

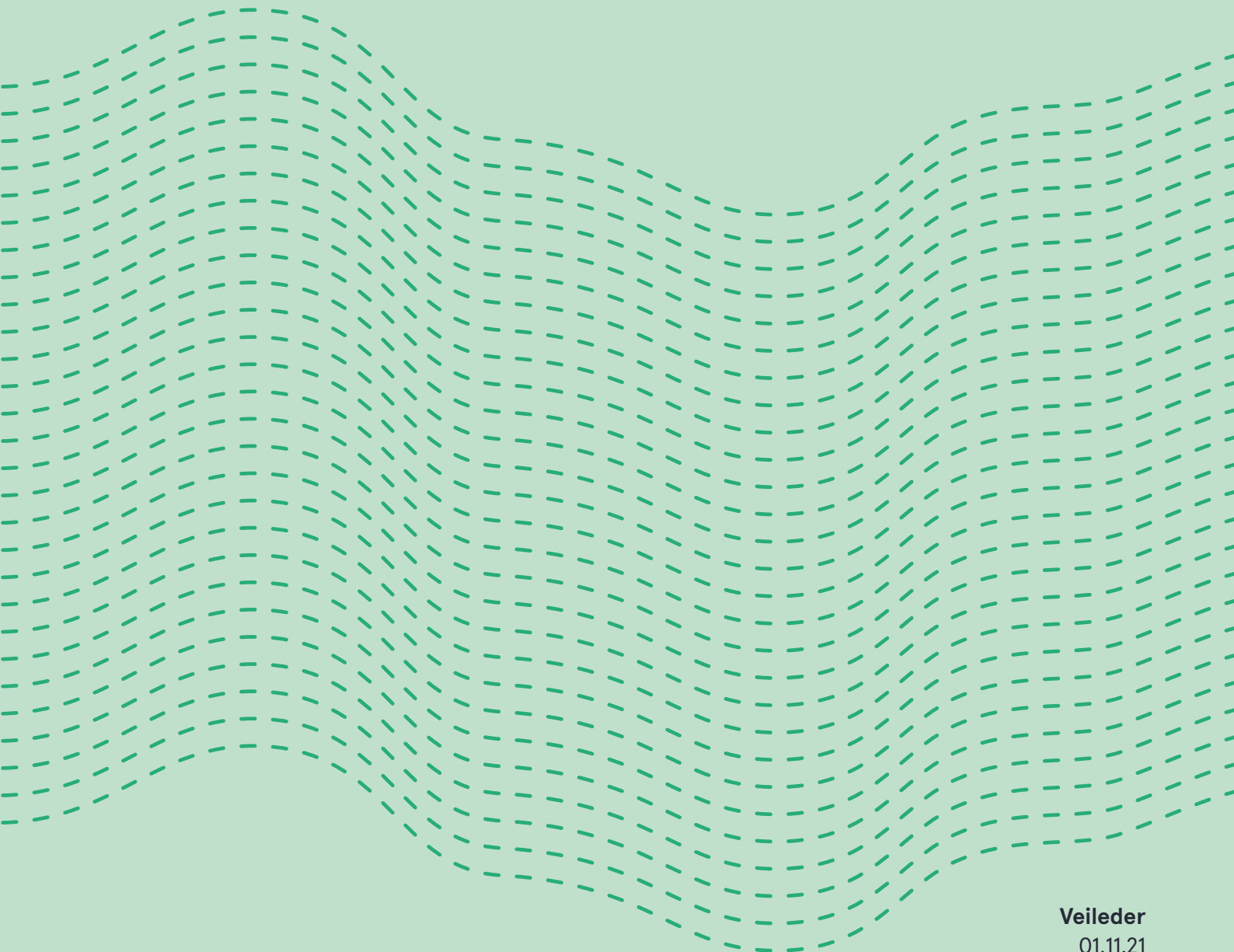


Rogaland
fylkeskommune

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Arealplanlegging på jærsk

Veileder til regionalplanens retningslinjer
om arealstrategi og jordvernmål



Sammendrag

Denne veilederen forklarer hvordan en kommune kan gå frem for å fastsette en arealstrategi og et jordvernmål i kommuneplanen. Selv om veilederen henvender seg mest til planområdet til regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (regionalplanen/RPJSR) er metodikken også relevant for andre kommuner i Rogaland, og resten av landet.

Arealstrategi og jordvernmål i samfunnsdelen

Veilederen anbefaler at både arealstrategi og jordvernmål utarbeides i samfunnsdelen. Dette sikrer at disse verktøyene er godt forankret i kommuneplanen, og kan danne en rød tråd videre til arealdel, handlingsdel og økonomiplan. Jordvernmålet bør i tillegg være en retningslinje i arealdelen.

Om samfunnsdelen ikke skal revideres anbefaler veilederen at arealstrategi og jordvernmål utarbeides gjennom prinsippvedtak i forkant av arbeidet med arealdelen.

Formulering av jordvernmål

Veilederen anbefaler at det kommunale jordvernmålet inneholder en ambisjon om at *minst mulig* jordbruksareal skal omdisponeres til utbygging. Jordvernmålet bør tallfeste maksimal årlig omdisponering av jordbruksareal etter KOSTRA (SSBs kommune-stat rapportering). For å fange opp landbrukets egen nedbygging bør jordvernmålet også tallfeste maksimal årlig fysisk nedbygging av jordbruksareal. Jordbruksareal er definert som fulldyrka og overflate-dyrka areal, og innmarksbeite.

Kunnskapsbaserte prosesser

Veilederen anbefaler en trinnvis metode for å jobbe frem en arealstrategi, der det legges stor vekt på kunnskapsinnhenting og vurdering av ulike utbyggingsalternativ. Endelig tallfesting av jordvernmål bør vente til de ulike utbyggingsalternativene i arealstrategien er vurdert.

Arealregnskap er et sentralt verktøy for å vurdere ulike utbyggingsalternativ. I vedlegg 1 gis det en oppskrift på hvordan et arealregnskap kan settes opp.



Arealstrategi i 7 trinn

Trinn 1: Målet med trinn 1 er å finne ut hvilke føringer og rammer for den overordnede areal- og samfunnsutviklingen som skal ligge til grunn for arbeidet med arealstrategien, og dermed også for det kommunale jordvernmålet.

Trinn 2: På trinn 2 utarbeides kriterier som benyttes til å velge utbyggingsalternativ senere i prosessen. Dette gjøres ved å oversette føringene og rammene i første trinn til noen konkrete spørsmål som kan belyse konsekvensene av ulike strategiske valg som kommunen må gjøre.

Trinn 3: På trinn 3 vurderes hvilken kunnskap man trenger å innhente for å kunne sette opp ulike utbyggingsalternativ. Kunnskapen skal også innhentes på dette trinnet.

Trinn 4: På trinn 4 skal kommunen identifisere de strategiske valgene man kan ta ved å vurdere mulighetene og begrensingene. Der det er et handlingsrom kan dette bety at kommunen står overfor et strategisk valg som politikerne kan bestemme utfallet av, gjennom arealstrategien

Trinn 5: På trinn 5 skal det settes opp ulike utbyggingsalternativ som svarer på de strategiske valgene som er identifisert i trinn 4. Alternativene bør være så sammenliknbare som mulig, men illustrere ulike retninger kommunen realistisk sett kan gå i.

Trinn 6: Trinn 6 vil belyse hvor god måloppnåelse de ulike alternativene har gjennom å benytte enkle spørsmål. Dette trinnet skal hjelpe både administrasjonen til å gjøre en innstilling, og politikere til å velge et alternativ.

Trinn 7: Målet for trinn 7 er å anbefale et utbyggingsalternativ som grunnlag for en arealstrategi i kommuneplanen. Dette gjøres på grunnlag av en sammenligning av de ulike alternativene som ble satt opp mot hverandre i trinn 6.

Figur 1: Prosessbeskrivelse - arealstrategi i 7 trinn



Innhold

1. Forord	8
2. Innledning	9
2.1 Arealstrategi er et hjelpemiddel i kommuneplanprosessen	10
2.2 Eksempler på arealstrategi	11
2.3 Huskeliste til arealstrategi-prosessen	12
2.4 Krav til arealstrategi i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke	13
2.5 Regionalt jordvernmål for planområdet	14
3. Prosess: Arealstrategi, kommunalt jordvernmål og kommuneplanprosessen	16
3.1 Ulike tidspunkt for å behandle arealstrategien	18
3.2 Anbefaling om vedtakstidspunkt	20
3.3 Bruk av prinsippvedtak til forankring	20
3.4 Metoder for forankring og medvirkning	20
3.5 Fastsettelse av kommunalt jordvernmål	21
3.6 Bruk av arealstrategien i prosessen med arealdelen	22
3.7 Bruk av arealstrategien etter kommuneplanprosessen	22

4. Trinn 1: Beskrive og sortere føringer og rammer	23
4.1 Hva skal vi gjøre?	24
4.2 Eksempel	24
5. Trinn 2: Lage kriterier for valg av utbyggingsalternativ	27
5.1 Hva skal vi gjøre?	28
5.2 Eksempel	28
6. Trinn 3: Identifisere kunnskapsbehovet og etablere kunnskapsgrunnlaget	31
6.1 Hva trenger vi å vite noe om?	32
6.2 Eksempel	33
6.3 Utredninger	36
7. Trinn 4: Identifisere strategiske valg	44
7.1 Hvordan identifisere strategiske valg?	45
7.2 Eksempel	46
8. Trinn 5: Utvikle alternativer som svarer på de strategiske valgene	48
8.1 Hvordan utvikle utbyggingsalternativ?	49
8.2 Eksempel	49
9. Trinn 6: Belyse og vurdere alternativene	51
9.1 Hvordan belyse og vurdere alternativene?	52
9.2 Eksempel	52
10. Trinn 7: Velge og begrunne en arealstrategi	53
10.1 Hvordan velge og begrunne arealstrategi?	54
10.2 Hvordan dokumentere?	54

11. Sette et kommunalt jordvernmål	55
11.1 Hvordan tallfeste et kommunalt jordvernmål?	57
11.2 Formulering av kommunalt jordvernmål	58
11.3 Eksempel	60
12. Litteratur	62
13. Vedlegg 1: Oppskrift på arealregnskap	63
13.1 Arealregnskap med utbyggingskapasitet innenfor tettsteder og regionale næringsområder	65
13.2 Arealregnskap med utbyggingskapasitet og planlagt nedbygging utenfor tettstedene og regionale næringsområder	75
13.3 Forventet utbygging til samferdsel	82
13.4 Beregning av landbrukets eget arealbehov	84
13.5 Oppsett av utbyggingsalternativer med beslag av jordbruksarealer	85
14. Vedlegg 2: Rapportering av omdisponert jordbruksareal etter SSBs kommune-stat rapportering (KOSTRA)	89

Kapittel 1

Forord

20. oktober 2020 vedtok fylkestinget i Rogaland Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Planen skal bidra til strategisk retning, forutsigbarhet og samordning av bolig-, areal og transportplanlegging i de ti kommunene i og rundt storbyregionen Stavanger-Sandnes, og erstatter regionalplan for Jæren fra 2013. Regionalplanen følger også opp Jordvernstrategi for Matfylket Rogaland (regional jordvernstrategi) som ble vedtatt i fylkestinget i 2019.

En viktig del av arbeidet med å følge opp regionalplanen er å jobbe godt med, og samarbeide om, planlegging på kommuneplan-nivå. I regionalplanen gis det føringer om bruk av arealstrategi og jordvernmål i kommuneplanen. Brukt riktig kan dette være effektive verktøy som bidrar til at kommunenes arealbruk er mest mulig bærekraftig, i tråd med målene i regionalplanen og regional jordvernstrategi. For å bistå kommunene i arbeidet med å lage arealstrategi og jordvernmål har Rogaland fylkeskommune gjennomført et veiledningsprosjekt våren 2021, med bistand fra Rambøll/Henning Larsen.

Arbeidet har bestått av en serie digitale verksteder som har utforsket hvordan ulike kommuner, både i regionene og andre steder i Norge jobber med arealstrategi og jordvernmål. I tillegg til deltakere fra kommunene i planområdet og fylkeskommunen, har statsforvalteren, Statens vegvesen og Jernbanedirektoratet deltatt i verkstedene. Et viktig mål med arbeidet har vært å styrke kontakt og bli bedre kjent med planleggere på tvers av kommunegrensene.

Leveransen fra prosjektet er en veileder i hvordan gå frem for å utvikle arealstrategi og jordvernmål i egen kommune. Veilederen er ikke en fasit, og dekker heller ikke alle forhold og hensyn som kan være viktige i en planprosess i en gitt kommune. Det er likevel et mål at veilederens trinnvise oppbygging og bruk av eksempler vil gjøre den både relevant og praktisk.

Til eksemplene i veilederen er det tatt utgangspunkt i en fiktiv kommune med en fastsatt utbyggingsgrense mot dyrka mark, planlagt samferdselsutbygging og by/tettstedsområder med fortettings- og transformasjonspotensial. Selv om veilederen er rettet særlig mot oppfølging av regionalplanen, er eksemplene og verktøyene også relevante for andre kommuner. Dette gjelder ikke minst øvelsen i å lage arealregnskap i forbindelse med kommuneplanarbeidet (vedlegg 1).

Tusen takk til alle deltakerne på verkstedene for gode diskusjoner og innspill til veileder!

Stor takk til Kommunal og moderniseringsdepartementet (KMD) som har finansiert veilederen.

Thorbjørn Faber Geirbo og Synne Dækko Næss fra Rambøll/Henning Larsen fortjener en ekstra stor takk for grundig og godt arbeid med å lede verkstedene og arbeidet med veilederen.

En siste takk går til Anne Helen Hana og Hilde Oftedal fra Sola kommune for mange presise innspill til forbedring av veilederen i sluttfasen.

Kapittel 2

Innledning



En målrettet og helhetlig arealpolitikk i de ti kommunene i planområdet til regionalplanen er en forutsetning for at kommunene bidrar til å oppfylle regionalplanens visjon om «en bæredyktig og endringsdyktig region».

Arealstrategi og jordvernmål er to virkemiddel som kan bidra til dette. Gjennom en trinnvis og praktisk veileder om hvordan en kommune kan jobbe med disse virkemidlene, er den ønskede effekten at veilederen skal bidra til at regionen sammen når målene i regionalplanen og regional jordvernstrategi.

Det er store forskjeller mellom kommunene. Veilederen må også treffe behovene og planressursene til litt mindre kommuner, ikke bare de største. Det er et mål at veilederen skal kunne sette alle kommunene i planområdet i stand til å lage arealstrategi og jordvernmål.

I veilederen beskrives det hva en arealstrategi er, hvordan kommunen kan bruke den og hvilke prosesser og metoder kommunen kan bruke for å utvikle og vedta den. Tilsvarende er det beskrevet prosesser og metoder kommunen kan bruke for å fastsette et kommunalt jordvernmål.

Selv om arealstrategi og jordvernmål er to ulike virkemiddel, gjerne med ulike politiske vedtak, er prosessene likevel knyttet tett sammen. Det regionale jordvernmålet er én av de sentrale føringene som kommunen må utforme sin arealpolitikk innenfor. På samme vis er prosessen rundt arealstrategien, med vurderinger av arealreserver og -behov, førende for prosessen med å fastsette et kommunalt jordvernmål.

Veilederen er primært skrevet for kommuneplanleggerne i kommunene, men også kommunedirektøren, andre i dennes stab eller andre ansatte og politikere som er involvert

i kommunens strategiske ledelse skal ha utbytte av veilederen. Vedleggene er derimot av mer teknisk karakter.

Selv om kommuneplanleggerne i den enkelte kommune kan oppleve å sitte litt alene med arbeidet til kommunens overordnede arealpolitikk, er likevel kollegaer i nabo-kommuner eller i fylkeskommunen aldri langt unna. I veilederen er det derfor understreket nytten av å dele erfaringer på tvers av kommunene og mellom kommunalt og regionalt nivå.

2.1 Arealstrategi er et hjelpemiddel i kommuneplanprosessen

Kommuneplanen består av en samfunnsdel med handlingsdel og en arealdel. Én utfordring mange kommuner har møtt på er å skape en god sammenheng mellom samfunnsdel og arealdel. Som et svar på dette har arealstrategi dukket opp for å gjøre det enklere å «oversette» mål og strategier fra samfunnsdelen til arealpolitiske grep i arealdelen. En arealstrategi blir derfor et hjelpemiddel i prosessen med å lage kommuneplanens arealdel.

I Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder for kommuneplanens arealdel (2021), behandles langsiktig arealstrategi i et delkapittel. Her anbefaler departementet at kommunene utarbeider en langsiktig arealstrategi i forbindelse med rullering av kommuneplanens samfunnsdel.

I veilederen fra KMD trekkes det frem at arealstrategien skal se utover planperioden på 12 år, og se på utviklingstrekk som strekker seg 20–30 år fremover i tid. Veilederen setter også fokus på at arealstrategien skal vise hvordan kommunenes fremtidige arealbruk kan bidra

til å oppnå FNs 17 bærekraftsmål. I tillegg til dette bør følgende temaene behandles:

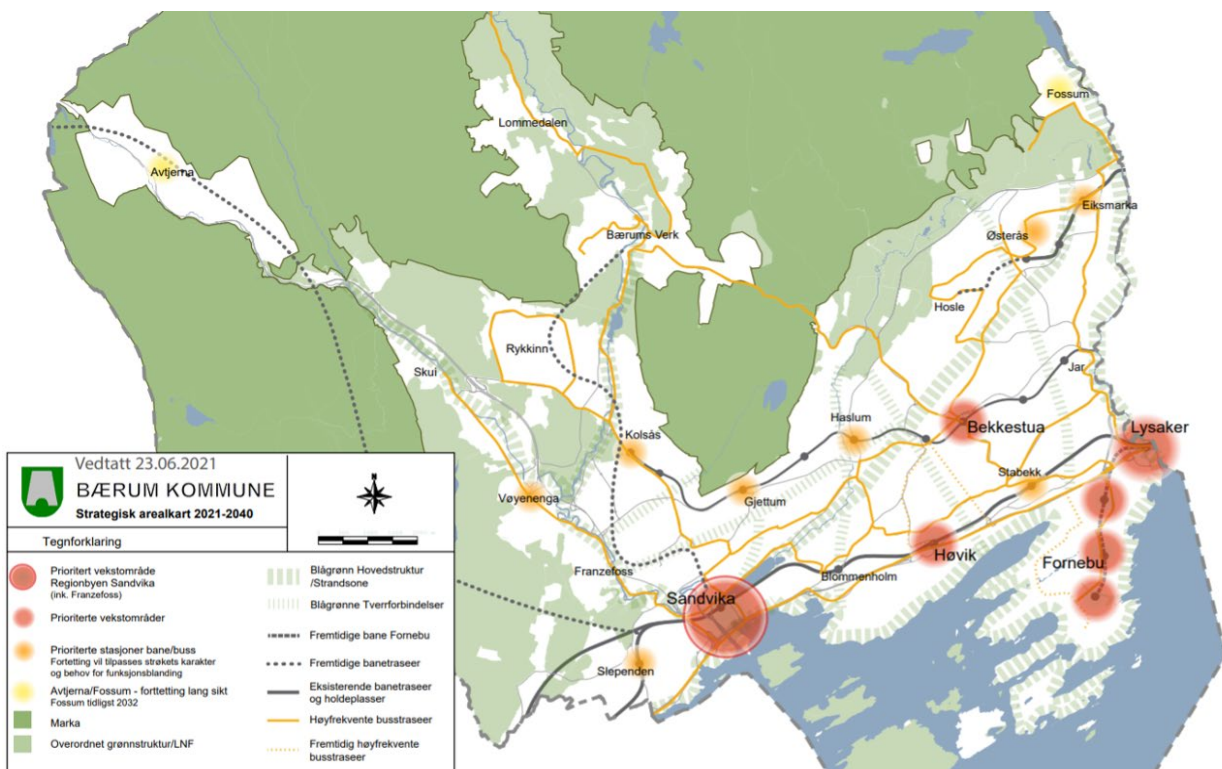
- Utbyggingsretninger
- Fortetting- og transformasjonsområder
- Kommunikasjonslinjer og -knutepunkt
- Langsiktige grenser for utbygging mot landbruks-, natur- og friluftsområder

Videre påpekes det at en arealstrategi vil være med på å tydeliggjøre og forplikte kommunen til å følge føringene fra samfunnsdelen og arealstrategien videre inn i arealdelen. Dette kan hjelpe til med å for eksempel avise arealinnspill til kommuneplanens arealdel som bryter med føringene, før innspillene blir konsekvensutredet.

2.2 Eksempler på arealstrategi

En arealstrategi kan utformes på ulike måter. Noen kommuner velger å ha strategien på et overordnet nivå, der man kun peker på prioriterte områder og overordnet infrastruktur. Andre er mer detaljerte, for eksempel ved å vise til hvor mye befolkningsvekst man forventer å legge til i de ulike delene i kommunen i planperioden. Det er også litt ulikt om man velger å benytte seg av en kartillustrasjon eller ikke for å vise strategiske valg i arealstrategien.

I løpet av veiledningsprosjektet våren 2021 har deltakerne fra kommuner på Jæren fått diskutere sine tanker og erfaringer med å lage arealstrategi. I prosjektet er det også sett på arealstrategier fra andre steder i Norge. Illustrasjonene under er fra tre ulike arealstrategier, med ulik detaljeringsgrad.



Figur 4: Kartillustrasjon Bærum kommune, Strategisk arealkart 2021-2040.



Figur 5: Kartillustrasjon Midt-Telemark kommune, Samfunnsdel av kommuneplan for Midt-Telemark kommune, s. 17.



Figur 6: Kartillustrasjon Ås kommune, Planprogram for rullering av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, s. 10.

2.3 Huskeliste til arealstrategi-prosessen

Denne veilederen viser hvordan arbeidet med arealstrategi i en kommune kan deles inn i syv trinn. Det er viktig å tenke igjennom følgende når man går i gang med prosessen:

- **Politisk forankring**
Arealstrategien må være godt politisk forankret om den skal ha effekt. Det innebærer at det må legges opp en prosess der politikerne delta aktivt og føler eierskap til strategien. En god prosess rundt arealstrategi kan også bidra til at politikere får en sterkere forståelse for og av kommuneplanprosessen, og sammenhengen mellom samfunnsdel og arealdel.
- **Målrettet strategi**
Arbeidet med arealstrategien må innrettes med tanke på at strategien skal ha en tydelig effekt. Arealstrategien skal bidra til at arealdelen følger opp de overordnede mål for samfunnsutviklingen, som settes i samfunnsdelen.
- **Avklare strategiske valg**
Strategiske valg må avklares tidlig i arbeidet med arealstrategi. Her kan det være behov

for å avveie ulike, og tidvis motstridende føringer om miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft.

- **Gjennomførbarhet**
Selv om arealstrategien bør være ambisiøs på vegne av målene man ønsker å oppnå, bør utgangspunktet også være at strategien skal kunne gjennomføres i praksis. Dette kan være spesielt utfordrende dersom overordnede føringer for arealbruk innebærer et tydelig brudd med etablert praksis. Et godt kunnskapsgrunnlag som kan vise *hvordan* man kan endre kurs er avgjørende.
- **En rød tråd**
Kommuneplanen er et stort prosjekt. Det er derfor viktig å etablere en rød tråd som binder de ulike delene av planen sammen, og som er gjenkjennelig for de folkevalgte. Arealstrategien bør utvikles på en måte og en form som gjør at den henger godt sammen med både samfunnsdelen og arealdelen, og bidrar til å knytte disse to plandelene sammen. Arealstrategien bør for eksempel kunne brukes aktivt for å ta både større og mindre valg underveis i arbeidet med arealdelen, inkludert en tidsbesparende grovsiling av arealinnspillene i arealdelen.

2.4 Krav til arealstrategi i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Regionalplanens retningslinje 5.2.3. *Arealstrategier i kommuneplanene* har følgende føringer for kommunens arbeid med arealstrategi:

Selv om retningslinjen i regionalplanen presiserer at arealstrategi henger sammen med revisjon av arealdelen er konklusjonen etter veiledningsprosjektet i 2021 at arbeidet med arealstrategi bør starte tidligere, helst som en del av samfunnsdelen.

Ved revisjon av kommuneplanens arealdel utarbeider kommunene arealstrategier som angir prioritering og rekkefølge for utvikling av utbyggingsområder, basert på regionale mål og strategier:

- Regionalt prioriterte utbyggingsområder tilrettelegges for utvikling, og med rekkefølge.
- Eksisterende tettsteder utvikles «innenfra og ut».
- Ubebygde områder evalueres etter måloppnåelse og grad av konflikt med jordvernmålet. Områder med

høy oppnåelse av regionale mål kan tilrettelegges for å opprettholde et godt bomiljø/lokal samfunnsutvikling, mens områder med lav måloppnåelse bør tas ut av kommuneplanen.

Arealstrategiene bør i tillegg inneholde en beskrivelse av kommunale virkemidler og andre tiltak for gjennomføring. Som grunnlag for arealstrategiene bør det foreligge en vurdering av arealbehov i kommuneplanperioden og kartlegging av kapasitet for fortetting og ny utbygging.

2.5 Regionalt jordvernmål for planområdet

Det regionale jordvernmålet ble vedtatt av fylkestinget i 2019 som en del av Jordvernstrategi for matfylket Rogaland. Strategien fastslår at årlig omdisponering av jordbruksareal i Rogaland ikke skal være mer 10 % av det nasjonale jordvernmålet (400 dekar).

Det regionale jordvernmålet er tatt inn i regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylke på side 31, og presisert for planområdet. Målet har tre punkter:

Jordvernmål

- Det er ambisjon om at årlig omdisponering av jordbruksareal i planområdet skal være minst mulig, men i gjennomsnitt ikke mer enn 5 % (200 dekar) av det nasjonale jordvernmålet.
- Det er mål om at fysisk nedbygging av jordbruksareal i planområdet i perioden til 2050 skal være minst mulig men i gjennomsnitt ikke mer enn 550 dekar årlig.
- Total mengde omdisponert jordbruksareal i kommuneplaner skal ikke overskride 10 000 dekar.



Figur 7: Langsiktig grense landbruk i Temakart Rogaland.

I tillegg sier retningslinje 7.2.2 Jordvernmål i regionalplanen at:

«Ved revisjon av kommuneplanens arealdel skal kommunene fastsette egne jordvernmål som tar utgangspunkt i ambisjonsnivået i det regionale jordvernmålet. Gjennomsnittlig omdisponering/nedbygging i planområdet skal ikke overskride jordvernmålet i regionalplanen over en viss periode.

Innsigelse til arealdisponering i kommuneplan eller reguleringsplan skal ikke begrunnes utelukkende ut fra avvik fra øvre grense i jordvernmålet.

Nedbygging av jordbruksareal til landbruksbygg/-tiltak skal ikke overstige 10 % i året av det regionale jordvernmålet, i henhold til Jordvernstrategi for matfylket Rogaland.»

Regionalplanen sier også noe om langsiktig grense for landbruk/utvikling i retningslinje 7.2.3;

«I kommuneplanens arealdel skal det defineres en langsiktig grense for landbruk/utvikling rundt alle tettsteder med over 2000 innbyggere. Regional langsiktig grense for landbruk ligger fast som minimumsgrense. Dersom kommunene gjennom vedtatte kommuneplaner legger inn økt landbruksareal vil langsiktig grense justeres i tråd med dette».

Jordvernmålet i regionalplanen er ikke fordelt mellom de ti kommunene på Jæren og Søre Ryfylke. Men summen av planlagt utbygging i reguleringsplaner, kommuneplanene og planlagte samferdselsprosjekter samt statistikk for hvor mye av jordbruksarealene landbruket selv bygger ned til driftsbygninger mm. tydeliggjør at det påhviler alle kommunene et stort ansvar med å styre arealpolitikken mot en utvikling der *minst mulig* jordbruksarealer planlegges eller rent fysisk bygges ned. Helt innledningsvis i arbeidet med arealstrategi og jordvernmål kan det være hensiktsmessig å sette et foreløpig referansetall for hvor mye jordbruksarealer som kan bygges ned i kommunen dersom planområdet i fellesskap skal forventes å nå målene fra regionalplanen og jordvernstrategien.



Kapittel 3

Prosess: Arealstrategi, kommunalt jordvernmål og kommuneplan- prosessen



Det finnes ingen fasit på hvordan en arealstrategi *skal* utarbeides. I dette kapittelet følger en gjennomgang av hvor i kommuneplanprosessen en arealstrategi *kan* vedtas, samt fordeler og ulemper ved ulike løsninger. Det vises også til hvilke overordnede rammer som plan- og bygningsloven har for en arealstrategi og planprosessen rundt.

Veilederen anbefaler at arealstrategien legges til samfunnsdelen. Dette sikrer at strategien er godt forankret i kommuneplanen og at den utarbeides innenfor kommuneplanens medvirkningsopplegg. En arealstrategi i samfunnsdelen kan også danne en rød tråd videre til arealdel, handlingsdel og økonomiplan. Det er imidlertid viktig at ikke arealstrategien bidrar til å forsinke vedtak av samfunnsdelen, slik at den kan bli et operativt styringsdokument for kommunestyreperioden.

Om samfunnsdelen ikke skal revideres anbefaler veilederen at arealstrategien utarbeides gjennom prinsippvedtak i forkant av arbeidet med arealdelen, og at den inngår som en del av arealdelens planbeskrivelse og/eller som retningslinjer når arealdelen vedtas.

Det kan også være tilfeller der kommuner velger å lage arealstrategi løsrevet fra kommuneplanprosessen, for en enkeltsak, temaplan eller et strategidokument. Veilederen anbefaler likevel at arbeidet legges til kommuneplanen. Videre omtale vil derfor konsentrere seg om kommuneplanprosessen.

Når det gjelder det kommunale jordvernmålet vil dette være en viktig overordnet føring i arealpolitikken. Veilederen anbefaler derfor at kommunen også setter et kommunalt jordvernmål i samfunnsdelen. Jordvernmålet bør også legges inn som en retningslinje i arealdelen slik at den får en mest mulig konkret, forvaltningsmessig betydning for arealplanlegging i kommunen.

Både arealstrategi og jordvernmål bør være et tema i planstrategien. På denne måten sikrer man at disse viktige plangrepene vurderes med jevnlig mellomrom, selv om ikke kommuneplanen skal rulleres.

3.1 Ulike tidspunkt for å behandle arealstrategien

Forholdet til planstrategien

Én gang i hver valgperiode skal den kommunale planstrategien revideres, senest ett år etter at nytt kommunestyre er konstituert. Det er i planstrategien man skal drøfte overordnede strategiske valg for kommunens samfunns-utvikling. I plan- og bygningsloven §10-1 *Kommunal planstrategi* blir også langsiktig arealbruk trukket frem som et tema som skal diskuteres i planstrategien. Det anbefales i lovkommentaren til loven at det utarbeides en langsiktig arealstrategi «*både for å ivareta samordning, utbygging og vern av områder*».

Selv om plan- og bygningsloven og tilhørende lovkommentar anbefaler at en langsiktig arealstrategi skal utarbeides til, og vedtas i kommunens fireårige planstrategi er det erfaringsmessig mange kommuner som ikke følger dette. Deltakerne i veiledningsprosjektet på Jæren i 2021 har også vært samstemte i at hovedvekten av arbeidet med arealstrategi bør komme i kommuneplanen. Man kan derimot

se for seg at langsiktig arealbruk blir diskutert i planstrategien, uten at dette omtales som kommunens arealstrategi.

Som en del av kommuneplanens samfunnsdel

Gjennom planstrategien avgjør politikerne om kommuneplanens samfunnsdel skal rulleres i løpet av de kommende fire årene. Plan- og bygningsloven §11-2 sier blant annet at samfunnsdelen «*bør inneholde en beskrivelse og vurdering av alternative strategier for utviklingen i kommunen*». I lovkommentaren beskrives det også at sammenhengen mellom langsiktige mål og strategier og fysiske konsekvenser av disse skal vises. I arbeidet med dette kan en arealstrategi være et verktøy.

KMDs veileder for arealdelen anbefaler også at arealstrategien legges til samfunnsdelen. Arealstrategien vil da kunne fungere som en oppsummering av hva målene og strategiene i planen har av fysiske konsekvenser i kommunen. Om arealstrategien utarbeides som en del av samfunnsdelen, vil man kunne si noe mer konkret om hva arealstrategien har å si for handlingsplanen og videre i økonomiplanen.

Tabell 1: Fordeler og ulemper med arealstrategi som en del av samfunnsdelen

Fordeler	Ulemper
Sammenhengen mellom kommunens overordnede strategiske mål og konsekvenser for arealbruk blir tydelige. Kan gi en rød tråd fra samfunnsdelen til arealdelen og videre til handlingsplan og økonomiplan. Dette gir forutsigbarhet for eksterne aktører	Hvis kommunen velger kun å rullere arealdelen, har man ingen arealstrategi som er oppdatert og forankret i sittende kommunestyre, før arbeidet med arealdelen starter opp.
Arealstrategien kan brukes direkte til «grovsilingen» av arealinnspill allerede fra starten av arbeidet med arealdelen	Kan være krevende å forsvare en «grovsiling» av konkrete arealinnspill dersom arealstrategien er for overordnet.
Arealstrategien vil omfattes av kommuneplanens medvirkningsopplegg.	Omfattende medvirkning og innspill til arealstrategien kan forsinke vedtak av samfunnsdelen.

Siden arbeidet med samfunnsdelen stort sett alltid kommer i forkant av arbeidet med arealdelen vil noen prinsipper for arealbruk allerede være klare når man starter opp arbeidet med arealdelen. Arealstrategien vil derfor kunne være en rød tråd mellom samfunnsdelen og arealdelen.

I kommuneplanens arealdel

Gjennom planstrategien avgjør politikerne også om kommuneplanens arealdel skal rulleres i løpet av de kommende fire årene. Plan- og bygningsloven §11-5 sier blant annet at:

«kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel) som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk». Lovkommentaren sier videre at «Planen skal vise sammenhengen mellom samfunnsutviklingen

som behandles i samfunnsdelen og hvilke utslag og behov dette gir for arealbruken, og hvordan arealene samlet sett bør disponeres for å løse oppgaver og behov som avklares i samfunnsdelen».

Om arealstrategien utarbeides som en del av prosessen med å lage arealdelen er det viktig at den kommer tidlig, og blir vedtatt før man vurderer konkrete arealinnspill. Dette kan for eksempel løses med å legge arealstrategien til planprogrammet for arealdelen eller ved å legge arealstrategien frem til politisk behandling som et prinsippvedtak eller foreløpig vedtak (se 3.3). En fordel med å legge arealstrategien til planprogrammet vil være at det blir sendt på offentlig høring. I begge tilfeller bør arealstrategien tas inn i arealdelen når den sluttbehandles. Strategien kan så tas videre inn i samfunnsdelen ved neste korsvei.

Tabell 2: Fordeler og ulemper med arealstrategi som en del av arealdelen

Fordeler	Ulemper
En prosess rundt arealstrategi kan være en god måte å starte opp prosessen med arealdelen på, der overordnede mål og føringer fra samfunnsdelen trekkes med, framfor å dukke rett ned i detaljer rundt plankart, bestemmelser og arealinnspill.	I det omfattende arbeidet med arealdelen kan man fort miste av syne koblingen mot de overordnede føringene i samfunnsdelen. Strategien kan på godt og vondt bli knyttet opp i detaljerte diskusjoner om plankart og bestemmelser.
Som for samfunnsdelen vil arealstrategi i arealdelen omfattes av kommuneplanens medvirkningsopplegg.	Strategiske hovedgrep i arealstrategien kan bli uthulet av enkeltinnspill.
Kan være lettere å kommunisere hvordan arealstrategi og arealdelen henger sammen når det inngår i samme prosjekt.	Kan være krevende å sortere arealinnspill, inkludert grovsiling av disse, dersom arealstrategien ikke vedtas på forhånd.
Det kan være mer tid til å drøfte hvordan målene for samfunnsutvikling i samfunnsdelen bør påvirke kommunens arealpolitikk dersom arealstrategien legges i arealdelen. Unngår også å forsinke samfunnsdelen.	Kan føre til at bærekraftig arealbruk i mindre grad blir gjenstand for diskusjon i samfunnsdelen dersom arealstrategi utsettes til arealdelen.

3.2 Anbefaling om vedtakstidspunkt

I tråd med KMD sin veileder anbefales det å legge arealstrategien til kommuneplanens samfunnsdel. Dette har noen klare fordeler, blant annet at man får trukket ut essensen av samfunnsdelens mål og strategier og oversatt dem til overordnet arealpolitikk. Å legge arealstrategien til samfunnsdelen vil også hjelpe til med å løfte blikket i arealpolitikken og knytte den tettere til overordnede føringer før man setter i gang arbeidet med kommuneplanens arealdel. Dette gir gode forutsetninger for å skape en rød tråd mellom samfunnsdelen og arealdelen, og videre til handlingsdel og økonomiplan.

Enkelte ganger vil det også være ønskelig for kommunen å legge arealstrategien til arealdelen. Det kan for eksempel være fordi man nylig har vedtatt en ny samfunnsdel og ikke ønsker å rullere denne. I slike tilfeller vil det være viktig å utarbeide arealstrategien i en tidlig fase av arbeidet med arealdelen, slik at den blir førende for denne, f.eks gjennom grovsiling av arealinnsplan.

3.3 Bruk av prinsippvedtak til forankring

Et eller flere prinsippvedtak eller foreløpig vedtak i god tid før første gangs behandling av enten samfunnsdelen eller arealdelen, kan bidra til at arealstrategien kommer på plass tidlig. Det kan også være positivt å dele opp prosessen rundt arealstrategi med slike vedtak. Overordnede strategiske valg om arealpolitikken kan tas tidlig i prosessen, mens politikerne får mer tid til å jobbe seg gjennom detaljene i arealstrategien. Det kan også være relevant å dele opp arbeidet med å fastsette jordvernmål på denne måten. Slike vedtak kan gjerne knyttes

til politiske arbeidsverksted og andre fora der både politikere og administrasjonen er til stede.

Bruk av prinsippvedtak vil være særlig relevant dersom man ikke har en arealstrategi eller et jordvernmål i samfunnsdelen fra før, og ønsker å fastsette dette tidlig i arbeidet med arealdelen. Selv om arealstrategi og jordvernmål vedtas helt eller delvis ved hjelp av prinsippvedtak underveis, må disse plangrepene også legges inn i kommuneplanen før sluttbehandling.

3.4 Metoder for forankring og medvirkning

For at en arealstrategi eller et jordvernmål skal ha god forankring og kunne brukes aktivt i arbeidet med arealdelen er det viktig å jobbe med forankring både innad i kommuneadministrasjonen, blant politikerne i formannskap, og kommunestyret.

De syv trinnene som er anbefalt for å utvikle en arealstrategi, og som er beskrevet i de følgende kapitlene, viser at medvirkning fra ulike tjenesteområder i kommunen er nødvendig. Uten medvirkning vil det være krevende å lage en realistisk og gjennomførbar arealstrategi som samtidig bidrar til at kommunen når flest mulige av sine overordnede mål for samfunnsutviklingen.

Hvordan det er hensiktsmessig å organisere den interne medvirkningen vil avhenge av organiseringen av kommuneplanarbeidet. Generelt vil det være nyttig å ha et møte tidlig der alle tjenesteområder får anledning til å informere om føringer, behov og strategier for sine felt. Arbeidsverksted, utflukter og lignende kan også være en nyttig måte å bli kjent på tvers av avdelinger og med politikerne.

Det er ingen lovpålagte krav til medvirkning fra regionale myndigheter i utarbeidelse av arealstrategi utover kravene som gjelder kommuneplanprosessen generelt. Likevel vil det være nyttig å kontakte fylkeskommunen. De har et ansvar for veiledning av kommunene i plansaker og har oversikt over større regionale planer og tiltak som er relevante for arealstrategiarbeidet, inkludert kunnskap om arealsituasjonen, jordvern med mer i hele regionen. Fylkeskommunen vil også kun henvise videre til kommuner i samme situasjon, Statsforvalteren og andre relevante instanser.

Kommunene på Jæren er tett forbundet, og utviklingen i én kommune gir effekter og muligheter i en annen kommune. Det er nyttig å være orientert om den overordnede arealpolitikken for nabokommunene, og å se på om det mulig å oppnå positive ringvirkninger ved å samordne arealpolitikken på tvers av kommunene. GIS-arbeidet som bør gjennomføres i forbindelse med arealregnskap er et eksempel på arbeid som kommuner kan samarbeide om.

3.5 Fastsettelse av kommunalt jordvernmål

Kapittel 12 tar for seg hvordan man kan arbeide for å sette et kommunalt jordvernmål.

Det er viktig å avklare når og hvor i kommuneplanprosessen jordvernmålet skal vedtas. Jordvernmålet er også en viktig føring for arealstrategien, og disse to verktøyene bør ta utgangspunkt i samme kunnskapsgrunnlag om arealreserver, -behov og andre føringer. Det kan derfor være fornuftig å jobbe parallelt med arealstrategi og jordvernmål, med mål om at begge fastsettes i samfunnsdelen. Dersom samfunnsdelen ikke skal rulleres kan jordvern-

målet fastsettes som et prinsippvedtak, gjerne sammen med arealstrategi.

For at jordvern skal stå sentralt i arbeidet med arealstrategien helt fra starten av, selv om et jordvernmål enda ikke er vedtatt, kan det vurderes å fastsette et foreløpig, internt referansetall tidlig i prosessen med arealstrategi. Et slikt referansetall kan ta utgangspunkt i ulike føringer og forhold, som for eksempel en overordnet vurdering av ubenyttede arealreserver, kommunens andel av jordbruksareal i regionen og føringen fra det regionale jordvernmålet om «minst mulig» omdisponering av jordbruksareal.

Selv om det kan være nyttig å gjøre noen tidlige betraktninger om hva det kommunale jordvernmålet kan være, anbefaler veilederen likevel av det er prosessen med å utvikle arealstrategi og vurdere ulike utbyggingsalternativ som benyttes til å avklare hvordan kommunen skal følge opp det regionale jordvernmålet, og fastsette et kommunalt jordvernmål. En politisk behandling av et foreløpig referansetall anbefales ikke da det kan stå i veien for det videre arbeidet med å fastsette et jordvernmål på en mest mulig kunnskapsbasert måte.

Jordvernmålet bør også tallfestes som en retningslinje i arealdelen. På denne måten blir jordvernmålet en helt konkret føring fra samfunnsdelen inn i arbeidet med arealdelen. I arealdelen bør målet også følges opp med tiltak, som for eksempel ikke å legge ut nye utbyggingsområder på jordbruksareal, eller tilbakeføre områder som er regulert til boligformål eller annen bebyggelse til LNFR-formål.

3.6 Bruk av arealstrategien i prosessen med arealdelen

Det er samfunnsdelen, med arealstrategien, som viser hvilken retning kommunen skal jobbe mot fremover. Den viser også retning utover arbeidet med kommuneplanens arealdel, som for eksempel arbeidet med økonomiplan, kommunedelplaner, ulike temaplaner og strategier.

Hvis arealstrategien kommer tidlig i kommuneplanprosessen, kan den også være et viktig verktøy i en første grovsiling av arealinns spill i arealdelen. På samme måte som vi belyser og vurderer utbyggingsalternativene i trinn 6 av arbeidet med arealstrategien, kan arealinns spillene i arealdelen belyses og vurderes. Arealinns spill som har lav måloppnåelse etter disse kriteriene, kan så avvises før konsekvensutredning (KU). Dette kan spare mye tid og ressurser i KU-arbeidet da kommunen kan konsentrere seg om arealinns spillene som er mest relevante for arealstrategien. I tilfeller der arealstrategien vedtas som et prinsippvedtak i forkant av arbeidet med arealdelen bør bruken av strategien til grovsiling også inkluderes i rådmannens innstilling.

Uavhengig av om det er foretatt en grovsiling av arealinns spillene i forkant bør arealstrategien uansett legges til grunn for den formelle konsekvensutredningen av arealdelen, sammen med de andre KU-temaene.

I henhold til regionalplanens retningslinje 5.2.3 skal kommunene vurdere ubebygde områder etter måloppnåelse og grad av konflikt med jordvernmålet, for å vurdere om arealer fortsatt bør ligge inne i kommuneplanen eller tas ut. I likhet med grovsiling og konsekvensutredning av arealinns spillene bør også arealstrategien legges til grunn for vurdering av disse ubebygde områdene.

3.7 Bruk av arealstrategien etter kommuneplanprosessen

Etter at kommuneplanen er vedtatt kan arealstrategien brukes som grunnlag for rapportering av måloppnåelse i samfunnsutviklingen. Den årlige behandlingen av kommunens handlings- og økonomiplan på høsten er et egnet tidspunkt for å rapportere til kommunestyret om måloppnåelse for de ulike sektorene i kommunen.

Arealstrategien kan operasjonaliseres til målbare indikatorer som viser om areal- og samfunnsutviklingen er i tråd med ønsket utvikling. Et eksempel på en slik operasjonalisering av mål for areal- og samfunnsutviklingen er vist i figur 8 under.

Arealstrategien kan også brukes som grunnlag for diskusjon med regionale og statlige myndigheter om prioriteringer av midler til kollektivtrafikk og samferdselsanlegg. Arealstrategien synliggjør hvilken utbygging kommunen ser for seg, og hva dette vil bety for fylkeskommunens og statens dimensjonering og prioritering av transportinfrastruktur.

Mål og resultatstyring

MRS

Mål- og resultatstyring
Byutvikling

Drammen skal mestre veksten og skape et bedre bymiljø

Mål fra Bystrategien	Mål i økonomiplan 2019-2022 og indikator	Ønsket resultat	Akseptabelt resultat	Uønsket utfall	Resultat 2017
Drammen skal være en vakker, ren og trygg by	Økt boligbygging skal bidra til god bokvalitet og Antall nye boliger som svarer til SSBs befolkningsprognose	Antall nye boenh. tilsvarer >1,4% befvkst	Antall nye boenh. tilsvarer 1-1,4% befvkst	Antall nye boenheter tilsvarer <1% befvkst	Nye boliger tilsvarer 0,6 % befvkst
Det skal være et mangfold av boliger i Drammen og Drammensregionen når det gjelder pris, størrelse, beliggenhet og utforming. Nye	Hovedandelen av veksten i boliger og arbeidsplasser skal skje i bybåndet. Andel nye boliger i bybåndet (Bragernes, Strømsø/Danvik, Åssiden, Gulskogen,	>70%	40-70%	<40%	88 %

Figur 8: Eksempel på mål og resultatstyring for programområder 04 Byutvikling i Økonomiplan for 2019–2022 for Drammen kommune, side 108.

Kapittel 4

Trinn 1: Beskrive og sortere føringer og rammer

Målet med trinn 1 er å finne ut hvilke føringer og rammer for den overordnede areal- og samfunnsutviklingen som skal ligge til grunn for arbeidet med arealstrategien, og dermed også for det kommunale jordvernmålet.

4.1 Hva skal vi gjøre?

Det anbefales at man starter arbeidet med en bred tilnærming når de ulike føringene og rammene skal listes opp, og at man heller legger til side føringer som viser seg å være mindre aktuelle for avveininger om arealbruk på et overordnet, strategisk nivå i kommunen. Etter trinn 1 skal man sitte igjen med en liste over aktuelle føringer og rammer som skal brukes videre i prosessen.

Regional plan for Jæren og Søre Ryfylke har mange konkrete føringer som kan listes opp i en innledende oversikt. Andre føringer for arealstrategien finner man i overordnede planer og retningslinjer som kommuneplanens samfunnsdel, regionale planer og nasjonale forventninger.

I tillegg til føringene i overordnede planer finnes også mange andre rammer for utviklingen i kommunen, som vil kunne påvirke arealutviklingen. Dette kan være planer for kommunal drift og investeringer, som for eksempel skoleutbyggingsplan eller hovedplan for vann og avløp. Det kan også være rammebetingelser som er utenfor kommunens kontroll som for eksempel plassering av et nytt sykehus eller bygging av en ny europavei gjennom kommunen.

Under følger en oversikt over aktuelle overordnede føringer som kommunen kan se til for å skape en ramme for arealstrategien:

- Kommunal planstrategi
- Kommuneplanens samfunnsdel (mål og strategier)
- Planer for ulike kommunale tjenester og sektorer, helhetlig ROS-analyse mm.
- FNs bærekraftsmål
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- Statlige planretningslinjer
- Nasjonal transportplan

- Regionale planer og strategier (f.eks. regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, regionalplan for klimatilpasning, regional jordvernstrategi, samferdselsstrategi, nærings- og innovasjonsstrategi for Rogaland, fylkesROS)
- Byveksttale

Når man har identifisert potensielle føringer og rammer må det vurderes hva som er relevant for arealutvikling og hva som ikke er det, slik som vist i eksempelet under.

4.2 Eksempel

Tabellen viser hvordan en oversikt over overordnede føringer og rammer, med mulighetene og utfordringene disse kan skape, kan settes opp for en fiktiv kommune med byene/tettstedene A, B, C og D. Tabellen er et eksempel og må ikke leses som en uttømmende liste over hvilke føringer som gjelder. Vurderinger av ulike føringers relevans for arealstrategien vil også kunne variere fra kommune til kommune.

Eksempelet bruker reelle føringer fra retningslinjer i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (RPJSR). De andre eksemplene er for det meste fiktive.

Tabell 3: Eksempel på overordnede rammer, føringer og muligheter og vurdering av relevans

Navn på plan/dokument Føringer, rammer, muligheter/utfordringer	Relevant for arealstrategien?
<p>FNs bærekraftsmål</p> <p>2.4) Innen 2030 sikre at det finnes bærekraftige systemer for matproduksjon, og innføre robuste metoder som gir økt produktivitet og produksjon, som bidrar til å opprettholde økosystemene, som styrker evnen til tilpasning til klimaendringer, ekstremvær, tørke, oversvømmelse og andre katastrofer, og som gradvis bedrer arealenes og jordas kvalitet</p>	Ja
<p>Nasjonal transportplan</p> <p>Nedbygging av jordbruksarealer til E39, kryss og tilfartsvei.</p>	Ja
<p>Regional plan for Jæren og Søre Ryfylke (RPJSR)</p> <p><i>Hovedstruktur for areal- og transportutvikling:</i> A, B og C ligger på den regionale hovedstrukturen for arealutvikling og skal utvikles med høy arealutnyttelse innenfor langsiktig grense landbruk. Utbyggingen skal prioriteres i sentrum og sentrumsnært først, og potensialet for fortetting og transformasjon skal utnyttes før nye arealer kan omdisponeres til utbyggingsformål.</p>	Ja
<p>Regionale og kommunale planmyndigheter skal planlegge og legge til rette for at virksomheter lokaliseres i tråd med deres areal- og transportegenskaper etter prinsippet om «rett virksomhet på rett sted».</p>	Ja
<p>Omdisponering av jordbruksareal i planområdet for regional plan skal være minst mulig, men i gjennomsnitt ikke mer enn 5 % (200 dekar) Fysisk nedbygging av jordbruksareal i planområdet til regional plan i perioden til 2050 skal være minst mulig, men i gjennomsnitt ikke mer enn 550 dekar årlig. Total mengde omdisponert jordbruksareal i kommuneplaner i planområdet til sammen skal ikke overskride 10 000 dekar (ikke regulert kommuneplan-reserve) Jf. regional jordvernstrategi</p>	Ja
<p><i>Senterstruktur:</i> A er definert som kommunesenter som skal ha publikumsrettede og besøks-/arbeidsplass intensive funksjoner for hele kommunen. B og C er definert som lokalsenter som skal ha publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplass intensive funksjoner for sine nærmeste omland.</p>	Ja
<p><i>Transport:</i> I tettstedene i kommunen skal det planlegges for at all vekst i persontransport internt i tettstedene kan tas med gåing, sykling og kollektivtransport (lokalt nullvekstmål). I tettstedene i kommunen skal det planlegges for at all vekst i persontransport til storbyområdet kan tas med sykling, tog og forstads-bussruter der tilbudet finnes.</p>	ja
<p>Strategi for kollektivtransport</p> <p>B og C har det beste kollektivtilbudet i kommune. Mot slutten av planperioden skal A få bussbetjening med 10 minutters grunnbetjening mot regionsenteret.</p>	ja
<p>Kommuneplanens samfunnsdel</p> <p>Boligbyggingen skal være tilpasset det fremtidige boligbehovet med flere eldre og flere små husholdninger.</p>	ja

Tabell 3 – fortsettelse

Navn på plan/dokument Føringer, rammer, muligheter/utfordringer	Relevant for arealstrategien?
Befolkningen skal sikres mulighet for friluftsliv i nærmiljøet.	ja
De økologiske sammenhengene langs XX vassdraget skal styrkes.	ja
Boligbygging og kommunale investeringer skal motvirke levekårsopphopninger i C.	ja
Utbygging på områder utsatt ved ekstremnedbør skal unngås.	ja
80 % av alle skoleelever skal gå eller sykle til skolen.	ja
Strategi for forvaltning av kommunens eiendomsportefølje Kommunale eiendommer som kan utvikles/selges. Gamle Teknisk sentral i B. Tidligere avfallsmottak i C.	ja
Hovedplan for vann og avløp Begrensninger i kapasitet i rensedistriktet for B. Planlagt nytt renseanlegg ferdig i 2030. Oppgradering av vann- og avløpsnett i B i 2027-2030.	ja
Kommunedelplan for kulturminner og -miljøer Kulturmiljøverdier og historiske strukturer XX og XX i B skal ivaretas.	ja
Skolebehovsplan Begrenset skolekapasitet (barne- og ungdomsskole) øst i kommunen. Ny skolestruktur skal vurderes.	ja
Temaplan læring i barnehagen Krav om tilstrekkelig uteoppholdsareal med god kvalitet.	Nei, ivaretas i områdeplan/ reguleringsplan
Plan for kulturfeltet Sentrale akser i tettstedene skal ha rom for kunst og særpreg.	Nei, ivaretas i områdeplan/ reguleringsplan
Økonomiplanen Store planlagte investeringer fremover vil gi høy gjeldsgrad og behov for innsparinger i driftsbudsjettet.	ja



Kapittel 5

Trinn 2: Lage kriterier for valg av utbyggingsalternativ

På trinn 2 utarbeides kriterier som benyttes til å velge utbyggingsalternativ senere i prosessen. Dette gjøres ved å oversette føringene og rammene i første trinn til noen konkrete spørsmål som kan belyse konsekvensene av ulike strategiske valg som kommunen må gjøre.

5.1 Hva skal vi gjøre?

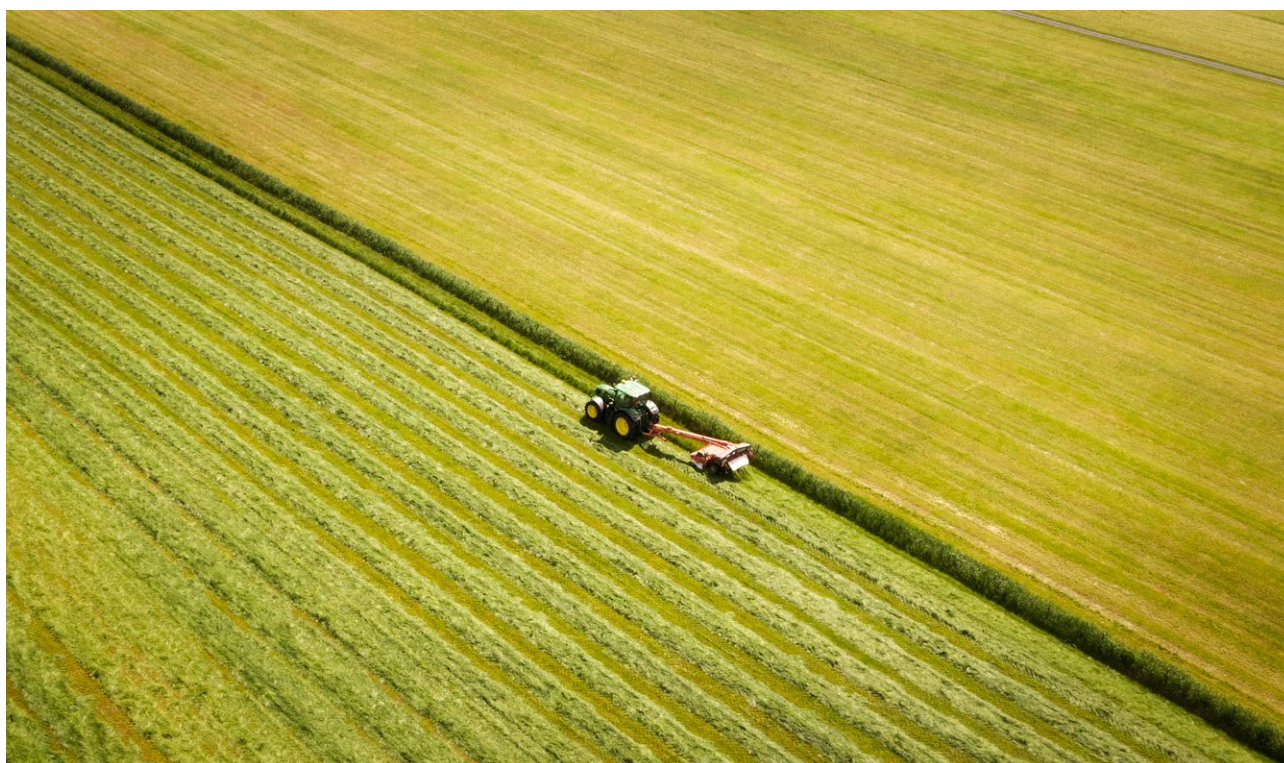
Jobben i trinn 2 blir å oversette de overordnede føringene og rammene fra trinn 1 til mest mulig konkrete spørsmål. Spørsmålene som stilles bør være nokså enkle. For at de skal kunne benyttes som kriterier for å vurdere utbyggingsalternativ opp mot hverandre, bør spørsmålene helst formuleres som ja/nei-spørsmål. Øvelsen med å stille spørsmålene vil også være til hjelp for å finne ut av hvilket kunnskapsgrunnlag som må utarbeides i neste trinn.

Siden utbyggingsalternativene kan få konsekvenser også for nabokommunene og hele regionen, bør også den regionale mål-oppnåelsen inngå når spørsmålene formuleres. Det regionale jordvernmålet er et eksempel på dette. For at regionen skal nå det regionale

målet i fellesskap er det derfor viktig at kommunene har en viss oversikt over mål-oppnåelse for regionen sett under ett. Her har fylkeskommunen også et ansvar for å holde oversikt over den totale arealreserven i regionen, store nasjonale samferdselsprosjekt som forventes å kreve areal og lignende.

5.2 Eksempel

Tabellen viser hvordan føringer og rammer fra trinn 1 kan omformes til kriterier for valg av utbyggingsalternativ ved å formulere spørsmål. Spørsmålene er tenkt for en fiktiv kommune i regionen. Selv om de regionale føringene gjelder alle kommuner, må tolkningen og omsettingen til kriterier gjøres med bakgrunn i den lokale konteksten.



Tabell 4: Eksempler på kriterier basert på overordnede føringer, rammer og muligheter/utfordringer

Temaer Føringer, rammer, muligheter/utfordringer	Kriterier for valg av alternativ
<p>Senterstruktur/utbyggingsretning A er definert som kommunesenter som skal ha publikumsrettede og besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner for hele kommunen. (RPJSR) B og C er definert som lokalsenter som skal ha publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner for sine nærmeste omland. (RPJSR)</p>	<p>Støtter alternativet opp under den definerte senterstrukturen med A som kommunesenter og B og C som lokalsenter?</p>
<p>Fortetting og transformasjon A, B og C ligger på den regionale hovedstrukturen for arealutvikling og skal utvikles med høy arealutnyttelse innenfor langsiktig grense landbruk. Utbyggingen skal prioriteres i sentrum og sentrumsnært først, og potensialet for fortetting og transformasjon skal utnyttes før nye arealer kan omdisponeres til utbyggingsformål. (RPJSR)</p>	<p>Prioriterer alternativet sentrum og sentrumsnært først? Bidrar utbyggingsalternativet til høy arealutnyttelse i tettstedene?</p>
<p>Kulturmiljøverdier og historiske strukturer XX og XX i B skal ivaretas (Kommunedelplan for kulturminner og -miljøer)</p>	<p>Er fortetting innenfor eller i nærheten av XX og XX i B forenlig med ivaretagelse av kulturminner, kulturmiljø og historiske strukturer?</p>
<p>Transport I tettstedene i kommunen skal det planlegges for at all vekst i persontransport internt i tettstedene kan tas med gåing, sykling og kollektivtransport (lokalt nullvekstmål). (RPJSR)</p>	<p>Legger alternativet til rette for at veksten kan tas med gange, sykkel og kollektiv i tettstedet?</p>
<p>80 % av alle skoleelever skal gå eller sykle til skolen. (Kommuneplanens samfunnsdel)</p>	<p>Bidrar alternativet til at 80 % av alle skoleelever skal gå eller sykle til skolen?</p>
<p>I tettstedene i kommunen skal det planlegges for at all vekst i persontransport til storbyområdet kan tas med sykling, tog og forstadsbussruter der tilbudet finnes. (RPJSR) B og C har det beste kollektivtilbudet i kommune. Mot slutten av planperioden skal A få et bussbetjening med 10 minutters grunnbetjening mot regionsenteret. (Strategi for kollektivtransport)</p>	<p>Legger alternativet til rette for at veksten kan tas med gange, sykkel og kollektiv på arbeidsreiser?</p>
<p>Kommunal drift, investeringer og eiendomsportefølje Store planlagte investeringer fremover vil gi høy gjeldsgrad og behov for innsparinger i driftsbudsjettet (økonomiplan)</p>	
<p>Kommunale eiendommer som kan utvikles/selges. Gamle Teknisk sentral i B. Tidligere avfallsmottak i C. (Strategi for forvaltning av kommunens eiendomsportefølje)</p>	
<p>Begrenset skolekapasitet (barne- og ungdomsskole) øst i kommunen. Ny skolestruktur skal vurderes. (Skolebehovsplan)</p>	<p>Vil alternativet gjøre at skolekapasiteten sprenges? Holder det å bygges ut én skole?</p>

Tabell 4 – fortsettelse

Temaer Føringer, rammer, muligheter/utfordringer	Kriterier for valg av alternativ
Begrensninger i kapasitet i rensedistriktet for B og C. Planlagt nytt rensesanlegg ferdig i 2030. Oppgradering av vann- og avløpsnett i B i 2027-2030. (Hovedplan for vann og avløp)	Utnytter alternativet eksisterende VA-kapasitet i infrastrukturen? Bygger alternativet opp under planlagte investeringer i VA?
Boligmassen skal gjøre det mulig at de eldre kan bo hjemme lengst mulig. (Kommuneplanens samfunnsdel)	Bidrar alternativet til en effektiv drift av helse- og omsorgstjenesten ved at det blir flere boliger tilpasset de eldre?
Sosial bærekraft Boligbyggingen skal være tilpasset det fremtidige boligbehovet med flere eldre og flere små husholdninger. (Kommuneplanens samfunnsdel)	Bidrar utbyggingen til et boligbehov det er behov for lokalt?
Befolkningen skal sikres mulighet for friluftsliv i nærmiljøet. (Kommuneplanens samfunnsdel)	Bidrar alternativet til at hele befolkningen har tilgang til friluftsområder i nærmiljøet?
Boligbygging og kommunale investeringer skal motvirke levekårsopphopninger i C. (Kommuneplanens samfunnsdel)	Bidrar alternativet til å motvirke levekårsopphopningen i C?
Jordvern 2.4) Innen 2030 sikre at det finnes bærekraftige systemer for matproduksjon, og innføre robuste metoder som gir økt produktivitet og produksjon, som bidrar til å opprettholde økosystemene, som styrker evnen til tilpasning til klimaendringer, ekstremvær, tørke, oversvømmelse og andre katastrofer, og som gradvis bedrer arealenes og jordas kvalitet (FNs bærekraftsmål)	
Nedbygging av jordbruksarealer til E39, kryss og tilfartsvei. (Nasjonal transportplan)	
Omdisponering av jordbruksareal i planområdet for regional plan skal være minst mulig, men i gjennomsnitt ikke mer enn 5 % (200 dekar) av det nasjonale målet (RPJSR).	Bidrar utbyggingsalternativet til minst mulig nedbygging av jordbruksarealer på kort og lang sikt? Bidrar utbyggingsalternativet til at fylket når det regionale jordvernmålet?
Fysisk nedbygging av jordbruksareal i planområdet til regional plan i perioden til 2050 skal være minst mulig men i gjennomsnitt ikke mer enn 550 dekar årlig (RPJSR).	
Total mengde omdisponert jordbruksareal i kommuneplaner i planområdet til regional plan skal ikke overskride 10 000 dekar (ikke-regulert kommuneplan-reserve) (RPJSR)	
Natur og miljø De økologiske sammenhengene langs XX vassdraget skal styrkes. (Kommuneplanens samfunnsdel)	Opprettholder alternativet sammenhengende grønnstruktur langs vassdrag XX?
Utbygging på områder utsatt ved ekstremnedbør skal unngås. (Kommuneplanens samfunnsdel)	Legger alternativet opp til utbygging i områder som er utsatt ved ekstremnedbør?

Kapittel 6

Trinn 3: Identifisere kunnskapsbehovet og etablere kunnskapsgrunnlaget

På trinn 3 vurderes hvilken kunnskap man trenger å innhente for å kunne sette opp ulike utbyggingsalternativ. Kunnskapen skal også innhentes på dette trinnet.



6.1 Hva trenger vi å vite noe om?

Noe av kunnskapen kan leses direkte ut av dokumenter, som for eksempel som retningslinjer i en regional plan. For å få svar på andre spørsmål kan det være nødvendig å innhente mer kunnskap fra andre kilder, eller gjennom egne analyser. Et eksempel er kunnskap om befolkningsutvikling, enten fra SSB eller egne befolkningsprognoser i KOMPAS (Kommunenes plan og analysesystem) eller lignende.

Før man setter i gang arbeidet med kunnskapsgrunnlaget, må man gjøre noen vurderinger av hva man trenger kunnskap om i det videre arbeidet.

Øvelsen med å stille opp kriterier i forrige trinn vil bidra til å identifisere noe av kunnskapsgrunnlaget som bør utarbeides i trinn 3. I tillegg vil det være nyttig å stille følgende generelle spørsmål i denne fasen:

- Hva trengs av kunnskap for å vurdere hvordan kommunen skal nå egne mål?
- Hva trengs av kunnskap for å svare ut hvordan kommunen skal følge opp regionale og nasjonale føringer?
- Hva trengs av kunnskap for at kommunen skal kunne prioritere mellom utbyggingsområder?
- Hva trengs av kunnskap for at kommunen skal kunne evaluere ikke utbygde områder i kommuneplanen?
 - Hvor mye areal har vi behov for?
 - Hva er kapasiteten i gjeldende kommuneplan?

6.2 Eksempel

Tabell 5: Utledning av kunnskapsbehov basert på overordnede føringer og kriterier

Temaer Føringer, rammer, muligheter/ utfordringer	Kriterier for valg av alternativ	Kunnskapsgrunnlag, kunnskapsbehov Hvordan innhente kunnskap?
<p>Senterstruktur/utbyggingsretning A er definert som kommunesenter som skal ha publikumsrettede og besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner for hele kommunen. (RPJSR) B og C er definert som lokalsenter som skal ha publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner for sine nærmeste omland. (RPJSR)</p>	<p>Støtter alternativet opp under den definerte senterstrukturen med A som kommunesenter og B og C som lokalsenter?</p>	<p>Hva hindrer etablering av besøks-/arbeidsplassintensive næringer sentralt? Kontakt med handelsforeninger, eiendomsmeglere og andre med relevant kunnskap Analyser av eksisterende tilbud i kommunen/regionen ved hjelp av omsetningsdata fra SSB, lokaliseringsanalyser, Brønnøysund-registeret mm.</p>
<p>Fortetting og transformasjon A, B og C ligger på den regionale hovedstrukturen for arealutvikling og skal utvikles med høy arealutnyttelse innenfor langsiktig grense landbruk. Utbyggingen skal prioriteres i sentrum og sentrumsnært først, og potensialet for fortetting og transformasjon skal utnyttes før nye arealer kan omdisponeres til utbyggingsformål. (RPJSR)</p>	<p>Prioriterer alternativet sentrum og sentrumsnært først? Bidrar utbyggingsalternativet til høy arealutnyttelse i tettstedene?</p>	<p>Gjøre egne vurderinger</p>
<p>Kulturmiljøverdier og historiske strukturer XX og XX i B skal ivaretas (Kommunedelplan for kulturminner og -miljøer)</p>	<p>Er fortetting innenfor eller i nærheten av XX og XX i B forenlig med ivaretagelse av kulturminner, kulturmiljø og historiske strukturer?</p>	<p>Dersom fortetting er mulig: Hvordan bør det fortettes, med hvilken fortettingsgrad? Innspill fra Byantikvar eller andre relevante kommunale etater, samt evt. verne- og planmyndigheter. Stedsanalyser, kartdata mm.</p>
<p>Transport I tettstedene i kommunen skal det planlegges for at all vekst i persontransport internt i tettstedene kan tas med gåing, sykling og kollektivtransport (lokalt nullvekstmål). (RPJSR) 80 % av alle skoleelever skal gå eller sykle til skolen. (Kommuneplanens samfunnsdel)</p>	<p>Legger alternativet til rette for at veksten kan tas med gange, sykkel og kollektiv i tettstedet? Bidrar alternativet til at 80 % av alle skoleelever skal gå eller sykle til skolen?</p>	<p>Hvilke målpunkter er viktige for hverdagsreisene? Hvor langt unna målpunktene kan boligene maksimalt være for at reisene foregår med gåing, sykling eller kollektivtransport? Kartdata Litteratur og planarbeider, reisevaneundersøkelser, erfaringer fra og diskusjoner med andre kommuner i regionen.</p>

Tabell 5 – fortsettelse

Temaer Føringer, rammer, muligheter/ utfordringer	Kriterier for valg av alternativ	Kunnskapsgrunnlag, kunnskapsbehov Hvordan innhente kunnskap?
<p>I tettstedene i kommunen skal det planlegges for at all vekst i persontransport til storbyområdet kan tas med sykling, tog og forstadsbussruter der tilbudet finnes. (RPJSR)</p> <p>B og C har det beste kollektivtilbudet i kommune. Mot slutten av planperioden skal A få en bussbetjening med 10 minutters grunnbetjening mot regionsenteret. (Strategi for kollektivtransport)</p>	<p>Legger alternativet til rette for at veksten kan tas med gange, sykkel og kollektiv på arbeidsreiser?</p>	<p>I hvilke områder av kommunen foregår persontransporten til storbyområdene med sykling, tog og forstadsbussruter? Hvilke områder vil ha best forutsetning for å høy kollektivandel på arbeidsreiser? Reisevaneundersøkelser, trafikk-tellinger, kunnskapsgrunnlag til regional plan, erfaringer fra og diskusjoner med andre kommuner i regionen.</p>
<p>Kommunal drift, investeringer og eiendomsportefølje Store planlagte investeringer fremover vil gi høy gjeldsgrad og behov for innsparinger i driftsbudsjettet (økonomiplan)</p>		
<p>Begrenset skolekapasitet (barne- og ungdomsskole) øst i kommunen. Ny skolestruktur skal vurderes. (Skolebehovsplan)</p>	<p>Vil alternativet gjøre at skolekapasiteten sprennes? Holder det å bygges ut én skole?</p>	<p>Hvilke skoler vil nå sine kapasitetsgrenser? Hvilke skoler har utvidelsespotensial? Befolkningsframskrivinger (f.eks KOMPAS) og skolebehovsplaner</p>
<p>Begrensninger i kapasitet i rensedistriktet for B og C. Planlagt nytt rensesanlegg ferdig i 2030. Oppgradering av vann- og avløpsnett i B i 2027-2030. (Hovedplan for vann og avløp)</p>	<p>Utnytter alternativet eksisterende VA-kapasitet i infrastrukturen? Bygger alternativet oppunder planlagte investeringer i VA?</p>	<p>Hva er planlagt VA-kapasitet? Hovedplan for vann og avløp</p>
<p>Boligmassen skal gjøre det mulig at de eldre kan bo hjemme lengst mulig. (Kommuneplanens samfunnsdel)</p>	<p>Bidrar alternativet til en effektiv drift av helse- og omsorgstjenesten ved at det blir flere boliger tilpasset de eldre?</p>	<p>Hvor kan det bygges ut leiligheter? Fortettingsanalyse</p>
<p>Kommunale eiendommer som kan utvikles/selges. Gamle Teknisk sentral i B. Tidligere avfallsmottak i C. (Strategi for forvaltning av kommunens eiendomsportefølje)</p>		
<p>Sosial bærekraft Boligbyggingen skal være tilpasset det fremtidige boligbehovet med flere eldre og flere små husholdninger. (Kommuneplanens samfunnsdel)</p>	<p>Bidrar utbyggingen til et boligbehov det er behov for lokalt?</p>	<p>Hva er forventet befolkningsmengde/husholdningssammensetning i kommunen og i tettstedene/utenfor tettstedene? Hvordan svarer boligsammensetningen i til husholdningssammensetningen? Befolkningsframskrivinger</p>

Tabell 5 – fortsettelse

Temaer Føringer, rammer, muligheter/ utfordringer	Kriterier for valg av alternativ	Kunnskapsgrunnlag, kunnskapsbehov Hvordan innhente kunnskap?
Befolkningen skal sikres mulighet for friluftsliv i nærmiljøet. (Kommuneplanens samfunnsdel)	Bidrar alternativet til at hele befolkningen har tilgang til friluftsområder i nærmiljøet?	Hva er avstanden fra utbyggingsområder/transformasjons- og fortettingsområder til friluftsområder? Kart og GIS-analyser eller Google maps.
Boligbygging og kommunale investeringer skal motvirke levekårsopphopning i C. (Kommuneplanens samfunnsdel)	Bidrar alternativet til å motvirke levekårsopphopning i C?	Erfaringer fra utbygging av liknende områder i egen kommune og nabokommuner
Jordvern		
2.4) Innen 2030 sikre at det finnes bærekraftige systemer for matproduksjon, og innføre robuste metoder som gir økt produktivitet og produksjon, som bidrar til å opprettholde økosystemene, som styrker evnen til tilpasning til klimaendringer, ekstremvær, tørke, oversvømmelse og andre katastrofer, og som gradvis bedrer arealenes og jordas kvalitet (FNs bærekraftsmål)		
Nedbygging av jordbruksarealer til E39, kryss og tilfartsvei. (Nasjonal transportplan) Omdisponering av jordbruksareal i planområdet for regional plan skal være minst mulig, men i gjennomsnitt ikke mer enn 5 % (200 dekar) av det nasjonale jordvernålet (RPJSR) Fysisk nedbygging av jordbruksareal i planområdet til regional plan i perioden til 2050 skal være minst mulig men i gjennomsnitt ikke mer enn 550 dekar årlig (RPJSR) Total mengde omdisponert jordbruksareal i kommuneplaner i planområdet til regional plan skal ikke overskride 10 000 dekar (Samlet kommuneplan-reserve) (RPJSR)	Bidrar alternativet til minst mulig nedbygging av jordbruksarealer på kort og lang sikt? Bidrar alternativet til at fylket når det regionale jordvernålet?	Hvor mye jordbruksarealer vil ny E39 bygge ned? Hva er forventet årlig omdisponering i regionen som helhet? Hvor mye forventet årlig omdisponering i regionen vil komme som følge av større samferdselstiltak? Fylkeskommunen, Nasjonal transportplan, planarbeider Hvor mye ubebygget utbyggingsareal i kommuneplanen er på jordbruksarealer? Arealregnskap
Natur og miljø		
De økologiske sammenhengene langs XX vassdraget skal styrkes. (Kommuneplanens samfunnsdel)	Opprettholder alternativet sammenhengende grønnstruktur langs vassdrag XX?	Bidrar alternativet til et brudd i grønnstrukturen? GIS-data, vurderinger
Utbygging på områder utsatt ved ekstremnedbør skal unngås. (Kommuneplanens samfunnsdel)	Legger alternativet opp til utbygging i områder som er utsatt ved ekstremnedbør?	Hvilke områder er utsatt for ekstremnedbør? Informasjon fra Temakart Rogaland.

6.3 Utredninger

I arealregnskapet får kommunen oversikt over arealbehovet og utbyggingskapasitet for bolig. Befolkningsprognosene kan også gi kunnskap om hvilken boligsammensetning kommunen burde jobbe mot. For noen kommuner er det åpenbart hvor veksten og nye boliger skal komme i overskuelig framtid. Kanskje er det store områder som ligger inne i kommuneplanen som er «det neste på lista» over utbyggingsområder. Hvis disse også er i tråd med overordnede føringer, ikke ligger på jordbruksareal og i tillegg ligger sentralt til langs en kollektivakse, kan det være enkelt å definere hvor veksten skal komme. I mange kommuner er det likevel ikke selvsagt hvilke områder veksten skal komme i, selv i lys av overordnede føringer. Kunnskapsbehovet som må på plass for å lage en arealstrategi kan derfor variere mye fra kommune til kommune, og fra den ene kommuneplanrulleringen til den neste.

6.3.1 Befolkningsprognoser

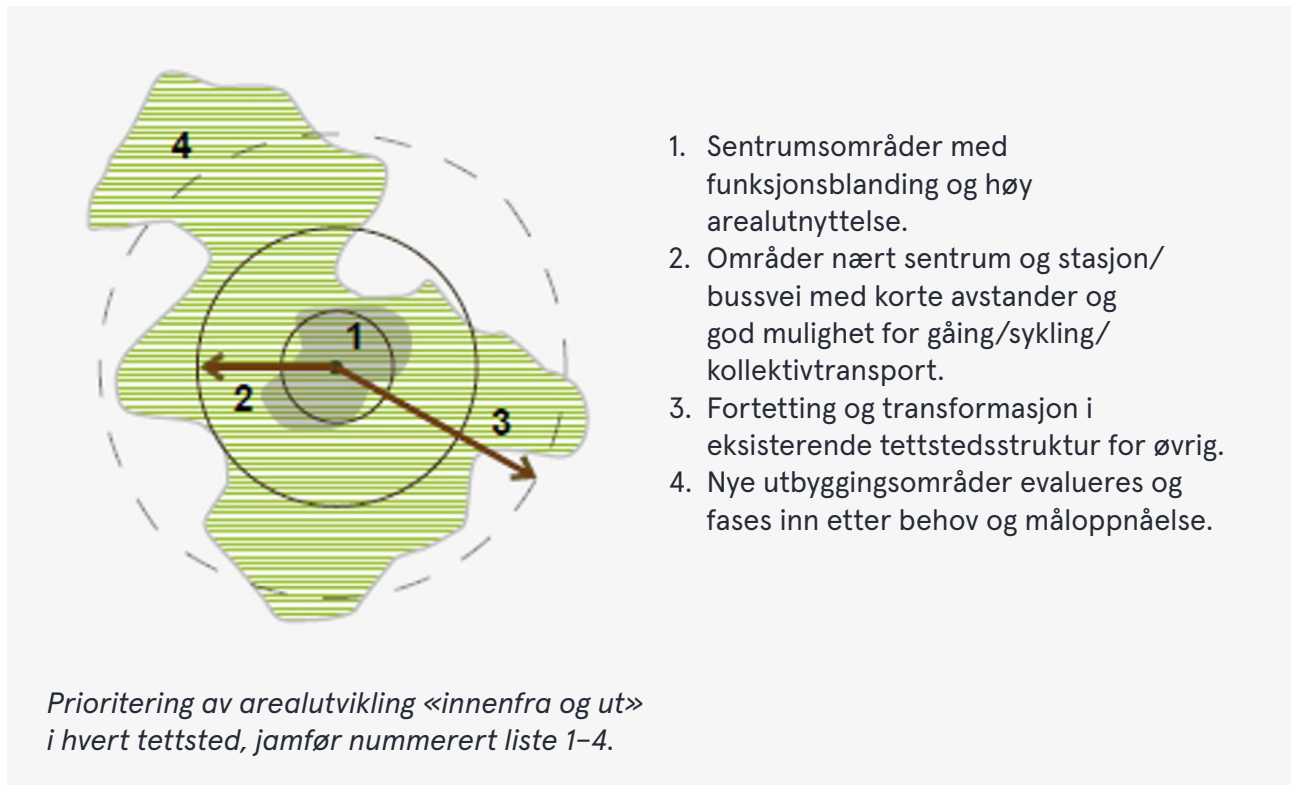
For å få en oversikt over hvor mange innbyggere kommunen vil ha i årene fremover benytter vi oss av befolkningsprognoser. For en arealstrategi vil slike analyser være svært nyttige for vurdering av hvorvidt arealreserver i gjeldende kommuneplan vil dekke utbyggingsbehov til bolig, skoler og andre funksjoner for neste kommuneplanens tidshorison, gjerne 10–12 år. For å se enda litt lenger frem kan man velge et tidsperspektiv på 20 år. I KOMPAS (Kommunenes plan og analysesystem) vil det også være mulig å fordele befolkningsvekst på ulike skolekretser eller andre områdeinndelinger. Det vil være et nyttig verktøy for å vise konsekvenser av å styre befolkningsveksten til ulike områder i kommunen, og hvordan ulik boligsammensetning kan virke inn. KOMPAS er også nyttig for å få oversikt over boligbygg etter boligtyper i delområder i kommunen og størrelsen og sammensetningen av husholdninger. Arbeid

med å sette opp modeller, boligbyggeprogram og lignende i KOMPAS og andre analyseprogram er også noe man kan samarbeide og ha dialog om med både andre kommuner og fylkeskommunen.

6.3.2 Arealregnskap

Arealregnskapet er et sentralt verktøy for å gjøre vurderinger av utbyggingsalternativ i kommuneplanarbeidet. Det kan for eksempel gi nyttig kunnskap om hvor mange boliger og hvor mye næringsarealer som kan bygges ut innenfor de forskjellige tettstedene og næringsområdene i neste kommuneplanperioden. I tillegg er det nyttig for å belyse hvilke konsekvenser utbyggingsalternativene har for drift og investeringer i kommunal sosial og teknisk infrastruktur. I veilederen til kommuneplanens arealdel (2021) anbefaler Kommunal og moderniseringsdepartementet (KMD) at alle kommuner utarbeider et arealregnskap som en del av kommuneplanarbeidet.

Arealregnskap på kommuneplannivå er også et viktig verktøy for å ivareta føringene i regionalplan for Jæren om Søre Ryfylke. I henhold til retningslinje 5.2.3 bør en vurdering av arealbehov i kommuneplanperioden og kartlegging av kapasitet for fortetting og ny utbygging inngå i grunnlaget for arealstrategien. Arealregnskapet kan også brukes til å følge opp regionalplanens retningslinje 5.2.1 om at utviklingen av tettstedene skal skje «innenfra og ut», slik det er illustrert på figuren under.



1. Sentrumsområder med funksjonsblanding og høy arealutnyttelse.
2. Områder nært sentrum og stasjon/ bussvei med korte avstander og god mulighet for gåing/sykling/ kollektivtransport.
3. Fortetting og transformasjon i eksisterende tettstedsstruktur for øvrig.
4. Nye utbyggingsområder evalueres og fases inn etter behov og måloppnåelse.

Figur 9. Regionalplanens retningslinje 5.2.1 «Innenfra og ut i hvert tettsted».

For å svare ut regionalplanens retningslinje 7.2.2 om jordvernmål bør arealregnskapet også ha informasjonen om hvor mye jordbruksareal som inngår i utbyggingsområdene. Arealregnskap vil også være et verktøy som kan brukes til å vise hvilke konsekvenser de ulike utbyggingsalternativene vil ha for nedbygging av jordbruksarealer. Arealregnskap er derfor også et nyttig verktøy for arbeidet med å fastsette et kommunalt jordvernmål som beskrevet i [kapittel 12](#).

I vedlegg 1 er det beskrevet hvordan en kommune kan sette opp et arealregnskap som svarer til føringene i Regional plan for Jæren og Søre Ryfylke, og som er tilpasset forholdene i regionen. I eksempelet som går igjen i denne veilederen brukes arealregnskap til å utvikle utbyggingsalternativer i trinn 5, og for å evaluere ubebygde områder i kommuneplanen.

Tabell 6: Arealregnskap i fire deler (se vedlegg 1)

Tema/område	Innhold
Arealregnskap med utbyggingskapasitet innenfor tettsteder og regionale næringsområder	<ul style="list-style-type: none"> • Omfatter alle områder innenfor tettstedene og de regionale næringsområdene i den regionale hovedstrukturen for arealutviklingen i regionen (se regionalplanens retningslinje 5.1.2) • Angir utbyggingskapasitet for bolig og næring og planlagt utbygging til sosial og grønn infrastruktur innenfor tettstedet • Angir hvor mye av den planlagte utbyggingen som omfatter jordbruksarealer
Arealregnskap med utbyggingskapasitet utenfor tettstedene og regionale næringsområder	<ul style="list-style-type: none"> • Omfatter alle områder utenfor tettstedene og de regionale næringsområdene • Angir utbyggingskapasitet for bolig og næring og planlagt utbygging sosial og grønn infrastruktur innenfor tettstedet • Angir også planlagt utbygging til andre formål (f.eks. fritidsbebyggelse, massedeponi) hvis det er på landbruksarealer. • Angir hvor mye av den planlagte utbyggingen som omfatter jordbruksarealer
Arealregnskap for utbygging til samferdsel	<ul style="list-style-type: none"> • Omfatter planlagte samferdselsprosjekter hvis disse legger beslag på jordbruksarealer
Arealregnskap for landbrukets egen utbygging på jordbruksarealer	<ul style="list-style-type: none"> • Omfatter landbrukets egen nedbygging

6.3.3 Virkemidler

I henhold til regionalplanens retningslinje 5.2.3 bør arealstrategier inneholde en beskrivelse av kommunale virkemidler og andre tiltak for gjennomføring.

Planmessige virkemidler

Dette vil være ulike plantyper, særlig de formelle planene etter plan- og bygningsloven; kommuneplan, kommunedelplan, område-regulering og detaljregulering. Det kan også være andre planverktøy som veiledende plan for offentlige rom (VPOR) og strategisk planprogram. Disse verktøyene har generelt ikke

den samme juridiske bindingen eller krav til medvirkning som de formelle planene, men kan likevel ha sine styrker. En oversikt over de ulike plantypene og styrker og svakheter finns i veilederen Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet¹. De ulike plantypene har ulike konsekvenser for kommunal ressursbruk til planlegging og gjennomføring av planer, og det vil være nyttig for kommunen å ha et bevisst forhold til dette i arbeide med arealstrategien for å sikre at den arealstrategien som velges også kan følges opp av kommunen.

1 *fortetting_transformasjon_veileder_oa.pdf (regjeringen.no)

Omdisponering av ubebygde områder til LNFR-formål

Regionalplanens retningslinje 5.2.3 forutsetter at kommunene evaluerer ubebygde utbyggingsreserver og omdisponerer områder med lav måloppnåelse til LNFR-formål. Dette har i utgangspunktet ingen økonomiske konsekvenser for kommunen (jf. pbl 15-1), men innebærer at kommunen bryter med en forventning om forutsigbarhet for grunneierne. Det kan det være hensiktsmessig å informere politikerne om arbeidet med å vurdere ubebygde arealreserver tidlig, slik at avgjørelsen om omdisponering kan modnes.

I evalueringer av ubebygde områder vil mange kommuner også støte på regulerte områder med lav måloppnåelse etter regionale og kommunale mål og som bidrar negativt til jordvern. Å oppheve slike reguleringsplaner kan innebære at det rettes krav om økonomisk erstatning mot kommunen. Det vil være nyttig å få oversikt over områder dette kan gjelde og gjøre vurderinger av størrelsesordenen på mulige erstatningskrav sett i forhold til økonomiske konsekvenser for kommunens drifts- og investeringsbudsjetter ved å gjennomføre reguleringsplanene. Også dette virkemiddelet bør politikerne informeres om tidlig.

Utbyggingsavtaler

Ulike utbyggingsavtaler bør også vurderes for å bidra til gjennomføring av arealplaner i prioriterte områder. Utbyggingsavtaler handler om hvordan reguleringsplaner gjennomføres og også om fordeling av kostnader. Spesielt ved større transformasjonsområder er det viktig for utbyggerne å ha forutsigbarhet for fordeling av kostnadene. I forprosjektet [Gjennomføringsstrategi for bybåndet Stavanger-Sandnes](#)² anbefaler Asplan Viak at kommunene

forbereder finansieringsmodeller på område-nivå. Det kan også innebære at kommunen bør forskuttere utgifter til utbygging av grønn og teknisk infrastruktur for å få i gang transformasjon av større områder.

For utbyggere kan det være en økonomisk gevinst å inngå utbyggingsavtaler med kommunen. For å prioritere utbygging i noen områder kan kommunen innskrenke bruken av utbyggingsavtaler til visse områder der utbyggingen er prioritert. Bruken av utbyggingsavtaler er strategiske spørsmål som bør forklares for politikerne som kan ta en avgjørelse om hvordan disse avtalene bør innrettes.

Egen eiendomsportefølje

Kommunen bør vurdere om det er mulig å utvikle egne tomter selv eller gjennom partnerskap med private aktører for å få til en ønsket arealutvikling. Et eksempel kan være et make-skifte der en arealkrevende virksomhet sentralt i et tettsted tilbys en kommunal tomt bedre egnet til næringen, og at den sentrale tomten utvikles av kommunen i samarbeid med en profesjonell utbygger. Før kommunen går aktivt inn en slik utviklerrolle bør dette løftes frem som et prinsipielt spørsmål for politikerne.

I tilfeller der kommunen eier tomter i større transformasjonsområder kan det også vurderes hensynssone etter pbl § 11-8 bokstav e) for å angi sone med krav til felles planlegging for flere eiendommer. Dette kan være en måte for å få kommunen til å ta en mer aktiv rolle i videre planlegging av området, inkludert å vurdere virkemidler for gjennomføring.

Muligheten til gjennomføring av utbygging henger også sammen med kommunens egne investeringsbeslutninger. Utbyggingsprosjekter

2 Gjennomføringsstrategi for bybåndet Stavanger – Sandnes (rogfk.no)

vil avhenge av at det i området finnes skole- og barnehagekapasitet, samferdselsinfrastruktur og kapasitet for vann og avløp utover det som utbyggeren selv kan bekoste. Kommunen kan velge å styre investeringene til sosial og teknisk infrastruktur i tråd med arealstrategien. En slik styring kan bryte med politikernes oppfatninger om tjenesteutviklingen i kommunen og kan støte på motstand fra befolkningen i områder der investeringene blir satt på vent. Politikerne bør derfor presenteres for denne strategien tidlig, så avgjørelsen gis tid til å modnes.

Lokalisering av offentlig virksomhet

Lokaliseringen av kommunens egne virksomheter kan også styres for å nå arealpolitiske mål, f.eks. ved at kommunens kontor- og tjenestefunksjoner konsentreres i kommunesenter. Kommunen kan også ha en tydelig forventning til statlige og fylkeskommunale myndigheter om det samme.

6.3.4 Planlagt regionalt forbruk av jordbruksarealer

Et kommunalt jordvernmål må også sees i sammenheng med regionale og nasjonale jordvernmål og trekke i samme retning som disse. Jordvernmålet i regionalplanen er *ikke* fordelt mellom de ti kommunene på Jæren og Søre Ryfylke, slik det nasjonale målet heller ikke er fordelt mellom fylkene. Prinsippet om helhetlig planmessig avveining av ulike samfunnsbehov er en viktig begrunnelse for dette. Det er også planlagt store utbyggingsprosjekt i regionen, ikke minst innen samferdsel, som forbruker mye jordbruksareal i enkelte kommuner. Når kommunen skal sette sitt kommunale jordvernmål er det derfor nødvendig å få en oversikt over hvor stor den regionale «potten» faktisk er. Fylkeskommunen kan bistå med relevant informasjon om

jordbruksareal som er planlagt eller forventet nedbygget i regionen i årene fremover, både til nasjonale samferdselsprosjekter og samlede utbyggingsreserver i kommuneplanene. En kombinasjon av egne vurderinger av arealbehov og reserver i egen kommune, med innhentet kunnskap fra fylkeskommunen eller andre om den regionale statusen for arealreserver og -behov, vil kunne sette kommunen i stand til å vedta et jordvernmål som både tar hensyn til arealutvikling i egen kommune og regionen for øvrig.

6.3.5 Andre utredninger

Kommunen kan også ha nytte av å gjennomføre andre utredninger eller innhente annen type kunnskap for å støtte oppunder de strategiske valgene som må tas i arbeidet med arealstrategi.

Stedsanalyser

En stedsanalyse kan bruke til å undersøke enkelte viktige utbyggingsområder mer detaljert ved å samle kunnskap om potensial, muligheter og begrensninger. For eksempel kan en stedsanalyse av et transformasjonsområde avdekke hvilke typer offentlige investeringer som vil kunne gjøre området attraktivt og derigjennom realiserbart. Stedsanalyser kan også si noe om fortetningspotensialet for et område. Særlig i tilfeller der det allerede foreligger stedsanalyser kan dette bidra til å understøtte eller tilbakevise et utbyggingsalternativ. Krav om innledende stedsanalyse er også tatt inn i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Stedsanalyser er omtalt i veilederen [Bymessig fortetting på Jærsk](https://www.rogfk.no/_f/p1/i935050ec-d300-4a72-837e-93ea6e033b11/veileder-bymessig-fortetting-2021.pdf)³.

3 https://www.rogfk.no/_f/p1/i935050ec-d300-4a72-837e-93ea6e033b11/veileder-bymessig-fortetting-2021.pdf

Fortettingsanalyse og -strategi

Fortetting og transformasjon i by og tettsteder er i mange tilfeller mer krevende enn feltutbygging på tidligere jordbruksareal. For noen kommuner er det ikke like åpenbart hvor man skal fortette eller på hvilken måte. Fortetting kan også være ressurskrevende å jobbe med dersom det er stor motstand fra lokalbefolkning. I en del tilfeller kan det være fruktbart å gjennomføre en fortettingsanalyse som kan munne ut i en fortettingsstrategi eller lignende. Dette kan også gi verdifull kunnskap til arbeid med arealstrategi i tråd med regionalplanens føring om utbygging «innenfra og ut».

6.3.6 Arealbehov til næring

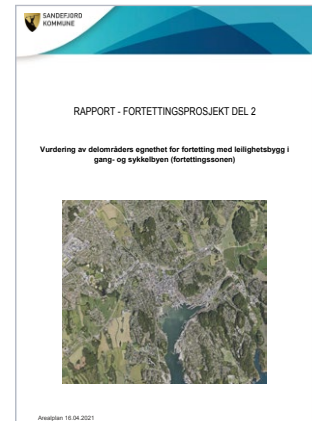
Arealbehovet til næringslivet er viktig å få en oversikt over, både av hensyn til næringslivet selv, men også fordi det er mange nærings-eiendommer sentralt i tettstedene som egner seg for transformasjon til bolig og besøks- og arbeidsplassintensive næringer.

I regionalplanen er det avsatt regionale næringsområder som er differensiert etter type virksomhet. I arbeidet med arealstrategien bør det vurderes om det er sannsynlig at virksomheter som i dag befinner seg sentralt i tettstedene, men som ikke passer inn i regionale næringsområder med høy urbaniseringsgrad, vil flytte til regionale næringsområder med passende profil. Selv om arealbehov til næring ofte vil være et regionalt anliggende må det likevel være viktig at kommunen har et bevisst forhold til næringslokalisering og ulike føringer om dette, under arbeidet med arealstrategi.

Eksempler på fortettingsanalyser:



Fortettingsstrategi for Fredrikstad



Fortettingsanalyse for Sandefjord



Figur 10. Regionale næringsområder i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke



6.3.7 Kunnskap om markedssituasjonen

For å kunne velge en arealstrategi som er gjennomførbar er det nyttig å orientere seg om markedssituasjonen for både bolig- og næringsmarkedet. Selv om utredninger avdekker at det kan være behov for visse typer boliger eller for visse typer næringsarealer, er det ikke sikkert at det er et økonomisk grunnlag for utvikling av dette. Informasjon om markedssituasjonen vil det være mulig å få fra eiendomsmeglere. En eiendomsmegler vil kunne vurdere hvor stort marked det er for leiligheter i et tettsted og omtrent hvor mange leiligheter det er realistisk å forvente at blir bygget ut årlig. Tilsvarende kan spesialiserte næringsmeglere si noe om markedet for kontorer i forskjellige tettsteder eller vurdere hvilke næringsarealer i kommunen som det er sannsynlig at kan bli bygget ut.

6.3.8 Transportvurderinger og arealdataverktøyet

Det finnes en lang rekke tilnærminger og verktøy en kommune kan benytte for å vurdere de trafikale virkningene av en arealstrategi:

- En enkel vurdering av arealenes avstand til lokalsenter og kommunesenter. Snittet for delområdet reisemiddelfordeling i dag kan også benyttes. Arealenes lokalisering i delområdet kan brukes til å vurdere hvordan arealet vil variere fra gjennomsnittet. Dagens tetthet i et område kan også gi en god indikasjon på transportbehovet, spesielt dersom det er en balansert fordeling mellom bolig og næring. Se for eksempel indikatorer benyttet i rapporten: [Evaluering av arealer i FDP Jæren 2000](#).
- Arealdataverktøyet⁴ som Kommunalmoderniseringsdepartementet utvikler sammen med Vegdirektoratet, KS, Jernbanedirektoratet og Miljødirektoratet kan være godt egnet der man ønsker å tallfeste konsekvensene og vurdere resultatet opp mot nullvekstmålet. Forgjengeren InMap ble benyttet på Jæren i forbindelse med regionalplanarbeidet.
- Det finnes også flere andre beregningsverktøy med ulike fordeler og ulemper.

4 <https://www.kit-samarbeidet.org/adv/>

6.3.9 Levekår og folkehelseprofiler

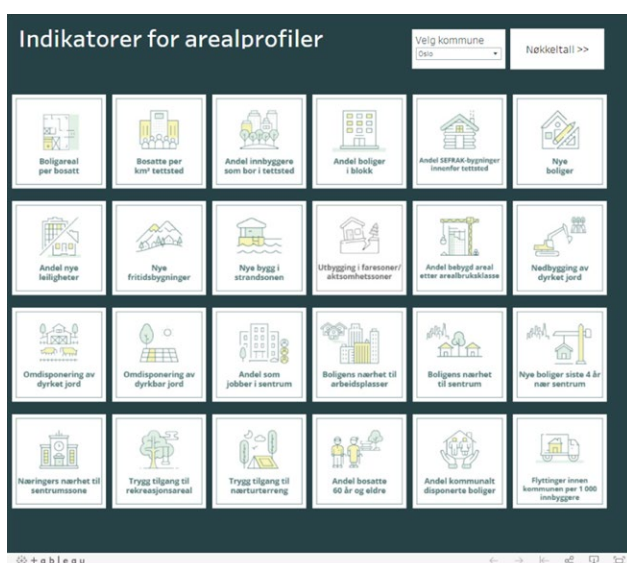
Lov om folkehelsearbeid § 4 pålegger kommunene å fremme folkehelse, blant annet gjennom lokal utvikling og planlegging, forvaltning og tjenesteyting. Arealplanlegging inngår i dette. Gjennom kommunens egen oversikt over folkehelsen og evt. levekårs-kartlegging kan kommunen få oversikt over befolkningens fysiske og psykiske helse, levekår og de faktorene som påvirker dette. Oversikten over folkehelsen bør brukes som kunnskapsgrunnlag for arealstrategien. Informasjonen som brukes i kartlegging av folkehelsen er en kombinasjon av data som gjøres tilgjengelig fra Folkehelseinstituttet, fylkeskommunen og informasjon fra kommunens egne tjenester.

Innholdet i en levekårskartlegging kan generelt sett kategoriseres under tre temaer; befolkning, økonomi og område. En levekårskartlegging kan

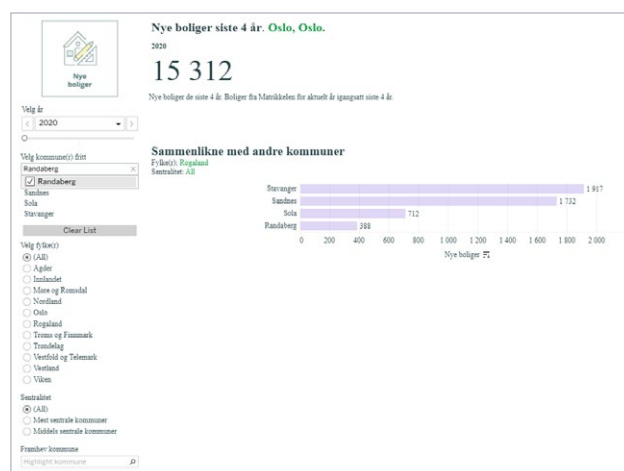
gi kommunen en oversikt over sammenhengen mellom arealpolitikk, bosetningsmønster og levekårsutfordringer fordi disse ofte følger hverandre. Her kan kommunen få en pekepinn på hvilke områder som burde ha ekstra oppmerksomhet og for eksempel har et større behov for offentlige investeringer i form av sosial infrastruktur. Levekårskartlegginger kan også gi en oversikt over sammenhengen mellom kommunale boliger og levekårsutfordringer.

6.3.10 Arealprofiler

Arealprofiler et verktøy der mye statistikk om arealbruk er samlet på et sted. Her kan man legge inn sin kommune og få kommunespesifikke tall. Her finnes mange ulike indikatorer som kan gi et godt kunnskapsgrunnlag inn i både arbeidet med samfunnsdelen generelt og arealstrategien spesielt.



Figur 11: SSB indikatorer for arealprofiler.
Kilde: SSB på Tableau public



Figur 12: Boligbygging er en relevant indikator for arbeidet med arealstrategi.
Kilde: SSB på Tableau Public.



Kapittel 7

Trinn 4: Identifisere strategiske valg

På trinn 4 skal kommunen identifisere de strategiske valgene man kan ta ved å vurdere mulighetene og begrensingene. Der det er et handlingsrom kan dette bety at kommunen står overfor et strategisk valg som politikerne kan bestemme utfallet av, gjennom arealstrategien



7.1 Hvordan identifisere strategiske valg?

For å identifisere strategiske valg som kommunen står ovenfor må det tas utgangspunkt i de tre første trinnene, og analysere om det ligger noen muligheter eller begrensninger i det som er funnet der. Noen av rammene og retningslinjene angir hva kommunen må gjøre,

mens andre peker på en ønsket situasjon uten å bestemme måten kommunen skal komme seg til målet på. Dette gir et handlingsrom. Det anbefales derfor å gå gjennom overordnede retningslinjer og rammer for å se om disse gir noen muligheter som kan utforskes i de videre trinnene. Eksempelet under viser hvordan dette kan settes opp skjematisk.

7.2 Eksempel

Tabell 7: Identifisere strategiske valg

Temaer Føringer, rammer, muligheter/utfordringer	Strategisk valg Står kommunen overfor et strategisk valg i arealpolitikken?
<p>Senterstruktur/utbyggingsretning A er definert som kommunesenter som skal ha publikumsrettede og besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner for hele kommunen (RPJSR).</p>	Nei, ligger fast
<p>A, B og C ligger på den regionale hovedstrukturen for arealutvikling og skal utvikles med høy arealutnyttelse innenfor langsiktig grense landbruk (RPJSR).</p>	Hvordan skal utbyggingen prioriteres mellom A, B og C og resten av kommunen?
<p>B og C er definert som lokalsenter som skal ha publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner for sine nærmeste omland. (RPJSR).</p>	
<p>B og C har det beste kollektivtilbudet i kommune. Mot slutten av planperioden skal A få et bussbetjening med 10 minutters grunnbetjening mot regionsenteret. (Strategi for kollektivtransport)</p>	Skal kommunen satse på A for å bygge opp under det nye busstilbudet?
<p>Begrenset skolekapasitet (barne- og ungdomsskole) øst i kommunen. Ny skolestruktur skal vurderes. (Skolebehovsplan)</p>	Skal investeringene styres av arealstrategien? Skal investeringene i øst utsettes?
<p>Begrensninger i kapasitet i rensedistriktet for B og C. Planlagt nytt renseanlegg ferdig i 2030.</p>	Skal boligbyggingen styres mot B i denne perioden?
<p>Oppgradering av vann- og avløpsnett i B i 2027-2030. (Hovedplan for vann og avløp)</p>	
<p>Store planlagte investeringer fremover vil gi høy gjeldsgrad og behov for innsparinger i driftsbudsjettet (Økonomiplanen)</p>	Skal dette styre kommunens prioritering av utbyggingen?
<p>Fortetting og transformasjon Bygningsmiljøet XX skal ivaretas som identitetsskapende element i B. (Kommunedelplan for kulturminner og -miljøer)</p>	
<p>Utbyggingen skal prioriteres i sentrum og sentrumsnært først, og potensialet for fortetting og transformasjon skal utnyttes før nye arealer kan omdisponeres til utbyggingsformål (RPJSR).</p>	
<p>I tettstedene i kommunen skal det planlegges for at all vekst i persontransport internt i tettstedene kan tas med gåing, sykling og kollektivtransport (lokalt nullvekstmål) (RPJSR).</p>	

Tabell 7 – fortsettelse

Temaer Føringer, rammer, muligheter/utfordringer	Strategisk valg Står kommunen overfor et strategisk valg i arealpolitikken?
I tettstedene i kommunen skal det planlegges for at all vekst i persontransport til storbyområdet kan tas med sykling, tog og forstads-bussruter der tilbudet finnes (RPJSR).	
Kommunale eiendommer som kan utvikles/selges. Gamle Teknisk sentral i B. Tidligere avfallsmottak i C. (Strategi for forvaltning av kommunens eiendomsportefølje)	Skal kommunen inngå i samarbeid med eiendomsaktører for å få til transformasjon?
Sosial bærekraft	
80 % av alle skoleelever skal gå eller sykle til skolen. (Kommuneplanens samfunnsdel)	
Befolkningen skal sikres mulighet for friluftsliv i nærmiljøet. (Kommuneplanens samfunnsdel)	
Boligbygging og kommunale investeringer skal motvirke levekårsopphopninger i C. (Kommuneplanens samfunnsdel)	Skal dette styre kommunens prioritering av utbyggingen?
Boligbyggingen skal være tilpasset det fremtidige boligbehovet med flere eldre og flere små husholdninger. (Kommuneplanens samfunnsdel)	Hvordan skal fordelingen mellom småhus og leiligheter være?
Boligmassen skal gjøre det mulig at de eldre kan bo hjemme lengst mulig. (Kommuneplanens samfunnsdel)	
Jordvern	
2.4) Innen 2030 sikre at det finnes bærekraftige systemer for matproduksjon, og innføre robuste metoder som gir økt produktivitet og produksjon, som bidrar til å opprettholde økosystemene, som styrker evnen til tilpasning til klimaendringer, ekstremvær, tørke, oversvømmelse og andre katastrofer, og som gradvis bedrer arealenes og jordas kvalitet (FNs bærekraftsmål)	
Nedbygging av jordbruksarealer til E39, kryss og tilfartsvei. (Nasjonal transportplan)	Skal kommunen ta ut avsatte og regulerte områder på jordbruksarealer for å få realisert næringsarealer uten å bryte jordvernmålet/få gjennomført planen?
Kommunen må sette eget mål om maksimal årlig fysisk nedbygging av jordbruksareal som inkluderer landbrukets egen nedbygging (RPJSR).	
Kommunen må sette eget mål om maksimal årlig omdisponering av jordbruksareal i reguleringsplaner, byggesaker og dispensasjoner (RPJSR).	
Realisering av næringsarealer langs E39 vil bety omdisponering av jordbruksareal i reguleringsplaner, byggesaker og dispensasjoner og fysisk nedbygging.	
Natur og miljø	
De økologiske sammenhengene langs XX vassdraget skal styrkes. (Kommuneplanens samfunnsdel)	
Utbygging på områder utsatt ved ekstremnedbør skal unngås. (Kommuneplanens samfunnsdel)	

Kapittel 8

Trinn 5: Utvikle alternativ som svarer på de strategiske valgene

På trinn 5 skal det settes opp ulike utbyggingsalternativ som svarer på de strategiske valgene som er identifisert i trinn 4. Alternativene bør være så sammenliknbare som mulig, men illustrere ulike retninger kommunen realistisk sett kan gå i. De ulike alternativene bør så langt det er mulig følge de overordnede føringene som ble identifisert i trinn 1.

8.1 Hvordan utvikle utbyggingsalternativ?

I trinn 3, der kunnskapsgrunnlaget ble identifisert, landet man på en befolkningsutvikling for kommunen. I trinn 5 skal befolkningsutviklingen fordeles i ulike deler av kommunen, som grunnlag for utbyggingsalternativene. Å lage ulike fremtidige utbyggingsalternativer i trinn 5 krever at man ser på ulike scenarier eller ulike fordelinger av fremtidig befolkning og boligtyper. Her kan man både se på fordeling mellom ulike tettsteder i kommunen, men også fordeling av befolknings-

vekst eller boliger innad i et tettsted. Det anbefaler at det lages i alle fall tre alternativer inkludert et trendalternativ for å vise konsekvenser av å la være å ta strategiske valg i arealpolitikken.

8.2 Eksempel

Først må man finne frem til de strategiske valgene fra trinn 4 (der det er handlingsrom), og setter opp ulike alternativer for de tilhørende spørsmålene. Eksempel på hvordan dette kan gjøres følger under.

Tabell 8: Eksempler på utbyggingsalternativ

Strategiske valg	Alt 1	Alt 2	Alt 3
Hvordan skal utbyggingen prioriteres mellom A, B og C og resten av kommunen?	Trend	Prioritere A og B	Prioritere A og C
Hvordan skal fordelingen mellom småhus og leiligheter være?	Trend	75 % leiligheter	50 % leiligheter
Skal kommunen ta ut regulerte områder på jordbruksarealer for å få realisert annen viktigere utbygging uten å bryte jordvernmålet?	Nei	Ja	Nei
Skal kommunen inngå i samarbeid med eiendomsaktører for å få til transformasjon i tettsted B?	Nei	Ja	Nei

Videre settes det opp en tabell med en fordeling som svarer til alternativene over. Utgangspunktet for en slik fordeling er arealregnskapet som er omtalt i trinn 3, og detaljert beskrevet i vedlegget. Fordelingen må baseres på en helhetsvurdering av kunnskapsgrunnlaget innenfor overordnede retningslinjer og rammer.

I eksempel på neste side er det vist to utbyggingsalternativer med samme sum av planlagte boliger, men en ulik fordeling mellom stedene og en ulik fordeling mellom småhus og leiligheter.

Tabell 9: Utforming av utbyggingsalternativ med vekt på fordeling av boligbygging

	Alternativ 1 Trend				Alternativ 2			
	Planlagte boliger (antall)	% av boligbygging	Småhus (antall)	Leiligheter (antall)	Planlagte boliger (antall)	% av boligbygging	Småhus (antall)	Leiligheter (antall)
Lokalsenter 1	275	27 %	137	138	107	10 %	54	53
Kommunesenter	123	12 %	49	74	39	4 %	23	16
Lokalsenter 2	534	52 %	427	107	547	54 %	41	506
Lokalsenter 3	53	5 %	50	3	292	29 %	137	155
Utenfor langsiktigsgrense	35	3 %	35	0	35	3 %	0	35
Totalsum	1020	100 %	698	322	1020	100 %	255	765
Fordeling			68 %	32 %			25 %	75 %

Den samme øvelsen kan man også gjøre når det er snakk om nedbygging av jordbruksarealer, slik som eksemplet under:

Tabell 10: Utforming av utbyggingsalternativ med hensyn til jordvern

	Alternativ 1 Trend			Alternativ 2			
	Planlagte boliger (antall)	% av boligbygging	Jordbruksareal (daa)	Planlagte boliger (antall)	% av boligbygging	Jordbruksareal (daa)	Jordbruksareal. Avvik fra alt. 1 (daa)
Lokalsenter 1	275	27 %	180	107	10 %	3	-177
Kommunesenter	123	12 %	1	39	4 %	1	0
Lokalsenter 2	534	52 %	26	547	54 %	26	0
Lokalsenter 3	53	5 %	5	292	29 %	108	103
Utenfor langsiktigsgrense	35	3 %	5	35	3 %	5	0
Totalsum	1020	100 %	217	1020	100 %	143	-74



Kapittel 9

Trinn 6: Belyse og vurdere alternativene

Trinn 6 vil belyse hvor god måloppnåelse de ulike alternativene har gjennom å benytte enkle spørsmål. Dette trinnet skal hjelpe både administrasjonen til å gjøre en innstilling, og politikere til å velge et alternativ.

9.1 Hvordan belyse og vurdere alternativene?

For å belyse og vurdere alternativene anbefales det å benytte seg av en trafikklysmoell. Dette er et enkelt verktøy for å vise grad av mål-oppnåelse. Her vil en grønn farge vise til «god måloppnåelse», gul til «middels måloppnåelse» og rød til «dårlig måloppnåelse». I tillegg til å sette opp tema, utledet fra overordnede

føringer og rammer, setter man inn kriterier og gjerne en begrunnelse sammen med fargen. Eksempel på hvordan dette kan se ut følger under.

I arbeidet med å vurdere alternativene kan det være at nye alternativ som kombinerer elementer fra tidligere alternativ kommer tydeligere frem. Da vil det være mulig å gå tilbake til trinn fem.

9.2 Eksempel

Tabell 11: Vurdering av alternativ

Alternativ 1 Tema	Kriterier	Vurderinger
Fortetting	Bidrar utbyggingsalternativet til høy arealutnyttelse i tettstedene? Prioriterer alternativet sentrum og sentrumsnært først?	Delvis, men stor andel ferdigregulerte boliger med lav utnyttelse i utkanten av tettstedene.
Teknisk infrastruktur	Utnytter alternativet eksisterende VA-kapasitet i infrastrukturen? Bygger alternativet oppunder planlagte investeringer i VA?	Ja
Sosial infrastruktur	Vil alternativet gjøre at skolekapasiteten sprennes? Holder det å bygges ut én skole?	Innebærer utbygging av skole i B, men ikke i C.
Transportbehov	Legger alternativet til rette for at veksten kan tas med gange, sykkel og kollektiv i tettstedet?	Delvis, men stor andel boliger med i utkanten av tettstedene
	Legger alternativet til rette for at veksten kan tas med gange, sykkel og kollektiv på arbeidsreiser?	
	Bidrar alternativet til at 80 % av alle skoleelever skal gå eller sykle til skolen?	Ja, utbygging ved etablert gang- og sykkelveinett
Klima-tilpasning	Legger alternativet opp til utbygging i områder som er utsatt ved ekstremnedbør?	Nei
Jordvern	Bidrar utbyggingsalternativet til minst mulig nedbygging av jordbruksarealer på kort og lang sikt? Bidrar utbyggingsalternativet til at fylket når det regionale jordvernmålet?	Alternativet krever ingen nye avsatte arealer. Årlig omdisponering: 8 daa, årlig fysisk nedbygging 20 daa. Ansett å være en rimelig andel av det regionale/nasjonale målet.
Sosial bærekraft	Bidrar utbyggingen til et boligbehov det er behov for lokalt?	Ja, en god fordeling mellom småhus og leiligheter.

Kapittel 10

Trinn 7: Velge og begrunne en arealstrategi

Målet for trinn 7 er å anbefale et utbyggingsalternativ som grunnlag for en arealstrategi i kommuneplanen. Dette gjøres på grunnlag av en sammenligning av de ulike alternativene som ble satt opp mot hverandre i trinn 6.

10.1 Hvordan velge og begrunne arealstrategi?

Basert på vurderingene av alle utbyggingsalternativene i trinn 6 må kommunedirektøren gjøre sin innstilling til hvilket alternativ administrasjonen anbefaler. Her må man gi en god begrunnelse basert på føringer og rammer og kunnskapsgrunnlaget som er fremskaffet i de andre trinnene. Det kan være målkonflikter mellom vurderingene i trinn 6, og kommunedirektøren må gjøre rede for hvordan ulike hensyn er vektet.

Som beskrevet i kapittel 3 om prosess bør det vurderes om valg av utbyggingsalternativ bør fattes som et prinsippvedtak i forkant av kommuneplanbehandlingen. Det er særlig relevant dersom arealstrategien først skal endelig vedtas i arealdelen.

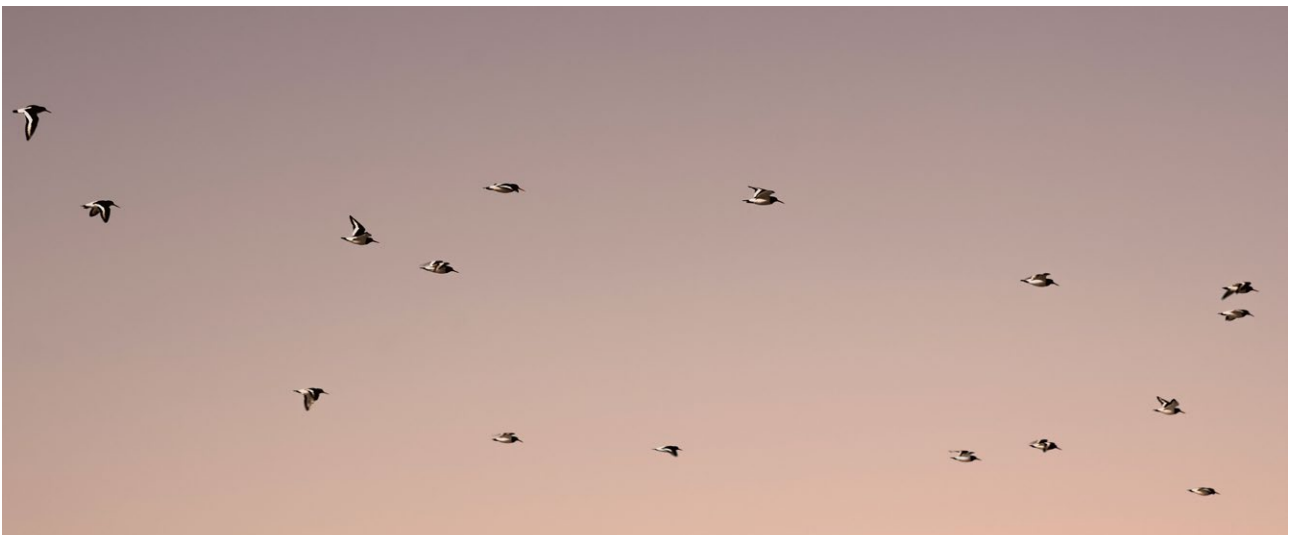
Innstilling og begrunnelse blir en del av den politiske saken som skrives. Innstillingen bør også redegjøre for hvordan det anbefalte utbyggingsalternativet/arealstrategien svarer ut føringene og bidrar til at regionen oppnå

målene i regionalplanen, det regionale jordvernmålet og andre relevante nasjonale og regionale føringer.

10.2 Hvordan dokumentere?

De ulike utbyggingsalternativene og begrunnelsen for valget av arealstrategi bør presenteres kort i kommuneplanen. Det er også en god ide å legge ved hele eller deler av kunnskapsgrunnlaget og utfyllende beskrivelser og vurderinger av utbyggingsalternativene, som et vedlegg til planen.

Det er viktig for å skape sterkere forståelse for valgene som er gjort hos den som skal lese planen og som ikke selv har vært med på å utarbeide den. Her tenkes det spesielt på administrasjon- eller tjenesteområder lenger ut i organisasjonen som bruker samfunnsdelen i sine egne planer eller strategier, eller eksterne aktører som fylkeskommunen, statsforvalteren, grunneiere og andre som skal ha planen på høring.



Kapittel 11

Sette et kommunalt jordvernmål

Det regionale jordvernmålet i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke består av tre punkter. Jordvernmålet og tilhørende retningslinje 7.2.2 er presentert innledningsvis i kapittel 2.4 av veilederen. Under gis en mer detaljert forklaring av målet.

Et kommunalt jordvernmål som direkte speiler det tredje punktet i jordvernmålet, er mindre relevant da dette punktet gjelder den samlede kommuneplanreserven i hele planområdet. Punktet er likevel en viktig rettesnor for kommunens arbeid med både jordvernmål og arealstrategi. Kunnskap om eget forbruk (og reserve) av jordbruksareal sett opp mot mål for regionens totale reserve vil være førende for vurderingen om en kommune med store arealreserver bør legge inn nye utbyggingsareal i kommuneplanen uten å ta noe ut. Det er viktig å huske at jordvernmålet for Rogaland som helhet, jf. den regionale jordvernstrategien, har en målsetting om å minimalisere forbruk

av jordressurser, dvs. en ytterligere reduksjon av målsettingen nedfelt i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Det vil være viktig for fylkeskommunen å ha oversikt over arealreserver i regionens kommuneplaner.

Det kan også være attraktivt for en kommune å sette jordvernmål som i mindre grad begrenser omdisponering dersom det kan nydyrkes tilsvarende mengde jord eller mer. Utfordringen med dette er at jordkvaliteten på de nydyrkede arealene i mange tilfeller er lavere enn kvaliteten på jorda som blir bygget ned, jamfør omtale i regional jordvernstrategi. Dessuten kan omfattende nydyrking også

Tabell 12: Jordvernmålet med utfyllende forklaring

Formulering i jordvernmålet, s. 31 i regionalplanen	Forklaring
<ul style="list-style-type: none"> • Det er ambisjon om at årlig omdisponering av jordbruksareal i planområdet skal være minst mulig, men i gjennomsnitt ikke mer enn 5 % (200 dekar) av det nasjonale jordvernmålet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gjelder utbygging på jordbruksarealer som er vedtatt i detaljreguleringsplaner og områdereguleringsplaner uten krav til detaljreguleringsplan. • Omfatter også dispensasjoner etter plan- og bygningsloven og jordloven. • Delmålet tilsvarer tiltakene som kommunene rapporterer inn til SSB sin KOSTRA-statistikk om jordvern.¹
<ul style="list-style-type: none"> • Det er mål om at fysisk nedbygging av jordbruksareal i planområdet i perioden til 2050 skal være minst mulig, men i gjennomsnitt ikke mer enn 550 dekar årlig. 	<ul style="list-style-type: none"> • Jordbruksarealet som faktisk bygges ned fra år til år, uavhengig av reguleringsstatus. • Innbefatter også landbrukets egen nedbygging (driftsbygninger, landbruksveier m.m.). • Dokumenteres ikke gjennom KOSTRA-statistikken, men ved jevnlig flyfoto-oppdatering av nasjonalt arealressurskart (AR5)
<ul style="list-style-type: none"> • Total mengde omdisponert jordbruksareal i kommuneplaner skal ikke overskride 10 000 dekar. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gjelder jordbruksareal som er avsatt til andre formål enn LNFR i kommuneplan, men som ikke er regulert. • Disse reservene er ikke omdisponert i KOSTRA-statistikken og vil ofte være de meste relevante arealene å tilbakeføre til LNFR i kommuneplan. • Maksimalgrensen på 10 000 dekar gjelder summen av reserver i samtlige kommuneplaner i planområdet

¹ En oversikt over hvilke tiltak som blir rapportert som omdisponert jordbruksareal i SSBs KOSTRA-statistikk og hvilke tiltak som ikke blir rapportert inn finnes som vedlegg 2.

være konfliktfylt i møte med naturverdier og vassdragshensyn. Veilederen anbefaler ikke at det settes jordvernmål som åpner for nydyrking til erstatning for omdisponert jord.

Retningslinje 5.2.3 i regional plan sier at kommunene skal evaluere ubebygde områder etter måloppnåelse og grad av konflikt med jordvernmålet, og at områder med lav mål-oppnåelse bør tas ut av kommuneplanen. Dette er et viktig tema, som også henger sammen med kunnskapsgrunnlaget for å etablere arealstrategi.

11.1 Hvordan tallfeste et kommunalt jordvernmål?

For å tallfeste et kommunalt jordvern i tråd med føringen om dette i regionalplanens retningslinje 7.2.2 kan det tas utgangspunkt i utbyggingsalternativet som ligger til grunn for arealstrategien. Arealstrategien bygger på et arealregnskap som både inneholder den

planlagte utbyggingen til bolig, næring og andre formål i planperioden og dessuten hvor stor del av en planlagte utbyggingen som legger beslag på jordbruksarealer. Oppskriften på arealregnskap ligger i vedlegg 1.

For å kunne sette et jordvernmål må det først estimeres hvor mye jordbruksareal som enten vil omdisponeres via KOSTRA (regulering/dispensasjon) eller faktisk bygges ned. Arealregnskapet som lå til grunn for det valgte utbyggingsalternativet kan benyttes til dette.

Arealregnskapet kan estimere hvor mye jordbruksareal som er forventet omdisponert gjennom regulering, og hvor mye regulert areal som faktisk bygges ned. For enkelthelt skyld kan dette gjøres for fireårsperioder av gangen, basert på utbyggingsalternativet som er valgt for arealstrategien. For å estimere hvor mye nytt jordbruksareal som vil omreguleres i en fireårsperiode, må man vite hvor mye av arealene som er estimert fysisk nedbygget i samme periode, som allerede er regulert (i detalj-

Omdisponering

Ordet brukes forskjellig i sammenheng med plan- og bygningsloven og kommuneplanen på den ene siden og jordloven og SSB sin jordvernstatistikk i KOSTRA (Kommune-stat rapportering) på den andre. Mens «omdisponering» i forbindelse med kommuneplanens arealdel betyr å endre arealformål («avsette et areal til utbygging»), handler omdisponering i jordlovens forstand om en planlagt nedbygging av jordbruksarealer som er nærmere forestående fordi område er regulert eller at det er gitt dispensasjon

til et byggetiltak. Ved bruk av begrepet i et jordvernmål bør det derfor presiseres hvilket nivå av planlegging det vises til.

Jordbruksareal

I regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er «jordbruksareal» definert som innmarksbeite, overflatedyrka og full-dyrka areal, jamfør samme definisjon i Jordvernstrategi for matfylket Rogaland. Dette omfatter samme arealkategorier som «dyrka jord» i jordloven og den nasjonale jordvernstrategien.

reguleringer eller områdereguleringer uten krav til detaljregulering).

I tillegg til beregnet arealbeslag basert på utbyggingsalternativ/arealstrategi må det estimeres hvor mye fysisk nedbygging landbruket selv trolig vil stå for (se neste delkapittel).

Områder regulert til utbygging vil sannsynligvis utgjøre mesteparten av et kommunalt jordvernmål for maksimal årlig omdisponering (punkt 1 i det regionale jordvernmålet). Jordbruksareal som bygges ut etter dispensasjoner fra plan- og bygningsloven eller jordloven må også inngå i dette målet, siden det forholder seg til KOSTRA-statistikken. For dispensasjoner vil det være hensiktsmessig å gjøre en skjønnsmessig antagelse basert på lokal kunnskap og KOSTRA-rapportering fra tidligere år.

11.1.1 Landbrukets egen nedbygging

NIBIO har utviklet en metode for å måle årlig nedbygging av jordbruksareal som bygger på kartanalyser. Metoden er per september 2021 under utprøving. I prosjektet med fylkeskommunen og kommunene våren 2021 er det blitt demonstrert hvordan NIBIO sitt verktøy bør kunne brukes til å gi kommunevise tall over nedbygging, som også inkluderer landbrukets bidrag.

Det er også mulig å gjøre egne analyser av landbrukets egen nedbygging ved å bruke årlige versjoner av arealressurskartet AR5 for å fange opp endringer i omfanget av jordbruksarealer de siste ti årene. Alternativt kan kommunens landbrukskontor og eventuelt byggesaksavdelingen og matrikkelavdelingen hjelpe til å spore opp saker for å danne et bilde av hva som har vært gjennomsnittlig nedbygging tidligere.

Det er flere faktorer som påvirker takten på nedbygging av jordbruksarealer av landbruket selv, blant annet endrede rammebetingelser, for eksempel nye krav til bygninger for husdyrhold eller endringer i næringsmiddelsektoren. Noen av disse faktorene er kjent og kan bidra til en kvalifisert vurdering av hvor mye jordbruksareal som forventes nedbygget fremover. Landbrukskontoret i kommunen og statsforvalterens landbruksavdeling vil kunne bidra med kunnskap.

Til sist må også vurderinger av en sannsynlig utvikling tilpasses ambisjon i det regionale jordvernmålet om at også landbrukets egen nedbygging skal reduseres. Til sist blir dette en politisk avgjørelse som også kommunedirektøren bør involveres i.

11.2 Formulering av kommunalt jordvernmål

I forbindelse med politisk behandling av jordvernmålet bør det vises til både nasjonalt jordvernmål, regional jordvernstrategi og regionalplanens retningslinje om kommunalt jordvernmål. For sammenhengens skyld kan det være nyttig å bruke samme begreper som i disse dokumentene. Det bør også brukes litt plass i saksfremlegget på å klargjøre begrepsbruken, som vist i [tabell 12](#). En viktig grunn til også å se til det nasjonale jordvernmålet er at dette ble strammet inn i mai 2021¹. For å sette et jordvernmål med utgangspunkt i ambisjonsnivået til det regionale jordvernmålet, bør det kommunale målet presisere at omdisponeringen skal være «minst mulig». Det bør også presiseres at tallene er et

¹ I mai 2021 ble det nasjonale jordvernmålet redusert fra maksimum 4000 dekar til 3000 dekar per år. Det regionale jordvernmålet som ble vedtatt i Jordvernstrategi for matfylket Rogaland i 2019, tar utgangspunkt i det gamle nasjonale målet. Hurdalsplattformen til Støre-regjeringen, fra oktober 2021, har en ambisjon om maksimalt 2000 dekar årlig omdisponering.

maksimumstall, både for planlagt nedbygging (regulering, dispensasjoner fra plan- og bygningsloven og jordloven i byggesaker) og fysisk nedbygging.

Selve formuleringen av et kommunalt jordvernmål kan være på denne formen:

1. Omdisponeringen av jordbruksareal i [kommunenavn] skal være minst mulig. Maksimalt X dekar jordbruksareal kan omdisponeres til bolig, fritidsbolig, næring, samferdsel eller andre formål som setter landbruket til side.
2. Maksimal årlig fysisk nedbygging til både utbyggingsformål og landbruksbygg/-tiltak skal ikke overstige Y dekar.

Eller alternativt:

1. Omdisponeringen av jordbruksareal i [kommunenavn] skal være minst mulig. Maksimalt X dekar jordbruksareal kan omdisponeres til bolig, fritidsbolig, næring, samferdsel eller andre formål som setter landbruk til side.
2. Maksimal årlig fysisk nedbygging til landbruksbygg/-tiltak skal ikke overstige Z % av omdisponert areal i punkt 1.

Det andre alternativet er formulert etter mønster fra det regionale jordvernmålet. Der heter det at «*nedbygging av jordbruksareal til landbruksbygg/-tiltak ikke skal overstige 10 % i året av det regionale jordvernmålet*». Veiledningsprosjektet på Jæren i 2021 har synliggjort at behovet for areal til landbruksbygg kan være betydelig i store landbrukskommuner. Dersom alternativ formulering av punkt 2 benyttes i kommunalt jordvernmål bør den prosentvise andelen settes ut fra erfaringstall eller annen kunnskap om forventet behov for jordbruksareal til landbruksbygg/-tiltak.

Arealregnskap for forventet omdisponering og fysisk nedbygging av jordbruksarealer bør inngå i saksdokumentene. Dette vil sammen med saksfremlegget dokumentere hvordan kommunen har kommet frem til jordvernmålet, og vil være et viktig grunnlag for regional myndigheters høringssvar og oppfølging av målet. Et arealregnskap for forventet nedbygging bør vise nedbygging fordelt på noen grove kategorier som f.eks. bolig, næring, samferdsel og andre formål. Store nasjonale samferdselsprosjekters andel av forventet nedbygging kan synliggjøres for seg.

Gjennom denne typen vurderinger ved kommuneplanrullering, gjerne sammen med arbeidet med arealstrategi, vil det bli anledning til å gjøre strategiske vurderinger av alternative utbyggingsretninger/utbyggingsformer som gir en ønsket samfunnsutvikling med et best mulig jordvern.

11.3 Eksempel

Tabell 13: Forventet fysisk nedbygging og omdisping av jordbruksarealer i planperioden. Arealer i dekar.

	2021-2024		2025-2028		2029-2033		Sum i planperioden	
	Fysisk nedbygging	Omdisp.	Fysisk nedbygging	Omdisp.	Fysisk nedbygging	Omdisp.	Fysisk nedbygging	Omdisp.
Planlagt boligbygging inkludert tilhørende infrastruktur (vei, sosial og grønn infrastruktur)	20	1	20	20	0	0	40	21
Planlagt næringsutbygging inkludert tilhørende infrastruktur	10	0	10	5	3	0	23	5
Planlagte større kommunale byggetiltak (idrettsanlegg, skole)	5	5	3	3	5	5	13	13
Planlagte overordnede samferdselstiltak								
- lokale og regionale veier	3	0	2	2	1	0	6	2
- nasjonale samferdselstiltak (E39)	0	0	0	0	200	200	200	200
Landbrukets egen nedbygging	5		3		3		11	0
Sum	43	6	38	30	212	205	293	241
Årlig gjennomsnitt	11	2	10	8	53	51	24	20

Denne oversikten vil først kunne settes opp etter at kommunen har gjennomført arealregnskap, valgt utbyggingsalternativ og periodisert forventet utbygging innen ulike formål. Til informasjon brukes andre tall i denne tabellen enn i de øvrige eksemplene. Se vedlegg 1 for oppskrift på arealregnskap

Forslag til vedtak av jordvernmål i kommuneplanutvalg/kommunestyre:

1. X kommune skal arbeide for at minst mulig jordbruksareal bygges ned.
2. Det skal i gjennomsnitt ikke omdisponeres mer enn maksimalt 8 dekar landbruksareal til bolig, fritidsbolig, næring, samferdsel eller andre utbyggingsformål årlig frem til E39 er ferdig regulert.
3. I fireårsperioden fra E39 er ferdig regulert skal det ikke omdisponeres mer enn i gjennomsnitt maksimalt 20 dekar årlig.
4. Maksimal årlig fysisk nedbygging til både utbyggingsformål og landbruksbygg/-tiltak skal ikke overstige i gjennomsnitt 11 dekar årlig i perioden frem til E39 bygges ut.
5. Jordvernmålet for fysisk nedbygging skal behandles på nytt når E39 er ferdig regulert.

Foto: Elisabeth Tomassen



Kapittel 12

Litteratur

AsplanViak (2021): Gjennomføringsstrategi for bybåndet Stavanger – Sandnes

Fredrikstad kommune (2018): Fortettingsstrategi Fredrikstad 2018-2031, strategi

Kommunal og moderniseringsdepartementet (2021): Veileder – Kommuneplanens arealdel

Miljøverndepartementet (2011): Kommunal planstrategi, veileder T-1494

Miljøverndepartementet (2012): Kommuneplanprosessen – samfunnsdelen – handlingsdelen, veileder T-1492

Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) (2020): Indikator for nedbygging av dyrka jord. Utprøving av metode for å måle årleg nedbygging av dyrka jord. NIBIO-rapport, vol. 6, nr.123

Plan- og bygningsloven (2008): Lov om planlegging og byggesaksbehandling

Rogaland fylkeskommune (2020): Regional plan for Jæren og Søre Ryfylke

Rogaland fylkeskommune (2021): Regional plan for Jæren og Søre Ryfylke – tilhørende kunnskapsgrunnlag

Rogaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Rogaland (2019): Jordvernstrategi for matfylket Rogaland

Rogaland fylkeskommune (2021): Bymessig fortetting på jærsk, Veileder til regionalplanens retningslinjer om stedsforming, bokvalitet og uteområder

Sandefjord kommune (2020): Fortettingsanalyse – Sandefjord, veileder

Sandefjord kommune (2021): Rapport - Fortettingsprosjekt del 2 - Vurdering av delområders egnethet for fortetting med leilighetsbygg i gang- og sykkelbyen (fortettingssonen)

Statistisk sentralbyrå (SSB): Arealprofiler

Temakart Rogaland

WSP (2019): Veileder – Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet. Oppfølging av regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Kapittel 13

Vedlegg 1: Oppskrift på arealregnskap

Kapittel 6.3.2 forklarer hva et arealregnskap er og hva det kan brukes til i arbeidet med arealstrategi og kommunalt jordvernmål. Dette vedlegget beskriver hvordan dette kan gjøres i praksis.

Mye av arbeidet kan gjøres i regneark, men det vil være behov for å gjøre noen enkle GIS-analyser. Det vil også være nødvendig å innhente kunnskap fra arealplanavdelingen og byggesaksavdelingen om pågående plan- og byggesaker. For vurdering av landbrukets egen utbygging på jordbruksarealer kreves en dialog med landbrukskontoret.

Følgende data er nødvendig for arbeidet:

- Kommuneplankart i GIS-format
- Kart med avgrensninger av reguleringsplanområder
- Arealressurskart AR5
- Kartfestet langsiktig grense landbruk
- Informasjon om pågående byggesaker der det bygges nye boliger eller større næringsarealer
- Informasjon om planlagt utbygging i pågående reguleringsaker og i vedtatte, men ikke utbygde reguleringsplaner
- Regional plan for Jæren og Søre Ryfylke

- Veilederen Bymessig fortetting på jærsk (Beskriver føringene for stedsutvikling og utnyttelse innenfor ulike stedstyper angitt av planens retningslinje 6.1.4)

Arealregnskapet består av fire deler. Alle fire deler trengs for at kommunen kan fastsette et kommunalt jordvernmål. De to første delene trengs for å utvikle utbyggingsalternativer i trinn 5 av arealstrategien, og for å evaluere ubebygde områder.

Veilederen skiller på *potensialet* og *kapasiteten* for utbygging. Utbyggingspotensialet er det totale langsiktige potensialet for utbygging, f.eks alt areal med utbyggingsformål i kommuneplanen, arealreserver innenfor langsiktig grense landbruk eller gjennom fortetting og transformasjon i eksisterende utbyggingsområder. Utbyggingskapasiteten er en skjønsmessig vurdering av hvilke området det er realistisk å bygge ut i løpet av virkeperioden til kommuneplanen (vanligvis 12 år).

Tabell 14: Arealregnskapets fire deler, med tilhørende forklaring

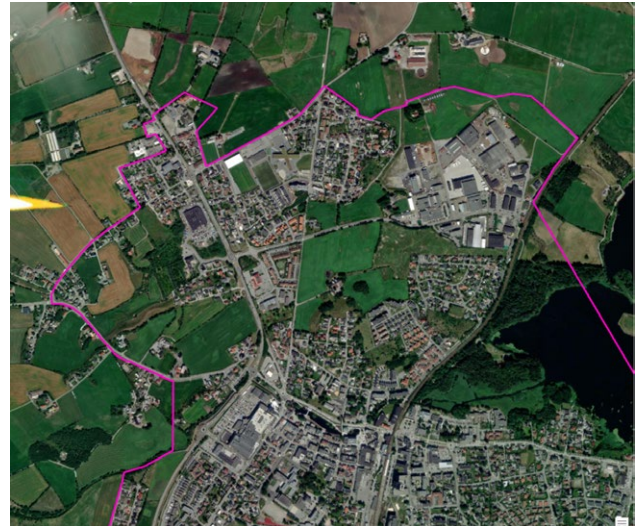
Arealregnskapet i fire deler	Forklaring
1. Arealregnskap med utbyggingskapasitet innenfor tettsteder og regionale næringsområder	<ul style="list-style-type: none"> • Omfatter alle områder innenfor tettstedene og de regionale næringsområdene i den regionale hovedstrukturen for arealutviklingen i regionen (se retningslinje 5.1.2) • Angir utbyggingskapasitet for bolig og næring og planlagt utbygging til sosial og grønn infrastruktur innenfor tettstedet • Angir hvor mye av den planlagte utbyggingen som omfatter jordbruksarealer
2. Arealregnskap med utbyggingskapasitet utenfor tettstedene og regionale næringsområder	<ul style="list-style-type: none"> • Omfatter alle områder utenfor tettstedene og de regionale næringsområdene • Angir utbyggingskapasitet for bolig og næring og planlagt utbygging sosial og grønn infrastruktur innenfor tettstedet • Angir også planlagt utbygging til andre formål (f.eks. fritidsbebyggelse, massedeponi) hvis det er på landbruksarealer. • Angir hvor mye av den planlagte utbyggingen som omfatter jordbruksarealer
3. Arealregnskap for utbygging til samferdsel	<ul style="list-style-type: none"> • Omfatter planlagte samferdselsprosjekter hvis disse legger beslag på jordbruksarealer
4. Arealregnskap for landbrukets egen utbygging på jordbruksarealer	<ul style="list-style-type: none"> • Omfatter landbrukets egen nedbygging

13.1 Arealregnskap med utbyggingskapasitet innenfor tettsteder og regionale næringsområder

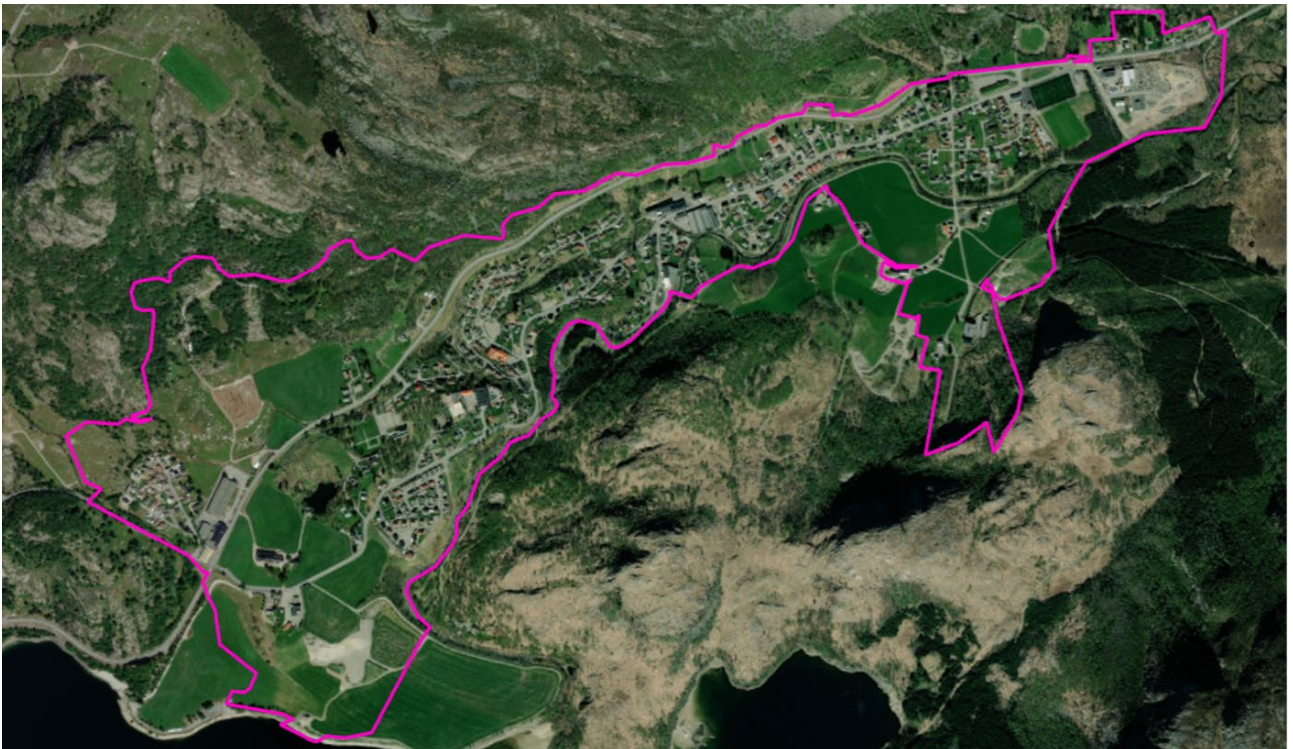
1. Finn og avgrens tettstedene på kart

Retningslinje 5.1.2 med tilhørende kart angir by- og tettstedsentrene og de regionale næringsområdene som utgjør hovedstrukturen for arealutviklingen i regionen.

Langsiktig grense landbruk definerer avgrensningen av tettstedene som er i kjerneområdet for landbruk. For å avgrense tettstedene i den regionale hovedstrukturen for arealutvikling lenger øst i regionen bør man definere skjønsmessige analyseområder basert på utbyggingsarealer i gjeldende arealdeler.



Figur 13: Eksempel på avgrensning av tettsted med langsiktig grense landbruk.
Kilder: Maxar, Microsoft.



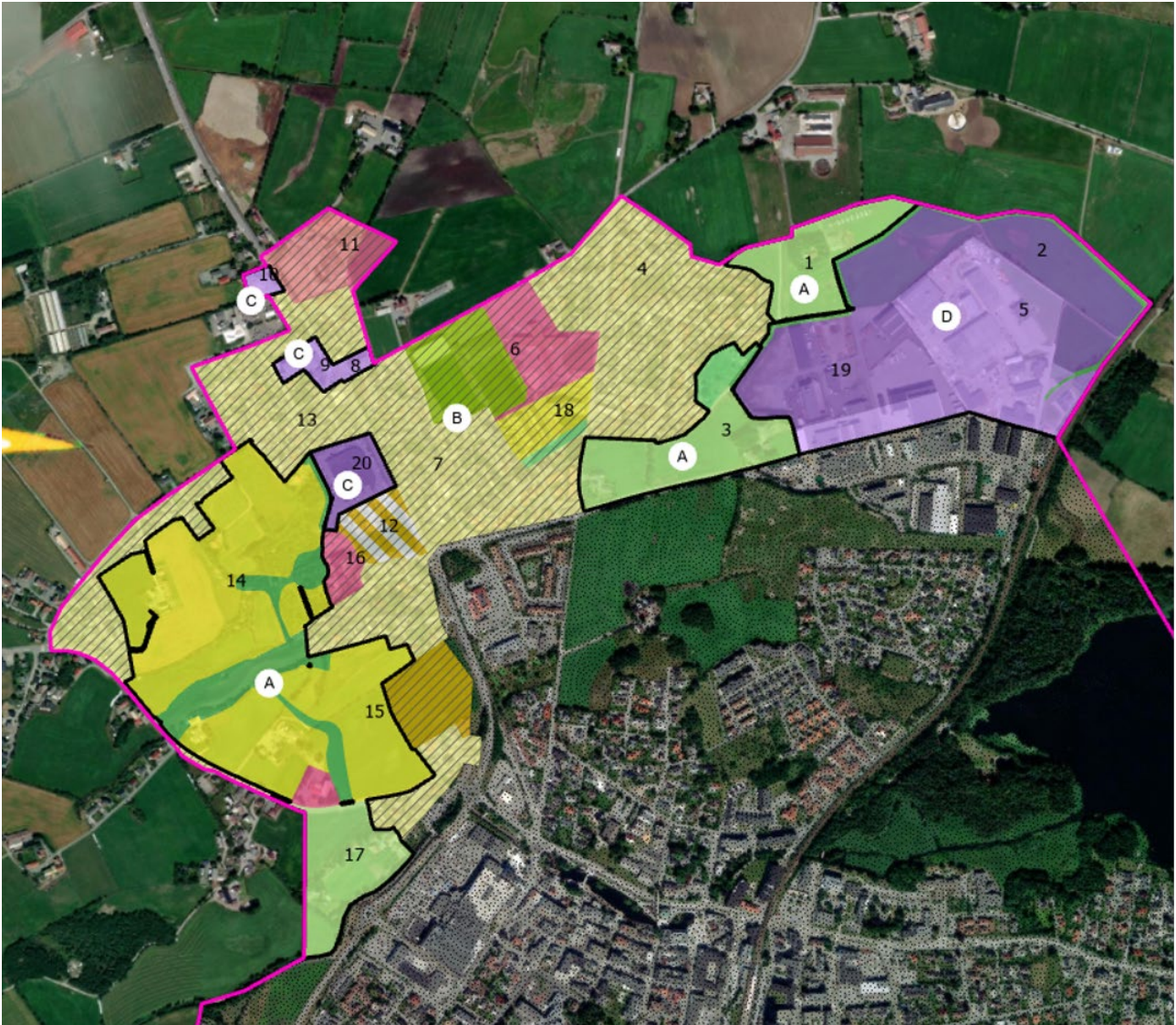
Figur 14: Eksempel på en foreløpig avgrensning av tettsted der langsiktig grense ennå ikke er definert. Kilder: Maxar, Microsoft.

2. Sortere områdene innenfor tettstedene etter stedstype

Områdene innenfor tettstedene bør sorteres etter stedstype i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Se stedstypene definert i tabell 6.1 for bolig og sentrumsområder og 6.2 for næringsområder, s.62-64 i planen.

Tabell 15: Stedstyper fra Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke som er relevante innenfor by/tettsteder og regionale næringsområder

Stedstype	Stedsbeskrivelse
Sentrumsområder i Stavanger, Sandnes og Bryne	Sentrale områder og kulturmiljø i sentrum av Stavanger, Sandnes og Bryne.
Transformasjonsområder i bybåndet	Større transformasjonsområder i bybåndet mellom Stavanger og Sandnes, med svært god kollektivdekning (bussvei/ jernbane).
Byutvidelsesområder	Sammensatte bolig- og næringsområder i kollektivaksene på Nord-Jæren (bussveien og byrutene) og rundt Bryne sentrum
Kommunesentra og større tettsteder	Sentrumsnære områder i kommunesentra og større tettsteder (>2000 innbyggere)
Nye boligområder utenfor kollektivaksler og større tettsteder	Nye, eller videreutbygging av gamle boligfelt i randsonen utenfor byer og tettsteder, og utenfor influensområdet til kollektivaksene på Nord-Jæren (bussvei og byruter)
Mindre tettsteder	Sentrumsnære områder i mindre tettsteder (<2000 innbyggere) med lavere kollektivdekning
Etablerte boligområder med lav tetthet	Etablerte småhusområder/boligfelt i hele planområdet
Næringsområder med allsidig virksomhet (kategori 2)	Omfatter kombinasjonsvirksomheter; drift, lager og verksted med begrenset kontorareal.
Næringsområder med arealkrevende virksomhet (kategori 3)	Omfatter virksomheter som har lav arbeidsplassbesøksintensitet, men som krever stor plass; industri, lager, fabrikk og verksteder



Figur 15: Områdene er sortert etter stedstype.

A - Nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder.

B - Etablerte boligområder med lav tetthet.

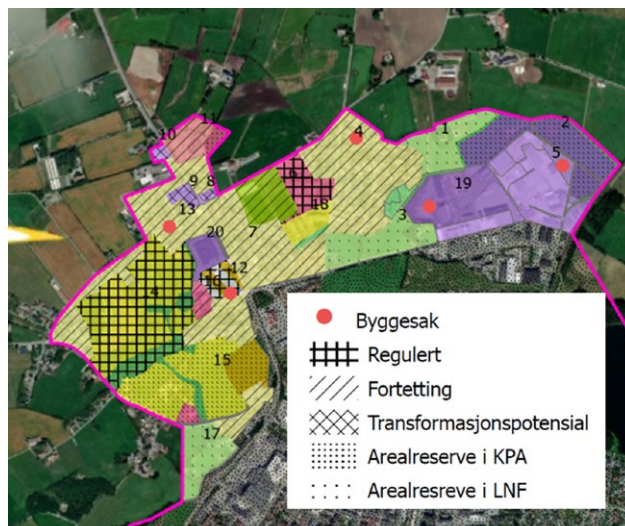
C - Næringsområder med allsidig virksomhet.

D - Næringsområder med arealkrevende virksomhet.

Kilder: Maxar, Microsoft.

3. Sortere områdene etter utbyggingsstatus

For å få oversikt over utbyggingspotensial og utbyggingskapasitet innenfor tettsteder og regionale næringsområder, er det nyttig å sortere områdene etter hvor sannsynlig det er at områdene bygges ut og hvor sikre tallene for utbyggingskapasitet er.



Figur 16: Områder gruppert etter utbyggingsstatus. Kilder: Maxar, Microsoft.

Tabell 16: Utbyggingsstatus for ulike områder

Utbyggingsstatus	Forklaring
Byggesak	Pågående byggesak
Regulert/under regulering	Ferdig regulert eller pågående regulering
Fortettingspotensial	Boligområder med lav utnyttelse og potensial for fortetting med småhus Regionale næringsområder med lav utnyttelse og potensial for fortetting med næringsbebyggelse
Transformasjonspotensial	Sentrums- og sentrumsnære områder der transformasjon er ønskelig
Ferdig utbygget	Områder som er ferdig utbygget der fortetting eller transformasjon ikke er ønskelig.
Arealreserve i kommuneplanen	Uregulerte områder som er avsatt til utbygging i kommuneplanens arealdel
Arealreserve i LNFR-områder	LNFR-områder innenfor langsiktig grense landbruk / LNFR-områder innenfor tettsteder uten langsiktig grense landbruk

4. Finn utbyggingspotensialet for områdene

Noter ned utbyggingspotensialet for bolig og næring for hvert område. Potensialet for boliger kan oppgis i enten antall boliger eller kvadratmeter BRA. For næring må kvadratmeter BRA brukes. Avklarte områder for sosial og grønn infrastruktur eller samferdsel merkes spesielt.

Tabell 17: Metoder for å finne utbyggingspotensial for områder med ulik type utbyggingsstatus

Utbyggingsstatus	Utbyggingspotensial
Byggesak	Konkrete tall for kvadratmeter BRA, antall boliger
Regulert/under regulering	Tall fra planer om kvadratmeter BRA, antall boliger. Utbyggingspotensial kan også beregnes med utgangspunkt i anbefalt utnyttelse fra tabell 6.1 for bolig og sentrumsområder i Regional plan for Jæren og Søre Ryfylke.
Fortettingspotensial	Enten en konkret enkel vurdering, eller fastsette en begrenset vekst basert på skjønnsmessig fastsatt faktor. Fortetting medfører sjelden mer vekst enn 20-50 % sammenlignet med dagens situasjon/tetthet for et helhetlig område.
Transformasjonspotensial	Beregning av BRA basert på andel av tomter som kan bygges ut og etasjetall. Se eksempel. Angi prosentvis fordeling av BRA mellom bolig og næring.
Arealreserve i kommuneplanen	Ta utgangspunkt i stedstype som er registrert over. Beregn utbyggingspotensial med anbefalt utnyttelse fra tabell 6.1 for bolig og sentrumsområder og 6.2 for næringsområder i Regional plan for Jæren og Søre Ryfylke. Se eksempel. Ta høyde for at områdene også vil inneholde veier og at boligområdene kan inneholde sosial og grønn infrastruktur.
Arealreserve i LNFR-områder	Som for arealreserve i kommuneplanen.

Tabell 18: Eksempel på utbyggingspotensial for utbyggingsområder

Utbygging- status	Stedstype, kommentar	Areal (daa)	Små- hus (antall)	Leilig- heter (antall)	Sum boliger	Næring (Kvm BRA)	Areal til sosial og grønn infra- struktur (daa)
Byggesak							
Område- nr. 4	Etablert boligområde Tall fra byggesak	1	2		2		
Område- nr. 18	Etablert boligområde Tall fra byggesak	10	21	15	36		
Område- nr. 19	Næring kategori 3 Tall fra byggesak	4				3500	
Fortetting							
Område- nr. 5	Næringsområde kategori 3 100% tomteutnyttelse, 70 % råtomtkorrigerings	44				31044	
Område- nr. 6	Skoleutvidelse	100					100
Område- nr. 7	Etablerte boligområder med lav tetthet 30 % mer flere boliger enn dagens situasjon	572	33	12	45		
Transformasjonspotensial		0					
Område- nr. 8	Næringsområde kategori 2 Potensial for leiligheter 4 etg, 70 % råtomtkorrigerings 120 kmv BRA per bolig	2		43	43		
Område- nr. 9	Næringsområde kategori 2, potensial for leiligheter	6		42	42		
Område- nr. 10	Næringsområde kategori 2, potensial for leiligheter	3		22	22		
Regulert		0			0		
Område- nr. 12	Næringsområde kategori 2 Tall fra reguleringsplan	13			0	9 236	
Område- nr. 14	Nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder Tall fra reguleringsplan	143	300	200	500		27

Tabell 18 – fortsettelse

Utbygging- status	Stedstype, kommentar	Areal (daa)	Små- hus (antall)	Leilig- heter (antall)	Sum boliger	Næring (Kvm BRA)	Areal til sosial og grønn infra- struktur (daa)
Område- nr. 2	Næringsområde kategori 3 100 % tomteutnyttelse, 70 % råtomtkorrigerings	67			0	46 705	
Område- nr. 15	Nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder 15 % til sosial og grønn infra- struktur, 70 % råtomtkorrigerings, 85 % tomteutnyttelse, 35 % leiligheter	111	557	360	917		13
Arealreserve i LNFR		0					
Område- nr. 1	Nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder 15 % til sosial og grønn infra- struktur, 70 % råtomtkorrigerings, 85 % tomteutnyttelse, 35 % leiligheter	34	162	105	267		5
Område- nr. 3	Nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder 15 % til sosial og grønn infra- struktur, 70 % råtomtkorrigerings, 85 % tomteutnyttelse, 35 % leiligheter	67	323	208	531		10
Område- nr. 17	Nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder 15 % til sosial og grønn infra- struktur, 70 % råtomtkorrigerings, 85 % tomteutnyttelse, 35 % leiligheter	34	165	107	272		5
Sum		1211	1563	1114	2677	90485	60
			58 %	42 %			

5. Vurder utbyggingskapasiteten i området

De foregående trinnene har identifisert utbyggingspotensialet som ligger i ulike arealreserver og utbyggingsområder på lang sikt. For hvert område gjøres det en skjønnsmessig vurdering av hvor realistisk det er at området blir bygget ut i virkeperioden til kommuneplanen (vanligvis 12 år). Her er det relevant å kjenne til rekkefølgekrav til utbyggingsprosjektene og avhengighet av

omfattende infrastruktur. Det er også relevant med kjennskap til markedsforhold. Oversikt over hvor mange boliger som har blitt bygget etter boligtype (småhus og leiligheter) er nyttig å kjenne til. Likeså hvor mange nye boliger som har blitt bygget i fortettingsprosjekter. For å ikke se seg blind på historien, vil det være nyttig å se på utbyggingsaktiviteten i lignende tettsteder og gjerne ta en telefon eller befarings med kolleger i nabokommunene.

Tabell 19: Vurdering av utbyggingskapasitet. Justert utbyggingskapasitet erstatter overstrøket utbyggingspotensial.

Utbygging-status	Kommentar	Små- hus (antall)	Leilig- heter (antall)	Sum boliger	Næring (Kvm BRA)
Byggesak					
Område- nr. 4	Tall fra byggesak	2		2	
Område- nr. 18	Tall fra byggesak	21	15	36	
Område- nr. 19	Tall fra byggesak				3500
Fortetting					
Område- nr. 5	Næringsområde kategori 3. Lite sannsynlig med foretting pga stor kapasitet i ubebygd område 2.				31044 0
Område- nr. 6	Skoleutvidelse				
Område- nr. 7	Etablerte boligområder med lav tetthet. Siste 10 år i gj.snitt 0,85 boliger hvert år. Fremover forventes 1,0 i året			12	

Tabell 19 – fortsettelse

Utbygging- status	Kommentar	Små- hus (antall)	Leilig- heter (antall)	Sum boliger	Næring (Kvm BRA)
Område- nr. 8	Næringsområde kategori 2, Potensial for leiligheter. Konkrete planer for flytting av bedriften, transformasjon er sannsynlig i løpet av planperioden	43	43		
Område- nr. 9	Næringsområde kategori 2, potensial for leiligheter. Ingen kjente planer om å flytte bedriften, vil unngå å være i konkurranse med område 8.	42 0	42 0		
Område- nr. 10	Næringsområde kategori 2 Potensial for leiligheter. Sannsynlig etter planperioden, vil unngå å i konkurranse med område 8.	22 0	22 0		
Regulert				0	
Område- nr. 12	Næringsområde kategori 2 Tall fra reguleringsplan. Klar til utbygging.			0	9 236
Område- nr. 14	Nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder. Klar til utbygging, men potensialet vil rekke utover planperioden.	300 150	200 85	500 235	
Arealreserve i KPA				0	
Område- nr. 2	Næringsområde kategori 3 Langsiktig reserve, ingen initiativ til regulering.			0	46 705 0
Område- nr. 15	Nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder. Må bygges ut etter område 14, ikke sannsynlig i planperioden	557 0	360 0	918 0	
Arealreserve i LNFR					
Område- nr. 1	Nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder. Ikke sannsynlig i planperioden	162 0	105 0	267 0	
Område- nr. 3	Nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder. Ikke sannsynlig i planperioden	323 0	208 0	531 0	
Område- nr. 17	Nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder. Ikke sannsynlig i planperioden	165 0	107 0	272 0	
Sum		1230 173	871 185	2064 320	12736
Fordeling		60 % 54 %	42 % 46 %		

6. Beregn potensielt beslag av jordbruksareal

For å beregne arealbeslaget trenger vi hjelp fra en GIS-kyndig som kan gjøre en overleggsanalyse som legger sammen kartlaget med utbyggingsområder over kartlaget med jordbruksarealer fra arealressurskartet AR5.

Nå vil det være mulig å finne ut av hvor mye jordbruksarealer som inngår i hvert av utbyggingsområdene. Forholdet mellom det totale arealet av utbyggingsområdet og jordbruksarealet gir en prosentvis andel beslag av jordbruksarealer. Dette er nyttig hvis bare deler av området forventes utbygget i planperioden.

Tabell 20: Potensielt arealbeslag og andel jordbruksareal for utbyggingsområder

		Areal (daa)	Jordbruksareal (daa)	Andel jordbruksareal av utbyggingsareal
Byggesak (til sammen)		15	0	0 %
Fortetting (til sammen)		716	0	0 %
Transformasjon (til sammen)		11	0	0 %
Regulert				
Områdenr. 12	Næringsområde kategori 2	13	6	43 %
Områdenr. 14	Nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder	143	123	86 %
Arealreserve i KPA				
Områdenr. 2	Næringsområde kategori 3	67	66	98 %
Områdenr. 15	Nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder	111	91	82 %
Arealreserve i LNFR				
		0		
Områdenr. 1	Nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder	34	26	78 %
Områdenr. 3	Nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder	67	31	46 %
Områdenr. 17	Nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder	34	23	68 %
Sum		1211	365	33 %

13.2 Arealregnskap med utbyggingskapasitet og planlagt nedbygging utenfor tettstedene og regionale næringsområder

Her er det spesielt interessant å identifisere områder med en kjent utbyggingskapasitet for bolig og næring. Dette vil være regulerte områder, typiske byggefelt for boliger og næringsområder. For næring er det også aktuelt å se på fortettingspotensial i eksisterende områder. Prosessen kan også benyttes til å identifisere uregulerte arealreserver som kan tilbakeføres til LNFR-formål i kommuneplanen.

Det er bare for bolig og næring man har behov for kunnskap om utbyggingskapasitet. For å kunne beregne planlagt nedbygging av jordbruksarealer, er det også viktig å kjenne til utbyggingsområder til andre formål (som f.eks. fritidsboliger eller massedeponi) som ligger på jordbruksarealer.

Utbygging innenfor LNFR-formålet holdes her utenom.

Fremgangsmåten for å bestemme utbyggingskapasiteten utenfor tettsteder og regionale næringsområder er mer eller mindre den samme som beskrevet i 13.1.

1. Finn utbyggingsområdene

De store områdene med langsiktig utbyggingspotensial for bolig og næring utenfor

tettstedene vil kommuneplanleggeren kjenne til.

I tillegg til store fremtidige utbyggingsområder viser kommuneplankartet også mindre areal med utbyggingsformål. Noen av arealene er uregulert og enda ikke omdisponert i KOSTRA, mens andre kan være både regulert og delvis bebygd.

2. Sortere områdene etter stedstype

De større områdene utenfor tettstedene må sorteres etter stedstype og utbyggingsstatus. Stedstypene definert i tabell 6.1 for bolig og sentrumsområder og 6.2 for næringsområder i Regional plan for Jæren og Søre Ryfylke. Utenfor tettstedsavgrensningene er det bare noen stedstyper som er aktuelle.

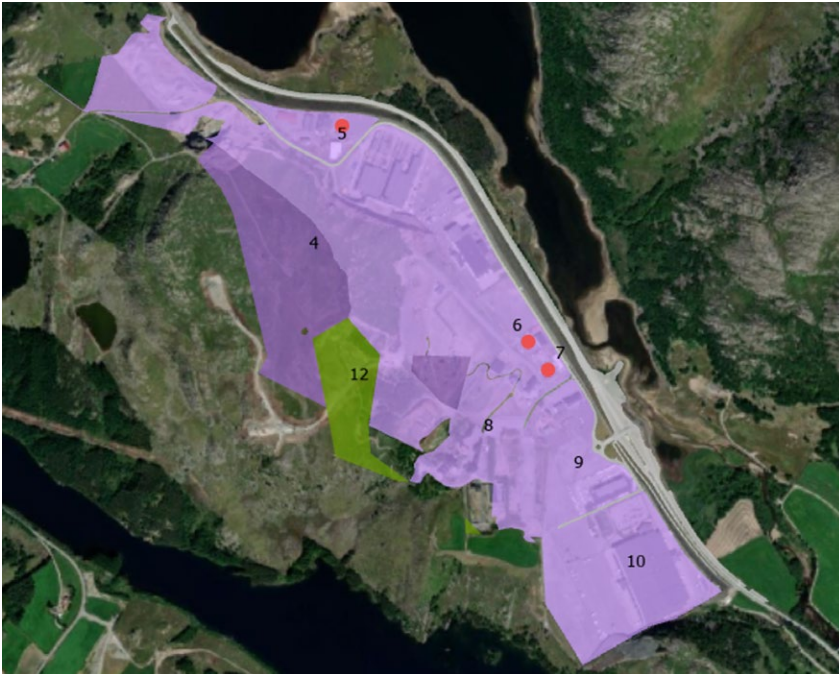
Tabell 21: Stedstyper fra Regional plan for Jæren og Søre Ryfylke som er relevante utenfor by/tettstedene

Stedstype	Stedsbeskrivelse
Nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder	Nye, eller videreutbygging av eldre boligfelt i randsonen utenfor byer og tettsteder. Ofte ledig areal men kan være mindre gunstig gang/sykkel/kollektiv-dekning.
Etablerte boligområder med lav tetthet	Etablerte småhusområder/boligfelt i eller i randsonen rundt større og mindre tettsteder. Lite potensial for videreutvikling utenom vedlikeholdsvekst og noe eplehagefortetting.
Næringsområder med allsidig virksomhet (kategori 2)	Omfatter kombinasjonsvirksomheter; drift, lager og verksted med begrenset kontorareal.
Næringsområder med arealkrevende virksomhet (kategori 3)	Omfatter virksomheter som har lav arbeidsplassbesøksintensitet men som krever stor plass; industri, lager, fabrikk og verksteder



Figur 17: Boligområder utenfor tettstedet /utenfor langsiktig grense landbruk. De bebygde områdene tilhører stedstypen «Etablerte boligområder med lav tetthet», mens det ubebygde området inngår i «Nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder».

Kilder: Maxar, Microsoft.



Figur 18: Næringsområde utenfor tettsted. Området tilhører stedstypen «Næringsområder med arealkrevende virksomhet (kategori 3)». Kilder: Maxar, Microsoft.



Figur 19: Område for fritidsbolig på jordbruksareal. Dette området trenger ikke kategoriseres med stedstype, fordi det verken har utbyggingskapasitet for bolig eller næring. Kilder: Maxar, Microsoft.

3. Sortere områdene etter utbyggingsstatus

Også her må områdene sorteres etter hvor sannsynlig det er at områdene bygges ut.

Tabell 22: Utbyggingsstatus

Utbyggingsstatus	Forklaring
Byggesak	Pågående byggesak
Regulert/under regulering	Ferdig regulert eller pågående regulering
Fortettingspotensial Transformasjonspotensial	Kun aktuell for næringsområder med lav utnyttelse som skal videreutvikles som næringsområder.
Ferdig utbygget	Områder som er ferdig utbygget der fortetting eller transformasjon ikke er ønskelig.
Arealreserve i kommuneplanen	Uregulerte områder som er avsatt til utbygging i kommuneplanens arealdel



Figur 20: De etablerte områdene 1 og 3 er ferdig utbygget, på det ubebygde området 2 pågår en byggesak.
Kilder: Maxar, Microsoft.

4. Finn utbyggingspotensialet for områdene

Noter ned utbyggingspotensialet for bolig og næring for hvert område. Potensialet for boliger kan oppgis i enten antall boliger eller kvadratmeter BRA. For næring må kvadratmeter BRA brukes. Avklarte områder for sosial og grønn infrastruktur eller samferdsel merkes spesielt.

Tabell 23: Metoder for å finne utbyggingspotensial for ulike typer utbyggingstatus

Utbyggingstatus	Utbyggingspotensial
Byggesak	Konkrete tall for kvadratmeter BRA, antall boliger
Regulert/under regulering	Tall fra planer om kvadratmeter BRA, antall boliger. Utbyggingspotensial kan også beregnes med utgangspunkt i anbefalt utnyttelse fra tabell 6.1 for bolig og sentrumsområder i Regional plan for Jæren og Søre Ryfylke.
Fortettingspotensial Transformasjonspotensial	Antall kvadratmeter BRA
Arealreserve i kommuneplanen	Ta høyde for at områdene også vil inneholde veier og at boligområdene kan inneholde sosial og grønn infrastruktur.

5. Vurder utbyggingskapasiteten for hvert område

Gjør en skjønnsmessig vurdering av hvor realistisk det er at området blir bygget ut i virkeperioden til kommuneplanen (vanligvis 12 år).

Tabell 24: Eksempel på utbyggingspotensial for utbyggingsområder

Område- nr	Stedstype	Utbyggings- status	Utbyggings- potensial	Utbyggings- kapasitet i planperioden	Kommentar
1	Etablert område	Ferdig utbygget	0		
2	Nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder	Byggesak		15 boliger i småhus 8 boliger i blokk	
3	Etablert område	Ferdig utbygget	0		
4	Næringsområder med areal- krevende virksomhet (kat. 3)	Regulert	200 000 kvm BRA	0	Rekkefølgekrav til at resten av området må være utbygget først, sannsynlig utbygging 2035–2060
5	Næringsområder med areal- krevende virksomhet (kat. 3)	Byggesak		200 kvm BRA	
6	Næringsområder med areal- krevende virksomhet (kat. 3)	Byggesak		1500 kvm BRA	
7	Næringsområder med areal- krevende virksomhet (kat. 3)	Byggesak		350 kvm BRA	
8	Næringsområder med areal- krevende virksomhet (kat. 3)	Fortettings- potensial	7500 kvm BRA		
9	Næringsområder med areal- krevende virksomhet (kat. 3)	Regulert	10 000 kvm BRA	10 000 kvm BRA	
10	Næringsområder med areal- krevende virksomhet (kat. 3)	Byggesak		3000 kvm BRA	
11	Fritidsboligområde				På jordbruksareal
12	Idrettsområde				På jordbruksareal

6. Beregn potensielt beslag av jordbruksareal

Samme metode som for 13.1 trinn 6.

Tabell 25: Potensielt arealbeslag og andel jordbruksareal for utbyggingsområder

	Areal	Jordbruksareal	Andel jordbruksareal av utbyggingsareal
Områdenr	daa	daa	
4	345	216	63 %
5	29	0	0 %
6	134	0	0 %
8	124	0	0 %
9	83	0	0 %
10	123	0	0 %
12	171	46	27 %
Sum	1009	263	26 %

13.3 Forventet utbygging til samferdsel

Det er viktig å ha en oversikt over forventet utbygging til samferdselsformål fordi både store og små samferdselsprosjekt legger beslag på jordbruksarealer. Noen samferdselsprosjekter henger sammen med planlagte utbygginger av bolig- og næringsområder, slik for eksempel en ny adkomst til et næringsområde eller en gang- og sykkelvei til et nytt boligområde. Her kan kommunen påvirke om prosjektet blir realisert siden veien i stor grad skal serve kommunale utbyggingsområder. Andre, større samferdselsprosjekter som dobbeltspor eller europaveier skal gjerne serve en hel landsdel eller et europeisk stamveinett, og henger i langt mindre grad sammen med kommunens øvrige arealpolitikk.

Det vil være oversiktlig å skille mellom disse to typene samferdselsprosjekter i et arealregnskap.

For å få oversikt over planlagte samferdselstiltak er det nyttig å kjenne til nasjonale og regionale planer for samferdsel slik som Nasjonal transportplan og fylkeskommunens planer for investeringer i samferdsel. I tillegg bør

behovet for samferdsel vurderes sammen med vurderingen av utbyggingskapasitet i 13.1 trinn 5 og 13.2 trinn 5.

1. Skaff en oversikt over planlagte samferdselsprosjekter i kommunen

For å få oversikt over planlagte samferdselstiltak er det nyttig å kjenne til nasjonale og regionale planer for samferdsel slik som Nasjonal transportplan og fylkeskommunens planer for investeringer i samferdsel.

I tillegg må det vurderes om utbygging av områder som er identifisert i 13.1 trinn 3 og 13.2 trinn 3 utløser behov for nye veianlegg eller utvidelse av eksisterende veier.

2. Sorter samferdselsprosjektene og beskriv avhengigheter og antatt byggeperiode

Det er nyttig å kunne skille på de nasjonale prosjektene, som kommunen har mindre innflytelse på, og de regionale og kommunale, som betjener områder i kommunen. Der samferdselsprosjektene utløses av utbygging som er identifisert i 13.1 trinn 3 og 13.2 trinn 3 bør det også noteres. Antatt utbyggingsperiode bør også noteres.

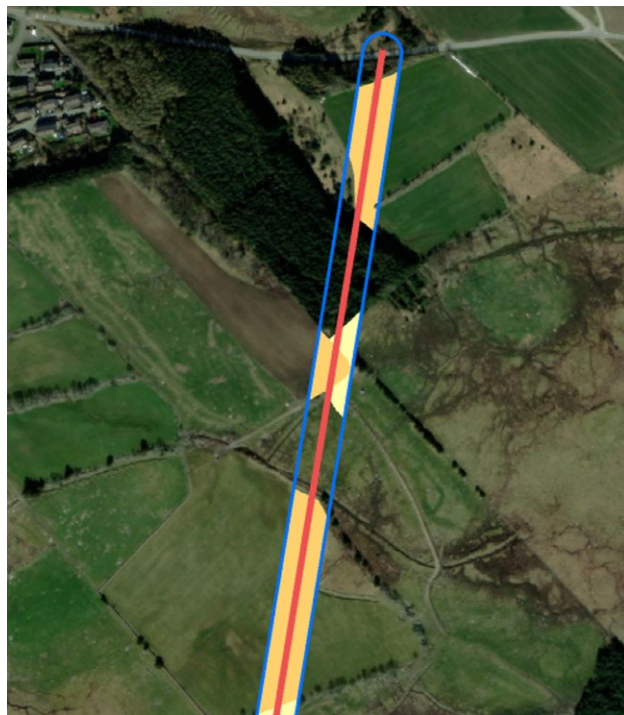
Tabell 26: Oversikt over samferdselsprosjekter

Nr.	Prosjekt	
Nasjonale prosjekter		
1	Ny E39	Byggeperiode 2023-2027
Lokale/regionale prosjekter		
2	Atkomstvei til felt 129	Avhenger av om felt 129 blir bygget ut.
3	Gang- og sykkelvei mellom A og B	Sent i kommuneplanperioden
4	Ny tilfartsvei fra E39 til B	Byggeperiode 2027-2028

3. Beregn arealbeslaget av jordbruksarealer

For samferdselsprosjekter som er planlagt i form av kommunedelplaner eller reguleringsplaner består beregningen i å finne ut hvor mye jordbruksareal det er innenfor disse planene og hvor mye som vil bygges ned. I nyere planer vil dette gå frem av en arealoppgave, mens det for eldre reguleringsplaner kan være nødvendig å gjøre en overleggsanalyse mot jordbruksarealer i AR5 med GIS.

For samferdselsprosjekter som bare kjent som mulige linjer må den GIS-kyndige legge en buffer rundt linjen som tilsvarer gjennomsnittlig bredde på tiltaket. Husk å tegne inn ekstra linjer i kryss og rundkjøringer. Med bufferen gjøres den en overleggsanalyse mot jordbruksarealer i AR5 med GIS. I Vegvesenets V712, kapittel om naturressurser, kan det finnes nyttige innspill til beregningsmetoden.



Figur 21: Beregnet arealbeslag av jordbruksarealer rundt planlagt vei. Fulldyrka jord og innmarksbeite i oransje og gult.

Kilder: Maxar, Microsoft.

Tabell 27: Oversikt over samferdselsprosjekter med beslag av jordbruksareal

Nr.	Prosjekt		Beslag av jordbruksareal (ARTYPE 21, 22, 23)
Nasjonale prosjekter			
1	Ny E39	Byggeperiode 2023–2027	900 daa
Lokale/regionale prosjekter			
2	Atkomstvei til felt 129 inkludert kryss	Avhenger av om felt 129 blir bygget ut	10 daa
3	Gang- og sykkelvei mellom A og B	Sent i kommuneplanperioden	50 daa
4	Ny tilfartsvei fra E39 til B	Byggeperiode 2027–2028	36 daa
Sum			996 daa

13.4 Beregning av landbrukets eget arealbehov

Inntil NIBOs metode for måle årlig nedbygging av dyrka jord er ferdig utprøvd og tilgjengelig, må kommunene enten bruke gjøre egne GIS-analyser av historiske AR5-kartsett eller det må hentes inn lokalkunnskap fra kommunens landbrukskontor og eventuelt byggesaksavdelingen og geodata/matrikkel-avdelingen. Ut fra dette vil det være mulig å danne seg et bilde av en trend, årlige verdier for minimum, maksimum og gjennomsnitt.

1. Skaff historiske datasett for arealressurskartet AR5

Kommunens geodataavdeling vil antagelig ha tilgang til historiske AR5-kartsett.

2. Avdekk hvilke jordbruksarealer som har blitt nedbygget

Ved å kombinere en tidlig versjon av AR5-kartet med nyeste versjon kan en GIS-kyndig gjøre en analyse som avdekker hvilke konkrete områder som har blitt bygget ned i perioden.

3. Ta ut områder som er nedbygd som følge av vanlig utbygging

Ut fra lokal kjennskap og plankart vil det være enkelt å ta ut områder som har blitt bygget ned til andre formål enn landbruket.

4. Beregn årlig nedbygging

Det samlede arealet av områder som er identifisert over delt på antall år gir en beregnet årlig nedbygging av landbruket selv.



13.5 Oppsett av utbyggingsalternativer med beslag av jordbruksarealer

I trinn 5 av arealstrategien er det beskrevet hvorfor det er nyttig å arbeide med ulike utbyggingsalternativer og hvordan dette henger sammen med de andre trinnene og jordvernmålet. I det følgende beskrives det tekniske om hvordan arealregnskapene som er beskrevet i 13.1–13.4 kan brukes for å sette opp utbyggingsalternativer og beregne beslag av jordbruksarealer i planperioden.

1. Ta utgangspunkt i et definert utbyggingsalternativ

Et utbyggingsalternativ viser måltall for utbygging i tettstedene og utenfor tettstedene.

Tabell 28: Måltall for utbygging i utbyggingsalternativ (utbyggingsalternativ 2).

Alternativ 2	Planlagt boligbygging (antall)	Andel av boligbygging	Antall småhus (antall)	Antall leiligheter (antall)	Planlagt næringsutbygging (kvm BRA)	Andel av næringsutbygging
Lokalsenter 1	107	10 %	54	53		
Kommunesenter	39	4 %	23	16	25 000	50 %
Lokalsenter 2	547	54 %	41	506	15 000	30 %
Lokalsenter 3	292	29 %	137	155	10 000	20 %
Utenfor langsiktiggrense	35	3 %	0	35		
Sum	1 020	100 %	255	765	50 000	100 %
Fordeling			25 %	75 %		

2. Vurder hvilke områder som vil bygges ut innenfor hvert tettsted/ utbyggingsområde utenfor tettstedene

I trinn 13.1 trinn 5 og 13.2 trinn 5 ble utbyggingskapasitet for bolig og næring for hvert tettsted innenfor planperioden vurdert. I dette trinnet brukes oversikten over utbyggingskapasiteten til å skaffe en oversikt over hvilke utbyggingsområder som forutsettes utbygget for at måltallene i hvert utbyggingsalternativ skal nås. Ofte vil det være større utbyggingskapasitet innenfor plan-

perioden enn det måltallet for tettstedet tilsier skal bygges ut. Da må det vurderes hvilke områder som er mest sannsynlig at vil bygges ut, eller hvilke områder kommunen vil prioritere å få bygget ut i planperioden. F.eks. kan man gå ut fra at pågående byggesaker vil bli realisert, men at kommunen vil kunne si nei til nye områder som krever regulering.

For noen av de større utbyggingsområdene kan det være aktuelt å angi at bare deler av området vil bygges ut innenfor planperioden.

Tabell 29: Eksempel på utbyggingsområder som forutsettes bygget ut for å nå mål for planlagt utbygging i planperioden i ett tettsted (Lokalsenter 3).

Utbygging-status	Kommentar	Småhus (antall)	Leiligheter (antall)	Sum boliger	Næring (kvm BRA)	Sosial og grønn infrastruktur (daa)	Areal (daa)	Areal som vil bli utbygget (daa)
Måltall for utbygging i planperioden i Lokalsenter 3		137	155	292	10 000			
Byggesak								
4	Tall fra byggesak	2		2			1	1
18	Tall fra byggesak	21	15	36			10	10
19	Tall fra byggesak				3500		4	4
Fortetting								
6	Skoleutvidelse					100	100	100
7	Etablerte boligområder med lav tetthet		12	12		Fortettingsområde på 572 daa, arealet er ikke relevant i denne beregningen		
Transformasjonspotensial								
8	Næringsområde kategori 2 Potensial for leiligheter		43	43			2	2
Regulert								
12	Næringsområde kategori 2 (Behov for 6500 av 9736 kvm BRA, 66 % av området)			0	6 500		13	9
14	Nye boligområder utenfor kollektivaksler og større tettsteder. (Behov for 199 av 235 boliger, 85 % av området).	114	85	199			143	121
Sum		137	155	292	10 000	100	273	247
Differanse fra måltall		0	0	0	0			

3. Beregn arealbeslag av jordbruksareal for hvert tettsted/utbyggingsområde utenfor tettstedene

I trinn 13.1 trinn 6 og 13.2 trinn 6 er det potensielle beslaget av jordbruksareal for hvert utbyggingsområde beregnet. Bruk dette til å estimere hvor mye jordbruksarealer som vil bli bygget ned i hvert tettsted/utbyggingsområde i planperioden med den forventede utbyggingen som ble funnet i trinnet over. Beregnet arealbeslag er areal som vil bli utbygget ganget med andel jordbruksareal.

Tabell 30: Beregnet beslag av jordbruksarealer (Lokalsenter 3)

	Areal som vil bli utbygget (daa)	Andel jordbruksareal av utbyggingsareal	Beregnet beslag av jordbruksarealer (daa)
Byggesak	15	0 %	0
Fortetting	100	0 %	0
Transformasjon	2	0 %	0
Regulert			
Områdenr. 12 Næringsområde kategori 2	9	46 %	4
Områdenr. 14 Nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder	121	86 %	104
Sum	247		108

4. Sammenstille utbyggingsalternativ med beslag av jordbruksareal

Sammenstill opplysningene om forventet utbygging og forventet arealbeslag for jordbruksarealer for hvert tettsted/utbyggingsområde utenfor tettsted for hvert utbyggingsalternativ. Legg også til beregninger av beslaget av jordbruksarealer til forventet utbygging samferdsel og landbrukets egen nedbygging.

Planlagt utbygging og arealbeslag kan fordeles ut på fireårsperioder enten rent matematisk eller ved å gjøre arealregnskapet med fireårsperioder i stedet for en hel kommuneplanperiode.

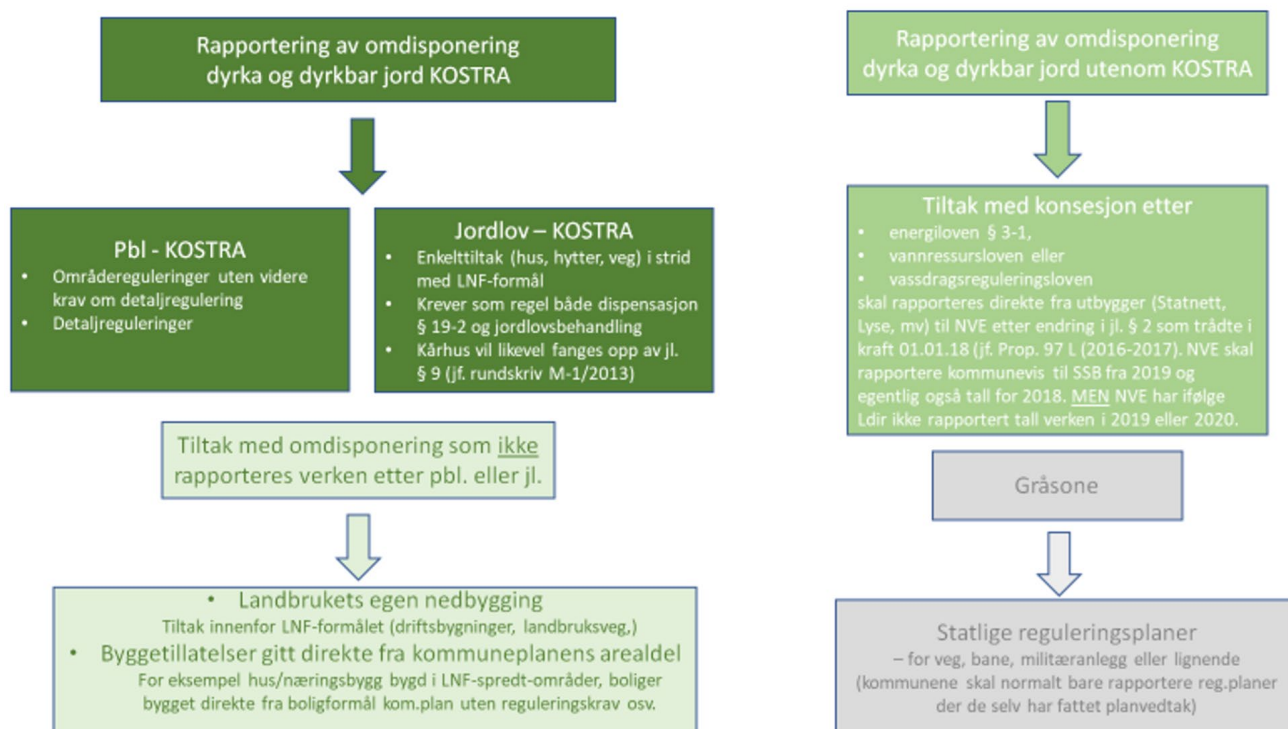
Tabell 31: Sammenstilling av utbyggingsalternativ og beslag av jordbruksareal (alternativ 2)

	Planlagte boliger (antall)	Småhus (antall)	Leiligheter (antall)	Planlagt næring (kvm BRA)	Planlagt sosial og grønn infrastruktur (daa)	Beslag av jordbruksareal (daa)
Tettstedene						
Lokalsenter 1	107	54	53		0	3
Kommunesenter	39	23	16	25 000	20	1
Lokalsenter 2	542	41	501	15 000	15	26
Lokalsenter 3	292	137	155	10 000	100	108
Sum	980	255	725	50000	135	138
Utenfor langsiktiggrense						
Sum	35	0	35		0	5
Utbygging til samferdsel						
Nasjonale prosjekter						900
Lokale/regionale prosjekter						96
Sum						996
Landbrukets egen nedbygging						
Sum						11
Totalsum	1 015	255	760	50 000	135	1 150
Fordeling		25 %	75 %			



Kapittel 14

Rapportering av omdisponert jord- bruksareal etter SSBs kommune-stat rapportering (KOSTRA)



Figur 22: Omdisponering av jordbruksareal. Oversikt over regelverk for innrapportering til SSBs kommune-stat rapportering (KOSTRA). Kilde: Statsforvalteren i Rogaland.

Rogaland fylkeskommune
Postboks 130 sentrum
4001 Stavanger

Besøksadresse:
Arkitekt Eckhoffs gate 1
4010 Stavanger

Telefon:
51 51 66 00

E-post:
firmapost@rogfk.no

www.rogfk.no



Rogaland
fylkeskommune