

Rullering av kommuneplanens arealdel 2025-2027

Kommunen har hatt planprogrammet for kommuneplanen ute til høring og offentlig ettersyn, og har gjennom høringen fått mange gode innspill. Planprogrammet omhandlet både kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel og ble sluttbehandlet i kommunestyret i mai.

Da det er gått noe tid siden planprogrammet ble utformet og kommunen i mellomtiden har utarbeidet forslag til kommuneplanens samfunnsdel med en [langsiktig arealstrategi](#), er det ønskelig å drøfte oppstarten av planarbeidet for kommuneplanens arealdel i regionalt planforum.

I den langsiktige arealstrategien foreslås det blant annet å innføre et 15 minutters-prinsipp for utvikling av Skarnes sentrum og videreutvikling av ABC-prinsippet for næringsområder.

Hvilke konkrete problemstillinger ønsker kommunen/tiltakhaver å ta opp i planforum?

Kommunen ønsker å drøfte noen tema særskilt, men er også åpen for andre innspill til oppstarten av planarbeidet.

Boligutvikling

Boligbehov – boligtypologier

I utkast til kommuneplanens samfunnsdel er det foreslått en målsetting om 1 % årlig befolkningsvekst. Det er viktig for kommunen at det settes av tilstrekkelig med boligarealer i planen for å kunne nå dette målet. Tabellen under viser behovet for nye boenheter for å kunne nå målet om ønsket befolkningsvekst.

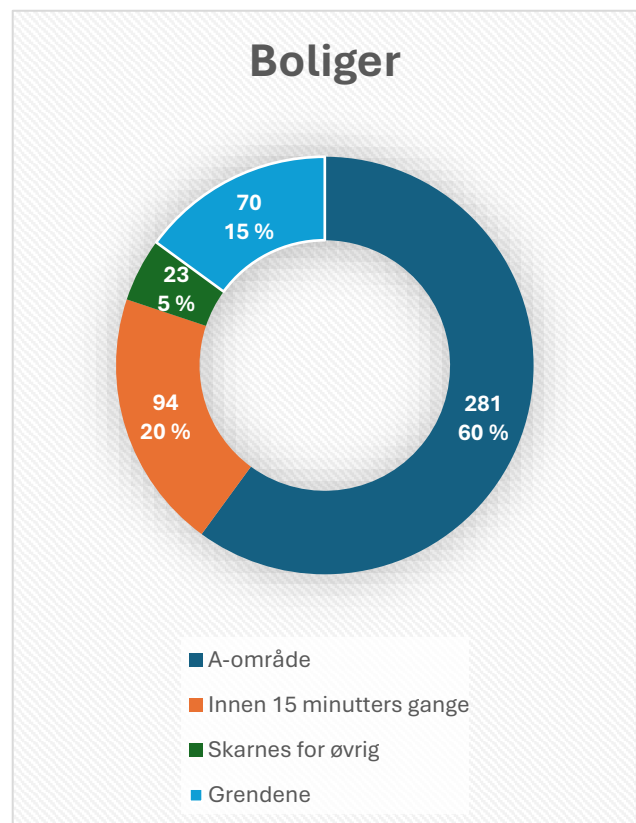
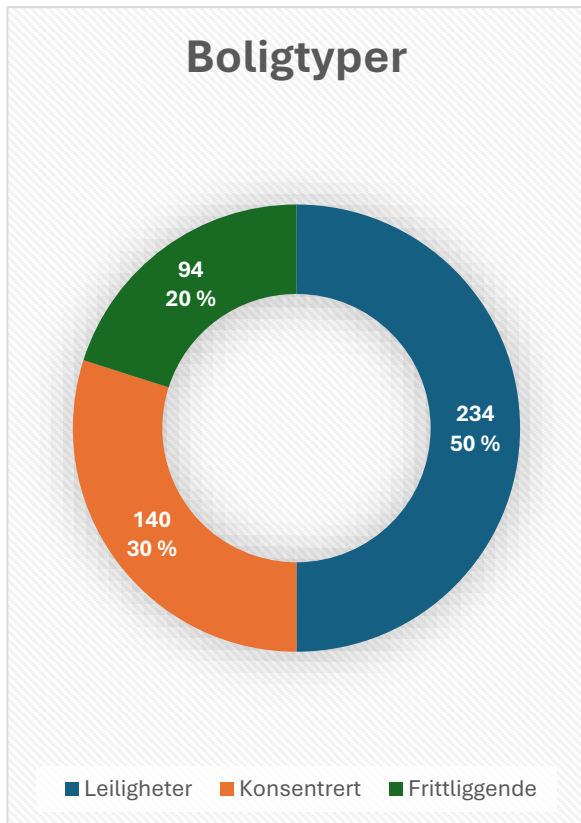
Planhorisont	I dag	Kort		Mellomlang		Lang	
Scenario	2024	2028	2032	2036	2040	2050	2060
1% vekst/anno		8441	8784	9141	9512	10507	11606
Diff 2024	8112	+ 329	+ 672	+ 1029	+ 1400	+ 2395	+ 3494
Nye boliger		+ 150	+ 306	+ 468			
LLML		8228	8271	8278	8247	8055	
Diff 2024	8112	+ 116	+ 159	+ 166	+ 135	- 57	Ingen data
Andel under 18 år	0 = referanse	15,96 %	14,53 %	13,65 %	12,59 %	11,82 %	
MMMM	17,38 %	8317	8488	8650	8788	9034	
Diff 2024		+ 205	+ 376	+ 538	+ 676	+ 922	Ingen data
Andel under 18 år		16,26 %	15,46 %	15,32 %	15,07 %	15,13 %	

MMHM		8400	8687	8987	9275	9947	
Diff 2024		+ 288	+ 575	+ 875	+ 1163	1885	Ingen data
Andel under 18 år		16,44 %	16,15 %	16,49 %	16,70 %	16,91 %	

Kommunens planreserver vil vurderes opp mot demografiske og sosiale behov for nye boliger og mot strategiske målsetninger som er foreslått i samfunnsdelen. Dette vil igjen danne grunnlag for angivelse av fremtidige planreserver. Det er allerede kjent at kommunen har en vesentlig overvekt av eneboliger, mens befolkningsmengden i de eldre gruppene - og særlig de aller eldste, vil øke betraktelig de nærmeste årene. Kommunen har i egen regi igangsatt et større boligprosjekt, «Søsterhagen», for å legge til rette for gode boområder på Skarnes tilpasset kommunens demografi.

Det forekommer allerede en vridning mot at det bygges flere flermannsboliger og leilighetsbygg enn før. Kommunen opplever etterspørsel etter å få bygge flere boenheter i regulerte eneboligfelt på Skarnes spesielt. Mye av Skarnes er regulert i eldre reguleringsplaner. Noen områder kunne med fordel ha vært innarbeidet i kommuneplanens arealdel for å oppheves som detaljplan. Andre har dårlige grensesnitt, eller står i veien for gode helhetlige grep, og burde erstattes. Det er ønskelig med en ressurseffektiv planvaskprosess tilpasset kommunens faktiske planressurser.

Analyser viser at det anbefales en styring av fremtidige boligreserver som ivaretar behov for flere sentrumsnære, lettstelte boliger og nye boliger til alle livets faser. Boligene bør lokaliseres innenfor 15 minutters gange fra Skarnes stasjon. Det må tilrettelegges for at det også kan utvikles boliger i grendene, men da på en slik måte at det kan møte den lokale etterspørselen dit. For 468 nye boenheter kan en inndeling være:



Spørsmål:

- Hvordan kan kommunen sikre en god prosess som ivaretar ønsket utvikling?
- I en kommune med knappe planressurser – Hvordan kan vi legge til rette for boligutvikling i områder med eldre reguleringsplaner?
- Hvordan kan kommunen sikre god planlegging av boligreserver i grendene?

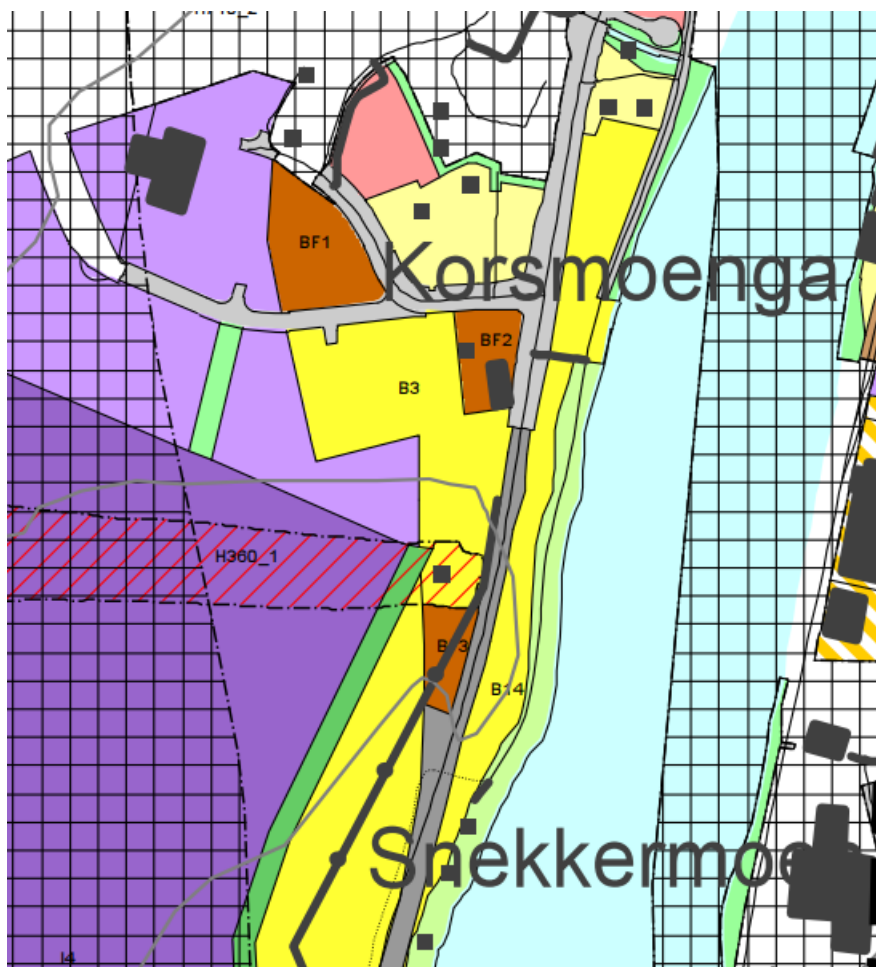
Utfordringer med boligreserver avsatt i eksisterende KPA

I gjeldende kommuneplanens arealdel foreligger det planreserver med påskrift B3, B12, B14 og I4 med tydelige rekkefølgekrav. Det arbeides også med en områdeplan som legger til rette for boligutvikling i Korsmo-området frem til fv. 24. Planreservene som legges inn vil dekke en god del av behovene de nærmeste årene.

Siden vedtak av forrige KPA med forutsetning om omlegging av E16, med en påfølgende flytting av skytebanen på Korsmo, og en utvidelse av masseuttaket Odal grus, har forventninger til støykilder endret seg. I og med at forutsetninger er vesentlig endret og tiltenkte planreserver ennå ikke har latt seg realisere, kan fremtidig bruk av området måtte vurderes for oppheving eller utredes på nytt ut fra dagens situasjonsforståelse, med de utsikter som gjelder for fremtidig planlegging. Arealene ligger godt til rette for samordnet areal- og transportplanlegging, og har blitt en liten hodepine for kommunen.

Det er tre interessenter rundt Korsmoenga-planen. En er interessert i å komme i mål med detaljplan for boliger, mens to andre interessenter ønsker å etablere hver sin

dagligvareforretning i området. Det er gitt endel uttalelser i detaljplanprosessen, kommunen ønsker særlig å få en ryddig og god planavklaring for utbyggingsformål nord for skytebanen nå når kommuneplanens arealdel går inn i utredningsfasen.



for ny E 16 er vedtatt.		
BF 1, BF 2 og BF 3	Kombinert formål bolig/næring	Arealene BF 1, BF 2 og BF 3 er avsatt i tilknytning til utviklingen av et nytt boligområde på Korsmo. Det kan i planperioden etableres 1 ny dagligvareforretning på BF 2 eller BF 3, som eneste forretningsvirksomhet i området foruten boliger. På BF 1 skal det fortrinnsvis etableres boliger, sekundært annen næringsvirksomhet.
Boligfelt øst for	Boligformål	Området som er avsatt til boligformål øst for Solbakken

Flere nåværende avsatte boligområder ligger på dyrka mark. Krav om detaljplan i områder avsatt til boligbebyggelse hindrer også utbygging. I grendene er det videre avsatt store områder til spredt boligbebyggelse. Det er oppført en nokså stor andel nye boliger i LNF utenfor formål som åpner for ny boligbebyggelse.

Spørsmål:

- Hvordan kan kommunen best mulig arbeide for å utvikle boliger i et sammensatt støybilde – i nærhet til kollektivknutepunkt og andre sentrumsfunksjoner?

- Hvordan skal kommunen forholde seg til eksisterende boligområder som tidligere er planlagt på dyrka jord?
- Hvordan kan kommunen best mulig legge til rette for en god og fleksibel boligutvikling i grendene?

Næringsutvikling

Kommunen har gjennom forslag til ny kommuneplanens arealdel satt mål om 25 nye arbeidsplasser netto/år.

Næringsarealene vil i henhold til foreslått arealstrategi kategoriseres etter ABC-prinsippet, slik at man får styrt rett virksomhet til rett plass. Dialog med næringslivet kan avdekke behov for nye og/eller justerte planreserver, eller transformasjonsmuligheter i bebygde områder som kan forankres i ny kommuneplan, eventuelt gjennom bruk av kombinasjonsformål som gir synergieffekter.

Ny reguleringsplan for Slomarka ble vedtatt i 2023, og kommunen har gjennom denne planen avsatt gode arealreserver for fremtidig industriutvikling.

I ny plan vil det bli behov for en gjennomgang av arealer som sikrer nye arbeidsplasser.

Spørsmål:

- Hvordan kan kommunen legge til rette for en prosess som sikrer riktige arealer for fremtidig næringsutvikling?

Kraftproduksjon

Som ellers i landet jobbes det med å sikre kraft til næringsutvikling i regionen. Kommunen har et stort regulert næringsområde på Slomarka. Mye tyder på at det kan ta tid å få tilgang på kraft utenfra. I og med at det er usikkert hvilke løsninger, arealbeslag og naturhensyn som vil ligge til grunn for eventuell etablering, er det ønskelig at kommuneplanen har innretning for mulig etablering med gitte vilkår.

Spørsmål:

Er det erfaringer med sikring av arealer til kraftproduksjon i kommuneplanens arealdel og eksempler på gode planinnretninger med dette som målsetting?

Mobilitet

Sør-Odal er en grendekommune. I flere av grendene går det kun skolebuss, noe som vanskeliggjør tilrettelegging for andre transportalternativer enn bil. Blant annet ungdom i aldersgruppa 15-18 år opplever kollektivtransporttilbudet som lite tilfredsstillende

Spørsmål:

- Ungdom 15-18 år – hvordan løse mobiliteten for denne gruppa?

- Hvordan skal kommunen bygge opp under kollektivvennlig planlegging? Hvilke grep kan vi gjøre?

Myr

Kommunen har store myrarealer, og uttak av torv har pågått over lengre tid. Innskjerping av lovverk og økt fokus på myr som karbonlager og naturverdi, har tiltatt veldig de siste årene. Uttak av lokale torvressurser ventes å legges om mot fornybare innsatsressurser som del av det grønne skiftet. Det er ønskelig at ny plan vil kunne tilrettelegg for mulig restaurering og etterbruk for uttaksområder og legge føringer for bærekraftige rammer rundt videre næringsvirksomhet.

Spørsmål:

- Hva bør kommunen gjøre for å ivareta myrarealer på best mulig måte i fremtiden?

Bruk av tematiske kart

Plankartet har en viktig funksjon med å henge sammen med bestemmelsene og beskrivelsene i kommuneplanens arealdel. Plankartet er derfor juridisk bindende frem til ny rullering. Kartet beskriver arealenes funksjoner og bestemmelser som kommunen må forholde seg til i plan- og byggesaker.

Hensynssoner angir spesielle hensyn som skal ivaretas ved planer eller tiltak. Hensynssoner kan være fare eller aktsomhetsområder som f.eks. skred og flom. Det kan stilles krav til teknisk infrastruktur gjennom hensynssoner, og sone kan benyttes for å ivareta f.eks. hensyn til naturmiljø, hensyn til friluftsliv og bevaring av kulturminner.

Mange kommuner bruker hensynssoner på tema som allerede er ivaretatt i annet lovverk. Dette er informasjon som vil komme opp i forbindelse med plan- og byggesaksbehandling gjennom bruk av det offentlige kartgrunnet (DOK).

For Sør-Odal kommune har det vært et viktig prinsipp å bruke «levende» DOK-data fra sine respektive kilder. Teknologien gjør det i dag mulig å koble levende data opp i kartverktøy som brukes både av publikum, saksbehandlere og politikere, og man tar da hensyn til at DOK-dataene løpende endres og at nye kommer til.

Det bør derfor være de til enhver tid tilgjengelige DOK-data som legges til grunn i saksbehandlingen, og ikke en fastsatt hensynssone som er vedtatt i forbindelse med en arealdel på et bestemt tidspunkt. En arealdel med veldig mange hensynssoner gjør også planen vanskelig å lese. I forhold til forutsigbarhet og brukervennlighet er kommunen opptatt av at arealplanen skal være så brukervennlig som mulig og at så langt det lar seg gjøre, være tilpasset framtidig digital bruk.

Sør-Odal kommune vil derfor i denne rulleringen legge vekt på å legge hensynssoner der det er viktig for enkelte tema som ikke er beskyttet av annet lovverk.

Spørsmål:

- Finnes det innvendinger mot måten kommunen tenker å bruke temakart i arealplanleggingen på?

Arealregnskap

Departementet anbefaler at kommunene utarbeider et arealregnskap som en del av kommuneplanarbeidet.

Sør-Odal kommune vil i forbindelse med planarbeidet utarbeide et arealregnskap og vil i den forbindelse benytte seg av [Innlandet fylkeskommunes program for arealregnskap](#).

Spørsmål:

- Finnes det noen erfaringer som kan deles med kommunen knyttet til metode for utvikling av arealregnskap?