

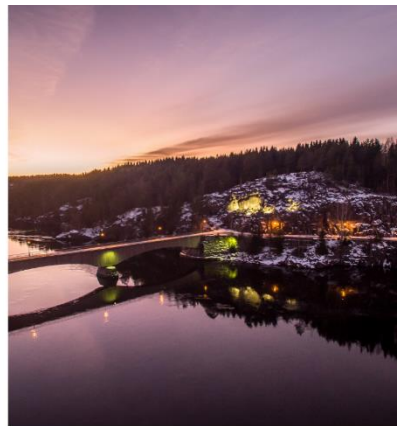


INDRE ØSTFOLD  
KOMMUNE  
- på kornet

# Planprogram

Kommuneplanens arealdel 2023-2034

Fastsatt 15. februar 2022



## Innhold

1	Innledning - fra samfunnsdel og arealstrategi til arealdel .....	3
	1.1 Arealdelen .....	3
	1.2 Planprogram .....	3
2	Mål med arbeidet .....	3
3	Føringer for arbeidet .....	4
	3.1 Visjonen som veiviser .....	4
	3.2 Sammen om framtida – kommuneplanens samfunnsdel .....	4
	3.3 Nasjonale og regionale føringer .....	9
	3.4 Privat eiendomsrett .....	10
4	Et godt kunnskapsgrunnlag må til .....	11
	4.1 Gjeldende arealdeler .....	11
	4.2 Arealregnskap og arealreserve .....	11
	4.3 Øvrige utredningstema i planarbeidet .....	16
5	Grunnlag for innspill til planprogram og planarbeid .....	19
6	Medvirkning og framdrift .....	20

# 1 Innledning

## - fra samfunnsdel og arealstrategi til arealdel

Kommuneplanen er kommunens overordnede og helhetlige styringsverktøy, og har to deler: en samfunnsdel og en arealdel. Samfunnsdelen fastsetter kommunens mål for samfunnsutviklingen, og skal ligge til grunn for politiske prioriteringer. Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk i planperioden, basert på mål og strategier i samfunnsdelen. Planarbeidet hjemles i plan- og bygningsloven (pbl).

### 1.1 Arealdelen

Arealdelen skal vise sammenhengen mellom arealbruken og mål og strategier gitt i kommuneplanens samfunnsdel. Det viktigste bindeleddet mellom samfunnsdel og arealdel er overordnet arealstrategi, som skal bidra til at arealplaner er bedre tilpasset samfunnets behov og utfordringer.

Kommuneplanens arealdel har et langsiktig perspektiv og skal gi forutsigbarhet for befolkning og næringsliv. Kommuneplanens arealdel er juridisk bindende og skal gi rammeverk for utbygging og vern. Arealdelens bestemmelser og retningslinjer skal ha langsiktig virkning for utviklingen. Arbeidet er omfattet av krav om konsekvensutredning, og det er behov for ulike faglige utredninger.

### 1.2 Planprogram

For kommuneplanens arealdel skal det utarbeides planprogram, jf. pbl §§ 4-1, 11-13.

Planprogrammet er et nyttig arbeidsverktøy som legger til rette for en ryddig og god planprosess. Det skal redegjøre for utredninger som skal gjennomføres, medvirkning, tidsforløp og planprosess, - noe som gir forutsigbarhet for alle berørte parter. Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Dette gjøres normalt samtidig med varsel om oppstart og kunngjøring av planarbeidet.

## 2 Mål med arbeidet

Den første kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune etter kommunesammenslåingen 1. januar 2020, skal erstatte fem tidligere arealdeler. Ny arealdel vil legge grunnlaget for en helhetlig og forutsigelig arealbruk og -forvaltning i den nye kommunen, både overfor innbyggere og næringsliv.

Gjennom arbeidet med arealdelen vil kommunens arealer bli sett i sammenheng slik at arealpolitikken blir tilpasset de muligheter og utfordringer som kommunen står overfor.

## 3 Føringer for arbeidet

### 3.1 Visjonen som veiviser

Indre Østfold kommunes (IØK) visjon **På kornet!** uttrykker ambisjonen om presisjon og leveranseevne, om å ta riktige beslutninger og utføre de riktige handlingene til rett tid. Å gjøre de riktige tingene til rett tid, er effektiv og god ressursforvaltning, men først og fremst skaper det forutsigbarhet og trygghet for at behov og oppgaver blir godt ivaretatt.

«På kornet» signaliserer også åpenhet og tydelighet, en forutsetning for engasjement og inkludering.

Ordet «kornet» gir i seg selv assosiasjoner til fornybar vekst og utvikling. Kornet representerer nytt liv og et mangfold av muligheter, et potensial som fordrer en langsiktig, bærekraftig utvikling for å sikre gode vekstvilkår. Kornet knytter seg til det vedtatte kommunevåpenet, og kornakset gir også assosiasjoner til en kommune i vekst.

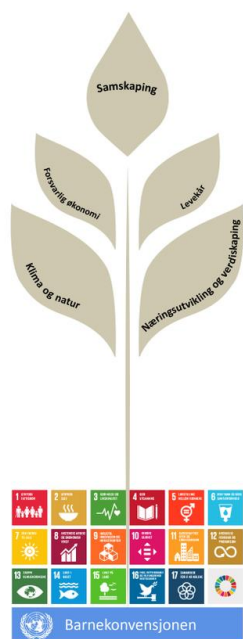
### 3.2 Sammen om framtida – kommuneplanens samfunnsdel

Den viktigste føringen for arbeidet med kommuneplanens arealdel er kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi 2021-2032 **Sammen om framtida**, som ble vedtatt av kommunestyret i juni 2021. Med utgangspunkt i kommunens utfordrings- og mulighetsbilde peker samfunnsdelen ut fem satsingsområder med mål og delmål:

- Levekår
- Klima og natur
- Økonomi - Forsvarlig og framtidsrettet
- Næringsutvikling
- Samskaping – sammen om framtida



Arealstrategien består av tjue delstrategier som gir føringer for utbyggingsmønsteret, de fysiske omgivelser og hvordan framtidig bruk og vern av arealer skal være.



## Med FNs bærekraftsmål og Barnekonvensjonen som grunnlag

FNs 17 bærekraftsmål og Barnekonvensjonen danner grunnlag for kommuneplanens samfunnsdel. Dette grunnlaget videreføres i arbeidet med arealdelen.

*FNs bærekraftsmål* er en arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringer. Våre prioriteringer skal ta klimavennlige, sosiale og økonomiske hensyn. En bærekraftig utvikling imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov.

*FNs Barnekonvensjon* er en internasjonal avtale om barns rettigheter. Barnekonvensjonen er også kalt barnas egen grunnlov. I våre prioriteringer skal vi alltid gjøre barnerettighetsvurderinger.

FNs bærekraftsmål og Barnekonvensjonen skal være del av konsekvensutredning av forslag til kommuneplanens arealdel.

## Samfunnsdelens arealstrategi

### Bærekraftig utvikling i hele kommunen

I samfunnsdelen framheves betydningen av et fellesskap der bygd og by blir sterke sammen. Gode og inkluderende lokalsamfunn er viktige for alle innbyggerne i kommunen, uavhengig av bosted. Målet er å utvikle attraktive byer, tettsteder og bygder hvor det er godt å bo for alle og lett å leve miljøvennlig. Samskaping skal brukes som samarbeidsmetode i arbeidet med arealplanleggingen for å fremme innovasjon, stedsutvikling, lokal identitet og sosial bærekraft.

Kommunens byer og tettsteder skal ha et allsidig botilbud og en sammensatt befolkning som sikrer sosial bærekraft, også rundt kollektivknutepunktene. Fortetting må skje med kvalitet innenfor rammene til det enkelte sentrumsområde, slik at det lokale særpreget bevares. Offentlige byrom og grønnstruktur, som er viktige sosiale møteplasser, skal sikres. Historie, kulturminner og kulturmiljøer skal brukes aktivt i stedsutviklingen.

En stor andel av framtidig boligvekst og utvikling vil foregå i byer og tettsteder, men å bo på bygda er en del av bolig mangfoldet. Ved å fordele deler av befolkningsveksten mot øst og mot lokalsentrene, kan kommunedelene i vest - som har hatt hoveddelen av veksten siste tiår – avlastes, slik at teknisk og sosial infrastruktur kan holde tritt.

### Klima og natur

De store sammenhengende naturområdene, Glomma og de øvrige vassdragene, det rike kulturlandskapet, og grønnstrukturen som griper inn i tettstedene representerer viktige verdier som må forvaltes på en bærekraftig måte. Naturressursene og biologisk mangfold skal også i fremtiden gi grunnlag for næring, friluftsliv og naturopplevelser. Klimaendringene er uunngåelige, og vi må spille

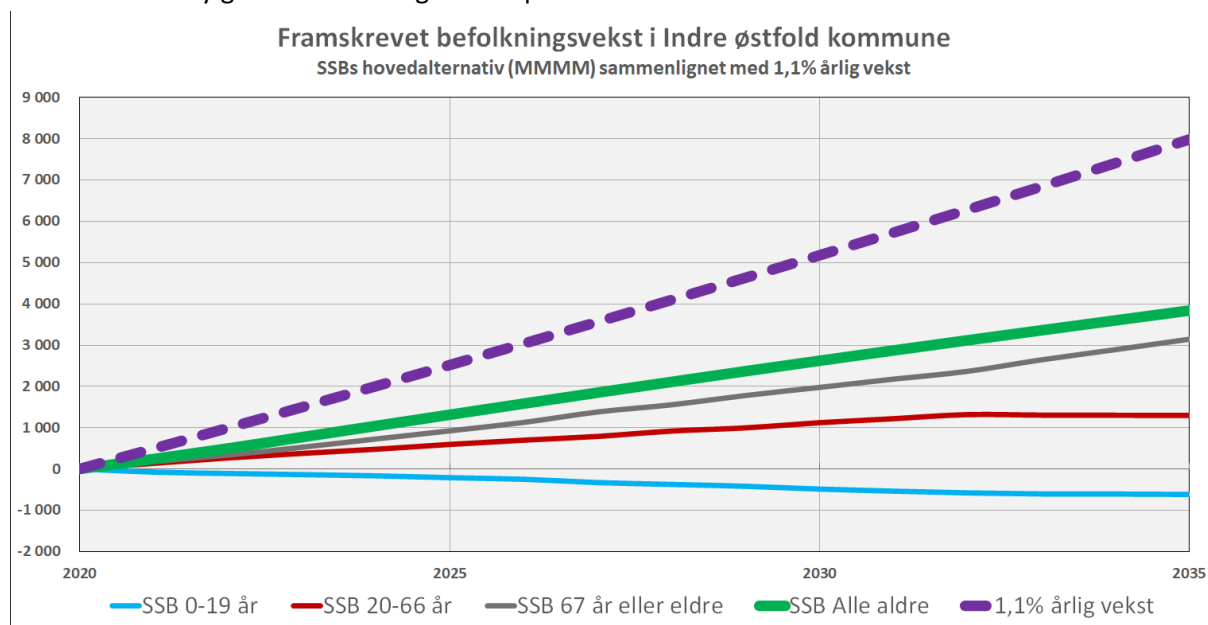
på lag med naturen. Naturområder kan fordrøye store nedbørsmengder, dempe vind og gi skygge når temperaturen øker.

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 nærhet til kollektivpunkt

## Vekst og attraktivitet

Når kommunen utfordrer SSBs prognoser og legger en høyere befolkningsvekst til grunn i samfunnsdelen, betyr det at vi samtidig må gjøre aktive grep for å øke konkurransekraften og tiltrekke oss flere nye innbyggere, særlig barnefamilier, unge voksne og førstegangsetablerere. Da må vi kunne tilby gode bosteder og arbeidsplasser.



Figur 1: Sammenligning mellom SSBs framskrivninger og samfunnsdelens mål om 1,1% befolkningsvekst. Med SSBs hovedalternativ vil det kun være befolkningsvekst i gruppen 67 år og eldre.

**Økt bostedsattraktivitet:** De stedene som blir attraktive over tid er de som tilbyr attraktive, varierte og gode boliger og bomiljø, urbane tilbud, enkel hverdag med korte avstander, og kvalitet og særpreg i omgivelsene. Et lokalt skole- og barnehagetilbud er en selvfølge. Framtidsrettet grønn mobilitet, der fossilfri ferdsel og korte avstander til kollektivpunkt står sentralt, vil gi reduserte utslipp, mindre støy og mulighet for økt fysisk aktivitet og sosialt liv i byer, tettsteder og lokalsentre.

Indre Østfold kommune skal styrke attraktivitet gjennom stor variasjon i boformer og boligtyper, både tradisjonelle og nye boligtyper som ulike former for bofelleskap og generasjonsboliger, rekkehus i by og byvillaer. Den enkelte bolig skal bygges med kvalitet. Småbyurbanitet med nærhet til natur og kulturlandskap skal ivaretas som konkurransefortrinn for Indre Østfold, sammen med muligheten til å kunne bo mer landlig.

**Byutvikling og handel:** Arealstrategien peker på en satsing på Mysen og Askim bysentra, med hovedvekt på detaljhandel og arbeidsplassvekst. Utvikling av handel på de regionale næringsområdene skal nedtones, til fordel for tradisjonelle næringsvirksomheter. Nytt areal til handel med plasskrevende varer utenfor sentrumsområdene skal ikke avsettes i planperioden utover det vi har i dag. I de mindre tettstedene kan det tilrettelegges for handel som dekker det lokale behovet.

**Attraktive næringsarealer:** Kommunen har et mangfold av næringsområder og det må sikres at den enkelte virksomhet kan etableres på det best egnete arealet, vurdert ut fra type næring (ABC-prinsippet). Kommunen skal til enhver tid ha et variert utvalg av godt egnete og attraktive næringsarealer for ulike typer virksomheter.

**Kommunikasjoner - samferdsel og infrastruktur:** Et velfungerende transportnett internt i kommunen og til omliggende regioner er av vital betydning for samfunnsutviklingen. Attraktive bomiljøer og arbeidsplasser er avhengig av gode kommunikasjoner. Kommunen vil derfor arbeide for å bygge ut og effektivisere transporttilbudet, både på vei og bane. Kommunen har igangsatt omfattende oppgraderinger innenfor vann- og avløpssektoren. Dette arbeidet vil skje etappevis, noe som vil legge føringer for gjennomføring av utbygging.

## AREALSTRATEGIER

### Strategier for ivaretagelse av klima og naturverdier

1. Nullvisjon for nedbygging av matjord.
2. Grønnstrukturen i tilknytning til bebyggelsen, og de store sammenhengende naturområdene med bekker, elver og vann skal sikres og gjøres godt tilgjengelig.
3. Tilrettelegge for friluftsmuligheter for alle. Kommunen skal ta vare på og utvikle friluftsområder, slik at befolkningen kan drive et aktivt og variert friluftsliv.
4. Vi skal ha rene vassdrag og sikre godt drikkevann.
5. Opprettholde naturmangfold.
6. Det skal planlegges for å minimere skader forårsaket av klimaendringer. Naturbaserte og flerfunksjonelle overvannsløsninger skal foretrekkes.

### Strategier for sosial bærekraft, økt vekst og attraktivitet

7. For å styrke sosial bærekraft og skape attraktive bostedsområder skal det legges til rette for varierte boligtyper for ulike aldersgrupper og livssituasjoner, steder og prisklasser.
  - Vi skal satse på varierte boligtyper, også i sentrum, egnet for barnefamilier, unge voksne og førstegangsetablerere for å øke attraktiviteten og legge til rette for økt tilflytning.
  - Vi skal ha tilstrekkelig tilgang på boliger egnet for eldre.

**Nye sosiale boformer**, med deling av fellesareal og funksjoner, skal bidra til å styrke sosial bærekraft og skape inkluderende felleskap på tvers av befolkningsgrupper og generasjoner. Slike boformer kan forebygge ensomhet og gjøre at vi bo hjemme så lenge som mulig. Sosiale boformer kan være serviceboliger, kollektiv- og bofelleskap og generasjonsboliger.

8. I alle boligprosjekter skal det sikres høy boligkvalitet, med vekt på god takhøyde, gode lyd- og lysforhold og god planløsning.
9. Vi skal satse på grønn mobilitet for å bidra til å redusere klimautslipp og økt stedsattraktivitet, herunder bygging av gang- og sykkelveier og bedret busstilbud mellom tettstedene og på pendlerrutene ut av kommunen.
10. Det skal avsettes tilstrekkelige arealer til boligformål i alle tettsteder og lokalsentre slik at man kan opprettholde gode tjenester, videreutvikle gode boverdier og sikre gode lokalsamfunn.
11. Spredt boligbygging utenom byer, tettsteder og lokalsentre tillates og kan utgjøre inntil 5 % av kommunens årlige boligbygging.
12. Lokalisering av næring skal følge ABC- prinsippet. Lokalisering av detaljhandel skal bidra til å styrke eksisterende by- og tettstedsentre og bidra til effektiv arealbruk og miljø- og helsefremmende transportvalg.
13. Indre Østfold skal legge til rette for en betydelig arbeidsplassvekst. Gjennom bedre balanse mellom antall innbyggere og antall arbeidsplasser skal vi skape økt boattraktivitet og lavere klimagassutslipp. Det må derfor sikres store nok næringsarealer i arealplanen.
14. Vi skal til enhver tid ha en variert arealreserve med ubebygde næringsarealer der atkomst, tilstrekkelig vann- og avløpskapasitet, kraftforsyning og internettilknytning er avklart.
15. Vi skal legge til rette for spredt næringsutvikling, også i forbindelse med gårdsbruk.
16. Lokale særpreg, som kulturminner og kulturmiljø, skal ivaretas og brukes i by- og stedsutviklingen for å styrke identitet, tilhørighet og attraktivitet
17. Universell utforming er nødvendig for noen, men nyttig for mange. Vi skal legge til rette for et inkluderende samfunn, og systematisk arbeide for å tilpasse det offentlige rom og funksjoner.
18. Vi skal sikre tilstrekkelig areal for framtidig kommunal tjenesteyting
19. Masseuttak og deponier må lokaliseres og driftes vurdert ut fra lokale og regionale behov. Det skal sikres god ressursutnyttelse, bruk av restmaterialer og gjenvinning. Det må tas nødvendig hensyn til natur og miljø, herunder krav til transporteffektivitet. Kapasitet ved eksisterende anlegg skal vurderes før nye arealer tas i bruk. Unødvendig deponering skal unngås.
20. Vi skal arbeide for å utvikle et godt lokalt transportnett for veg og bane med gode regionale forbindelser.
  - Vi skal legge til rette for økt bruk av Østre linje til persontrafikk og godstransport
  - Vi skal legge til rette for de nye jernbanestrekningene; Oslo-Stockholm og Oslo-Gøteborg (Skagerakbanen), forutsatt at det etableres stoppested i Indre Østfold.
  - Vi skal arbeide for opprustning av Ring 4 som sentral avlastningsvei gjennom Østfold
  - Vi skal arbeide for opprustning av Riksvei 22 som sentral avlastningsvei gjennom Østfold

Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2032: <https://www.io.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/kommuneplan/kommuneplanens-samfunnsdel/>



### 3.3 Nasjonale og regionale føringer

#### Nasjonale føringer

I *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023* legger regjeringen føringer for hvilke temaer som skal vektlegges i den kommunale planleggingen i perioden:

- Planlegging som verktøy for helhetlig og bærekraftig utvikling
- Vekstkraftige regioner og lokalsamfunn i hele landet
- Bærekraftig areal- og transportutvikling
- Byer og tettsteder der det er godt å bo og leve

Regional og kommunal planlegging skal bygge på FNs bærekraftsmål.

*Statlige planretningslinjer (SPR) og rikspolitiske retningslinjer (RPR)* konkretiserer nasjonale forventningene til planleggingen og nasjonal politikk på viktige områder:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, fastsatt 2018  
<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2018-09-28-1469?q=planretningslinjer>
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt 2014  
<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2014-09-26-1222?q=planretningslinjer>
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, fastsatt 1995  
<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1995-09-20-4146?q=rikspolitiske>
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag, fastsatt 1994  
<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1994-11-10-1001?q=rikspolitiske>
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, fastsatt 2021  
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/retningslinje-for-behandling-av-stoy-i-arealplanlegging/id2857574/>
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, fastsatt 2012  
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/t-1520-luftkvalitet-arealplanlegging/id679346/>

*Statsforvalteren i Oslo og Viken* presenterte i brev av 28.02.2021 sine forventninger til kommunene, herunder forventninger til kommunal arealplanlegging som et eget vedlegg. Statsforvalteren peker blant annet på viktigheten av

- kompakte byer og tettsteder, der framtidig utbygging konsentreres rundt kollektivknutepunkt
- fortetting med kvalitet, transformasjon av bebygde områder og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse.
- begrenset omfang av spredt boligutbygging
- å planlegge for aldersvennlige samfunn og utjevning av sosiale helseforskjeller, og iverksette tiltak i særlig levekårsutsatte områder
- kommunenes ansvar for samfunnssikkerhet og klimatilpasning i arealplanleggingen
- jordvern, god vannforvaltning og hindre tap av naturmangfold

Kommunal- og moderniseringsdepartementets *veileder for kommuneplanens arealdel* (april 2021) legges til grunn for arbeidet med arealdelen.

*Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging:*

<https://www.regjeringen.no/contentassets/cc2c53c65af24b8ea560c0156d885703/nasjonale-forventninger-2019-bm.pdf>

*Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging 2021:*

<https://www.statsforvalteren.no/contentassets/fa5182f8c4574f29b226a2d160a4a73c/forventingsbr-ev-2021-vedlegg-areal-2021.pdf>

### **Regionale føringer**

De regionale føringene for kommuneplanarbeidet ligger blant annet i Regional planstrategi 2020-2024 for Viken fylkeskommune, i gjeldende fylkesplan «Østfold mot 2050» samt Osloregionens areal- og transportstrategi vedtatt i mai 2016. I samsvar med regional planstrategi varslet Viken fylkeskommune i juni 2021 oppstart av tre regionale planer: Regional plan for kompetanse og verdiskaping, Regional plan for areal og mobilitet og Regional plan for økt livskvalitet, deltakelse og likeverd. Dette arbeidet vil løpe parallelt med utarbeidelse av IØKs arealdel.

*Regional planstrategi for Viken 2020-2023:*

<https://viken.no/tjenester/planlegging/samfunnsplanlegging/regional-planstrategi/veien-til-et-barekraftig-viken/>

*Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050:* [https://viken.no/f/p1/i22334297-190f-4b21-a4f5-a860ab72d49d/fylkesplan\\_2020\\_nyeurl.pdf](https://viken.no/f/p1/i22334297-190f-4b21-a4f5-a860ab72d49d/fylkesplan_2020_nyeurl.pdf)

*Regionale planer, oversikt (se under Østfold):*

<https://viken.no/tjenester/planlegging/samfunnsplanlegging/gjeldende-regionale-planer/>

### **Kommunale føringer**

Utarbeidelse av kommuneplanens arealdel inngår i Planstrategi 2020-2023 for Indre Østfold kommune [https://www.io.kommune.no/f/p1/i22502434-6bec-4c96-b9da-54b83415b5b2/oppstartsdokument\\_vedtatt\\_20052020.pdf](https://www.io.kommune.no/f/p1/i22502434-6bec-4c96-b9da-54b83415b5b2/oppstartsdokument_vedtatt_20052020.pdf)

Se også pkt. 4.3 og oversikten *Kommunale planer og prosjekter med betydning for arealbruk/arealdelen*.

## **3.4 Privat eiendomsrett**

Kommuneplanens arealdel har stor betydning for hvilken bruk grunneierne kan gjøre av sin eiendom. Utredningsarbeidet og den endelige planen skal vise respekt for den private eiendomsretten når det gjelder hva som skal være tillatt bruk av arealer, i forholdet mellom private parter, og i forholdet mellom grunneiere og det offentlige.

## 4 Et godt kunnskapsgrunnlag må til

### 4.1 Gjeldende arealdeler

De gjeldende arealdelene representerer i seg selv et viktig kunnskapsgrunnlag. Den langsiktige arealplanleggingen i de tidligere kommunene vil påvirke utviklingen også fram i tid. I arbeidet med ny arealdel for ny kommune blir det viktig å disponere og innrette de tidligere arealdisponeringene i samsvar med samfunnsdelens mål og arealstrategier.

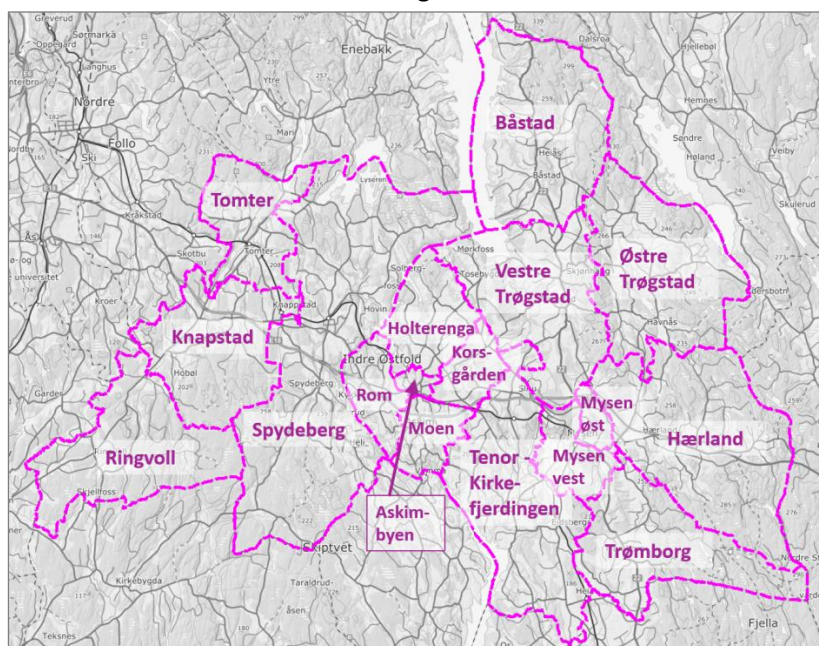
Kommuneplanens arealdel				
Askim	Eidsberg	Hobøl	Spydeberg	Trøgstad
2018	2019	2016	2016	2018

Figur 2: Tidspunkt for vedtak av gjeldende arealdeler.

### 4.2 Arealregnskap og arealreserve

Kommuneplanens arealdel skal inneholde et arealregnskap. Arealregnskapet skal vise arealbehovet i planperioden (2023 – 2034). Arealregnskapet skal gjøre rede for hvilke naturverdier som bygges ned. I planprogrammet presenteres elementer i et **foreløpig** arealregnskap, som vil bli videreutviklet og kvalitetssikret i planprosessen.

For å få en god forståelse for forhold som blant annet påvirker tjeneste- og boligbehovet har kommunen tatt i bruk plan- og analyseverktøyet Kompas. Kompas framskriver folkemengde og boligmengde med utgangspunkt i detaljert statistikk (fra SSB) og lokale planforutsetninger. I Kompas kan det utformes ulike teoretiske modeller og gjøres beregninger på grunnkrets og delområdenivå. Kommunens delområder er vist i figur 3 under.



Figur 3: Delområder i Indre Østfold kommune

## Boligbehov

Ved utgangen av 2021 vil det bo ca. 45600 innbyggere i Indre Østfold kommune (se figur 1). Dersom kommunen får en vekst på 1,1% kan innbyggertallet 10 år frem i tid bli omkring 51000, dvs. ca. 5400 flere innbyggere enn i 2021. Ved utgangen av 2034 kan innbyggertallet være kommet opp i omkring 52700, dvs. en økning på 7100. Innbyggerveksten vil i hovedsak komme som følge av tilflytting.

Hvor mange boliger det er behov for avhenger av flere forhold. Viktig her er hvilke boligtyper som bygges. Hvordan boligbyggingen er fordelt i kommunen har også innvirkning. For å demme opp for en skjev demografisk utvikling skal kommunen legge særlig til rette for vekst i den yngre del av befolkningen. Kommunen må derfor ha fokus på boliger egnet for unge i etableringsfasen og barnefamilier. Omfanget av mindre leiligheter beregnet på én-husholdninger bør tilpasses behovet til innbyggerne kommunen allerede har.



Figur 4: Spredningsdiagram – viser hvor mange innflyttere den enkelte boenhet genererer i Indre Østfold. Prikkene representerer et gjennomsnitt for hvert delområde basert på erfart utvikling fra tidligere. (Kilde: Kompas)

Figur 4 viser at større boenheter som frittliggende eneboliger, hus i kjede, rekke-/terrassehus og vertikaldelte tomannsboliger (grønn og lilla prikk) i snitt fører til et sted mellom 2 og 3,6 innflyttere til kommunen pr. boenhet (=familier). Mindre leiligheter i blokk eller i horisontaldelte tomannsboliger/lavblokker (blå og brun prikk) fører til færre innflyttere pr. boenhet.

Dersom kommunen bygger «riktig» og lykkes med å tiltrekke seg en stor andel barnefamilier vil dermed gjennomsnittlig innflyttertall pr boenhet kunne ligge på over 2. I de første vurderingene av boligbehov har kommunen derfor lagt 2 personer pr. boenhet til grunn, se figur 5.

	Innbyggervekst	2 innflyttere pr. boenhet
Desember 2031	+5400 nye innbyggere	2700 boenheter
Desember 2034	+7100 nye innbyggere	3550 boenheter

Figur 5: Boligbehovet i Indre Østfold basert på 2 innflyttere til kommunen pr. boenhet

Det anslåtte boligbehovet vil kunne øke med ca 1000 boliger som følge at det blir færre som bor i hver enhet i den eksisterende boligmassen. I sum betyr dette at boligbehovet i 2034 vil være 4550 boenheter.

### Boligreserve i vedtatte og igangsatte reguleringsplaner

Høsten 2021 ble alle vedtatte og påbegynte reguleringsplaner for bolig gjennomgått. Det ble kartlagt hvor mange boenheter som er under utvikling og som forventes realisert i løpet av de kommende 10 årene, sortert på delområder. I tillegg ble også det resterende boligpotensialet i hver plan tallfestet. Kartleggingen er vist i figur 5 under. Gjennomgangen viste følgende:

- Det er planlagt og kan forventes bygging av over 3000 boenheter i løpet av de neste 10 årene
- Resterende boligpotensiale i vedtatte eller påbegynte reguleringsplaner er nærmere 2500 boenheter
- Det er ledige byggetomter i alle delområder i kommunen

2021 – 2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Rom	263	149							
Holterenga	9								
Askimbyen	590	1325							
Korsgården	166	42							
Moen	219								
Mysen vest	168	42							
Tenor Kirkefjeringen	44	10							
Trømborg	28	10							
Hærland	10	33							
Mysen øst	179	42							
Spydeberg	468	332							
Tomter	304	401							
Knapstad	380								
Ringvoll	45	4							
Vestre Trøgstad	56	11							
Østre Trøgstad	14	6							
Båstad	103	51							
Antallet boenheter 2021 - 2031	Resterende boenheter i planene								
Totalt: 3046	Totalt: 2458								

Figur 6: Tallene viser foreløpige anslag på antallet boenheter som ligger i vedtatte og igangsatte reguleringsplaner. Blå del summerer hvor mange boenheter som man antar vil bli bygget de første 10 årene. Rød del tar med det resterende potensialet som ligger i reguleringsplanene. Radene viser hvor langt fram i tid boligreserven er estimert til å vare i hvert delområde, vurderingene er basert på lokalkunnskap, ev. også samtale med utbyggere. For Holterenga og Knapstad er reserven foreløpig estimert til å vare til 2029. For Askimbyen, Mysen vest, Hærland og østre Trøgstad er boligreserven forventet å vare lenger enn til 2040.

## Hvordan håndtere denne boligreserven?

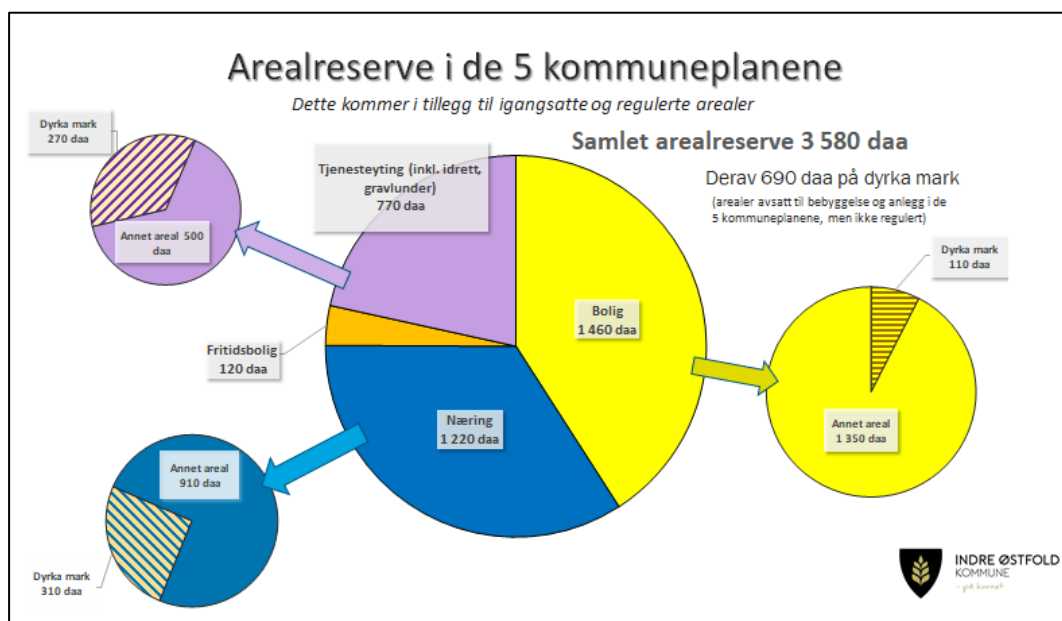
Det bør gjøres en vurdering av om den igangsatte boligplanleggingen ivaretar målsettingene i samfunnsdelen. Vesentlig her er en vurdering opp mot demografisk og sosial bærekraft, samt opprettholdelse av et spredt bosettingsmønster. Herunder må det vurderes hvor stor boligveksten bør være i ulike deler av kommunen for å opprettholde kommunale tjenestetilbud. I tillegg vil VA-situasjonen ha innvirkning både på utbyggingsmønsteret og utbyggingshastigheten i hele eller deler av kommunen. På bakgrunn av dette kan det bli nødvendig å gjøre endringer i vedtatte rekkefølgebestemmelser, i allerede vedtatte reguleringsplaner og utbyggingsavtaler. (Rekkefølgebestemmelser brukes for å fastlegge hvilket år eller i hvilken rekkefølge arealer kan tas i bruk.)

## Kommunen har en stor arealreserve i kommuneplanene

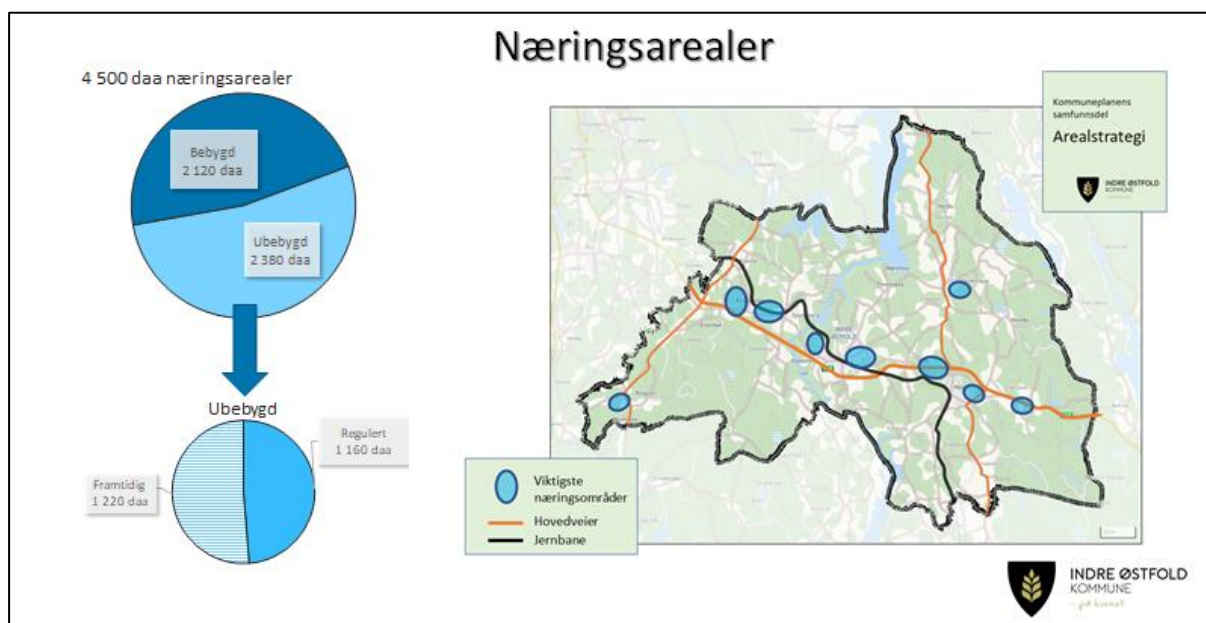
I tillegg til boligreserven som er omtalt over kommer reserven av arealer som ligger inne i de gjeldende kommuneplanene. Dette er arealer som er avsatt men som det ikke er igangsatt regulering på. Det må gjøres en vurdering om noen av områdene som er avsatt til bolig- og næringsformål i de tidligere kommunene bør tas ut. Denne vurderingen må skje i tett dialog med grunneier.

Reserven for fremtidige utbyggingsområder for bolig, næring og tjenesteyting er kartlagt og vist i figur 7 og 8. Følgende arealreserver ligger inne i eksisterende kommuneplaner:

- Det er avsatt ca. 1460 daa til fremtidig boligutbygging som det ikke er igangsatt reguleringsplanlegging på (kan tilsvare over 2000 boenheter).
- Det er avsatt 1220 daa til fremtidig næring som det ikke er igangsatt reguleringsplanlegging på (I tillegg ligger nesten 1200 daa ferdig regulert og ubebygd).
- Det er avsatt ca. 770 daa til fremtidig tjenesteyting som det ikke er igangsatt reguleringsplanlegging på.



Figur 7: Arealreserven i de 5 kommuneplanene for formålene bolig, næring og tjenesteyting.



Figur 8: Mer detaljert om arealreserven til næringsformål.

De største næringsområdene er vist i tabellen i figur 9. Disse næringsområdene ligger langs de viktigste transportaksene. En første grovmasket kartlegging pr. våren 2021 viser at alle har ledig areal, enten ferdigregulerte arealer eller arealer kun avsatt i kommuneplan (uregulert). De fire første er regionale næringsområder. Sekkelsten og Brennemoen skal i tillegg ved behov fungere som avlastningsområder for handel med plasskrevende varer. Holtskogen og Brennemoen har potensiale til å utvikle seg til å bli store næringsområder på rundt 1000 daa. På Holtskogen er det foreløpig regulert rundt 530 daa, men det er pekt på et mulig utvidelsesområde på 7-800 daa som ikke er avsatt i kommuneplanen. Brennemoen har en relativt stor reserve av uregulerte arealer avsatt i kommuneplan. Sekkelsten er i dag det største næringsområdet i bebygd areal men området har lite fremtidig areal avsatt i kommuneplan (i totalsummen i tabellen er det tatt med et areal på 170 daa dyrket mark som er forutsatt tatt ut i ny arealdel, da vil totalsummen bli redusert til 780 daa).

Næringsområde	Bebygd areal	Ubebygd regulert	Ubebygd avsatt i KP	Totalsum
Holtskogen	150	380		530
Sekkelsten	556	154	241	951
Brennemoen	271	188	621	1080
Løvestad, Myrer skog, Hollebøltangen	541	50	51	642
Ramstad	228	38	114	380
Ihlen og Hurrahølet	190	74		264
Ringvoll	64	386		450
Grav/Skjønhaug	124		76	200
SUM	2124	1270	1103	4497

Figur 9: Bebygd areal og arealreserver (ubebygd) i de største næringsområdene i kommunen. Foreløpig kartlegging.

### Hvordan håndtere arealreserven?

Arealreserven i kommuneplanene skal vurderes opp mot samfunnsdelens mål og arealstrategier. Det er viktig at det tilrettelegges for tilstrekkelig areal til bolig- og næringsformål slik at disse målsetningene nås. Felt for utbygging som i liten grad er i samsvar med samfunnsdelen, bør vurderes tatt ut og eventuelt erstattet med arealer som i større grad er i samsvar.

For arealer som skal beholdes til boligformål er det aktuelt å vurdere nye rekkefølgebestemmelser for når områdene kan tas i bruk, der også den store boligreserven som allerede er planlagt og igangsatt hensyntas. Uregulerte felt avsatt i kommuneplanene kan dermed bli skjøvet på i tid

Til grunn for arealregnskapet bør det ligge en vurdering av hvor stor andel bolig-/tjenesteyting og næringsutbygging som skal skje ved fortetting og transformasjon i sentrum av byer og tettsteder, og hvor mye som skal skje ved utbygging på nye naturområder. Mye natur kan spares ved å gjenbruk av arealer som allerede er tatt i bruk i tettbebyggelsen. For eksempel har område- og detaljreguleringer for fortetting og transformasjon i sentrum av Mysen, Askim og Spydeberg til sammen boligreserver som tilsvarer boligbehovet i 2-3 planperioder. Hvilke arealer og verdier som tillates bygget ned i nye områder bør komme frem av arealregnskapet.

## 4.3 Øvrige utredningstema i planarbeidet

### Klima, natur og ressursforvaltning (arealstrategi nr. 1-6,19)

Arealpolitikken er svært viktig i arbeidet med å bekjempe de menneskeskapte klimaendringene. Klimamålene i kommuneplanens samfunnsdel er førende for kommunens arealplanlegging. Oppnåelse av disse målene vil være et gjennomgående vurderingskriterium i arbeidet med de ulike temaene i arealdelen, og vil være del av planens konsekvensutredning. Kommunen har under utarbeidelse en klimatilpasningsstrategi, denne vil kunne gi føringer for arealbruken. Utredning av hovedflomveier er aktuelt i planarbeidet.

Samfunnsutviklingen skal ivareta hensynet til jordvern, vannmiljø, naturmangfold og viktige natur- og friluftsområder samt grønnstruktur i og utenfor byer, tettsteder og lokalsentre. IØK har vedtatt en nullvisjon for nedbygging av matjord, som vil legge føringer for arealdelen. Arbeidet med kommunedelplan for vann og avløp, som skal sikre god vannforvaltning og forhindre forurensing, skal koordineres med arealdelarbeidet. Temaplan for friluftsliv og ferdselsårer, som er under utarbeidelse, vil også gi et styrket kunnskapsgrunnlag i planarbeidet. I 100-metersbeltet langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jfr. pbl. § 1-8

Masseforvaltning, som deponi og masseuttak, er et tema som trenger en helhetlig og overordnet tilnærming. Det utarbeides en temaplan for masseforvaltning samtidig med arealdelen.



### Mobilitet og infrastruktur (arealstrategi nr. 4, 9,20)

Bærekraftig og framtidrettet mobilitet er en forutsetning for å legge til rette for en bærekraftig utvikling i hele kommunen. Det er viktig at innbyggere og næringsliv får mulighet til å ta valg som reduserer klimautslipp - som fossilfri ferdsel, kollektive transportløsninger og gode gang- og sykkelveier. Kommunens mobilitetsprosjekt vil gi et styrket kunnskapsgrunnlag som gjør oss bedre i stand til å nå klimamålene.

Et godt lokalt transportnett for veg og bane med gode regionale forbindelser står sentralt for mobilitet, næringsutvikling og arbeidsplassvekst. Nasjonalt og regionalt arbeidet med nye jernbanestrekninger og opprustning av viktige veistrekninger kan utløse behov for egne utredninger i arealdelarbeidet.

Arbeidet med **kommunedelplan for vann og avløp** har avdekket utfordringer knyttet til fremmedvann, vannlekkasjer og reservevann/kapasitet. Det er igangsatt en rekke tiltak, i første omgang i Askim og Mysen sentrum. Hovedplanen er forventet ferdigstilt våren 2022 og det vil da komme en endelig saneringsplan (Tiltaksplan for vann- og avløp for Indre Østfold kommune 2022 – 2025).

Arealdelen skal bidra til en utvikling med god tilgang til samfunnskritisk infrastruktur som vannforsyning, avløpshåndtering, bredbånd og kraftforsyning. Utfordringene knyttet til vann og avløp krever bred innsats over lengre tid, blant annet for å legge til rette for bærekraftige, framtidige utbygginger. Kommunedelplan for vann og avløp vil få betydning for arealdelen. Kartlegging av framtidig behov for el-forsyning vil også inngå i planarbeidet.

### Stedsutvikling og sosial bærekraft (arealstrategi nr. 7-8,10-11,16-18)

Samfunnsdelen fastsetter en senterstruktur basert på eksisterende bosetningsmønster, en flerkjernet struktur med to byer og mange ulike tettsteder og lokalsentre. I arealdelen vil det være aktuelt å ytterligere avklare stedenes interne rolle i kommunen for å legge til rette for en samordnet og forutsigbar utvikling. Avgrensning av byene, tettstedene og lokalsentrene skal fastsettes i plankartet i arealdelen.

For å kunne basere stedsutvikling på det enkelte sted og dets særpreg, vil det være aktuelt å gjennomføre stedsanalyser, ikke minst i lokalsentrene.

Det er et uttalt mål for IØK å legge til rette for en vekst i de yngre befolkningsgruppene, og føringene for boligutviklingen skal speile dette. Samtidig må kommunen sikre nok boliger til eldre. Styrking av sosial bærekraft fordrer at kommunen legger til rette for varierte og sosiale boformer, også ved kollektivknutepunktene. Arealdelen skal legge tydelige føringer som sikrer kvalitet i boliger og bomiljø, og gir forutsigbarhet for de ulike aktørene. Temaplan Boligplan vil være en viktig premissleverandør, særlig med tanke på boligsosiale føringer.

Med utgangspunkt i kommunale behovsplaner vil det bli vurdert arealbehov for framtidig offentlig tjenesteyting. Indre Østfold er en stor hyttekommune hvor fritidsboliger og eiere av fritidsboliger er en viktig del. Nåværende bestemmelser for fritidsbebyggelse vil bli gjennomgått som del av arealdelarbeidet. Dette gjelder også spredt boligbebyggelse.

### Lokalisering av næringsvirksomhet (arealstrategi 12-15)

Lokalisering av næringsvirksomhet skal følge ABC-prinsippet. I arbeidet med arealdelen vil det være viktig å etablere styringsverktøy som sikrer at lokalisering av detaljhandel og tjenesteyting skal bidra til å styrke eksisterende by- og tettstedsentre. Dette vil kunne legge til rette for effektiv arealbruk og miljø- og helsefremmende transportvalg.

Gjennom arbeidet med arealdelen vil kommunen sikre forutsigbarhet for eksisterende områder med handel med plasskrevende varer.

Arealdelen skal følge opp arealstrategier om at kommunen til enhver tid skal ha en variert og tilstrekkelig arealreserve med ubebygde næringsarealer der atkomst, tilstrekkelig vann- og avløpskapasitet, kraftforsyning og internettilknytning er avklart. Rammene for hvordan vi skal legge til rette for spredt næringsutvikling vil bli eget utredningstema.

### Samfunnssikkerhet

Kommunen har ansvaret for samfunnssikkerhet i arealplanleggingen, og det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) i planarbeidet. Denne vil bygge på Indre Østfold kommunes overordnede ROS, og FylkesROS for Østfold.

Kommunale planer og prosjekter med betydning for arealbruk/arealdelen	
<p><i>Vedtatte planer:</i> Skolebehovsplan for Indre Østfold kommune Kulturminneplaner for de tidligere kommunene</p> <p><i>Planer under utarbeidelse (kort beskrivelse?):</i> Kommunedelplan for vann og avløp Kommunedelplan idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv Barnehagebehovsplan (behov og prioriteringer i barnehagetilbudet) Helse- og mestringsplan (behov og prioriteringer i helse- og omsorgstilbudet) Helhetlig boligplan Temaplan for kultur Temaplan for friluftsliv og ferdselsårer Temaplan for masseforvaltning (plan for masseuttak og deponier) Klimatilpasningsstrategi</p>	<p><i>Relevante prosjekter:</i> Mobilitetsprosjektet (plan for reduserte klimautslipp fra transport i kombinasjon med utvikling av tettstedene) Sammenstilling tidligere naturkartlegginger Stedskompasset (dialogverktøy for stedsutvikling brukt på lokale verksteder) LandTime (deltakelse i internasjonalt forskningsprosjekt ledet av NMBU)</p> <p><i>Øvrige dokumenter:</i> Overordnet risiko- og sårbarhetsanalyse Indre Østfold kommune 2019 Beredskapsplan Indre Østfold kommune av 2019 Grunnlagsdokumentet 2019</p>

Figur 10: Kommunale planer og prosjekter.

### Produksjon av plandokumenter

Utarbeidelse av første arealdel for den nye kommunen innebærer et visst nybrottsarbeid i produksjon av de sentrale plandokumentene plankart, planbestemmelser og retningslinjer. De tidligere kommunene har løst dette noe ulikt tidligere. I planarbeidet vil det også være behov for en systematisk gjennomgang av eksisterende reguleringsplaner og deres forhold til ny arealdel. Det vil være behov for justeringer i kartet for å bedre samsvaret mellom grenser i kommuneplan, reguleringsplan og arealbruk.

## 5 Grunnlag for innspill til planprogram og planarbeid

Uttalelser til planprogrammet og innspill til oppstart av planarbeidet har samme høringsperiode og lik frist.

### Uttalelser til planprogrammet

Planprogrammet beskriver i hovedtrekk sentrale fokusområder for den kommende arealplanen, hvor lang tid planarbeidet skal ta og opplegget for medvirkning. I høringsperioden ber vi om uttalelser til innholdet i planprogrammet. Er det fokus på de rette temaene, er avgjørende utredninger med, og legges det opp til en god prosess?

### Innspill til oppstart av planarbeidet

Det er åpent for alle med interesse for planarbeidet å komme med innspill på temaene som omfattes av kommuneplanens arealdel. Innspill kan for eksempel rette seg direkte mot formål i planen, som ulike typer utbyggingsområder, samferdselsformål og teknisk infrastruktur, grønnstruktur, LNF-formål og sjø og vassdrag, og omfatte kommunens bruk og vern av arealer i tilknytning til disse. Innspill kan omfatte endring i gjeldende kommuneplaners bruk av områder, endring av avgrensning av formålene eller endring av planbestemmelser.

En utfordring vil være å forvalte boligreserven/arealreserven på en god måte, hvordan bør dette gjøres? Det er mulighet for å påvirke for eksempel utviklingsretning og hva slags boligtyper og kvaliteter kommunen bør prioritere i planperioden.

### Innspill om nye utbyggingsområder/arealinnspill

En forutsetning for at nye områder tas inn må være at de i større grad enn eksisterende er i samsvar med samfunnsdelens mål og arealstrategier. På grunn av den store arealreserven vil det i stor grad være slik at arealer må tas ut for at nye skal kunne tas inn. Arealreserven som ligger i de gjeldende kommuneplanene skal vurderes nærmere. Det kan være aktuelt å ta ut arealer som ikke lenger er i samsvar med kommuneplanen eller som har ligget lenge inne uten at det er interesse for å bygge ut. Dette gjelder både avsatte arealer i kommuneplanene og i reguleringsplaner, og både bolig og næringsareal. Det vil i mange tilfeller være aktuelt å tilbakeføre slike arealer til LNF-formål.

## 6 Medvirkning og framdrift

IØKs medvirkningsstrategi legges til grunn for medvirkning i arbeidet med kommuneplanens arealdel. Målet er at innbyggere og relevante aktører ønsker å delta i prosessen. Medvirkningsforaene kan være åpne møter, bruk av lokale verksteder, innspillsgrupper og digitale arenaer. De fysiske møteplassene vil rullere innad i kommunens ulike byer, tettsteder og lokalsentre. Barn og unge kan kobles på planarbeidet via undervisningsopplegg for skolene, gjennom digitale plattformer, Ungdommens kommunestyre og andre relevante arenaer. Regionale aktører og nabokommuner vil involveres i dialogmøter, som regionråd og regionalt planforum, samt høringsprosesser. Medvirkningsprosesser gjennomført i forbindelse med kommuneplanens samfunnsdel vil også være relevante for utarbeidelse av arealdelen.

### Medvirkningsstrategi:

- Det skal legges til rette for tidlig involvering i kommunens planprosesser hvor alle stemmer skal bli hørt, med et særlig fokus på barn og unge, jf. artikkel 12 i FNs barnekonvensjon.
- Kommunen vil prøve ut ulike fysiske og digitale arenaer for medvirkning og samskaping med innbyggere, frivillige organisasjoner, næringsliv, andre offentlige myndigheter og andre aktører. Kommunens innbyggertorg og andre etablerte møteplasser skal i den forbindelse benyttes som sentrale møte- og kontaktpunkter.
- Deltakere i medvirkningsprosesser vil få tilbakemelding på hvordan deres innspill har blitt tatt imot. Det er viktig at denne informasjonen er så konkret som mulig.

### Organisasjon og framdrift

#### Politisk og administrativ organisering av planarbeid

Politisk er arbeidet med kommuneplanens arealdel forankret i Plan- og bygningsutvalget, jf. politisk reglement pkt. 3.6.2. Andre utvalg og råd vil også bli involvert i arbeidet med arealdelen.

Administrativt er planarbeidet forankret i kommunedirektørens ledergruppe. Prosjektleder for planarbeidet rapporterer til direktør for kommunalområde for Næring, plan og teknikk.

#### Framdrift i planarbeidet

Varsel om oppstart av arbeidet med kommuneplanens arealdel, med forslag til planprogram ut på høring og offentlig ettersyn	oktober 2021
Planprogram for kommuneplanens arealdel 2023-2034 fastsettes etter høring og offentlig ettersyn	februar 2022
Planoppstart	februar 2022
Utarbeidelse av planutkast, medvirkning – drøfting og dialog	september 2021-oktober 2022
Bearbeidelse av innspill, drøftinger med styringsgruppe og planutvalg	november 2022-januar 2023
Kommunestyret legger kommuneplanens arealdel 2022-2034 ut på høring og offentlig ettersyn	februar 2023
Kommunestyret vedtar kommuneplanens arealdel 2022-2034	juni 2023

Figur 11: Framdriftsplan