



Saksframlegg

Kommuneplanens arealdel 2024-2035. Endelig behandling etter høring og offentlig ettersyn

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Bente Sand	FE-141, HIST-ASK 18/2809	20/3423

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
008/24	Formannskapet	PS	26.01.2024
009/24	Kommunestyret	PS	06.02.2024

Vedtak som innstilling fra Formannskapet, 26.01.2024 - 008/24

1. Forslag til kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune, planID 3014202101 med plankart sist revidert 15.01.2024, planbestemmelser sist revidert 15.01.2024 og planbeskrivelse sist revidert 15.01.2024, vedtas i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 11-15, med følgende endringer:
 - det utarbeides en ny retningslinje: Store vindkraftturbiner skal ikke anlegges i kommunens LNF-områder
 - Området motorsportanlegg Jørgentvedt (jmfr. innspill nr. 178 fra første gangs behandling av planen, gnr. 613, bnr. 1) tas ut av kommuneplanens arealdel. Dette arealet søkes tilbakeført til LNF-område i en ny snarlig planprosess med høring. Inntil en slik planprosess er sluttført, skal nåværende planformål gjelde.
2. De deler av arealdelen som vedrører Marka, må stadfestes av Klima- og miljøverndepartementet før planen får rettsvirkning etter plan- og bygningsloven, jf. markaloven § 6. Vedtatt arealdel oversendes Klima- og miljøverndepartementet for stadfesting.
3. Felt ABA5 Bjabergveien (innspill 022) tas i samråd med tiltakshaver ut av forslag til kommuneplanens arealdel, og innsigelsene til arealet anses som imøtekommet. Kommunen vil drøfte alternative planprosesser med tiltakshaver, med sikte på å finne løsninger for etablering av miljøpark i Indre Østfold
4. Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjøre opprettinger av redaksjonell karakter i plandokumentene før kunngjøring av plan, jf. plan- og bygningsloven § 11-15, 2. ledd.



5. Kommunestyret vil peke på plan- og bygningslovens adgang til å søke dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov, jf. pbl § 19-2. Dette omfatter også rekkefølgebestemmelser fastsatt i kommuneplanens arealdel.
6. Kommunaldirektøren bes fremme sak om oppstart av rullering av kommuneplanens arealdel 2024–2035 raskt, og senest i forbindelse med behandling av planstrategi 2024-2027. Følgende tema utpekes som særlig aktuelle for rullering:

Hele eller deler av bestemmelser til plan, herunder rekkefølgebestemmelser.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Forslag til kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune, planID 3014202101 med plankart sist revidert 15.01.2024, planbestemmelser sist revidert 15.01.2024 og planbeskrivelse sist revidert 15.01.2024, vedtas i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 11-15.
2. De deler av arealdelen som vedrører Marka, må stadfestes av Klima- og miljøverndepartementet før planen får rettsvirkning etter plan- og bygningsloven, jf. markaloven § 6. Vedtatt arealdel oversendes Klima- og miljøverndepartementet for stadfesting.
3. Felt ABA5 Bjabergveien (innspill 022) tas i samråd med tiltakshaver ut av forslag til kommuneplanens arealdel, og innsigelsene til arealet anses som imøtekommet. Kommunen vil drøfte alternative planprosesser med tiltakshaver.
4. Kommunaldirektøren gis fullmakt til å gjøre opprettinger av redaksjonell karakter i plandokumentene før kunngjøring av plan, jf. plan- og bygningsloven § 11-15, 2. ledd.

Kommunestyret i sak 009/24 06.02.2024

Behandling:

Forslag fra FrP, foreslått av Håvard Jensen, Fremskrittspartiet

Denne setningen tas ut av innstillingen:

- Området motorsportanlegg Jørgentvedt (jmfr. innspill nr. 178 fra første gangs behandling av planen, gnr. 613, bnr. 1) tas ut av kommuneplanens arealdel. Dette arealet søkes tilbakeført til LNF-område i en ny snarlig planprosess med høring. Inntil en slik planprosess er slutført, skal nåværende planformål gjelde.

Representanten Lise Rognerud (H) var enstemmig erklært inhabil og fratrådte under behandlingen av saken. Jim Holm-Johansen (H) tiltrådte i hennes sted.

Direktør for plan og teknikk, Hilde Brandsrud, planlegger Ingeborg Langeland og byggesakssjef Hans Gunnar Raknerud redegjorde for saken.

Votering:

Forslaget fra FRP ble vedtatt med 28 mot 17 (7AP, unntatt Mørk, 2KRF, 2SV, 2SP, Østre og Sørli, 1FS, Kjeserud, 1 MDG, 1V og 1R) stemmer og formannskapets innstilling ble vedtatt uten 2. strekpunkt i innstillingens pkt 1.

Kommunestyret - Vedtak



1. Forslag til kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune, planID 3014202101 med plankart sist revidert 15.01.2024, planbestemmelser sist revidert 15.01.2024 og planbeskrivelse sist revidert 15.01.2024, vedtas i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 11-15, med følgende endringer:
 - det utarbeides en ny retningslinje: Store vindkraftturbiner skal ikke anlegges i kommunens LNF-områder
2. De deler av arealdelen som vedrører Marka, må stadfestes av Klima- og miljøverndepartementet før planen får rettsvirkning etter plan- og bygningsloven, jf. markaloven § 6. Vedtatt arealdel oversendes Klima- og miljøverndepartementet for stadfesting.
3. Felt ABA5 Bjabergveien (innspill 022) tas i samråd med tiltakshaver ut av forslag til kommuneplanens arealdel, og innsigelsene til arealet anses som imøtekommet. Kommunen vil drøfte alternative planprosesser med tiltakshaver, med sikte på å finne løsninger for etablering av miljøpark i Indre Østfold
4. Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjøre opprettinger av redaksjonell karakter i plandokumentene før kunngjøring av plan, jf. plan- og bygningsloven § 11-15, 2. ledd.
5. Kommunestyret vil peke på plan- og bygningslovens adgang til å søke dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov, jf. pbl § 19-2. Dette omfatter også rekkefølgebestemmelser fastsatt i kommuneplanens arealdel.
6. Kommunaldirektøren bes fremme sak om oppstart av rullering av kommuneplanens arealdel 2024–2035 raskt, og senest i forbindelse med behandling av planstrategi 2024-2027. Følgende tema utpekes som særlig aktuelle for rullering:

Hele eller deler av bestemmelser til plan, herunder rekkefølgebestemmelser.

Formannskapet i sak 008/24 26.01.2024

Behandling:

Forslag fra FrP , foreslått av Håvard Jensen, Fremskrittspartiet

Kommunestyret vil peke på plan- og bygningslovens adgang til å søke dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov, jf. pbl § 19-2. Dette omfatter også rekkefølgebestemmelser fastsatt i kommuneplanens arealdel.

Nytt forslag fra SV, foreslått av Åse Kristina Heien, Sosialistisk Venstreparti
Kommunedirektørens forslag vedtas, med unntak av arealet Jørgentvedt. Området motorsportanlegg Jørgentvedt (jmf. innspill nr. 178 fra første gangs behandling av planen, gnr. 613, bnr. 1) tas ut av kommuneplanens arealdel. Dette arealet søkes tilbakeført til LNF-område i en ny snarlig planprosess med høring. Inntil en slik planprosess er sluttført, skal nåværende planformål gjelde.

Fellesforslag fra Sp, Ap, Frp og SV, foreslått av Åse Kristina Heien, Sosialistisk Venstreparti
Ny retningslinje: Store vindkraftturbiner skal ikke anlegges i kommunens LNF-områder.

Fellesforslag fra Sp, Ap, SV og FrP , foreslått av Kristin Ianssen, Senterpartiet



Tilleggspunkt:

Kommunaldirektøren bes fremme sak om oppstart av rullering av kommuneplanens arealdel 2024–2035 raskt, og senest i forbindelse med behandling av planstrategi 2024-2027.

Følgende tema utpekes som særlig aktuelle for rullering:

Hele eller deler av bestemmelser til plan, herunder rekkefølgebestemmelser.

Forslag til tillegg i kommunedirektørens pkt 3, foreslått av Saxe Frøshaug, Senterpartiet

Tillegg i siste setning:

....med sikte på å finne løsning for etablering av miljøpark i Indre Østfold.

Representanten Lise Rognerud (H) var enstemmig erklært inhabil og fratrådte under behandlingen av saken. Kine Tøften (H) tiltrådte i hennes sted.

Direktør for plan og teknikk, Hilde Brandsrud, planlegger Ingeborg Langeland og byggesakssjef Hans Gunnar Raknerud redegjorde for saken.

Votering:

- Kommunedirektørens forslag til pkt 1 ble enstemmig vedtatt
- Forslaget fra Åse K. Heien (SV) vedrørende ny retningslinje gjeldende vindkraftturbiner ble enstemmig vedtatt
- Forslaget fra Åse K. Heien (SV) vedrørende Jørgentvedt ble vedtatt med 6 (2H, 2AP, 1SV og 1KRF) mot 5 stemmer
- Kommunedirektørens forslag til pkt 2 ble enstemmig vedtatt
- Kommunedirektørens forslag til pkt 3 med Saxe Frøshaugs (SP) tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt
- Kommunedirektørens forslag til pkt 4 ble enstemmig vedtatt
- Forslaget fra Håvard Jensen (FRP) ble vedtatt med 10 mot 1 (SV) stemme
- Forslaget fra Kristin Ianssen (SP) ble enstemmig vedtatt

Formannskapet - Vedtak

1. Forslag til kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune, planID 3014202101 med plankart sist revidert 15.01.2024, planbestemmelser sist revidert 15.01.2024 og planbeskrivelse sist revidert 15.01.2024, vedtas i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 11-15, med følgende endringer:

- det utarbeides en ny retningslinje: Store vindkraftturbiner skal ikke anlegges i kommunens LNF-områder

- Området motorsportanlegg Jørgentvedt (jmf. innspill nr. 178 fra første gangs behandling av planen, gnr. 613, bnr. 1) tas ut av kommuneplanens arealdel. Dette arealet søkes tilbakeført til LNF-område i en ny snarlig planprosess med høring. Inntil en slik planprosess er sluttført, skal nåværende planformål gjelde.

2. De deler av arealdelen som vedrører Marka, må stadfestes av Klima- og miljøverndepartementet før planen får rettsvirkning etter plan- og bygningsloven, jf.



markaloven § 6. Vedtatt arealdel oversendes Klima- og miljøverndepartementet for stadfesting.

3. Felt ABA5 Bjabergveien (innspill 022) tas i samråd med tiltakshaver ut av forslag til kommuneplanens arealdel, og innsigelsene til arealet anses som imøtekommet. Kommunen vil drøfte alternative planprosesser med tiltakshaver, med sikte på å finne løsning for etablering av miljøpark i Indre Østfold
4. Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjøre opprettinger av redaksjonell karakter i plandokumentene før kunngjøring av plan, jf. plan- og bygningsloven § 11-15, 2. ledd.
5. Kommunestyret vil peke på plan- og bygningslovens adgang til å søke dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov, jf. pbl § 19-2. Dette omfatter også rekkefølgebestemmelser fastsatt i kommuneplanens arealdel.
6. Kommunaldirektøren bes fremme sak om oppstart av rullering av kommuneplanens arealdel 2024–2035 raskt, og senest i forbindelse med behandling av planstrategi 2024-2027. Følgende tema utpekes som særlig aktuelle for rullering:

Hele eller deler av bestemmelser til plan, herunder rekkefølgebestemmelser.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Kommunestyret vedtok 7. mars 2023 at kommuneplanens arealdel 2023-2034 for Indre Østfold kommune skulle sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. [sak 023/23](#). Høring og offentlig ettersyn ble iverksatt 31. mars 2023, og frist for uttalelser og innspill var 25. mai 2023. 26. april ble det avholdt åpent planmøte i Indre Østfold rådhus, der høringsforslaget ble presentert.

Det kom inn ca. 110 [uttalelser og innspill](#) i høringsperioden, av disse var 13 uttalelser fra myndigheter med innsigelsesadgang. Det ble i alt fremmet [innsigelse](#) til 24 arealendringer/areal. Til 10 av disse er fremmet innsigelse av flere instanser. Det er fremmet i alt 6 innsigelser til planbestemmelser og hensynssoner, og 3 innsigelser til grunnlagsdokumenter og utredninger som KU og ROS-analyse. Innsigelsene er fremmet av Statsforvalteren i Oslo og Viken, Viken fylkes kommune og Norges vassdrags og energidirektorat NVE.

Kommunestyret valgte 13. juni 2023 et politisk forhandlingsutvalg for innsigelsessaker til kommuneplanens arealdel, jf. [sak 085/23](#), bestående av ordfører og leder av plan- og bygningsutvalget. Utvalget fikk fullmakt til å håndtere prosessen med oppfølging av innsigelsessaker. Utvalgets mandat var å følge opp kommunestyrets forslag til kommuneplanens arealdel i størst mulig grad.

Arbeidet med innsigelser

Arbeidet med oppfølging av innsigelser er nærmere beskrevet i eget notat, se vedlegg til saken. Det er avholdt både administrative og politiske møter med Statsforvalteren og fylkeskommune. I disse møtene ble 21 innsigelsesforhold løst. 18. desember 2023 møtte Indre Østfold kommune til mekling hos Statsforvalteren i Oslo og Viken, der 8 av 9 gjenværende innsigelser ble løst. Da tiltakshaver valgte å trekke forslag om Bjabergveien deponi, ble alle innsigelser til planforslaget løst.



Dialog med NVE er gjennomført via skriftlig korrespondanse og telefonmøter.

Arbeidet med uttalelser og innspill

Kommentardokumentet (se vedlegg Oppsummering innspill del I og del II) viser hvordan uttalelser og innspill er vurdert og eventuelt tatt til følge. Det er etter høringsperioden gjennomført enkelte møter for oppklaring av innspill og som del av opplysning av saken.

Endringer i plandokumentene

Plankart

De endringer som er gjort i plankartet, er i hovedsak som følge av oppfølging av innsigelser og faglige råd fra regionale og statlige myndigheter. Det er også gjort enkelte opprettinger av feil nummerering av felt.

Feilretting, formål:

1. I høringsforslaget ble det brukt tjenesteyting som arealformål for avløpsrensaneanlegg og vannbehandlingsanlegg. Riktig arealformål skal være andre typer bebyggelse og anlegg. Dette er rettet opp for anleggene Revaug, Sponesveien, høydebassenget på Trippestad og Nordbukta, Kykkelsrud.
2. I høringsforslaget er Hov kunstgressbane og Mysen idrettsanlegg vist som friområde, i strid med gjeldende reguleringsplan. I endelig planforslag er dette rettet til formål nåværende idrettsanlegg.

Ingen av disse endringene i plankartet utløser krav om ny høring av planen.

Planbestemmelsene

Det er gjort endringer i planbestemmelsene som følge av oppfølging av innsigelser og faglige råd fra overordnede myndigheter. På grunn innsigelser er følgende bestemmelser endret eller tatt ut:

- 4.12.1 om karbonrike arealer (endret)
- 5.5.1 om handel med plasskrevende vare (endret)
- 5.9 om enkle båtbygger (tatt ut)
- 4.2 om unntak fra plankrav (endret)
- 4.1 om plankrav (endret pga. innsigelser til Kykkelsrudlinna samt Østereng og Brødremoen)
- 5.11.2 om spredt boligbebyggelse (endret)

Det er også gjort endringer i planbestemmelsene på bakgrunn av faglige råd som kommunedirektøren har sett det som hensiktsmessig å ta til følge. Det er to hovedårsaker til dette:

1. Opplysninger om ulovlige bestemmelser – flere av disse er endret til retningslinjer
2. Råd om klarere tekst – bestemmelsene er da blitt endret.

Enkelte mindre endringer er også gjort på bakgrunn av innspill fra andre enn berørte myndigheter, særlig med tanke på presiseringer. Dette gjelder blant annet bestemmelser til sentrumsformål.



Det vil føre for langt å drøfte alle endringene i saksfremlegget og det henvises derfor til vedleggene. Ingen av endringene vil utløse krav om ny høring.

Planbeskrivelse

I hovedsak er planbeskrivelsen oppdatert etter høring og offentlig ettersyn. Følgende kapitler oppdateres først etter kommunestyrets vedtak:

- Kapittelet behov og planreserver i byer og tettsteder
- Bebygd areal og planreserver i næringsområdene
- Vedlegg 6 - arealregnskap

Rettsvirkning av planen

Når innsigelse er fremmet til et planforslag, kan ikke kommunen vedta arealplanen med rettslig bindende virkning før innsigelsen er løst og trukket tilbake. Alle innsigelser er løst etter forhandlinger og mekling, og kommuneplanens arealdel blir rettskraftig ved kommunestyrets vedtak.

Markaloven

Deler av tidligere Hobøl kommune ligger innenfor Markas grenser. Vi viser til lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven). Det framgår av markaloven § 6 at igangsetting av arbeid med arealdel av kommuneplan som vedrører Marka krever tillatelse av departementet, og endelige vedtak av kommuneplanens arealdel som vedrører Marka, må stadfestes av Klima- og miljøverndepartementet før planen får rettsvirkning etter plan- og bygningsloven, jf. markaloven § 6.

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:

[Kommuneplanens arealdel 2023-2034. Oppstart av planarbeid og forslag til planprogram](#)

[Kommuneplanens arealdel. Fastsettelse av planprogram etter høring og offentlig ettersyn](#)

[Kommuneplanens arealdel 2023-2034. Arealinnspill](#)

[Kommuneplanens arealdel 2023-2034. Vurdering av innkomne arealinnspill i forhold til vedtatte arealstrategier](#)

[Kommuneplanens arealdel 2023-2034. 1. gangs behandling før høring og offentlig ettersyn](#)

[Kommuneplanens arealdel – Valg av politisk forhandlingsutvalg for innsigelsessaker](#)

[Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2032](#)

Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:

Kommunen skal ha en samlet kommuneplan, som består av samfunnsdel med handlingsplan og arealdel, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 1. ledd. Sak om behandling av forslag til kommuneplanens arealdel etter høring og offentlig ettersyn kan tas til behandling eller sendes tilbake til administrasjonen for videre bearbeidelse.

Eventuelle større endringer ved endelig behandling vil kunne utløse ny høring på hele eller deler av planforslaget. Vedtak som medfører en bruk av arealer som ikke har vært gjenstand for høring under planbehandlingen, vil utløse ny høring av planforslaget, jf. plan- og



bygningsloven § 11-15 1. ledd annet punktum. Endringer som følge av innsigelsessaker vil normalt ikke utløse ny høring, med mindre krav om høring inngår i løsning av innsigelse.

Dersom kommunestyret fatter planvedtak uten at alle innsigelser er løst, vil hele eller deler av planen være uten rettsvirkning. Planen skal da sendes Kommunal- og distriktsdepartementet, som behandler innsigelser der man ikke er blitt enige i planprosessen eller etter mekling hos Statsforvalteren. Kommunen sender plansaken til Statsforvalteren, som oversender til departementet, slik det framgår av [retningslinjer for innsigelser i plansaker etter plan- og bygningsloven](#).

Vurderinger i forhold til FNs bærekraftmål:

Kommuneplanen er kommunens overordnede og helhetlige styringsverktøy, og legger føringer for en samlet samfunnsutvikling. FNs 17 bærekraftmål og Barnekonvensjonen danner grunnlag for kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategiene. Bærekraftmålene har til hensikt å gi samfunnsmessige gevinster og positive økonomiske konsekvenser på sikt. I samfunnsdelen vises det hvilke av bærekraftmålene som berører de ulike satsingsområdene. Arealdelen skal vise sammenhengen mellom arealbruken og mål og strategier i samfunnsdelen, og i arbeidet med arealdelen inngår derfor alle 17 bærekraftmål i større eller mindre grad. Dette planforslaget bygger særlig opp under:

Mål 2 – Utrydde sult, oppnå matsikkerhet og bedre ernæring og fremme bærekraftig landbruk gjennom bedret vern av matjord.

Mål 6 – Sikre bærekraftig vannforvaltning, tilgang til vann og gode sanitærforhold for alle gjennom grep for å sikre drikkevannsforsyning og bærekraftige avløpsløsninger

Mål 11 – Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige gjennom mulighet for utvikling i alle byer, tettsteder og lokalsentre. Klimavennlig transport har vært en viktig faktor i utarbeidelse av planforslaget. Gjennom planbestemmelser og retningslinjer er det gitt føringer for hvordan utviklingen best mulig skal skje basert på stedenes egenart og med bo- og bomiljøkvalitet. Det er foreslått nye parkområder i byene Askim og Mysen, som vil kunne bli inkluderende møteplasser i områder med levekårsutfordringer.

For mål 13 «Stoppe klimaendringene» og mål 15 «Livet på land» trekker omfanget av utbyggingsområder i negativ retning, blant annet med tanke på klimagassutslipp og naturtap. Da omfanget av utbyggingsområder nå er redusert i forhold til høringsforslaget, reduseres også de negative konsekvensene for disse bærekraftmålene.

Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:

Gevinst knyttet til et vedtak av ny arealdel ligger først og fremst i å få en samlet, oppdatert arealdel i tråd med samfunnsdelens mål og strategier. Dette vil gi bedre forutsigbarhet i forvaltningen for innbyggere og næringsliv, samt mindre tidkrevende saksbehandling.

Kommunedirektørens vurderinger:



Det viktigste målet for arbeidet med ny arealdel i Indre Østfold kommune har vært å få en ny, samlet plan som vil erstatte fem tidligere arealdeler. Dette er en krevende oppgave få har gjort før oss, og ny arealdel vil være et meget viktig bidrag i byggingen av den unge kommunen.

Forberedelsene til kommuneplanarbeidet ble startet opp før selve kommunesammenslåingen, og kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i juni 2021. Planprogrammet for ny arealdel ble fastsatt i februar 2022, og i mars 2023 vedtok kommunestyret å sende planforslaget på høring, i tråd med planprogrammets framdrift. Med endelig vedtak av ny arealdel i februar 2024 har kommunen fått i havn dette omfattende arbeidet på vel to år.

Den nye arealdelen legger grunnlaget for en helhetlig og forutsigbar arealbruk og -forvaltning i kommunen, både overfor innbyggere og næringsliv. Gjennom arbeidet med arealdelen er kommunens arealer sett i sammenheng slik at arealpolitikken blir tilpasset de muligheter og utfordringer som kommunen som helhet står overfor. Dette gir gode forutsetninger for å kunne følge opp mål og strategier for samfunnsutviklingen, fastsatt i kommuneplanens samfunnsdel 2021-2032.

Høring og offentlig ettersyn av den nye arealdelen viste at engasjementet og interessen knyttet til arealbruk og arealutvikling har stor bredde og omfang. De mange uttalelser og innspill har bidratt til økt kunnskap og lagt til rette for forbedring av planforslaget. Dette gjelder også fylldige høringssvar fra Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune. Både Statsforvalteren og fylkeskommunen gir Indre Østfold kommune honnør for det omfattende arbeidet som er gjennomført for å få fram kommunens første arealdel.

Det store arbeidet med å erstatte fem arealdeler med én har gitt et fundament som kommunen vil kunne trekke veksler på ved senere rullinger av kommuneplanens arealdel. Særlig gjelder dette harmonisering og sammenføring av plankart og -bestemmelser, her har juridisk praksis og forståelse vært ulik i de fem tidligere kommunene. Kommunedirektøren ser også at man gjennom arbeidet med kommuneplanens arealdel har fått et bredere kunnskapsgrunnlag som vil komme til nytte i senere planprosesser. Dette gjelder blant annet konsekvensutredninger og ROS-analyse, som gir viktige føringer for arbeid med reguleringsplaner.

Likevel ser Kommunedirektøren at det er behov for rulling av hele eller deler av planen om forholdsvis kort tid, og vil vurdere dette i forslag til planstrategi for valgperioden 2024-2027. Ny rulling vil være særlig aktuelt siden denne arealdelen er en ny, sammenføydd konstruksjon uten en samlet forhistorie. Ikke minst vil det høyst sannsynlig være behov for rulling av bestemmelser. Erfaringsmessig vil man, når planen tas i bruk i forvaltningen, avdekke punkter i bestemmelsene som kan være upresise og mindre hensiktsmessige.

Vern av matjord har vært et sentralt tema i planarbeidet, med redusert avgang av dyrket mark som viktig kriterium. Ved neste rulling kan det være aktuelt å vurdere tilbakeføring av friområder på fulldyrka jord til LNF.



Det store arbeidet med å få samlet fem arealdeler til én medførte at enkelte tema bør få et særlig fokus ved kommende rulleringer. Dette gjelder blant annet tema relatert til stedsutvikling, som fortetting og hensynet til kulturminner og kulturmiljø. Også aldersvennlig samfunn, hensynet til barn og unge og til framtidige generasjoner er tema som kan utdypes ytterligere, i tråd med plan- og bygningslovens formålsparagraf, og med vedtatte temaplaner som Boligplan, Helse- og mestringsplan samt Oppvekstplan som viktige kunnskapsgrunnlag.

Etter høring ser kommunedirektøren at enkelte arealer kunne vært løst annerledes, men det vil utløse ny høring dersom disse endringene tas inn i arealdelen nå. Disse arealene vil naturlig inngå i neste rullering.

Kommunestyret peker i sitt vedtak av 7. mars på behovet for å identifisere arealer som har ligget inne lenge, og det skal avklares om det er konkrete planer for utbygging. Dette skal gjøres før neste rullering. Dette arbeidet kan bidra til å få ytterligere bedre balanse mellom arealreserve og -behov, særlig gjelder dette arealer avsatt til boligformål.

Masseforvaltning har vært tema i flere uttalelser til høringsforslaget fra overordnede myndigheter, der det fra flere hold blir pekt på behovet for et godt og oppdatert kunnskapsgrunnlag. Kommunedirektøren vil i arbeidet med planstrategien vurdere behovet for en masseforvaltningsstrategi som styrket kunnskapsgrunnlag for kommende rulleringer av arealdelen.

Så å si hele Indre Østfold kommune ligger under marin grense, noe som økt risiko for ras og skred. NVEs innsigelse er begrunnet i behovet for å gjøre konkrete vurderinger av naturfare ved alle tiltak, også der det er unntak fra plankrav og for spredt boligbebyggelse. Kommunedirektøren ser viktigheten av unngå hendelser som kan gi alvorlige følger for liv, helse og eiendom, og har utarbeidet en løsning NVE har akseptert gjennom endringer i pkt 4.2 og pkt 5.11.2 i bestemmelsene. Konsekvensen er at eiendommer som ligger i disse områdene ikke kan få tillatelse til å gjennomføre de tiltak som omfattes av de aktuelle bestemmelsene før kommunen har gitt dispensasjon.

Kommunestyret vedtok ved 1. gangs behandling 7. mars å ta inn enkelte nye punkter i bestemmelsene. Disse er innarbeidet i planforslaget, enkelte med noe endret ordlyd. Nytt punkt om vindkraft medførte ingen endringer i planbestemmelsene. Kommunedirektørens vurdering er at LNF-formålet i seg selv utelukker etablering av store vindkraftturbiner da dette vil være i strid med arealformålet. Det er heller ikke tillatt å vedta kommuneplanbestemmelser som forbyr tiltak som er i tråd med arealformålet eller bestemmelser som krever konsekvensutredning av tiltak som ikke er omfattet av konsekvensutredningsforskriften.

Kommunestyret vedtok også å fjerne krav om sandlekeplass. I forbindelse med endelig vedtak av planen vurderer kommunedirektøren at det ikke er behov for å ha materielle bestemmelser om småbarnslekeplasser i boligområder utover det som framkommer i pkt. 5.2.7 d): «Småbarnslekeplass (0-6 år) forutsettes dekket på den enkelte boligeiendoms grunn.» I stedet foreslås det en ny bestemmelse om «nærlekeplass» som inntreffer for boligområder med mer enn 5 boenheter.



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

Konklusjon

Etter en helhetlig og samlet vurdering finner kommunedirektøren at kommunestyret kan fatte endelig vedtak av kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren ber om å få fullmakt til redaksjonelle endringer av plandokumentene før kunngjøring av vedtatt plan.

Da endelig vedtak fattes i 2024, endres planens navn til Kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune 2024-2035.

Vedlegg

Kommuneplanens arealdel 2023-2034. Endelig behandling etter høring og offentlig ettersyn