og møter med grunneiere i kommunen i fortsettelsen av denne planprosessen.

Et utdrag fra planbeskrivelsen gjengis her: Arealutviklingen i Våler hensyntar fylkesplanen Østfold mot 2050 (vedtatt 2018) som har 20 år lengre tidsperspektiv enn kommuneplanen. Den store befolkningsveksten i hele regionen vil ha stor innvirkning på Våler. Vålers boligutbygging må sees ut ifra egen kommunes arealer, men er også en del av regionens arealpott og felles mål. Vålers egenart og «andre» muligheter i forhold til boligtypologi og tilhørende naturområder og egenskaper er viktige faktorer for at noen «liker» byen og andre «liker» å bo på landet.

Det er behov for å ha et større blikk på mulighetene i regionen når arealregnskap og ulike hensyn skal vektas og vurderes. Konkret så speiler denne arealplanen innretningen som er beskrevet i fylkesplanen *Østfold mot 2050*. I fylkesplanen står det:

Moss utgjør tyngdepunktet i regionen befolkningsmessig, men har begrensede arealer til rådighet for ny tettstedsutvikling. Bebyggelsen i Rygge og Råde er omgitt av verdifulle landbruks- og kulturminneområder med stort potensiale for konflikter. Arealene inn mot Våler er mindre konfliktfylte. Ved at Våk og Kirkebygden kan ta imot en forholdsvis større vekst, vil det avlaste presset på de verdifulle landbruksarealene rundt tettstedene langs E6. Samtidig vil det bidra til å styrke sentrumsfunksjonen i Våler.

Arealregnskap/arealpott

Arealpotten for Mosseregionen er 8,54 km². Det har ikke vært praktisk mulig i denne arealplanrulleringen å gå inn i konkrete samtaler med våre naboer i Mosseregionen om boligutbyggingsplaner. Dette henger blant annet sammen med at Moss og Rygge bruker all sin tid på etablering av ny kommune.

I fylkesplanen står det at **den langsiktige ytre grensen for boligutbygging trekkes i et perspektiv mot år 2050. Hensikten** er å ivareta de store, sammenhengende og høyproduktive landbruksarealene, kulturlandskapet, kulturminneområder og skogbelter, slik at nasjonale og regionale verneinteresser sikres. En tydelig grense mellom utbygging og vern gir kommune, næringsliv og andre samfunnsaktører større forutsigbarhet.

En justering av grensen i Våler vil ikke utfordre hensikten med denne grensen, slik beskrevet over.

I gjeldende arealdel finnes det regulerte områder som utpeker seg til å være i strid med målsettinger. Kommunen vil gå i dialog med grunneierne/utbyggerne og starter eventuelt en prosess med oppheving av reguleringsplan. Resultatet vil (til dels) sees opp imot brutto areal i arealpotten.

Våler kommune vil gå i dialog med (nye) Moss og eventuelt Råde om utveksling av areal(potten), og hvis hensiktsmessig, søke å trekke opp noen felles mål for arealtetthet, tettstedsutvikling. Vi vil naturligvis vise til Vålers fordeler og bidrag som den landlige kommunen i regionen, som ligger kun 5-20 minutter unna E6 og Moss. Vi har mål om å etablere vinn-vinn løsninger ut ifra regionens forskjellige behov, utfordringer og muligheter.

Våler kommune må her og nå gjøre noen antagelser når vi nå fremmer forslag om ny arealplan.

Følgende forutsetninger og antagelser er lagt til grunn i denne planen:

- Våler (Våk/ Kirkebygden) vil ta en relativt større andel av boligbygging for Mosseregionen, jf. fylkesplanen Østfold mot 2050.
- Ytre grenser for langsiktige boligområder vil bekreftes endelig etter videre dialog, forhandlinger og medvirkningsprosess i forlengelse av denne planprosessen. Dette henger sammen med at våre naboer i Mosseregionen som ikke er i stand til å delta i dialog og evt. forhandlinger pt.
- Arealplanen er avgrenset i tid til 12 år – for perioden 2019-2030. Allikevel må tenkesettet og innretting på utvikling av boligområder og områdesentre sees i et lengre perspektiv. Dette inkluderer ytre langsiktige utbyggingsgrenser som sikter fram mot 2050, ref. fylkesplanen. Det vil være flere styringsmekanismer som styrer tempo i utbygging i planperioden, jf. punkt 2.1.1 over.

Konkrete kommentarer til ØFKs bestemmelser:

I.6 Rekkefølgebestemmelse for framtidig tettbebyggelse I plankartene er det fastlagt langsiktige grenser mellom by-/regionsenter og områdesenter og omlandet. Se forklaring i «kartvedlegg».

I.6.1 De områder som omfattes av rekkefølgebestemmelsen, er vist på plankartet med arealformål «framtidig tettbebyggelse». Kommunenes handlingsrom innenfor disse områdene er begrenset av arealpotten i punkt I.6.2

- **VK ønsker å avklare detaljer i dette direkte med ØFK. Det er tilgjengelig arealer innenfor dagens ytre grenser, som VK ser for seg å utveksle.**

I.6.2 For kommunenes detaljering av arealbruken gjelder følgende justerte arealpott for 2009-2050:

- Mosseregionen: 8,4 km²

I.6.3 I kommuneplanprosessene skal kommunene prioritere en rekkefølge på de framtidige arealene for kommuneplanperiodene fram mot 2050. Ved beregning av nytt tettstedsareal må de allerede vedtatte framtidige utbyggingsformålene i kommuneplanene inngå i det totale arealet.

- **Rekkefølgen vil konkluderes etter ytterligere analyser og avklaringer, jf. blant annet hensynsone og krav i bestemmelser til VKs utkast til ny plan.**

I.6.4 SSBs definisjon av tettstedsareal legges til grunn, dvs. at tettstedet omfatter flere typer arealbruk, både utbyggingsformål, veiareal, parkering, jernbane og grønnstruktur innenfor tettstedet.

I.6.5 Arealer innenfor den framtidige tettbebyggelse ikke skal tas i bruk til utbyggingsformål, bør sikres gjennom kommuneplanene som LNF-områder og båndleggingsområder.