



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

Innspill fra offentlige myndigheter

Høringsinnspill ved høring og offentlig ettersyn
av kommuneplanens arealdel 2023-2034

Høring 31. mars 2023 - 25. mai 2023

Vår saksbehandler
Monica Drage ThorbjørnsenDokumentdato
04.04.2023

Deres dato

Vår referanse
2022/19236 THMODeres referanse
20/3423 - 314

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Postboks 34
1861 TRØGSTAD

Automatisk tilbakemelding - Kommuneplanens arealdel 2023 - 2034 - høring og offentlig ettersyn av planforslag

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker.

Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivarettatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.

Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeeleg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen at saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykkeforskriften.

Vi viser for øvrig til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Med hilsen
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Arkivseksjonen

Helle G Nielsen
seksjonssjef

Monica Drage Thorbjørnsen
Arkivar

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Postadresse
Direktoratet for
samfunnssikkerhet og beredskap

Postboks 2014
3103 Tønsberg

Besøksadresse
Ramborgveien 9, 3115 Tønsberg

E-post
postmottak@dsb.no

Telefon
33 41 25 00

Internett
www.dsb.no

Telefaks
33 31 06 60

Organisasjonsnummer
974 760 983



Indre Østfold kommune
Postboks 34
1861 TRØGSTAD

Deres referanse:
20/3423 - 314 / BENSAND

Vår referanse:
23/69989 - 2

Sted, dato:
Ski, 19.04.2023

Politiets svar på høring og offentlig ettersyn av planforslag - Kommuneplanens arealdel 2023-2034 - Indre Østfold kommune

Hei.

Takk for muligheten til å gi vår uttalelse til nevnte planforslag.

Politiets rolle og oppgaver knyttet til planprosesser
Forebygging av kriminalitet i planprosesser innebærer å legge til rette for trygge sosiale miljøer gjennom den fysiske utformingen av omgivelsene (Politidirektoratet, 2021, s.2). Politiets hovedoppgave er å bidra med kunnskap og råd til samarbeidsaktører på et så tidlig tidspunkt som mulig i planprosessene. Formålet er å sikre at kriminalitetsforebyggende hensyn kan ivaretas gjennom hele prosessen, og er godt fundamentert før byggeprosessene iverksettes. Politiet kan om nødvendig benytte innsigelsesmyndigheten.

Etter plan og bygningslovens §3-1 er kommunene pålagt å vektlegge forebygging av kriminalitet i sine planprosesser.

Under følger noen forslag til spørsmål på generelt grunnlag som kan være til hjelp for å ivareta et kriminalitetsforebyggende perspektiv i planprosesser (Politidirektoratet, 2021, s. 3).

- Gir området en generell trygghetsfølelse for alle aldersgrupper?
- Hvilken mulighet finnes for uformell sosial kontroll (at mennesker beveger seg rundt og skaper en følelse av å bli sett)?
- Hvordan står bygningene i forhold til hverandre (finnes det noen fasader/vegger uten vinduer, hvor kan man gjemme seg vekk, hvordan er oppdagelsesrisikoen)?. Bygg bør vende mot hverandre for å øke sosial kontroll/innsyn/utsyn.

- Hvordan kommer man seg fra A til B mellom bygg, eller fra sentrum til det planlagte området der det skal bygges?
- Hvordan skal området belyses?
- Kan beplantning mv medføre mindre "inn/utsyn"?
- Hvordan vil aktuelle områder kunne benyttes i den kalde og mørke tiden av året kontra den varme og lyse?
- Hvordan er fordelingen av bebyggelse og næring? En kombinasjon av leilighets- og næringsbygg kan skape jevn flyt av mennesker gjennom døgnet.
- Hvordan skapes eierskap og identitet til området? Eksempel kan være å lage et signalbygg som brukes til felles møteplasser/kultur etc.
- Hvordan tilrettelegg for møteplasser, levende gate- og byrom for innbyggerne? For eksempel hvordan bevares kulturbygg i områder under utbygging.
- Hvilken sammenheng er det mellom prosjekter som pågår i nærliggende områder?
- Hvordan skape trygg trafikkavvikling?
- Gjøres vurderinger knyttet til separat kjørefelt for kollektivtrafikk?
- Hva er muligheten for separate gang- og sykkelveier?
- Hvordan skape en trygg skoleveg?

(Politiets rolle og ansvar i planprosesser, veileder v 1.0: Politidirektoratet 2021).

Veilederen "*Tryggere nærmiljøer - en håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser*" fremhever 10 faktorer ved de fysiske forholdene som kan medvirke til opplevelse av utrygghet (Kompetansesenter for kriminalitetsforebygging, 2017). Link: <https://kriminalitetsforebygging.no/dokumenter/tryggere-naermiljoer/>

Disse faktorene bør sees i sammenheng med ovenfor nevnte momenter.

Lykke til videre med prosessen

Med vennlig hilsen.

Patrick Karlsen
Politioverbetjent

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur.

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN
Postboks 325
1502 MOSS

Vår dato: 09.05.2023
Vår ref.: 202000440-12
Deres ref.: 20/3423 - 314 / BENSAND

Saksbehandler: Daniel Thoresen
Lossius, dalo@nve.no

NVE fremmer innsigelse - Offentlig ettersyn - Kommuneplanens arealdel 2023-2034 - Indre Østfold kommune

Vi viser til brev fra Indre Østfold kommune datert 30.03.2023. Saken gjelder offentlig ettersyn av kommuneplanens areadel.

NVE har innsigelse ([jf. pbl § 5-4](#)) til planen. Grunnlaget for innsigelsen er at § 4.2 i planbestemmelsene åpner for direkte utbygging av ny bebyggelse i områder med mulig flom- og skredfare uten at reell fare er utredet, og at planforslaget åpner for store områder avsatt til LNF- med spredt boligbebyggelse uten at det er gjort konkrete vurderinger av naturfare. Innsigelsen er forankret i NVE veileder [2/2017 «Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging»](#).

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).



NVEs innsigelse

Unntak fra plankrav

I planbestemmelsene § 4.2 gis det unntak fra kravet om reguleringsplan for en rekke tiltak. Det foreslås blant annet unntak for inntil 300m² nybygg/tilbygg/påbygg av barnehager, skoler og omsorgsboliger og for nye boligprosjekter på inntil 2 boenheter.

Etter vår forståelse er dette et *generelt* unntak som vil gjelde i hele kommunen. Unntak fra plankravet medfører at det åpnes for realisering av tiltak med hjemmel direkte i kommuneplanens arealdel.

Plan- og bygningsloven [§ 28-1](#) fastsetter at grunn bare kan bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Kravene til sikkerhet er videre konkretisert i byggteknisk forskrift ([TEK17](#)). Vi viser også til rundskriv H-5/18 [Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling](#), punkt 2.11.1, hvor det fremgår at «Der kommuneplanens arealdel har hjemmel for direkte realisering uten krav om reguleringsplan, må kartleggingen og oppfølgingen av risiko- og sårbarhetsforhold tilsvare reguleringsplannivået», videre står det at «ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad». Krav om utredning av reell fare på siste plannivå er og tydeliggjort av Kommunal- og distriktsdepartementet (KMD) i brev til NVE datert 14.04.2023.

Områder der det åpnes for direkte utbygging uten krav om reguleringsplan må derfor være ferdig utredet for naturfare på kommuneplannivå.

LNf-områder med spredt boligbebyggelse

I KMDs veileder til [Planlegging for spredt bolig-, fritids og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder](#) fremgår det i punkt 2.6. at «Områdene som settes av til LNFR spredt bebyggelse må ikke være så store at det ikke kan gjøres presise vurderinger i konsekvensutredningen og ROS-analysen. Bebyggelsens lokalisering skal også kunne angis så entydig i bestemmelsene, at politikere, innbyggere og høringsinstanser kan ta stilling til forslaget.» Videre fremgår det i punkt 2.7 at «Dersom tiltak skal kunne realiseres direkte med hjemmel i kommuneplanens arealdel må kommunen ha sikret at krav om kartlegging, risikovurdering og oppfølging på reguleringsplannivå er ivare tatt gjennom kommuneplanprosessen. Dette gjelder for eksempel i LNFR-områder hvor det tillates spredt bebyggelse uten krav om reguleringsplan»

Forslag til kommuneplanens arealdel legger opp til store LNf-områder der det åpnes for spredt boligbebyggelse. Bestemmelsene åpner for bygging av totalt 144 nye boliger i planperioden.

Arealplanleggingen har en betydelig rolle for sikkerhet mot naturfarer. Dette fremgår av ovennevnte rundskriv og veileder, men også blant annet [av Statlige planretningslinjer for](#)



[klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#), [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023](#) og [NOU 2022:3 - På trygg grunn, bedre håndtering av kvikkleirerisiko](#). I nasjonale forventninger er det uttalt på side 15, at det er viktig at arealplaner bygger på et kunnskapsgrunnlag som avklarer all risiko og sårbarhet, herunder naturfarer og klimaendringer.

Vi kan ikke se av det er gjort konkrete vurderinger av naturfare for områdene som er foreslått som LNF - med spredt boligbebyggelse. Utbygging i disse områdene medfører dermed at ny bebyggelse kan realiseres i områder med mulig flom- og skredfare uten at reell fare er utredet på siste plannivå. Dette er dermed i strid med KMDs rundskriv H-5/18 og følger ikke lokaliseringkriterier i KMDs veileder *Planlegging for spredt bolig-, fritids og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder*.

NVE har innsigelse ([jf. pbl § 5-4](#)) til planen. Grunnlaget for innsigelsen er at:

- 1. § 4.2 i planbestemmelsene åpner for direkte utbygging av ny bebyggelse i områder med mulig flom- og skredfare uten at reell fare er utredet. Dette er i strid med kravet i pbl § 28-1 om trygg byggegrunn, samt rundskriv H- 5/18 «Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling». Innsigelsen kan løses ved at:**
 - **områder som åpner for direkte utbygging med hjemmel i kommuneplanens arealdel avklares for reell fare og at tilstrekkelig sikkerhet mot eventuell fare ivaretas i planen**
 - **det settes vilkår om at tiltaket ikke må ligge innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred**
 - **det tas inn plankrav**

- 2. Planforslaget åpner for store områder avsatt til LNF- med spredt boligbebyggelse uten at det er gjort konkrete vurderinger av naturfare. Innsigelsen kan løses ved at:**
 - **områdene avklares for reell fare og at tilstrekkelig sikkerhet mot eventuell fare ivaretas i planen**
 - **områdene avgrenses slik at ny bebyggelse ikke vil komme innenfor fare- eller aktsomhetsområder for flom eller skred**
 - **det tas inn plankrav.**

NVEs merknader og faglige råd

Grunnforhold og skred

Store deler av kommunen ligger under marin grense og det er store arealer med potensial for sammenhengende forekomster av marin leire. Det er flere kjente



kvikkeleireforekomster i kommunen. I plankartet er de kjente kvikkeleireforekomstene innarbeidet som hensynssone H310 – *Ras- og skredfare*.

I bestemmelsene § 3.3 gis det adekvate bestemmelser til hensynssonen.

I § 4.11.1 – *Grunnforhold*, stilles det krav om dokumentasjon på at sikkerhet mot skred (TEK17) er ivaretatt i reguleringsplaner og tiltak under marin grense. Vi kan ikke se at marin grense fremgår av plankartet. **NVE gir sterkt faglig råd** om at marin grense innarbeides i plankartet, dette vil gjøre det tydelig hvilke arealer bestemmelsen i § 4.11.1 er knyttet til. Kommunen bør og vurdere å samle bestemmelsene knyttet til grunnforhold, dette vil kunne bidra til at bestemmelsene blir mer oversiktlige.

Overvann

Klimaendringene er forventet å gi flere og mer intense nedbørshendelser og i utbygde strøk kan dette gi skade på byggverk, infrastruktur og helse og miljø. Det er derfor viktig at det i alt planarbeid er høy bevissthet rundt overvannshåndtering. I høringsforslaget er det et fokus på temaet og det er utarbeidet bestemmelser som stiller krav til ytterligere utredning av overvannsproblematikk/-håndtering på reguleringsplannivå. Det er positivt at planforslaget ikke tillater bekkelukking samt at det er innarbeidet bestemmelser som ivaretar naturlige flomveier. Når det gjelder overvann er det opp til kommunen å avgjøre hvordan en best mener å oppnå kravene til sikker byggegrunn i plan- og bygningsloven § 28-1. For mer informasjon om hvordan man bør håndtere overvann i arealplanleggingen viser vi til [NVEs veileder 4/2022 – Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar](#).

Kraftforsyning

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for nesten alle viktige samfunnsoppgaver og -funksjoner. Det er viktig at det i arealplanleggingen tas tilstrekkelig hensyn til eksisterende og planlagte nye anlegg for overføring av elektrisk energi. Nye utbyggingsområder kan kreve økt kraftforsyning. Det er derfor viktig at kommunen har dialog det lokale nettselskapet for å avklare kraftforsyningen. Eksisterende og vedtatte større høyspenningsanlegg og transformatorstasjoner skal reguleres med hensynssone "Båndlegging etter annet lovverk" H740, jf. pbl. § 11-8 d. Mindre høyspenningsanlegg innenfor områdekonsesjonene kan reguleres som "Teknisk infrastruktur" etter pbl. § 11-7 nr. 2. Reguleringsmagasin bør markeres i plankartet med hensynssone/område som er båndlagt etter vassdragslovverket med formål "Reguleringsmagasin" (pbl. § 11-8 d). Anlegg for produksjon av energi bør reguleres med arealformål "Bebyggelse og anlegg".

Flom

Aktsomhetskart for flom ([NVE Atlas](#)) er innarbeidet som hensynssone H320 i plankartet. I bestemmelsene § 3.4 står det «*Innenfor hensynssonen kan det være fare for flom. Hensynssonen er vist på plankartet og omfatter aktsomhetsområder for flom i hele kommunen*». Bestemmelsen som er knyttet til hensynssonen sikrer dermed ikke utredning av reell fare og at sikkerhetskravene i TEK17 § 7-2 oppnås. I bestemmelse § 4.11.2 – *Flomfare* fremgår det imidlertid at «*Etablering av ny bebyggelse/boenheter eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse tillates ikke innenfor faresone H_320 flomfare på plankartet. Dette gjelder ikke dersom det utføres nærmere vurdering av flomfaren og*

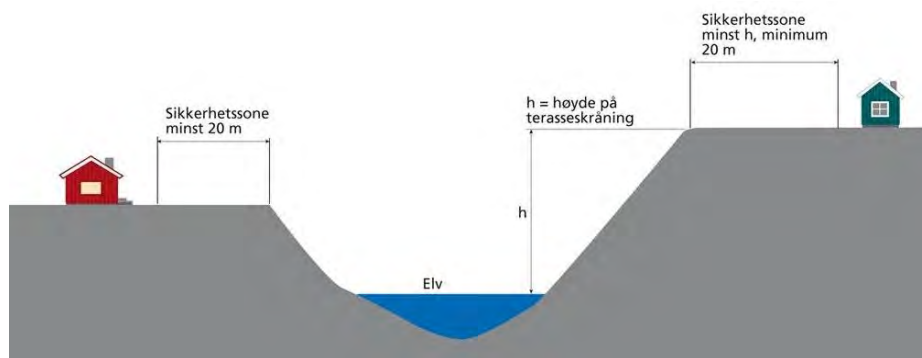


dokumenteres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom slik at det oppfyller kravene i den til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift. Temakart Flom og NVEs rapport nr. 7/ 2006 skal legges til grunn ved vurdering av ny bebyggelse.» **NVE gir sterkt faglig råd** om at § 3.4 erstattes med ordlyden i § 4.11.2 slik at bestemmelsen knyttet til hensynssonen direkte sikrer utredning av reell fare på senere plannivå. Vi minner og om at NVE har publisert en ny veileder for utredning av flomfare, [NVE veileder 3/2022 Sikkerhet mot flom - Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak](#).

Erosjon

For et areal innenfor en elvekant med løsmasser der det pågår erosjon, vil sannsynligheten for at arealet skal undergraves øke med tiden. Byggverk må derfor legges i sikker avstand fra erosjonsutsatt skråning, eller skråningen sikres mot erosjon. Krav til sikkerhet mot erosjon langs vassdrag er definert i [TEK17 § 7-2 med veiledning](#).

I denne sammenhengen er kommunens bestemmelse om byggeavstand langs vassdrag i bestemmelse § 4.10.5 viktig for å begrense nye tiltak som kan bli utsatt for erosjon. Kommunen bør og vurdere om aktsomhetskartet for flom i tilstrekkelig grad inkluderer areal med kjent erosjonsfare, spesielt innenfor aktsomhetsområder for kvikkeleireskred. For å unngå fare fra erosjon bør avstand fra topp elveskråning til bebyggelse være minst lik høyden på elveskråningen og minimum 20 meter (se prinsippskisse nedenfor).



Prinsippskisse - sikkerhetssone mot erosjon

Vassdragsmiljø

Vassdrag utgjør viktige landskapselementer og opplevelsesverdier. Vassdragene er viktige for det biologiske mangfoldet og for å transportere vann mot resipient, både i perioder med lite og med mye avrenning. Klimaendringene er forventet å gi økt nedbør og vassdragenes funksjon i å fordrøye og magasinere vann får dermed stadig viktigere betydning. Styling av ny utbygging bort fra vassdragene er det beste virkemiddelet for å ta vare på vassdragsmiljø, men også for å begrense vassdragsrelatert fare for byggverk, infrastruktur, helse og miljø. Det er satt flere bestemmelser med intensjon å ivareta vassdragene, herunder byggegrens mot vassdrag. Vi anbefaler at kommunen også innarbeider krav om ivaretagelse av kantvegetasjon langs vassdrag, jfr. Vannressursloven §11.



Vi minner om at vassdragstiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser kan være konsesjonspliktig etter vannressursloven § 8. Kommunen må vurdere om tiltak i vassdrag kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser på en slik måte at det oppstår konsesjonsplikt etter vannressursloven. NVE kan bistå kommunen i vurderingen av konsesjonsplikt. NVE kan fastsette at tiltak som er godkjent i reguleringsplan ikke trenger konsesjon, jf. vannressurslovens § 20 om samordning. Dette forutsetter at hensynene som skal ivaretas etter vannressursloven blir ivaretatt i reguleringsplanen. Selv om det først er på reguleringsplannivå vi kan gjøre en slik samordning, er det viktig at det nå i kommuneplanen legges føringer som gjør det mulig å samordne på neste plannivå. De eventuelle tiltakene i vassdrag og vassdragsnære områder er ikke godt nok belyst og virkningene er ikke godt nok vurdert, til at vi kan ta stilling til om dette vil være konsesjonspliktig nå.

Innmelding av naturfareutredninger

NVE ønsker tilgang til alle flom- og skredfareutredninger, både rapporter og eventuelle kartlagte faresoner. Informasjon som NVE får inn, vil bli brukt til å oppdatere farekartene i NVE Atlas. Kommunen kan bidra til dette ved å oppfordre forslagsstiller i plansaker til å melde inn fareutredninger til NVE via Altinn. Mer informasjon finnes her: [Innmelding av farekartlegging - NVE](#)

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til saken.

Proessen videre

Når det blir fremmet innsigelse til planen betyr det at dere ikke kan egengodkjenne planen med rettsvirkning før innsigelsen er løst.

NVE har erfaring med at det er nyttig med dialog mellom oss og kommunen i arbeidet med å løse innsigelsene. Vi oppfordrer dere derfor til å ta kontakt. Det samme må dere gjøre dersom dere har spørsmål til innsigelsene, eller til andre faglige råd i dette brevet.

Dersom dere velger å etterkomme våre innsigelsespunkt må dere endre planen slik som beskrevet ovenfor. Når dere har endret planframlegget, eventuelt på grunnlag av nye utredninger, sendes både plandokument og utredninger til oss. Dette materialet kan dere sende oss som vedlegg til et brev der dere ber oss om å trekke innsigelsen på grunnlag av endringer i planen/nye utredninger. Det er viktig at dere i oversendelsesbrevet beskriver hvilke endringer som er gjort i plandokumentene, og på hvilket grunnlag endringene er gjort.

Dersom dere ikke vil etterkomme vår innsigelse kan dere be om mekling hos Statsforvalteren, jf. pbl § 5-6.

Vi minner om at Statsforvalteren har fått myndighet til å samordne statlige innsigelser, og på visse vilkår avskjære disse.



Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Daniel Thoresen Lossius
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

Kopimottakere:

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Indre Østfold kommune
Postboks 34
1861 TRØGSTAD

Deres ref:
Vår ref: 2021/229941
Dato: 12.05.2023
Org.nr: 985 399 077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler



HØRINGSUTTALELSE -KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-2034

Vi viser til mottatt høringsbrev med forslag til kommuneplanens areadel for Indre Østfold kommune datert 30. mars 2023. Vi viser til vår uttalelse til planprogram datert 16. desember 2021, samt våre tidligere uttalelser i forbindelse med arbeidet med kommuneplanens areadel 2023 - 2034.

Mattilsynets rolle i arbeid med plansaker

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for forhold som blant annet angår planter, fisk og drikkevann. I denne uttalelsen omtaler vi spesielt drikkevannshensyn. Vi vil framheve at sikker og god vannforsyning i kommunen vil være den viktigste infrastrukturen for å sikre liv og helse, både i fredstid og under kriser og krig.

Mattilsynets innspill

Vi er tilfredse med at kommunen i samsvar med våre tidligere innspill har vurdert hensynet til levering av nok, trygt drikkevann i forhold til samfunnssikkerhet og beredskap, samt ved etablering av nødvendige hensynsoner for drikkevannskilder.

Mattilsynet oppfatter at forslaget til kommuneplan fremstår som godt gjennomarbeidet og vi ser at det er gjort et grundig arbeid. Vi vurderer at planen, slik den foreligger vurderer forholdet knyttet til sikker og trygg drikkevannsforsyning på en god måte. Vi oppfatter at kommuneplanen vil kunne danne et godt grunnlag for videre forvaltning og vurderinger av drikkevannshensynet.

Vi er har følgende kommentarer til noen av områdene i forslaget til ny kommeplan:

Nasjonale mål for vann og helse

Vi vil spesielt vise til disse og ber om at det vises til disse som nasjonale føringer. Norge har hatt nasjonale mål for vann og helse siden 2014. Protokollen for vann og helse skal bidra til å sikre at alle har tilgang til nok og trygt drikkevann og tilfredsstillende sanitærforhold.

Hensynsone drikkevann

Indre Østfold kommune har 3 uavhengige drikkevannskilder som forsyner de kommunale vannverkene med råvann. Dette er drikkevannskilder med svært forskjellige egenskaper og behov for sikring og beskyttelse. Mattilsynet er derfor svært tilfreds med at dere har vurdert hva som er en hensiktsmessig sikring og beskyttelse for de forskjellige drikkevannskildene.

Kommentarer til bestemmelsen for sikringssoner, nedslagsfelt drikkevann H-110 (3.1)

Fellesbestemmelser

Mattilsynet vurderer at disse er relevante og gir en god beskyttelse.

- Bokstav c - Her bør det vurderes om det bør tilføyes at vannverkseier må informeres.
- Bokstav e - Dette er en viktig bestemmelse som understreker at transport og lagring av kjemikalier, husdyrgjødsel, plantevernmidler og andre stoffer som kan utgjøre en fare for drikkevannssikkerheten må ikke kunne forurense vannet. Mattilsynet anbefaler at bestemmelsen utvides til også å gjelde bruk av slike stoffer. Mattilsynet påpeker at en slik bestemmelse er svært viktig med tanke på klimautfordringene med bl.a økt nedbør og avrenning til vassdraget.
- Bokstav f – Denne bestemmelsen kan kanskje slås sammen med bokstav e ved at ved at vask av beholdere og utsyr tilføres i siste setning.
- Bokstav i – Vi stiller her spørsmål til hvordan forurensningsfaren skal vurderes. Vi foreslår at denne bestemmelsen flyttes inn under det enkelte nedbørsfelt og vurderes mer konkret i forhold til soner.

Sikringszone drikkevann H110_01 Lyseren:

Det er en god vurdering at kommune her etablerer forskjellige soner med ulik grad av sikringsbestemmelser.

- Sone 0:
Denne sonen gjelder områdene langs vannkanten i Lystadvika og Rudsvika med tilførselsbekker. Er dette stedsangivelser som er allment kjente?

Innenfor sone 0 forbys beiting nærmere 10 meter fra vannkanten. Det er muligens innlysende, men vi foreslår at den presiserer at det er forbud mot husdyrhold innenfor denne sonen.

Vi foreslår videre at følgende også forbys innenfor sone 0:

- Telting, camping og annen leirslagning
 - Bading, gjelder også hundehold
 - All motorisert ferdsel og parkering i denne sonen er forbudt med unntak av i forbindelse med nødvendig vedlikehold godkjent av vannverkseier.
 - forbudt mot å lagre oljeprodukter og andre kjemikalier som f.eks. tennvæske, bensin og diesel.
- Sone 1 og 2
Ingen kommentar

Sikringszone drikkevann H110_02 Øyeren:

Dette gjelder etter hva vi forstår sikring av grunnvannsbrønnene på Sandstangen. Her benyttes ofte H120 Sikringszone grunnvannsforsyning og ikke H110 slik som beskrevet her.,

- Sone 0 Ytterste del av Sandstangen
Gode bestemmelser som ivaretar drikkevannhensynet på en god måte innenfor et mye brukt friluftsområde.
- Sone 1 Øyeren - sikringszone sjø
Her står det i forslaget at opphold og ankring i denne sonen ikke er tillatt. Det kommer fram i bestemmelsen og plankartet at sonen gjelder Øyeren. Det er muligens tilstrekkelig, men det bør kanskje presiseres at forbudet mot opphold gjelder opphold i båt eller annen farkost
- Sone 2: Nedbørsfeltet til Raknerudbekken og Haakaasbekken
Ingen kommentarer

Sikringszone drikkevann H110_3 Mjær.

Dette gjelder etter hva vi forstår sikring av grunnvannsbrønnene til Hobøl private vannverk ved Mjær. Her benyttes ofte H120 Sikringszone grunnvannsforsyning og ikke H110,

- Sone 0: Brønnområde og sikringsområde sjø
Denne sonen ligger, etter hva vi forstår innenfor inngjerdet området for vannverket. Med bakgrunn i det er bestemmelsen trolig tilstrekkelige.
- Sone 1: Infiltrasjonsområde
Bokstav a - Her foreslås det et forbud mot beiting nærmere enn 10 meter fra vannkanten. Da denne sonen omfatter infiltrasjonsområde til brønnene bør det vurderes om forbudet bør omfatte husdyrhold generelt innenfor hele sonen.
Bokstav d – Her bør det komme frem at planene må forelegges vannverkseier og eventuelt lokal drikkevannsmyndighet før godkjenning.
Bokstav e – Innenfor denne sonen bør det vurderes et forbud mot oppbevaring av denne type forurensede stoffer og forbindelser. Dersom det i dag lagres slike stoffer innenfor sonen bør man vurdere om dette fortsatt kan tillates.
- Sone 2 Sikringszone
Ingen kommentar.

Krav til leveringssikkerhet.

Kommunen arbeider i dag på en god måte med å forsterke reservevannkapasiteten og øke forsyningssikkerheten for drikkevann innenfor kommunen. Det er i hovedsak områdene innenfor gamle Askim kommune som er mest sårbar med tanke på forsyningssikkerhet. Før videre utbygging av disse områdene må kommunen utrede kapasitet og om nødvendig treffe tiltak for å forsterke leveringssikkerheten ytterligere.

Mattilsynet ser det som riktig og svært viktig at dere stiller rekkefølgekrav (4.8 a) om nødvendige tekniske anlegg for vann og avløp og at andre samfunnstjenester er etablert eller sikret på en god måte før utbygging kan starte. Det er viktig at dette også omfatter tilgang på tilstrekkelige mengder drikkevann. Det må videre sikres at utbyggingen ikke svekker forsyningssikkerheten i andre deler av kommunen.

Nye utbyggingsarealer

Kommuneplanen legger opp til en rekke nye utbyggingsområder. Vi register med tilfredshet at vann- og avløpssituasjonen er godt vurdert i de forskjellige arealinnspillene. I utbyggingsområder skal den overordnede VA -situasjonen vurderes Vi ber om at det presiseres i rekkefølgebestemmelser at byggetillatelse ikke kan gis før en sikker drikkevannsforsyning med tilstrekkelige kapasitet er sikret.

Vi vil her spesielt vise til nasjonale forventninger (Mål for vann og helse) om at det for områder med sprett bebyggelse tilrettelegges for tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett eller annet fellesnett. Dette gjelder spesielt ved fortetting eller utbyggingen innenfor disse områdene.

Kommunedelplan for vann og avløp

Mattilsynet er tilfreds med at det er utarbeidet en egen kommunedelplan for vann og avløp og at det vises spesielt til denne under planer med betydning for arealbruken.

Med hilsen

Klaus Fottland

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.
Dokumenter som må ha signatur blir i tillegg sendt i papirversjon.*

Kopi til
STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

Postboks 325 1502 MOSS

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE
Postboks 2003
1802 ASKIM

Dato: 16.05.2023
Saksref: 202111455-8
Deres ref.: 20/3423-
314/BENSAND
Side: 1 / 3

Vår saksbehandler: Marianne Hvalsmarken

E-post: Marianne.Hvalsmarken@banenor.no

Indre Østfold kommune - Høring og offentlig ettersyn av planforslag - Kommuneplanens arealdel 2023-2034 - Bane NORs uttalelse

Vi viser til brev med vedlegg, datert 30.03.23. Det vises også til vår uttalelse til varsel om oppstart av 10.12.21.

Bane NOR som jernbanemyndighet mener

Effektiv drift, vedlikehold og fornyelse av jernbanen

Jernbanen har behov for å kunne gjennomføre mindre tiltak knyttet til drift, vedlikehold og fornyelse av spor og tekniske anlegg. Dette er mindre tiltak uten vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. Tiltakene utføres i all hovedsak på jernbanegrund, eller gjennom avtale med grunneier. Tiltakene vil i mange tilfeller også være unntatt for byggesaksbehandling. Vi viser i denne sammenheng til Byggesaksforskriften (sak 10) § 4.3 andre ledd, bokstav b. Slik vi forstår planbestemmelsene § 4.1, bokstav a) vil slike tiltak på jernbanen falle inn under kravet om reguleringsplan. Dette vil være u hensiktsmessig. Vi ber derfor om at jernbanens behov for drift, vedlikehold og fornyelse må unntas fra plankravet.

Jernbanearealer

Bane NOR anbefaler at viktige jernbanearealer avsettes til baneformål i ny kommuneplanens arealdel, fortrinnsvis i hele kommunen og ikke kun i byggesonen. Vi mener også kommunen med fordel kan gjennomgå foreliggende avgrensning slik at baneformålet stemmer overens med faktisk eiendomsgrense. Dette gjelder spesielt for jernbanetraséen ved Knappestad. Vi registrerer at viktige stasjoner i byggesonen i stor grad fremstilles med baneformål i kommuneplanen, men ved Spydeberg stasjon er jernbanearealer videreført som *samfunnsanlegg og teknisk infrastruktur*. Dette er en videreføring fra gjeldende kommuneplan, men vi anmoder allikevel om at denne, jernbanespor og stasjonsområde avsettes til baneformål.

Ved Spydeberg stasjon oppfatter vi at Stasjonsparken er endret fra friområde til samferdselsformål. Det går frem av planbeskrivelsen at det planlegges droppsoner som vil være aktuell å etablere når undergang under jernbanen ved Hyllibekken vest av stasjonsområdet er etablert. Denne skal kunne gi tryggere skolevei til Hovin skole, og i tillegg benyttes av reisende med tog. Når det gjelder den planlagte droppsonen, anmoder Bane NOR på det sterkeste om at kommunen avventer en slik plassering og funksjon inntil det er avklart et helhetsgrep for områdene, og en eventuell fremtidig forbindelse under jernbanen. Vi viser her til pågående dialog om innsigelse til boligprosjekt i Lyserenveien, samt om mulighetsstudie for helhetlig utvikling av områdene. Bane NOR ønsker at dette området skal inngå som en del av mulighetsstudien. I tillegg ser Bane NOR at droppsonen har noe endret utstrekning sammenlignet med tidligere friområde. Det ser ut til at det kan være usikkerhet om eiendomsgrensen her. Dette må avklares i dialog med oss. Vi forutsetter at vår eiendom forblir stasjonsområde.

Planoverganger og sikkerhet

Den største risikofaktoren ved jernbanetrafikken i Indre Østfold kommune knytter seg til de usikre planovergangene i kommunen. Disse planovergangene spenner fra private landbruksoverganger for bruk i sesong, til trafikkerte planoverganger i daglig bruk. Totalt er det registrert 39 planoverganger i kommunen. Ti av disse er sikret med enten hel-/halvbom-anlegg. Resterende 29 planoverganger er usikre. For 6 av de usikre planovergangene har Bane NOR reguleringsplaner under utarbeidelse for å kunne fjerne disse og erstatte de med planskilte løsninger. I tillegg kommer ulike sikrings- og siktiltak som vil kunne redusere risikoen for sammenstøt/ulykker på planovergangene. Arealbruk som medfører en utvidet/økt bruk på disse må derfor påregnes blir risikovurdert ved senere regulering/behandling etter Jernbaneloven § 10.

Bane NOR kan ikke se at det er foreslått nye turveger i denne høringen, men registrerer at enkelte fremtidige turveger fra gjeldende kommuneplan er videreført som fremtidige turveger. Vi tolker disse som turveger som ikke er blitt utbygd ennå. Enkelte av disse synes å ligge svært tett inntil jernbanen og enkelte kan se ut til å ledes enten mot planoverganger og/eller kan medføre kryssing av jernbanens sporområde. Vi gjør oppmerksom på at nye planoverganger over jernbanen er ikke tillatt. Ferdsel i spor utgjør også en stor sikkerhetsrisiko forbundet med jernbanen. Det kan videre ikke påregnes aksept for utvidet/økt bruk over usikra og/eller private planovergangene. Vi vil derfor anmode kommunen om å gjennomgå spesielt slike turveger og at disse tas ut av planforslaget. Alternativt bør disse vurderes regulert. Vi minner om tiltak innenfor 30 m beltet fra spormidtl vil kreve tillatelse etter jernbaneloven § 10, og i denne forbindelse kan påregnes krav om utvidede sikkerhetstiltak.

Bane NOR er for øvrig fornøyd at ny kommuneplanens arealdel sikrer at gjeldende *områdereguleringsplan for området mellom Brugata, Askim stasjon og sentrum syd* blir gjeldende i sin helhet og dermed ikke overstyres av kommuneplanens arealdel. Denne planen bidrar blant annet til utvidede sikkerhetstiltak i forhold til planovergangen i Askim. Vi minner allikevel om at det er rekkefølgekrav knyttet til avbøtende tiltak og bruk av planovergangen. Det er svært viktig at kommunen følger opp disse. Bane NOR forutsetter at kommunen ikke utsetter tiltakene ytterligere enn det som er akseptert i forbindelse med innvilget midlertidig dispensasjon.

Tilbakemelding på konkret arealforslag

Bestemmelse § 4.8 bokstav h) åpner for (en viss) utbygging i fremtidige byggeområder uten reguleringsplankrav. Vi minner om at tiltak innenfor 30 m beltet fra jernbanens spormidtl krever tillatelse etter jernbaneloven § 10. Med bakgrunn i dette anbefales det for område B4-2 Finnstad, som delvis er innenfor 30 m beltet fra jernbanen, at B4-2 justeres slik at den ligger i sin helhet utenfor 30 m beltet, eller alternativt at den reguleres /stilles krav om regulering.

I tillegg til myndighetsrollen har Bane NOR en rolle som grunneier. Bane NOR som grunneier har behov for å ivareta sine interesser i plansaker på linje med andre grunneiere.

Bane NOR Eiendom som grunneier mener

Det vises til pågående prosess med mulighetsstudie for Spydeberg, hvor arealbruk og stasjonsfunksjoner blir viktige temaer som del av et helhetsgrep. Vi tilrettelegger for en smidig prosess slik at kommunens administrasjon rekker å få med seg viktig innsikt fra mulighetsstudien til bearbeiding av kommuneplanens arealdel.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
assisterende sjef Planforvaltning
Bane, Drift og teknologi

Marianne Hvalsmarken
senioringeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Mottakere:

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Kopi:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN
VIKEN FYLKESKOMMUNE

Deres dato
2023-03-30

 Vår dato
2023-05-22

 Deres referanse
20/3423 - 314

 Vår referanse
112169

Indre Østfold kommune

 Vår saksbehandler
Camilla Sæther

Kopi til

Uttalelse til offentlig ettersyn/høring av kommuneplan for Indre Østfold kommune

Elvia AS («Elvia») viser til offentlig ettersyn og høring av kommuneplan for Indre Østfold kommune. Høringsfristen er 25.05.2023 og uttalelsen er dermed innen fristen. Innledningvis viser Elvia til innspill til plankartet og planbestemmelsene gitt som uttalelse ved varsel om oppstart av planarbeidet.

1 Innspill til plankartet

1.1 Hensynssoner

Gjennomgang av plankart, planbestemmelser, sammendrag av høringsuttalelser m.m. viser at kommunen har innarbeidet hensynssoner for de regionale kraftledningene i kommunen. Nettselskapet er tilfreds med dette da disse kraftledningene innebærer betydelige restriksjoner for bruk av arealene og har konsekvenser for sikkerhet.

1.2 Arealformål transformatorstasjoner

Elvia har flere transformatorstasjoner i Indre Østfold kommune. Som redegjort for i vår uttalelse ved varsel om oppstart av arbeidet med kommuneplanen avviker transformatorstasjoner fra annen type bebyggelse og det er derfor svært viktig at kommuneplanens arealdel angir riktig informasjon om arealbruken. Dette er også viktig for dem som eventuelt skal etablere seg inntil stasjonen. Nettselskapet anmodet derfor om at arealet for transformatorstasjonene ble avsatt til arealformål "Andre type bebyggelse og anlegg", "energikode 1510".

Gjennomgang av plankartet viser at omtrent halvparten av transformatorstasjonene har arealformålet "Andre type bebyggelse og anlegg" i kommuneplanens arealdel. Elvia opprettholder vår anmodning om at resterende transformatorstasjoner legges inn med arealformålet "Andre type bebyggelse og anlegg", "energikode 1510". Dette gjelder følgende eiendommer;

Transformatorstasjon	gnr./bnr.	Arealformål i planforslaget
Melleby	845/3	LNFR
Trøgstad	661/52	LNFR
Henstad	52/364	Sentrumsformål
Haga	169/20	LNFR
Aasgaard	276/36 og 275/12	LNFR

2 Innspill til kommuneplanbestemmelser

I forbindelse med varsel om oppstart sendte nettselskapet inn forslag til planbestemmelser, både knyttet til de regionale kraftledningene og til etablering av nye anlegg. Nettselskapet er tilfreds med planbestemmelsene for 3.7 Hensynssone høyspentanlegg.

Vi ser at foreslåtte planbestemmelser for nettstasjoner ikke er tatt inn i planforslaget. Samtidig ser vi at kommunen har utarbeidet et eget forslag til byggegrense rundt nettstasjoner punkt 4.10.3 under "Generelle bestemmelser". Det følger av bestemmelsen at; *"Det må være en avstand på minimum 5 meter mellom bygning for varig opphold og nettstasjon. For mindre viktige bygninger tillates det en avstand på minimum 1 meter, men det skal da være utført i ikke brennbar kledning."*

Av hensyn til sikker strømforsyning, er det viktig at planbestemmelsene samsvarer med eksisterende restriksjoner rundt nettanlegget. Dette vil gi forutsigbarhet til eventuelle utbyggere, samt saksbehandlere i kommunen. Det tillates ikke bebyggelse med brennbare overflater nærmere enn 5 meter fra eksisterende nettstasjon. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til støy, anbefaler nettselskapet at bygg plasseres minimum 10 meter fra nettstasjonen. Videre skal nettselskapet ha uhindret adgang til nettstasjoner. Dette er viktig for å kunne gjennomføre nødvendige arbeider i forbindelse med drift, vedlikehold og fornyelse av nettanlegget. I noen tilfeller kan det være nødvendig med adkomst til nettstasjonen med kranbil. Av sikkerhetsmessige hensyn kan det ikke iverksettes byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter, uten skriftlig tillatelse fra nettselskapet. I eventuell tillatelse vil nettselskapet angi nødvendige forskriftsmessige tiltak før bygging eventuelt kan påbegynnes. Nettselskapet anmoder derfor om at den siste setningen i planbestemmelsen 4.10.3 sløyfes.

Nettselskapet har laget et alternativt forslag til planbestemmelse punkt 4.10.3:

"Det må være en avstand på minimum 5 meter mellom nettstasjon og bygg. Det godtas ikke noen form for byggetiltak innenfor denne avstanden uten skriftlig tillatelse fra netteier (herunder terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm.)."

3 Avslutning

Vennligst ta kontakt dersom det skulle være spørsmål eller uklarheter.

Kontaktinformasjon: firmapost@elvia.no

Med vennlig hilsen

Elvia AS

Camilla Sæther
Seniorrådgiver
Avdeling Rettigheter

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.



Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Frank van den Ring	FE-141	23/467

Høringsuttalelse - Planforslag for arealdel for Indre Østfold kommune

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
	Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk	PS	
	Formannskap	PS	
	Kommunestyret	PS	

Forslag til vedtak:

Skiptvet kommune peker på følgende temaer for å sikre strategisk utvikling av regionalt viktig knutepunkt i Askim.

Det bør tas mer konkret stilling til utvikling av «Ring 4» rundt Oslo.

Det bør tas stilling til utvikling av dobbelt spor på strekning Ski – Askim.

Det bekreftes å fordele arealpotten for region Indre Østfold i rullering av regional plan for Viken / Østfold.

Saksopplysninger:

Bakgrunn:

Indre Østfold kommune startet opp planarbeidet 26.10.2021 og har lagt ut forslag til planprogram med forlenget frist 01.02.2022. Skiptvet kommune hadde ikke anledning til å sende innspill den gangen.

Skiptvet kommune har fått tilsendt høringsutkast 30.03.2023 med frist 25.05.2023 for å sende høringsuttalelse. Det ble samordnet at høringsfristen blir utvidet til kommunestyremøte 20.06.2023.

Planforslag:

Hovedintensjonen med planarbeidet er erstatning av 5 arealdeler fra tidligere kommuner med søkelys på helhetlig og forutsigbar arealbruk og forvaltning.

Arealreserve for bolig- og næringsbebyggelse er fordelt over hele kommunen.

Befolkningsvekst er stipulert på snitt 1,1 %.

For å sikre boligutviklingen er det avsatt rekkefølgebestemmelser for framtidig boligbygging. For øvrige opplysninger vises til vedlegg.

Vurdering:

Indre Østfold kommune er en viktig nabo nord for Skiptvet kommune, og Askim, som største by, er nærmeste regionale knutepunkt med kollektivpunkt. Jernbanekvartalet med tilstrekkelige tiltak er da vesentlig viktig for omkringliggende byer og tettsteder.

Følgende hovedgrep legges fram:

Jernbanekvartalet som regionalt knutepunkt:

Planforslag har gjennom bestemmelser videreført at områderegulering for området mellom Brugata, Askim stasjon og sentrum syd, med plannummer 012420120004, fremdeles gjelder framfor arealdelen.

Endringsforslag for denne planen ble behandlet i Formannskapsmøte 25.04.2023 og ble sendt til postmottak i Indre Østfold kommune samme dag.

«Ring 4» rundt Oslo:

Planbeskrivelsen har på side 19 et avsnitt om mobilitet og infrastruktur. I separat blokk om arealstrategier nevnes bl.a. dette punktet:

Vi skal arbeide for opprustning av Ring 4 som sentral avlastningsvei gjennom Østfold

I planforslaget kom det ikke tydelig fram om et mer konkrete forslag.

Dobbelt spor mot Askim:

I samme blokken vises følgende arealstrategi.

Vi skal legge til rette for de nye jernbanestrekningene; Oslo-Stockholm og Oslo-Gøteborg (Skagerakbanen), forutsatt at det etableres stoppested i Indre Østfold.

I planforslaget kom det ikke fram vurderinger om utvikling av dobbeltspor.

Gang- og sykkelveier:

Planforslaget nevner gode gang- og sykkelveier i forbindelse med satsing på reduisering av klimagassutslipp.

Det finnes ikke utformet forslag for å sikre gang- og sykkelveier fra kommunegrensen nordover langs veier til videregående skole og videre til Askim. I gjeldende arealdel for Skiptvet er det avsatt gang- og sykkelvei langs fylkesvei fra Meieribyen til Vamma kraftverket.

Næringsbebyggelse:

Skiptvet er avhengig av næringsutvikling utenfor kommunegrense for å sikre samfunnsutvikling i egen kommune med bosetning for pendlere.

Planforslaget har sikret både nåværende og framtidige områder for næringsbebyggelse. Det er viktig at Holtskogen kan utvikle seg videre for å tilby arbeidsplasser i regionen.

Arealreserve:

Planforslaget har utredet boligbehov i planperioden med om lag 3 200 boenheter. Derimot er arealreserven kartlagt på nesten 10 000 boenheter. Det nevnes at noen av stedene har boligreserver som dekker behovet 30-40 år fram i tid.

Nylig vedtatt kommunedelplan for sentrum i Skiptvet blir ikke påvirket av planforslaget. I sentrumsplanen er både boligbygging for 12-årsperiode og mot 2050 sikret med rekkefølgebestemmelser.

Arealpott i Indre Østfold:

I regional plan er regionen Indre Østfold, som består av kommunene Indre Østfold, Skiptvet og Marker, tildelt en arealpott, en avgrenset mengde areal som kan benyttes til by- og tettstedseksponasjon. Regionens arealpott er ikke fordelt mellom kommunene. Eventuell endelig fordeling av arealpott bør fastsettes i framtidig rullering av regional plan.

I rullering av sentrumsplanen i Skiptvet ble det oppdaget samme situasjon at potten ikke ble fordelt.

Felles områder:

Planforslaget har noen viktige områder som ligger delvis i begge kommuner. Glomma ligger i begge kommuner og samlet areal for kulturhistorisk landskap av regional betydning (KULA) er utformet som hensynssone for bevaring av landskap, med feltkode H550.

Det foreslås at slike felles områder sikres på samme måte i begge arealdeler gjennom administrativt samordningsmøte.

Friområder:

Utfluktsområder er viktig å ta vare på i egen kommune, òg i nabokommuner, for å sikre strategier mot folkehelse og opplevelser for befolkning.

Friområder, eksempel Sandstangen i Øyeren som viktig område for innbyggere i Skiptvet, er tatt med i planforslaget.

Konklusjon:

Kommunedirektøren foreslår å sende høringsuttalelse med søkelys på nevnte temaer angående kollektivt knutepunkt, «Ring 4», dobbeltspor og arealpotten.

Vedlegg

Kommuneplanens arealdel 2023-2034. Høring og offentlig ettersyn av planforslag

01_Saksframlegg og vedtak_KS 07.03.2023.pdf

02_Kartlenker.pdf

03_Bestemmelser og retningslinjer.pdf

04a_Planbeskrivelse med vedlegg.pdf

04b_Arealer inn - Arealer ut.pdf

05_Konsekvensutredning Arealendringer i planforslaget.pdf

06_Overordnet ROS 06022023.pdf

07_Oppsummering av innkomne innspill med kommentarer - 04.02.2023.pdf

Til	Vår saksbehandler	Vår dato	Vår referanse
INDRE ØSTFOLD KOMMUNE	Une Sand	22.05.2023	2020/162-9/314
Postboks 34		Tidligere dato	Tidligere referanse
1861 TRØGSTAD			2020/3423

Kommuneplanens arealdel 2023-2034 - Høring og offentlig ettersyn av planforslag

Det vises til høring og offentlig ettersyn av planforslag for kommuneplanens arealdel for Indre Østfold og vårt innspill til varsel om oppstart og høring av planprogram.

Forsvarsbygg ivaretar Forsvarets arealbruksinteresser i saker som behandles etter Plan- og bygningsloven og ivaretar også forsvarssektorens vernede kulturminner.

I vårt innspill til varsel om oppstart anmodet vi om at Fossum brogalleri ble vist med hensynssone H370 Båndlegging etter lov om kulturminner, tilsvarende de andre grensebefestningene. Vi ser ikke at dette har blitt vurdert.

Brogalleriet er i all hovedsak sprengt inn i fjell og er en sjelden konstruksjonstype. Anlegget ble fredet i 2004 og vi oppfordrer til at også Fossum brogalleri blir vist med hensynssone H370.

For kart og informasjon om anlegget vises det til nettstedet verneplaner.no og landsverneplan for Forsvaret.

Bjørn Bergesen
Leder Arealplan

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor ikke signert.



Direktoratet for mineralforvaltning

med Bergmesteren for Svalbard

Indre Østfold kommune
Postboks 34
1861 TRØGSTAD

Dato: 26.05.2023
Vår ref: 21/06586-5
Deres ref: 20/3423 - 314 / BENSAND

Uttalelse til høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2023–2034 for Indre Østfold kommune

POST- OG BESØKSADRESSE

Ladebekken 50
7066 Trondheim

TELEFON + 47 73 90 46 00

E-POST post@dirmin.no

WEB www.dirmin.no

GIRO 7694.05.05883

SWIFT DNBANOKK

IBAN NO5376940505883

ORG.NR. NO 974 760 282

SVALBARDKONTOR

TELEFON +47 79 02 12 92

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF) viser til ovennevnte sak, datert 30. mars 2023.

DMF er statens sentrale fagmyndighet ved forvaltning og utnyttning av mineralske ressurser. DMF skal bidra til økt verdiskaping gjennom å legge til rette for en langsiktig ressurstilgang basert på en forsvarlig og bærekraftig utvinning og bearbeiding av mineraler. Vi forvalter lov om erverv og utvinning av mineralske ressurser (mineralloven), og har i tillegg som sektormyndighet et særlig ansvar for at mineralressurser blir ivaretatt i saker etter plan- og bygningsloven.

Sentrale mål i mineralforvaltningen er å sikre tilgangen til mineralressursene i framtida og å hindre at viktige forekomster gjøres utilgjengelig av arealbruk som utelukker framtidig utnyttelse.

Om planen

Indre Østfold har oversendt forslag til kommuneplanens arealdel for 2023-2034 for Indre Østfold på høring og offentlig ettersyn.

Hensikten med planen er å erstatte fem tidligere arealdeler. Ny arealdel skal legge grunnlaget for en helhetlig og forutsigbar arealbruk og forvaltning i kommunen, både ovenfor innbyggere og næringsliv.

Uttalelse fra DMF

Vi viser til våre innspill til varsel om oppstart og høring av planprogram datert 31.12.2021. Der ga vi innspill til registrerte forekomster og uttak, at eksisterende uttak og framtidig planer om uttak avsettes til formålet råstoffutvinning, bruk av hensynssone H590, forslag til temaplan for masseforvaltning og planbestemmelser, og at bestemmelsene for kommunedelplan for Monaryggen videreføres. Vi kommenterte også at ny arealbruk som kommer i berøring med mineralske ressurser må framgå av konsekvensutredningen med eventuelle avbøtende tiltak.

DMF fremmer faglig råd til:

- Områdene KBA 8 og KBA9 tas ut av planforslaget, da det ikke foreligger noen vurdering for hvordan tiltakene vil påvirke ressursene i Monaryggen eller drift i eksisterende uttak.



- Område NÆ2-4 endres slik at delene som tilsvarer arealet for Henningsmoen søndre blir avsatt til råstoffutvinning i tråd med dialog mellom DMF og kommunen.
- At det vurderes å legge inn hensynssone H590 over de delene av forekomster med regional og nasjonal verdi som ikke er avsatt til formålet råstoffutvinning i plankartet.

Planbeskrivelse

Kommunen har ifølge planbeskrivelsen et fokus på bærekraftig utvikling av hele kommunen, der det tilrettelegges for en boligutvikling i kommunen. Det skal også tilrettelegges for næringsutvikling der det er lagt vekt på å bygge opp under eksisterende næringsområder og massedeponi.

Kommunen omtaler i planbeskrivelsen behovet for massedeponi og at det er utarbeidet et kunnskapsgrunnlag for masseforvaltning. DMF har sett på kunnskapsgrunnlaget og ser at kommunen mangler en oversikt over hvor mye overskuddsmasser kommunen kan få i planperioden. Planen for masseforvaltning nevner at nye prosjekter bør stille krav til håndtering av overskuddsmasser, og at kommuneplanens arealdel setter bestemmelser til gjenbruk av masser. Kommunen planlegger for en utvikling med både bebyggelse, næring og infrastruktur som vil kreve tilgang på masser. I den forbindelse viser vi til vårt levetidskart som ble utarbeidet i 2022 for byggeråstoff på våre hjemmesider¹. Kartet viser at Indre Østfold har en estimert tilgang på sand- og grus i over 50 år, og knust fjell mellom 20-50 år.

Plankart

DMF har registrert ti uttak i kommunen, der alle er avsatt til formålet råstoffutvinning plankartet. Masseuttakene Brennmoen grustak, Langebekke grustak og Laugslet – ligger i sand- og grusforekomsten Mona, Eidsberg og Mona, Trøgstad² som er vurdert av NGU til å ha nasjonal betydning³. Forekomsten strekker seg ut over arealene som er avsatt til råstoffutvinning i plankartet. DMF kan ikke se at kommunen har vurdert å benytte hensynssone H590 rundt forekomsten.

Uttaket Torpeåsen ligger i en regional viktig pukkeforekomst med samme navn⁴. Også her er forekomsten større enn området avsatt til formålet råstoffutvinning. DMF observerer også her at kommunen ikke har vurdert muligheten for å benytte hensynssone H590 rundt delene av forekomsten som ikke er avsatt til råstoffutvinning.

¹ Levetidskart for sand- og grus Mona, Eidsberg:

<https://www.dirmin.no/tema/ressursforvaltning/levetidskart-byggerastoff>

² Levetidskart for sand- og grus Mona, Trøgstad:

https://geo.ngu.no/api/faktaark/grus_pukk/visGrusPukkDeponiOmr.php?objid=64053

³ Grusforekomsten Mona, Eidsberg:

https://geo.ngu.no/api/faktaark/grus_pukk/visGrusPukkDeponiOmr.php?objid=64091

⁴ Pukkforekomsten Torperåsen:

https://geo.ngu.no/api/faktaark/grus_pukk/visGrusPukkDeponiOmr.php?objid=64099



Planbestemmelsene

Kommunen har flere steder i planbeskrivelsen omtalt behovet for å stille krav til håndtering av overskuddsmasser. Kommunen har også et kunnskapsgrunnlag for vurdering av behov for utvidelser av deponier. DMF kan ikke se at det er bestemmelser som sikrer at tilgangen på deponi og masseforvaltningen, noe som bør sees i sammenheng. Kommunen bør under punkt 4.20 *Deponi av masser og råstoffutvinning* ta inn et krav om en massehåndteringsplan for prosjekter som genererer overskuddsmasse. Dette kan bidra til en bedre håndtering av overskuddsmasser og oppfyllingsmasser, og at man har en samlet forvaltning av byggeråstoffene i kommunen.

Under punkt 2.2 videreføres kommuneplanen for Slitu-Momarken, men kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid. Ut ifra det DMF kan se, er arealene avsatt til råstoffutvinning i kommunedelplanen videreført i arealdelen.

Konsekvensutredning

DMF kan ikke se at mineralske ressurser er lagt inn som et eget utredningstema i konsekvensutredningen. Kommunen skal i konsekvensutredningen identifisere om ny arealbruk påvirker viktige mineralforekomster. DMF har gått gjennom vurderingene av forslag til ny arealbruk og vedlagt SOSI-fil for de nye områdene.

Det er lagt inn flere områder som kommer i berøring med mineralske forekomster, men som ikke er tatt med i konsekvensutredningen. Dette gjelder områdene:

B4-1 som berører pukkeforekomsten Kvilleråsen⁵ og NÆ2-6 som berører grusforekomsten Hærland⁶. Pukkeforekomsten Kvilleråsen er i dag ikke verdivurdert av NGU, og grusforekomsten Hærland er vurdert med liten betydning. Likevel kan slike forekomster få en viktig betydning i framtiden, og det bør derfor gjøres en vurdering om de nye arealformålene vil påvirke tilgang på en eventuell utnyttelse av forekomstene. I tillegg er det lagt inn en utvidelse av Sikla masseuttak, med formålet RU1 som ikke er tatt inn i konsekvensutredningen. Det vurderes som mangelfullt at konsekvensutredningen ikke har vurdert konsekvensene for alle nye områder som er lagt til i plankartet.

Områdene NÆ2-4, KBA8 og KBA9 ligger i Monaryggen der det er registrert sand- og grusforekomster av nasjonal betydning^{3,4}. DMF kan ikke finne at NÆ2-4 er tatt med i konsekvensutredningen. KBA8 og KBA9 er vurdert, med en konklusjon fra kommunaldirektøren at anbefalingen er at forslaget ikke tas inn i kommuneplanen basert på blant annet kommunedelplan for Slitu- Momarken.

DMF støtter kommunedirektørens anbefaling om at områdene KBA8 og KBA9 ikke tas med i planforslaget. For å tilrettelegge til andre formål enn råstoffutvinning i Monaryggen må det foreligge særskilte grunner og vurderinger til å tillate andre formål

⁵ Pukkeforekomsten Kvilleråsen:

https://geo.ngu.no/api/faktaark/grus_pukk/visGrusPukkDeponiOmr.php?objid=64101

⁶ Grusforekomsten Hærland:

https://geo.ngu.no/api/faktaark/grus_pukk/visGrusPukkDeponiOmr.php?objid=64089



enn råstoffutvinning. Her foreligger det ingen vurdering for hvordan tiltakene vil påvirke ressursene i Monaryggen eller drift i eksisterende uttak.

DMF har gitt uttalelse til varsel om oppstart for reguleringsplan for Henningsmoen søndre, og har fått reguleringsplan for Sagtmoen på høring. Begge disse planene ligger inn under område avsatt til NÆ2-4 kommuneplanens arealdel. I vår uttalelse til reguleringsplan for Henningsmoen datert 02.06.2021 vurderte vi å fremme innsigelse med bakgrunn i at planen ikke ivaretok den viktige forekomsten. Det ble vurdert som svært uheldig om planen la begrensninger for regionens viktigste grusforekomst. I e-post datert 16.05.2023 opplyste kommunen at grunneier av NÆ2-4 ønsker å få endret formålet på området fra NÆ2-4 til råstoffutvinning, og heller ha næring som etterbruk. Da vil formålet i planen være i samsvar med faktisk bruk som er masseuttak.

I reguleringsplan for Sagtmoen har planen lagt inn hensynssone over området som kommer i berøring med den mineralske forekomsten. Dette vil også forhindre nedbyggelse av grusressursen. Selv med pågående reguleringsarbeid for området NÆ2-4 må alle nye områder som kommer i berøring med mineralske ressurser og masseuttak i drift konsekvensutredes.

Med bakgrunn i dialog med kommunen tolker DMF at arealene på Sagtmoen og Henningsmoen er avklart, og vi legger til grunn at dette vil vises i arealdelen etter at planen har vært på høring og offentlig ettersyn.

For nærmere informasjon om mineralloven med tilhørende forskrifter, se hjemmesiden vår på www.dirmin.no. Her finner du også vår digitale kartløsning, som er et nyttig verktøy for oppdatert informasjon om mineraluttak, bergrettigheter m.m., supplert med relevante kartdata fra andre etater.

Vennlig hilsen

Dragana Beric Skjøstad
seksjonssjef

Kristine Bye
rådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.
Saksbehandler: Kristine Bye

Mottakere:

Indre Østfold kommune Postboks 34 1861 TRØGSTAD

Kopi til:

Statsforvalteren i Oslo og Postboks 325 1502 MOSS
Viken

Indre Østfold kommune

Postboks 34
1861 TRØGSTAD

DATO
26.05.2023

REFERANSE
2021/4039-3

SAKSBEHANDLER
Jorleif Jørgenvåg, Rådgivnings- og tidligfaseavdelingen

DERES DATO

DERES REFERANSE
20/3423-314

Kommuneplanens arealdel 2023-2034. Innspill til høring og offentlig ettersyn av planforslag

Vi viser til høring og offentlig ettersyn av planforslag for kommuneplanens arealdel 2023 – 2034 for Indre Østfold kommune, med høringsfrist 25.05.2023.

Det er foreslått arealbruksendringer i planforslaget for eiendommer som ligger inntil Statsbyggs eiendommer for Indre Østfold fengsel.

Innspill **nr. 49 Strandahjørnet** (gbnr 702/104) ligger ved Indre Østfold fengsel avdeling Trøgstad, og innebærer at 1,6 daa får boligformål i stedet for næringsformål. Dette vurderes ikke å berøre fengselsdriften, og Statsbygg har ingen innvendinger mot denne formålsendringen.

Innspill **nr. 40 Momarken** (gbnr. 156/15 – 23,5 daa) og **130 Momarken travbane** (gbnr. 154/15 – 142 daa) ligger ved siden av Indre Østfold fengsel avdeling Eidsberg og er foreslått gitt arealformål *Sentrumsformål, alternativt boligformål (blokkbebyggelse/publikumsrettet næring i 1. etg.* (innspill 40) og *Kombinert bebyggelse og anlegg knyttet til utvikling av mer hestesport kombinert med næring og bolig og andre opplevelseskvaliteter f.eks. konserter* (innspill 130). I gjeldende KPA er formålet *Andre typer bebyggelse og anlegg*, og deler av området er satt av til framtidig boligbebyggelse. Kommunedirektøren har anbefalt formålsendringene, under forutsetning av at man ser på en helhetlig utvikling av Momarken-området.

I kommunens presentasjon av arealendringenes konsekvenser er det ikke vist til eventuelle konsekvenser for fengselsdriften i avdeling Eidsberg. Vi ber om at følgende forhold blir vurdert og lagt til grunn ved en evt. utvikling av Momarken-området:

- Eidsberg fengsel ligger i utgangspunktet i et område hvor det er stor trafikkbelastning, og for tett på naboene i forhold til optimal fengselsdrift. En ytterligere fortetting av boenheter ved fengselet er derfor utfordrende.
- Vandugbakken er en trafikkert vei (som beskrevet i kommunens vurdering av konsekvenser), og det er til tider vanskelig å komme ut fra fengselet sin parkeringsplass. Dette kan potensielt forverres med mange nye boenheter i området. Det er derfor viktig at konsekvenser for trafikkavvikling blir grundig vurdert i planarbeidet, og at behov for avbøtende tiltak blir knyttet til utviklingen av Momarken.
- Ved etablering av ny bebyggelse vil det være et krav at dette ikke medfører innsyn i fengselet (luftegårdene), da dette utgjør en sikkerhetsrisiko for de innsatte. I en evt. reguleringsprosess må utbygger dokumentere at innsyn ikke er mulig. Innsynsproblematikken er et forhold der Statsbygg kan melde innsigelse til et planforslag med grunnlag i sikkerhetskonsekvensene for fengselet. En foreløpig vurdering er at ny bebyggelse ikke bør overstige 3 etasjer.

- Generelt kan ny bebyggelse bli for ruvende og vil kunne medføre at fengselet oppleves som inneklemt i sivile bygningsmasser.
- Det er til tider mye støy fra fengselet sine luftbalkonger og luftegårder, og fengselet mottar klager fra naboene spesielt i sommerhalvåret.
- I dag står det tre kommunale boligbrakker på nedre del av det planlagte utbyggingsområdet, som skaper en del støy for fengselet. Dette er midlertidige boliger som skal fjernes, men står nå på overtid i forhold til hva kommunen formidlet i første runde.

Med hilsen
Nina Ødegaard
avdelingsdirektør

Jorleif Jørgenvåg
prosjektleder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:
Indre Østfold fengsel



INDRE ØSTFOLD KOMMUNE
Postboks 34
1861 TRØGSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Torgeir Fagersand, 69247593

Indre Østfold - Statlig samordnet høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel 2023 - 2034

Vi viser til deres brev datert 30. mars 2023 med høring av forslag til kommuneplanens arealdel 2023 - 2034.

Saken gjelder

Kommuneplanens arealdel fastsetter fremtidig arealbruk i kommunen og er juridisk bindende med kart og bestemmelser. Arealdelen til Indre Østfold kommune vil erstatte fem tidligere arealdeler.

Statsforvalterens roller i plansaker

Statsforvalteren har fått et delt ansvar i innsigelsessaker. Vi har i brev til kommunene datert 8. januar 2019 informert om samordning av statlige innsigelser.

Statsforvalteren har et ordinært samordningsansvar for innsigelser fremmet innenfor eget myndighetsområde og skal som fagmyndighet påse at planer ikke er i strid med nasjonale og vesentlige regionale interesser. Samtidig skal Statsforvalteren som samordningsmyndighet påse at innsigelser fra øvrige statlige fagetater er tydelig forankret i lov, forskrift eller retningslinjer.

Statsforvalteren skal foreta en samlet vurdering av alle innsigelser og ta stilling til hvilke som skal fremmes. Det er den enkelte fagetaten som har myndighet til å fremme innsigelsen, men Statsforvalteren har myndighet til å avskjære den på visse betingelser. Dersom en innsigelse avskjæres vil det si at den ikke fremmes som innsigelse.

Oversikt over innsigelsene

Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE) fremmer følgende innsigelse, datert 9. mai 2023:

- Planen åpner opp for direkte utbygging av ny bebyggelse i områder med mulig flom- og skredfare uten at reell fare er utredet, og at det avsettes store arealer til LNF-formål med spredt boligbebyggelse uten at det er gjort konkrete vurderinger av naturfare. Innsigelsen er forankret i NVE sin veileder 2/2017.



Statsforvalteren i Oslo og Viken fremmer følgende innsigelser, datert 30. mai 2023:

- Det fremmes innsigelse til flere av planendringene som foreslås for å ivareta hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging, jordvern, naturverdier og vannmiljø. Det fremmes innsigelse til planens risiko- og sårbarhetsanalyse og konsekvensutredning.

Samordning

Vi har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsen fra NVE.

Høringsuttalelsene er vedlagt i sin helhet og må gjennomgås av planmyndigheten for å få full oversikt og utfyllende informasjon om innholdet.

Videre prosess

Vi forutsetter at Indre Østfold kommune vurderer innsigelsene og samarbeider med NVE og oss for å finne løsninger. Dersom partene kommer til enighet, er det den enkelte fagetat som har myndighet til å trekke innsigelsene.

Dersom partene ikke blir enige, skal saken oversendes Statsforvalteren etter de ordinære rutine, jf. plan- og bygningsloven § 5-6.

Med hilsen

Eli Kristin Nordstien
seksjonssjef
Klima- og miljøvernavdelingen

Torgeir Fagersand
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

- 1 Innsigelser - offentlig ettersyn - Indre Østfold - kommuneplanens arealdel - 2023 - 2034
- 2 Anmodning om tolkningsuttalelse - bestemmelser til underformålet forretninger og næringsbebyggelse
- 3 Internt innspill fra juridisk avdeling - kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune
- 4 Indre Østfold - Innsigelser og faglige råd til kommuneplanens arealdel 2023 - 2034

Kopi til:

Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Norges vassdrags- og energidirektorat	PB 5091 Majorstuen	0301	OSLO
Bane NOR SF	Postboks 4350	2308	HAMAR
Statens Vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard	PB 3021 Lade	7441	TRONDHEIM
Mattilsynet	Felles postmottak, Postboks 383	2381	BRUMUNDDAL





INDRE ØSTFOLD KOMMUNE
Postboks 34
1861 TRØGSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Torgeir Fagersand, 69247593

Indre Østfold - Innsigelser og faglige råd til kommuneplanens arealdel 2023 - 2034

Vi viser til brev datert 30. mars 2023 med høring av kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune. Vi har fått utsatt høringsfristen til 31. mai.

Vi vil berømme kommunen for det omfattende arbeidet som er gjennomført og ser det som svært gunstig at den første arealdelen for hele kommunen snart kan bli vedtatt. Vi fremmer likevel flere innsigelser til planforslaget. Innsigelsene gjelder arealendringer som vi mener er i strid med nasjonale og regionale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging, jordvern, naturmangfold og vannmiljø. Vi har innsigelser til planens risiko- og sårbarhetsanalyse og konsekvensutredning, og til at konsekvenser for miljøtilstand i vassdrag ikke er vurdert i forslaget. Vi viser til vår vurdering nedenfor for detaljer om områder og innhold til innsigelsene.

Vi har også flere merknader og faglige råd som vi håper kan komme til nytte i det videre arbeidet. Vi ser frem imot videre dialog med kommunen for å avklare innsigelsene i saken.

Bakgrunn

Dette er den første arealdelen til Indre Østfold kommune, og som skal erstatte fem tidligere arealdeler. Mål, strategier og arealstrategier fra kommuneplanens samfunnsdel er lagt til grunn for planforslaget. Kommunen trekker selv frem at strategiene rundt bærekraftig utvikling i hele kommunen og hensynet til klima og natur har preget arbeidet. Videre har jordvern vært viktig i planforslaget.

Det legges opp til befolkningsvekst i alle av kommunens byer, tettsteder og lokalsentre. Planen baserer seg på en årlig befolkningsvekst på 1,1 % gjennom planperioden. Det er lagt opp til boligutvikling som skal gjøre kommunen attraktiv for barnefamilier og yrkesaktive. Det vises til at store deler av arealreserven for boliger består av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Det er foreslått bestemmelser og retningslinjer som gir føringer for arealbruken, samt hvordan man skal sikre bokvalitet i forbindelse med den videre utviklingen.



Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev datert 21. desember 2021. Det har også vært flere møter i regionalt planforum.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Vi vil innledningsvis berømme Indre Østfold kommune for arbeidet som er gjennomført og ser det som svært gunstig at kommunen har fått utarbeidet sin første arealdel. I planarbeidet har kommunen gjort flere avklaringer og avveininger for hva som skal videreføres fra gjeldende arealdeler, samt hvordan man skal harmonisere kart og bestemmelser og retningslinjer når man i de tidligere kommunene har hatt en ulik praksis på dette. Vi tror at denne planen vil være med på å gi bedre forutsetninger for kommunens videre helhetlige arealbruk, og at det vil være lettere å forholde seg til én plan.

Planbeskrivelsen gir korte innblikk i hvilke vurderinger som er lagt til grunn for planforslaget. Vi kunne ønsket at det ble redegjort mer for hvilke vurderinger som er gjort, slik at man lettere kunne forstått valgene og prioriteringene. Vi vil uansett trekke frem at planbeskrivelsen er et oversiktlig dokument, som gjør det lett å lese og å orientere seg i.

Det er forbindelse med planarbeidet utarbeidet et arealregnskap som gir en god oversikt over dagens arealforutsetninger og hva som foreslås med dette planforslaget. Det vises til at de tidligere kommunene hadde store arealreserver i sine arealdeler, spesielt til bolig. Disse reservene er knyttet opp til både reguleringsplaner og avsatte arealer i arealdelene. I forbindelse med dette mener vi det kunne vært tatt ut enda flere arealer til bolig i planforslaget slik at utbyggingsarealene samsvarer mer med det reelle boligbehovet. Det er lagt inn 566 dekar med nye boligarealer og 266 dekar er tatt ut. Vi mener også kommunen burde vurdere om flere reguleringsplaner for boliger bør oppheves ut fra reservene som foreligger.

Som i kommunens samfunnsdel trekkes FNs bærekraftsmål og barnekonvensjon frem i forbindelse med arbeidet med arealdelen. Det kunne med fordel vært gjort en tydeligere vurdering av hvordan valgte prioriteringer og grep i planen bidrar til bærekraftsmålene.

Vi har nedenfor noen temavise merknader til arealdelen, før vi vurderer de konkrete arealinnspillene som er tatt inn i planforslaget. Vedlagt oversendelsen har vi noen juridiske merknader til planbestemmelsene. For føringer om vår innsigelsespraksis viser vi til [våre nettsider](#).

Landbruk

Kommunen har gjort en omfattende jobb med å gjennomgå avsatte byggeområder i de fem tidligere kommuneplanene, og vurdere tilbakeføring av byggeområder på jordbruksområder til LNF-formål. Vi har også forståelse for de utfordringene det fører med seg å planlegge for vekst og utvikling i en kommune med svært mye produktiv landbruksareal. Vi er kjent med at Indre Østfold har utviklet en egen lokal jordvernstrategi, som angir en nullvisjon for nedbygging av matjord i kommunen. Dette er et prisverdig initiativ, som viser at Indre Østfold går i front og er sitt ansvar bevisst som en av landets



største jordbrukskommuner. Vi legger til grunn at denne utgjør en del av bakgrunnsmateriale til kommunens arealstrategi, og skulle gjerne sett at den var henvist til i planbeskrivelsen og gjerne lagt ved som et vedlegg til kommuneplanen.

Vi vil også berømme kommunen for å ha lagt frem et utfyllende arealregnskap som viser hvor stor andel dyrka og dyrkbar mark som tas ut av de gamle kommuneplanene, og som legges inn i den nye kommuneplanen. Dette gjør det lettere å ta stilling til planen som en helhet, både for de som berøres direkte av arealdisponeringene og for kommunens øvrige innbyggere. Vi stiller oss likevel noe kritiske til at omdisponering fra LNF-formål til massedeponi tilsynelatende ikke er inkludert i arealregnskapet. Slik omdisponering setter arealene ut av drift, og erfaring viser at det kan være svært krevende å oppnå tilsvarende avlingsresultat når og hvis arealene en dag tilbakeføres til landbruksformål.

Statlige og regionale føringer for jordvern har blitt vesentlig innskjerpet siden de fem kommunene sist vedtok kommuneplaner. Dette senest i 2021, når Stortinget vedtok en revidert nasjonal jordvernstrategi. Jordvernstrategien setter som mål at årlig omdisponering av dyrka jord skal begrenses til under 3 000 dekar pr. år på landsbasis. Dette utgjør en innstramning på 1 000 dekar pr. år (tilsvarende 25 %) sammenlignet med det tidligere målet på 4 000 dekar. Jordvernstrategien vektlegger også betydningen av å sikre dyrkbare arealer for fremtiden. Dyrkbar jord har stor verdi både for framtidig matsikkerhet, og for å opprettholde karbonbinding, vannhusholdning, naturmangfold og andre økosystemtjenester. Det er særlig de dyrkbare områdene tett på annen jordbruksjord som er best egnet for framtidig matproduksjon. Vi ser at noen av de arealdisponeringene som kommuneplanen legger opp til er i konflikt med disse innskjerpede jordvernføringene. I enkelte av disse tilfellene har vi valgt å fremme innsigelse til arealinnspillet. Dette gjelder arealinnspill som medfører direkte tap av dyrka og dyrkbar jord, og hvor vi mener det ikke foreligger tilstrekkelig samfunnsnytte ved omdisponeringen til at jordvernet bør vike. Det er også viktig at alle realistiske alternativer er belyst før jordbruksareal vedtas nedbygd.

Friområder

Vi registrerer at det i planforslaget er videreført flere arealer som er avsatt til friområder. Enkelte av disse friområdene er plassert på arealer som i dag er fulldyrka jord i aktiv drift. Vi vil spesielt peke på området Romhagan ved Askim, som utgjør nær 36 dekar fulldyrka jord. Dette arealet har ligget inne i kommuneplanens arealdel i hvert fall siden 2002, og det er nå varslet oppstart av reguleringsplan for området. Vi vil påpeke at statlige jordvernføringer har blitt vesentlig innskjerpet siden 2002, og også siden forrige arealdel for Askim kommune ble vedtatt i 2018. Føringerne i nasjonal jordvernstrategi innebærer at det bør være en svært høy terskel for å omdisponere dyrket jord til andre formål, og at dette kun bør vurderes i tilfeller der samfunnsnyten er svært høy og det ikke foreligger egnede alternativer. I tilfeller der jordbruksareal likevel vedtas omdisponert bør det tilstrebes en mest mulig arealeffektiv utnyttelse. Vi mener det er høyst problematisk at fulldyrket jord skal omdisponeres til dette formålet, særlig når det ikke ligger i tilknytning til skoler, barnehager eller andre offentlige tjenestetilbud. Vi ber kommunen ta en gjennomgang av samtlige friområder på fulldyrket jord, og vurdere hvorvidt arealformålet er i tråd med statlige jordvernføringer og med kommunens egen arealstrategi. Videre ber vi spesielt om at området Romhagan tas ut av planforslaget, og tilbakeføres til LNF-formål.

Vurdering av bestemmelser

Vi har gjort en vurdering av bestemmelsene med tanke på landbruksinteresser, og har følgende merknader:

§ 4.12.1 Karbonrike arealer a) og b) (innsigelse)



Slik det er formulert vil denne bestemmelsen ramme flere landbrukstiltak som er tillatt i LNF-områder og regulert gjennom sektorlover. Dette gjelder eksempelvis sluttavvirkning av skog, markberedning og nyanlegg og ombygging av skogsbilveier. Dette er tiltak som er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven, og kommunen har følgelig ikke hjemmel til å innføre søknadsplikt, plankrav eller andre restriksjoner på slik virksomhet i kommuneplanen. Vi ser at bestemmelsen kan skape usikkerhet rundt dette, og kan legge til rette for en lovstridig forvaltningspraksis. Vi fremmer derfor innsigelse til bestemmelsen. Vi vil kunne frafalle innsigelsen dersom bestemmelsen omformuleres slik at det ikke oppstår usikkerhet og misforståelser rundt lovlige tiltak i LNF-områder.

5.11 Landbruk- natur og friluftsmål (LNF) a)

Vi mener denne bestemmelsen åpner for tiltak som er i strid med LNF-formålet. I tillegg til å uthule LNF-formålet i kommuneplanen, vil bestemmelsen bidra til svekket medbestemmelse for de som berøres av tiltaket. Dersom kommunen ønsker å forenkle saksbehandlingsrutinene for slike tiltak, anbefaler vi at dette gjøres gjennom retningslinjer til bestemmelsen. Slike retningslinjer kan legge føringer for hvordan kommunen vurderer tiltakene, men kan ikke gi et generelt fritak fra saksbehandlingsreglene i plan- og bygningsloven. Vi vil også påpeke at bestemmelsen åpner for skjønsmessige vurderinger rundt hvorvidt tiltaket kan sies å være i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser. Dette gir lite forutsigbarhet og vil kunne åpne for forskjellsbehandling og ulik praksis for hvordan landbruks-, natur og friluftsinnteressene blir ivaretatt. Vi råder derfor kommunen til å ta denne bestemmelsen ut av planforslaget, eller til å endre den til en retningslinje.

5.11.1 Bestemmelser for bebyggelse på landbrukseiendommer

Vi viser til at retningslinjene til denne bestemmelsen gir føringer for behandling av tiltak som ikke faller inn under LNF-formålet. Slik retningslinjene er utformet *kan* dette oppfattes som at slike tiltak uten videre kan gjennomføres dersom kriteriene i retningslinjene er oppfylt. For å unngå misforståelser vil vi råde kommunen til å tydeliggjøre at slike tiltak vil kreve enten dispensasjon fra LNF-formålet eller utarbeiding av reguleringsplan.

Samfunnssikkerhet (innsigelse)

Vi mener planen har en mangelfull ivaretagelse av forhold som har vesentlig betydning for samfunnssikkerheten. Planen ivaretar ikke kommunens plikt etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 4-3 om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), og vi fremmer derfor **innsigelse** til denne. Vi har også **innsigelse** til konsekvensutredningen etter pbl. § 4-2, grunnet manglende utredning av temaer knyttet til samfunnssikkerhet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en ROS-analyse med fareidentifisering på overordnet nivå. Analysen beskriver ulike farer som kan oppstå i kommunen. Utfordringen med denne analysen, slik den framstår nå, er at den ikke vurderer hvert enkelt arealinnspill, og blir derfor for overordnet for å kunne ivareta samfunnssikkerheten på dette plannivået. ROS-analysen viser til at arealinnspillene gjennomgås i konsekvensutredningen, men vurderingene som gjøres i konsekvensutredningen tilfredsstillende ikke kravene til ROS-analyse slik den framstår nå. Dette medfører til at det ikke kommer tydelig frem hvorvidt arealet er egnet for utbygging i henhold til pbl. § 4-3.

Etter § 4-3 skal planmyndigheten ved utarbeidelse av planer for utbygging påse at ROS-analyse utføres. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformålet. ROS-analysen til denne planen oppfyller ikke dette kravet og ivaretar ikke samfunnssikkerhet på en tilstrekkelig måte. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) stiller i sin veileder [Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](#) kvalitetskrav til ROS-



analysen. Flere av disse kravene er ikke oppfylt. Vi anser at det blant annet foreligger følgende mangler ved ROS-analysen:

- ROS-analysen inneholder beskrivelser av ulike risiko- og sårbarhetsforhold i kommunen. Den beskriver derimot ikke hvilke arealinnspill som har risiko for de ulike hendelsene.
- Vi er kjent med at kommunen har to storulykkevirksomheter. Vi kan ikke se at de er nevnt i ROS-analysen, dette er relevant informasjon å ta med i en slik analyse.

Med bakgrunn i dette har vi innsigelse til ROS-analysen.

Konsekvensutredning

Konsekvensutredningen skal beskrive planens virkning på miljø og samfunn. Utredningen må i tilstrekkelig grad beskrive risikoen og sårbarheten av tiltakene, herunder om tiltaket vil få vesentlig virkning på miljø og samfunn. Konsekvensutredningen til kommuneplanens arealdel oppfyller kravet, men når kommunen velger at arealinnspillene ikke skal gjennomgå i ROS-analysen, men i konsekvensutredningen, forventes det at det brukes ROS-metodikk i konsekvensutredningen. Vi fremmer derfor også innsigelse til konsekvensutredningen. Vi anser at det blant annet foreligger følgende mangler:

- Metodikken i en ROS-analyse og konsekvensutredning er ulike. I en ROS-analyse vil man vurdere sannsynlighet og konsekvens som sammen utgjør en risiko. Denne risikoen gjengis ofte i en risikomatrix der hendelsen blir kategorisert som grønn, gul eller rød risiko. De tre ulike fargene indikerer hvorvidt risikoen er akseptable eller ikke. I konsekvensutredningen er det gitt ulike farger på hvert tema som vurderes; grønn, gul og rød. Forskjellen er at fargene indikerer andre faktorer i konsekvensutredningen. Her beskriver fargene hvorvidt forslaget tas inn i kommuneplanen, altså ikke risikoen ved hvert enkelt tema. Hvis kommunen mener det er andre metoder som er brukt for å gi hvert enkelt tema en farge må metoden beskrives.
- Det er ikke vurdert risiko for de ulike hendelsene pr. arealinnspill i ROS-analysen, og i konsekvensutredningen er det ved hvert arealinnspill kun beskrevet hvorvidt området er i aktsomhet/faresone under temaet samfunnssikkerhet. Det er ikke gjennomført noen vurdering. Dette gjør at det ikke kommer tydelig frem hvorvidt området er egnet for utbygging i henhold til samfunnssikkerhet og pbl. § 4-3.
- Det er uønskede hendelser som er identifisert i ROS-analysen som vi ikke kan finne i konsekvensutredningen, herunder høyspentanlegg. Dette vurderes i konsekvensvurderingen kun som hvorvidt området har dekning eller ikke.

Anbefalinger i det videre arbeidet

Det er viktig å kartlegge og avklare hensynet til samfunnssikkerhet tidlig i planprosessen da dette skal være førende for kommunens arbeid med kommuneplanens arealdel. For å hjelpe kommunen i arbeidet med samfunnssikkerhet anbefaler vi et dialogmøte. Dette må kommunen selv ta initiativ til innen rimelig tid. I dette arbeidet anbefaler vi også at kommunen studerer de krav til innhold som følger av lov med tilhørende forskrifter. Følgende veiledere kan brukes:

- Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, 2017).
- Sikkerhet rundt storulykkevirksomheter (DSB, 2019).
- Klimahjelperen (DSB, 2015).
- Kunnskapsbanken fra DSB.
- Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (KMD, 2020).



- Konsekvensutredninger, kommuneplanens arealdel (KMD og Miljøverndepartementet, 2012).
- I tillegg til temakart fra NVE, lokale utredninger og andre kilder som er relevante for arbeidet.

Andre merknader

Vi er kjent med at kommunen har to storulykkevirksomheter. Det er kun lagt inn hensynssone rundt den ene storulykkevirksomheten i plankartet. Vi anbefaler at det legges hensynssone rundt begge, og at kartet oppdateres.

I planens bestemmelser og retningslinjer bør det være en bedre sammenheng mellom beskrivelsene av hensynssonene og kapittel 4.11 *Naturskade*. For eksempel under *Faresone Flom H_320* beskrives ingen restriksjoner, kun beskrivelse om hva som inngår i hensynssonen. Mens restriksjonene for denne hensynssonen kommer senere under kapittel 4.11 *Naturskade*.

Vi viser til Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE) innsigelse til planen, og forutsetter at relevante plandokumenter oppdateres i forbindelse med å løse denne innsigelsen.

Gravplass

Bruk av arealformål på kommunens gravplasser er ikke konsekvent gjennomført. Arealformålet «grav- og urnelund» bør benyttes for alle gravplassene i kommunen. «Grav og urnelund» er et underformål av «Bygg- og anlegg». Gravplassene omfattes av eget lovverk og bestemmelser og er i praksis vanskelig å benytte eller omregulere til andre formål. Det er følgende gravplasser som har andre arealformål enn «grav- og urnelund»:

- Heli kirkegård har arealformål «Offentlig eller privat tjenesteyting».
- Hobøl kirkegård har arealformål «Andre typer bebyggelse og anlegg».
- Hovin kirkegård har arealformål «Offentlig eller privat tjenesteyting».
- Mysen gamle kirkegård ved Mysen kirke har arealformål «Sentrumsformål». Vi er ikke kjent med om gravplassen fortsatt er i bruk til gravlegging, men så lenge stedet fremstår og holdes i hevd som en gravplass, bør arealformålet «Grav- og urnelund» benyttes.
- Spydeberg kirkegård har arealformål «Offentlig eller privat tjenesteyting».
- Tomter gamle gravplass har arealformål «Andre typer bebyggelse og anlegg» – Kirkeverge i Indre Østfold opplyser i telefon 5. mai 2023 at Tomter gamle gravplass ikke lengre benyttes til gravlegging, men at den holdes i hevd som en gravplass. Så lenge gravplassareal fremstår og holdes i hevd som en gravplass bør arealformålet «Grav- og urnelund» benyttes.

Arealbehov for gravplasser og nærgravplasser

I den foreslåtte arealdelen er et areal som i gjeldende kommuneplan er avsatt til fremtidig grav- og urnelund vest for Mysen nye gravplass, endret til LNF-formål. Området ligger i faresonen for flom og er av den grunn lite egnet til gravplass. Vi har ingen merknader til selve endringen, men har følgende innspill når det gjelder regulering av nytt gravplassareal.

Kommunen skal sørge for at det er tilstrekkelig areal til gravplass og skal selv, i samråd med gravplassmyndigheten, regulere slikt areal. Gravplassloven § 2 første avsnitt regulerer kravet til gravreserve, og pålegger kommunene å ha "en eller flere gravplasser av slik størrelse at det til enhver tid er ledige graver for minst 3 pst av kommunens befolkning". Kravet gjelder "til enhver tid". En må derfor ikke bare se på situasjonen nå, men også fremover. Dersom det er ventet befolkningsvekst i kommunen, vil det påvirke kravet til gravreserve. En må også ha i betraktning at det går lang tid fra beslutning om bygging av gravplass til den står klar til bruk.



Når man skal vurdere nye områder til gravplassformål, bør/må man vurdere om arealet er egnet. Stikkord her er blant annet naboskap (eksempelvis om det er sjenerende industri i nærheten), støy, grunnforhold og andre forhold som det senere er dyrt å gjøre noe med. Noen forhold er det ikke mulig å utbedre i etterkant, og da vil gravplassen få redusert kvalitet. Av hensyn til etterlatte og sørgende bør gravplasser ligge der folk bor. Behov for utvidelser og nyanlegg bør derfor også bli vurdert i relasjon til forventet befolkningstall- og sammensetning i områdene som naturlig sokner til ulike gravplassene. Planlagte utvidelser og nyanlegg bør/må legges inn i kommuneplanens arealdel. Forankring her vil forenkle den videre planprosessen.

Vi anbefaler at det i samarbeid med gravplassmyndigheten utarbeides en [gravplassmelding](#) (temaplan) der blant annet det forventede arealbehovet for gravplassene i kommunen blir vurdert. Dersom det eksisterer en slik melding, bør denne revideres slik at den er klar som et nyttig bakgrunnsdokument til neste rullering av kommuneplanen.

Hensynssone kulturmiljø (H570)

Gravplass inngår ofte i et område med fredet/listeført kirke eller andre verneverdige kulturminner, kulturmiljøer og landskap, slik at gravplassen/kirkestedet som hovedregel bør avsettes som hensynssone. Vi gjør oppmerksom på at den sentrale bebyggelsesgrensen omkring kirkene på 60 meter ble fjernet ved lovendring 1. januar 2020. Det er nå opp til kommunen gjennom de ordinære planprosessene, å ta vare på kirkestedenes/gravplassenes omgivelser. Se også [Rundskriv Q-06/2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø](#) (Barne- og familiedepartementet og Klima- og Miljødepartementet).

Bestemmelse 3.14.2 Fredete bygninger og anlegg

Vi viser til denne bestemmelsens andre avsnitt «Innenfor middelalderkirkegård er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945.» Vi gjør oppmerksom på at rundskriv [Q-06/2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø](#), punkt 3.3.2 Middelaldergravplasser i kontinuerlig bruk presiserer at dersom enkeltgraven har vært i bruk til gravlegging etter 1945, kan den brukes til ny gravlegging av kister. Rundskrivet gjør videre rede for i hvilke tilfeller gravlegging av urner kan foretas i graver som ikke har vært brukt til gravlegging siden 1945.

Vannmiljø (innsigelse)

I nasjonale føringer for arbeidet med oppdatering av regionale vannforvaltningsplaner, brev av 19. mars 2019, står det at kommunens arealplanlegging er svært viktig for å nå målet om god tilstand i norsk vann. I retningslinjer for arealplanlegging i Regional plan for vannforvaltning, godkjent 31. oktober 2022 av Klima- og miljødepartementet står det i punkt 1.1. at regional plan for vannforvaltning bør innarbeides og detaljeres i kommuneplan og underliggende planer, basert på kunnskap om lokale forhold. Videre står det at vannmiljø og vedtatte miljømål skal vurderes og hensyntas i planarbeid som kan påvirke vann. Vi ber om at regional vannforvaltningsplan nevnes som en regional føring i planbeskrivelsen.

Under en fjerdedel av vannforekomstene i Indre Østfold kommune oppnår i dag miljømålene etter vannforskriften og den regionale vannforvaltningsplanen. Arealdelen skal hindre arealbruk og tiltak som forringer miljøtilstanden eller gjør det vanskeligere å nå miljømålene. Kommunen må derfor synliggjøre hvordan arealdelen følger opp miljømålene i vannforskriften og regional vannforvaltningsplan og hvilke virkninger planforslaget antas å kunne ha på miljøtilstanden. For nye inngrep, aktiviteter og utslipp må kommunen ta hensyn til vannmiljøet og i tilstrekkelig grad vurdere effekter av planlagte tiltak opp mot fastsatte miljømål. Ved varsel om oppstart av planarbeidet viste vi til Klima- og miljødepartementets [Nye presiseringer om bruk av vannforskriftens § 12](#)



vannportalen.no) som fastsetter at for planer eller tiltak som skal konsekvensutredes, skal vurderinger etter vannforskriften samordnes med arbeidet med konsekvensutredning.

Under tema *Forurensning* i konsekvensutredningen av de enkelte innspillene omtales flere resipienter som «sårbare». Vi viser til ovennevnte føringer og anser at utredningene i større grad må redegjøre for vannforekomstenes miljøtilstand og hvordan foreslåtte arealbruksendringer kan påvirke måloppnåelsen. Videre savner vi vurderinger av planforslagets samlede virkninger for vannmiljø. Utredningene skal være tilpasset plannivået.

Vi har en generell **innsigelse** til planforslaget fordi konsekvenser for miljøtilstand i vassdrag ikke er vurdert. Dette gjør det vanskelig å ta stilling til om planen kommer i konflikt med miljømålene i vannforskriften og regional vannforvaltningsplan. Konsekvensutredningen for flere av de foreslåtte arealendringene fastslår at hensynet til resipienten må ivaretas ved regulering. Vi gjentar derfor også vår anmodning ved varsel om oppstart om at kommunen gjennom arealdelen fastsetter tilstrekkelige overordnede føringer og bestemmelser om at det i videre plan- og byggesaksarbeid skal redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til en vannforekomst, og at dette må veies opp mot miljømålet til vannforekomsten. Dette vil bidra til søkelys på måloppnåelse etter vannforskriften og vannressursloven i kommunens videre saksbehandling.

Vi ser ellers positivt på forslag til planbestemmelser for sikringssonene rundt drikkevann som også vil forhindre forringelse av miljøtilstand etter vannforskriften.

Vassdragsbelter og kantvegetasjon

I kommuneplanens arealdel skal vassdragsnære arealer i størst mulig grad avsettes som en del av grønnstrukturen på arealplankartet. Dette bidrar til å sikre viktige natur- og friluftsinnteresser knyttet til vann og vassdrag på overordnet plannivå. Vi ber kommunen gå gjennom planforslaget med sikte på å vurdere og innarbeide mest mulig sammenhengende grøntsoner langs vassdrag, både for nye og eksisterende byggeområder. Lokalisering og utforming av ny virksomhet må ta spesielt hensyn til vann og arealer langs vassdrag slik at vannmiljø, naturmangfold og rekreasjonsverdier ikke påvirkes negativt. Vi anser at enkelte av de foreslåtte endringene ikke i tilstrekkelig grad ivaretar dette og har merknader til dette senere i uttalelsen.

Det er viktig at forslaget til arealdel fastsetter byggegrenser langs vassdrag etter plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 5. Byggegrensene skal fastsettes ut fra en differensiert forvaltning som tar utgangspunkt i vassdragsverdier, brukerinteresser og arealbruk. I gjeldende arealdeler er det gitt spesifiserte bestemmelser for byggegrenser langs Hobølelva, Smalelva, Hyllibekken, Lundsbecken og Kjosbekken som ikke er videreført i denne planen. For deler av kommunen må *Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag* legges til grunn. Kommunen kan her vurdere å også la landbruksbygg omfattes for å sikre at alternative lokaliseringer utenfor byggeforbudssonen blir vurdert. Etablering av enkle båttrygger uten faste installasjoner på land er også foreslått unntatt fra byggeforbudet innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse, jf. § 5.9 c). Vi mener å åpne opp for slike utbyggingsmuligheter er i strid med plan- og bygningsloven § 1-8. Vi kan heller ikke se at dette er konsekvensutredet. Det kan gi uoversiktlige virkninger opp mot nasjonale og regionale interesser i vassdragene, og vi fremmer derfor **innsigelse** til dette. Dette bør ses i sammenheng med foreslåtte føringer i planens bestemmelse 5.12 *Bruk og vern av vann og vassdrag*.

Til formålet bruk og vern av sjø og vassdrag står det at graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre områdets natur- eller friluftsverdi bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan. Vi minner om at dette er tiltak som også vil kreve vurderinger etter annet lovverk som forurensningsloven, vannressursloven og forskrift om fysiske tiltak langs vassdrag.



Vi ser positivt på at det til formålet bruk og vern av sjø og vassdrag fastsettes at bekker, bekkedrag og vannveier skal opprettholdes i sin naturlige form og sikres med kantvegetasjon. Mange av vassdragene i Indre Østfold, spesielt i kulturlandskapet, mangler eller har dårlig utviklede kantsoner. Fravær av kantvegetasjon er en utfordring som fører til økt avrenning av næringssalter, økt fare for elveerosjon og reduksjon i biologisk mangfold i og langs vassdragene. I *Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv* presiseres viktigheten av gode vegetasjonssoner langs vassdrag. Vi ser derfor positivt på at kommunen gjennom planbestemmelsene stiller krav om at et eksisterende naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter skal ivaretas langs prioriterte vassdrag. Dette bidrar til økt søkelys på kantvegetasjonens viktige funksjon.

Vi presiserer imidlertid at vannressursloven § 11 gjelder for kantvegetasjonen langs alle vassdrag med årsikker vannføring. Ved alle inngrep og skjøtsel som kan redusere kantsonens økologiske funksjon, skal derfor Statsforvalteren vurdere om det er behov for en dispensasjon fra § 11 i vannressursloven. Vi ber om at dette tas inn som en retningslinje.

Overvann og snø

Klimaendringer og arealendringer med harde flater fører til utfordringer for vannmiljøet, blant annet økte mengder overvann og fremmedvann til avløpsanlegg, økt erosjon, flom, skred og behov for forebyggende og avbøtende tiltak. Det er derfor viktig at overvann er omtalt i planbestemmelsene. Her fastsettes blant annet at overvann skal håndteres ved åpne overvannsløsninger i tråd med tretrinnsstrategien. Videre ser vi positivt på bestemmelser om at bekkelukking ikke er tillatt og at lukkede bekker kan gjenåpnes og reetableres i en sammenhengende grønnstruktur der det er hensiktsmessig.

Vi kan ikke se at eventuelle behov for utredninger og arealmessige avklaringer arealer for deponering av snø er omtalt i planforslaget. Vi viser til vårt innspill til varsel om oppstart av planarbeidet, og legger til grunn at dette har vært vurdert i planprosessen. Overskuddssnø kan ha negative påvirkninger dersom det deponeres i sårbare områder, og vi er opptatt av at det etableres gode løsninger som sørger for at utslipp skjer under kontrollerte forhold. Det er derfor viktig med arealmessige avklaringer for å finne gode løsninger for håndtering av snø.

Sikre arealbruken langs vassdragene

I regionale planretningslinjer står det at grøntdrag og restarealer langs vassdrag som hovedregel skal bevares for å ivareta verdifulle kvaliteter knyttet til vannmiljø, biologisk mangfold og landskapsøkologiske korridorer og landskapselementer. Selv om kommunen har fastsatt byggegrenser langs vassdrag og krav til reguleringsplan, ber vi om at det sikres «grønne» arealformål langs vassdrag på overordnet plannivå. Vi kommer nærmere inn på dette under våre vurderinger av arealinnspillene senere i uttalelsen.

Avløp

Vi følger opp avløpssituasjonen i kommunen etter tilsyn ved Revaug avløpsrenseanlegg i 2019 (tilsynsrapportnummer: 2019.036.I.FMOV) og Askim ledningsnett i 2020 (tilsynsrapportnummer: 2020.044.I.FMOV). Oppfølgingen skjer på bakgrunn av tiltaksplan for retting av avvik innsendt av Indre Østfold kommune, og vårt varsel om tvangsmulkt tilknyttet de ulike fristene i brev datert 11. november 2020. I tiltaksplanen er det skissert at Revaug avløpsrenseanlegg vil være oppgradert med et biologisk rensetrinn innen 1. januar 2025.

Indre Østfold har brev datert 2. april 2023 søkt om utsatt frist for bygging av biologisk rensetrinn ved Revaug avløpsanlegg. Søknaden kommer på bakgrunn av brevet fra Miljødirektoratet 13. mai 2022



som sier at: «Dersom det vil være mulig å etablere nitrogenfjerning i tillegg til sekundærrensing ved et eksisterende anlegg innenfor en rimelig utvidet tidsfrist, kan det være grunnlag for å innvilge kommunen eller IKSet forlenget frist basert på en konkret og forpliktende framdriftsplan som del av søknaden». Kommunen vil bygge et nytt felles avløpsrenseanlegg på Revaug. Det nye anlegget vil etter den reviderte fremdriftsplanen stå ferdig i 2032. Anlegget vil bestå av primær-, sekundær- og tertiærrensing. Det er avsatt større arealer i planen med bakgrunn i dette ved felt T1-2. Disse områdene er i dag avsatt til LNF-formål som nå foreslås avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Resipienten 002-693-R Engerbekken nedstrøms renseanlegget har svært dårlig økologisk tilstand med stor grad av påvirkning fra avløpsvann. I konsekvensutredningen står det at forslaget ikke skal føre til økt forurensning. Vi stiller oss spørrende til dette, da dagens anlegg har ført til betydelig forurensning av Engerbekken. Dersom det skal tilføres avløpsvann fra hele kommunen til dette anlegget vil dette medføre økt belastning på Engerbekken. Denne bekken vurderes som en liten og sårbar resipient, og ut fra foreliggende utredninger kan vi ikke ta stilling til om dette arealet er egnet plassering for kommunens fremtidige fellesrenseanlegg. Vi forutsetter at kommunen utreder miljøkonsekvensene ved økt utslipp til bekken, og vurderer alternative lokaliteter med mer egnede resipienter. Vi finner det utfordrende å skulle gi tillatelse etter forurensningsloven til en utvidelse av avløpsrenseanlegget på denne lokaliteten dersom dette fører til økt belastning av Engerbekken. Kommunen må se nærmere på dette, og vi stiller oss spørrende til om arealinnspillet skal inngå i arealdelen med bakgrunn i dette.

Avløpssituasjonen i kommunen har over lengre tid vært svært alvorlig, spesielt med tanke på utlekking av urensset avløpsvann fra avløpsnett. Ca. 28 % av kommunens avløpsvann forsvant urensset ut på avløpsnett til Revaug avløpsrenseanlegg i 2021. I 2020 var dette tallet 36 %. Kommunen har alvorlige avvik fra krav i tillatelser og forurensningsregelverket i rapporteringsåret 2021. Dette skyldes gjentakende avvik ved Revaug avløpsrenseanlegg fra fosforrensekravet på 90 %, samt avvik fra sekundærrensekravet. Også egenkontrollen for rapporteringsåret 2022 viser gjentakende alvorlige avvik fra rensekravet for fosfor og sekundærrensekravet for BOF₅.

Mysen avløpsrenseanlegg har allerede innført sekundærrensetrinn. Egenkontrollen for 2022 viser at anlegget ikke overholder rensekravet for fosfor på 93 % i rapporteringsåret 2022, det samme var tilfellet i 2021 og dette er dermed et gjentakende alvorlig avvik. Videre er anlegget sterkt overbelastet med organisk stoff.

Arealplanleggingen må sees i sammenheng med avløpsinfrastrukturens kvalitet og kapasitet, samt eventuelle behov for tiltak. Som nevnt ovenfor er begge avløpsrenseanlegg (der vi er myndighet) i kommunen, i alvorlige brudd med tillatelse og forurensningsregelverk. Plan- og bygningsloven § 27-2 stiller krav til at avløp skal være sikret og i samsvar med forurensningsloven før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse. Dersom kommunen ikke overholder krav gitt i eller i medhold av forurensningsregelverket, vil et hvert nytt påslipp av nye abonnenter, private eller næring, bli betraktet som en forsettlig økning i ulovlige utslipp. I forbindelse med oppstart av reguleringsplaner de siste årene har vi gitt innspill om disse forholdene og at den videre planleggingen bør avvete på bakgrunn av dette.

Med tanke på eksisterende avløpssituasjon i kommunen, må ikke planen åpne for etableringer som vil kunne gi større belastninger på vann- og avløpsnett frem til nytt avløpsrenseanlegg er ferdig bygget. Kommunen kan gi rammetillatelser og starte byggeprosesser før avløpsløsningen er utbedret dersom avløpsløsningen faktisk utbedres og bebyggelsen ikke knyttes til avløpsnett før dette har kapasitet. Dersom den nye bebyggelsen tas i bruk før dette er utbedret, vil det være i strid med forurensningsloven.



Kommunen skriver at det i konsekvensutredningene er gjort vurderinger av konsekvenser for det lokale avløpsnett og overføringsledninger. For mange av arealbruksendringene er det registrert usikkerhet eller negative konsekvenser for avløpsnett. I tillegg kommer utfordringer knyttet til kommunens totale renskapasitet. Videre står det at for å bedre balansen mellom utbyggingstakt og utbedring av total avløpssituasjon, er det i planforslaget innarbeidet rekkefølgebestemmelser. Vi mener at rekkefølgebestemmelsene på bakgrunn av avløpssituasjonen i kommunen må være konkrete med hensyn til krav for tilknytning til avløp. Rekkefølgebestemmelse i 4.8 a) er for generelt utformet: *Områder avsatt til eller regulert til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges før nødvendige tekniske anlegg, blågrønn infrastruktur og samfunnstjenester er etablert eller sikret på en måte som kommunen finner tilfredsstillende. Med dette forstås blant annet energiforsyning, vann og avløp, anlegg for kollektivtransport, kjørevei, veinett for gående og syklende, torg/møteplasser, idretts- og nærmiljøanlegg, helse- og sosialtjeneste, barnehager, skoler og annen tjenesteyting. At avløpshåndteringen er etablert og sikret «på en måte som kommunen finner tilfredsstillende» sier ikke noe om hvorvidt avløpsanlegget som skal motta avløpsvann fra det planlagte reguleringsområdet, driver lovlig og har kapasitet til å motta avløpsvannet. Kommunen må anvende konkrete rekkefølgekrav for å sikre at ny bebyggelse ikke tas i bruk før avløpsløsningen er utbedret og «i samsvar med forurensningsloven».*

Under disse rekkefølgebestemmelsene ligger det en tabell over fremtidige utbyggingsområder i kommuneplanen og rekkefølgen disse kan utvikles i. Vi forutsetter at det i denne tabellen er tatt hensyn til kapasitet på avløpsanlegg, samt at disse drives i samsvar med forurensningsregelverket, og at det ikke legges opp til utbygging i områder før disse forholdene er på plass. Videre angis det i rekkefølgebestemmelsen i 4.8 c) at «Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning». Vi mener denne bestemmelsen bør benyttes varsomt, da det generelt sett er positivt at avløpsvann som oppstår i en tettbebyggelse samles til større og kontrollerte utslippspunkt, i stedet for mange små utslippspunkter. Vi vil også påpeke at det må ses nærmere på om feltnavn til boligområdene i tabellen samsvarer med plankartet.

Vi er svært usikre på om de foreslåtte rekkefølgekravene for utbyggingstakt er tilstrekkelige for å ivareta avløpssituasjonen i kommunen. Vi viser til at det i planbeskrivelsen går frem at det regulert eller under regulering ca. 5600 boliger, og at det er forespeilet ytterligere 4300 boenheter i områderegulering for Mysen. I planperioden er det estimert et boligbehov på 3200 enheter. Tabellen med utbyggingsrekkefølge under § 4.8 gjelder kun for boligområder som er avsatt som framtidig, der det åpnes opp for frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse. Vi stiller oss spørrende til hvorfor ikke områder avsatt til sentrumsformål eller kombinerte formål der bolig inngår i denne tabellen. Utbyggingen innenfor disse formålene tilsier en høyere utnyttelse, som høyst sannsynlig vil innebære flere boliger. Vi mener kommunen burde ta flere grep for å sikre at den videre arealutviklingen ikke gir større belastninger på vann- og avløpsnett, og at man ikke legger til rette for mer utbygging før avløpssituasjonen er mer avklart.

Massehåndtering

Det er foreslått fire nye områder for deponering av masser. Det er utarbeidet et kunnskapsgrunnlag om helhetlig masseforvaltning i kommunen, og det er dette grunnlaget som er bakgrunnen for at disse områdene er tatt inn i planen. Det vises spesielt til at eksisterende deponier kan utvides, og der eksisterende infrastruktur i større grad kan benyttes. Det ser ut til at foreslåtte deponiområder i stor grad planlegges på uberørte områder. Det er ikke forespeilet noen estimer på mengde av masser som skal deponeres. Vi er usikre på om det er et lokalt behov for å ta imot denne mengden med masser. Særlig når det ikke er noen åpenbare behov for massene på områdene, eksempelvis på grunn av igjenfylling av grusuttak eller terrengregulering. Flere av områdene vil ødelegge



jordbruksarealer med god jordkvalitet, samt kunne ødelegge vassdrag med tanke på drift. Vår konkrete vurdering av disse områdene er gitt lengre ned i uttalelsen. Nedenfor har vi noen vurderinger om massehåndtering knyttet til begrepsbruk, bestemmelser og forholdet til forurensningsregelverket.

Begreper

I planforslaget er det brukt begrepet «rene masser». Vi benytter begrepet «ikke-forurensende naturlige jord- og steinmasser». Jord og stein ansees som forurenset når konsentrasjonen av helse- eller miljøfarlige stoffer overskrider normverdiene for forurenset grunn. Dette følger av definisjonen i forurensningsforskriften § 2-3 bokstav a. Normverdiene er gitt i vedlegg 1 til forskriften. For begrepet masser har vi valgt å presisere at det er snakk om jord- og steinmasser. Dette er fordi «masser» benyttes forskjellig i bransjen, og kan inkludere inerte fraksjoner, som for eksempel betong og asfalt, eller kan være jord iblandet bygg- og rivningsavfall.

Alle overskuddsmasser defineres som næringsavfall, uavhengig av om massene er å anse som forurenset eller ikke, og forurensningsloven stiller krav til håndtering av slike masser. I henhold til forurensningsloven skal avfall tas hånd om slik at det blir minst mulig til skade og ulempe. Det skal gjenvinnes, fortrinnsvis ved at det forberedes til ombruk eller materialgjenvinnes, med mindre gjenvinning ikke er berettiget ut fra en avveining av miljøhensyn, ressurs hensyn og økonomiske forhold. Vi viser i den forbindelse til Miljødirektoratets veileder [M-1243 Disponering av jord og stein som ikke er forurenset](#).

Bestemmelser

Kommunen bør stille krav om at planer for massehåndtering skal foreligge ved oppstart av regulering for byggeområder; dette gjelder særlig for større infrastruktur- og byggeprosjekter. Plan for massehåndtering bør utformes i tråd med [ressurspyramidens](#) prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk, forberedelse til ombruk og materialgjenvinning, framfor utfylling og deponering. Andelen av masser som ombrukes og materialgjenvinnes bør øke, og deponering som sluttbehandling bør forbeholdes masser uten gjenvinningspotensial. Opprettelse av massedeponier for «å bli kvitt» overskuddsmassene bør være siste alternativ.

Forberedelse til ombruk og materialgjenvinning kan være arealkrevende. Ved å avsette områder i kommuneplanens arealdel for håndtering av overskuddsmasser, enten for mellomlagring for senere gjenvinning eller for sluttdeponering av masser (avfallsanlegg/deponi), kan kommunen skape økt forutsigbarhet ved utbygginger og redusere arealkonflikter. Det kan være aktuelt at flere kommuner samarbeider om dette.

Areal for massehåndtering bør legges til eksisterende byggeområder og må ikke komme i konflikt med nasjonale og viktige regionale hensyn knyttet til naturmangfold, jordvern, matproduksjon, kulturlandskap, friluftsliv, klimautslipp, forurensningsfare og område stabilitet mv.

Vi viser til nasjonale og regionale føringer om temaet, jf. nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 og Viken fylkeskommunes [veileder](#) om masseforvaltning.

§ 4.20 Deponi av masse og råstoffutvinning

Kommunen må være bevisst på hva slags type masser som skal deponeres. Det er viktig å konkretisere om det er snakk om inert avfall, lettere forurensede masser eller ikke-forurensede naturlige jord- og steinmasser. Avfallsdeponi er regulert etter avfallsforskriften kapittel 9, mens massedeponi reguleres som avfallsanlegg for permanent disponering av ikke-forurensede jord- og steinmasser (kan reguleres med tillatelse etter forurensningsloven § 11, jf. § 29) og faller utenfor deponiregelverket. Det bør fremgå tydelig hvilke typer masser som er tiltenkt å skulle kunne



deponeres (deponikategori, jf. avfallsforskriften § 9-5) på de avsatte områdene i arealplaner etter plan- og bygningsloven. Vi forutsetter at tiltakene er tilstrekkelig utredet at oppfyllingen er akseptabel med tanke på områdestabilitet. Det er viktig at det kreves detaljregulering før bruk av de avsatte områdene for massedisponering, der blant annet endelig terrenghøyde, istandsetting og miljøoppfølging reguleres inn.

Områder for mottak av masser omtales som deponi for rene masser. Vi anbefaler at kommunen er presis i sin begrepsbruk, og det blir ikke riktig å kalle slike mottak for deponi, da det i avfallsforskriften er et unntak i kapittel 9 (deponering av avfall) for ikke-forurensset jord og stein. Siden deponering av denne type masser faller inn under unntaket, vil dette ikke reguleres som et deponi (etter kap. 9). For å unngå misforståelser burde dette kalles en utfylling eller oppfylling med ikke-forurenset jord- og steinmasser.

Behov for tillatelse etter forurensningsloven

Dersom det skal opprettes massedeponi for store mengder ikke-forurenset masse fra flere avfallsaktører over lengre tid, vil dette i prinsippet være et avfallsanlegg, fordi masser som tas ut av et tiltaksområde er definert som næringsavfall (se def. på næringsavfall). Denne typen massedeponi kan kreve tillatelse fra Statsforvalteren etter forurensningsloven § 11, jf. § 29. Det er opp til eier av massedeponiet.

Naturmangfold (innsigelse)

I den samlede konsekvensutredningen av planforslaget under punktet om biologiske forhold er fremhevet at det er lagt vekt på å ivareta naturmiljø som er spesielt viktige, grunnet større naturverdier eller spredningsmuligheter for arter. Det er blant annet innarbeidet hensynssoner som skal sikre vilttrekk for kryssing av E18 og soner der det er mange naturtyper av stor verdi ut fra registreringene i Miljødirektoratets Naturbase. Det er også noen hensynssoner for naturmiljø vest i kommunen som er tatt ut. Vi ser det som positivt at det er tatt nye grep for å bedre sikre naturverdiene i kommunen, og at kanskje disse momentene vil bli tillagt vekt i forbindelse med den videre arealutviklingen. Vi hadde med fordel sett at det var redegjort enda mer for hvilke avveininger som er gjort, spesielt for hensynssoner for naturmiljø som ikke er videreført.

Vi har ikke hatt mulighet til å gå gjennom disse endringene som er gjennomført i planen, men vi ser at en hensynssone H560_8 for et vilttrekk mellom Knapstad og Spydeberg er blitt fjernet. Vi har i tidligere planprosesser med arealdelen både i Spydeberg og Hobøl påpekt viktigheten av vilttrase i dette området, der det har blitt innarbeidet en hensynssone. Vi stiller oss spørrende til hvorfor denne hensynssonen nå fjernet, og fremmer en **innsigelse** til at denne ikke er videreført. Vi ber om tydeligere begrunnelse til at denne er fjernet. Dette må ses i sammenheng med tilgrensende hensynssone for bevaring naturmiljø (H560_21), som også er fjernet.

Videre mener vi at en faunapassasje på Hærland ikke er godt nok ivaretatt i planforslaget, der det blitt videreført et boligformål ved felt B4-1. Vi viser til planprosessen til detaljregulering for Visteråsen som ble vedtatt 29. mars 2022. I denne planen er felt B4-1 regulert til skogbruk (LNF-formål). Bakgrunnen for dette var at vi hadde innsigelse til detaljreguleringen ikke i tilstrekkelig grad ivaretok denne passasjen. Innsigelsen ble løst gjennom dialog. Vi mener kommuneplanens arealdel må samsvare med denne detaljreguleringen, slik at hensynet til passasjen blir ivaretatt. Vi fremmer derfor **innsigelse** til videreføring av boligformål ved felt B4-1. Det er heller ikke behov for mer boligreserver på Hærland.

Kommunen har flere verdifulle arter som er knyttet til vann, blant annet edelkreps, elvemusling og dammer med amfibier som storsalamander, samt Øyeren med svært mange fiskearter. Vi har ved



varsel om oppstart bedt om at verdifulle områder for naturmangfold knyttet til vassdrag med tilliggende arealer sikres mot uheldige inngrep gjennom arealformål, hensynssoner og bestemmelser.

Planforslaget har en generell bestemmelse om naturmangfoldlovens prinsipper i videre saksbehandling. Det er imidlertid viktig at verdifulle områder for naturmangfold også i tilstrekkelig grad synliggjøres og sikres på kommuneplannivå mot uheldige inngrep. Vann og vassdrag med store naturverdier kan vises med hensynssone bevaring av naturmiljø på arealplankartet med retningslinjer eller med arealkategorien bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone med underformål naturområde eventuelt i kombinasjon med friluftsområde. Til dette formålet kan det fastsettes juridisk bindende planbestemmelser.

Vi anser at det er arealer med verdifullt naturmangfold knyttet til vann som ikke i tilstrekkelig grad er synliggjort i foreliggende planforslag. Noen eksempler på naturtyper som bør vurderes nærmere i den forbindelse, er rike kulturlandskapssjøer, blant annet Lyseren som er vurdert å ha svært viktig verdi ut fra en rik bestand av edelkreps og relikte istidsarter. Videre er det flere områder av svært viktig verdi med naturtypen kroksjøer, flomdammer og meanderende elveparti, blant annet Hobølva med en rekke rødlistede arter inkludert elvemusling og klubbeelvøyenstikker, Hæra og Lundebysumpene. Dammer med amfibier kan også vurderes nærmere.

Andre merknader

Oppfølging av regional plan – Østfold mot 2050 (innsigelse)

Kommunen har vurdert at planforslaget er i samsvar med nasjonale og regionale forventninger, men at det ikke er i tråd med fylkesplanen for *Østfold mot 2050* på noen punkter. Det vises til at enkelte byggeområder ligger helt eller delvis utenfor den langsiktige tettstedsavgrensningen i den regionale planen. Vi minner om fylkesplanens retningslinje 1.1.18. Vi mener planforslaget skulle redegjort mer for valgene som er tatt, og vi vil bemerke at den regionale planens avsatte arealer skal holde frem til 2050.

I regional plan er det gitt en regional planbestemmelse for lokalisering av handel, der det er pekt ut to avlastningsområder for handel med plasskrevende varer i Indre Østfold. Det er områdene Slitu/Brennemoen og Sekkelsten. Kommunen foreslår å åpne opp for handel med plasskrevende varer også på Løvestad, Ihlen/Hurrahølet, Ramstad og Grav. Dette er ikke i tråd med fylkesplanens føringer og vi fremmer **innsigelse** til hva det åpnes for av handel i bestemmelse 5.5.1. Videre mener vi det ikke kan gis slike detaljerte føringer i kommuneplanens arealdel, og viser til våre merknader fra juridisk avdeling (se vedlegg). Vi mener planen må rette seg etter føringene i regional plan, og at disse må forankres tydeligere i planbeskrivelsen og i retningslinjene til bestemmelsene.

Spredd utbygging

Planen åpner opp for spredt boligutbygging innenfor LNF-formålet. De tidligere kommunene åpnet opp for dette gjennom ulike løsninger. Det er nå gitt en begrensning på 12 boliger i året, der 8 av disse kan bygges øst for Glomma, og 4 vest for Glomma, jf. § 5.11.2. Denne fordelingen er for å styrke veksten øst i kommunen. Det vises til at man ikke ønsker å åpne opp for denne type utbygging nær kommunens byer og tettsteder, og det er ikke avsatt arealer til spredt boligbebyggelse nærmere enn 2 km fra tettsteds grensene for Askim, Mysen/Slitu, Tomter, Knapstad, Spydeberg og Skjønhaug. Vi forventer at eventuelle arealer som lå nærmere enn 2 km i de tidligere arealdelene er tatt ut. Vi viser for øvrig til veilederen for [Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder](#) og merknader fra vår juridiske avdeling (se vedlegg).



I forbindelse med denne arealdisponeringen må det også vurderes opp imot fylkesplanen føringer for spredt utbygging. Under retningslinje 1.3 går det frem at slik utbygging ikke skal skje nærmere enn 3 km fra tettstedsgrensen til nærmeste by. Vi forutsetter planforslaget følge opp dette med tanke på avgrensninger for spredt utbygging i tilknytning til Askim og Mysen.

Støy

Vi viser til kapittel 3.1 i støyretningslinje T-1442/2021 og forutsetter at føringene gitt i denne retningslinjen er fulgt opp i forbindelse med kommuneplanarbeidet. Vi viser også til tilhørende veileder. Vi savner et støysonekart til planen, og forutsetter at dette opparbeides der soneinndelingen mellom gule og røde støysoner fra tabell 1 i T-1442 vises. Dette kartet vil være retningsgivende for den videre saksbehandlingen når det gjelder utbygging av støyfølsom bebyggelse, og til føringene gitt under punkt 4.13 i bestemmelsene. Når det gjelder denne bestemmelsen bør det vises til T-1442/2021. Bestemmelsen henviser spesifikt til tabell 2 til denne utgaven av retningslinjen.

I bestemmelse 4.13.3 er formålene kontor og overnattingssted inkludert i oppstillingen av ulike støyfølsomme bruksformål. Dette er ikke samsvar med hva T-1442 betegner som støyfølsomme formål, og vi ber kommunen se nærmere på dette.

I kapittel 4 i T-1442 er det gitt anbefalinger om graderte krav mellom nedre og øvre del av gul støysone. I § 4.13.3 for utbygging i gul støysone er det ikke stilt slike krav. Vi ber det vurderes om dette skal innarbeides i bestemmelsen. Vi vil påpeke at i bestemmelse 4.13.4 henvises til 4.15.3, vi antar at det her menes 4.13.3.

Markaloven

Deler av tidligere Hobøl kommune ligger innenfor Markas grenser. Vi viser til lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven). Det fremgår av markaloven § 6 at igangsetting av arbeid med arealdel av kommuneplan som vedrører Marka krever tillatelse av departementet. Myndigheten til å gi eller avslå søknader om tillatelse er delegert til Statsforvalteren i Oslo og Viken. Vi kan ikke se at det er søkt om tillatelse til oppstart, og dette må i så fall gjøres. Vi beklager at vi ikke gjorde dere oppmerksomme på dette ved varsel om oppstart av planarbeidet.

Vi minner samtidig om at kommunens endelige vedtak om kommuneplanens arealdel som vedrører Marka, må stadfestes av Klima- og miljøverndepartementet før planen får rettsvirkning etter plan- og bygningsloven, jf. markaloven § 6.

Foreslåtte arealendringer

Arealinnspillene er blitt vurdert gjennom en konsekvensutredning. Vi har vurdert disse ut fra de interessene vi er satt til å ivareta. Vi har både innsigelser og faglige merknader til flere av disse områdene nedenfor:

Innspill 5 – Kykkelsrudlinna, B1-10 (innsigelse)

Disse feltene er i dag avsatt til LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (felt S1) som nå endres til boligformål. Området ligger utenfor regional plans avgrensning for fremtidig tettstedsgrense. Vi mener disse endringene ikke er i tråd med statlige og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og fremmer **innsigelse** til dette arealinnspillet. Videre stiller vi oss spørrende til arealet nærmest veien Kykkelsrudlinna på B1-10 egner seg til byggeformål med tanke på terrengforholdene her.



Vi vil påpeke at området øst for Kykkelsrudlinna, gbnr. 90/93, som videreføres som spredt utbygging ved felt SB1 er det fulldyrket jord. Vi forutsetter at kommuneplanens bestemmelser om at spredt boligbygging ikke tillates på dyrka mark også vil være gjeldende for dette arealet.

Innspill 6 – Kjellås, B1-7 (innsigelse)

Området er avsatt til LNF-formål og grønnstruktur (friområde) som nå endres til boligformål. Arealinnspillet omfatter ca. 20 dekar fulldyrka jord og ca. 20 dekar dyrkbar jord. Byggeområdet er trukket helt inntil Glomma og omfatter strandsone og eksisterende kantvegetasjon. Vi mener dette er uheldig, og vi mener viktige hensyn til vannmiljø og natur- og friluftsinnteresser langs Glomma må ivaretas. Forslaget er ikke i tråd med nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og store deler av området ligger utenfor den langsiktige tettsteds grensen i regional plan. Vi mener det heller ikke er i tråd med de fastlagte arealstrategiene i kommuneplanens samfunnsdel.

Det fulldyrka arealet er stedvis brattlendt, men er klassifisert til å være av svært god jordkvalitet. Det dyrkbare arealet grenser mot fulldyrka areal, og har et omfang og utforming som tilsier at det vil kunne dyrkes opp i fremtiden. Vi vurderer disse dyrkede og dyrkbare arealene til å være av nasjonal verdi, og omdisponering til boligformål vil stride mot nasjonale og regionale jordverninteresser og mot kommunens egen jordvernstrategi. Med denne begrunnelsen fremmer vi **innsigelse** til arealinnspillet. Innsigelsen gjelder hele arealet, også de delene som ikke er klassifisert som dyrka eller dyrkbar jord. Bakgrunnen for dette er at det drives aktivt landbruk i området, og at den produktive skogen utgjør del av næringsgrunnlaget til de omkringliggende gårdsbrukene. En oppsplitting av skogsområdet vil også føre til ulemper for landbruksdriften og til økt utbyggingspress på jordbruksarealene. Vi mener også forslaget er i konflikt med nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og vannmiljø. Vi har også **innsigelse** til innspillet på bakgrunn av dette. Vi viser for øvrig til kommunens vurderinger av arealinnspillet i konsekvensutredningen.

Innspill 12 – Grååsen, B0-9 (innsigelse)

Området er avsatt til LNF-formål og endres til boligformål. Det ligger utenfor regional plan sin avgrensning for framtidig tettsteds grense. Vi mener forslaget er i konflikt med nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og fremmer derfor **innsigelse** til arealinnspillet. Det er allerede tilstrekkelige boligreserver i Spydeberg for denne planperioden. Vi viser for øvrig til kommunens vurderinger av arealinnspillet konsekvensutredningen.

Innspill 14 – Wegger 1, B0-3 (innsigelse)

Området er avsatt til LNF-formål som nå endres til boligformål. Arealet berører en bekk som inngår i vannforekomsten 003-167-R Hobølelva bekkefelt oppstrøms Hulsbekken som har moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. I konsekvensutredningen går det frem at resipienten er sårbar og at det er viktig å sikre at ikke overvann overbelaster bekken. Vi mener det må sikres en tilstrekkelig grøntsone inkludert kantvegetasjon langs bekken. 2/3 deler av dette området ligger utenfor regional plans avgrensning for framtidig tettsteds grense, og det konkluderes i konsekvensutredningen med at arealet som ligger innenfor denne avgrensningen kan avsettes i arealdelen. I vår gjennomgang er det også tatt med arealer utenfor regional plans avgrensning, og vi stiller oss spørrende til hva som har skjedd her. Med bakgrunn i dette fremmer vi **innsigelse** til arealinnspillet siden vi mener det ikke er i tråd med nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og at hensynet til vannmiljø og vassdrag ikke er tilstrekkelig ivaretatt.

Innspill 156 – Berg Brødholt, B0-2 (innsigelse)



Området er avsatt til LNF-formål som nå endres til boligformål. Deler av arealinnspillet ligger utenfor regional plans fremtidige grense. Det er ikke behov for flere arealer til boligformål i Tomter i denne planperioden, og vi stiller oss spørrende til hvorfor dette er tatt inn. Vi fremmer derfor **innsigelse** til siden vi mener det ikke er i tråd med nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Utbyggingen må konsentrere seg innenfor allerede avsatte arealer. Eventuelt må det gjøres en større utskifting av allerede avsatte arealer ved Tomter.

Innspill 34 – Langseter, 34 (innsigelse)

Området er avsatt til LNF-formål som nå endres til boligformål. I konsekvensutredningen går det frem at det allerede er avsatt tilstrekkelige arealer for boligutbygging på Havnås. Arealinnspillet utgjør 25,6 dekar, og er i sin helhet klassifisert som dyrkbar jord. Det dyrkbare arealet grenser mot fullt dyrka jord i aktiv drift, og har en utforming og omfang som tilsier at det vil være egnet for oppdyrking i fremtiden. Boligbehovet i området er dekket gjennom planperioden, og det er dermed ikke tungtveiende samfunnsinteresser som tilsier at jordvernet bør vike. Vi fremmer derfor **innsigelse** til arealinnspillet. Innsigelsen er begrunnet med hensynet til nasjonale og regionale jordverninteresser og det er ikke tråd med føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. Vi bemerker også at området ligger innenfor en faresone for flom, og grenser til i vannforekomsten 002-4200-R Hæra bekkefelt Grefslisjøen – Homstvet og har dårlig økologisk tilstand. Vi mener dette er uheldige momenter ved denne foreslåtte arealdisponeringen. Vi har også innsigelse til forslaget siden hensynet til vannmiljø ikke er tilstrekkelig ivarettatt.

Innspill 23 – Åsen skog III, B4-4 (innsigelse)

Området er avsatt til LNF-formål som nå endres til boligformål. I konsekvensutredningen vises det blant annet til at det er kapasitetsproblemer for vann og avløp i området, og at det utfordringer for myke trafikanter. Det vurderes at det bør bli etablert en gang- og sykkelvei langs Jansbergveien. Vi mener det ikke er i tråd med nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging å åpne opp for en slik utbygging, og fremmer derfor **innsigelse** til området. Det er heller ikke i tråd med kommunens fastsatte arealstrategier, og det er allerede tilstrekkelig boligreserver i Trømborg i denne planperioden. Området berører også kartlagt friluftslivsområde og vi vil også påpeke at dammen innenfor område kan inneha naturverdier, ved at den eventuelt inngår i et funksjonsområde for amfibier.

Innspill 73 og 74 – Morstong og Slitu, B4-3 (innsigelser)

Vi ser disse innspillene i sammenheng med hverandre. Områdene er avsatt til LNF-formål som nå endres til boligformål. Ut fra estimert boligbehov for Slitu i denne planperioden mener vi det ikke er behov for så store arealreserver til dette lokalsenteret. Vi har derfor **innsigelse** til innspillene siden vi mener det ikke er i tråd med nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Vi er usikre på om det er hensiktsmessig at det åpnes opp for boligarealer som grenser til næringsarealer med tanke på mulige konflikter. Vi vil også påpeke at dammen innenfor området for Slitu kan inneha naturverdier, ved at den eventuelt inngår i et funksjonsområde for amfibier. Hvis dette er tilfellet bør man også sikre at det ikke åpnes opp for utbygging rundt dammen, siden amfibier lever størstedelen av livet sitt på land.

Vi mener foreslåtte endringer også er svært uheldige ut ifra landbrukshensyn. Innspill 73 for Morstong består i sin helhet av dyrkbar jord, men unntak av den delen som allerede er bebyggt. Arealet utgjør del av et større sammenhengende dyrkbart areal. Slike områder har stor betydning for framtidig matproduksjon, som karbonlager og for øvrige økosystemtjenester. Innspill 74 for Slitu utgjør 58 dekar, og består i sin helhet av dyrkbar jord. Arealet utgjør del av et større sammenhengende dyrkbart areal tett på areal som allerede er oppdyrket og i aktiv drift. Det er også en dam innenfor innspillsområdet. Dersom dammen benyttes til jordvanningsanlegg, mener vi dette



burde vært omtalt i konsekvensutredningen. Vi legger også vekt på at arealet er sammenhengende, og ligger tett på fulldyrket jord. Vi vil påpeke at begge disse områdene med dyrkbare arealer som dette har en stor betydning for framtidig matproduksjon, som karbonlager og for øvrige økosystemtjenester. Vi anser at disse områdene er i konflikt med statlige og regionale jordvern hensyn, og med kommunens egen arealstrategi. Vi minner om at Indre Østfold har et betydningsfullt ansvar for å ivareta hensynet til matproduksjon i sin arealplanlegging, og vi **anbefaler sterkt** at områdene tas ut av planen.

Innspill 77 – Grav, B3-2 (innsigelse)

Området er avsatt til næringsformål (N1) som nå endres til boligformål. Det fremgår i konsekvensutredningen at det ikke er behov for mer boligarealer i Skjønhaug i denne planperioden. Vi mener med bakgrunnen i dette at omdisponeringen ikke er i tråd med nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og fremmer derfor **innsigelse**. Vi ser det også som uheldig at man vil åpne opp for et boligområde som grenser til et næringsområde med tanke på bokvalitet og næringslivets interesser.

Innspill 110 – Finnestad, B4-2 (innsigelse)

Området er avsatt til LNF-formål som nå endres til boligformål. Arealinnspillet utgjør 30 dekar, hvorav 8 dekar er klassifisert som dyrkbar jord. De dyrkbare forekomstene ligger vest i innspillsområdet mot areal som allerede er i drift, og øst mot Finnestadveien. Det dyrkbare området i vest utgjør en naturlig forlengelse av det tilgrensende jordet, og bør bevares av hensyn til framtidig matproduksjon. Vi mener det er svært uheldig å ta i bruk dyrkbar jord til boligformål i strid med nasjonale og regionale føringer og med kommunens egen arealstrategi. Det trengs ikke så mange boliger til Eidsberg stasjon i denne planperioden ut ifra planens estimerte behov. Vi vil også påpeke at det fremgår i planbeskrivelsen at det er utfordringer med vannforsyning i denne delen av kommunen, og at dette må ivaretas før en eventuell utbygging. I rekkefølgekravene gitt under punkt 4.8 kan utbygging av Finnestad igangsettes umiddelbart. Vi fremmer **innsigelse** siden vi mener forslaget ikke er i tråd med nasjonale og regionale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. Videre er det uheldig med tanke på jordvernet.

Innspill 87 – Holtskogen, NÆ0-3 (innsigelse)

Området er avsatt til LNF-formål og foreslås nå avsatt til næringsformål. Det vises til at eksisterende næringsområde har behov for mer arealer, og det er vurdert at en utvidelse er gunstig med tanke på avstand til befolkningssentre og infrastruktur. Arealinnspillet utgjør 405 dekar, hvorav 145 dekar er klassifisert som dyrkbar jord. Store deler av arealet ligger også utenfor regional plans fremtidige grense. Det dyrkbare arealet ligger i forlengelse av fulldyrket areal, og utgjør i dag en buffer mellom næringsområdet og kulturlandskapet. Vi legger også vekt på at store deler av arealet som allerede er avsatt til næringsområde også består av dyrkbar jord, og at det bør være et tungtveiende hensyn å begrense ytterligere tap. Samtidig legger vi vekt på at kommunen har tilbakeført næringsarealer på fulldyrket jord tilbake til LNF-formål i planforslaget. Vi mener like fullt utvidelsen av dette næringsområdet er svært uheldig av hensyn til jordvern- og kulturlandskapsinteresser, og vil sterkt oppfordre til at de dyrkbare områdene tas ut av planforslaget.

I nord grenser næringsområdet til en bekk. I konsekvensutredningen står det at tiltaket kan medføre forurensning. Denne bekken inngår i vannforekomsten 003-167-R *Hobølelva bekkefelt oppstrøms Hulsbekken* som har moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Vi mener planen må sikre en tilstrekkelig grøntone mot bekken. Med bakgrunn i dette fremmer vi **innsigelse** til dette arealinnspillet av hensyn til vannmiljø. Videre anbefaler vi at avgrensningen av næringsområdet tar hensyn til en lokalt viktig dam vest i området. Dette bør også ses i sammenheng med at man unngår bygging på dyrkbar jord.



Innspill 48, 50 og 120 – Mansrud, Heen landbruksverksted og Fiskerud (innsigelse)

Områdene er avsatt til LNF-formål. Disse foreslås nå avsatt til LNF-spredt næring. Ingen av disse arealene medfører direkte omdisponering av produktive arealer. Kommunen bør likevel være bevisst de utfordringene spredt næringsvirksomhet kan medføre i form av brukerkonflikter, trafikkbelastning og økt utbyggingspress ved fornying og utvidelse av bedriftene. Under gitte omstendigheter vil dette arealformålet være mer egnet enn å sette av arealet til næringsformål. Dette forutsetter imidlertid at kommunen gir bestemmelser som setter rammer for hva som tillates innenfor arealformålet, og sikrer at hensynet til LNF-formålet blir tilstrekkelig ivaretatt.

Vi kan ikke se at det er gitt bestemmelser til dette arealformålet, og fremmer derfor **innsigelse** til samtlige tre arealinnspill for LNF-spredt næring. Disse innsigelsene vil kunne løses ved at kommunen vedtar bestemmelser som sikrer at hensynet til landbruk og jordvern blir ivaretatt.

Innspill 114 – Elvestadkrysset, KBA2 (innsigelse)

Området er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting og foreslås endret til kombinerte formål (kontor og næring). Vi mener kontorformålet må utgå, siden dette ikke er i tråd med nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Vi vurderer også at dette ikke er i tråd med de fastlagte arealstrategiene til kommunen. Kontorvirksomheter må lokaliseres i fortrinnsvis i kommunens byer og tettsteder. Dette området inngår heller ikke som et lokalsenter. Med bakgrunn i dette fremmer vi **innsigelse** til at det åpnes opp for kontorformål innenfor KBA2.

Området grenser til Hobølelva. Denne vannforekomsten, 003-39-R Hobølelva fra og med Tomter, har moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Det er positivt at byggeområdet er redusert i forhold til gjeldende plan. Vi mener at byggeområdet må trekkes ytterligere tilbake i øst slik at det sikres et sammenhengende grøntareal langs elva, inkludert eksisterende kantvegetasjon og naturtypen kroksjøer, flomdammer og meandrerende elveparti som er vurdert som svært viktig. Vi er usikre på om den alminnelige byggegrensen mot vassdrag i bestemmelse 4.10.5 ivaretar dette godt nok. Området ligger også innenfor faresone flom som tilsier at arealformålet bør trekkes bort fra elva.

Innspill 143 – Sletner sør/Sletner multisportsanlegg, KBA7 (innsigelse)

Området er avsatt til LNF-formål, og foreslås nå endret til kombinerte formål (næring og idrett). Halvparten av området ligger utenfor langsiktig grense i regional plan. Vi mener et slikt idrettsanlegg bør lokaliseres nærmere et av sentrene i kommunen, og at det ligger nært et kollektivknutepunkt. Vi antar at dette anlegget vil bli bilbasert. Slik vi ser det er det ikke i tråd med nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og fremmer derfor **innsigelse** til innspillet. Videre åpnes det opp for næringsarealer innenfor feltet, og vi stiller oss spørrende til behovet for flere næringsarealer her. Det er allerede avsatt større arealer til dette i denne delen av kommunen, og vi mener disse arealene bør benyttes før man setter av nye arealer. Området inngår også i et større friluftsområde. Med bakgrunn i disse forholdene fremmer vi også innsigelse til at det åpnes opp for næringsbebyggelse innenfor dette feltet.

Videre vil vi påpeke at området innehar 40 dekar er klassifisert som dyrkbar jord. Det dyrkbare området utgjør del av et større sammenhengende dyrkbart areal. Det dyrkbare arealet bør sikres mot nedbygging av hensyn til framtidig matproduksjon og de økosystemer arealet forsyner i dag. Vi råder kommunen til å ta arealinnsillet ut av planforslaget.

Innspill 157 og 167 – Østereng og Brødremoen, KBA8-9 (innsigelse)



Området er avsatt til råstoffutvinning og LNF-formål, og foreslås nå endret til kombinerte formål (næring og andre typer bygge- og anleggstiltak). Det er ønske om å etablere solcelleanlegg på deler av områdene mot Fv. 128.

Områdene ligger innenfor avgrensningen av geosted Monaryggen og inngår i NGU sine kart over geologisk arv. Monaryggen er en av Norges mest kjente israndavsetninger (Ra-trinnet) og en terrengmessig meget markert rygg. Selv om avsetningen er betydelig redusert på grunn av massetak og veibygging har den fortsatt stor verdi som landskapselement og som synlig eksempel på hvordan siste istid har formet landet. Disse verdiene må sikres, og må ses i sammenheng med arealutviklingen som ved Østereng og Brødremoen.

Det er observert sandsvale med yngling innenfor disse områdene. Sandsvalen er vurdert som sårbar (VU) på Norsk rødliste for arter i 2021. Det må tas grep for å sikre sandsvalekoloniene. Sandsvaler er avhengige av bratte og åpne sandskråninger. Mulig påvirkning av sandsvalekoloniene må vurderes nærmere.

Vi viser til konsekvensutredningen av områdene, der det vises til føringer i gjeldende kommunedelplan for området hvor det er stilt krav om utarbeidelse av en reguleringsplan for blant annet disse områdene. Vi mener nevnte naturverdier må ivaretas, og fremmer derfor **innsigelse** til forslagene på bakgrunn av dette. Vi mener det ville være gunstig at man ser på den videre arealbruken akkurat for disse områdene i en reguleringsplan, og ikke gjør arealavklaringene i kommuneplanen. Dette av hensyn til områdets geologiske verdier, naturverdier, og landskapsverdier, samt at det må vurderes opp mot registrert grunnvannsforsyning og grusressursene i området. Vi mener også denne delen av kommunen allerede har tilstrekkelig med næringsarealer for denne planperioden.

Vi vil også påpeke at innenfor Østereng er det registrert naturtypen lågurtfurskog. Denne naturtypen er truet (VU) og har sentral økosystemfunksjon. I forbindelse med kartleggingen av denne naturtypen ble ingen rødlistede eller habitatspesifikke arter registrert. Lokaliteten er lite utviklet, og det ble ikke registrert noe død ved. Den begrensende størrelsen til lokaliteten innebærer at betydningen for naturmangfold er moderat. Imidlertid ligger den nær en forekomst av kalk- og lågurtfurskog og lokalitetene kan samspille og danne et større område med økologiske-fellestrekk.

Innspill 126 – Krosbykrysset, P1 (innsigelse)

Området er avsatt til LNF-formål, og foreslås endret til Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Parkeringsanlegg. Det settes av ca. 8 dekar til pendlerparkering, i tillegg til eksisterende pendlerparkering. Disse dekanene omfatter fulldyrka jord. Arealet er i aktiv drift, og regulert til LNF-formål i reguleringsplanen for E-18. Vi mener det vil være svært uheldig å ta i bruk fulldyrket jordbruksareal for å dekke parkeringsbehovet ved utfartsparkeringen. Vi erkjenner at det kan oppstå behov for å bedre kapasiteten ved parkeringsplassen, men dette bør ikke skje på bekostning av produktive jordbruksarealer. Utbyggingen av E-18 har medført massiv omdisponering av jordbruksjord, og det bør være høyt prioritert å forhindre ytterligere nedbygging. Vi fremmer derfor **innsigelse** til arealinnspillet, av hensyn til nasjonale og regionale jordverninteresser.

Innspill 19 – Stegen avfallsplass, ABA6 (innsigelse)

Området er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting og LNF-formål, og foreslås endret til Andre typer bebyggelse og anlegg. Arealinnspillet innebærer en videreføring av dagens avfallsdeponi, men med endring av formålsgrensene og utvidelse ut på areal som i dag er avsatt til LNF-formål. Deler av arealene er regulert. Det går ikke tydelig fram av planforslaget hvilke arealer som skal tilbakeføres til LNF-formål. Dette gjør det vanskelig å danne et fullstendig bilde av konsekvensene. Slik vi forstår



arealinnspillet skal deponiområdet utvides med 54 dekar, samtidig som 38 dekar tas ut og tilbakeføres til LNF-formål.

Uavhengig av hvilke arealer som tilbakeføres, medfører arealinnspillet at deponivirksomheten utvides ut på områder som i dag er LNF-område, og består av fulldyrka jord som i dag benyttes til matproduksjon. Planforslaget vil medføre at disse jordene settes ut av produksjon i lang tid. Selv om arealene er tenkt tilbakeført til dyrka mark etter endt oppfylling, anser vi det som høyst usikkert hvilke konsekvenser oppfyllingen vil ha for jordhelsen og for avlingsnivået i fremtiden. Vi fremmer derfor **innsigelse** til arealinnspillet. Vi mener arealinnspillet medfører umiddelbar tap av dyrka mark i et slikt omfang at det er i direkte strid med statlige og regionale jordvernføringer.

Vi vil også bemerke at det registrert hule eiker som grenser til foreslått avgrensning av området. Dette er en utvalgt naturtype som må hensyntas.

Innspill 22 – Bjabergveien deponi, ABA5 (innsigelse)

Området er avsatt til LNF-formål, og foreslås endret til Andre typer bebyggelse og anlegg. Dette området omfatter deler av bekkedraget som inngår i vannforekomsten 002-767-R Hyllibekken som har svært dårlig økologisk tilstand. Forekomsten har allerede en rekke ulike påvirkninger, og ytterligere belastninger må unngås. I konsekvensutredningen står det at deler av området er flomutsatt, at resipienten er sårbar, og at det derfor ikke bør deponeres nær vassdrag. Vi viser også her til retningslinjer i regional vannforvaltningsplan om at deponering av masse bør unngås nær vassdrag. Ut fra hensyn til vannmiljø og vassdrag har vi **innsigelse** til foreslått avgrensning av deponiområdet.

Planlagt deponi vil grense til avsatte arealer for boligbebyggelse. Vi mener det er svært uheldig med tanke på interessekonflikter mellom disse to arealformålene. Deponiområdet ligger også innenfor et registrert friluftsområde. Vi mener disse forholdene ikke er godt nok ivaretatt, og vi stiller oss også spørrende til vurderingen av vilttrekket i området ikke er viktig lenger. Vi viser til vår innsigelse der hensynssone for vilttrekk mellom Knapstad og Spydeberg er fjernet i denne planen.

Innspill 83 – Guderud deponi, ABA7 (innsigelse)

Området er i dag avsatt til LNF-formål, og foreslås endret til Andre typer bebyggelse og anlegg. Arealinnspillet utgjør 84 dekar, hvorav 40 dekar er innmarksbeite og 20 dekar er klassifisert som dyrkbar jord. Det går fram av konsekvensutredningen at området er tenkt tilbakeført til jordbruk når deponidriften avsluttes.

Vi vil påpeke at innmarksbeite er regnet som dyrka mark, og omfattet av Stortingets jordvernmål. En arealdisponering som medfører tap av 40 dekar dyrka mark, vil være klart i strid med statlige jordverninteresser og ha umiddelbare konsekvenser for matproduksjonen. Dette gjelder uavhengig av om området er tenkt tilbakeført til LNF-formål på et senere tidspunkt. Vi fremmer derfor **innsigelse** til arealinnspillet. Innsigelsen er begrunnet med hensynet til nasjonale og regionale jordverninteresser.

Vi har også **innsigelse** til forslaget av hensyn til naturverdier og vannmiljø. Det er blant annet flere kartlagte naturverdier innenfor området. Det er to forekomster av naturtypen hul eik, registrert med henholdsvis god og moderat kvalitet. Betydningen for naturmangfold vurderes til stort for begge trærne. Deler av området, inn mot bekken, er naturtypen gammel høgstaudegråorskog registrert, som har høy kvalitet og moderat tilstand. Det er også registrert en naturbeitemark med høy kvalitet og god tilstand. Enga er del av et større beite for kyr og naturtypen ivaretas best gjennom fortsatt



ekstensiv bruk som beite. Området i nordøst inngår også i en eldre registrering av naturtypen rik edelløvskog.

Ut ifra konsekvensutredningen vil dette deponiet ha stor negativ konsekvens for forurensning. Mørkved/Eidangerbekken er vurdert som en naturtype med svært viktig verdi. Området grenser til vannforekomsten 002-3364-R *Fuskbekken – Moenbekken* som har dårlig økologisk tilstand. For nye inngrep, aktiviteter og utslipp må kommunen ta hensyn til vannmiljøet og i tilstrekkelig grad vurdere effekter av planlagt tiltak opp mot fastsatte miljømål. Vi viser i den forbindelse til også til retningslinjer i vannforvaltningsplanen der det står at deponering av masser bør unngås nær sjø og vassdrag. Vi kan heller ikke se at det på plankartet er avsatt en tilstrekkelig grøntsone langs bekken for å ivareta kantvegetasjonen og som buffer mot avrenning.

Innspill 90 – Tingulstad deponi, ABA1-4

Dette planlagte deponiet vil ha avrenning til vannforekomsten 003-167-R *Hobølelva bekkefelt oppstrøms Hulsbekken* som har moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Vassdraget må sikres mot ytterligere påvirkninger, og vi savner noen vurdering av avbøtende tiltak. Området inngår i verneplan for vassdrag. Vi råder kommunen til å redusere arealet slik at avstanden til bekkeområdet økes ved felt ABA2 og 3. Vi stiller oss spørrende til foreslåtte avgrensninger av feltene med tanke på tilstrekkelig skjermingsmuligheter av virksomheten og landskapsvirkninger, samt hensynet til nærliggende boligbebyggelse.

Innspill 205 – Jaren veiservice, NÆ0-4

Området er avsatt til LNF-formål og foreslås endret til næringsformål. Arealinnspillet utgjør 25,7 dekar, hvorav 7,5 dekar er tatt inn i kommuneplanen. Egne målinger på kart viser at ca. 3 dekar av innspillet består av fulldyrket jordbruksareal. Dette utgjør del av et større sammenhengende jorde i aktiv drift. Det er uklart for oss hvor stor del av innspillet som medfører nedbygging og hvor mye som er båndlegging i form av sikringszone for biogassanlegget. Det er i alle tilfeller uheldig at jordbruksareal settes ut av produksjon, men konsekvensene er åpenbart større ved varig nedbygging enn ved båndlegging. Selv om veiserviceanlegget ligger omgitt av dyrka mark, mener vi det må legges vekt på å finne løsninger som ikke medfører tap av dyrka mark. Vi legger også vekt på at veiserviceanlegget inngår i reguleringsplanen for E-18, og det bør være en svært høy terskel for å tillate ytterligere omdisponering enn det som allerede er avklart gjennom reguleringsplanen. Av hensyn til nasjonale og regionale jordvernforinger vil vi **sterkt anbefale** at arealinnspillet avgrenses slik at det ikke medfører nedbygging av dyrka jord.

Innspill 57 – Sletner, NÆ2-2

Området er i dag avsatt til LNF-formål, og foreslås endret til næringsformål. Dette er området er i en reguleringsprosess. Vi, fylkeskommunen og Statens vegvesen hadde innsigelser til planforslaget når det var på høring. Vi hadde innsigelse til planen siden det ikke var i tråd med overordnet regional og kommunal plan, eller de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Området lå utenfor de avsatte næringsområdene i overordnede planer, og vi vurderte det til at det ikke var mangel på tilgjengelige næringsområder i denne delen av kommunen. Vi viste også til fylkesplanens retningslinje 1.1.18 om at behov og avgrensning av nye næringsområder må skje gjennom arbeidet med kommuneplanens arealdel til Indre Østfold.

Det ble avholdt mekling 13. januar i år, der det ble enighet om å jobbe sammen for å finne en løsning. Vi viser til den midlertidige protokollen, der det blant annet ble foreslått for den videre bearbeidingen at man må sikre utveksling av arealer gjennom arbeidet med arealdelen. Slik vi ser det følger ikke planforslaget opp føringene fra denne protokollen. Dette er uheldig. Vi ber



kommunen samarbeide med fylkeskommunen og vegvesenet videre i denne saken, og etterfølge deres tilbakemeldinger.

Innspill 79 – Tømmeråsen II, B1-13

Området er avsatt til LNF-formål som nå endres til boligformål. Området består i sin helhet av dyrkbar jord, og det utgjør en del av et dyrkbart skogsholdt som grenser mot fulldyrket jord i nord, vest og mot syd. Det er lite kupert, og dersom det dyrkes opp vil det binde sammen de omkringliggende jordene til et sammenhengende og lettdrevet jordbruksareal. Slike områder har stor betydning for framtidig matproduksjon, som karbonlager, kulturlandskapselement og for øvrige økosystemtjenester. Vi mener det er svært uheldig å ta i bruk dette dyrkbare arealet til boligformål, og at det ikke er i tråd med nasjonale og regionale føringer. Vi viser også til at det ikke er i tråd med kommunens langsiktige arealstrategi og vedtatt jordvernstrategi, og det er allerede tilstrekkelig med boligreserver for Askim i denne planperioden. I konsekvensutredningen av området kommer det frem at det foreløpig ikke er tilstrekkelig infrastruktur i området med tanke på begrensninger ved avløpsnett, at det berører et registrert friluftsområde og at det ikke er etablert gang- og sykkelvei til området. På bakgrunn av alle disse momentene vil vi **sterkt fraråde** at området tas inn i planen. Hvis man går videre med dette ber vi det vurderes om andre avsatte boligområder i tilknytning Askim tas ut.

Innspill 219 – Kroksundveien 749

Arealet er avsatt til LNF-formål og foreslås nå endret til LNF-spredd bolig. Det er på generelt grunnlag uheldig at det opprettes frittliggende boligtomter tett på gårdstun og jordbruksarealer. Erfaringsmessig kan det oppstå brukerkonflikter mellom bolig- og landbruksinteresser, og kan også føre til økt utbyggingspress på jordbruksarealene. Innspillet er knyttet til et avgrenset tilfelle, og berører ikke dyrka eller dyrkbare arealer direkte. Vi har derfor ikke større merknader til denne delen av planforslaget. Vi forutsetter at kommuneplanens bestemmelser 5.11.2 gjøres gjeldende for dette arealet på linje med øvrige arealer for spredd boligbygging i LNF-områder.

Innspill 213 – Trippestad høydebasseng, T1-4

Området er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting og friområde, og foreslås endret til offentlig og privat tjenesteyting. Det pågår en reguleringsprosess i forbindelse med flytting av dette høydebassenget på sørsiden av Bassengveien. Vi ber kommunen se nærmere på om deler av arealet heller skal settes av til grønnstruktur (friområde) som tilgrensende arealer.

Innspill 201 – HBBS Knapstad, T0-3

Området er avsatt til bolig og friområde og foreslås nå avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. I forbindelse med denne endringen ber vi det ses på om grønnstrukturen som er avsatt i gjeldende areadel og regulert i reguleringsplanen for området skal videreføres.

Innspill 203 – Grinitun

Området er avsatt til bolig og foreslås nå avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Ut fra plankartet som nå er på høring ser det ikke ut som arealformålet er blitt endret fra dagens plan. Vi ber kommunen se nærmere på dette.

Innspill 150 – Trøgstad motorsportsenter, KBA6

Området er avsatt til idrettsanlegg, offentlig eller privat tjenesteyting og LNF-formål, og foreslås endret til kombinerte formål (idrett, næring og tjenesteyting). Vi kommunen vurdere om den faktiske arealbruken for området burde gå tydeligere frem av arealdelen, og der gjeldende reguleringsplan blir retningsgivende. Vi ser også at felt KB6 går utover denne planens avgrensning, og vi ber om at



feltet sammenfaller med denne reguleringen. Videre bør andre næringsformål heller lokaliseres i Skjønhaug sentrum, eller i allerede avsatte næringsområder i tilknytning til dette tettstedet.

Innspill 99 – Frosterud, KBA1

Området er avsatt til næringsformål, og foreslås nå avsatt til kombinert formål for bolig, næring og tjenesteyting. Området er regulert til industri i dag. Siden det er boliger i nærheten er det vurdert til at en videreutvikling bedriftene i området er begrenset. Det vises til at områder et flomutsatt og dette forholdet vil være utfordrende uansett arealbruk. Det er også store utfordringer med avløpsnett og overvann i dag. Området endres og det forutsettes at overvannsproblematikken i området løses. Det er ikke behov for mer boligreserver i tilknytning Askim i denne perioden, og vi **fraråder** at man åpner opp for boligformål her. Hvis det legges opp til boligformål her mener vi det må ses i sammenheng med planens rekkefølgekrav for utbygging i punkt 4.8 med tanke på teknisk infrastruktur.

Innspill 182 – Lokket over Vammaveien, SF2-3

Området er i dag avsatt til bolig, grønnstruktur og offentlig eller privat tjenesteyting som nå endres til sentrumsformål. Vi viser til konsekvensutredningens vurderinger med tanke på ulike utfordringer av å realisere denne utbyggingen, herunder flomhåndtering og grunnforhold. Vi vil bemerke at en løsning med lokk ikke kan fastsettes i kommuneplanen. Det vises videre til at denne utviklingen kan gå på bekostning av den øvrige tettstedsutviklingen i Askim. Det er blant annet heller ikke behov for mer boligreserver i Askim, og vi antar at ønsket utvikling av dette området tilsier boligbygging. Vi råder derfor at dette området ikke tas inn i denne omgang, og at det heller vurderes ved senere rullering av arealdelen. Eventuelt bør planen sikre en utbyggingsrekkefølge i Askim sentrum, slik at man sikrer en hensiktsmessig utvikling. Dette bør også ses i sammenheng med foreslåtte rekkefølgekrav i § 4.8, spesielt med tanke på kapasitet for vann og avløp.

Planbestemmelser

Vår juridiske avdeling har vurdert om de foreslåtte rettslige bindende planbestemmelsene har tilstrekkelig og nødvendig forankring i loven. Disse kommentarene følger som et vedlegg til dette brevet. Vedlagt ligger også en henvendelse vi har sendt til Kommunal- og distriktsdepartementet, der vi ber om avklaringer om detaljeringsgraden i arealdelen til næringsformålet og underformålet forretninger. Vi avventer svar fra departementet på dette.

Med hilsen

Gunhild Dalaker Tuseth
avdelingsdirektør
Klima- og miljøvern avdelingen

Eli Kristin Nordsiden
seksjonssjef

Innsigelsene som fremmes er godkjent av avdelingsdirektør landbruk og direktør for samfunnssikkerhet og beredskap. Dokumentet er elektronisk godkjent.

Medsaksbehandlere:

Karsten Butenschøn (naturforvaltning), 69 24 71 08, Trygve Westrum Solem (landbruk), 32 26 67 19
Lise Økland (vannmiljø), 32 26 68 04, Katrine Mabel Trovum (avløp), 22 00 35 89, Anne Danielsen
Haugland (juridisk), 69 24 71 35, Karianne Madhavi Klingenberg (samfunnssikkerhet), 69 24 75 08,
Marthine Hjersing (forurensning/avfall), 22 00 36 32 og Hege Alice Granøe, Statsforvalteren i Vestfold
og Telemark (gravplass), 33 37 23 29.





Sak: Indre Østfold - kommuneplanens arealdel -
2023 - 2034

Vår dato:

Vår ref.:

16.05.2023

2021/33080

Til:
Torgeir Fagersand

Saksbehandler, innvalgstelefon
Anne Danielsen Haugland,

Kopi til:

Internt innspill fra juridisk avdeling - kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune

Innledning

Statsforvalterens juridiske avdeling har vurdert om de foreslåtte rettslige bindende planbestemmelsene i arealdelen for Indre Østfold kommune har tilstrekkelig og nødvendig forankring i loven.

Hvilke bestemmelser en kommuneplan kan ha er uttømmende fastlagt i plan- og bygningsloven. På den bakgrunn vil bestemmelser som ikke er hjemlet i loven, være ugyldige. Kommunen har, som ansvarlig myndighet, det primære ansvar for utarbeiding av planverket. Vi presiserer at vi med dette ikke har foretatt en lovlighetskontroll av bestemmelsene. Kommunen må selv påse at de vedtatte bestemmelser er lovlig forankret.

Plan- og bygningsloven gjør det mulig å fastlegge, sikre og framstille ulike hensyn og interesser på flere måter i kommuneplanens arealdel. Det kan skje ved hjelp av arealformål, hensynssoner, generelle planbestemmelser, bestemmelser til arealformål og hensynssoner og ved bruk av kartsymboler. Arealformålene kan suppleres med bestemmelser etter §§ 11-10 og 11-11. Det kan også gis bestemmelser etter § 11-8 i tilknytning til hensynssoner, og generelle bestemmelser etter § 11-9 som har betydning for hvordan arealene kan brukes. Kommunen kan altså gi rettslige bindende bestemmelser med utgangspunkt i plan- og bygningsloven §§ 11-8 til 11-11.

Juridisk avdeling har noen kommentarer til enkelte av de foreslåtte bestemmelsene til kommuneplan for Indre Østfold kommune. Vi redegjør for dette nedenfor. Før vi går inn på enkelte bestemmelser, ønsker vi å fremheve viktigheten av å ha klare og entydige bestemmelser og hva man ikke kan ha bestemmelser om.

Vi oppfordrer kommunen til å ta med seg våre innspill i sitt videre planarbeid.

Skjønnsmessige bestemmelser

Utgangspunktet i bygningsretten er at tiltakshaver krav på tillatelse, med mindre søknaden er i strid med regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.), jf. pbl. § 21-4 første ledd. Bestemmelsen gir utrykk for legalitetsprinsippet i bygningsretten. For at en planbestemmelse skal hjemle en avslagsgrunn, må denne være tilstrekkelig «klar og entydig», jf. legalitetsprinsippet slik dette er praktisert i langvarig forvaltningspraksis. Med den bakgrunn er det problematisk med skjønnsbaserte bestemmelser.



Kommunal- og distriktsdepartementet sier i sin uttalelse av 05.11.2021¹ at:

«Klare og entydige bestemmelser

Det vedtatte plankartet og bestemmelsene må tolkes konkret for hver enkelt arealplan. Siden en reguleringsplan kan være svært inngripende for både de direkte berørte og samfunnet for øvrig, kan en ikke gå langt i å fortolke uklare bestemmelser. Det er derfor viktig at alle bestemmelser er tilstrekkelig klare og entydige, jf. veilederen om kommuneplanens arealdel punkt 4.4 og reguleringsplanveilederen punkt 6.2. I sistnevnte står det blant annet at krav som blir stilt skal være absolutte og ikke skjønnsbaserte.

Dersom bestemmelsen overlater en skjønsmessig vurdering til byggesaksbehandlingen, så vil den ofte ikke være tilstrekkelig klar og entydig. Det er behov for å ha en forutsigbar plan som både innbyggere og myndigheter forstår innholdet i. Herunder ligger også rettssikkerhetshensynet og behovet for at det ved varsling foreligger en tilstrekkelig klar og entydig plan. Berørte parter må forstå planen for at de skal ha mulighet for å fremme sine interesser, og eventuelt klage på etterfølgende vedtak.»

Flere av de foreslåtte bestemmelsene fremstår som skjønsmessige og kan bli vanskelige å praktisere. Bestemmelsene nevnt nedenfor er ikke nødvendigvis en uttømmende opplisting av bestemmelser vi anser som skjønsmessige. Bestemmelsene bør klargjøres og/eller det bør muligens vedtas retningslinjer som sier noe om det nærmere vurderingstemaet. Vi viser eksempelvis til:

- 4.13.5: «Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes.»
- 5.27: «Lekeplass og lekeplassutstyr skal ha helse- og miljøvennlige materialer og tilfredsstillende gjeldende forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Plast bør unngås.»
- 5.5.1: «Områdene kan benyttes til handel med plasskrevende varer, dvs. til trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler i tråd med regional planbestemmelse for lokalisering av handel vedtatt 21.06.2018.»²
- 5.6 a): «Områdene Brødremoen og Østreng kan benyttes til næringsformål på de arealene som ligger på flatt terreng. Areal som ligger i skråninger, kan benyttes til solkraftverk. [...]»³
- 5.9.1 h) Badestamp, svømmebasseng og lignende kan tillates og inngår som opparbeidet uteareal

Hva det ikke kan gis bestemmelser om

Bestemmelser om saksbehandling og søknadsplikt

I veilederen til kommuneplanens arealdel, utgitt av Kommunal- og distriktsdepartementet i mars 2022, står det følgende:

«4.4.7 Hva man ikke kan gi bestemmelser om

Plan- og bygningsloven §§ 11-9 til 11-11 gir ikke anledning til å gi kommuneplanbestemmelser om saksbehandling eller planprosess, eller om eventuelle dokumentasjonskrav til prosjektsøknader ut over det som følger av § 11-9 nr. 8. I retningslinjene eller planbeskrivelsen kan det likevel være hensiktsmessig å gjøre rede for

¹ Deres referanse 21/3893-3.

² Se for øvrig våre kommentarer til disse bestemmelsene

³ Se for øvrig våre kommentarer til disse bestemmelsene



hvilke øvrige saksbehandlings- og utredningskrav som vil være aktuelle etter plan- og bygningsloven med byggeforskrifter og konsekvensutredningsbestemmelser, forvaltningsloven, kulturminneloven med flere».

Det er ikke hjemmel for å vedta planbestemmelser om søknadsplikt. Planbestemmelser skal, som nevnt, ikke inneholde saksbehandlingsregler. Dette kan opplyses om i retningslinjer. I forslaget er det flere bestemmelser om saksbehandling og søknadsplikt. Vi viser blant annet til:

- 3.1 bokstav g) «Ved forurensende utslipp i nedbørsfeltet, plikter den som oppdager utslippet å umiddelbart varsle vannverkseier og kommunal drikkevannsmyndighet.»
- 3.1 bokstav i) «Alle planer om arrangementer og aktivitet der det kan være tvil om forurensningsfare, skal forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier før aktiviteten kan tillates. Dette gjelder også når innsjøene er islagt.»
- 3.1 Sone 1 Infiltrasjonsområde d) «Før planlagte tiltak kan gjennomføres, skal det utredes hvilke konsekvenser tiltaket har for grunnvannskilden. Tiltak som utgjør en fare for forurensing av grunnvannskilden er forbudt.»
- 3.1 Sone 1 Infiltrasjonsområde f) «Gjødslingsplan og plantevernjournal skal kunne fremlegges på forespørsel.»
- 3.3 «Ved [...] søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet i henhold til krav i Byggteknisk forskrift (TEK). Skredfare utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 eller senere veiledere.»
- 3.7 «Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner. Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.»
- 3.14.2 «Tiltak på fredete bygninger og anlegg, utover vanlig vedlikehold, er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et fredet kulturminne sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt utført. Alt vedlikehold må skje med tradisjonelle materialer og metoder, og større vedlikeholdsarbeider bør også meldes fra om. Alle tiltak som kommer i direkte berøring med eller ligger i nærheten av kulturminne eller kulturmiljø fredet etter kulturminneloven skal sendes kulturminneforvaltningen til uttalelse.»
- 3.15 «Innenfor sonen gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» (markaloven), jf. LOV 2009-06-05-03-35.»
- 4.5 Estetikk og miljøkvalitet b) «Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle tiltak der dette er relevant. Det skal redegjøres for bygget i seg selv og tilpasning til omgivelsene, herunder: bygningsplassering, gesimshøyder, mønehøyder, takform, farge- og materialbruk, tilpasning til eksisterende terreng og ev fjernvirkning.»
- 4.5 Estetikk og miljøkvalitet c) «For større tiltak som endrer skala på et sted, bryter horisontlinjer og landskapstrekk, eller som får særlig fjernvirkning eller lokalisering som landemerke - skal det utarbeides en estetisk analyse. Det skal redegjøres for tiltakets høyder,



form og plassering i forhold til tilpasning til omgivelser og nabobebyggelse, samt farge- og materialbruk for vegg og andre bygningselementer, vindusutforming- og plassering.»

- 4.11.1 Naturskader, grunnforhold, er hjemlet i pbl. § 11-9 nr. 8 og lyder: «Ved regulering og søknad om tiltak i områder under marin grense skal det foreligge dokumentasjon på at sikkerhet mot skred er ivaretatt, i tråd med byggteknisk forskrift (TEK) og NVEs veileder 1/2019 (Sikkerhet mot kvikkleireskred), eller etterfølgende revisjoner. Nødvendig dokumentasjon skal sendes inn i forbindelse med søknad om tiltak.» Pbl. § 11-9 nr. 8 åpner for å vedta bestemmelser om forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid. Ikke ved byggesøknad.
- 4.12 Naturmangfold: «a) Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 med tilhørende veileder skal legges til grunn ved behandling av saker som kan berøre interesser knyttet til naturmangfoldet. Vurderingene og vektleggingen av prinsippene skal komme frem av saksutredningen. b) Dersom vurderingen etter punkt a) viser at tiltaket berører interesser knyttet til naturmangfold, kan kommunen kreve at disse interessene blir nærmere utredet. Kommunen kan også kreve at alternativvurdering og/eller avbøtende tiltak gjennomføres.»
- 4.13.2 Krav til støyfaglig utredning: «Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år, skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 4.13.6 Støyfaglig utredning.»
- 4.13.6 Støyfaglig utredning: «Støyfaglig utredning skal dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, og at grenseverdier i T-1442, tabell 2 tilfredsstilles.»
- 4.13.7 Støy i bygge- og anleggsfasen: «Ved behov skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen, planen skal sendes inn samtidig med søknad om igangsettingstillatelse.»
- 4.16.1: «Alle tiltak skal planlegges slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.»
- 4.16.2: «Miljødirektoratets veiledere og databaser skal som et minimum, benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurenset grunn.»
- 4.17 Forholdet til jordloven og skogbruksloven (jf. jordloven § 2 og skogbruksloven § 2):
 - «a) På jordbruksarealer og landbruksarealer bestående av dyrka eller dyrkbar mark skal jordloven §§ 9 og 12 fortsatt gjelde fram til det er gitt igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl, jf. jordloven § 2 annet ledd. Driveplikten i jordloven § 8 følges opp så lenge arealene klassifiseres som jordbruksarealer jf. AR5 (fulldyrket jord, overflatedyrket jord eller innmarksbeite).
 - b) På skogsarealer gjelder skogbruksloven fram til det er gitt igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl, jf. skogbruksloven § 2 annet ledd, med mindre annet er angitt i reguleringsplanen.»
- 4.18.1:



«a) For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, inkludert deres sikringssoner, må det søkes kulturmyndighetene om tillatelse etter lov om kulturminner.»

«b) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og regional kulturminneforvaltning varsles, jf. kulturminneloven § 8.»

- 4.18.2

«f) Tiltak som kan forringe det kulturhistoriske verdien av kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal eller regional verdi, skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. Alle vesentlige endringer på kulturminner oppført før 1850 oversendes regional kulturminneforvaltning, jf. kulturminneloven § 25. Utover dette er det kommunens kulturminnefaglige sakkyndige som avgjør hvilke saker som skal forelegges regional kulturminneforvaltning og lokale interesseorganisasjoner. Saker av prinsipiell betydning skal som hovedregel forelegges regional kulturminneforvaltning.»

«g) SEFRAK-bygninger: Tiltak ved SEFRAK-registrerte bygninger skal vurderes å oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i kulturminneloven § 25 at kommunen er pliktig til å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse, før endring eller riving kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning.»

- 4.20

d): «Ved behandling av søknad om etablering av deponi for rene masser skal det foreligge en kvalifisert vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/stedskvalitet og naturmangfold. Det skal redegjøres for deponeringsrekkefølge, deponeringsmengde, driftsvei og transport til/fra deponiområde, eventuell gjenvinning og/eller mellomlagring av masser samt tilbakeføring/etterbruk. Landskapsplanen skal blant annet vise terrengformer/-profiler, beplantning underveis og etter endt deponering av området.»

f) «Ved alt mottak av masser kreves det dokumentasjon av forurensning. Det skal også dokumenteres at massene ikke inneholder fremmede skadelige arter (Naturmangfoldloven § 28)»

h) «Søknad om etablering av massedeponi skal sendes til regional kulturminneforvaltning for uttalelse.»

- 4.23 a) «Skilt- og reklameinnretning inntil 3,0 m² som monteres flatt på vegg er ikke søknadspliktig, jf. pbl § 20-5 e. Unntaket omfatter ikke montering av flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade.»

- 5.1 Bebyggelse og anlegg

b) «Ved regulering eller søknad om tillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for disponering av byggetomta i fastsatt målestokk. Utomhusplanen skal vise: [...] Der kommunen finner det nødvendig, vil det kunne kreves ytterligere dokumentasjon.»



c) «Ved regulering eller søknad om tillatelse der tiltaket åpenbart vil medføre trafikkøkning som kan få konsekvenser for trafikksituasjonen i området, skal det legges frem en trafikkutredning basert på blant annet trafikktegninger. [...]»

Kommentarer til enkeltbestemmelser

De enkelte bestemmelsene er markert med blå overskrift og fet skrift. Våre kommentarer fremgår under hver enkelt bestemmelse.

2.3 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner

f) Følgende områdereguleringsplaner gjelder uansett i sin helhet:

012320130001	Områdeplan Myra/TEBO
012420100002	Områderegulering for et område fra Eidsbergveien til Kulturhuset og Gimmingkrysset, gnr/bnr. 52/678 m.fl.
012420120003	Områderegulering for området vest for Dr. Randers gate, nord for Skolegata og øst for Askimbyen skole
012420120004	Områderegulering for området mellom Brugata, Askim stasjon og sentrum syd
012520150001	Områdereguleringsplan for Mysen sentrum (bortsett fra bypark PA2)

Hva menes med «gjelder uansett i sin helhet»? Reguleringsplaner gjelder inntil de blir opphevet. Mener man med denne bestemmelsen at områdereguleringsplanene skal gå foran kommuneplanen ved motstrid? Dette bør klargjøres.

4.5 Estetikk og miljøkvalitet (pbl. 11-9 nr. 6 og 7)

- a) **Alle nye byggverk, bo- og bymiljøer og ombygging av eksisterende skal være preget av en ambisjon om å skape eller beholde noe som er vakkert – i seg selv og i sammenheng med omgivelsene.**

Vi stiller spørsmål ved om «vakkert» er presist nok? Her bør kommunen vedta retningslinjer som utdyper forståelsen av dette begrepet nærmere.

4.22 Teknisk infrastruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 4)

- a) **I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg**
b) **I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.**
c) **Indre Østfold kommunes VA-norm gjelder for arbeid på kommunale VA-ledninger.**

Bestemmelsen bør også hjemles i pbl. § 11-9 nr. 8 ettersom den regulerer hva som skal redegjøres for i plansaker.

5.2 Bestemmelser til områder avsatt til boligbebyggelse (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 11- 10)

5.2.1 Boenheter

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan som gjelder antall boenheter tillates disse områdene bebygget med to boenheter. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundærleilighet eller én tomannsbolig.



Hva menes med «disse områdene». Vi legger til grunn at kommunen mener hver tomt som ligger i disse områdene. Dette bør presiseres tydeligere.

5.2.3 Høyder

Regulert etasjebegrensning oppheves. [...]

5.2.4 Tak

Regulert takform og takvinkel i eldre reguleringsplaner oppheves. Dette gjelder planene som er vedtatt før 01.01.2020.[...]

Det er uklart hva kommunen mener med «regulert etasjebegrensning oppheves» og «regulert takform og takvinkel i eldre reguleringsplaner oppheves». Reguleringsplaner oppheves ikke gjennom kommuneplanens arealdel. Saksbehandlingsreglene som følger av pbl. § 12-14 må følges for å oppheve hele /deler av en reguleringsplan. Vi anmoder kommunen å tydeliggjøre hva som menes med «oppheves».

5.3.1 Minste uteoppholdsareal (MUA)

a) Bestemmelsene om minste uteoppholdsareal i pkt. 5.2.6 gjelder også i sentrumssonene, men kravene til areal kan reduseres: Minste uteoppholdsareal MUA = 25 m² pr. boenhet.

Det er noe uklart hva som menes med denne bestemmelsen. Er kravet MUA= 25M² pr boenhet, og kan i tillegg kravene reduseres? Det er ikke adgang til å vedta egne dispensasjonsbestemmelser i plan. Dispensasjoner gis med hjemmel i pbl. § 19-2.

b) Krav til uteoppholdsarealer kan delvis tilsidesettes for prosjekter som innen et felt kompletterer overordnede historiske gate- og bebyggelsesstrukturer, og ikke har nok tomteareal til å tilfredsstille kravene på egen tomt. Unntak skal vurderes konkret i den enkelte plan- eller byggesak. Nærområdetilbudet skal dokumenteres dersom unntaksbestemmelsen tas i bruk.

Bestemmelsen er lite forutsigbar, og det kan stilles spørsmål ved om kommunen her oppstiller en egen dispensasjonsbestemmelse, ref. vår kommentar over. Hva ligger i «delvis tilsidesettes»?

5.5 Bestemmelser for næringsbebyggelse innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

b) Det tillates etablering av detaljvarehandel (dagligvareforretning) med totalt bruksareal inntil 3000 m² i området Hurrahølet innenfor en radius på 200 m fra krysset Osloveien – Langnesveien.

5.5.1 Avlastningsområder for handel med plasskrevende varer (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)
Følgende næringsområder er avlastningsområder for handel med plasskrevende varer og vist på plankartet med arealformål «eksisterende næringsbebyggelse» og kombinert bebyggelse og anleggsformål (Sekkelsten): [...]

Områdene kan benyttes til handel med plasskrevende varer, dvs. til trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler i tråd med regional planbestemmelse for lokalisering av handel vedtatt 21.06.2018.



Kommunen har brukt underformålet «næringsbebyggelse» og foreslått bestemmelser som regulerer handel. Det fremgår av veileder til Kart- og planforskriften side 60 at næringsbebyggelse omfatter industri-, håndverks og lagervirksomhet. Formålet omfatter ikke forretning/handel og tjenesteyting. Vi stiller derfor spørsmål ved om næringsbebyggelse er rett formål her sett hen til foreslåtte bestemmelser. Samtidig stiller vi spørsmål ved lovligheten av bestemmelsene, jf. nedenfor.

5.6 Bestemmelser for områder avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

a) Områdene Brødremoen og Østreng kan benyttes til næringsformål på de arealene som ligger på flatt terreng. Areal som ligger i skråninger, kan benyttes til solkraftverk. [...]

Når det gjelder næring (og forretning), er spørsmålet hvor detaljerte bestemmelser det er anledning til å vedta i kommuneplan.

Forretninger/plasskrevende varer

Veileder til kommuneplanens arealdel fra 2022 sier dette om underformålet forretninger, under punkt 4.5.2.2.5:

«Formålet omfatter arealer og bygninger for detaljhandel.

Detaljhandel omfatter all form for varesalg til private sluttbrukere.

Noen former for arealbruk som naturlig hører under næringsbebyggelse (for eksempel håndverksvirksomhet eller utsalg av gårdsprodukter) eller tjenesteyting (salg av tjenester), kan også tillates på arealer som er satt av til formålet forretninger. Det vil være klagjørende å presisere dette nærmere i planbeskrivelsen og eventuelt bestemmelsene der en slik bruk er aktuell.

Forretninger inngår også i formålene kjøpesenter og sentrumsformål.»

Spørsmålet er om pbl. § 11-9 åpner for å vedta bestemmelser om detaljhandel og plasskrevende varer. Fra *reguleringsplanveilederen* utarbeidet av departementet siterer vi:

«4.1.5 Forretninger Formålet brukes til å definere areal for forretninger, det vil si virksomheter som i hovedsak driver med kjøp og salg av varer. I bestemmelsene kan det angis at det skal være forretninger for plasskrevende varehandel, annen detaljvarehandel eller dagligvarer. Bransjeregulering, eller konkretisering av bestemte varegrupper utover dette er ikke tillatt.»

Det fremgår her at man i *reguleringsplan* kan ha bestemmelser som angir forretninger for plasskrevende varehandel, annen detaljvarehandel eller dagligvarer. Bransjeregulering eller konkretisering av bestemte varegrupper utover dette er ikke tillatt.

Departementets veileder til kommuneplanens arealdel av mars 2022 omtaler ikke denne problematikken. Dette kan tyde på at det ikke er ment å ha slike detaljerte bestemmelser om type varehandel i kommuneplanens arealdel. I tillegg må det legges til grunn at forbudet mot bransjeregulerende bestemmelser og bestemmelser om konkrete varegrupper også gjelder for



vedtakelse av kommuneplanbestemmelser. Vi viser her til at planer i utgangspunktet regulerer fysiske omgivelser.

Pbl. § 11-9 nr. 5 åpner for å vedta bestemmelser om «byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt, reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter § 28-7 og utnytting av boligmasse etter § 31-6». Bestemmelsen åpner med dette ikke opp for detaljering av varehandel. Vi kan heller ikke se at andre alternativ i §§ 11-9 til 11-11 åpner for dette. Bakgrunnen er nok at kommuneplanens arealdel er ment å være en grovmasket, overordnet plan. Avklaringer av detaljhandel og plasskrevende varer skal gjøres i reguleringsplan.

Vi kan heller ikke se at plan- og bygningsloven §§ 11-9 til 11-11 åpner for å vedta bestemmelser om type næringsvirksomhet. Relevant alternativ er pbl. § 11-9 nr. 5, og som nevnt over kan vi ikke se at den åpner for nærmere konkretisering av type varehandel eller næringsvirksomhet.

Vi sendte 09.03.2022 brev til Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) med anmodning om tolkningsuttalelse om disse spørsmålene knyttet til **underformålet forretninger og næringsbebyggelse** i kommuneplanens arealdel⁴. I foreløpig svar 05.07.2022 og 15.03.2023 svarer KDD at de arbeider med de problemstillingene som vi tar opp.

5.7 Bestemmelser til idrettsanlegg innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5 og § 11-10)

IDR4 Jørgentvedt motorsportanlegg

Som en del av reguleringsplanen for området skal det utarbeides konsekvensutredning av planlagt aktivitet, jf. Forskrift om konsekvensutredninger. Støy, jordressurser og klimagassutslipp, herunder muligheter til å ta vare på deler av myra, skal utredes særskilt. Reguleringsplanen for området må fastsette støykrav i anleggets åpningstider, beskrive andre avbøtende tiltak i forhold til støy, og fastsette driftstider for baneanlegget slik at hensynet til nærliggende bebyggelse blir ivaretatt. Eventuell bilsporelatert næringsvirksomhet på motorparkens område må avklares i reguleringsplan.

Som nevnt tidligere er det ikke anledning til å vedta juridisk bindende bestemmelser om saksbehandlingsregler i kommuneplanens arealdel, foruten det som følger av pbl. § 11-9 nr. 8. Krav om konsekvensutredning følger av plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredninger. Vi stiller spørsmål ved om ikke 3. og 4. setning skal hjemles i pbl. § 11-9 nr. 8, og ikke §§ 11-9 nr. 5 og § 11-10.

5.9.1 Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse plassering og form

b) Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd.

Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal (BYA).

Det fremgår av veileder til Grad av utnytting⁵ side 11 at grad av utnytting angis og beregnes i samsvar med byggt teknisk forskrift og denne veilederen.

⁴ Vår referanse: 2022/1458 og vedlagt.

⁵ [grad_av_utnytting.pdf \(regjeringen.no\)](#)



Etter byggt teknisk forskrift (TEK 17) § 5-4 og veilederen til bestemmelsen skal visse deler av takoverbygget medregnes i bruksarealet. Vi stiller derfor spørsmål ved gyldigheten ved å unnta «overbygget» fra beregningen av bruksareal. Slik bestemmelsen er utformet fremstår det som at alle overbygg inntil 10 m² ikke skal regnes med i BRA.

c) Det tillates to bygg på tomte, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 10 m² BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA).

Vi viser til det vi har skrevet over om bestemmelser om beregning av grad av utnytting som avviker fra byggt teknisk forskrift med veileder. Det følger av TEK17 § 5-7 at parkeringsareal skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Antall plasser og parkeringsløsning som medregnes skal være i samsvar med gjeldende reguleringsplan eller kommuneplanbestemmelser. Videre fremgår det av TEK17 § 5-4 at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter § 5-7. I veilederen om grad av utnytting side 28 står det: «Arealet som er nødvendig for å dekke parkeringsbehovet på en tomt skal medregnes i bruksarealet for bebyggelsen på en tomt (BRA), se også under omtale av TEK10 § 5-7.» Vi kan heller ikke se at man kan unnta andre utvendige konstruksjoner fra å regnes med i BRA. Videre er det uklart hva som menes med «andre utvendige konstruksjoner». Vi stiller derfor spørsmål ved gyldigheten av dette unntaket.

5.11 Landbruk- natur- og friluftsmål (LNF) (pbl. § 11-11 nr. 1)

b) I LNF-områder er etablering av nye bolig-, fritids- eller næringseiendommer og deling av grunneiendom ikke tillatt. Unntak er:

iii. Fradeling av arealer som etter kommunens vurdering har marginal betydning, dersom disse ikke berører dyrket/dyrkbar mark, eller ikke er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftsmål.

d) Framføring av kommunale vann- og avløpsledninger, etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE, stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg samt fibernettledninger og lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsmål.

Åpner man gjennom disse bestemmelsene også for fradeling og framføring av kommunale vann- og avløpsledninger for tiltak som ikke er i samsvar med LNF-formålet? Dersom tiltakene ikke er i samsvar med LNF-formålet, må de falle innenfor formålet LNF-spredd og kravene i pbl. § 11-11 nr. 2 må oppfylles. Vi vil skrive mer om hvordan LNF-spredd angis i plan nedenfor.

5.11.2 Bestemmelser for boliger i LNF-områder der spredd boligbebyggelse er tillatt (jf. pbl § 11-11 nr.1 og 2)

c) Det er tillatt med to boenheter per eiendom. Ny boenhet på eksisterende boligeiendom kan bare etableres som sekundærleilighet i eksisterende bolig eller ved å bruke eksisterende bygninger på eiendommen.

e) Tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse er tillatt. Det tillates 2 mindre frittliggende garasjer/uthus med totalt inntil 80 m² BYA med 6 og 4 meter maksimal møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.



Det åpnes her for tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring, her utvikling av eksisterende boligeiendommer. Spredt boligbygging må forholde seg til kravene i pbl. § 11-11 nr. 2.

I følge pbl. § 11-11 nr. 2 kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om

«at spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvis søknader eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i arealplanen». (vår understrekning).

Veiledning

For videre veiledning om hvordan man angir LNF spredt i kommuneplanens arealdel viser vi til veilederen «Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse» utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet mai 2020.

https://www.regjeringen.no/contentassets/484b338692f54efeb7db1f649baea921/no/pdfs/veilederspredtbebyggelse_for-pdf_uten-forside.pdf

Denne angir hvordan man kan angi LNF spredt bebyggelse i samsvar med de krav som følger av plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2. Vi finner grunn til å vise til noen av vurderingene som fremkommer i veilederen, særlig punkt 3:

«Områdeavgrensning og lokalisering av arealer for LNFR spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse må være så presis at både kommunestyret, fylkeskommunen og statlige myndigheter kan ta stilling til om den foreslåtte arealbruken er i samsvar med kommunale, nasjonale og regionale hensyn. Riktig framstilling i plankart og presise bestemmelser er derfor en forutsetning. Det er kart- og planforskriften med tilhørende veiledning som gir Spredt bebyggelse i LNFR-områder hjemles i to bestemmelser; pbl §§ 11-7 nr. 5 bokstav b) og 11-11 nr. 2. I tillegg kommer § 11-11 nr. 5 til anvendelse så langt det er relevant. Det er dermed en del formelle krav til angivelse av arealer til LNFR spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse eller annen bebyggelse som må ivaretas. Disse gjennomgås i det følgende. Kravene gjelder både planlagt framtidig utbygging og angivelse av eksisterende spredt bebyggelse.

3.1 Kommunen kan velge mellom ulike framstillingsmåter Det er tre hovedmåter å sette av et område til LNFR spredt bebyggelse:

3.1 Framstillingsmåter for LNFR spredt bebyggelse i kommuneplanens arealdel

1.a) Arealformål i plankartet i kombinasjon med bestemmelser.

b) Arealformål i kartutsnitt (med egnet målestokk) av plankartet i kombinasjon med bestemmelser.

2. Bestemmelser i kombinasjon med illustrasjoner/illustrasjonskart, som er retningslinjer eller eventuelt er gjort juridisk bindende som bestemmelse innenfor rammen av pbl §§ 11-8, 11-9 og 11-11.

3. Bestemmelser alene, eventuelt kombinert med illustrasjoner uten rettslig virkning, som da vil være retningslinjer.»

Når det gjelder kommuneplanbestemmelse 5.11.2, er vi usikre på om alle eksisterende boliger i LNF områder er avsatt som LNF-spredt på foreslått plankart. Vi kan ikke se at det er utarbeidet



illustrasjon eller lignende som viser hvor denne bebyggelsen befinner seg. Bestemmelsene må derfor anses som angivelse av LNF-spredt ved kun bestemmelser. Spørsmålet er om bestemmelsen tilfredsstillende kravet til omfang og lokalisering. Vi ber kommunen ta dette med seg i det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel.

På plankartet er det angitt LNF-spredt næringsbebyggelse. Vi kan ikke se at det er knyttet bestemmelser til dette formålet. Vi minner om at pbl. § 11-11 nr. 2 kun åpner for LNF-spredt når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i planen.



Statens vegvesen

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Postboks 34

1861 TRØGSTAD

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Jan Antonsen / 69243554

Vår referanse:
21/267172-4

Deres referanse:
20/3423 – 314 /
BENSAND

Vår dato:
31.05.2023

Uttalelse – høring og offentlig ettersyn – forslag til kommuneplanens arealdel 2023–2034 – Indre Østfold kommune

Vi viser til kommunens brev av 15. februar 2023 med forslag til kommuneplanens arealdel 2023–2035. Indre Østfold kommune har presentert kommuneplanens arealdel i regionalt planmøte 2. mai 2023. Frist for å gi merknader var 25. mai 2023. Vi beklager at vår uttalelse er noe forsinket.

Statens vegvesens ansvar

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i nasjonal transportplan (NTP), statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vårt samfunnsoppdrag er å utvikle og tilrettelegge for et helhetlig og framtidsrettet transportsystem i hele landet, som fremmer framkommelighet, reduserer transportulykkene og bidrar til omstilling til lavutslippssamfunnet.

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Det betyr at vi har et overordnet ansvar for at trafiksikkerhet, klima og miljøsyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger, gater og løsninger for gående og syklende.

Uttalelse

Varsel om oppstart

Statens vegvesen uttalte seg til varsel om oppstart av planarbeidet og til planprogrammet i brev av 22. desember 2021 (vår referanse 21/59455–8).

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Vi var opptatt av at det i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter skal legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. En samordnet areal- og transportplanlegging skal sikre effektiv arealbruk og bygge opp om miljøvennlige transportformer.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Det er et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Dette vil også bidra til å få ned utslippene.

Andre tema i vårt innspill var trafiksikkerhet, universell utforming, syklende og gående, parkering (bil og sykkel), byggegrenser langs riksveg, luft, støy, bilfri soner (hjertesoner) og avkjørsler.

Byggegrenser

Det skal i forbindelse med oppstart av arbeid med kommuneplanens arealdel vurderes om det skal inntas byggegrenser langs offentlige veger i kommuneplanen. Vi anbefalte i vårt innspill ved planoppstart å ta dette inn i bestemmelsene, og det har kommunen gjort, jf. bestemmelse 4.10.1. Dette medfører at plan- og bygningsloven får den sektorovergripende og samordnende rolle som er forutsatt.

Bokstav g) i bestemmelsen kan eventuelt utgå da det samme står i første setning.

Støy

Støy gir helseproblemer og svekket livskvalitet for mange mennesker. Hvor sterkt vi plages avhenger både av støynivå og når på døgnet vi utsettes for den. Økt trafikk og økt kapasitet kan gi større støyproblemer. Vegtrafikkstøy er den største støykilden utendørs og årsak til nesten 80 % av den totale støyplagen hos befolkningen. Støy bidrar til mistriivsel og forstyrrer blant annet nattesøvn og hindrer kommunikasjon, konsentrasjon og læring. Det er påvist at støy kan gi kortvarige fysiologiske forandringer som er typiske for psykisk stress. Helseplager grunnet støy er det miljøproblemet som rammer flest personer i Norge.

Det fremgår av bestemmelsene 4.13.1 og 4.13.6 at ved regulering og søknad om tiltak «skal den til enhver tid gjeldende Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 legges til grunn for planleggingen.» Samtidig står det også at «grenseverdier i T-1442, tabell 2 [skal] tilfredsstilles ved søknader om tiltak.»

Vi mener en slik formulering kan skape tvil om hvilke grenseverdier som gjelder, og anbefaler derfor å kreve at grenseverdiene gitt i tabell 2 i T-1442/2021, gjøres gjeldende for planen uten samtidig å vise til senere retningslinjer. Alternativt kan tallfestede aktuelle grenseverdier tas inn i planbestemmelsene. Da vil grenseverdiene være entydig definert selv om retningslinjen senere revideres.

I bestemmelse 4.13.3 mener vi det er feil å liste opp kontor og overnattingssteder blant bebyggelse med støyfølsom bruksformål, jf. definisjonen på side 26 i T-1442/2021.

Første ledd i bestemmelse 4.13.3 bør strammes opp da den inneholder veiledning som ikke bærer preg av å være en bestemmelse (skal-krav). Det kan eventuelt tas inn i en retningslinje.

Bestemmelse 4.13.3 bokstav a) punkt i omtaler «skoler, barnehager og boliger.» Vi mener det er riktig i stedet å skrive «bygninger med støvfølsomt bruksformål». Da blir bestemmelsen i tråd med det som ellers står i bestemmelsene 4.13.3 og 4.13.4.

Universell utforming

Agenda 2030 med de 169 bærekraftsmålene ble vedtatt av FNs medlemsland i 2015 og er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene. Et sentralt prinsipp i 2030-agendaen er at ingen skal utelates, «Leave no one behind». Det innebærer at de mest sårbare og marginaliserte menneskene og gruppene i verden skal inkluderes i utviklingen, også de med permanent eller midlertidig funksjonsnedsettelse. Universell utforming er derfor en viktig forutsetning for å oppfylle bærekraftsmålene.

Nasjonal transportplan fremhever også hensynet til barn og unge og legger føringer om at flest mulig skal kunne sykle og gå til skolen. Dette må skje gjennom planlegging av transportsystemene, og det er viktig å vektlegge at universell utforming ikke bare er til fordel for de som har behov for slik tilrettelegging, det innbyr også alle til å gå og sykle mer.

Vi synes bestemmelse 4.15 er viktig da det ved utarbeidelse av reguleringsplaner settes krav om at det skal redegjøres for hvordan universell utforming skal sikres. Det er også bra at bestemmelse 4.9.1 om bilparkering setter krav til antall og utforming av parkeringsplasser for forflytningshemmede.

Luftkvalitet

I bestemmelse 4.14 bør tittelen på T-1520 rettes til «retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging.»

Grååsen II (innspill nr. 012)

Arealet ligger øst for eksisterende boligområde i Grååsen. Kommunedirektøren fraråder å ta forslaget inn i kommuneplanen og begrunner det blant annet med støybelastning fra E18. Vi støtter dette da det i eksisterende Grååsen har vært mange klager på støy selv om støyreducerende tiltak ble utført ved bygging av E18. Ved eventuell utbygging av Grååsen II vil alle støytiltak måtte belastes utbyggerne. Vi registrerer at politikerne likevel ønsker at arealinnspillet legges inn på plankartet.

Sletner (innspill nr. 057)

Forslag til nytt næringsareal gjelder et skogareal mellom fylkesveg 128 og E18. Eier har i flere år søkt om at området skal bli næringsområde, og har fremmet en reguleringsplan for området. Kommunestyret har vedtatt planen, men det foreligger innsigelser fra Statsforvalteren i Oslo og Viken, Viken fylkeskommune og Statens vegvesen.

Det ble gjennomført meklingsmøte 13. januar 2013 hos Statsforvalteren i Oslo og Viken og dialogmøte 26. januar 2023 hos Indre Østfold kommune, men meklingen er ikke avsluttet. Vi ber om at arealet fremstilles på plankartet og omtales slik det er i samsvar med referatene fra ovennevnte møter.

I konsekvensutredningen for arealinnspillene fremgår det under tema *trafikk* (side 81) at Statens vegvesen på grunn av trafiksikkerheten er restriktiv med å tillate bygging inntil E18, men trafiksikkerhet er ikke vår hovedbegrunnelse. Nasjonale hovedveger bør ha utvidet byggegrense for å hindre gjenbygging langs de viktigste hovedvegene, spesielt i kryssområder og for å sikre korridor for fremtidige utvidelser/omlegginger.

Fiskerud (innspill nr. 120)

Forslagsstiller ønsker å endre arealbruken fra LNF til næring for å være samsvar med faktisk bruk. Dette kan sikre fremtidig bruk av eiendommen ved overdragelse til ny eier.

Området har adkomst fra riksveg 22 via Fiskerudveien. Krysset med riksvegen er dårlig. Vegene møtes med svært spiss vinkel, og Fiskerudveien stiger ganske bratt opp mot riksvegen. Utvidet eller endret bruk av Fiskerud vil sannsynligvis medføre krav om kryssutbedring fra Statens vegvesen.

Krosbykrysset (innspill nr. 126)

Området som ligger mellom fylkesveg 128 og E18 ved pendlerparkeringen. Grunneier ønsker at området skal nyttes til næring, parkering for tunge kjøretøy og utvidet pendlerparkering. Kommunedirektørens anbefaling er at forslaget delvis tas inn i kommuneplanen ved at det avsettes 8 daa til utvidelse av eksisterende pendlerparkering. Opprinnelig forslag er i strid med jordvernstrategi og gjeldende reguleringsplan. Vi støtter kommunens konklusjon.

Statens vegvesen Transport og samfunn

Med hilsen

Anders O. T. Hagerup
seksjonssjef

Jan Antonsen
sjefingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN, Postboks 325, 1502 MOSS
VIKEN FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Kommentarer og faglige råd til kommuneplanens arealdel Indre Østfold kommune – Viken fylkeskommune mai 2023.

Vedlegg 4

Kulturarv

Bruken av hensynssone H550 i planen

Flere steder i KPA IØK brukes hensynssone H550 landskap der det bør være, eller i tillegg bør være, H570 kulturmiljø. Vi ber om at dette rettes opp for å tydeliggjøre kulturminneverninteresser som er gjeldende. Dette vil bedre forutsigbarheten og kvaliteten i kommende reguleringsplaner.

Eksempler fra planen:

- Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA), 309 Glomma gjennom indre Østfold.

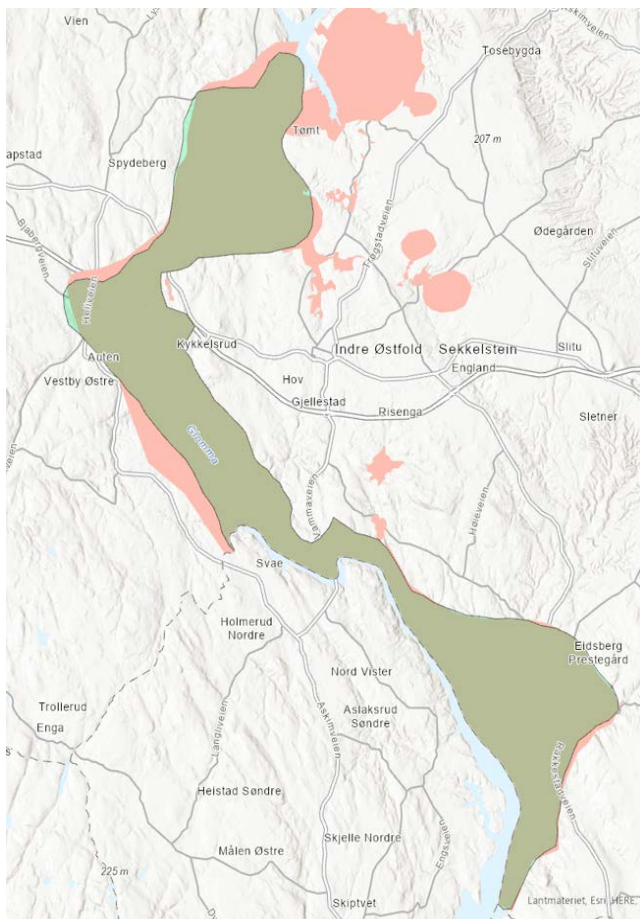
Siden det er forskjell i utstrekningen på KULA 309, Glomma gjennom Indre Østfold landskap 309 og Hensynssone H550_1 må KULA-landskapet gis egen hensynssone H570 med tilhørende retningslinjer. Alternativt kan KULA landskapet gis en egen hensynssone H550 med tilhørende bestemmelser og retningslinjer som speiler kulturminneverninteressene.

Det er forskjell på hensynssoner knyttet til natur og kultur, selv om de til dels til dels kan ha overlappende bestemmelser og retningslinjer. KULA-landskapet Glomma gjennom Indre Østfold har nasjonal verdi og er det eneste av sitt slag i kommunen. Dette er ikke spesifikt omtalt i arealplanen. I planen er i stedet store deler av det kulturhistoriske landskapet gitt hensynssone H550_1 – Landskap.

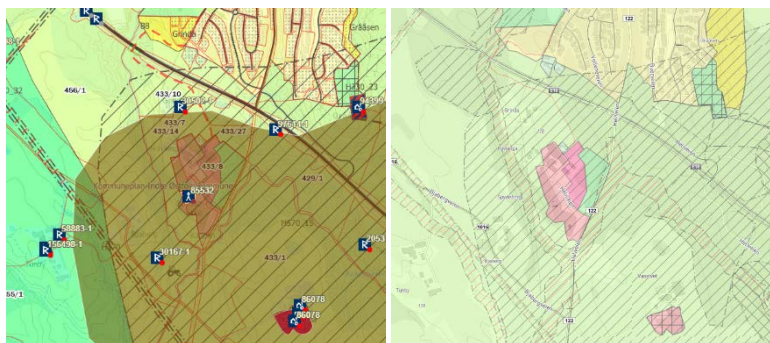
Kommunen må synliggjøre i kommuneplanens arealdel at dette er områder der det skal tas særlig hensyn til kulturminneinteressene knyttet til selve landskapet. Dette kan for eksempel gjøres i form av hensynssoner (H570) med tilhørende retningslinjer.

Det er ikke nødvendigvis noen motsetning mellom formuleringen: *Det skal tas særskilte hensyn til landskap og naturverdier* og opprettholdelsen av de Kulturhistoriske landskapsinteressene i området, men det kommer ikke godt nok frem at landskapet først og fremst er et Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse og sekundært et landskap hvor det skal tas særskilte hensyn til naturverdier, verdiskaping rekreasjon og friluftsliv. KULA landskapet 309 Glomma gjennom indre Østfold må være synlig i kartgrunnlaget som en egen hensynssone H570, og det må knyttes spesifikke bestemmelser til denne som viser at det dreier seg om et kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse.

Per i dag er det heller ikke mulig å identifisere dette landskapet slik det er definert i Askeladden til tross for at det legger store føringer på bruken av landskapet. Dette er f.eks. synlig rett vest av Bjaberg hvor Kula landskapet er større enn H550_1 og ikke samsvarende. Motsatt er tilfelle sør og øst av Glomma ved Kykkelsrud her er H550_1 vesentlig større enn KULA landskapets utstrekning.



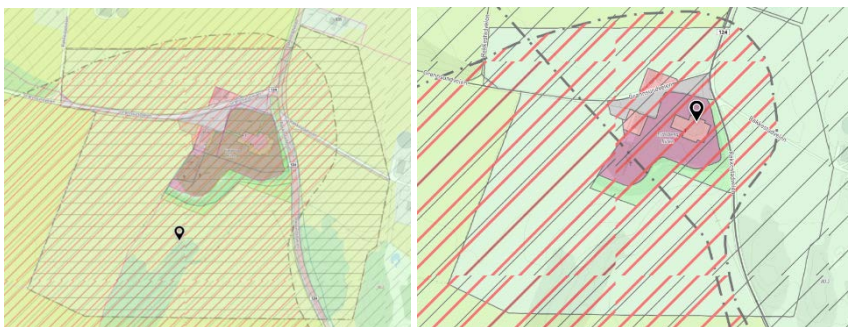
Figur 1: KULA 309 i oliven. H550 i fersken. Det er forskjeller i utstrekning og innhold i de to områdene. KULA 309 bør vises som en egen hensynssone H570 i planen for å legges lesbarheten og forutsigbarheten i fremtidig planarbeid både av forvaltningen og utviklere.



Figur 2: Høyre figur viser KULA området i brunt sammen med eksisterende H570_15 sone. Venstre figur viser forslag til ny plan med tilhørende H550_1 sone. H550_1 fanger ikke opp hele KULA landskapet. KULA 309 markeres som egen hensynssone H570.

Området rundt Eidsberg kirke ligger med H570 og H560 i gammel plan. I planforslaget er dette endret til H550_1-1. Retningslinjene fanger opp mange av kulturminneinteressene i området, men her bør det skilles mellom kulturmiljø, biologiske verdifulle miljøer, jordbruksareal kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv og lages hensynssoner for de enkelte verdiene som har ulik utstrekning og til dels svært ulikt innhold. Kulturmiljøet i området bør defineres og avgrenses i en egen hensynssone H570 slik at kulturminneverninteressene i området kommer bedre frem i planen.

Bruken av H570 er *særdeles* viktig i områder med nyere tids kulturminner (etter 1537) siden disse ikke i like stor grad er fredet/vernet etter Kulturminneloven til tross for at det er vesentlige kulturminneverninteresser til stede. Manglende bruk av H570 gjør videre forvaltning og utvikling av slike områder lite forutsigbar for kommunen, forvaltningen og utviklere.

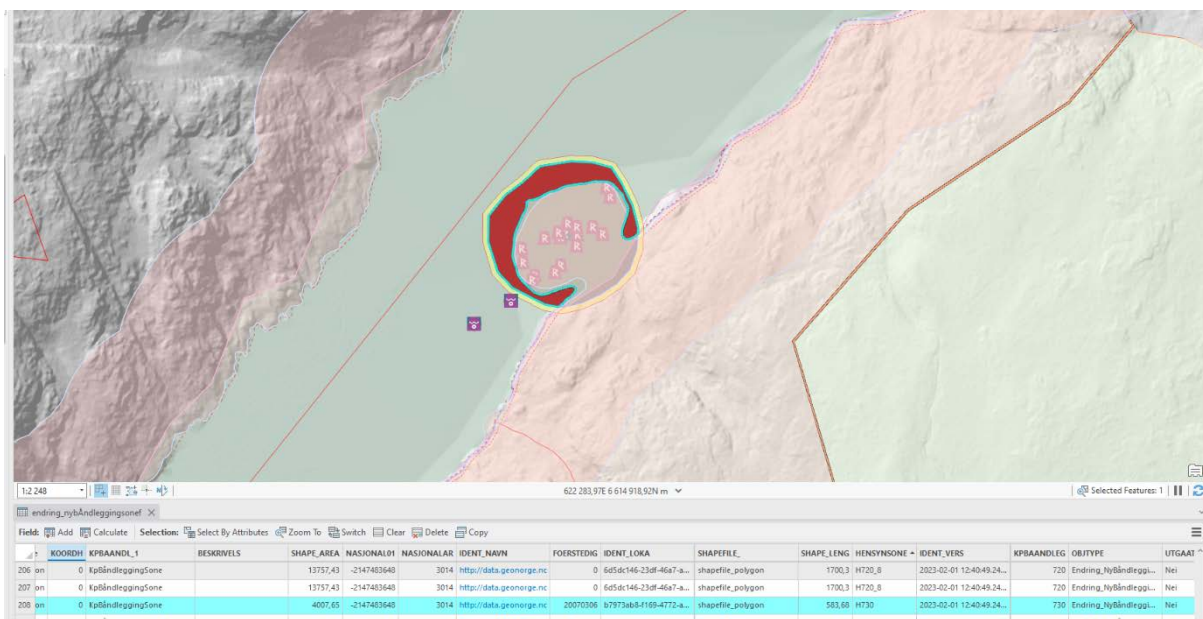


Figur 3: Gammel plan til venstre og det nye planforslaget til høyre. Tilsynelatende svært like, men bruken av kun en hensynssone H550 endrer mye og «tynner ut» formidlingen av kulturminneinteressene i et område.

Endringer av båndleggingssone H730

I planforslaget er det gjort 13 endringer av hensynssone H730 – båndlegging etter kulturminneloven. Mange av endringene er svært små og virker som de er et teknisk resultat av arbeidet med kartfilene. En endring, det båndlagt området ved Sandoholmen, er imidlertid av større betydning. Endringene bør rettes slik at geografien samsvarer med Askeladden-dataene.

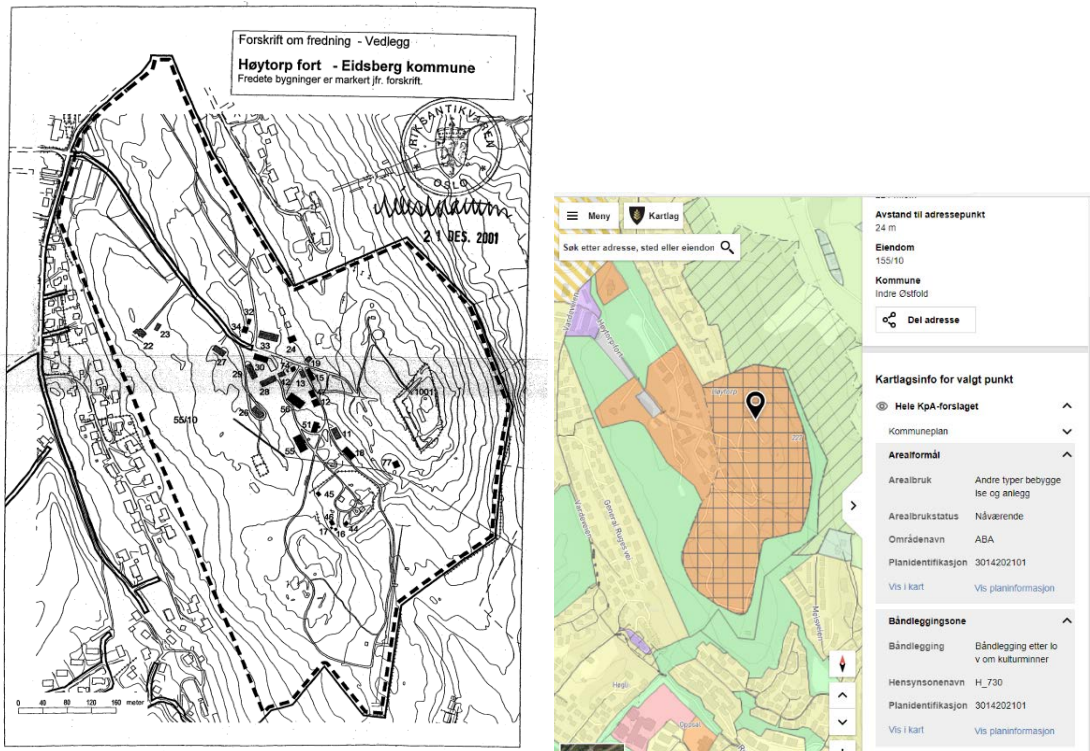
Et eksempel fra planen er Sandoholmen (ID122794) i Glomma, en steinalderbolplass registrert med arealer ut i elva. I planforslaget er disse arealene ikke inkludert i Hensynssonen H730 som er lagt i kartet. Dette bør rettes for bedre å spile virkeligheten. Båndleggingssonen gjelder hele boplassen slik den ligger i Askeladden.



Figur 4: Sandstangen i Glomma. Det røde arealet viser forskjellen mellom båndlagt areal i Askeladden og det ferskenfargete båndlagte arealet i planforslaget.

Bruken av båndleggingssone H730 på Høytorp fort

Et annet eksempel er bruken av H730 på Høytorp fort. Det er ikke samsvar mellom bruken av H730 i planforslaget og intensjonen i fredning av Høytorp fort. H730 må speile fredningen for å unngå misforståelser og sikre forutsigbarheten i området.



Figur 5: Fredningskartet til venstre og planforslaget til høyre. Det er ikke samsvar mellom bruken av H730 sonen og fredningskartet.

Konsentrasjoner av kulturminner

Det finnes flere konsentrasjoner av automatiske fredete kulturminner i planen. Disse er gitt felles generelle hensynssoner (§ 3.6 og § 3.8 i Bestemmelser og hensynssoner) H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner og H570 Hensynssone Kulturmiljø.

Bruken av hensynssonene dekker ikke alle de automatiske kulturminnene som er registrert i kommunen. Det ville heller ikke vært hensiktsmessig. Konsentrasjoner og spredningen av kulturminner bør imidlertid vises i et temakart. Kommunekartet per i dag løser dette via et web-layer fra Askeladden hvor man kan huke av for å vise kulturminnene, men et tema kart bør vurderes for å rendyrke informasjonsverdien, lettere vise bestanden og spredningen og øke forutsigbarheten ved bruk av kommuneplanens arealdel som verktøy.

PS 143/2023 Høringsuttalelse - Kommuneplanens arealdel 2023 - 2034 - Indre Østfold kommune

Fylkesrådets forslag til vedtak

1. Viken fylkeskommune vil berømme Indre Østfold (IØK) kommune for den grundige innsatsen som er lagt ned i utarbeidelse av forslag til kommuneplanens arealdel for IØK 2023 –2034. Kommunen har gjort en stor jobb med å erstatte de fem eksisterende kommuneplanene med én samlet kommuneplan for IØK.
2. Omfanget av utbyggingsområder til bolig er vesentlig større enn behovet tilsier i forhold til den forventede befolkningsveksten. Dette leder til en uønsket arealutvikling. Boligområdene i pkt. a-g kan tas ut av planforslaget uten av det går på bekostning av kommunens mulighet til å dekke arealbehovet for befolkningsveksten i planperioden. I kombinasjon med andre hensyn fremmer Viken fylkeskommune derfor innsigelse til følgende områder foreslått til ny boligbebyggelse:
 - a) Nr. 006 Kjellås, på grunnlag av konflikt med KULA-landskapet og fylkesplanens føringer for bolig-, areal- og transportplanlegging, samt jordvern.
 - b) Felt B1-13, nr. 079 Tømmeråsen, på grunnlag av konflikt med fylkesplanens føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det vektlegges også at eventuell utbygging er i konflikt med friluftsliv.
 - c) Felt B1-10 Kykkelsrudlinna, på grunnlag av konflikt med fylkesplanens føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
 - d) B0-9, nr. 012 Grååsen, på grunnlag av konflikt med kulturminnehensyn, fylkesplanens føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, hensyn til barn og unge og friluftsliv.
 - e) B0-3, nr. 014 Wegger 1 og B0-2, nr. 156 Berg Brødholt, på grunnlag av konflikt med fylkesplanens føringer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging.
 - f) B4-4, nr. 023 Åsen skog III, på grunnlag av konflikt med fylkesplanens føringer for utvikling i lokalsenter. Det vektlegges også at området er vurdert å være et viktig vilttrekk og nærturterreng.

Vi fraråder sterkt forslag til boligområder som ligger i lokalsenter:

- g) nr. 034 Langseter, nr. 073 og B4-3, nr. 074 Morstong/Slitu og nr. 110 Finnstad, frarådes sterkt på grunnlag av konflikt med fylkesplanens føringer for utvikling i lokalsenter.
3. Fylkesrådet fremmer innsigelse til næringsområdene Brødremoen (157) og Østereng (167) begrunnet med strid med Kommunedelplan Slitu-Momarken, båndlegging etter lov om kulturminner og konflikt med automatisk fredet kulturmiljø hovedsakelig i form av gravhauger, slik det er beskrevet i saksframstillingen.

Brødremoen og Østereng må fortsatt omfattes av krav om helhetlig reguleringsplan og gjeldende Kommuneplanbestemmelse § 2-2 må videreføres for å sikre at følgende planer gjelder:

*PlanID 01252008001 Kommunedelplan Slitu – Momarken vedtatt 19. juni 2014 og
PlanID 01222008001 Kommunedelplan Slitu – Momarken vedtatt 4. september 2019*

4. Fylkesrådet fremmer innsigelse til multisportanlegg på Sletner KBA7 (057) - idrettsformål. Fylkesrådet fremmer også innsigelse til næringsformål i det samme området, ihht. politisk vedtak datert 7. mars 2023: *alternativ næring på dette arealet må være i synergi med filmbyen*. Området er i konflikt med langsiktig arealstrategi, siden området ligger på dyrkbar mark med høy bonitet, området ligger utenfor fylkesplanens tettstedsgrænse og er ikke tilrettelagt med sosial og teknisk infrastruktur.

Fylkesrådet mener at idrettsanlegg og idrettstilbud (arealene) rettet mot allmennheten skal ligge der folk bor og oppholder seg, og være en ressurs for nærmiljøet. Anlegg med særlige samfunnsnyttig formål, som henvender seg til et større geografisk omland, vurderes i noen tilfeller annerledes. Dette må kommunen utrede.

5. Fylkesrådet fremmer innsigelse til at det legges inn næringsområde på Brennemoen NÆ2-2 (057) før det er gjennomført endelig mekling for reguleringsplan for Sletner Brennemoen. Dersom reguleringsplanen for Brennemoen ikke er vedtatt før KPA vedtas, må arealet legges inn med formål LNF og eventuelt med hensynssone etter pbl § 11-8d) båndlegging for regulering.
6. Fylkesrådet fremmer innsigelse til bestemmelser om handel i pkt. 5.5 og 5.5.1. Dersom kommuneplanen skal erstatte den regionale planbestemmelsen, må kommuneplanbestemmelsene ivareta intensjonene med denne på tilfredsstillende måte. Innsigelsen begrunnes også med at handel ikke er del av næringsformålet. Arealer til handel må angis særskilt i planen.

7. Kulturarv

Middelalderske kirker og gravplasser må markeres med hensynssone d) båndlagt etter kulturminneloven (SOSI-kode H730) og bli gitt tilhørende bestemmelser.

Se ellers innsigelse til Brødremoen (157) og Østereng (167) for innsigelser med kulturminnefaglig innhold.

8. Vannmiljø

Fylkesrådet fremmer innsigelse til planen på grunnlag av manglende, konkrete vurderinger av om arealendringer i planforslaget vil kunne påvirke fastsatte miljømål, jf. §4-7 i vannforskriften og gjeldende regionale vannforvaltningsplan. Kravet i Forskrift om konsekvensutredning § 21 vurderes å ikke være tilstrekkelig ivaretatt.

9. Råstoffutvikling

Fylkesrådet fremmer innsigelse til Bjabergveien (022) og Guderud (083) deponi på grunn av manglende vurdering av om tiltaket vil kunne påvirke måloppnåelsen for vannforekomsten. Det mangler vurdering av tiltaket etter § 12 i vannforskriften.

Tiltaket er i konflikt med regional plan for vannforvaltnings retningslinje om at deponering av masser bør unngås nær sjø og vassdrag.

10. Faglige råd

- a) Det gis et sterkt faglig råd om at ABC-prinsippet skal legges til grunn også for enkeltsaker som behandles med hjemmel direkte i KPA.
- b) Fylkesrådet kan ikke se at rammene og avgrensningen av spredt næringsvirksomhet er avklart, og gir et sterkt faglig råd om å etablere noen bestemmelser knyttet til arealformålet.
- c) Fylkesrådet fraråder at Fiskerud (120) legges inn som LNF spredt næring.
- d) Fylkesrådet fraråder at det legges til rette for arealformålet LNF - spredt boligbebyggelse på Valdisholm ID 78946 i Glomma. Arealformålet er ikke forenlige med kulturminneverninteressene på den lille øya siden de fredete restene av borganlegget omfatter det meste av arealet her.
- e) Fylkesrådet fraråder at det beslaglegges dyrkbar mark i forbindelse med utvidelse av næringsarealet på Holtskogen (087). Det er svært uheldig at næringsarealer skal etablere seg på dyrkbar mark. Dette er i strid med kommunens og Viken fylkeskommunens nullvisjon for nedbygging av matjord. Vi ber kommunen vurdere en utvidelse ut fra behov og om det er mulig å unngå bruken av dyrka mark.
- f) Kommunen åpner ikke for spredt boligbebyggelse nærmere enn 2-km fra by- og tettstedsbebyggelse. Som sterkt faglig råd ber fylkesrådet kommunen om å ta inn 3-km grensen, og gjøre faktiske vurderinger av hvor det er behov for å gjøre unntak fra 3-km grensen, blant annet ut fra de praktiske tilnærminger vi har kommet til tidligere, og som er akseptert inn i gjeldende kommuneplaner.
- g) Fylkesrådet ber kommunen vurdere konsekvensene av vedtaket: *«Store vindkraftturbiner skal ikke anlegges i kommunens LNF-områder/utmarksområder. Mindre, enkeltstående vindturbiner kan vurderes etablert inntil næringsområder dersom alle miljøforhold (naturmangfold, lyd/helse, landskap, innsyn/estetikk) er tatt hensyn til gjennom en konsekvensutredning.»*
- h) Fylkesrådet mener at kommunen bør stille høyere krav til detaljeringsgrad i reguleringsplaner, slik at man har et godt nok plangrunnlag til å behandle byggesakene direkte.
- i) Fylkesrådet påpeker viktigheten av at kommunen gjøre en konsekvensvurdering av planen som helhet. Den må si noe om planens virkning i forhold til bærekraftsmålene.

11. Fylkesrådet vil invitere Indre Østfold kommune til dialog og samarbeid for i fellesskap å finne gode løsninger på innsigelsene og de faglige rådene.

Fylkesrådets behandling av sak 143/2023 i møte den 01.06.2023:

Det ble ikke framsatt endrings- eller tilleggsforslag.

Fylkesrådets vedtak

1. Viken fylkeskommune vil berømme Indre Østfold (IØK) kommune for den grundige innsatsen som er lagt ned i utarbeidelse av forslag til kommuneplanens arealdel for IØK 2023 –2034. Kommunen har gjort en stor jobb med å erstatte de fem eksisterende kommuneplanene med én samlet kommuneplan for IØK.

2. Omfanget av utbyggingsområder til bolig er vesentlig større enn behovet tilsier i forhold til den forventede befolkningsveksten. Dette leder til en uønsket arealutvikling. Boligområdene i pkt. a-g kan tas ut av planforslaget uten av det går på bekostning av kommunens mulighet til å dekke arealbehovet for befolkningsveksten i planperioden. I kombinasjon med andre hensyn fremmer Viken fylkeskommune derfor innsigelse til følgende områder foreslått til ny boligbebyggelse:

a) Nr. 006 Kjellås, på grunnlag av konflikt med KULA-landskapet og fylkesplanens føringer for bolig-, areal- og transportplanlegging, samt jordvern.

b) Felt B1-13, nr. 079 Tømmeråsen, på grunnlag av konflikt med fylkesplanens føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det vektlegges også at eventuell utbygging er i konflikt med friluftsliv.

c) Felt B1-10 Kykkelsrudlinna, på grunnlag av konflikt med fylkesplanens føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

d) B0-9, nr. 012 Grååsen, på grunnlag av konflikt med kulturminnehensyn, fylkesplanens føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, hensyn til barn og unge og friluftsliv.

e) B0-3, nr. 014 Wegger 1 og B0-2, nr. 156 Berg Brødholt, på grunnlag av konflikt med fylkesplanens føringer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging.

f) B4-4, nr. 023 Åsen skog III, på grunnlag av konflikt med fylkesplanens føringer for utvikling i lokalsenter. Det vektlegges også at området er vurdert å være et viktig vilttrekk og nærturterreng.

Vi fraråder sterkt forslag til boligområder som ligger i lokalsenter:

g) nr. 034 Langseter, nr. 073 og B4-3, nr. 074 Morstong/Slitu og nr. 110 Finnestad, frarådes sterkt på grunnlag av konflikt med fylkesplanens føringer for utvikling i lokalsenter.

3. Fylkesrådet fremmer innsigelse til næringsområdene Brødremoen (157) og Østereng (167) begrunnet med strid med Kommunedelplan Slitu-Momarken, båndlegging etter lov om kulturminner og konflikt med automatisk fredet kulturmiljø hovedsakelig i form av gravhauger, slik det er beskrevet i saksframstillingen.

Brødremoen og Østereng må fortsatt omfattes av krav om helhetlig reguleringsplan og gjeldende Kommuneplanbestemmelse § 2-2 må videreføres for å sikre at følgende planer gjelder:

PlanID 01252008001 Kommunedelplan Slitu – Momarken vedtatt 19. juni 2014 og

PlanID 01222008001 Kommunedelplan Slitu – Momarken vedtatt 4. september 2019

4. Fylkesrådet fremmer innsigelse til multisportanlegg på Sletner KBA7 (057) - idrettsformål. Fylkesrådet fremmer også innsigelse til næringsformål i det samme området, ihht. politisk vedtak datert 7. mars 2023: alternativ næring på dette arealet må være i synergi med filmbyen. Området er i konflikt med langsiktig arealstrategi, siden området ligger på dyrkbar mark med høy bonitet, området ligger utenfor fylkesplanens tettstedsgrænse og er ikke tilrettelagt med sosial og teknisk infrastruktur.

Fylkesrådet mener at idrettsanlegg og idrettstilbud (arealene) rettet mot allmennheten skal ligge der folk bor og oppholder seg, og være en ressurs for nærmiljøet. Anlegg med særlige samfunnsnyttig formål, som henvender seg til et større geografisk omland, vurderes i noen tilfeller annerledes. Dette må kommunen utrede.

5. Fylkesrådet fremmer innsigelse til at det legges inn næringsområde på Brennemoen NÆ2-2 (057) før det er gjennomført endelig mekling for reguleringsplan for Sletner Brennemoen. Dersom reguleringsplanen for Brennemoen ikke er vedtatt før KPA vedtas, må arealet legges inn med formål LNF og eventuelt med hensynssone etter pbl § 11-8d) båndlegging for regulering.

6. Fylkesrådet fremmer innsigelse til bestemmelser om handel i pkt. 5.5 og 5.5.1. Dersom kommuneplanen skal erstatte den regionale planbestemmelsen, må kommuneplanbestemmelsene ivareta intensjonene med denne på tilfredsstillende måte. Innsigelsen begrunnes også med at handel ikke er del av næringsformålet. Arealer til handel må angis særskilt i planen.

7. Kulturarv

Middelalderske kirker og gravplasser må markeres med hensynssone d) båndlagt etter kulturminneloven (SOSI-kode H730) og bli gitt tilhørende bestemmelser.

Se ellers innsigelse til Brødremoen (157) og Østereng (167) for innsigelser med kulturminnefaglig innhold.

8. Vannmiljø

Fylkesrådet fremmer innsigelse til planen på grunnlag av manglende, konkrete vurderinger av om arealendringer i planforslaget vil kunne påvirke fastsatte miljømål, jf. §4-7 i vannforskriften og gjeldende regionale vannforvaltningsplan. Kravet i Forskrift om konsekvensutredning § 21 vurderes å ikke være tilstrekkelig ivaretatt.

9. Råstoffutvikling

Fylkesrådet fremmer innsigelse til Bjabergveien (022) og Guderud (083) deponi på grunn av manglende vurdering av om tiltaket vil kunne påvirke måloppnåelsen for vannforekomsten. Det mangler vurdering av tiltaket etter § 12 i vannforskriften.

Tiltaket er i konflikt med regional plan for vannforvaltnings retningslinje om at deponering av masser bør unngås nær sjø og vassdrag.

10. Faglige råd

a) Det gis et sterkt faglig råd om at ABC-prinsippet skal legges til grunn også for enkeltsaker som behandles med hjemmel direkte i KPA.

b) Fylkesrådet kan ikke se at rammene og avgrensningen av spredt næringsvirksomhet er avklart, og gir et sterkt faglig råd om å etablere noen bestemmelser knyttet til arealformålet.

c) Fylkesrådet fraråder at Fiskerud (120) legges inn som LNF spredt næring.

d) Fylkesrådet fraråder at det legges til rette for arealformålet LNF - spredt boligbebyggelse på Valdisholm ID 78946 i Glomma. Arealformålet er ikke forenlige med kulturminnevernteressene på den lille øya siden de fredete restene av borganlegget omfatter det meste av arealet her.

e) Fylkesrådet fraråder at det beslaglegges dyrkbar mark i forbindelse med utvidelse av næringsarealet på Holtskogen (087). Det er svært uheldig at næringsarealer skal etablere seg på dyrkbar mark. Dette er i strid med kommunens og Viken fylkeskommunens nullvisjon for nedbygging av matjord. Vi ber kommunen vurdere en utvidelse ut fra behov og om det er mulig å unngå bruken av dyrka mark.

f) Kommunen åpner ikke for spredt boligbebyggelse nærmere enn 2-km fra by- og tettstedsbebyggelse. Som sterkt faglig råd ber fylkesrådet kommunen om å ta inn 3-km grensen, og gjøre faktiske vurderinger av hvor det er behov for å gjøre unntak fra 3-km grensen, blant annet ut fra de praktiske tilnærminger vi har kommet til tidligere, og som er akseptert inn i gjeldende kommuneplaner.

g) Fylkesrådet ber kommunen vurdere konsekvensene av vedtaket: «Store vindkraftturbiner skal ikke anlegges i kommunens LNF-områder/utmarksområder. Mindre, enkeltstående vindturbiner kan vurderes etablert inntil næringsområder dersom alle miljøforhold (naturmangfold, lyd/helse, landskap, innsyn/estetikk) er tatt hensyn til gjennom en konsekvensutredning.»

h) Fylkesrådet mener at kommunen bør stille høyere krav til detaljeringsgrad i reguleringsplaner, slik at man har et godt nok plangrunnlag til å behandle byggesakene direkte.

i) Fylkesrådet påpeker viktigheten av at kommunen gjøre en konsekvensvurdering av planen som helhet. Den må si noe om planens virkning i forhold til bærekraftsmålene.

11. Fylkesrådet vil invitere Indre Østfold kommune til dialog og samarbeid for i fellesskap å finne gode løsninger på innsigelsene og de faglige rådene.

Saksframlegg

Saknr.: 2021/58053

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaknr.
Fylkesrådet	01.06.2023	

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse for KPA Indre Østfold 2023-2034 høringsutkast
- 2 Planbestemmelser
- 3 Samlet konsekvensutredning
- 4 Kartlenker
- 5 Kommentarer og faglige råd til kommuneplanens arealdel Indre Østfold kommune

Høringsuttalelse - Kommuneplanens arealdel 2023 - 2034 - Indre Østfold kommune

Fylkesrådets forslag til vedtak

1. Viken fylkeskommune vil berømme Indre Østfold (IØK) kommune for den grundige innsatsen som er lagt ned i utarbeidelse av forslag til kommuneplanens arealdel for IØK 2023 –2034. Kommunen har gjort en stor jobb med å erstatte de fem eksisterende kommuneplanene med én samlet kommuneplan for IØK.
2. Omfanget av utbyggingsområder til bolig er vesentlig større enn behovet tilsier i forhold til den forventede befolkningsveksten. Dette leder til en uønsket arealutvikling. Boligområdene i pkt. a-g kan tas ut av planforslaget uten av det går på bekostning av kommunens mulighet til å dekke arealbehovet for befolkningsveksten i planperioden. I kombinasjon med andre hensyn fremmer Viken fylkeskommune derfor innsigelse til følgende områder foreslått til ny boligbebyggelse:
 - a) Nr. 006 Kjellås, på grunnlag av konflikt med KULA-landskapet og fylkesplanens føringer for bolig-, areal- og transportplanlegging, samt jordvern.
 - b) Felt B1-13, nr. 079 Tømmeråsen, på grunnlag av konflikt med fylkesplanens føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det vektlegges også at eventuell utbygging er i konflikt med friluftsliv.
 - c) Felt B1-10 Kykkelsrudlinna, på grunnlag av konflikt med fylkesplanens føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

- d) B0-9, nr. 012 Grååsen, på grunnlag av konflikt med kulturminnehensyn, fylkesplanens føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, hensyn til barn og unge og friluftsliv.
- e) B0-3, nr. 014 Wegger 1 og B0-2, nr. 156 Berg Brødholt, på grunnlag av konflikt med fylkesplanens føringer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging.
- f) B4-4, nr. 023 Åsen skog III, på grunnlag av konflikt med fylkesplanens føringer for utvikling i lokalsenter. Det vektlegges også at området er vurdert å være et viktig villttrakk og nærturterreng.

Vi fraråder sterkt forslag til boligområder som ligger i lokalsenter:

- g) nr. 034 Langseter, nr. 073 og B4-3, nr. 074 Morstong/Slitu og nr. 110 Finnestad, frarådes sterkt på grunnlag av konflikt med fylkesplanens føringer for utvikling i lokalsenter.
3. Fylkesrådet fremmer innsigelse til næringsområdene Brødremoen (157) og Østereng (167) begrunnet med strid med Kommunedelplan Slitu-Momarken, båndlegging etter lov om kulturminner og konflikt med automatisk fredet kulturmiljø hovedsakelig i form av gravhauger, slik det er beskrevet i saksframstillingen.

Brødremoen og Østereng må fortsatt omfattes av krav om helhetlig reguleringsplan og gjeldende Kommuneplanbestemmelse § 2-2 må videreføres for å sikre at følgende planer gjelder:

*PlanID 01252008001 Kommunedelplan Slitu – Momarken vedtatt 19. juni 2014 og
PlanID 01222008001 Kommunedelplan Slitu – Momarken vedtatt 4. september 2019*

4. Fylkesrådet fremmer innsigelse til multisportanlegg på Sletner KBA7 (057) - idrettsformål. Fylkesrådet fremmer også innsigelse til næringsformål i det samme området, ihht. politisk vedtak datert 7. mars 2023: *alternativ næring på dette arealet må være i synergier med filmbyen*. Området er i konflikt med langsiktig arealstrategi, siden området ligger på dyrkbar mark med høy bonitet, området ligger utenfor fylkesplanens tettsteds grense og er ikke tilrettelagt med sosial og teknisk infrastruktur.

Fylkesrådet mener at idrettsanlegg og idrettstilbud (arealene) rettet mot allmennheten skal ligge der folk bor og oppholder seg, og være en ressurs for nærmiljøet. Anlegg med særlige samfunnsnyttig formål, som henvender seg til et større geografisk omland, vurderes i noen tilfeller annerledes. Dette må kommunen utrede.

5. Fylkesrådet fremmer innsigelse til at det legges inn næringsområde på Brennemoen NÆ2-2 (057) før det er gjennomført endelig mekling for reguleringsplan for Sletner Brennemoen. Dersom reguleringsplanen for Brennemoen ikke er vedtatt før KPA vedtas, må arealet legges inn med formål LNF og eventuelt med hensynssone etter pbl § 11-8d) båndlegging for regulering.

6. Fylkesrådet fremmer innsigelse til bestemmelser om handel i pkt. 5.5 og 5.5.1. Dersom kommuneplanen skal erstatte den regionale planbestemmelsen, må kommuneplanbestemmelsene ivareta intensjonene med denne på tilfredsstillende måte. Innsigelsen begrunnes også med at handel ikke er del av næringsformålet. Arealer til handel må angis særskilt i planen.

7. Kulturarv

Middelalderske kirker og gravplasser må markeres med hensynssone d) båndlagt etter kulturminneloven (SOSI-kode H730) og bli gitt tilhørende bestemmelser.

Se ellers innsigelse til Brødremoen (157) og Østereng (167) for innsigelser med kulturminnefaglig innhold.

8. Vannmiljø

Fylkesrådet fremmer innsigelse til planen på grunnlag av manglende, konkrete vurderinger av om arealendringer i planforslaget vil kunne påvirke fastsatte miljømål, jf. §4-7 i vannforskriften og gjeldende regionale vannforvaltningsplan. Kravet i Forskrift om konsekvensutredning § 21 vurderes å ikke være tilstrekkelig ivaretatt.

9. Råstoffutvikling

Fylkesrådet fremmer innsigelse til Bjabergveien (022) og Guderud (083) deponi på grunn av manglende vurdering av om tiltaket vil kunne påvirke måloppnåelsen for vannforekomsten. Det mangler vurdering av tiltaket etter § 12 i vannforskriften.

Tiltaket er i konflikt med regional plan for vannforvaltnings retningslinje om at deponering av masser bør unngås nær sjø og vassdrag.

10. Faglige råd

- a) Det gis et sterkt faglig råd om at ABC-prinsippet skal legges til grunn også for enkeltsaker som behandles med hjemmel direkte i KPA.
- b) Fylkesrådet kan ikke se at rammene og avgrensningen av spredt næringsvirksomhet er avklart, og gir et sterkt faglig råd om å etablere noen bestemmelser knyttet til arealformålet.
- c) Fylkesrådet fraråder at Fiskerud (120) legges inn som LNF spredt næring.
- d) Fylkesrådet fraråder at det legges til rette for arealformålet LNF - spredt boligbebyggelse på Valdisholm ID 78946 i Glomma. Arealformålet er ikke forenlige med kulturminneverninteressene på den lille øya siden de fredete restene av borganlegget omfatter det meste av arealet her.
- e) Fylkesrådet fraråder at det beslaglegges dyrkbar mark i forbindelse med utvidelse av næringsarealet på Holtskogen (087). Det er svært uheldig at næringsarealer skal etablere seg på dyrkbar mark. Dette er i strid med kommunens og Viken fylkeskommunens nullvisjon for nedbygging av matjord. Vi ber kommunen vurdere en utvidelse ut fra behov og om det er mulig å unngå bruken av dyrka mark.
- f) Kommunen åpner ikke for spredt boligbebyggelse nærmere enn 2-km fra by- og tettstedsbebyggelse. Som sterkt faglig råd ber fylkesrådet kommunen om å ta inn 3-

km grensen, og gjøre faktiske vurderinger av hvor det er behov for å gjøre unntak fra 3-km grensen, blant annet ut fra de praktiske tilnærminger vi har kommet til tidligere, og som er akseptert inn i gjeldende kommuneplaner.

- g) Fylkesrådet ber kommunen vurdere konsekvensene av vedtaket: «*Store vindkraftturbiner skal ikke anlegges i kommunens LNF-områder/utmarksområder. Mindre, enkeltstående vindturbiner kan vurderes etablert inntil næringsområder dersom alle miljøforhold (naturmangfold, lyd/helse, landskap, innsyn/estetikk) er tatt hensyn til gjennom en konsekvensutredning.*»
- h) Fylkesrådet mener at kommunen bør stille høyere krav til detaljeringsgrad i reguleringsplaner, slik at man har et godt nok plangrunnlag til å behandle byggesakene direkte.
- i) Fylkesrådet påpeker viktigheten av at kommunen gjøre en konsekvensvurdering av planen som helhet. Den må si noe om planens virkning i forhold til bærekraftsmålene.

11. Fylkesrådet vil invitere Indre Østfold kommune til dialog og samarbeid for i fellesskap å finne gode løsninger på innsigelsene og de faglige rådene.

26.05.2023

Annette Lindahl Raakil
fylkesråd for plan, klima og miljø

Bakgrunn for saken

Indre Østfold kommune (IØK) har sendt kommuneplanens arealdel 2023 – 2034 på høring, med høringsfrist 25. mai. Viken fylkeskommune har fått utsatt frist til 1. juni 2023.

Planforslaget er lagt ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 11-14. Plan- og bygningslovens § 11-1 sier at kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen. Høringsdokumentene og faglige utredninger kan sees på Indre Østfold kommunes nettside: [Kommuneplanens arealdel er på høring - Indre Østfold kommune \(io.kommune.no\)](https://io.kommune.no)

Oppstart av rullering av kommuneplanens arealdel ble varslet i brev 4. november 2021. Planprogrammet ble fastsatt 15. februar 2022.

Dette er den første kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune etter kommunesammenslåingen 1. januar 2020, den skal erstatte fem tidligere arealdeler for Askim, Eidsberg, Hobøl, Spydeberg og Trøgstad. Ny arealdel skal legge grunnlaget for en helhetlig og forutsigbar arealbruk og forvaltning i Indre Østfold kommune, både ovenfor innbyggere og næringsliv.

Grunnlag for fylkeskommunens vurderinger

Vår rolle i utarbeidelse av kommuneplaner og reguleringsplaner er å ivareta interesser som berører blant annet kulturminne-, kulturmiljø- og landskaphensyn, friluftsliv, miljø,

samordnet bolig- areal- og transportplanlegging, kjøpesenter, regional plan eller planstrategi, barn og unges interesser, universell utforming og fylkesveier. Etter folkehelseloven har fylkeskommunen også et ansvar for å ivareta folkehelse i planleggingen og samfunnsutviklingen. FNs bærekraftsmål og klimaloven legges til grunn for fylkeskommunens vurdering av plansaker, sammen med vannforskriften og gjeldende regionale planer.

Fakta

Kommuneplanens samfunnsdel for Indre Østfold kommune 2021 – 2032 ble vedtatt 15. juni 2021. Denne samfunnsdelen beskriver hvilken retning samfunnet Indre Østfold skal ta, hvilke verdier utviklingen skal bygge på, hvilke satsningsområder kommunen skal prioritere og hvordan kommunen skal jobbe sammen med andre samfunnsaktører for å nå samfunnsmålene. FN 17s bærekraftsmål og Barnekonvensjonen er grunnlag for dette arbeidet og kommuneplanens samfunnsdel har fem satsningsområder frem mot 2032:

- Levekår
- Klima og natur
- Økonomi – forsvarlig og fremtidsrettet
- Næringsutvikling
- Samskaping – sammen om framtida

Kommuneplanens arealdel viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk, jf. § 11.5. Kommuneplanens samfunnsdel gir føringer for arealplanleggingen. Arealstrategien i samfunnsdelen legger føringer for bærekraftig utvikling i hele kommunen. Arealstrategien vektlegger også utfordringer og ansvar knyttet til klima og natur.

Én plan for én kommune

Kommunen beskriver at de tidligere kommunene har hver for seg og delvis i konkurranse med hverandre bygget opp en betydelig arealreserve, særlig knyttet til boligbebyggelse.

Etter sammenslåingen i 2020 har kommunen styrt etter nokså ulike arealdeler og behovet for en ny kommuneplanens arealdel er stor. Det å harmonisere fem tidligere kommuner til én er derfor en av de viktigste oppgavene i denne kommuneplanens arealdel.

Planforslaget består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, med KU og andre grunnlagsdokumenter. Kommunen har utarbeidet temakart og forslag til plankart. Man kan blant annet zoome inn på ulike områder i plankartet, og dette er tilgjengelig på:

[02_kartlenker.pdf \(io.kommune.no\)](#)

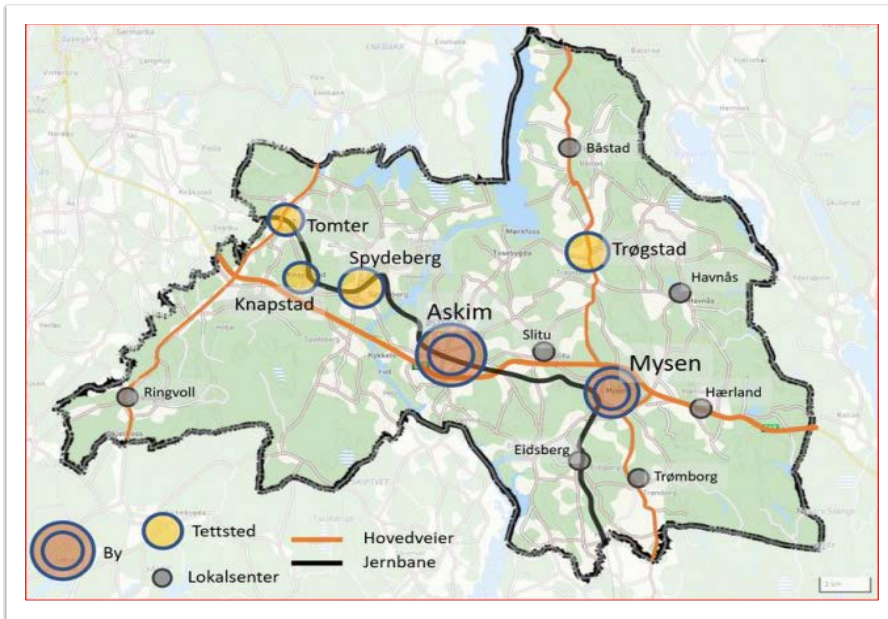
Arealdelen legger følgende overordnede prinsipper for utbygging til grunn

For å redusere klimautslipp og redusere tap av natur, skal all utbygging i hele kommunen – i og utenfor byer, tettsteder og lokalsentre, først og fremst skje:

- Ved gjenbruk av areal og eksisterende bebyggelse før nye arealer tas i bruk
- I nærhet til eksisterende teknisk og sosial infrastruktur
- I nærheten til kollektivpunkt

Målet er å få utviklet attraktive byer, tettsteder og bygder hvor det er godt å bo for alle og lett å leve miljøvennlig. I samfunnsdelen ble det fastsatt at senterstrukturen i de gamle

kommunene videreføres. Det er lagt til rette for befolkningsvekst i alle byer, tettsteder og lokalsentre og slik sett opprettholdes bosettingsmønsteret.



Byer: Mysen, Askim

Tettsteder:
Spydeberg, Tomter,
Knapstad, Skjønhaug

Lokalsentre: Ringvoll,
Slitu, Båstad, Havnås,
Hærland, Trømborg,
Eidsberg stasjon

Befolkningsutvikling og arealbehov

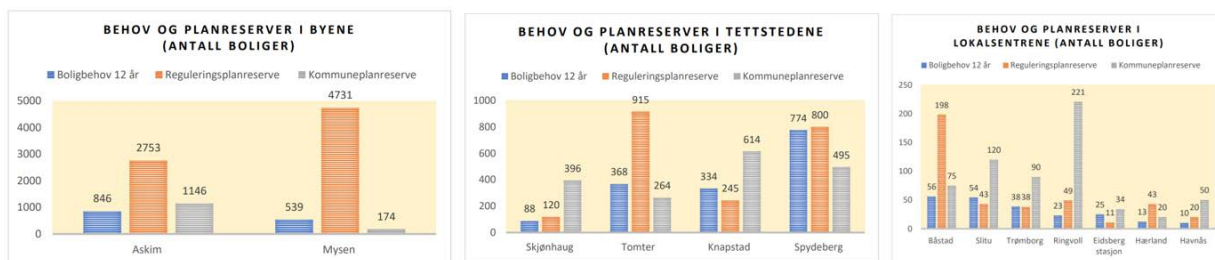
Planforslaget peker blant annet på et behov for å ha en fleksibel plan som tar høyde for en befolkningsvekst på 1,1%. SSBs beregninger ligger på 0,57 %. Kommunens antagelse om høyere befolkningsvekst begrunnes med vekst i Osloområdet koblet med manglende boligbygging i SSBs grunnlag samt utbygging av Follobanen og E18. SSB beregner samtidig at 75% av den samlede befolkning vil være i aldersgruppen over 75 år.

Kunnskapsgrunnlag

Kommunen har benyttet seg av et bredt kunnskapsgrunnlag. Det vises blant annet til temaplan for friluftslivets ferdselsårer og kartlagte friluftsområdet er en del av kunnskapsgrunnlaget for arealdelen. Prioriteringer i arealdelen er gjort med bakgrunn i hovedplan for vann og avløp og midlertidig tiltaksplan. Det er også utarbeidet et kunnskapsgrunnlag om helhetlig masseforvaltning i Indre Østfold kommune, men denne er ikke vedlagt høringsmaterialet.

Indre Østfold har store planreserver for bolig

Det er regulert eller pågår regulering for ca. 5600 boliger til sammen. I tillegg omfatter områdereguleringen for Mysen 4300 boenheter. Totalt er det planlagt og under planlegging 10 000 boliger, noe som er langt mer en totalbehovet i planperioden, anslått til rundt 3200 boliger. Alle de 13 stedene i senterstrukturen har pr. 2022 ferdigregulerte, ubebygde boligarealer. Noen av stedene har boligreserver som dekker behovet 30-40 år frem i tid. Diagrammene under viser oversikt fordelt på byene, tettstedene og lokalsentrene. Det er uklart om oversikten tar høyde for boligarealer som er tilbakeført til LNF-formål.



Styrket vern av matjord

Nasjonale og regionale føringer er tydelige på at jordbruksarealer skal forvaltes som en felles, nasjonal ressurs. Indre Østfold kommune er Norges største jordbrukskommune og det er gode forhold for å dyrke korn. I 2019 kom 15% av kornet i Norge herfra. Kommunen har en egen jordvernstrategi, med nullvisjon for nedbygging av dyrka og dyrkbar mark. Hensynet til jordvern har veid tungt i vurderingen av arealutviklingen, både for eksisterende og nye utbyggingsområder. Totalt er 543 daa dyrka mark og 65 daa dyrkbar mark tilbakeført fra utbyggingsformål til LNF-formål i planforslaget, mens 49 daa dyrka mark og 353 daa dyrkbar mark er berørt av nye utbyggingsområder.

Arealendringer boligformål

Plangrep bolig

Arealstrategien inneholder tydelige ambisjoner og føringer for fremtidig boligbygging. Basert på dimensjoneringsgrunnlaget er det lagt til grunn et årlig boligbehov på 250-280 boliger. I likhet med andre kommuner, har Indre Østfold et ønske om å være en attraktiv kommune for tilflytning. For å møte behovet til ulike mennesker i ulike livssituasjoner skal det satses på varierte boligtyper. Kommunen legger til grunn at det vil være god tilgang til leiligheter fremover og at det er behov for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

Det ønskes befolkningsvekst i alle byer, tettsteder og lokalsentre. Samtidig skal utviklingen, iht. arealstrategien, blant annet bygge opp under et godt kollektivtilbud for å redusere klimagassutslipp, øke stedsattraktiviteten og begrense naturtap. I stasjonsbybåndet; Mysen, Askim, Spydeberg, Knapstad og Tomter, skal nye utbyggingsområder lokaliseres i sykkelavstand fra jernbanestasjonen.

Det er videreført store boligarealer fra de gjeldende arealdelene, hvor planreserven er overdimensjonert. Det er foreslått 15 områder til boligformål og to områder til kombinert formål, som bl. a inneholder bolig. 11 fremtidige boligområder foreslås tilbakeført til LNF. De nye boligområdene ligger i Askim, Spydeberg, Tomter, Skjønhaug, Ringvoll, Havnås, Slitu, Eidsberg stasjon og Trømborg. Det er ikke lagt inn nye boligområder i Knapstad, Hærland og Båstad.

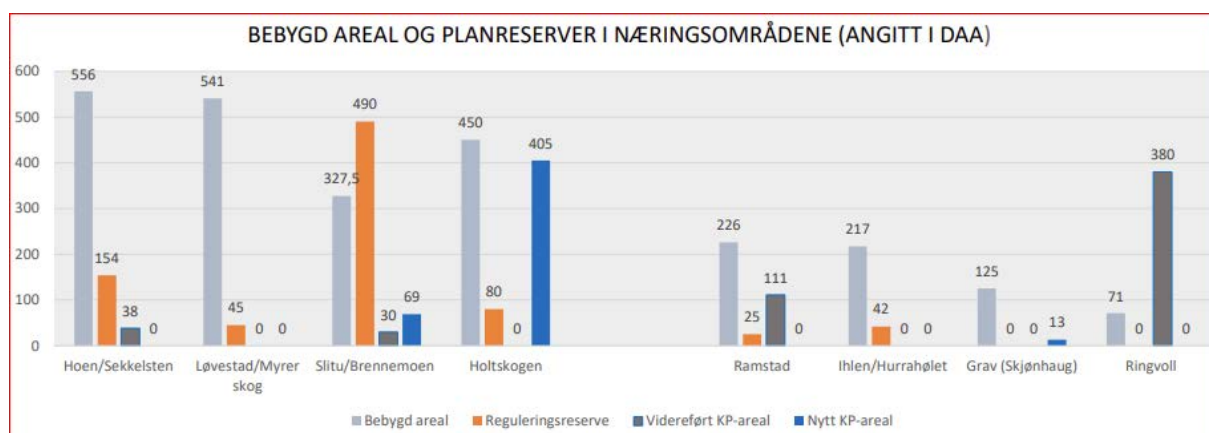
I planforslaget er det satt av 2137 daa fremtidig utbyggingsformål for bolig. 1464 daa er videreført fra gjeldende kommuneplaner. Resterende 673 daa er LNF-områder som foreslås endret til boligbebyggelse.

Spredt boligbebyggelse

Adgangen til spredt boligbebyggelse i LNF-områder videreføres i planforslaget. LNF-spredt bolig ligger som soner i plankartet. Omfanget, samt andre vilkår, er fastsatt i planbestemmelse 5.11.2. Det tillates ny spredt boligbebyggelse på inntil 5% av den årlige boligbyggingen, som ligger på om lag 250 boenheter. Det åpnes ikke spredt boligbygging nærmere enn 2 kilometer fra by- og tettstedsbebyggelsen.

Plangrep næring og verdiskaping

Lokalisering av næringsvirksomheter i Østfold skal i henhold til fylkesplanen skje etter ABC-prinsippet, dette kalles ofte «rett virksomhet på rett sted». Hensikten med ABC-prinsippet er at lokalisering av næringsvirksomhet skal gi mindre bilbruk, gi et bedre tettstedsmiljø og sikre god tilkomst til næringsvirksomheter. I planforslaget er det lagt vekt på å bygge opp under eksisterende næringsområder, i form av nye tilleggende arealer.



Figur 3 Bebygd areal og planreserver i næringsområdene i kommunen, i bebygd areal og med planreserver i henhold til planforslaget.

Kommunens fire største næringsområder er Hoen/Sekkelsten, Løvestad/Myrer skog, Slitu/Brennemoen og Holtskogen. I henhold til fylkesplanen for Østfold er dette regionale næringsområder som skal brukes til arealkrevende næring (C-lokalisering iht. ABC-prinsippet – på avstand fra tettstedene, god tilkobling til hovedveinettet, områder for plasskrevende virksomheter og tyngre industri).

Hoen/Sekkelsten og Løvestad/Myrer skog har begge begrenset utviklingspotensial på grunn av omkringliggende dyrka mark av høy kvalitet, tettbebyggelse og jernbane. På Brennemoen er handelsområdet og Skogholt medregnet i bebygd areal. Brennemoen har en forholdsvis stor reguleringsplanreserve, den inkluderer blant annet 133 daa på Gislingrud og Sagtmoen, begge under regulering, samt Brennemoen sør som i sin helhet er tiltenkt «Filmbyen»¹.

Plangrep handel

Kommunen foreslår at det åpnes for handel i utpekte næringsarealer, og det presiseres at det kun er tillatt med handel med plasskrevende varer. Det foreslås at arealer som i dag har handel med plasskrevende varer defineres som avlastningsområder, som da utvides fra å omfatte Slitu/Brennemoen og Hoen Sekkelsten til også å omfatte Løvestad/Myrer skog,

¹ Filmbyen er ikke kommunisert i planbeskrivelsen.

Hurrahølet, Ramstad og Grav. Det åpnes for 3000 m² handel som ikke er plasskrevende i Hurrahølet. Planen har retningslinjer for handel med småvarer som dekker mer enn et lokalt behov, og som etter planforslaget skal behandles som avvik fra regional planbestemmelse for handel.

Massedeponier, råstoffutvinning og avfallsanlegg

Det foreslås tre områder til massedeponier, ett til avfallsdeponi og ett område avsatt til råstoffutvinning. I hovedsak er det utvidelse av eksisterende deponier. Areal for utvidelse av eksisterende massedeponier utgjør en stor del av framtidige areal i planforslaget. Arealer til massedeponier, som til sammen utgjør 424 daa., er ikke medregnet i arealer som «bygges ned», kapittel 3 i planbeskrivelsen. Selv om områdene ikke bygges ned, må områdene medregnes. Deponivirksomhet pågår vanligvis over flere tiår, og kan derfor ikke regnes som LNF og/eller ubebygd.

Problemstillinger, alternative løsninger og konsekvenser

Forslaget

Forslaget er utarbeidet med tydelige koblinger til samfunnsdelen, samt Fylkesplan for Østfold - *Østfold mot 2050*. Samlet sett mener fylkeskommunen at harmoniseringen av de fem planene til én er god og at dette vil være en god plattform å bygge videre på i kommende kommuneplanprosesser. Kommunen er tydelig bevisst sitt ansvar om at samfunnsplanleggingen og arealplanleggingen skal gjøres ut fra et bærekraftperspektiv. Kommunen prioriterer jordvern, men det er foreslått endringer og nye utbyggingsområder som vurderes å være i strid med planens prinsipper og overordnede føringer. Det henger tett sammen med vurdering av befolkningsutvikling, arealbehov, jordvern, oppbygging under eksisterende senterstruktur og hva kommunen legger inn av nye områder.

I vår uttalelse kommer vi med faglige råd og merknader, og vi fremmer også innsigelse til en rekke forhold for å sikre at nasjonale og regionale interesser blir ivaretatt. Innsigelsene bringer også planen nærmere kommunenes egne målsettinger og strategier i egen samfunnsdel.

Den politiske behandlingen i kommunen medførte flere endringer i planforslaget som kommunedirektøren la frem. Fylkeskommunen er usikker på om alle endringer i henhold til kommunestyrets vedtak er innarbeidet i planbestemmelsene og i plankartet, og gir følgelig ikke en presis beskrivelse av planforslaget slik det er lagt ut til offentlig ettersyn.

Ingen av disse endringene er begrunnet eller redegjort nærmere for. Dette er uheldig.

Prosjektledernes vurdering

Prosjektleder for nye Østfold fylke er forelagt saken, med følgende tilbakemelding: Viken linje holder fortsatt i dette, men prosjektledelsen ønsker å være orientert om arbeid med kommuneplaner i Østfold, og da særlig hvis det er prinsipielle eller utfordrende problemstillinger som bør løftes frem for fylkesdirektøren.

Vurdering

Hensikten med arealplanen er å sikre en langsiktig og forutsigbar disponering av Indre Østfold kommunens arealressurser, i tråd med overordnede føringer for transport- og arealutvikling og arealbruk. Et av de viktigste formålene med denne kommuneplanen er å samle fem kommuneplaner til én kommuneplan. Kommuneplanlegging må tilpasses kommunens utfordringer. Selv om kommuneplanens samfunnsdel og arealdel skal ha et langsiktig perspektiv, må den være aktuell i forhold til kommunens utfordringer slik de oppleves i dag.

Vurdering boligområder

Fylkeskommunens overordnede vurdering er at kommunen har god oversikt over boligarealer og fremtidig behov. Vi ser det som positivt at det foreslås å endre 266 daa. boligformål til LNF-formål, hvorav 42,7 daa. er dyrka mark og 10 daa. er dyrkbar mark. Boligarealbehovet kan dekkes med eksisterende regulerte og avsatte arealer til boligformål. Den store boligarealreserven, føringer i arealstrategien, planprogrammet og fylkesplanens føringer for senterstruktur og boligutvikling, tilsier at kommunen kunne ha vært enda mer ambisiøs når det gjelder å tilbakeføre boligarealer til LNF. Kommunen er opptatt av å ha utvikling i hele kommunen, men det er ikke nødvendigvis riktig å ha for store planreserver. Vi støtter derfor at det er behov for en helhetlig gjennomgang av utbyggingsområder. Boligutvikling skal bidra til å redusere transportomfang og fremme folkehelse, ved at daglige behov dekkes så nær boligen som mulig og innen gang- og sykkelavstand. Dette gjelder også for lokalsentrene.

Transformasjon og fortetting kan bidra til å redusere presset på naturområder. Iht. planprogrammet tilsvarer transformasjons- og fortettingspotensialet i Mysen, Askim og Spydeberg boligbehovet for 2-3 planperioder. Kommunen har ambisjoner om fortetting med kvalitet og gjenbruk av arealer, men vi savner en mer helhetlig oversikt og tilnærming til fortetting, spesielt for tettstedene.

Utbyggingsrekkefølgen for fremtidige boligområder, fastsatt i planbestemmelse § 4.8 bokstav h, skal først og fremst ivareta kapasitet i sosial og teknisk infrastruktur. I tillegg mener vi kommunen bør benytte rekkefølgebestemmelser for boligområder til å sikre utvikling av kompakte byer og tettsteder, i tråd med fylkesplanens retningslinjer 1.5.1 om utvikling innenfra og ut. Kompakte byer og tettsteder danner et viktig grunnlag å utvikle kollektivtilbud. En kompakt utvikling med gang- og sykkelavstander til daglige gjøremål er også viktig i arbeidet med å nå målene innenfor folkehelse.

Kommunen skriver at for å bidra til en mer bærekraftig befolkningssammensetning er det lagt vekt på en boligutvikling som kan gjøre kommunen attraktiv for barnefamilier og yrkesaktive. Store deler av arealreserven for boligbebyggelse er frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

Vi gjør oppmerksom på at tabellen med fremtidige boligområder mangler flere områder avsatt til fremtidig boligbygging og at det er områder med feil feltkode, for eksempel B1-12, B0-8, B0-09. Kjellås er vist med feltkode B1-7, som egentlig er Katralveien sør iht. tabellen med utbyggingsrekkefølge. B1-9 i tabellen antar vi at i realiteten er B1-10. B1-10 er egentlig B1-11. Listen er ikke uttømmende. Vi ber kommunen om å rette opp eventuelle feil og uoverensstemmelser.

Når det gjelder boligarealer, er vår helhetsvurdering at planen er for ekspansiv. Dimensjonering av boligarealer må i større grad samsvare med det reelle behovet. Når omfanget av utbyggingsområder til bolig er vesentlig større enn befolkningsframskrivingene tilsier, vil det føre til en uønsket arealutvikling og mulig nedbygging av mer naturområder enn nødvendig. Det legges i for stor grad opp til en utvikling som er i strid med prinsippene for bolig-, areal- og transportplanlegging, forankret i fylkesplanen. Vi vurderer at ikke alle foreslåtte områder er innenfor planens prinsipper for utvikling, og at de da heller ikke bidrar til å nå samfunnsmålene.

Spredt boligbygging

Kommunen foreslår 5% spredt boligbygging. Ut fra kommunens beregning av boligbehov blir dette 12,5-14 boliger/årlig, noe vi finner rimelig. Fylkesplanen har føringer for lokalisering av spredt boligbygging, og det er utformet retningslinjer som sier at spredt boligbygging ikke bør finne sted nærmere by enn 3 km. Dette har vært et viktig tema i tidligere kommuneplanprosesser, og det er gjennom meklingsfunnet lokale tilpasninger. Kommunen foreslår nå en grense på 2 km. Vi mener det er uheldig å konsekvent redusere grensen til 2 km. Som sterkt faglig råd ber kommunen ta inn 3 km grensen, og gjøre faktiske vurderinger av hvor det er behov for å gjøre unntak fra 3-km grensen, blant annet ut fra de praktiske tilnærminger vi har kommet til i tidligere, og som er akseptert inn i gjeldende kommuneplaner.

På grunnlag av konflikt med regionale hensyn og nasjonale kulturminnehensyn, foreslås det innsigelser til flere fremtidige boligområder:

Stedsnavn	Feltkode kart og nr. i konsekvensutredning	Daa
Kjellås	Nr. 006	176,5 daa
Tømmeråsen II	Felt B1-13, nr. 079	25 daa
Kykkelsrudlinna	Felt B1-10, nr. 005	28
Grååsen II	B0-9, nr. 012	78,8 daa
Wegger 1 og Berg Brødholt	B0-3, nr. 014 og B0-2, nr. 156	50+42 daa
Åsen skog III	B4-4, nr. 023	64,2 daa
SUM		609,3 daa

Askim by

I Askim er det estimert et boligbehov på 846 boliger de neste 12 årene. Det er allerede mye ledig kapasitet, tilsvarende 2 753 boliger i reguleringsplanreserve og 1146 i kommuneplanreserve. Rundt Askim foreslås 97 dekar boligareal tilbakeført til LNF-formål. Vi mener likevel at det ikke er behov for nye områder for å møte fremtidig befolkningsvekst i/rundt Askim. Kommunen har god oversikt over planlagte boliger og boligtyper. Vi oppfatter at det er tilstrekkelig kapasitet til leiligheter og at det derfor kun åpnes for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse i fremtidige boligområder. Frosterud er et område dominert av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Kommunen bør derfor vurdere om det er riktig å utvikle transformasjonsområdet på Frosterud med denne boligtypen, og heller utrede om det bør utvikles leiligheter her, for å ivareta variasjon i boligtyper i området.

Nr. 006 Kjellås, LNF til bolig, 176,5 dekar – innsigelse (kart se side 13)

Det foreslås innsigelse til nr. 006 Kjellås. Vi vurderer at området i sum er svært konfliktfylt. Det er konflikt med KULA-landskapet og fylkesplanens føringer for bolig-, areal- og transportplanlegging. Kjellås ligger i underkant av fem kilometer fra Askim stasjon og for det meste på utsiden av fylkesplanens tettstedsgrænse. Konsekvensutredningen viser middels og stor negativ konsekvens på en rekke temaer, blant annet støy, trekkvei for vilt, klima, jordvern (20 dekar dyrka mark, 20 dekar dyrkbar mark), friluftsverdier, folkehelse og klimagassutslipp.

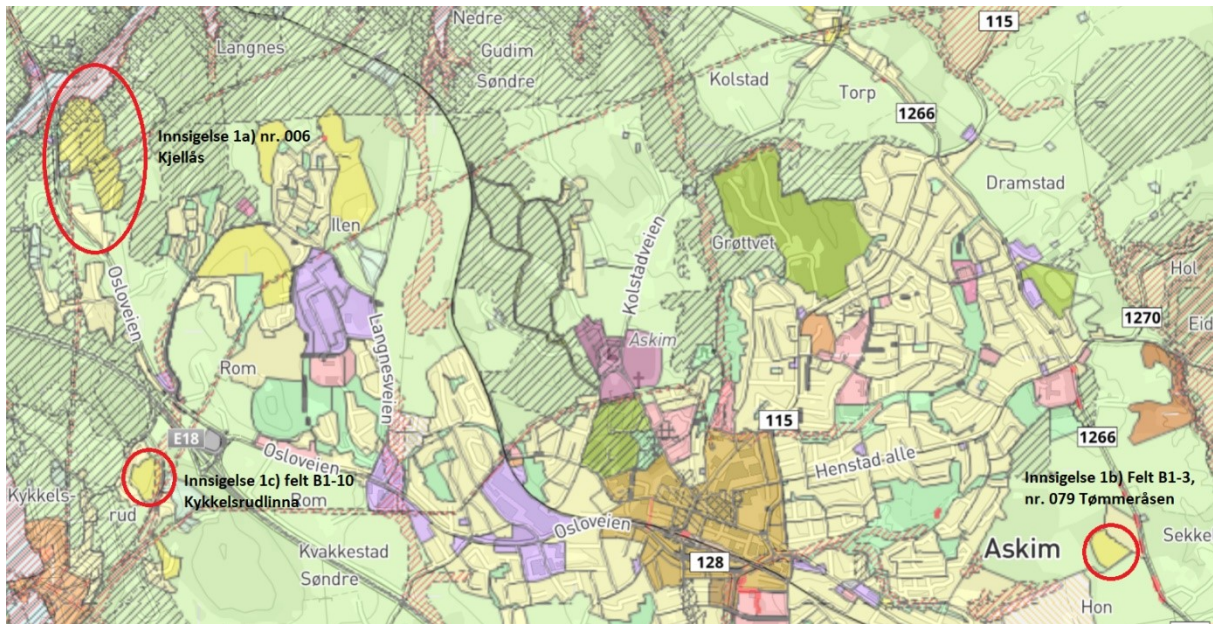
Tre fjerdedeler av arealet ligger i det nasjonalt og regionalt verdifulle kulturlandskapet *Glomma gjennom Indre Østfold* (KULA-landskap), vist med hensynssone landskap H550 i kommuneplanens arealdel. Området rundt Fossum bru har stor kulturminneverdi også på grunn av sin store militærhistoriske betydning. Fossum brogalleri (1914) på nordsiden av Glomma er forskriftsfredet, og området rundt broen var stedet for intense kamper mellom norske og tyske styrker 9 april 1940, som er av nasjonal betydning. Glommas viktige rolle som forsvarslinje gjennom historien er et av to hovedpunkter i Glommas betydning som nasjonalt viktig kulturlandskap, det betegnes i Riksantikvarens oversikt over KULA-landskap i Østfold som et «kraft- og forsvarslandskap.» I de foreslåtte bestemmelsene for KULA-landskap fremgår det at (3.10.1 H550_1-1 til 1-3): *Det skal tas særskilte hensyn til landskap og naturverdier.* I den nye arealdelen er KULA-landskapet bare avmerket som hensynssone landskap (H550), ikke som kulturmiljø (H570) som den er i Spydeberg kommunes arealdel. Dette mener vi er en svakhet som bør rettes opp, siden kulturminner og kulturmiljøer har et sterkere vern i bestemmelsene til hensynssone kulturmiljø enn i hensynssone landskap.

Nr. 079 Tømmeråsen II, LNF til bolig, 25 dekar – innsigelse

Det foreslås innsigelse til område nr. 079 Tømmeråsen II. Omfanget av utbyggingsarealer til bolig er vesentlig større enn forventet befolkningsvekst. Dette leder til en uønsket arealutvikling, som ikke ivaretar fylkesplanens føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det vektlegges også at eventuell utbygging er i konflikt med friluftsliv.

B1-9 Kykkelsrudlinna, LNF-spredd bolig til bolig, 28 dekar – innsigelse

Det foreslås innsigelse til B1-9 Kykkelsrudlinna (B1-10 i det digitale plankartet). Området ligger på Kykkelsrud utenfor fremtidig tettstedsgrænse. Omfanget og lokaliseringen av boligarealer på Kykkelsrud er i strid med fylkesplanens føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, samt kommunens egne føringer for arealbruk og boligutvikling i Askim by. For Kykkelsrudlinna er det vurdert at det ikke skal bygges ut før etter 2034, fordi det er planreserver.



Figur 4 Oversikt innsigelser i tilknytning til Askim.

Mysen by

I Mysen er det antatt at det er behov for 539 boliger de neste 12 årene. Mysen har svært store planreserver, med kapasitet til 4731 boliger i ferdig regulerte områder. I tillegg kommer 174 i fremtidige boligområder. I tilknytning til Mysen er det foreslått tilbakeført 43 dekar boligareal til LNF-formål. Vi legger til grunn at det ikke er behov for nytt boligareal i Mysen i planperioden. Derfor fraråder vi sterkt at det åpnes for boligutvikling i område B2-1 Susebakke fra 2027. Som by skal Mysen i utgangspunktet utvikles innenfra og ut. Å åpne for områder i ytterkant av byen kan vanskeliggjøre en kompakt utvikling. Vi vektlegger også at området ligger innenfor et friluftsområde. Det går en merket DNT-sti gjennom det fremtidige boligområdet, som vil være vanskelig å ivareta. Ettersom det finnes store planreserver i Mysen, ber vi kommunen å vurdere å tilbakeføre området til LNF og heller bevare verdiene området har.

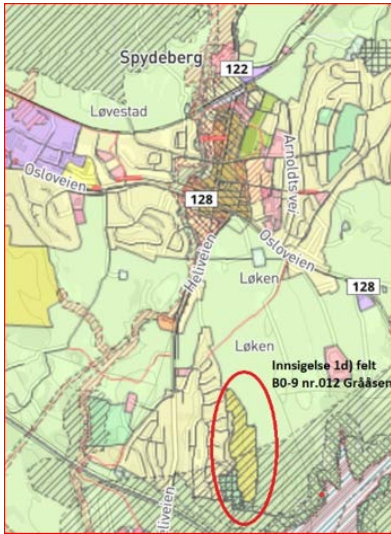
Nr. 040 Momarken og nr. 130 Momarken travbane – sterkt faglig råd

Det foreslås å endre formålet for travbanen fra andre typer bebyggelse og anlegg til kombinert formål, som inkluderer bolig. Forslaget må sees i sammenheng med forslag 40 Momarken travbane. Fylkeskommunen foreslår en områderegulering eller reguleringsplan hvor endelig avklaring av hvilke arealformål som kan samlokaliseres blir satt ut fra en helhetlig utvikling av Momarken området.

Spydeberg tettsted

I Spydeberg er det anslått at det er behov for 774 boliger de neste 12 årene. Det er reguleringsplanreserve til 800 boliger og kommuneplanreserve til 495 boliger. 30 dekar boligareal tilbakeføres til LNF-formål, men det gjenstår mye arealreserver og det er ikke behov for nye boligområder i tettstedet.

Nr. 012 Grååsen, LNF til bolig, 78,8 dekar – innsigelse



Det foreslås innsigelse til område nr. 012 Grååsen. Utbygging her vil være i konflikt med kulturminnehensyn, fylkesplanens føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, hensyn til barn og unge og friluftsliv.

Området ligger på utsiden av fylkesplanens tettstedsgrænse og er i strid med fylkesplanens retningslinjer for ivaretagelse av friluftsområder. Det legges også vekt på at endringen er uheldig for barn, jf. *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen*. Området er omfattet av hensynssone friluftsliv. Iht. kommunens kartlegging er arealet verdsatt som friluftsområde klasse A og C. Det er et godt etablert stinettverk og skogen benyttes også til lek av barn som bor i nærområdet.

Området ligger inntil det forskriftsfredete Gråkollen batteri, et batteri fra 1905 som forsvarte en strategisk meget viktig del av Glomma mot øst. Det foreslåtte boligområdet ligger akkurat på grensen til KULA-landskapet Glomma gjennom Indre Østfold, men selve batteriet ligger delvis innenfor KULA-landskapetets grense. Batteriet er en åpenbar og viktig del av dette landskapet. Glommas viktige rolle som forsvarslinje gjennom historien er et av hovedpunktene i elvens betydning som nasjonalt viktig kulturlandskap og det betegnes som et «kraft- og forsvarslandskap.» Glomma som forsvarslandskap har stor tidsdybde; foruten forsvarslinjen med en rekke festninger og batterier fra tiden etter 1905 finnes på andre siden Glomma en stor bygdeborg fra jernalder og Langnes skanse der slaget mot svenskene sto 1814. Vi vil også fremheve at båndleggingssonen (H730) for Gråkollen batteri er feilplassert. Den omfatter et større område nord om kulturminnet som ikke er fredet, mens store deler av den sørlige delen av batteriet ikke er del av båndleggingssonen. Bare en mindre del av hele sonen dekker det fredete området som det er avmerket i fredningsforskriften fra 2004 og Riksantikvarens kulturminnedatabase Askeladden. Antageligvis som en konsekvens av dette ser det ut som det nye boligområdets sørligste del faktisk går inn på en del av det fredete området.

Vi legger også vekt på at gang- og sykkelveien ligger på vestsiden av fv. 122 (Heliveien). Ved eventuell utvikling av området må det vurderes i reguleringsplanen om det nødvendig å etablere planfri krysning av fylkesveien.

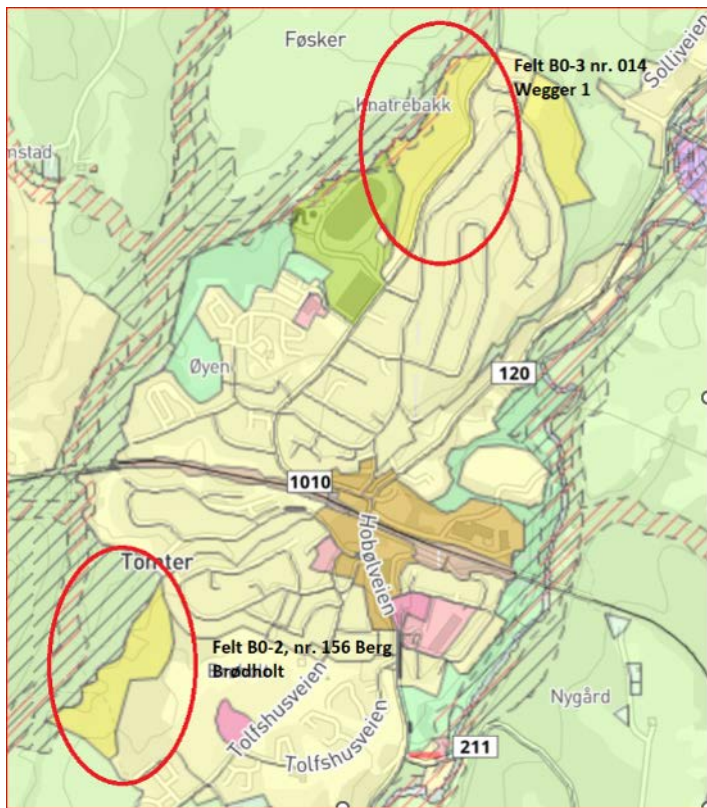
Tomter tettsted

I Tomter anslås det å være behov for 368 boliger de neste 12 årene. Det finnes allerede reguleringsplanreserve tilsvarende 915 boliger og kommuneplanreserve tilsvarende 264 boliger. Likevel foreslås det to nye boligområder i Tomter, med utbygging fra 2027-2034.

Nr. 014 Wegger 1 og nr. 156 Berg Brødholt, LNF til bolig, 50+42 dekar – innsigelse

Det foreslås innsigelse til område nr. 014 og område nr. 156 i tilknytning til Tomter.

Hovedtyngden av befolkningsveksten skjer i byene og tettstedene. Likevel vurderer vi at



omfanget av eksisterende og nye utbyggingsarealer er vesentlig større enn den forventede befolkningsveksten. Dette leder til en arealutvikling i strid med fylkesplanens føringer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging. Vurdering av områdene bør utsettes til neste planperiode og områdene bør bli liggende med LNF-formål.

Det mangler tilrettelegging for gående og syklende langs fylkesveien til Wegger 1. Ved eventuell boligutvikling her må det regnes med krav om opparbeidelse av gang- og sykkelvei.

Knappstad tettsted

I Knappstad er det anslått at det er behov for 334 boliger de neste 12 årene. Det er reguleringsplanreserve til 245 boliger og kommuneplanreserve tilsvarende 624 boliger. Thonsåsen videreføres fra gjeldende kommuneplan og det er forslått å åpne for utbygging i perioden 2031-2034. Thonsåsen er kartlagt og verdsatt som viktig friluftsområde og et nærturområde med stier og bålplasser. Det er stinettverk med tilkobling til eksisterende boligområder. Fylkesplanen og kommunens arealstrategi vektlegger at verdifulle friluftsområder skal bevares mest mulig sammenhengende. Dette er verdier som kan være vanskelige å hensynta ved utvikling av fremtidig boligområde. Vi anbefaler sterkt at området tilbakeføres til LNF.

Skjønhaug tettsted

I Skjønhaug er det anslått at det er behov for 88 boliger de neste 12 årene. Det er allerede reguleringsplanreserve tilsvarende 120 boliger og kommuneplanreserve til ca. 396 boliger.

Nr. 077 Grav, næring til bolig, 80 dekar

Grav, også omtalt som Gravsåsen, foreslås endret fra næring til bolig. Iht.

rekkefølgebestemmelsen åpnes det ikke for utbygging av felt B3-2 før etter 2034. Vi vurderer at det er boligarealreserver i Skjønhaug i lang tid fremover, vesentlig større enn det som kan forventes av befolkningsvekst. Vi fraråder derfor sterkt at området legges inn med fremtidig boligformål.

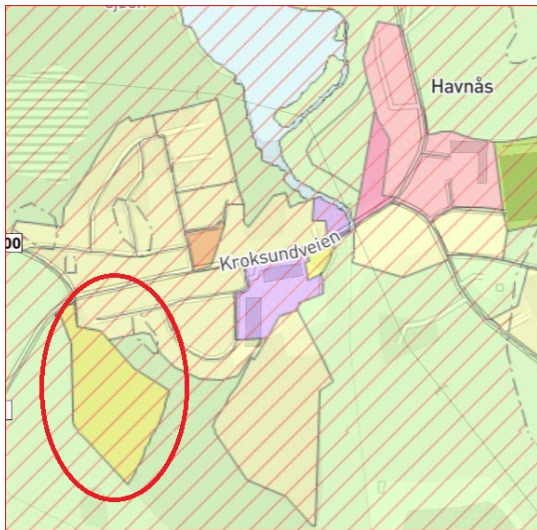
Båstad lokalsenter/Heiås

Det legges ikke inn nye områder, da det allerede finnes store reserver. På grunn av konflikt med friluftsområder burde disse verdiene vært sikret ved å endre fremtidig boligformål til LNF-formål, i tråd med kommunens egne mål for natur- og friluftsområder.

Havnås lokalsenter

I Havnås er det anslått at det er behov for 10 boliger de neste 12 årene. Det er allerede en reguleringsplanreserve tilsvarende 20 boliger og kommuneplanreserve tilsvarende 50 boliger, altså mer enn nok til å dekke det fremtidige behovet for boligarealer.

Nr. 034 Langseter, LNF til bolig, 25,6 dekar – frarådes



Det er viktig for kommunen å legge til rette for utvikling i hele kommunen. Dette gjenspeiles blant annet med foreslåtte boligområde Langseter i Havnås lokalsenter. Å avsette mer areal til boligbygging i Havnås er i strid med fylkesplanens føringer for lokalsenterutvikling. Vi vurderer at fremtidig befolkningsvekst og mål om å sikre levende lokalsamfunn kan ivaretas med planreserven. Vi vektlegger også at området er dyrkbar mark. Vi fraråder at nr. 034 Langseter tas inn i kommuneplanen. Vi vil ikke akseptere at det åpnes for boligutvikling i strid med fylkesplanens føringer for lokalsenterutvikling, 1.5.4.

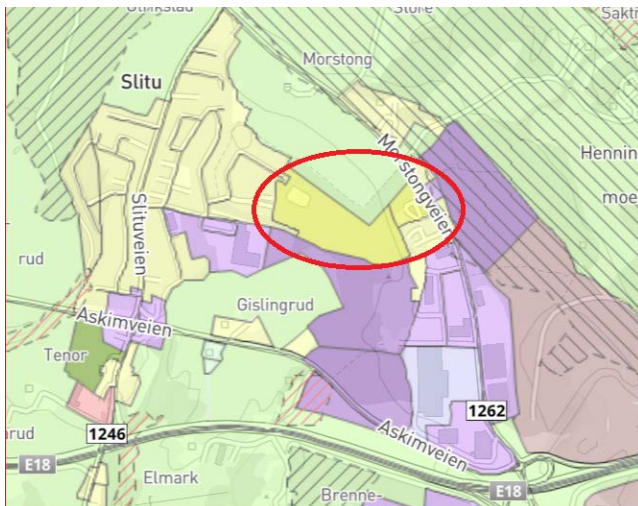
Det må vurderes om det skal tas ut andre boligområder, om dette skal inn.

Ved eventuell boligutvikling her kan det ikke regnes med å få etablere en avkjørsel rett på fv. 123 (Havnåsveien) da det allerede er et T-kryss på motsatt side (fra fv. 1300 – Furukollveien). Avkjørsel til et eventuelt nytt felt må skje via Strandaveien, som er kommunal.

Slitu lokalsenter

Det anslås at det er behov for 54 boliger i Slitu de neste 12 årene. Det er allerede planreserve til 43 boliger og kommuneplanreserve til 120 boliger. Det er foreslått å endre 5,7 dekar boligformål til LNF-formål, noe vi mener er positivt siden dette er dyrka mark. Kommunen foreslår nye boligområder i Slitu, selv om det finnes boligarealreserve som kan dekke fremtidig befolkningsvekst. Kommunen redegjør for at det er behov for å legge inn utbyggingsområder til bolig for å ikke gå tom mot slutten av planperioden. Slitu omgis av dyrka eller dyrkbar mark, så om Slitu skal vokse går det på bekostning av dette.

073 Morstong og 074 Slitu, LNF til bolig, 70 dekar – frarådes



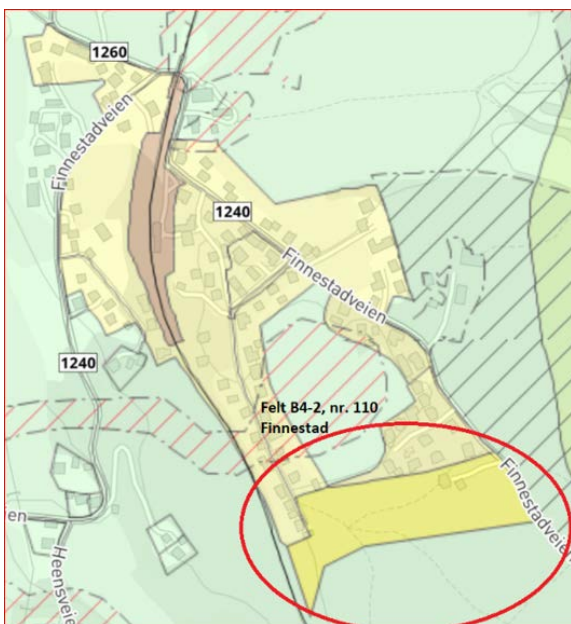
Ut fra foreliggende planreserve kan vi ikke se at det er behov for å sette av mer boligareal i Slitu i planperioden. Å avsette mer areal til boligbygging i Slitu er i strid med fylkesplanens føringer for lokalsenterutvikling. Vi vurderer at fremtidig befolkningsvekst og mål om å sikre levende lokalsamfunn ivaretas med planreserven. Ut fra kommunens oversikt over planreserver, kan vi ikke se at man vil gå tom for utbyggingsområder mot slutten av planperioden.

Vi vil ikke akseptere at det åpnes for boligutvikling i strid med fylkesplanens føringer for lokalsenterutvikling, 1.5.4.

Eidsberg stasjon

Kommunen anslår at det er behov for 25 boliger i tilknytning til Eidsberg stasjon de neste 12 årene. Det er planreserve tilsvarende 11 boliger og kommuneplanreserve tilsvarende ca. 34 boliger.

Nr. 110 Finnestad, LNF til bolig 33,7 dekar – frarådes



Å avsette mer arealer til boligformål her er i strid med fylkesplanens føringer for lokalsenterutvikling. Vi legger til grunn at vedlikeholdsvekst kan ivaretas med eksisterende boligarealreserve. Vi ser ikke behovet for å avsette areal til ytterligere 50 boliger, med åpning for igangsetting etter at kommuneplanen er vedtatt, når det allerede er en reserve tilsvarende 45 boliger. Vi vil ikke akseptere at det åpnes for boligutvikling i strid med fylkesplanens føringer for lokalsenterutvikling, 1.5.4.

Det mangler gang- og sykkelvei langs fv. 1240 Finnestadveien. Det er noen internveier som det er mulig å ferdes etter. Ideelt sett bør det etableres gang- og sykkelvei langs fylkesveien før en eventuell utbygging.

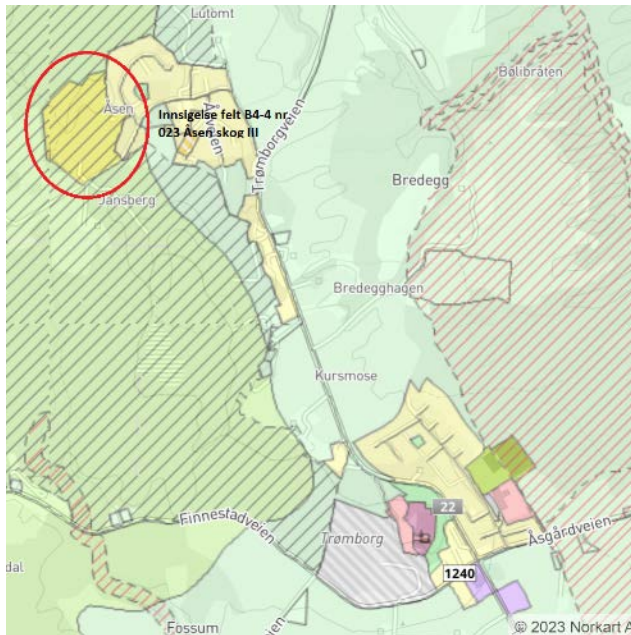
Det mangler gang- og sykkelvei langs fv. 1240 (Finnestadveien). Det er noen internveier som det er mulig å ferdes etter. Ideelt sett bør det etableres gang- og sykkelvei langs fylkesveien før en eventuell utbygging.

Nr. 023 Åsen skog III, LNF til bolig, 64,2 dekar – innsigelse

Det foreslås innsigelse til område nr. 023 Åsen skog. Å avsette mer arealer til boligformål her er i strid med fylkesplanens føringer for lokalsenterutvikling. Vi legger til grunn at

vedlikeholdsvekst ivaretas med eksisterende boligarealreserve. Ved utvikling av lokalsenter

skal det legges vekt på blant annet trafiksikre transportløsninger for gående og syklende. Slik tilrettelegging finnes ikke her i dag.



Barneskolen bør utgjøre det naturlige utgangspunktet for utvikling. Åsen skog III ligger over 2 km fra barneskolen. Det vektlegges også at området iht. konsekvensutredningen er et viktig villtrekk og friluftsområde, klasse A (nærturterreng).

Ringvoll lokalsenter

I Ringvoll er det anslått at det er behov for 23 boliger de neste 12 årene. Det er allerede reguleringsplanreserve tilsvarende 49 boliger og kommuneplanreserve tilsvarende 221 boliger. Vi legger vekt på at det pågår arbeid med regulering for store boligområder i Ringvoll, tilstrekkelig til å dekke fremtidig boligbehov. Vi fraråder sterkt at område nr. 214 Ringvoll – boligutvidelse endres fra LNF-formål til boligformål. Området er ikke stort, 4,7 dekar, men området er blant annet i konflikt med barn og unges interesser siden området er en hundremeterskog. Naturlige lekeområder i nærmiljøet er av stor verdi for barn og kan gjøre eksisterende boligområder attraktive for barnefamilier. Vi minner om at SPR for barn og unges interesser stiller krav om erstatningsareal ved omdisponering av arealer som er i bruk til lek.

Det mangler venstresvingefelt på fylkesvei. Innslagspunkt må vurderes i en eventuell reguleringsplanprosess.

Vurdering næring

Det er satt av 19 daa næringsareal på næringsområdet Sletner-Brennemoen, som er i meklingsprosess, samt 50 daa tiltenkt nr. 143 multisportshall² på Sletner sør. Nr. 087 Holtskogen er næringsområdet med den sterkeste veksten, og har pr. desember 2022 kun 80 daa ledig areal, selv om det er flere daa som ikke er bebygget. Det er avsatt 405 daa nytt areal på Holtskogen (087), og kommunen opplyser om at området i løpet av planperioden vil kunne bli det største næringsområdet i IØK.

Næringsutvikling og verdiskapning ligger som viktige føringer i arealstrategien. Kommunen har god oversikt over arealreserve i eksisterende og fremtidige næringsområder. Kommunen

² Multisportshall ligger under formålet idrett, ikke formål næring. Multisportshallen er konsekvensutredet, men ikke foreslått av kommunedirektøren, området ble senere vedtatt lagt inn med følgende kommentar: *Alternativ næring på dette arealet må være i synergi med filmbyen.* Endringen er ikke begrunnet.

tilbakefører 361 dekar næringsareal til LNF, og ivaretar med det en betydelig størrelse dyrka mark. I planforslaget er det lagt vekt på å videreutvikle eksisterende næringsområder på tilliggende arealer.

Fylkeskommunen forstår det slik at lokalisering av næringsvirksomhet skal følge ABC-prinsippet og at kommunen blant annet er opptatt av å sikre tilstrekkelig med næringsarealer i arealdelen.

Vi anbefaler at 5.5 a) med krav om at ABC-prinsippet skal legges til grunn i reguleringsaker også må gjelde for enkeltsaker som behandles med hjemmel direkte i KPA.

Vurdering av LNF-spredd næringsbebyggelse

LNF-spredd næring har ikke vært anvendt i de fem tidligere kommuneplanene, men tas inn som nytt formål for tre områder, det er;

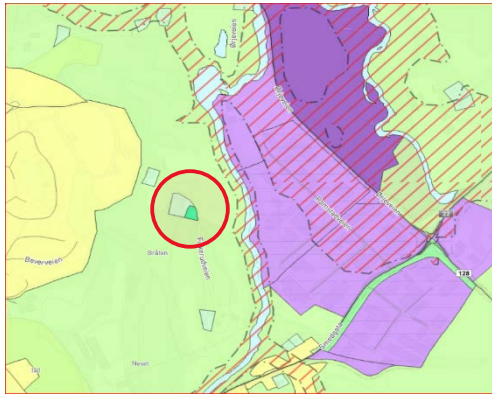
Stedsnavn	Nr. i konsekvensutredning	Daa
Fiskerud	Nr. 120	1 daa
Mansrud Vom og hundemat AS	Nr. 048	364 daa
Heen landbruksverksted	Nr. 050	26 daa

Kommunen skriver at utover disse områdene må næring som ikke er basert på gårdens ressursgrunnlag behandles som dispensasjonssak eller reguleringsplan.

Vi ser det i utgangspunktet som positivt at en reguleringsplan skal avklare føringer for videre utvikling, jf. veilederen H-2401 Garden som ressurs. Vi vil minne om at det er viktig å ha klare skiller mellom LNF-formål og områder for næringsvirksomhet i kommunens LNF-områder, disse områdene kan føre til økt arealpress på omkringliggende jordbruksarealer, og til konflikter mellom nærings- og landbruksinteresser. Fylkeskommunen kan ikke se at rammene og avgrensningen av spredt næringsvirksomhet er avklart, og vi mener at det vil være veldig viktig å etablere noen bestemmelser knyttet til arealformålet. Fylkeskommunen viser til KPA for Moss kommune og hvordan de har løst det der [bestemmelser-til-kommuneplanens-arealdel-2021-2032.pdf \(moss.kommune.no\)](https://www.moss.kommune.no/bestemmelser-til-kommuneplanens-arealdel-2021-2032.pdf).

Fylkeskommunen tar Mansrud (nr. 048) og Heen (nr. 050) til etterretning, men vi forutsetter at kommunen sikrer dyrka mark og at det legges inn buffer mot nabobebyggelse der det er behov for skjerming. Det vil være naturlig å jobbe for å få en god avgrensning av områdene.

Vi fraråder at det blir lagt inn formål spredt næring på Fiskerud (nr. 120/feltkode SNÆ1).



Figur 12 Fiskerud markert med sterk grønn farge og rød ring. Det avsatte næringsområdet ligger like øst for vassdraget (lilla). Kart hentet fra kommunens høringskart.

Det er uheldig å definere eiendommen som et næringsareal.

Her utgjør vassdraget en naturlig buffer mot boligbebyggelsen, og vi mener at formålet næring bør være forbeholdt området øst for vassdraget, som er avsatt til næringsformål.

Eiendommen Fiskerud er svært begrenset (1 daa), men vi mener det er vesentlig å ikke åpne opp for formålet næring vest for vassdraget. Det vil være uheldig, og vi erfarer at det å blande næringsarealer og boligbebyggelse ofte fører til konflikter.

I den grad det er ønskelig å tilrettelegge for spredt næringsutvikling, som ikke er basert på gårdens ressursgrunnlag, bør slike initiativ behandles som dispensasjonssak eller reguleringsplan, slik at det kan gjøres konkrete vurderinger i hver sak.

Avhengig av hvilke tiltak og virksomheter det legges til rette for kan det være viktig med en utredning av støy- og forurensning av nåværende og eventuelt planlagt virksomhet. Vi forventer at det vurderes eventuelle nødvendige avbøtende tiltak dersom noen av virksomhetene for eksempel slår ut på støy- eller luftforurensning.

Innsigelse til kommunens bestemmelse om handel

Vi har forstått det slik at kommunens intensjon er å følge opp de regionale planbestemmelsene i fylkesplanen. De regionale planbestemmelsene er forsøkt ivaretatt i bestemmelse 5.5 med retningslinjer som peker på samtykkebehandling som en permanent løsning. Det synes fylkeskommunen er uheldig, fordi de regionale planbestemmelsene er ment som midlertidige *inntil godkjent arealplan som ivaretar de hensyn som bestemmelsene fastsetter i formålet, trer i kraft*. Det betyr at ved vedtak av KPA settes regional planbestemmelse til side dersom KPA oppfyller intensjonen i regional planbestemmelse. Da kan nye regulerings- og enkeltsaker styres med direkte medhold av KPA. Kommuneplanen må derfor ha bestemmelser som ivaretar intensjonen i regional plan på tilfredsstillende måte.

Fylkeskommunen finner at kommunens bestemmelse om handel inneholder uklårheter vedrørende hvilke formål som kan lokaliseres hvor. Bestemmelsen må gi entydige føringer, da ny kommuneplan går foran regional plan. **Fylkesrådet fremmer innsigelse til kommunens bestemmelser om handel.** Regional planbestemmelse er hjemlet i plan- og bygningsloven § 8-5 og gjelder i 10 år eller inntil arealplan som ivaretar de hensyn som bestemmelsene fastsetter i formålet, «trer i kraft». Vi mener at kommunen på nåværende tidspunkt ikke har gode nok planbestemmelser, som tar opp i seg regional planbestemmelse for lokalisering av handel. Dette er viktig for å unngå en utvikling som fører til byspredning og bilavhengighet.

Næringsformålet omfatter ikke handel, og områder hvor det åpnes for handel må avsettes med eget formål. Der det er sentrumsformål må det benyttes bestemmelseslinje eller for å

anvise arealer for handel og kjøpesenter. Avgrensning av handel med plasskrevende varer gjøres gjennom formål.

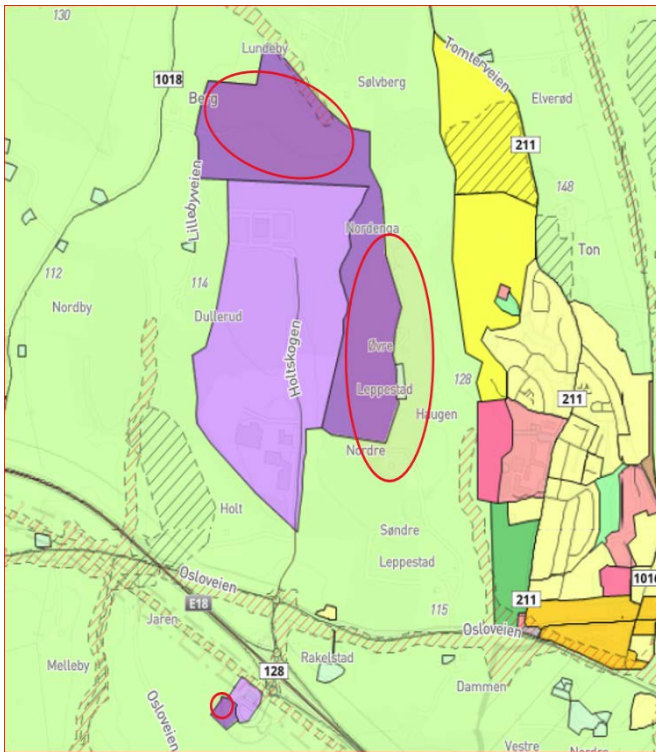
Fylkeskommunen har ikke tatt stilling til utbredelsen av disse områdene, da det er uklart om de opplistede arealene omfatter større arealer enn de som i dag er bebygget med plasskrevende handel. Avgrensningen blir derfor en viktig del av oppfølgingen av innsigelsen.

Næring og tjenesteyting, følgende nye områder tas inn;

Stedsnavn	Nr. i konsekvensutredning/feltkode i kart	Daa
Holtskogen, Hobøl	Nr. 087/NÆ03	339 daa (405 daa totalt)
Jaren veiservice	Nr. 205	25,7 daa
Lundeby	Nr. 089	41,7 daa
Katralveien	Nr. 144	13 daa
Revaug renseanlegg	Nr. 209	32 daa (45 daa totalt)
Brødremoen og Østreng	Nr. 157 og 167/KBA8	63 + 153,5 daa (216,5 daa totalt)
Sletner-Brennemoen	Nr. 057	35 daa
Sletner sør	Nr. 143/KBA7	50 daa
Holtskogen	Nr. 087/NÆ0-3	405 daa

På Brennemoen er handelsområdet og Skogholt medregnet i bebygd areal. Brennemoen har en forholdsvis stor reguleringsplanreserve. Den inkluderer blant annet gjenværende 133 daa på Gislingrud (under regulering) og Sagtmoen (under regulering), samt Brennemoen sør som i sin helhet er tiltenkt «Filmbyen». Det er avsatt 69 daa nytt næringsareal; 19 daa er næringsområdet Sletner- Brennemoen (som er under mekling) samt 50 daa tiltenkt multisportshall på Sletner sør (innspill 143).

Fylkeskommunen viser til 5.5 *Bestemmelser for næringsbebyggelse innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)*, samt retningslinjer tilhørende denne. Lokalisering etter ABC-prinsippet legges til grunn i bestemmelsen, mens *Retningslinje i. Store, nye arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomheter bør lokaliseres i byer og tettsteder. Utvidelse av eksisterende arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomheter i andre områder kan tillates.* Retningslinjene legger opp til en fleksibilitet som kan undergrave bestemmelsen.



Figur 12 Kartutsnitt av Holtskogen hentet fra kartmaterialet til kommunen. Mørk lille farge er foreslåtte utvidelser. Feltnummer i kart er NÆ0 til 3, NÆ04 ligger like ved Osloveien, nederst i kartet.

Holtskogen (nr. 087) er et regionalt næringsområde for C-næringer. På eksisterende næringsområde er 70 % av arealet solgt eller bundet opp i opsjonsavtaler, slik at de kan møte etterspørselen etter store næringstomter.

339 daa (totalt 405 daa), av disse er 145 daa dyrkbar mark på høy bonitet. KPA foreslår å gå utover langsiktig grense, det vil si at kommunen tar av arealpotten. Området er i tråd med fylkesplanens arealstrategi for regionale næringsområder, men fylkeskommunen synes det er svært uheldig at næringsarealer skal etablere seg på dyrkbar mark.

Dette er i strid med kommunens nullvisjon for nedbygging av matjord. Vi viser også til fylkeskommunens nullvisjon for nedbygging av matjord.

Vi ber kommunen vurdere en utvidelse ut fra behov og om det er mulig å redusere bruken av dyrkbar mark, i tråd med kommunens egen jordvernstrategi.

Veiserviceanlegget *Jahren* (nr. 205) ønsker å anlegge et fyllingsanlegg for biogass i tilknytning til bensinstasjonen, og det er behov for et større område av hensyn til sikringssoner, lange kjøretøy, osv. Fylkeskommunen synes det er uheldig at anlegget må etableres på dyrket mark, vi forutsetter at alle andre alternativer er søkt og at minst mulig dyrket mark går tapt ved prosjektering og plassering av anlegget.

Hensikten med utvidelsen av *Lundeby* (nr. 089) er å sikre arealer som muliggjør framtidig utvidelse av Lundeby-gruppens næringsvirksomhet. Fylkeskommunen forutsetter at det stilles krav om reguleringsplan for hele virksomheten/eiendommen.

Katralveien (nr. 144) er en utvidelse av eksisterende og omgjøring fra LNF på areal som allerede brukes til næring. Det har i flere år vært drevet næring på Katralveien 90, men i gjeldene plan er eiendommen i LNF-område. Arealforslaget definerer dagens eiendom og et tilleggsareal som næringsareal, fylkeskommunen forutsetter at kommunen sikrer at arealet ikke økes ytterligere.

Fylkeskommunen fremmer innsigelse til følgende områder:

Brødremoen og Østreng - nr. 157 og 167 - innsigelse

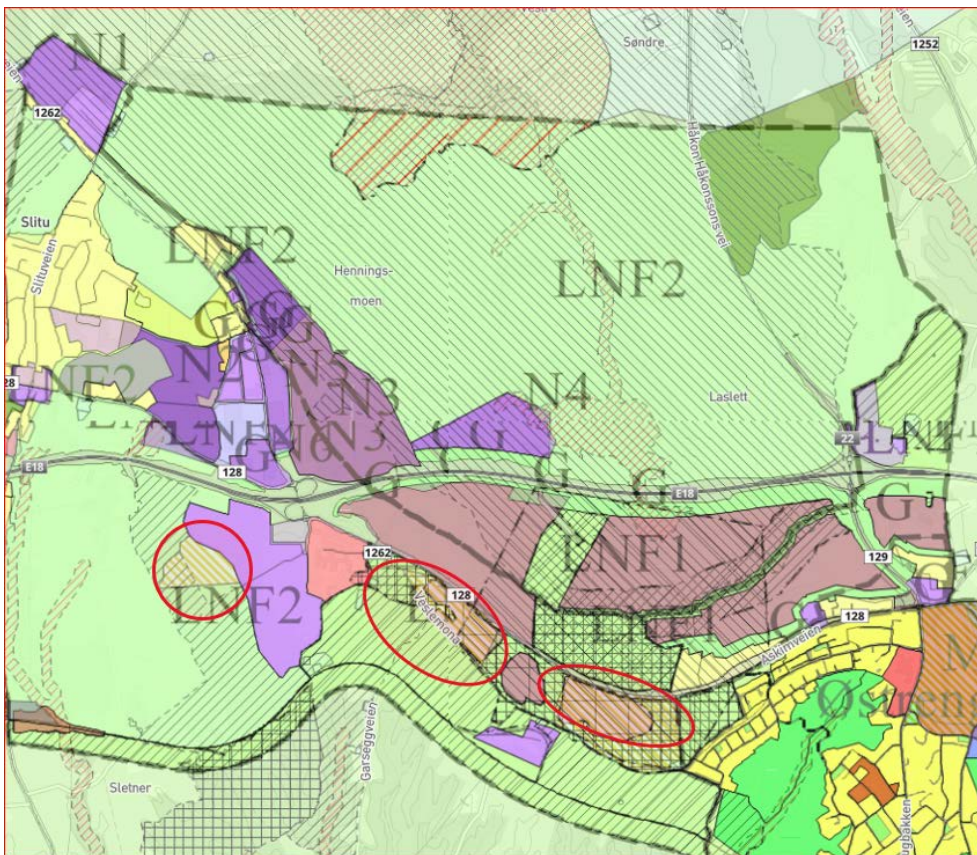
Brødremoen (nr. 157) og Østreng (nr. 167) inngår i kommunedelplan (KDP) for Slitu-Momarken og er en del av grusressursen på Monaryggen, en grusressurs av nasjonal betydning. Hensikten med planen er at videre drift av massetakene skal baseres på en samlet reguleringsplan for hvert av områdene: Monaryggen øst, Brandsrud og Monaryggen syd.

Etter politisk behandling er følgende arealinnspill lagt inn i plankartet:

Nr. 157 + 167 Brødremoen og Østreng «de flate partiene avsettes til næringsbebyggelse, og de skrånende partiene til «andre typer bygge- og anleggstiltak» slik at det tilrettelegges for solkraftverk. Det tas hensyn til kulturminner.»

Bakgrunn for kommunedelplan Slitu-Momarken

Området har en lang historie, det er lagt ned mye arbeid og samarbeid for å få denne KDP vedtatt. KDP var på høring første gang i 2012, hvor det ble lagt frem tre alternative uttaksstrategier for grus. Det ble fremmet innsigelse til to av forslagene, og det ble i den anledning gjennomført mekling 20. november 2013. I meklingen ble det enighet mellom kommunene og innsigelsesmyndighetene om at planalternativ 3 skulle velges. KDP for Slitu Momarken ble deretter vedtatt i felles kommunestyremøte for Eidsberg og Trøgstad 19. juni 2014.



Figur 14 Plan for KDP Slitu-Momarken. Områder markert med rødt er Veslemona KBA7, 8 og 9, som er lagt inn ved politisk behandling 7. mars 2023. Det er ikke kjent hvor det er tenkt solkraft, med unntak av at det er «de skrånende partiene».

Planene for Brødremoen (157) og Østereng (167) omfattes av plankravet. Formålet med dette plankravet er avklaring på arealbruken i området, områder for næringsutvikling og massetak, men også en klar avgrensning av områder for boliger og LNF-områder hvor kulturminner må sikres.

Kommunens vedtak er i strid med bestemmelser i KDP Slitu-Momarken, her sier § 1 i planbestemmelsene: *«I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, samt fradeling av tomt til slike formål, før området inngår i reguleringsplan. Ved oppstart av reguleringsplanarbeidet, skal det lages et planprogram, der nivå og innhold i konsekvensutredningen avklares. «*

Fylkeskommunen fremmer innsigelse til bortfall av plankravet for Brødremoen (157) og Østereng (167). Regelverket for behandling av planforslag kommer frem av plan- og bygningsloven kap. 12. For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan (pbl 12-1, 3.ledd).

Fylkeskommunen forutsetter at Kommuneplanens bestemmelse § 2-2 videreføres slik den ligger i planbestemmelsene i dag:

§ 2-2 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner med arealdel gjelder i Indre Østfold kommune:

PlanID 01252008001 Kommunedelplan Slitu – Momarken vedtatt 19. juni 2014

PlanID 01222008001 Kommunedelplan Slitu – Momarken vedtatt 4. september 2019

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran de eldre kommunedelplanene.

Planområdene dekkes i all vesentlighet av en båndleggingssone H730 i planforslaget og er i konflikt med automatisk fredete kulturmiljø hovedsakelig i form av gravminner (Østereng: ID20518, ID20528 og ID75837) og (Brødremoen: ID40375). Gravminnene utgjør den gjenværende delen av et større fornminnekompleks av nasjonal verdi mellom Edwin Ruuds hospital og Østerengveien og Ospeveien.

Kommunedelplan for Slitu – Momarken har følgende særbestemmelser for området - «Del III: Områder for bebyggelse og anlegg – råstoffutvinning. § 10 Spesielle bestemmelser om Monaryggen syd:

For området mellom fylkesvei 128 og Veslemona skal det utarbeides en helhetlig reguleringsplan. Planen skal gi retningslinjer for videre drift av massetakene som ivaretar hensynet til de gjenværende kulturminnene. Planen skal utarbeides i samråd med Fylkesantikvaren.

Planene er ikke fremmet helhetlig for området mellom FV128, Askimveien, og FV1262/kommunevei, Veslemona.

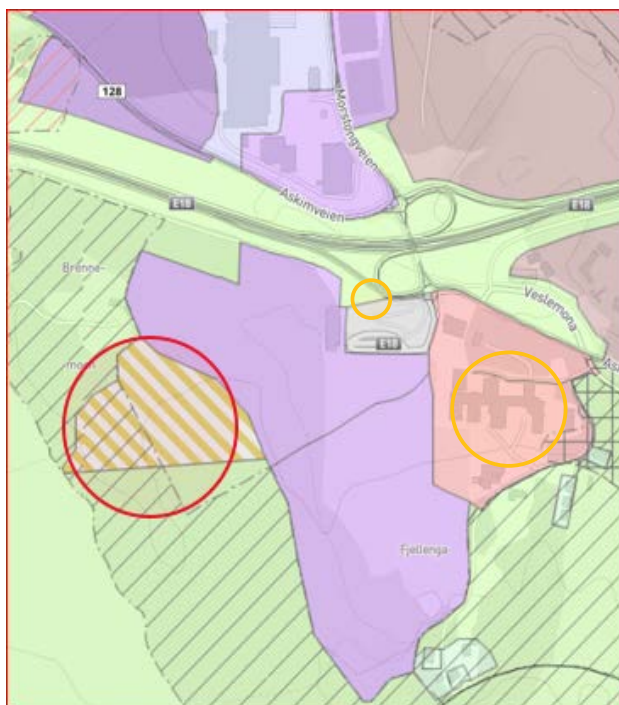
Innsigelsen frafalles dersom arealinnspillet tas ut av planforslaget, eller innspillene følger bestemmelsen i Kommunedelplan for Slitu – Momarken Del III § 10. Innsigelse kan imøtekommes ved at Kommuneplanens bestemmelse § 2-2 legges til grunn. Dette vil være i tråd med H550_3-1: Monaryggen. Retningslinje: *Innenfor hensynssonen skal naturverdier, landskap, siktlinjer, kulturminner og friluftsjakter.*

Fylkeskommunen forstår at kommunen ønsker å legge til rette for solkraft, og ønsker dialog vedrørende dette. Trolig finnes det allerede arealer i IØK som kan passe til dette formålet.

Sletner/Sletner multisportanlegg nr. 143/feltkode KBA7 – fra LNF til idrettsformål/næring – innsigelse

I gjeldende kommuneplans arealdel er området avsatt til LNF. Området er ikke regulert, og det ligger inntil fylkesplanens avgrensning for framtidig tettstedsgranse.

Arealinnspillet er konsekvensutredet, men ikke foreslått tatt inn siden området nærmest i sin helhet er dyrkbar mark med høy bonitet og på et areal som er en viktig del av friluftsområde. Ved politisk behandling 7. mars 2023 ble nr. 143 Sletner multisportanlegg foreslått tatt inn, og følgende tekst ble tilføyet: *Alternativ næring på dette arealet må være i synergi med filmbyen.*



Figur 15 Multisportanlegg på Sletner markert med gul og hvit skravur. Arealinnspill 143/feltkode KBA7. Det samme området ble av politikerne foreslått med næringsformål. Forslaget er ikke konsekvensutredet. Edwin Ruuds hospital er markert med stor gul sirkel, Hotel Scandic Brennemoen er markert med liten sirkel.

Vi fremmer innsigelse til multisportanlegg på Sletner (nr. 057) - idrettsformål. Vi fremmer også innsigelse til næringsformål på det samme arealet jf. det politiske vedtaket datert 7. mars 2023.

Fylkeskommunen tar til etterretning at kommunen ønsker å legge til rette for filmproduksjon, men konsekvensene av forslaget er ikke utredet og i strid med

overordnet plan.

Området er i konflikt med langsiktig arealstrategi, siden området ligger på dyrkbar mark med høy bonitet, det er ikke tilrettelagt med sosial og teknisk infrastruktur, samt at området ligger utenfor fylkesplanens tettstedsgranse.

Fylkeskommunen kan ikke se at konsekvensutredningen som ligger til grunn for KPA, har vurdert aktører i retning filmproduksjon eller annen virksomhet. Vi er derfor noe spørrende til hva som egentlig er tenkt innhold i området? Forslagsstiller peker på at Brennemoen sør allerede har etablert hotell, utrykningsstasjon, barnehage og sykehjem, men mangler moderne attraktive boliger. Det foreslåtte formålet er opprinnelig idrett, at det skal legges til rette for et sportsanlegg på området med hall og diverse aktiviteter. I KU står det at forslagsstiller mener at *en ny idrettshall vil forsterke attraktiviteten i området ytterligere.*

Fylkeskommunen er opptatt av at det tas tilstrekkelig hensyn til omgivelsene og de etableringene som er i området, blant annet Edwin Ruuds hospital og hotellet Scandic Brennemoen.

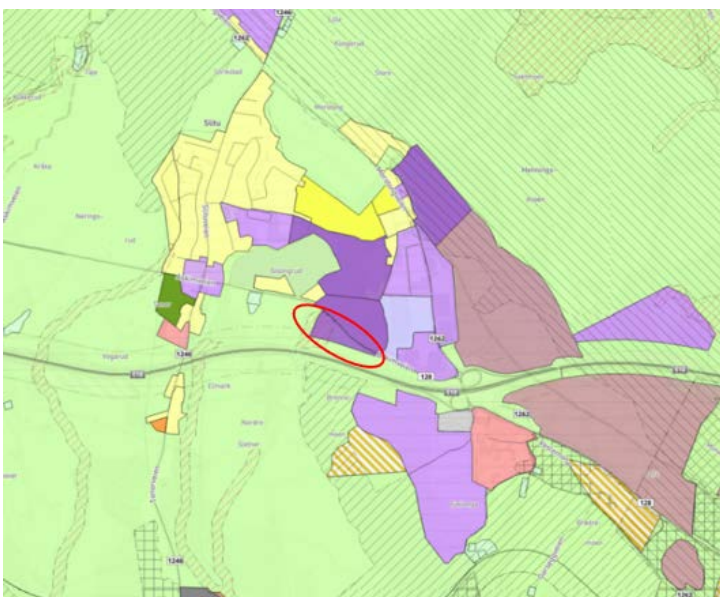
Fylkeskommunen mener at idrettsanlegg og idrettstilbud (arealene), som retter seg mot allmennheten, skal ligge der folk bor og oppholder seg. Anlegg for idrett, nærmiljø og friluftsliv skal være en ressurs for nærmiljøet. For å skape gode bolig- og leveområder og begrense bilbruken, er det viktig å ha god dekning av lokale idrettsanlegg. Kommunen bør også ha som mål å samordne utbygging av idrettshaller med utbygging av gymsaler for skolene, slik at det i områder med behov for flere saler bygges en normal idrettshall i stedet for gymsal.

Anlegg med særlige samfunnsnyttig formål, som henvender seg til et større geografisk omland og som det ikke er hensiktsmessig å plassere i by og tettsteder vurderes annerledes. Dette må eventuelt utredes.

Brennemoen sør – nr. 057 (NÆ2-2) – fra LNF til næring - innsigelse

Det foreligger en innsigelse til reguleringsplanen for Sletner – Brennemoen, og det pågår en meklingsprosess. Pr. dags dato foreligger kun foreløpig meklingsprotokoll. Utgangspunktet for meklingen er planforslaget som ble sendt på høring, hvor arealet på næringsformålet er 14,7 daa. I KU til KPA er det vurdert 19 daa.

I meklingen har det foreløpig blitt enighet om noen rammer, men området er ikke endelig tegnet ut, så det kan bli justeringer. Det fremstår uheldig at KPA legger opp til større næringsområde enn det som ligger i reguleringsplanforslaget, og det er uklart om det er KPA eller reguleringsplanen som blir vedtatt først. Vi ønsker å sikre at det er reguleringsplanen som styrer arealutviklingen i dette området. Det fremmes derfor innsigelse til dette forholdet. Dersom reguleringsplanen for Sletner - Brennemoen (nr. 057) ikke er vedtatt før KPA vedtas, så må arealet legges inn med LNF. Hensynssone i medhold av pbl § 11-d) Båndlegging i påvente av regulering kan benyttes.



Figur 16 Sletner Brennemoen som er under regulering i meklingsprosess.

Vurdering av masseforvaltning

Formålsendring fra LNF til massedeponi, angitt med formål 1500 *andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg* utgjør til sammen 508 daa, som er en betydelig andel av arealbruksendringene i kommuneplanen. Krav om reguleringsplan og andre rammer for etablering av deponier er gitt i planbestemmelse 4.20. I planbeskrivelsen er det forutsatt at massedeponier skal tilbakeføres til LNF etter endt bruk.

Stedsnavn	Nr. i konsekvensutredning/feltkoder i kart	Daa
Tingulstad deponi 912/1	099/ABA3	180 daa
Bjabergveien deponi 405/1	022/ABA5	190 daa
Stegen avfalls plass	019/ABA6	54 daa
Guderud deponi 48/1	083/ABA7	84 daa

Det er positivt at kommunen har laget bestemmelser for masseforvaltning. For framtidig planlegging vil vi vise til [kunnskapsgrunnlag for regionale planer under utarbeidelse](#) for oppdatert kunnskapsgrunnlag om masseforvaltning. Dersom vi kun baserer oss på utviklingen i befolkning og arbeidsplasser, vil Indre Østfold kommune kunne få ca. 330 000 m³ overskuddsmasser de neste årene. Indre Østfold region vil samlet kunne få ca. 465 000 m³ overskuddsmasser de neste årene.

Vi viser også til Direktoratet for mineralforvaltnings nye [ressursregnskap for byggeråstoff](#). Her oppgis det at Indre Østfold kommune har en estimert levetid på knust fjell på mellom 20 og 50 år. Estimert levetid for sand- og grusressurser er over 50 år. Ressursregnskapet for byggeråstoff kan hjelpe kommunen med å gjøre en vurdering av langsiktig tilgang til nyttbare geologiske ressurser. Samtidig bør det tas i betraktning at tilrettelegging for gjenbruk og gjenvinning av masser kan redusere behovet for uttak av jomfruelige masser. Dette kan forlenge levetiden til eksisterende ressurser, og samtidig føre til at det blir behov for færre nye arealer for masseuttak.

Masser er naturressurser som må forvaltes bærekraftig. Vi ser det som positivt at kommunen avklarer plasseringen av deponier i kommuneplanen. Massedeponier kan gi ulike negative konsekvenser for samfunn og miljø. Før deponering vurderes, må gjenbruk og gjenvinning søkes oppnådd. Deponier må være en siste utvei. Vi er bekymret for at for romslige arealer til deponering gjør det for lett å deponere fremfor å gjenbruke masser.

Det vises til innsigelser til deponiene Guderud og Bjabergveien under temaet *vannmiljø*.

Ifølge planbeskrivelsen skal massedeponiene tilbakeføres til LNF-områder etter endt bruk, men vi kan ikke se at dette er sikret i planbestemmelsene.

Viken fylkeskommune ved rådsområde Samferdsel mottar med jevne mellom hendelser som gjelder kjøring til og fra massedeponier og råstoffuttak. Det gjelder alt fra trafiksikkerhet, støy og at veiene ikke er dimensjonert for en slik bruk. Ved regulering av slike områder må det vurderes avbøtende tiltak.

Vi viser til reguleringsbestemmelse 4.20 Deponi av masser og råstoffutvinning (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og pkt.6 og § 11-10), bokstav h) Søknad om etablering av massedeponi skal sendes til *fylkeskommunen* for uttalelse.

Arealregnskap/arealpott

I regional plan er regionen Indre Østfold, som består av kommunene Indre Østfold, Skiptvet og Marker kommuner, tildelt en arealpott. I planbeskrivelsen vises det til arealpotten og at regionenes arealpott ikke er fordelt mellom kommunene.



Bakgrunnen for arealregnskapet i tidligere Østfold fylke er regional plan «Østfold mot 2050» (2009). Denne gjelder frem til den blir erstattet av noe annet, og her står det på side 54: *Arealregnskapet for Indre Østfold gir en arealpott på 7,9 km² gitt 15 000 nye innbyggere, og 11,3 km² gitt 20 000 nye innbyggere (tidsperioden 2009-2050). Det er i regionkartet for Indre Østfold lagt ut områder som kan vurderes som alternative arealer for framtidig tettbebyggelse.*

KPA IØK er den viktige første kommuneplanen for Indre Østfold kommune, og ved kommunesammenslåinger er det en forventning fra fylkeskommunen om gevinster i form av *arealøkonomisering*.

Tabell over alle formål og arealkategorier for gjeldende plan og for framtidig plan er lagt ved planbeskrivelsen som vedlegg *Arealregnskap*. Tabellene viser omfang av utbyggingsformål, samferdselsformål, grønnstruktur, landbruks- natur og friluftformål og formål i vann- og vassdrag. For å harmonisere 5 tidligere kommuneplaner er det gjort noen tegnetekniske endringer i KPA IØK. De viktigste tegnetekniske endringene i plankartet som får store konsekvenser på størrelsen på arealformålet er:

- Inntegning av hele Glomma med formål sjø og vassdrag (6001)
- Tatt ut friluftsområder i sjø (6700)
- Endret store flater med LNF-spredd formål (5200)
- Fjernet veiformål og erstattet med en linje (med den konsekvens at tilliggende arealformål øker i areal på plankartet).

Kommunens arealregnskap skiller ikke på hvilke arealer som får betydning for arealpotten og ikke. Det er kun de fremtidige tettstedsarealer i fylkesplanen som foreslås lagt inn i KPA og arealer på utsiden av langsiktig grense, som må forstås som en utvidelse av denne som skal regnes med. Arealer som foreslås for utvikling av lokalsentra eller som er spredt utbygging tar ikke av arealpotten. For å få et begrep hvor stor andel av arealpotten kommuneplanforslaget beslaglegger har vi gjort et grovt anslag. Vi har vurdert arealer som i fylkesplanen er vist som fremtidig tettstedsareal og de arealer som betyr en utvidelse av langsiktig grensen. Videre har vi trukket fra arealer med samme karakter, som kommunen har foreslått å tilbakeføre til LNF-formål. Vårt anslag er da at kommuneplanforslaget bruker ca. 0,2 km² areal av arealpotten. Sett i forhold til den totale arealpotten for regionen er dette en akseptabel løsning.

Vi viser til fylkesplanens retningslinje 1.1.14 *Oppfølging av retningslinjene for effektiv arealutnyttelse skal skje gjennom arealregnskap i kommuneplanen. Arealforbruket må dokumenteres å følges opp over tid.* Vi gir et faglig råd om at kommunen gjør en slik jobb, og at vi i oppfølging av kommuneplanforslaget sammen sjekker ut om anslaget stemmer.

Retningslinje 1.1.18 sier at: *Nye Moss og Indre Østfold kommuner skal gjøre en ny avgrensning av langsiktig grense i den nye kommuneplanen. Avgrensningen skal skje to år etter etablering av kommunene og skal skje i tett samarbeid med fylkeskommunen og regional stat.* Vi mener at et arealregnskap, som sier noe om hvilken andel av arealpotten som beslaglegges, kunne vært et hjelpemiddel i dialogen mellom de ulike aktørene, mellom politikere, utbyggere og fylkeskommunen og statsforvalteren. Det er også et verktøy for å følge utviklingen i kommunen over tid, og til vurdere måloppnåelse. Alle nye utbyggingsarealer som har endret byggeformål kommer frem i vedlegget arealer inn og arealer ut. Det fremstår ikke helt klart for fylkeskommunen hvor stort areal det er tale om, i forhold til det som videreføres fra gjeldende plan og hvordan kommunen har regnet på behovet.

Arealer er en begrenset ressurs og for å holde oversikt over arealene trenger man et regnskap. Hvor mye av potten har Indre Østfold kommune brukt, og er det arealer de vil ta ut av kommuneplanen for å bruke andre steder eller spare til senere. Det er avgjørende at IØK regner på forbruket av potten, forsøker å balansere det de eventuelt tar ut av næringsarealer på dyrket mark eller andre steder.

Tema

Samferdsel

Kommentarer til enkelte av byggeområdene

Lokk Vammaveien (innspill 182) er vurdert i konsekvensutredningen som en *formålsendring* fra bolig og grønnstruktur til sentrumsformål.



Figur 17: Kartutsnitt: til venstre viser ny arealdel, og gjeldende til høyre.

Vi vil her bemerke at konsekvensutredningen ikke utreder lokk over Vammaveien, men en arealbruksendring fra bolig og grønnstruktur til sentrumsformål. Kommuneplanen er en overordnet plan som skal vise grove/aggregerte trekk i arealutviklingen, og vi er i utgangspunktet ikke uenig i at sentrumsformålet utvides sørover som foreslått.

Sentrumsformålet vises allerede i dag over fylkesvei 122 og mindre deler av fv. 115. Fremstillingsmåten med bruk av linjesymboler for å vise vei, eller ingen symbolbruk, er vanlig

fremstillingsmåte på kommuneplannivå. Men det gir i seg selv ikke hjemmel til å bygge lokk over veiene.

Det måtte da ha blitt konkret rettsliggjort på noe vis i kommuneplanen. Eksempel gjennom påtegnning av en infrastrukturene eller gjennomføringszone jf. pbl § 11-8 b og d. med tilhørende bestemmelse eller lignende. En slik sone eller bestemmelse vil rådsområde Samferdsel ha innsigelse til om det ble tatt inn i planen.

Vi mener det er urealistisk at det i arealdelen skal tas konkret stilling til om det kan etableres lokk eller ikke over fylkesveiene. Det krever større og mer omfattende utredninger enn et standardisert konsekvensutredningsskjema som brukes på arealbruksendringer i arealdelen. I arealdelen kan det besluttes at sentrumsutviklingen skal skje videre sørover som foreslått (utviklingstrekk). Men spørsmålet om det kan bygges lokk eller ikke må vurderes konkret på reguleringsplannivå om kommunestyret ønsker å få det utredet nærmere.

Viken fylkeskommune ved rådsområde Samferdsel har deltatt i møte med Kalander eiendomsutvikling hvor skissene for utvikling av området med lokk ble presentert nærmere. Skissene viser både lokk over fv. 115 (Vammaveien) og fv. 122 (Osloveien).

Det er et interessant byutviklingsprosjekt å binde områder sammen, samtidig har vi ut fra et veifaglig ståsted uttrykt skepsis til prosjektet. Om forslaget hadde blitt fremmet som en reguleringsplan basert på viste skisser ville det overveiende stor sannsynlighet ha utløst innsigelse.

Skissene viser en løsning hvor det skal bygges parkeringshus helt inntil fylkesveien og hvor det nærmest bare er å bygge et tak over fylkesveien. Lokkonstruksjoner må være selvstendige fordi de skal kunne driftes og vedlikeholdes av veieier. Sambruk med parkeringshus eller blokkbebyggelse som forslaget bygger på er derfor ikke realistisk. I tillegg til at det generelt er kostbart å drifte og vedlikeholde tunneler og lokk.

Ut fra utbyggers presentasjon er det en forutsetning at dagens vei skal ligge urørt, og at det kun er lokket som skal bygges. Det er heller ikke reelt å få til i praksis slik vi vurderer det. Vi minner om at området er flomutsatt og at kommunen har satt det av som en faresone flom.

I utgangspunktet står kommunen som planmyndighet og private aktører (med samtykke fra kommunen) fritt til å utrede og fremme planforslag. Men om det er viktig for kommunen å knytte områdene bedre sammen vil vi heller anbefale at det sees på andre tiltak enn lokk. Det kan eksempelvis være å gjøre fylkesvei 128 bedre tilrettelagt for myke trafikanter (skape et mer miljøgatepreg over veien). Dersom det er nødvendig å få bedre forbindelse mellom øst/vest akse (Vammaveien) bør det heller vurderes en gang- og sykkelvei bru eller liggende tiltak.

Med bakgrunn i våre vurderinger om at prosjektet med lokk virker urealistisk anbefaler vi at Indre Østfold kommune tar stilling til om det fortsatt er aktuelt å avsette de foreslåtte arealene til sentrumsformål (om lokket ikke lar seg realisere). Dvs. om lokket er en forutsetning for at de nye områdene skal avsettes til sentrumsformål eller ikke.

LNF spredt bebyggelse

Fylkeskommunen mottar en del avkjørselssøknader som gjelder i områder avsatt til LNF-spredt og som skaper en del utfordringer i forhold til saksbehandling. Utgangspunktet for behandling av avkjørselssøknader er at bruken er i samsvar med gjeldende plan etter plan- og bygningsloven. I motsatt fall skal eventuelle dispensasjonsforhold etter plan- og bygningsloven behandles før veglovsbehandlingen. Eksempelvis om det krever dispensasjon fra LNF formålet for å fradele en ny boligtomt skal dispensasjonssøknaden behandles før vi gir avkjørselstillatelse.

I dag veileder vi de som søker om å avklare plansituasjonen med Indre Østfold kommune før vi tar stilling til saken etter vegloven.

Utfordringen med LNF-spredt områder er at det krever en vurdering av kommunen som plan- og bygningsmyndighet for å kunne si om bruken er i samsvar med plan eller ikke. Eksempelvis i forhold til antallet enheter som tillates etablert.

Det kunne med fordel ha blitt tatt inn en bestemmelse om at kommunen skal forelegge saken for berørte myndigheter før det gis tillatelse. I en slik oversendelse vil det være naturlig at kommunen sier noe om hvordan de stiller seg til søknaden og om den anses å være i tråd med plangrunnlaget eller ikke.

Vannmiljø

Indre Østfold kommune har mange bekker, elver og vann med et verdifullt naturmangfold. Kommunen har innarbeidet vann som tema i arealdelen, med bruk av arealkategorier, bestemmelser og omtale i planbeskrivelsen. Slik sett er regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027 godt innarbeidet og konkretisert i arealdelen.

I vannforskriften § 4 står det at tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Vannforskriften er fulgt opp gjennom regionale vannforvaltningsplaner. Ifølge vannforskriften § 29 skal regionale vannforvaltningsplaner legges til grunn for kommunenes planlegging og virksomhet.

Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027 inneholder konkrete miljømål for alle vannforekomstene i kommunen. Vannforvaltningsplanen inneholder også planretningslinjer, som skal gjøre det lettere for kommunen å ta hensyn til vannmiljøet tidlig i planarbeidet. Dette er viktig for å kunne ivareta en bærekraftig bruk og forvaltning av vannressursene i kommunen.

Innspill til konsekvensutredningen

Tiltak i en vannforekomst skal ikke hindre måloppnåelse eller at den økologiske eller kjemiske tilstanden i vannforekomsten reduseres (jfr. vannforskriften §§ 4-7). Alle tiltak, herunder foreslåtte arealendringer, må vurderes opp mot vannforskriften §§ 4-6. Ved tiltak som mulig kan påvirke måloppnåelsen i vannforvaltningsplanen, skal det konkret vurderes om vannforskriften §12 kommer til anvendelse. Dette gjelder ikke bare ved enkeltvedtak og reguleringsplaner, men også ved utarbeidelse og behandling av kommuneplaner etter plan og bygningsloven.

Forskrift om konsekvensutredninger § 21 sier at «*konsekvensutredningen skal identifisere og beskrive de faktorer som kan bli påvirket og vurdere virkninger for miljø og samfunn*». Vannmiljø er nevnt spesifikt som et av temaene som skal vurderes, og beskrivelsen skal omfatte «*positive, negative, direkte, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige virkninger*». De samlede virkningene skal også vurderes. I rundskriv T-2/16, om *Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet*, står det blant annet at manglende oppfølging av utredningskrav som framgår av KU-forskriften gir grunnlag for å vurdere innsigelse. I samme rundskriv, i kap. 3.7 om vannmiljøkvalitet, framgår det at innsigelse skal vurderes når planforslaget vil komme i konflikt med godkjent regional vannforvaltningsplan eller vannforskriftens § 12.

Vannmiljø er ikke eget tema i konsekvensutredningen til arealdelen, men er delvis omtalt under temaene forurensing og naturtype, og under samlet vurdering. Det vises blant annet til om resipienten er sårbar, om det er et viktig bekkedrag, eller om arealendringen kan føre til forurensning.

Vannforvaltningsplanen, vannforskriften og vannforskriftens §12, og databasen Vann-nett er ikke nevnt under data- og vurderingsgrunnlaget for arbeidet med konsekvensutredningen. Vannmiljø er heller ikke inkludert som data som skal vurderes fra Naturbase.

Det fremkommer ikke henvisninger til miljøtilstanden eller hvilke vurderinger som er gjort for den enkelte vannforekomst som er berørt av forslag til arealbruksendringer. Fylkeskommunen savner konkrete vurderinger i konsekvensutredningen knyttet til samlet belastning på vannmiljøet i den enkelte vannforekomst, og om foreslåtte arealbruksendringer vil påvirke måloppnåelsen som er fastsatt i den regionale vannforvaltningsplanen.

Med bakgrunn i ovennevnte fremmes det innsigelse til konsekvensutredningen for manglende, konkrete vurderinger av om arealbruksendringer i planforslaget vil kunne påvirke fastsatte miljømål, jf. §4-7 i vannforskriften og gjeldende regionale vannforvaltningsplan.

Dersom de nye arealforslagene i arealdelen vil kunne påvirke miljømålene, må det gjøres en egen vurdering etter vannforskriftens §12 om ny aktivitet eller nye inngrep.

Konkrete arealendringer

Innspill nr. 022 Bjabergveien deponi - innsigelse

Det foreslås en endring fra LNF-område til deponi for rene og inerte masser, samt ny adkomst. I konsekvensutredningen står det at resipienten er sårbar, og deler av området er flomutsatt. Ifølge fagsystemet Vann-Nett har vannforekomsten svært dårlig tilstand, og den ligger i nedbørfeltet til en drikkevannskilde. Tiltaket vil kunne påvirke måloppnåelsen for vannforekomsten, og vi savner en vurdering av tiltaket etter § 12 i vannforskriften. Vi kan heller ikke se at det har blitt gjort alternative vurderinger med tanke på lokalisering, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 19 siste ledd. **Vi mener forslaget kommer i konflikt med regional plan for vannforvaltnings retningslinje om at deponering av masser bør unngås nær sjø og vassdrag. Med bakgrunn i ovennevnte foreslås det innsigelse til Bjabergveien deponi.**

Det vektlegges også at Bjabergveien er foreslått lagt inntil eksisterende og fremtidig boligområde. Deponivirksomhet gir negative virkninger for omgivelsene, og vi vil sterkt fraråde at det legges til rette for massedeponi tett på boligbebyggelse.

Innspill nr. 083 Guderud deponi - innsigelse

Det foreslås en endring fra LNF-område til deponi. I konsekvensutredningen er det vurdert at deponiet kan få stor negativ konsekvens for bekkedraget, som er en svært viktig naturtype, og at tiltaket kan gi forurensing og avrenning. Videre står det at resipienten er sårbar. Det beskrives at Fuskbekken/Moenbekken allerede er i svært dårlig økologisk tilstand, og at deponering nært vassdrag bør unngås. Vi vurderer at tiltaket vil kunne påvirke måloppnåelsen for vannforekomsten, og vi savner en vurdering av tiltaket etter § 12 i vannforskriften. Vi kan heller ikke se at det har blitt gjort alternative vurderinger med tanke på lokalisering, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 19 siste ledd. **Vi mener forslaget kommer i konflikt med regional plan for vannforvaltnings retningslinjer om at deponering av masser bør unngås nær sjø og vassdrag, og at elver og bekker som hovedregel ikke skal lukkes og skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Med bakgrunn i ovennevnte foreslås det innsigelse til Guderud deponi.**

Det vektlegges også at området er en viktig trekkroute for vilt og inneholder verdifulle naturtyper, edellauvskog.

Innspill til bestemmelser og hensynssoner

Vi gir følgende faglige innspill for bedre å ivareta vannmiljøet, livet i vann og det biologiske mangfoldet:

- Hensynssoner bør vurderes for å ivareta verdifull/viktig natur i sjø og vassdrag.
- Det bør fastsettes bestemmelser om at det i videre plan- og byggesaksarbeid skal redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til en vannforekomst, og at dette må veies opp mot vannforekomstens miljømål. Det bør tas inn en veiledende tekst om at tiltak i vassdrag også skal vurderes etter § 8 i vannressursloven, og at konsesjonsfrie tiltak skal vurderes etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Vindkraft

Kommunaldirektørens forslag til KPA ble vedtatt med følgende endring, bestemmelse 8 kulepunkt 2:

«Store vindkraftturbiner skal ikke anlegges i kommunens LNF-områder/utmarksområder.

Mindre, enkeltstående vindturbiner kan vurderes etablert inntil næringsområder dersom alle miljøforhold (naturmangfold, lyd/helse, landskap, innsyn/estetikk) er tatt hensyn til gjennom en konsekvensutredning. «

Viken fylkeskommune tar kommunens vedtak om vindkraftturbiner til etterretning, men vi ønsker å påpeke følgende ut fra et regionalt perspektiv: Det blir viktig å dekke den forventede økningen i det norske og europeiske kraftforbruket, med blant annet vindkraft på land. Landbasert vindkraft er den produksjonsteknologien med lavest utbyggingskostnad i Norge.

Vi ber IØK vurdere konsekvensene av sitt vedtak. Fylkeskommunen mener at vedtaket kan være ødeleggende for videre utvikling, det kan dukke opp teknologi og muligheter og endrede økonomiske situasjoner som gjør at man ønsker vindkraftanlegg.

Vi mener planen bør være entydig når det gjelder hvilke vindkraftanlegg det åpnes for. Vi viser her til [NVE sin veileder om mindre vindkraftanlegg](#). Siden det ikke er avsatt arealer på plankartet må planen gi noen anvisninger om hva som skal hensyntas og vurderes i enkeltsaker, som jordvern, kulturmiljø mm. Vi ber også om at det sikres at fylkeskommunen høres i enkeltsaker, der de hensyn vi skal ivareta blir berørt. Vi viser til kommuneplanen til Aremark, som eksempel på hvordan disse forholdene kan løses i kommuneplanen.

Detaljreguleringsplaner

Viken fylkeskommune viser til bestemmelser knyttet til arealformål *5.1 Bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-7 pkt 1) bokstav b) Utomhusplan*. Plankart og planbestemmelser er de juridisk bindende dokumentene i en plan. Det betyr at alle bygge- og anleggstiltak som skal utføres på en eiendom må oppfylle kravene i disse. Fylkeskommunen erfarer ofte at detaljeringsgraden i kartet og bestemmelsene er for lav til å kunne betraktes som en detaljplan. Det gjør at planforslaget har for liten informasjon og vil kreve en ytterligere detaljering av arealene, i IØK i form av en utomhusplan. Det listes i bestemmelsen opp en rekke funksjoner som utomhusplanen skal vise, bla terreng, blågrønne kvaliteter, lekeareal, uteoppholdsareal, gangareal eksisterende bebyggelse osv. Dette mener vi er uheldig. En utomhusplan står ikke like sterkt juridisk som en detaljreguleringsplan. Siden en detaljreguleringsplan skal danne grunnlaget for å gå rett på en byggesak, må reguleringsbestemmelsene danne grunnlaget for å gå rett på en byggesak, og følgelig må reguleringsbestemmelsene være tilsvarende detaljerte.

Fylkeskommunen mener at kommunen bør stille høyere krav til detaljeringsgrad i reguleringsplaner, slik at IØK har et godt nok plangrunnlag til å behandle byggesakene direkte. Fylkeskommunen synes at det er positivt at kommunen stiller krav om at lekeareal skal avsettes på plankartet med eget formål. En utomhusplan kan vise utforming, programmering og møblering, men det er viktig at lekearealer, arealer for trafikk, bygg osv avsettes i selve plankartet. Vi ber kommunen vurdere sin bestemmelse og sørger for at detaljeringsgraden i reguleringsplaner er tilfredsstillende.

Folkehelse

Fylkeskommunen savner under lokale føringer en tydelig forankring av kommuneplanens arealdel opp mot folkehelseoversikten fra 2018. Vi er klar over at den nye folkehelseoversikten (2022) er under utarbeidelse og ber om at kunnskapen som utarbeides her blir lagt til grunn i kommuneplanens arealdel. Vi minner særskilt om at plan- og bygningsloven og folkehelseloven krever at all planlegging skal fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller. Et godt kunnskapsgrunnlag om folkehelsestilstanden er nøkkelen for å utarbeide fremtidsrettede planer.

Arealstrategien legger føringer om bærekraftig utvikling i hele kommunen. I den anledning savner vi en sterkere kobling opp mot et aldrende samfunn og aldersvennlig stedsutvikling og kvalitetsreformen «Leve hele livet». I videre arbeid med kommuneplanens arealdel bør dette ivaretas.

Kapittelet *Stedsutvikling og sosial bærekraft* inneholder mye positivt som bidrar til økt sosial bærekraft. Vi savner dog noe mer om samlokalisering av tjenester og sambruk av kommunale

bygg, både eksisterende og planlagte. Sambruk, flerbruk og funksjonsblanding er viktig for en bærekraftig byutvikling og en sosial dynamikk som vil kunne bidra til økt mangfold og mer levende og produserende områder. Dette innebærer også en bedre arealutnyttelse. Bygg kan for eksempel inneholde flere formål under samme tak. Byrom som er utformet for sambruk, kan stimulere til et mer mangfoldig og sammensatt byliv. Områder med flerbruk som også er godt tilrettelagt for gående og syklende, kan gi grunnlag for nye virksomheter.

I kapittelet under kulturmiljø savner vi noen tanker om gjenbruk, omforming eller ombruk av eksisterende bygg eller områder. Når man utvikler potensialet i det som allerede er bygget, og tar det i bruk midlertidig eller permanent, vil det aktivisere byen, sikre historiske verdier og gi omgivelsene tidsdybde og nytt liv og innhold. Gjenbruk har avgjørende betydning i et klimaperspektiv, men også for å styrke stedsidentiteten.

I kapittel 5, samlet konsekvensutredning av planforslaget, er det gjort KU på flere viktige punkt. Vi mener likevel at man til fordel også kunne lagt Helsekonsekvensutredning til grunn i planforslaget.

Det er lite omtalt hvordan medvirkning er gjennomført i planprosessen, og eventuelt utfordringer som følge av koronapandemien.

I planen er fremtidig parkdannelse beskrevet. Faktorer som beliggenhet og størrelse har stor betydning. Det er imidlertid også viktig å sette søkelys på parkenes kvaliteter og funksjon. For å tilrettelegge for sosiale møteplasser er det behov for sitteplasser og benker. Det bør også legges til rette for lekemuligheter for barn, med elementer som innbyr til fysisk aktivitet og allsidig lek.

Vi ønsker å minne om stortingsmelding 19. (2018–2019) Folkehelsemeldinga — Gode liv i et trygt samfunn, som omhandler planretningslinjer for folkehelsearbeidet, blant annet nærmiljø og lokalsamfunn med flere som kan være av nytte i videre utkast.

Planen i sin helhet skisserer mange gode retningslinjer og prinsipper. Flere av forslagene er nøye gjennomtenkt og tar for seg Indre Østfold kommune sine demografiske forandringer i de kommende årene. Derfor kan det være positivt at det gjennomføres systematiske vurderinger om hvorvidt prioriteringene som skal gjennomføres i planperioden også er av helsefremmende kvalitet.

Vi minner også om at man bør legge opp til økt tverrfaglig samarbeid for å løse samfunnsflokene på folkehelseområdet gjennom arealbruk. Tverrsektorielt samarbeid og bruk av areal som et virkemiddel, er viktig for det systematiske og forebyggende arbeidet knyttet til utjevning av sosial ulikhet i helse i plan- perioden.

Barnekonvensjonen

FNs 17 bærekraftsmål og Barnekonvensjonen danner grunnlag for kommuneplanens samfunnsdel og dette grunnlaget er videreført i arealdelen. FN17 synes å være godt dekket i KPA IØK, men det er uklart hva det innebærer konkret at kommunen skal legge barnekonvensjonen til grunn.

En barnerettighetsvurdering er et viktig verktøy for å sikre at barns rettigheter blir oppfylt. Det gjelder ikke bare ved en krise, men ved alle fremtidige utredninger av forslag til lover, politiske vedtak, og andre offentlige tiltak som påvirker barn og unges liv.

Fylkeskommunen savner barnas stemme i denne KPA for IØK. Vi kan ikke se at det er gjort noen god vurdering av konsekvensene for barns liv og rettigheter. Barn og unges interesser er ivaretatt i KU, men å høre barn og unges synspunkter er en viktig del av barnerettighetsvurderingen. Se [Barnerettighetsvurderinger-og-medvirkning.pdf \(barneombudet.no\)](#) for mer informasjon.

Universell utforming

Det vises til universell utforming i planbeskrivelsen om arealstrategi 17 omfatter universell utforming. Planbestemmelse 4.15 viser til at *Krav om universell utforming jf. gjeldende plan- og bygningslov og byggeteknisk forskrift skal ivaretas. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og til tilstøtende eiendommer.*

Universell utforming er en samfunnskvalitet, som bidrar til bedre og mer brukbare omgivelser for barn og voksne og eldre - i hele livsløpet. Alle kan oppleve redusert funksjonsevne, enten situasjonsbetinget, midlertidig eller permanent.

Fylkeskommunen synes det er positivt at Indre Østfold kommune har lagt universell utforming til grunn i sitt planarbeid, men vi mener at universell utforming bør løftes tydeligere frem og fremvises som et nyttig verktøy for fremtidsrettet arealplanlegging. Vi skulle også ønske at kommunen hadde lagt universell utforming til grunn som strategi og arbeidsmåte for å fremme et likestilt samfunn. I tillegg til at universell utforming er et mål i seg selv innenfor sosial bærekraft, vil likeverdig tilgjengelighet og inkludere utforming ha betydning for en lang rekke av de andre nøkkelfaktorene i sosial bærekraft. Her nevner vi blant annet helse, livskvalitet, demokratisk deltakelse, fritidsaktiviteter, infrastruktur, bolig og transport.

I *arealstrategi 7* legges det til grunn at kommunen skal ha tilstrekkelige boliger som er egnet for eldre. De demografiske utfordringene vi står ovenfor kan ikke alene løses med bygging av omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Kommunesektoren spiller en viktig rolle i å møte fremtidens behov for mer bærekraftige boligløsninger. For at flere eldre skal klare seg mest mulig hjemme selv og kunne motta tjenester i eget hjem må boligen være fysisk tilgjengelig og det må være lett å komme til og fra egen bolig og til andre viktige samfunnsfunksjoner som lokalbutikk, helsetjenester osv. Mange kommuner opplever at innbyggere med behov for helsetilbud, blir boende i boliger som enten er uegnet, for store eller ligger for langt fra de kommunale helsetilbudene. For å kunne tilby hjemmebasert omsorg, må hjemmesykepleie og andre helsetjenester kjøre langt for å besøke brukerne.

Befolkningsframskrivingen sier at en betydelig andel av befolkningen i IØK vil være eldre. Fylkeskommunen synes at dette er lite synliggjort i kommuneplanens arealdel. Det er mange boliger som er dårlig tilpasset og boliger som er oppført i en tid da det var lavere krav til tilgjengelighet og universell utforming. Fylkeskommunen synes ikke at kommuneplanens arealdel svarer på hva slags boligutfordringer kommunen har. Det er store boligreserver i kommunen, og det legges inn enda flere boliger i denne runden. Eldre mennesker har behov

for egnede boliger og leiligheter nær kommunens helsetilbud. Et slikt tilbud ville helt klart vært det beste tilbudet kommunen kunne legge til rette for.

Noen kommentarer til bestemmelsene:

- Fylkeskommunen viser til reguleringsbestemmelse 4.4.1 Sosiale boformer – vi savner universell utforming i denne bestemmelsen.
- Bør i retningslinjen foreslås endret til må.
- Reguleringsbestemmelse 4.9.1, Bestemmelser for bilparkering, bokstav b) Det bør legges til rette for universelt utformede ladepunkter.

Kulturarv

Generelt om automatisk fredete kulturminner

Fylkeskommunen har ikke grunnlagsmateriale for å kunne vurdere hvorvidt den foreslåtte arealdisponeringen innebærer konflikt i forhold til automatisk fredete kulturminner ettersom områdene ikke er arkeologisk registrert, jamfør kulturminnelovens §§ 8 og 9. Arkeologiske registreringer fortas normalt i forbindelse med reguleringsplaner og varslete tiltak. Eventuelle konflikter mellom tiltak og automatisk fredete kulturminner vil derfor først avklares senere. Fylkeskommunen vil derfor presisere at når det gjelder hensynet til automatisk fredete kulturminner kan ikke fylkeskommunen si seg endelig enig i arealbruken på kommuneplannivå, jfr. kulturminneloven § 8, 4.ledd, siste setning.

Viken fylkeskommune reiser innsigelse til følgende deler av arealplanen knyttet til kulturarv:

Brødremoen og Østereng (157 og 167)

Ut fra kulturminnehensyn fremmer Viken fylkeskommune innsigelse til planforslaget for innspill nr. 157 Brødremoen og nr. 167 Østereng. Innsigelsen frafalles dersom planforslagene tas ut av planforslaget, eller innspillene følger bestemmelsen i Kommunedelplan for Slitu – Momarken Del III § 10.

Utvidelsen av områdene utgjør til sammen ca. 216,5 daa og ligger innenfor en større hensynssone H730_1 i planforslaget. I begge områdene fremmes det forslag om arealbruk til formål næring og annen bebyggelse (solcelleanlegg og solkraftanlegg).

- Arealinnspillene bryter med det som var fremforhandlet i Kommunedelplan Slitu-Momarken.
- Planområdene dekkes i all vesentlighet av en båndleggingssone H730 i planforslaget og er i konflikt med automatisk fredete kulturmiljø hovedsakelig i form av gravminner (Østereng: ID20518, ID20528 og ID75837) og (Brødremoen: ID40375). Gravminnene utgjør den gjenværende delen av et større fornminnekompleks av nasjonal verdi mellom Edwin Ruuds hospital og Østerengveien og Ospeveien.
- Kommunedelplan for Slitu – Momarken har følgende særbestemmelser for området - «Del III: Områder for bebyggelse og anlegg – råstoffutvinning. § 10 Spesielle bestemmelser om Monaryggen syd:
 1. For området mellom fylkesvei 128 og Veslemona skal det utarbeides en helhetlig reguleringsplan. Planen skal gi retningslinjer for videre drift av

massetakene som ivaretar hensynet til de gjenværende kulturminnene. Planen skal utarbeides i samråd med Fylkesantikvaren.

- Planene er ikke fremmet helhetlig for området mellom FV128, Askimveien, og FV1262/kommunevei, Veslemona.

Valdisholm

Fylkeskommunen som regional kulturminnemyndighet gir følgende faglig råd til IØK. Arealformålet spredt boligbebyggelse på Valdisholm ID 78946 i Glomma, er ikke forenlige med kulturminneverninteressene på den lille øya. Det meste av arealet på Valdisholm er fredete rester av borganlegget vi anbefaler derfor endring av arealformålet til LNF, som er mer forenlig med vernet av borganlegget.

Valdisholm ble bygget som et borganlegg under borgerkrigene på 1200-tallet. Det finnes



fortsatt spor etter anlegget som i dag er fredet (ID78946). Anlegget er nasjonalt kjent og har en sentral plass i Eidsberg og Indre Østfolds historie og som en del av KULA 309.

Valdisholm ligger i planforslaget inne i hensynssone H550_1 med arealformål **spredt** boligbebyggelse.

Figur 18 Valdisholm er fredet og ligger i Glomma inne i KULA 309 og utgjør det meste av arealet på øya. Formålet spredt boligbebyggelse som ligger inne i planen er lite forenlig med omfanget av fredningen.

Valdisholm er automatisk fredet med et vern som vanskelig lar seg kombinere med noen form for byggetiltak. Valdisholm bør få en hensynssone H570 og båndleggingssone H730.

Middelalderkirker

Fylkeskommunen som regional kulturmyndighet gir et tydelig faglige råd til IØK om at Riksantikvarens innspill som nasjonal kulturminnemyndighet tas til følge og tas inn i planen.

Ved varsel om oppstart oversendte fylkeskommunen som en del av sitt innspill også uttalelse fra Riksantikvaren knyttet til middelalderkirkene. Riksantikvarens uttalelse omfattet Eidsberg kirke (fra år 1200), Hobøl kirke (1175) og Trøgstad kirke (1250), som alle er middelalderkirker i stein. Uttalelsen omfattet også Tomter kirke som er en tømret kirke fra omkring 1600 og Hovin kirke fra 1620.

Eidsberg, Hobøl og Trøgstad kirke er automatisk fredet etter lov om kulturminner av 9. juni 1978 (kml.) § 4, første ledd, pkt. a, jf. forskrift om fastsetting av myndighet etter kml. av 13. des. 2019, § 2 (2). Tomter og Hovin kirke er ved erklæring fredet i samsvar med kulturminneloven (kml.) § 4 tredje ledd. I Riksantikvarens uttalelse heter det:

De fredete kirkene også med kirkegård fra middelalderen, skal ha hensynssone d), SOSI-kode h730, båndlagt etter kulturminneloven. Riksantikvaren ber om at følgende bestemmelse inngår i reguleringsplanen:

Tomter og Hovin kirke er fredet. Eidsberg, Hobøl og Trøgstad middelalderkirker og -gravplass er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på de fredete kirkene og gravplassene med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

Riksantikvaren forutsatte at planforslaget skulle ta nødvendig hensyn til de fredete kirkene og ba om at eventuelle konsekvenser for de fredete og de automatisk fredete kirkene med gravplasser fra middelalderen, skulle utredes som del av planarbeidet.

Riksantikvarens innspill er ikke tatt inn i planforslaget. Kulturarv i Viken fylkeskommune tok kontakt med Riksantikvaren 02.05.2023 og orienterte om situasjonen som hadde oppstått i forbindelse med at planforslaget lå ute på offentlig ettersyn uten Riksantikvarens innspill. Riksantikvaren gjentok viktigheten av innspillet som nå fremmes på nytt av kulturarv ved Viken fylkeskommune.

Kommentarer til planforslaget

Kulturminner er en av flere faktorer som bidrar til å skape opplevelse, egenart og identitet i landskapet rundt oss. Et godt plandokument sikrer at både nasjonale, regionale og lokale kulturminner blir forvaltet og ivaretatt, både med hensyn til sin egenverdi og til berikelse for fremtidige generasjoner. I tråd med retningslinjene i Fylkesplanen for Østfold, bør kulturminner inngå som et sentralt element i kommunens arbeid med å skape gode boområder, møteplasser og nærmiljø av høy kvalitet. Retningslinje 1.1.7 viser til at kulturminner og kulturmiljøer skal være en integrert del av kommunal og regional planlegging og forvaltning. Dokumentasjon og vurdering av kulturminner og kulturmiljøer skal gjøres på et tidlig stadium, fortrinnsvis som grunnlag for kommuneplanene.

Vi savner at Stortingsmelding 16 (2019-2020) «Nye mål i kulturmiljøpolitikken» og Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer (2019) er nevnt som føringer for planarbeidet.

Vi minner om betydningen av at kommunen så snart som mulig begynner arbeidet med en felles kulturminneplan for Indre Østfold kommune. Siden Nyere tids kulturminner (fra etter 1537) ikke er automatisk fredet er en gjennomgang av eksisterende kulturminner ekstra viktig for denne kategorien.

For sikre forutsigbarheten bør det sikres gode bestemmelser knyttet til hensynssonene. Kulturmiljøet kan også ivaretas gjennom generelle bestemmelser og bestemmelser knyttet til arealformål. Vi viser til veileder utarbeidet av Riksantikvaren: [Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse på Agder - Kulturminner-kulturmiljøer-og-landskap.-Planlegging-etter-plan-og-bygningsloven.-Versjon-des-2020.pdf \(riksantikvaren.no\)](#)

Viken fylkeskommune anbefaler at kommunen følger faglige råd for øvrig, slik de fremkommer i saksfremstillingen. Vi ber kommunen om å følge våre planfaglige råd om å endre eller forbedre kart, planretningslinjer og planbestemmelser slik det er redegjort for i saken. Det er et eget vedlegg 5 som omfatter faglige råd vedrørende kulturminner.

Vurdering av bærekraft

Arealbruk og energibruk basert på fossile råstoffer er utpekt som de to viktigste menneskeskaptene faktorene som påvirker planetens klima. Kommuneplaner er en viktig del av arbeidet med å nå målsetningene i FNs bærekraftsmål. Bærekraftssjekken er brukt for å vurdere bærekraft.

Bærekraftssjekken viser at arealdelen bør styrkes når det kommer til bærekraft. Det må være samsvar mellom boligbehov og boligreserve. Å sette av for store arealer kan gi uheldig arealutvikling og unødig nedbygging av natur, noe dyrka mark, og også dyrkbar mark og skog. Enkelte områder er i konflikt med kulturminner (Valdisholm) og kulturmiljøer (KULA).

Klima og miljø

Endret arealbruk er en av de viktigste drivkreftene bak tap av naturmangfold, ifølge det internasjonale Naturpanelet, IPBES. Nedbygging av naturområder vil generelt ha negativ virkning for klima og miljø, herunder biologisk mangfold, ved at habitat og økosystemer går tapt. Kommunen legger til rette for utbyggingsområder utenfor tettstedgrensen, noe som medfører en spredt boligbygging. *Bærekraftsmål 12 Ansvarlig forbruk og produksjon, 13 god helse og livskvalitet og 15 Livet på land.* Det er positivt at dyrket mark i stor grad skjermes for nedbygging i IØK, men vi mener at det er mulig å tilbakeføre mer areal til LNF. Vannmiljø er ikke tilstrekkelig konsekvensutredet, og det er uklart hva påvirkningen av forslaget er på vannmiljø.

Sosial bærekraft

Bærekraftsmålene henger ofte sammen: *For å utrydde fattigdom (mål 1) må alle mennesker få dekket behovet for nok mat og godt bosted (mål 11), god helse (mål 3) og utdanning (mål 4)* osv. Å legge til rette for større variasjon i boligtyper kan gi positiv virkning for sosial bærekraft. For at innbyggerne skal ha gode steder å bo er det viktig å være oppmerksom på naboskap mellom ulike arealformål, slik at boligområder ikke forringes. Økonomi - nøytral påvirkning og å legge til rette for et større omfang boligområder i lokalsentra enn det rammene for lokalsenterutvikling tilsier, vil på sikt kunne få negative konsekvenser for kommuneøkonomien ved at et spredt utbyggingsmønster får konsekvenser for kostnader til kommunal infrastruktur og kommunale tjenester. Bærekraftsmål 11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn.

Økonomi

Å legge til rette for et større omfang av boligområder i lokalsentra enn det rammene for lokalsenter tilsier, vil på sikt kunne få negative konsekvenser for kommuneøkonomien. Ved at et spredt utbyggingsmønster får konsekvenser for kostnader til kommunal infrastruktur og kommunale tjenester, som for eksempel hjemmesykepleie. *Bærekraftsmål 11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn.*

Vedtakskompetanse

Beslutningen treffes med hjemmel i reglement for delegering av myndighet fra fylkestinget i Viken og tildeling av innstillingsrett, punkt 3.5.2, f.