

An aerial photograph of a winter landscape. A river flows through a dense forest of snow-covered evergreen trees. The sun is rising in the distance, creating a warm, golden glow and a lens flare effect. The sky is a clear, pale blue. A white rectangular frame with a pointed bottom edge is superimposed over the center of the image, containing the title text.

Kommuneplanens arealdel 26. april 2023



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

Orientering om forslag til kommuneplanens arealdel

PROGRAM

- Velkommen til åpent møte
 - Føringer og hovedtrekk ved planforslaget
- Vi ser nærmere inn på sentrale tema, som
 - Klima, natur og ressursforvaltning
 - Mobilitet og infrastruktur
 - Sosial bærekraft og stedsutvikling
 - Lokalisering av næringsvirksomhet
- Hvordan bruke plankartet?
- Spørsmål og kommentarer
- Veien videre fram til endelig behandling
- PAUSE

Etter pausen blir det mulighet for å stille spørsmål direkte til kommunens representanter.



Mål for planarbeidet



- Den første kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune skal erstatte fem tidligere arealdeler.
- Ny arealdel legger grunnlaget for en helhetlig og forutsigelig arealbruk og -forvaltning i kommunen, både overfor innbyggere og næringsliv.
- Gjennom arbeidet med arealdelen er kommunens arealer sett i sammenheng slik at arealpolitikken blir tilpasset de muligheter og utfordringer som kommunen står overfor.





Det handler om framtida

PBLs formålsparagraf:

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og **framtidige generasjoner**... Hensynet til **barn og unges oppvekstvilkår** skal ivaretas i planleggingen

- Nasjonale forventninger til planleggingen
- FN 17 og Barnekonvensjonen
- FNs klima- og naturavtaler

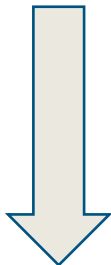


Plansystemet

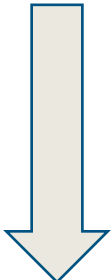
Nasjonale forventninger til planleggingen



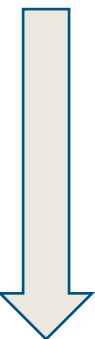
Statlige planretningslinjer



Statsforvalterens forventninger



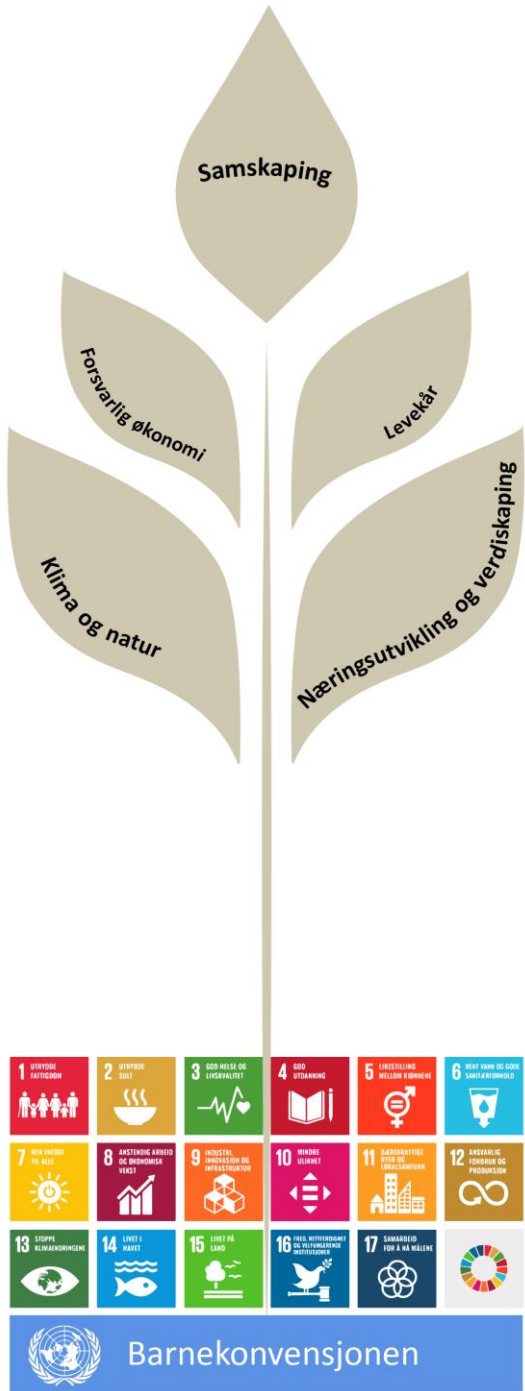
Regional planstrategi Viken/Fylkesplanen Østfold mot 2050



Lokale rammer og føringer



Samfunnsdelen med arealstrategi
Arealdelen



Hovedtrekk ved planforslaget



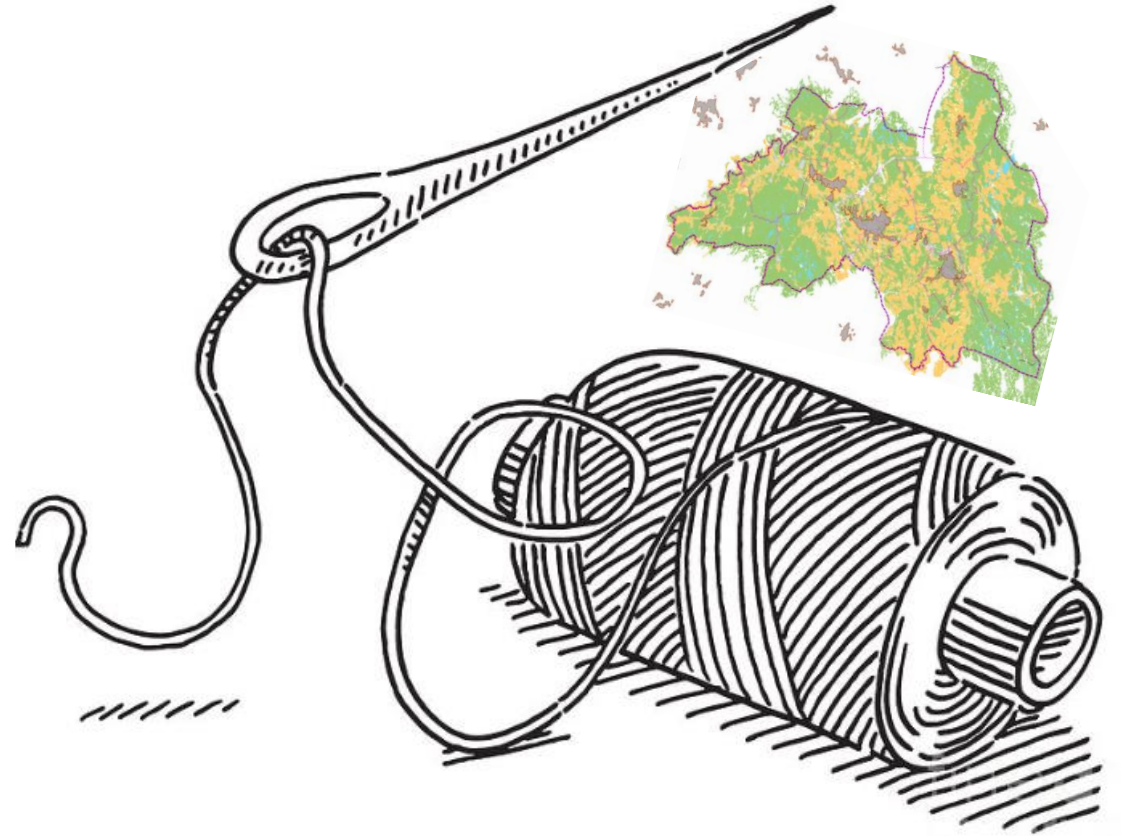
Fire hovedpunkter i forslaget

1. Én plan for hele kommunen
2. Legge til rette for bærekraftig utvikling i hele kommunen
3. En hensiktsmessig og robust arealreserve
4. En balansert utbyggingstakt



Én plan for hele kommunen

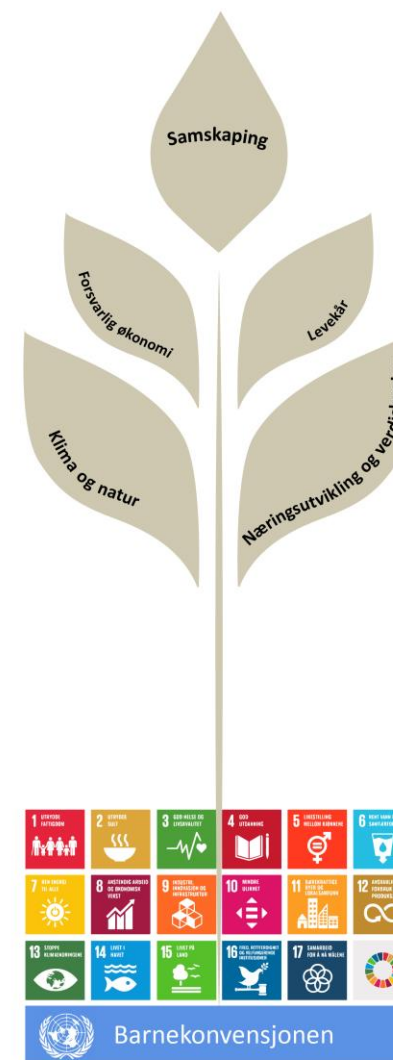
- Viktigste oppgave i planarbeidet: Sy fem arealdeler sammen til én
- Helhetlige vurderinger på tvers av tidligere kommunegrenser utfordrer tidligere kommuners arealpolitikk
- Utarbeidelse av enhetlig plankart og planbestemmelser krevende, da juridisk forståelse og praksis har vært ulik i de tidligere kommunene



Legge til rette for bærekraftig utvikling i hele kommunen



- Tilrettelegge for befolkningsvekst i byer, tettsteder og lokalsentre
- Tilrettelegge for barnefamilier og yrkesaktive
- Vern av matjord, vannmiljø og natur- og klimahensyn
- Bygge opp under eksisterende næringsområder
- Fortetting med kvalitet og respekt for stedenes egenart.
- Videreføring av spredt boligbebyggelse (inntil 5 %)

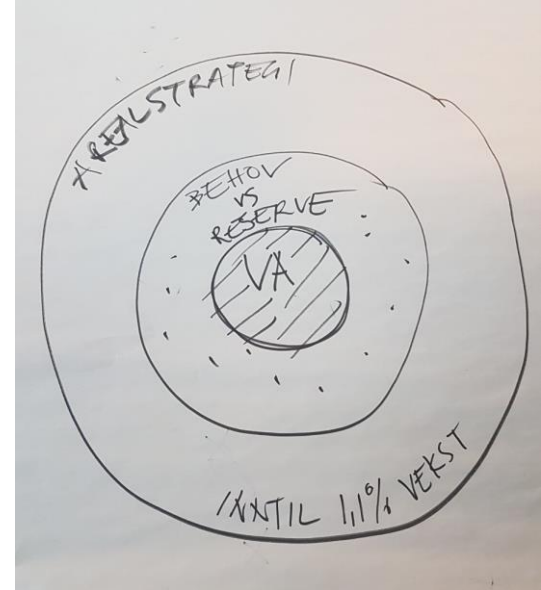


En hensiktsmessig og robust arealreserve

- Tilpasset befolkningsvekst på 1,1 %
- Sikrer rom for næringsutvikling og verdiskaping
- Sikrer framtidig tjenesteyting

En balansert utbyggingstakt

- Teknisk og sosial infrastruktur må holde tritt med bolig- og næringsutvikling
- Konsekvenser for utbyggingsmønster og rekkefølgebestemmelser



Planforslaget består av:

- Plankart og temakart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse

- Konsekvensutredning (KU)
- ROS-analyse



KOMMUNEPLANENS AREALDEL
2023 – 2034

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE

Høringsforslag mars 2023



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

1. Klima, natur og ressursforvaltning



Tilbakeføring av arealer til LNF

Nullvisjon for nedbygging av matjord

- Hovedregel – ingen omdisponering
- Ny utbygging gjennom fortetting og gjenbruk

Andre grunner for tilbakeføring:

- Behovsvurderinger
- Oppdatering iht. reguleringsplan, eks. restarealer
- At det har ligget lenge inne
- Arealet er lite egnet (infrastruktur) eller nedleggelse av aktivitet
- Forhold knyttet til stedsutvikling, naturtap, friluftsliv mm



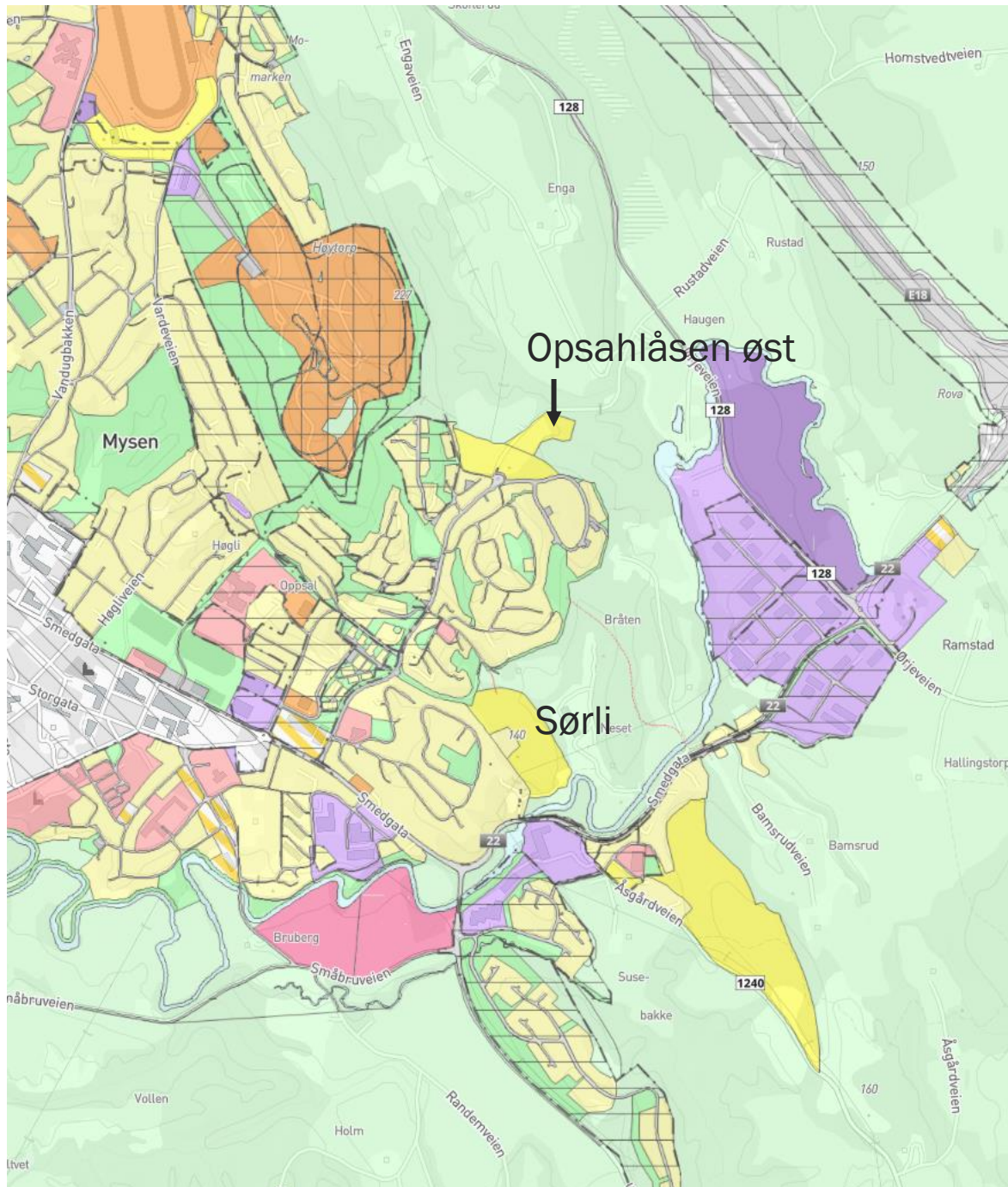
Boligformål som er tatt ut av planforslaget:

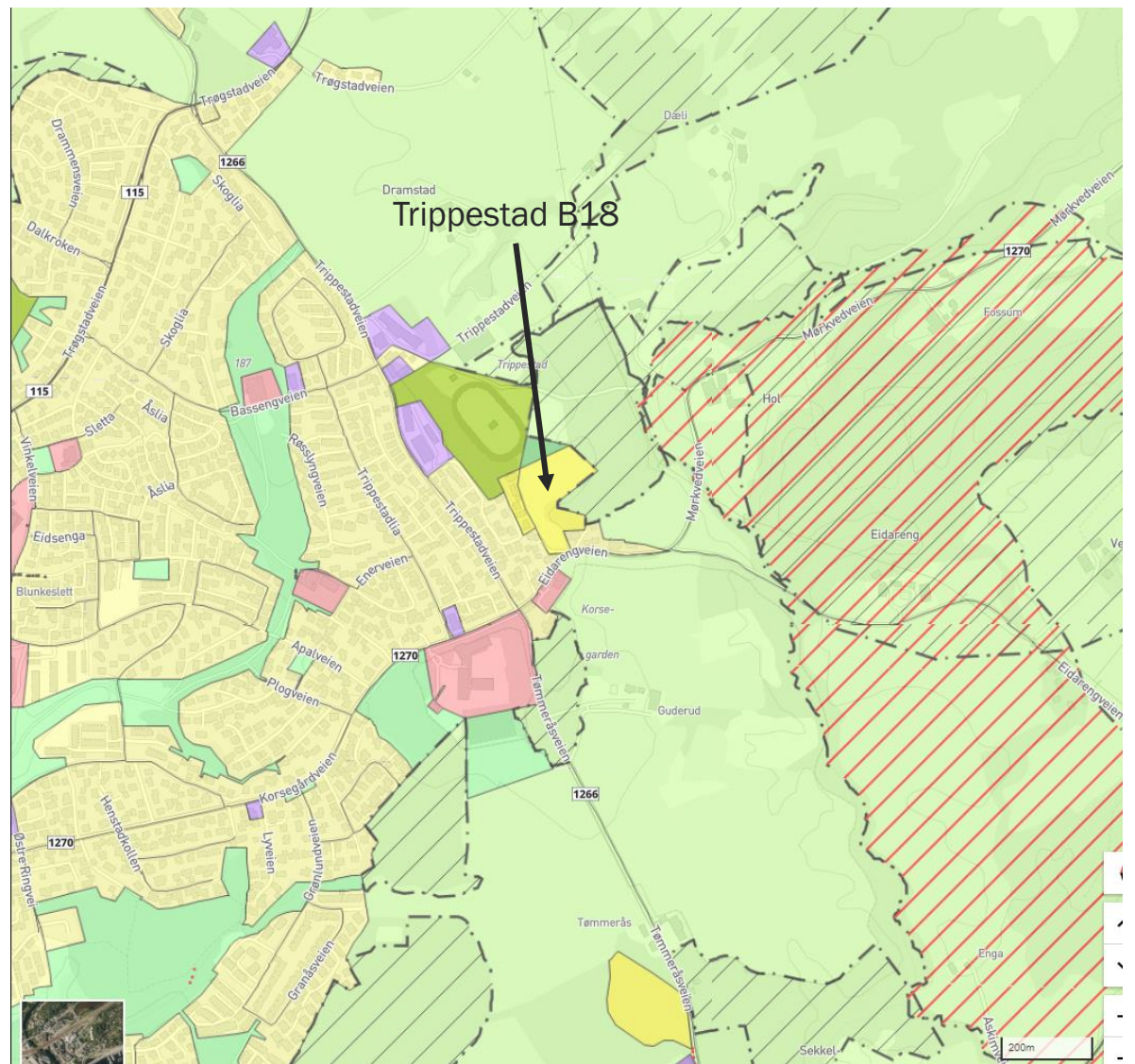
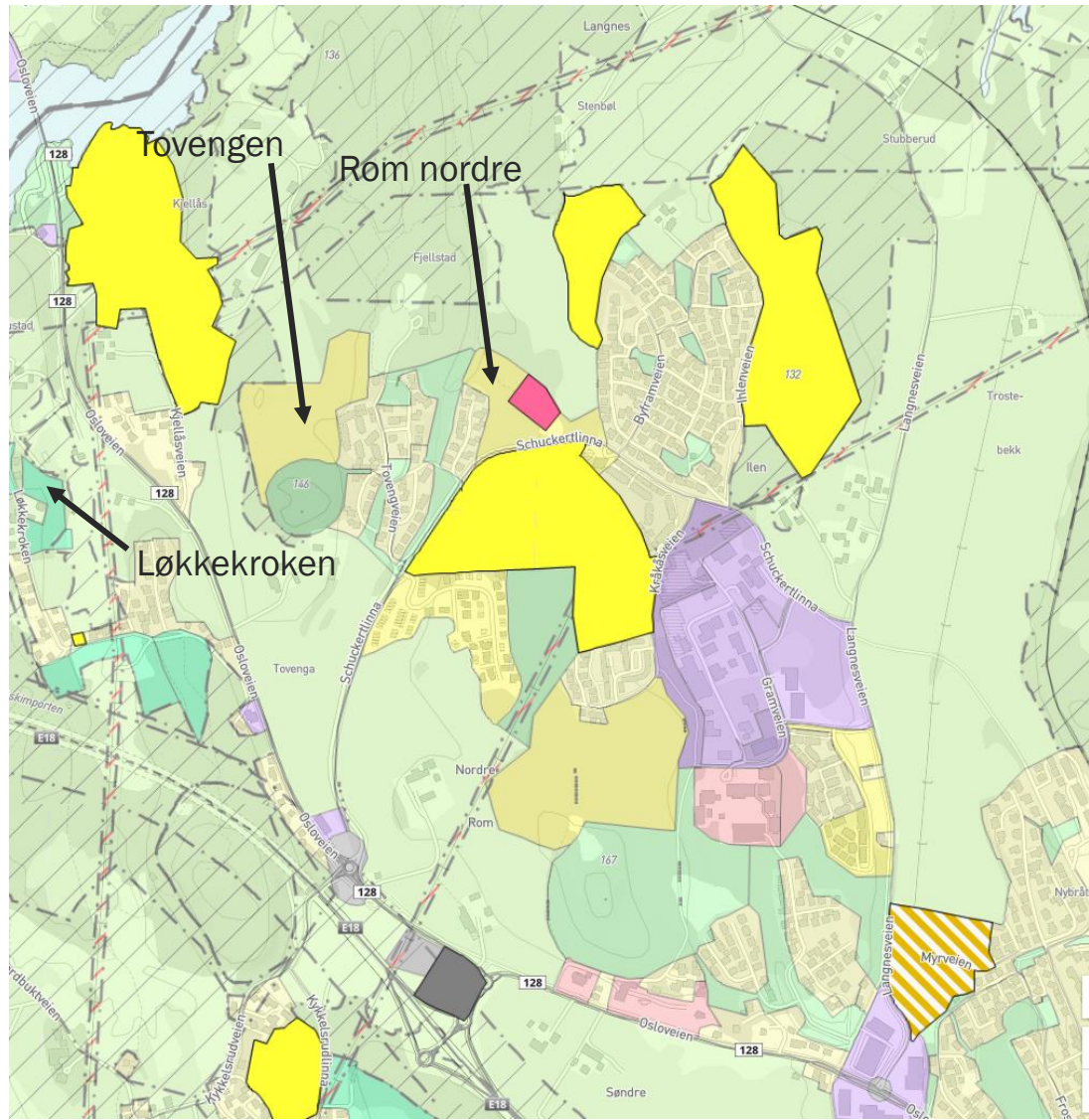
Tallene i tabellen er angitt i daa.

Boligarealer som er tatt ut av plankartet og tilbakeført til LNF:					
Fra	Til	Sted	Str.	Dyrket mark	Dyrkbar mark
Bolig	LNF	Opsahlåsen øst (157/3)	11	7	0
Bolig	LNF	Sørli (Mysen)	43	0	0
Bolig	LNF	073 Morstong (Slitu)	5,7	5,7	0
Bolig	LNF	Skaltorpveien (Eidsberg)	20	0	0
Bolig	LNF	B18 Trippestad (Askim)	26	26	0
Bolig	LNF	Del av Rom nordre (92/75, Askim)	21	0	7
Bolig	LNF	Tovengen (Ihlen, Askim)	50	0	3
Bolig	LNF	B23 Vamma	10	0	0
Bolig	LNF	B24 Lierevja	25	0	0
Bolig (spredt)	LNF	Del av S2 i Løkkekroken (Askim)	17	4	0
Bolig	LNF	Mørk (Spydeberg)	30	0	0
Bolig	LNF	145 Skjelfoss (Ringvoll)	7,5	0	0
SUM			266,2	42,7	10



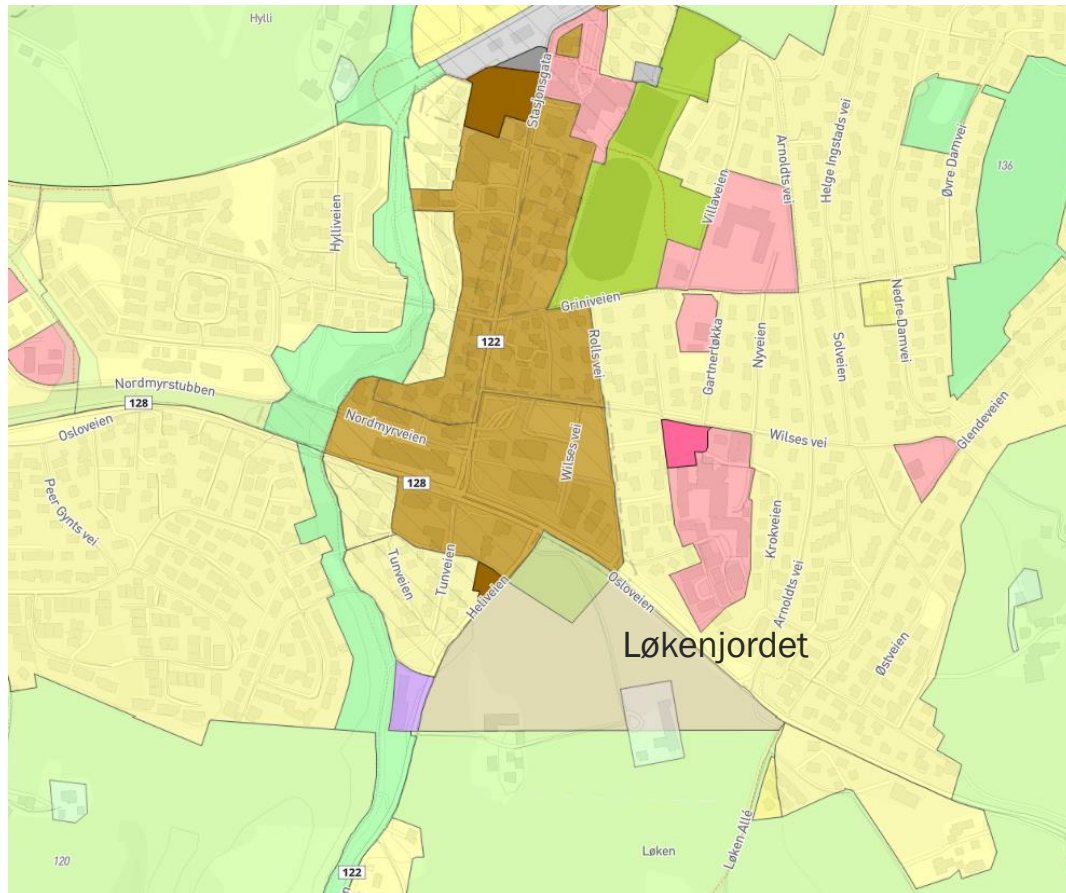
Boligformål som er tatt ut av planforslaget: Mysen





Andre formål som er tilbakeført til LNF:

Fra	Til	Sted	Str.	Dyrket mark	Dyrkbar mark
Tjenesteyting	LNF	Løkenjordet (Spydeberg)	77	77	0
Deponi	LNF	Skjørten massedeponi (Askim)	84	84	0
Deponi	LNF	Jahren (59/2, Askim)	12	0	0
Idrettsanlegg	LNF	Bråten skytterbane (Mysen)	136	30	10
SUM			309	191	10



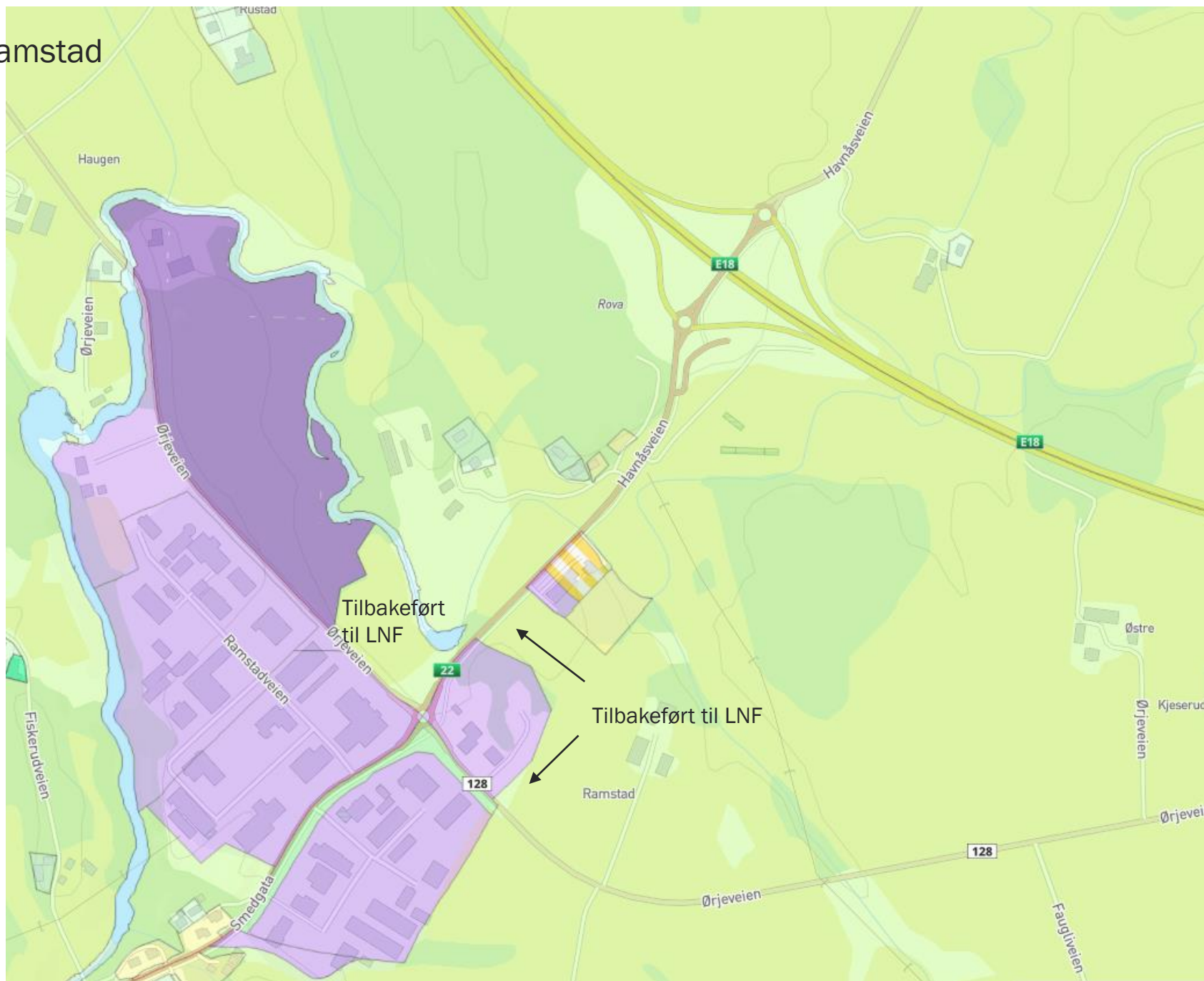
Næringsarealer tatt ut av plankartet

Næringsarealer som er tatt ut av plankartet og tilbakeført til LNF:

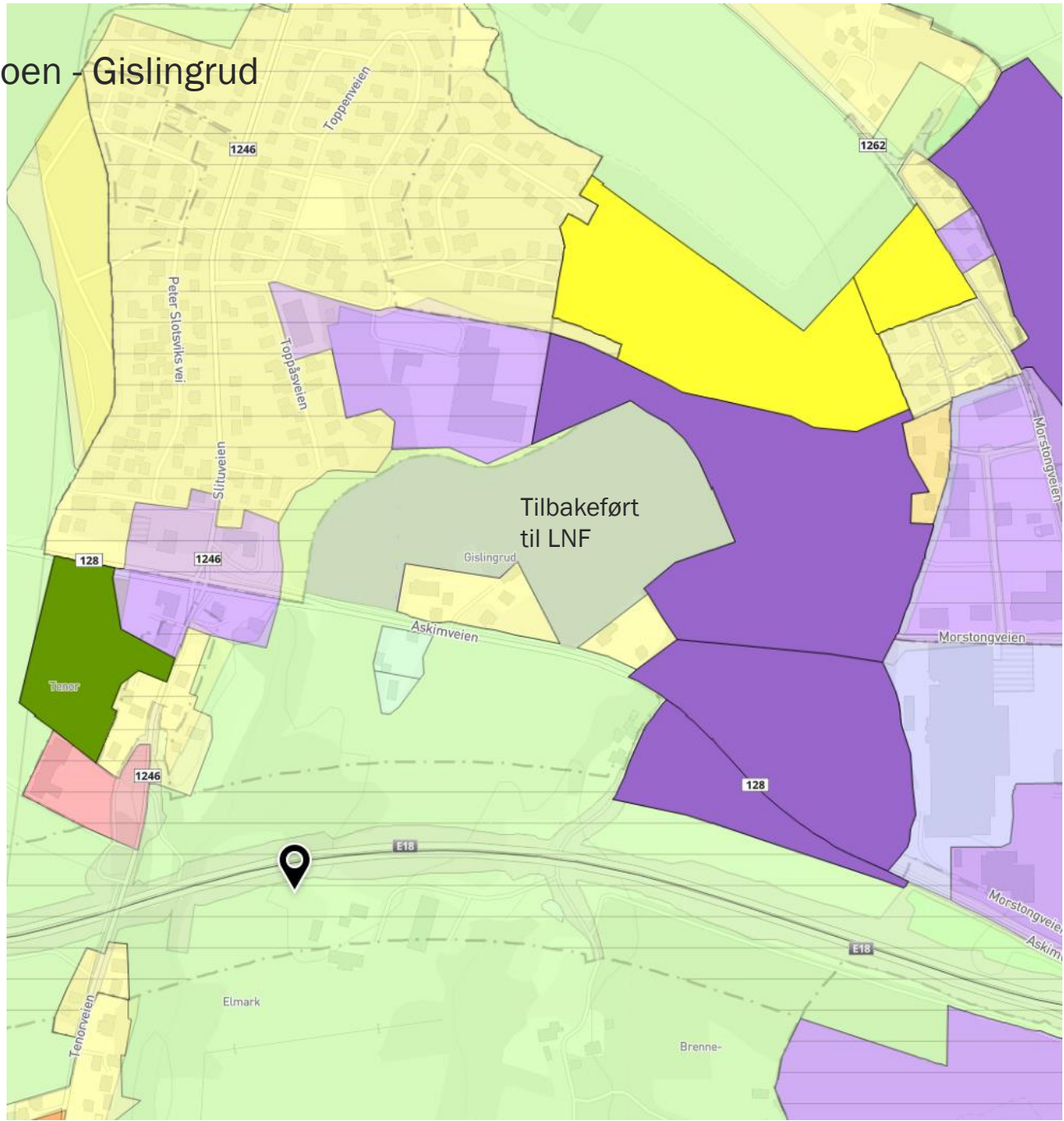
Fra	Til	Sted	Str.	Dyrket mark	Dyrkbar mark
Næring	LNF	Del av Ramstad IV (Mysen)	27	27	0
Næring	LNF	Gislingrud (Brennemoen)	81	81	0
Næring	LNF	Sagbrukstomt på Folkenborg (gnr/bnr. 171/76)	20	0	20
Næring	LNF	080 Sekkelsten, N3 Hon	145	145	0
Næring	LNF	Maseng (N6 Sekkelsten)	32	0	25
Næring	LNF	Moenkrysset (mindre næringstomt)	1	0	0
Næring	LNF	Skjoldenjordet (Spydeberg, Løvestad)	56	56	0
SIM			362	309	45



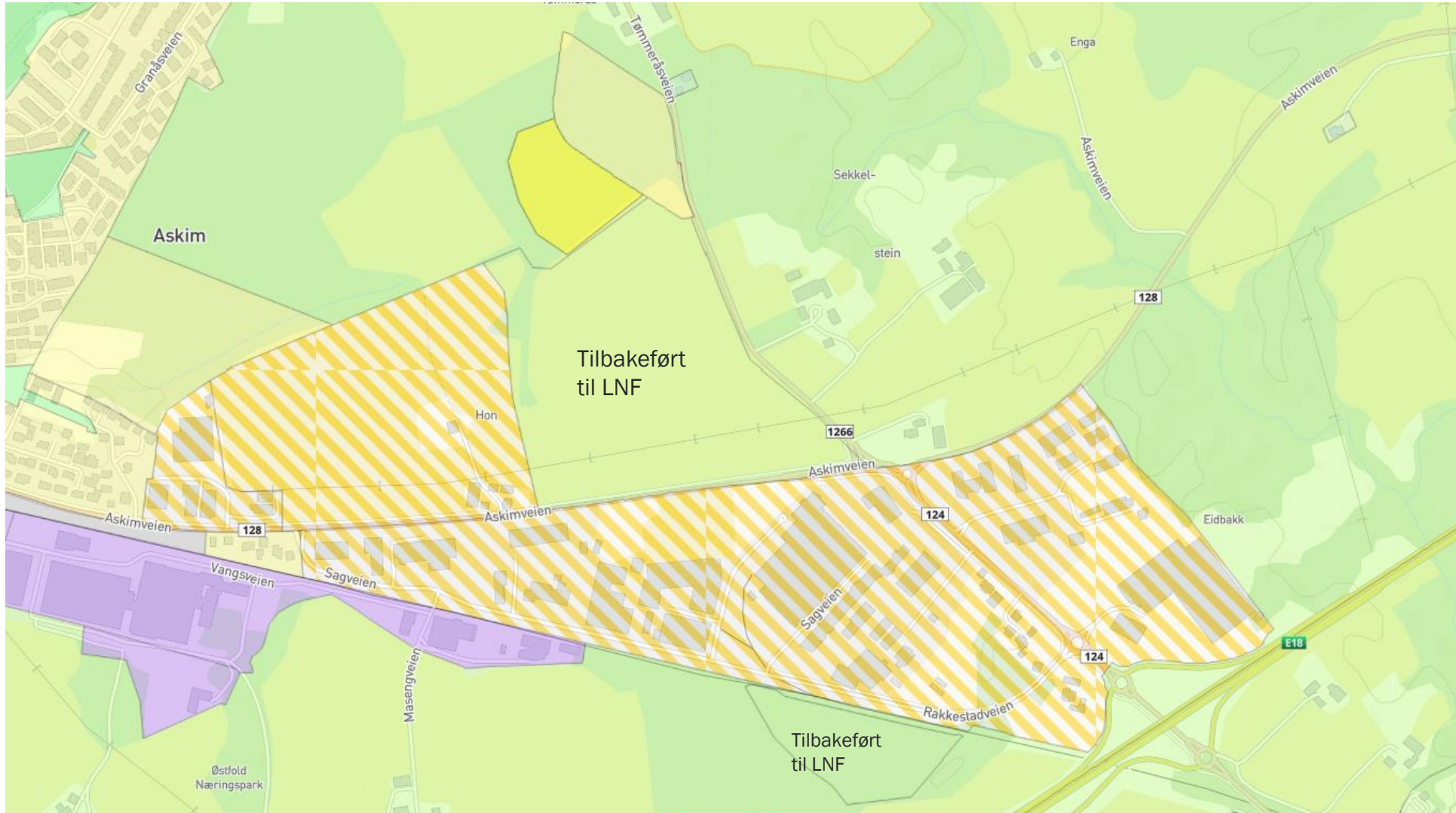
Ramstad



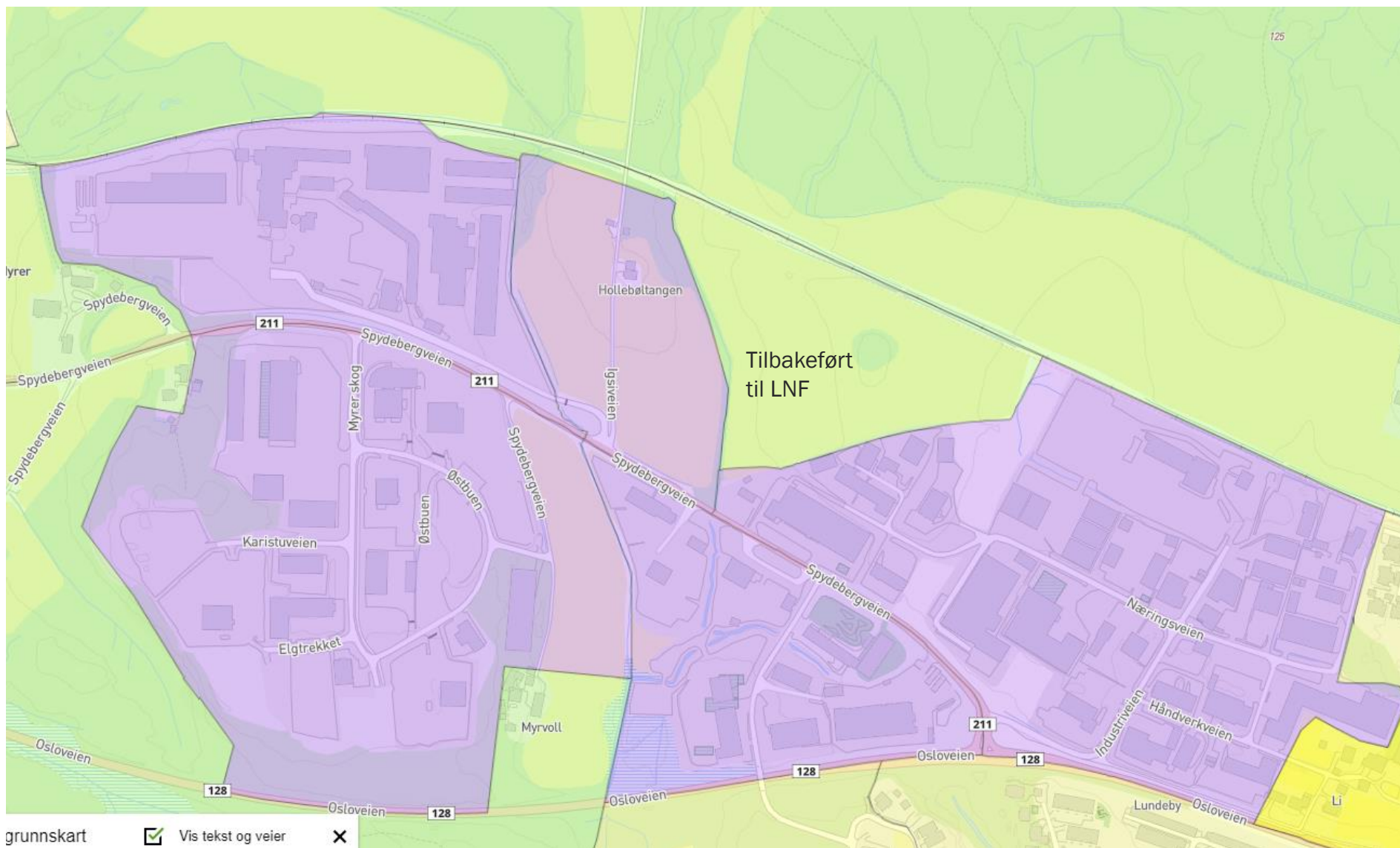
Brennemoen - Gislingrud



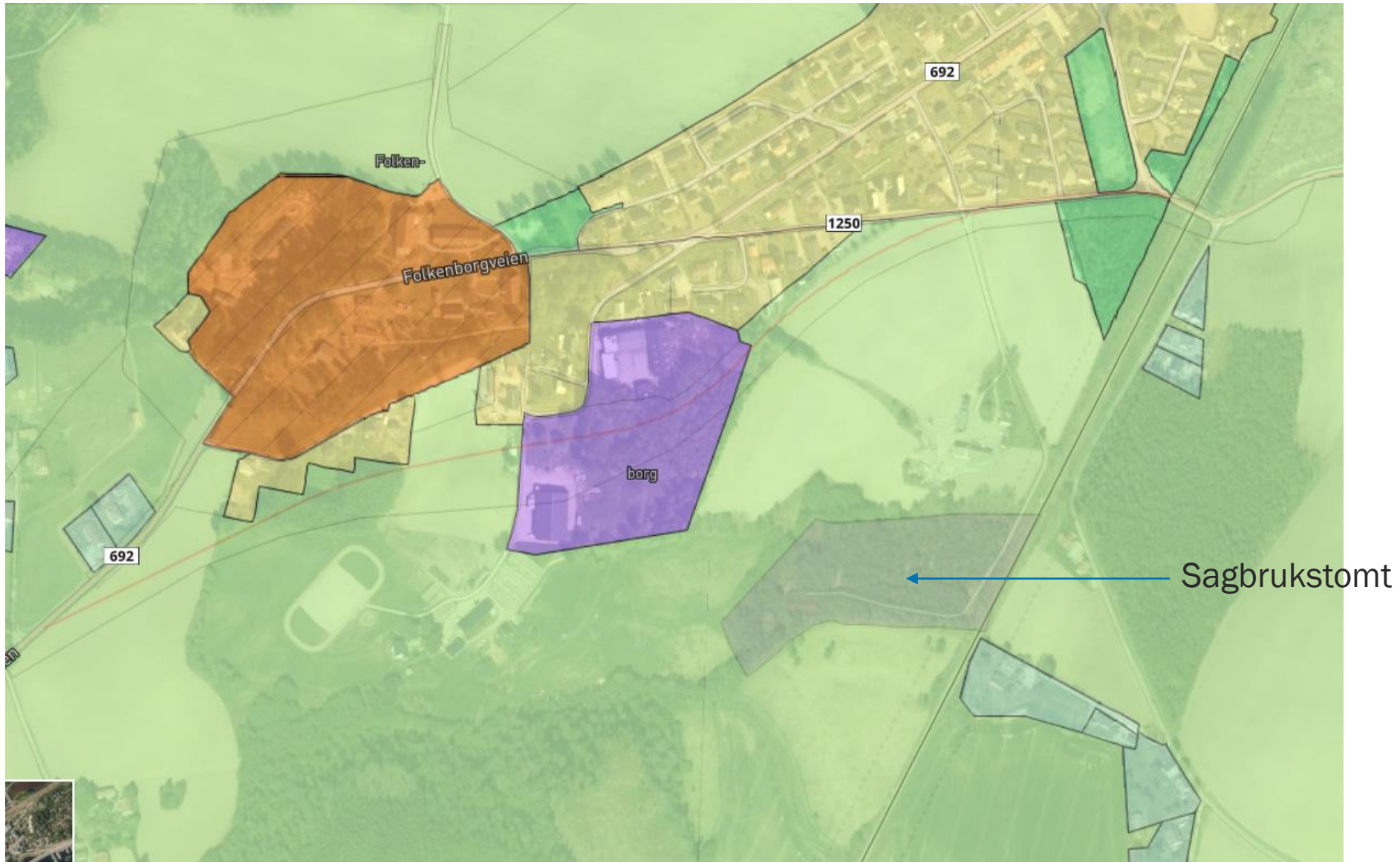
Sekkelsten



Løvestad



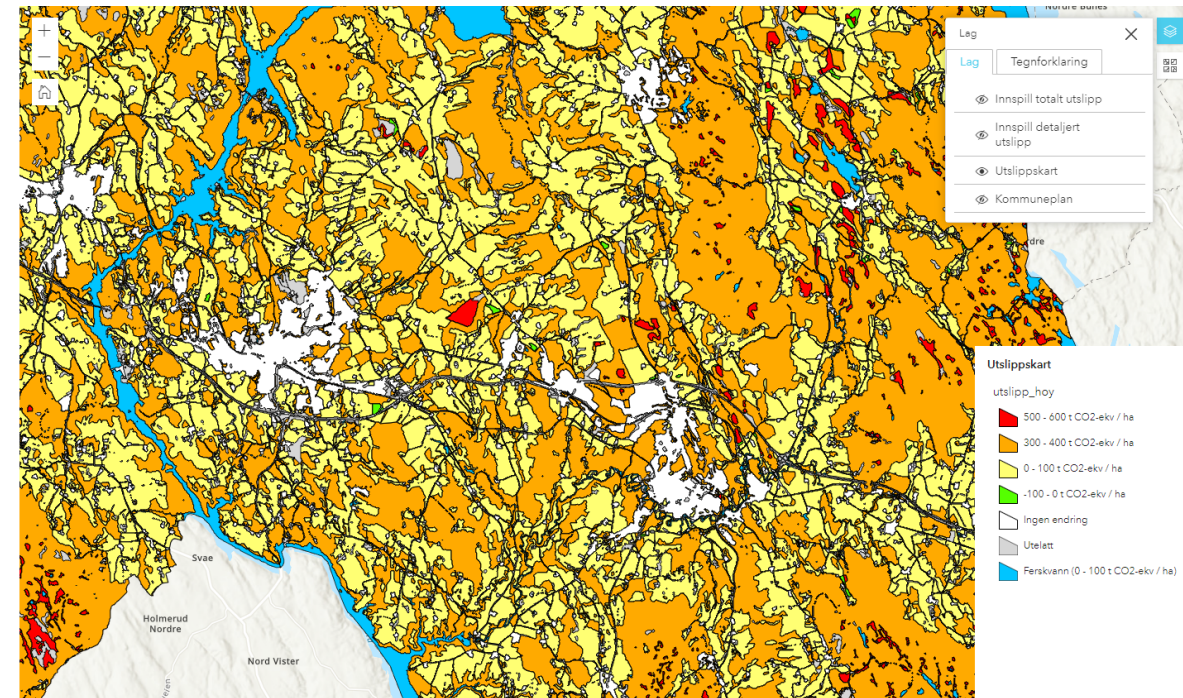
Folkenborg



Karbonkonsekvenser av tilrettelegging for utbygging

- **Nytte av prosjektet:**
- Økt kunnskap om verdien av ubebygde arealer (skog og myr)
- Bidratt til KU ved at mulige arealer også er vurdert utfra hensynet til karbonutslipp
- Vurdere avbøtende tiltak

<https://www.io.kommune.no/tjenester/natur-klima-og-miljo/klima-og-miljo/klima-og-energi/karbonregnskap-for-arealplaner/>



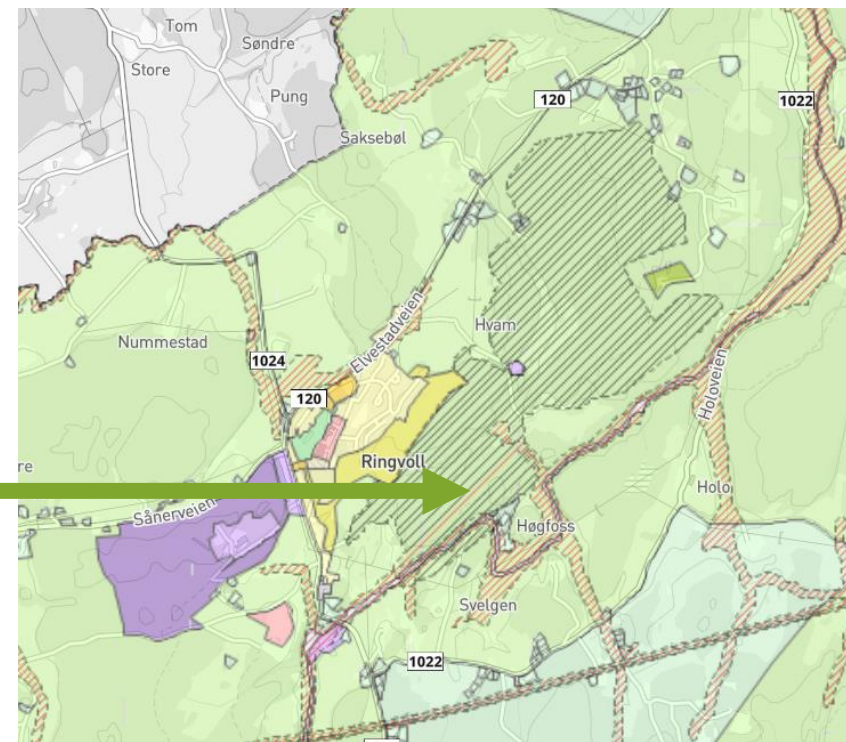
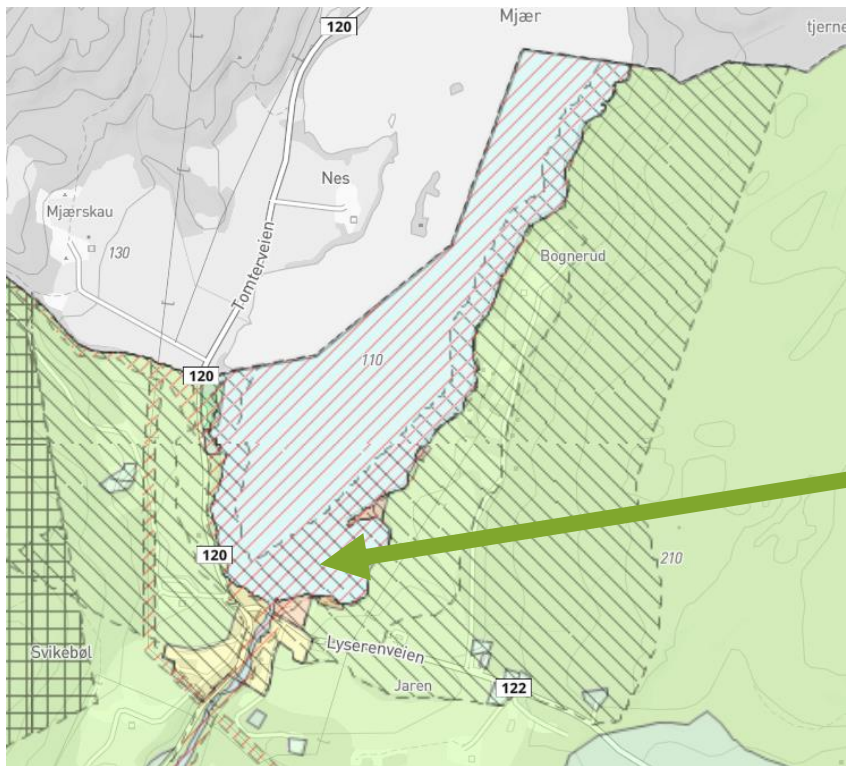
Hensynssoner er viktige virkemiddel

To eksempler:

Sikringssoner, drikkevann

Kartlagte friluftsområder som hensynssoner

- Alle kategori A – svært viktige
- Nærturterreng ved tettbebyggelse inn (B+C), særlig knyttet til lek og utfartsterreng barnehage/skole



Masseforvaltning

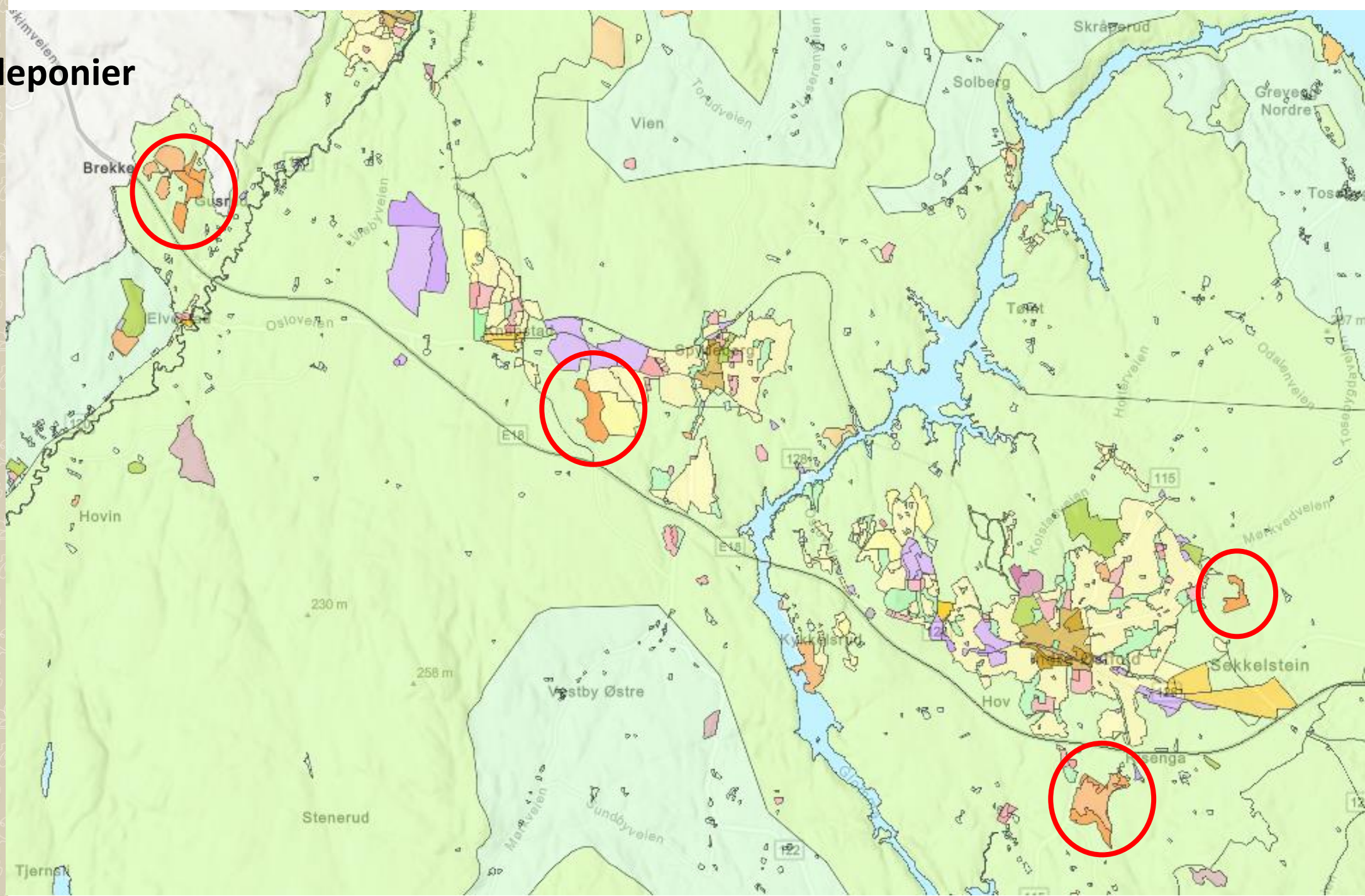


Oppstart av arbeid med kommuneplanens arealdel ble kunngjort og ved fristen for innspill var det kommet inn 10 innspill om masseuttak/uttak

Formål	Kommunedel	Oppgitt Volum	Masser
Guderud deponi	Korsegården	250-500000m3	Rene
Skjørten syd	Moen	Uttak 271 500 mottak 550 000	Rene + inerte
Tingulstad deponi	Knapstad	Ikke oppgitt	Rene
Bjobergveien deponi	Spydeberg	Ikke oppgitt	Rene + inerte
Dal deponi	Ringvoll	Ikke oppgitt	Rene
Vamma deponi	Moen	1 mill. m3	Lett forurensede
<u>Stegen avfallsdeponi</u>	Moen	Ikke oppgitt	Avfall
Riiser deponi	Ringvoll	Netto mottak 2 mill. m3	Inerte, vei/tunnel
Riiser	Vestre Trøgstad	Uttak/mottak totalt 3,5 mill. m3	Lett forurensede
Askerud/Ingstad Pukk	Holterenga	Uttak – 2 områder + mottak	Pukkverk

Gulmerket er deponier som er tatt med videre i KPA. Disse deponiene ligger med lett adkomst fra hovedveinettet, og nytt framtidig areal er utvidelse av eksisterende anlegg.

Massedepionier



2. Mobilitet og infrastruktur





Mobilitet, trafikk og transport

- Flere innbyggere gir mer transport
- Planforslaget legger opp til at mye kan løses med kollektivtrafikk, sykkel og gange
- Mobilitetsstrategi for IØK er på høring til 6. juni
- Det er ikke lagt inn areal til nye, store samferdselsprosjekt



Vann- og avløpssituasjonen i Indre Østfold

Spredt bebyggelse – utstrakt ledningsnett med stort vedlikeholdsbehov og ditto kostnader

- Særlig avløpssituasjonen er alvorlig
- Begrenset kapasitet i renseanleggene

Satsingsområder i kommunedelplan VA:

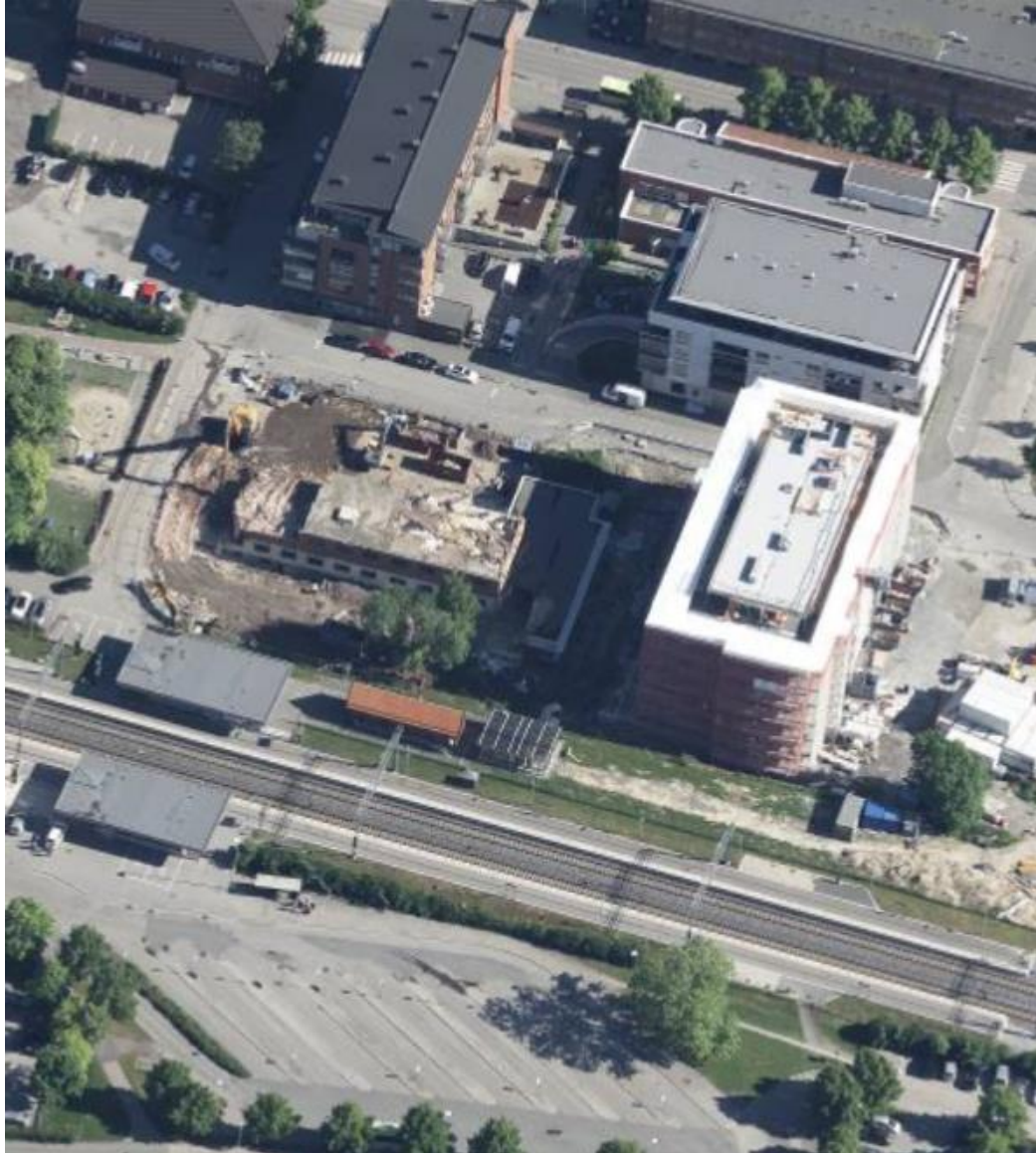
- Utbedre avløpssituasjonen
- Redusere fremmedvann
- Utbedre sårbar infrastruktur i vannforsyningen
- Bærekraftig utvikling i VA-sektoren



Rekkefølgekrav og -bestemmelser

- 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.
- Boligområder avsatt som **Framtidig** i kommuneplanen, der det ikke foreligger en vedtatt reguleringsplan, kan utvikles i den rekkefølge og med de boligtyper som vist i tabell i bestemmelsene. Gjelder boligområder fordelt over hele kommunen.





Utbyggingsavtaler for gjennomføring av reguleringsplan

Kommunen tilbyr å inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med regulering. Avtalene skal fastsette konkrete løsninger for de planlagte tiltakene (pkt 4.3 i bestemmelsene).

Utbyggingsavtaler kan tas i bruk for å:

- fordele kostnader på en hensiktsmessig måte mellom kommunen og andre aktører, eksempelvis for å bygge teknisk infrastruktur eller etablere offentlig park/lekeareal.
- oppnå boligpolitiske mål, for eksempel for å sikre kommunen forkjøpsrett eller tildelingsrett for en begrenset andel av boligen
- fastsette utbyggingstakt

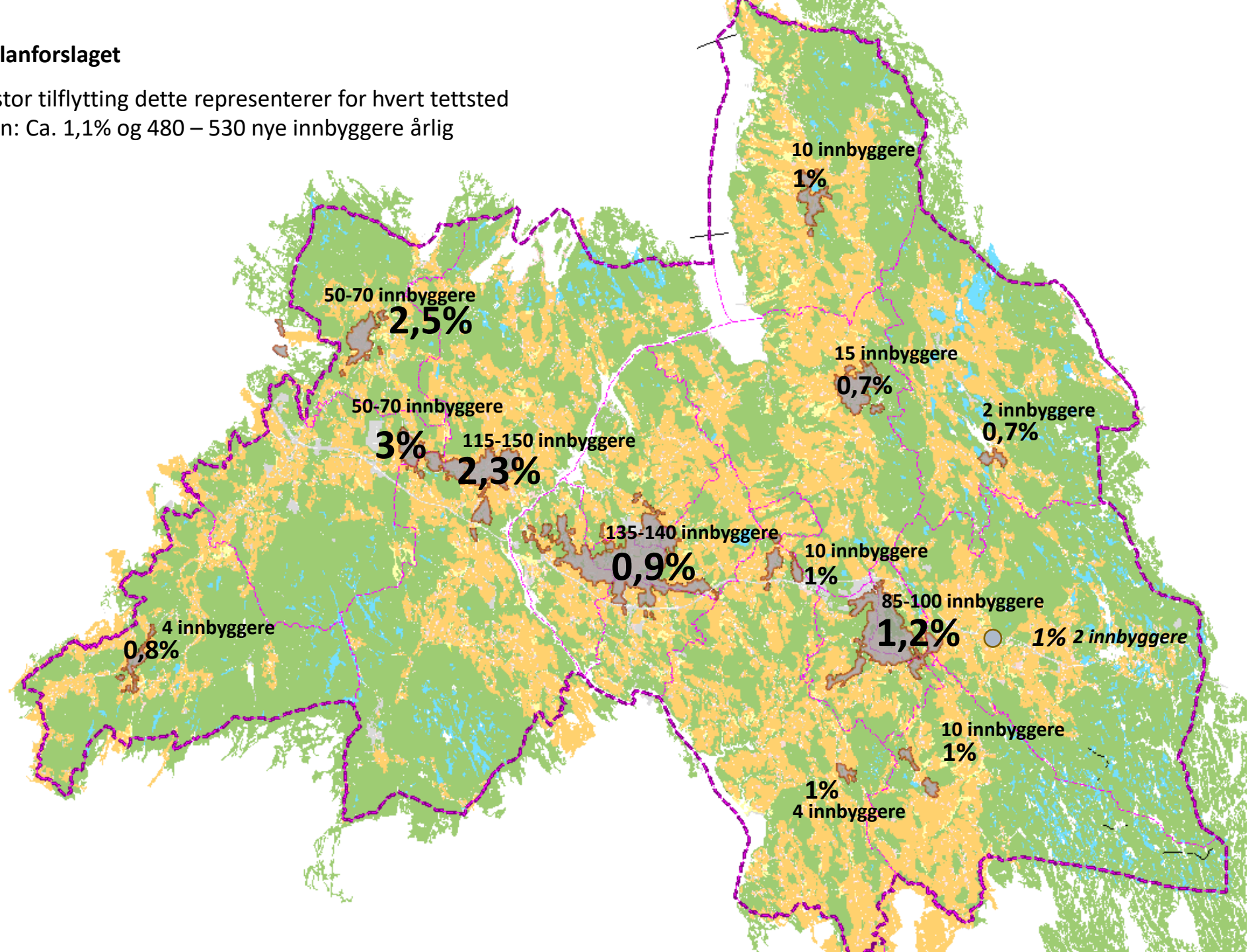


3. Stedsutvikling og sosial bærekraft



Historisk vekst lagt til grunn for planforslaget

Kartet viser veksttakt i % og hvor stor tilflytting dette representerer for hvert tettsted
For hele kommunen i planperioden: Ca. 1,1% og 480 – 530 nye innbyggere årlig



Nytt boligareal inn

Tallene er angitt i daa.

Nytt boligareal på LNF: 566 daa, hvorav 21 daa ligger på dyrket mark, og 127,3 daa på dyrkbar mark

Fra	Til	Sted	Str.	Dyrket mark	Dyrkbar mark
LNF	Bolig	214 Ringvoll boligutvidelse	4,7	0	0
LNF	Bolig	014 Wegger 1 (Tomter)	50,7	0	0
LNF	Bolig	156 Berg-Brødholt (Tomter)	42,1	1,2	0
LNF	Bolig	012 Grååsen II (Spydeberg)	78,8	0	0
LNF	Bolig	006 Kjellås (Askim)	176,5	20	20
LNF	Bolig	174 Løkkekroken (Askim)	0,6	0	0
LNF	Bolig	079 Tømmeråsen II	25	0	25
LNF	Bolig	034 Langseter (Havnås)	25,6	0	20
LNF	Bolig	073 Morstong	10,3	0	10,3
LNF	Bolig	074 Slitu	57,7	0	52
LNF	Bolig	110 Finnestad (Eidsberg stasjon)	29,8	0	0
LNF	Bolig	023 Åsen skog	64,2	0	0
SUM			566	21,2	127,3

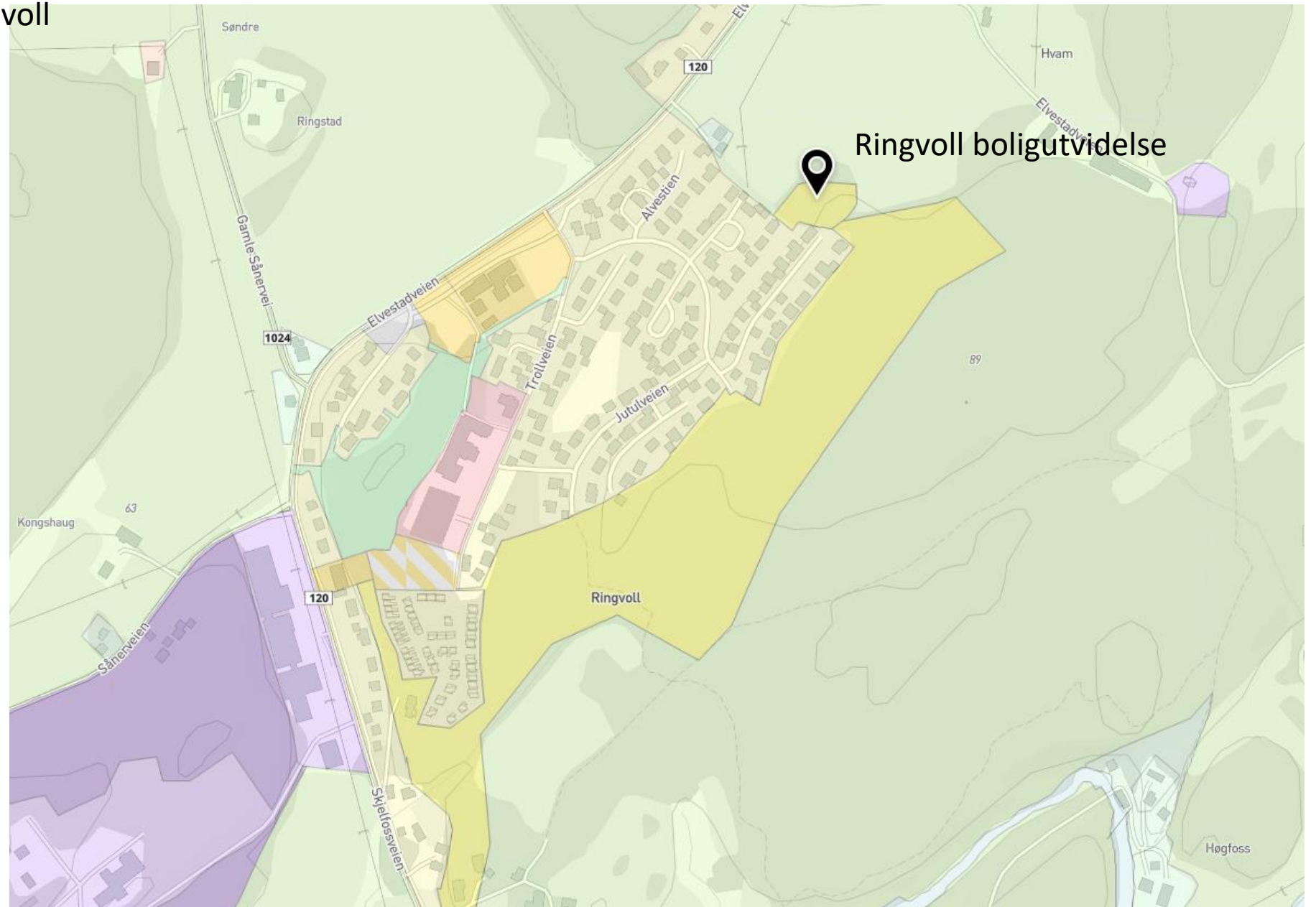
Nytt boligareal ved omdisponering av annet utbyggingsformål:

Fra	Til	Sted	Str.	Dyrket mark	Dyrkbar mark
Næring	Bolig	077 Grav	79,9	0	0

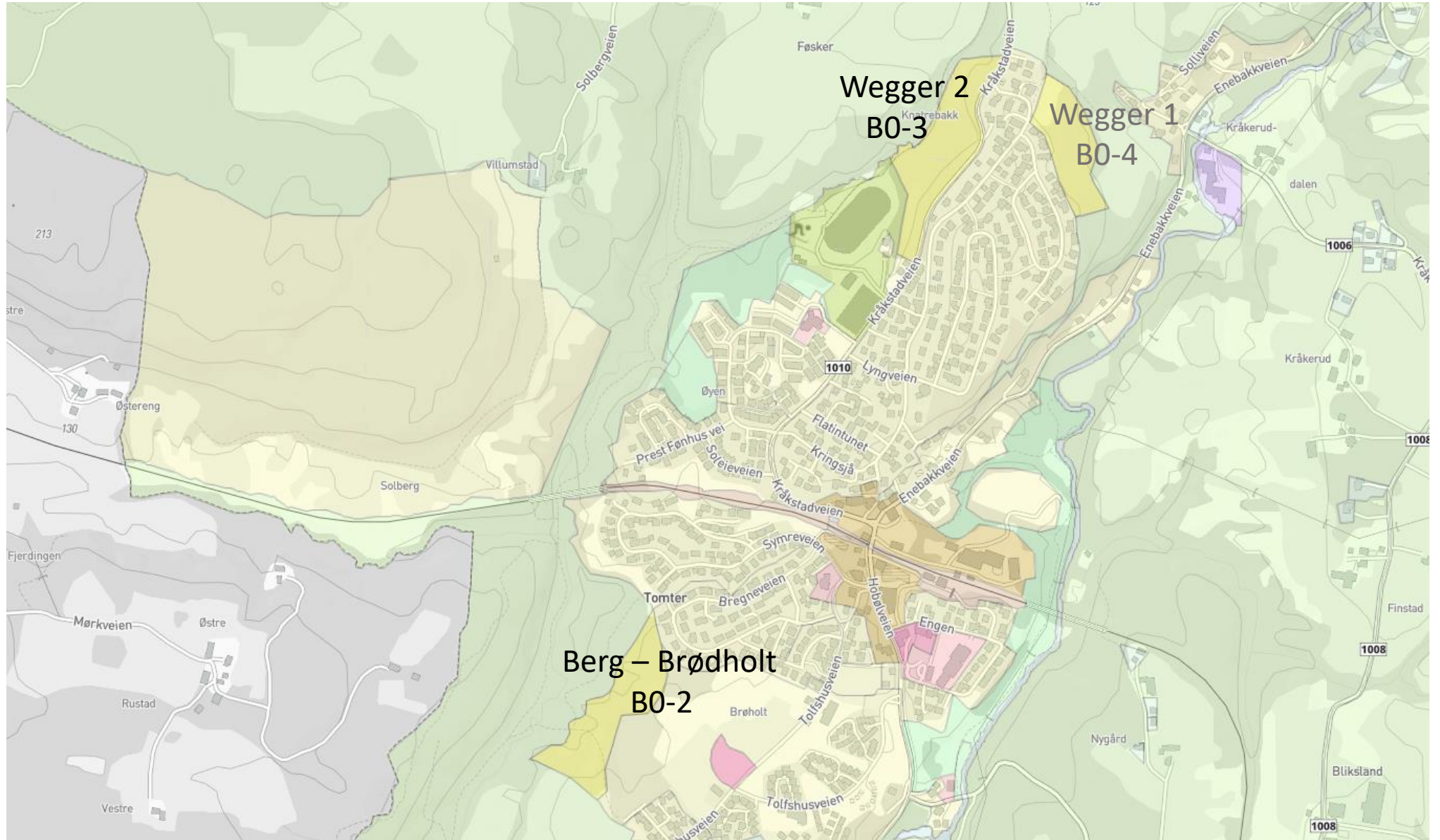
Gjenbruk: Boligformål eller bolig i kombinasjon med andre formål og som er gjenbruk/fortetting: 236,7 daa, hvorav 0 daa ligger på dyrka/dyrkbar mark

Fra	Til	Sted	Str.	Dyrket mark	Dyrkbar mark
Næring	Bolig	049 Strandahjørnet (Havnås)	1	0	0
LNF (inne i tettstedet)	Bolig	123 Skjønberg (Skjønhaug)	15,7	0	0
Næring	Kombinert bebyggelse og anlegg	099 Frosterud (Askim)	42,9	0	0
Vei, LNF, bolig	Sentrumsforml	182 Lokket (Askim)	24,9	0	0
Bolig	Sentrumsformål	161 Langlis vei (Spydeberg)	7,8	0	0
Bolig	Sentrumsformål	162 Tunveien (Spydeberg)	2,4	0	0
Andre typer bebyggelse	Kombinert bebyggelse og anlegg	130 og 040 Momarken travbane	142	0	0
SUM			236,7	0	0

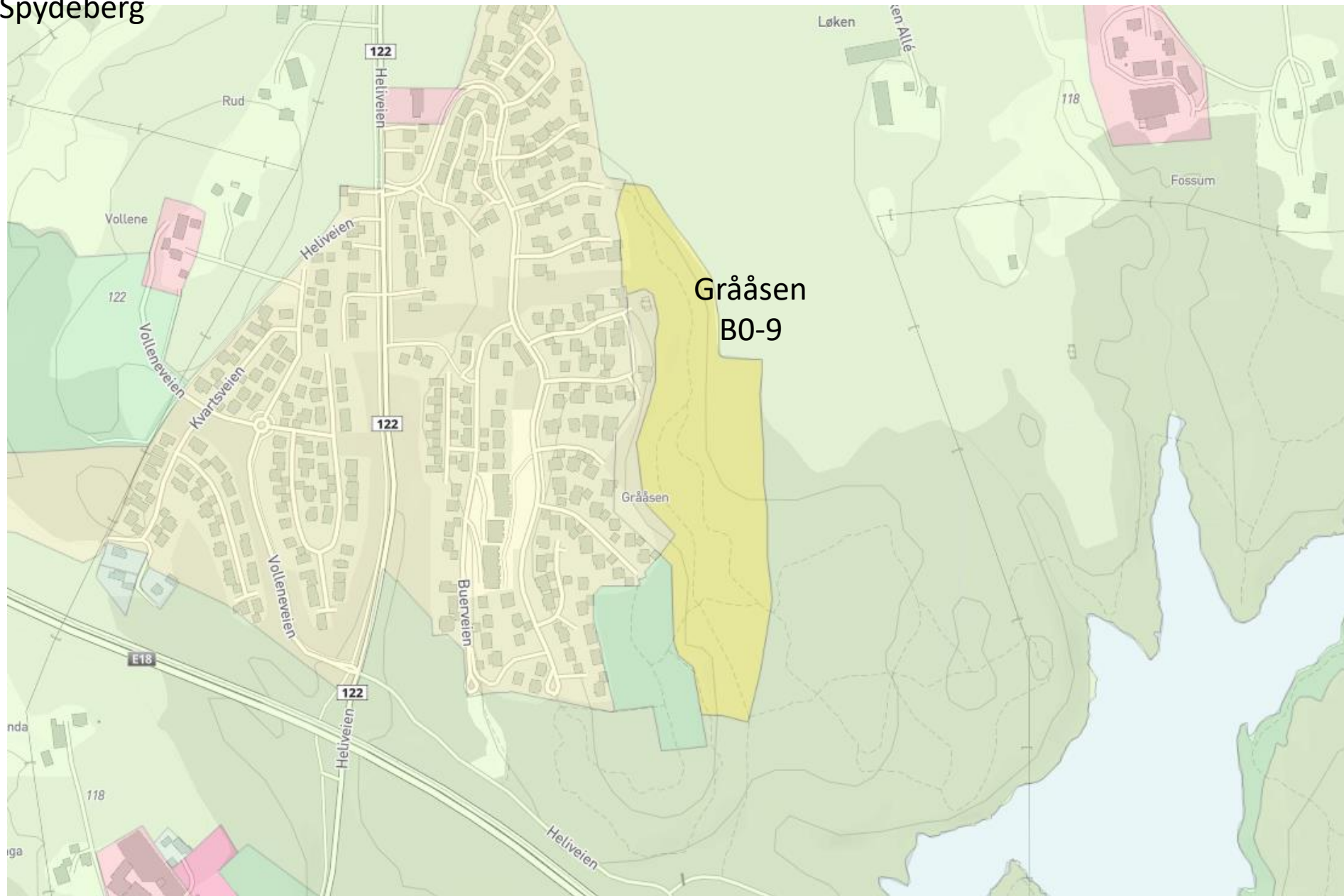
B0 -Ringvoll



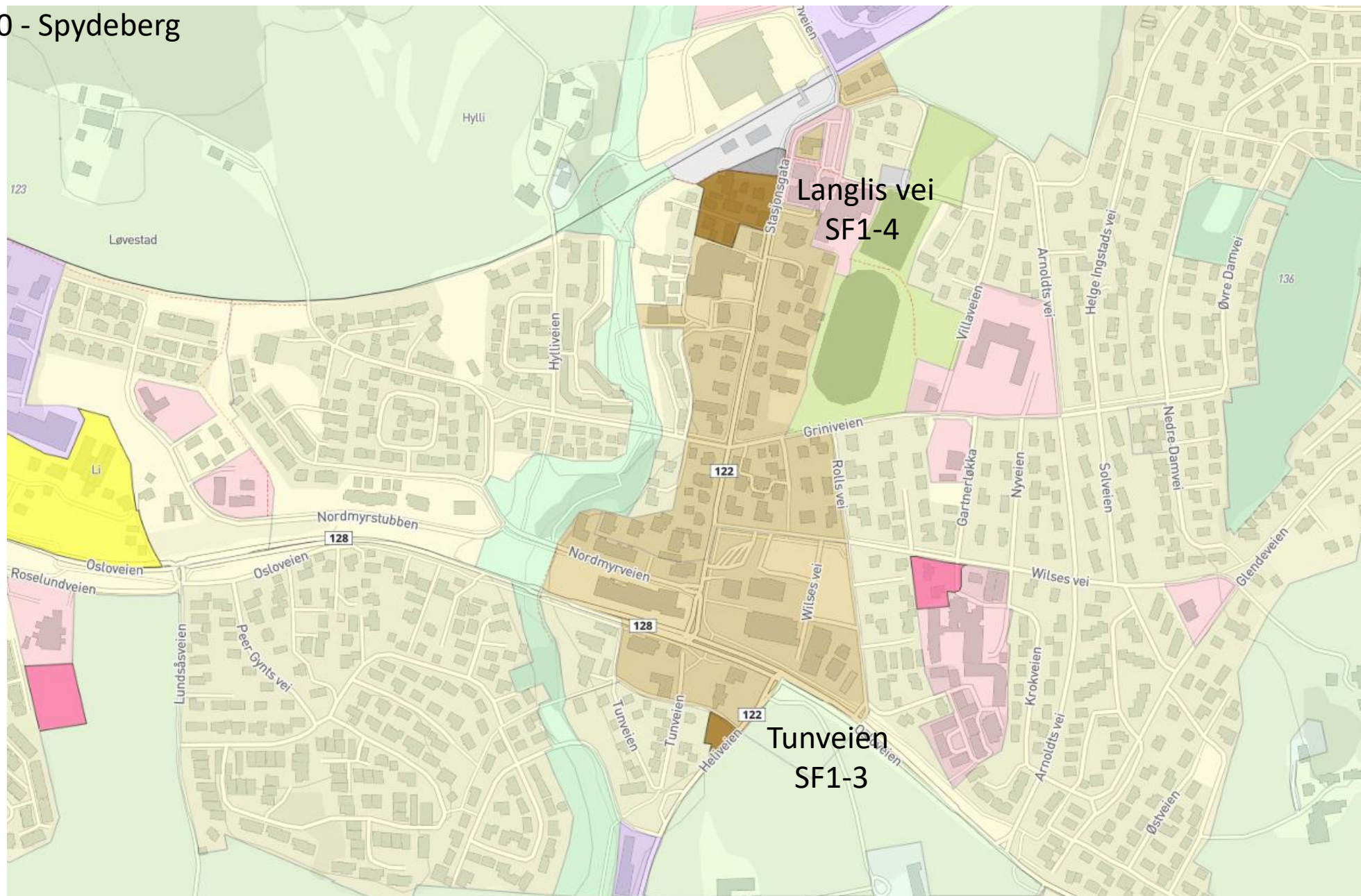
B0 -Tomter



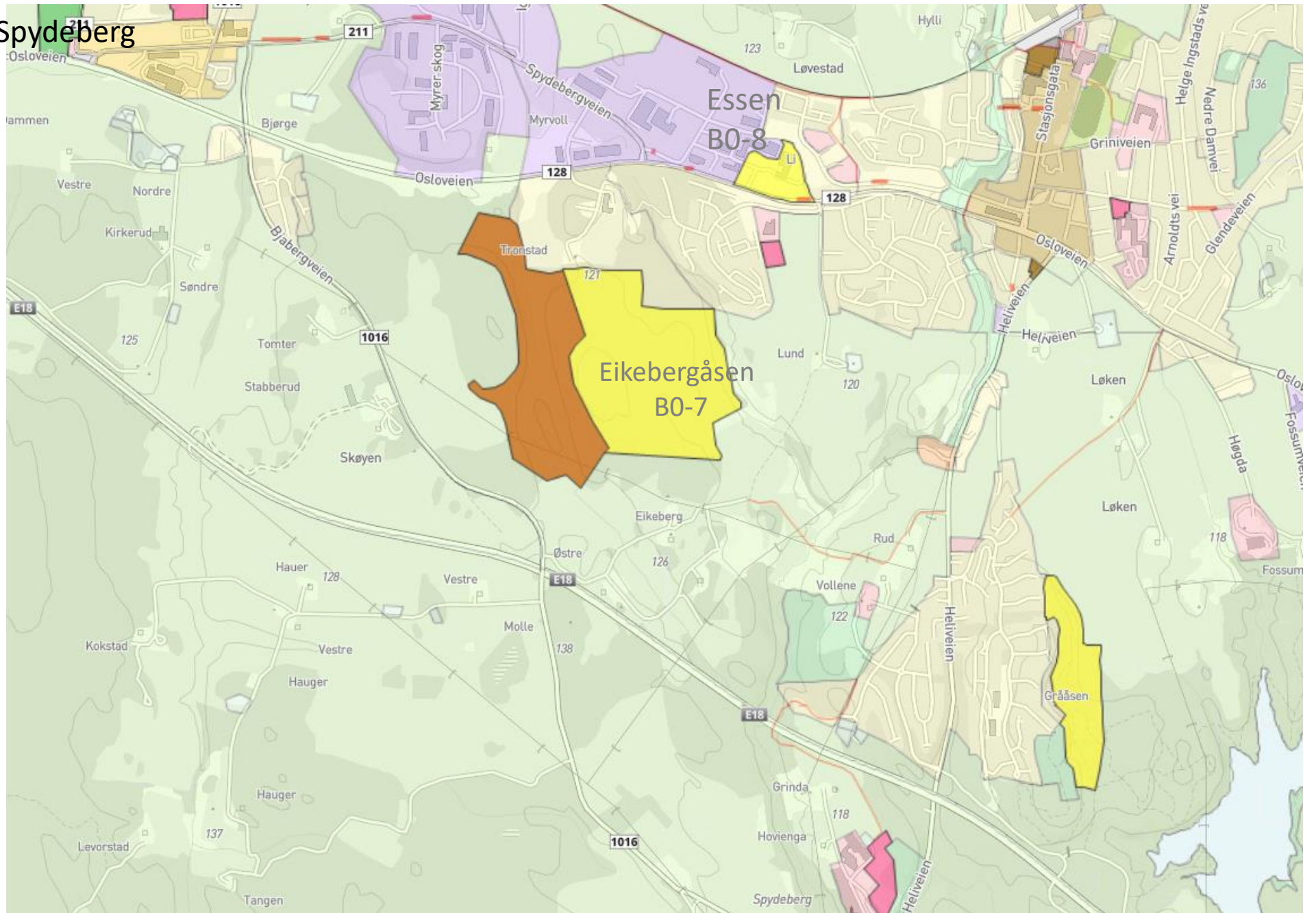
B0 - Spydeberg



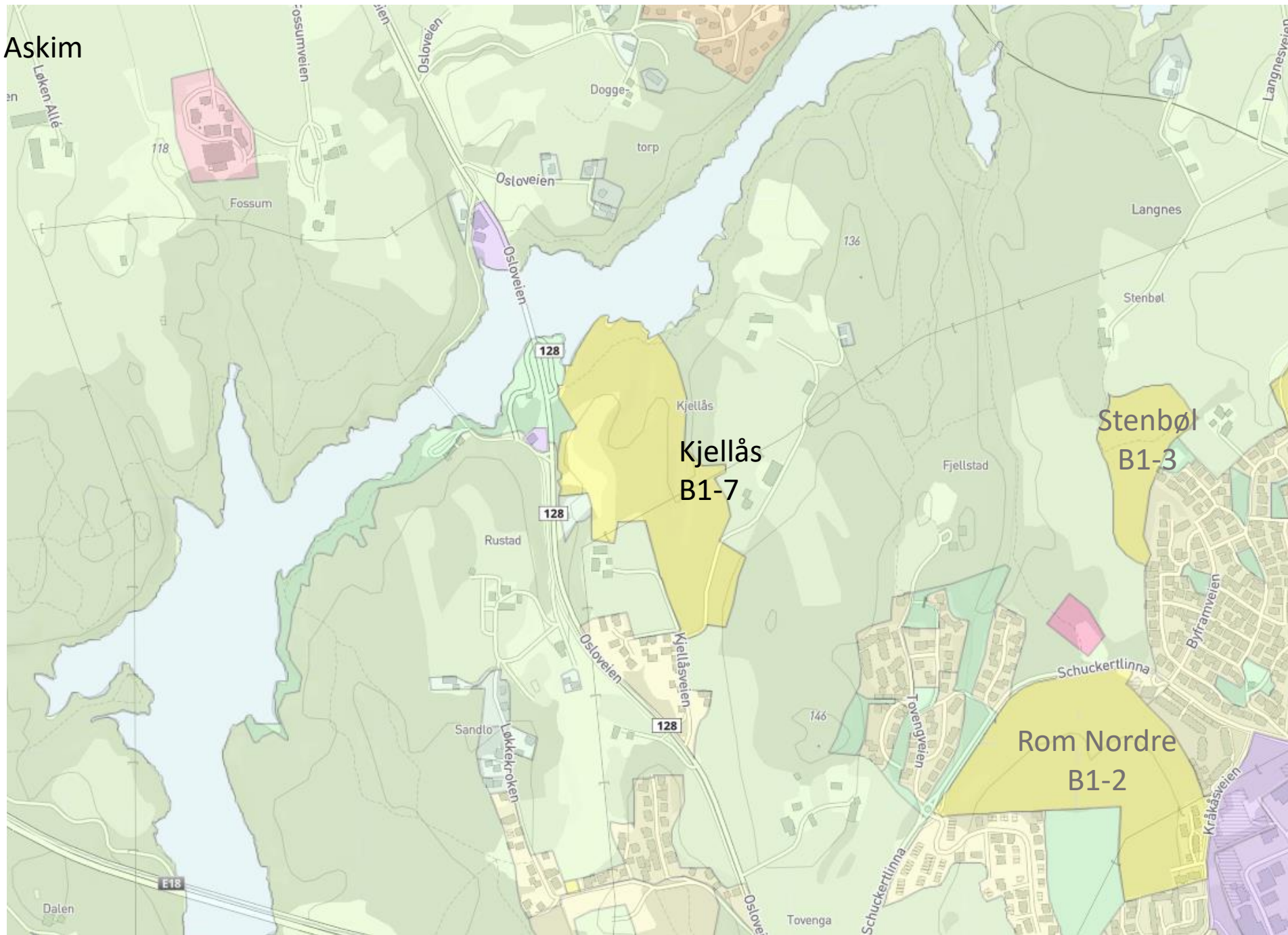
B0 - Spydeberg



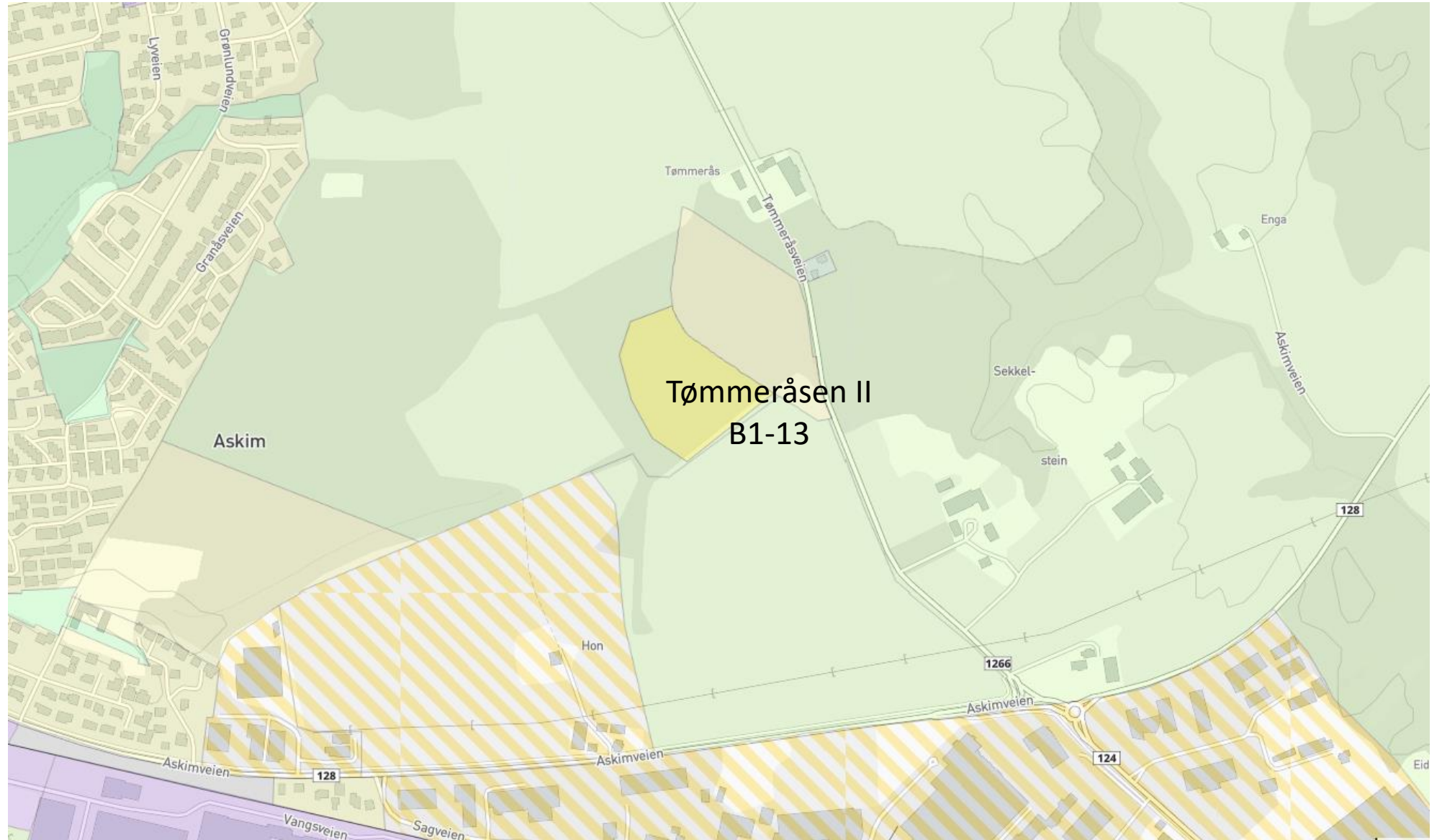
B0 - Spydeberg



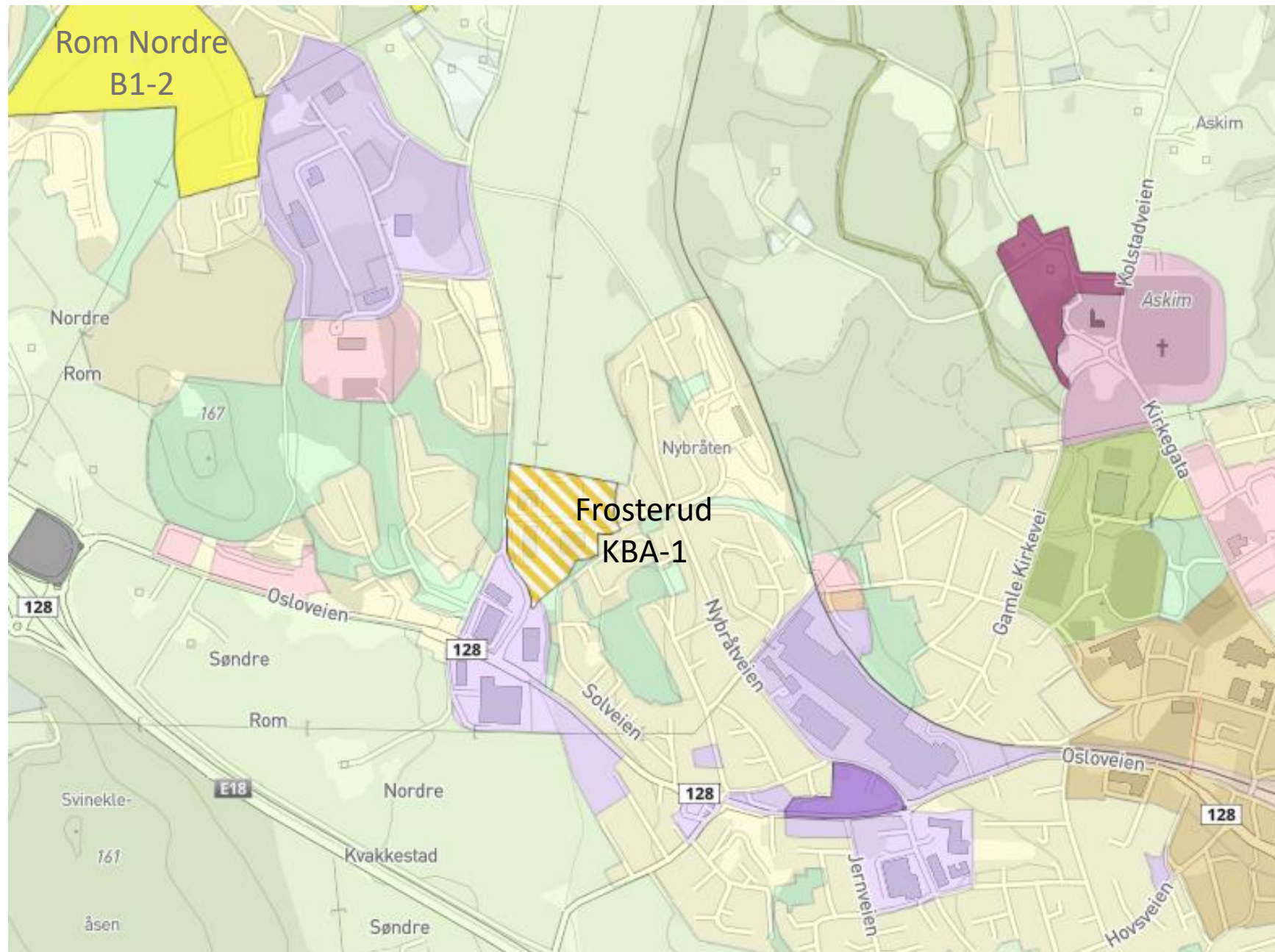
B0 – Askim



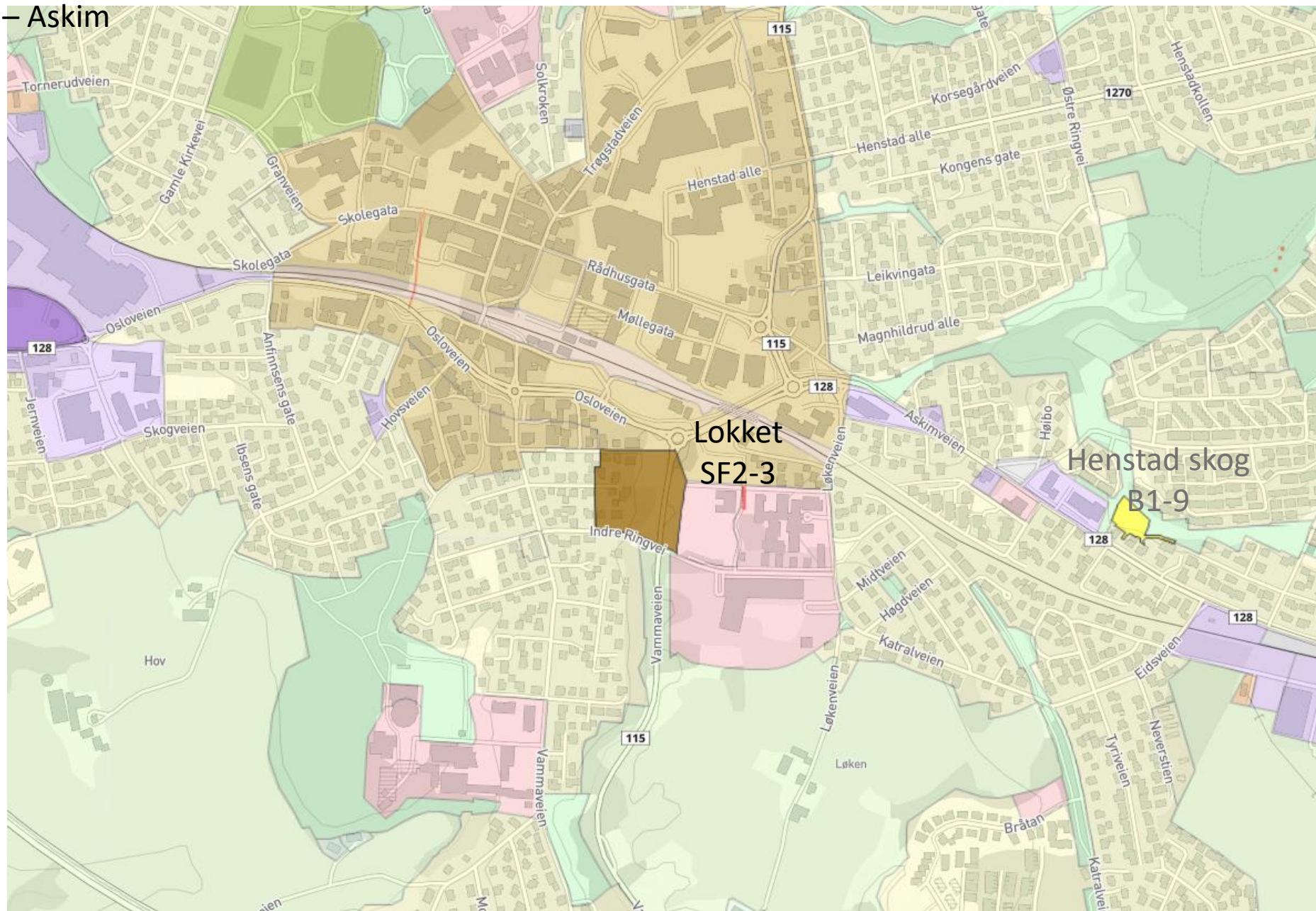
B0 – Askim



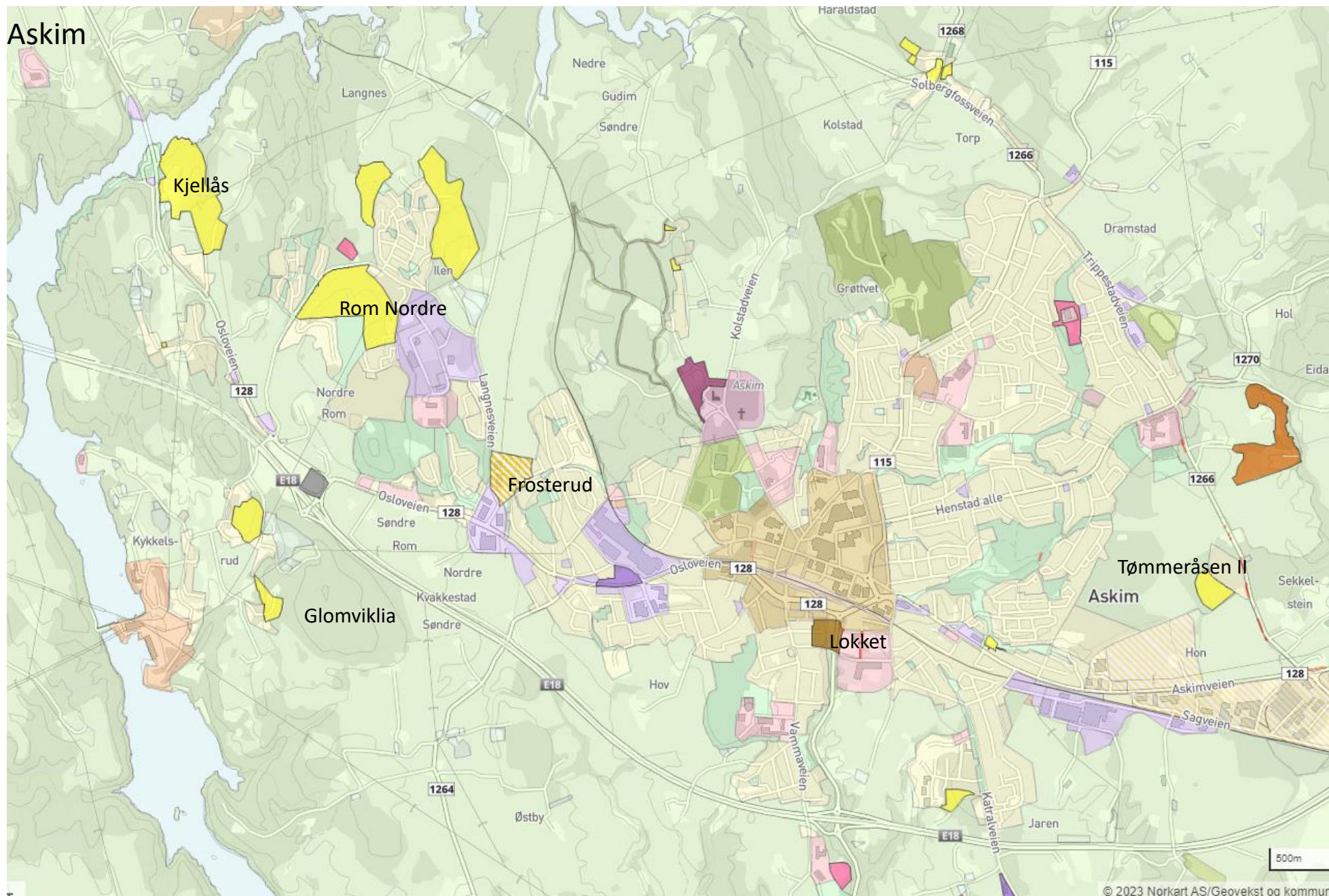
B0 – Askim



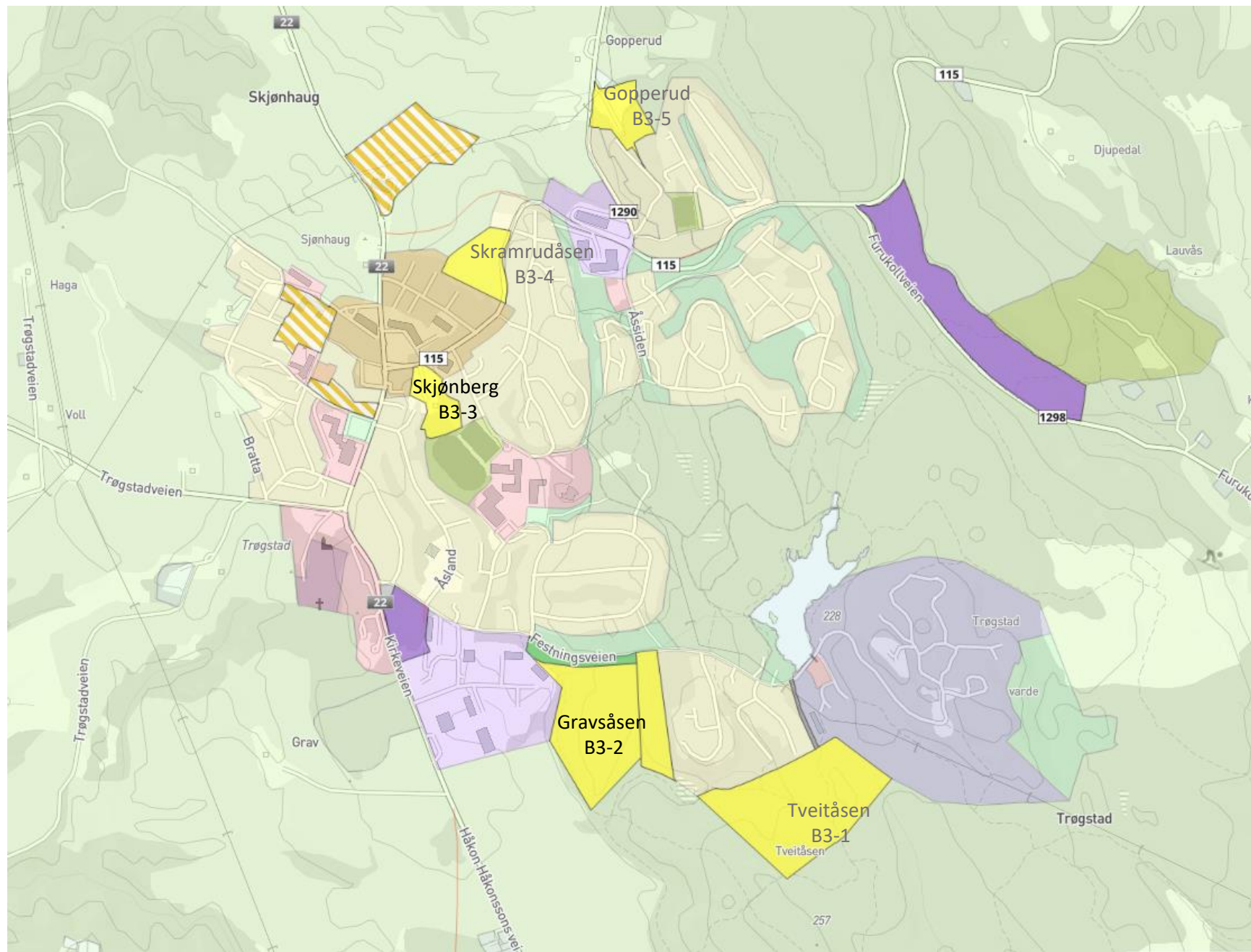
B0 – Askim



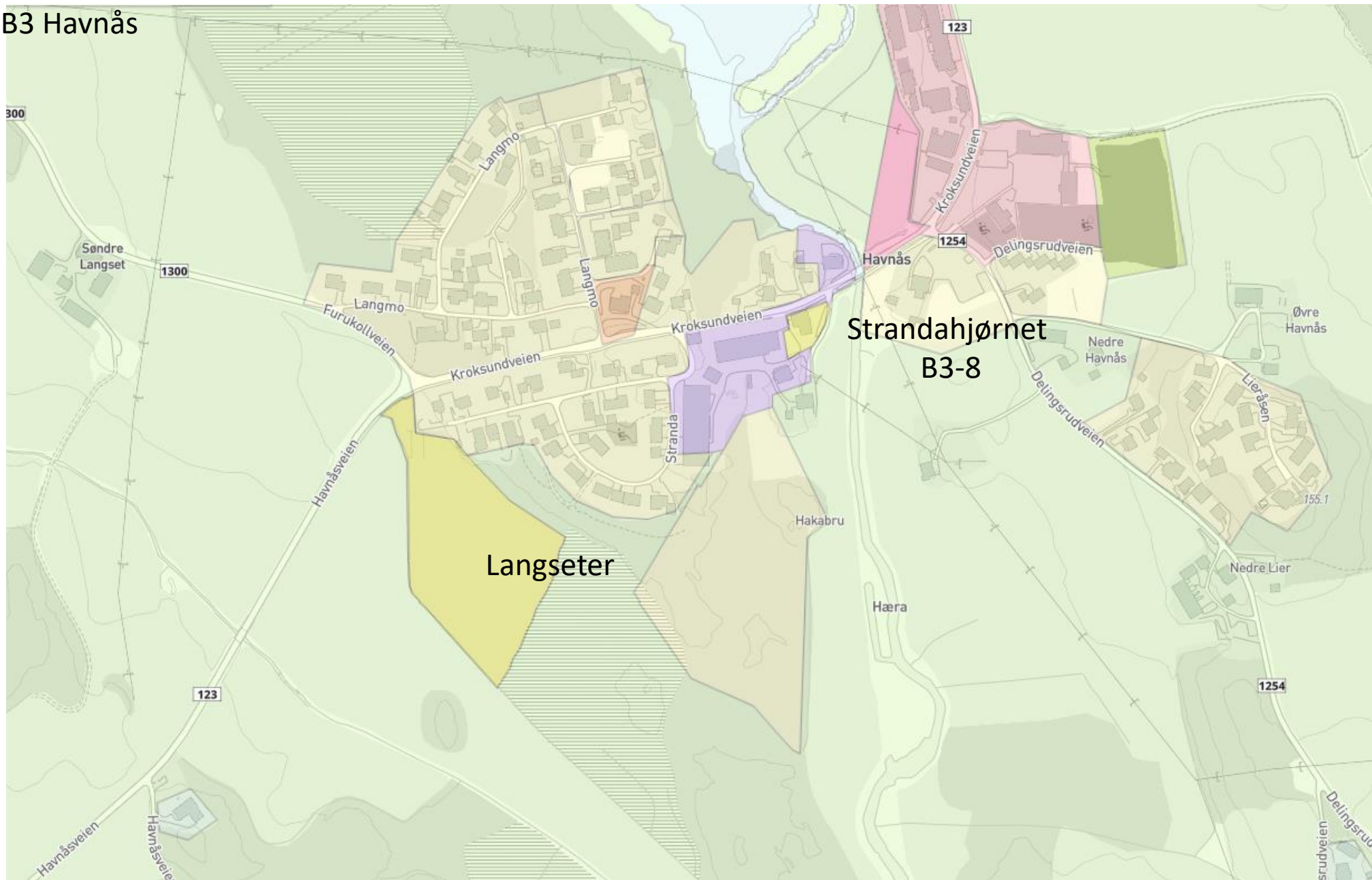
B0 – Askim



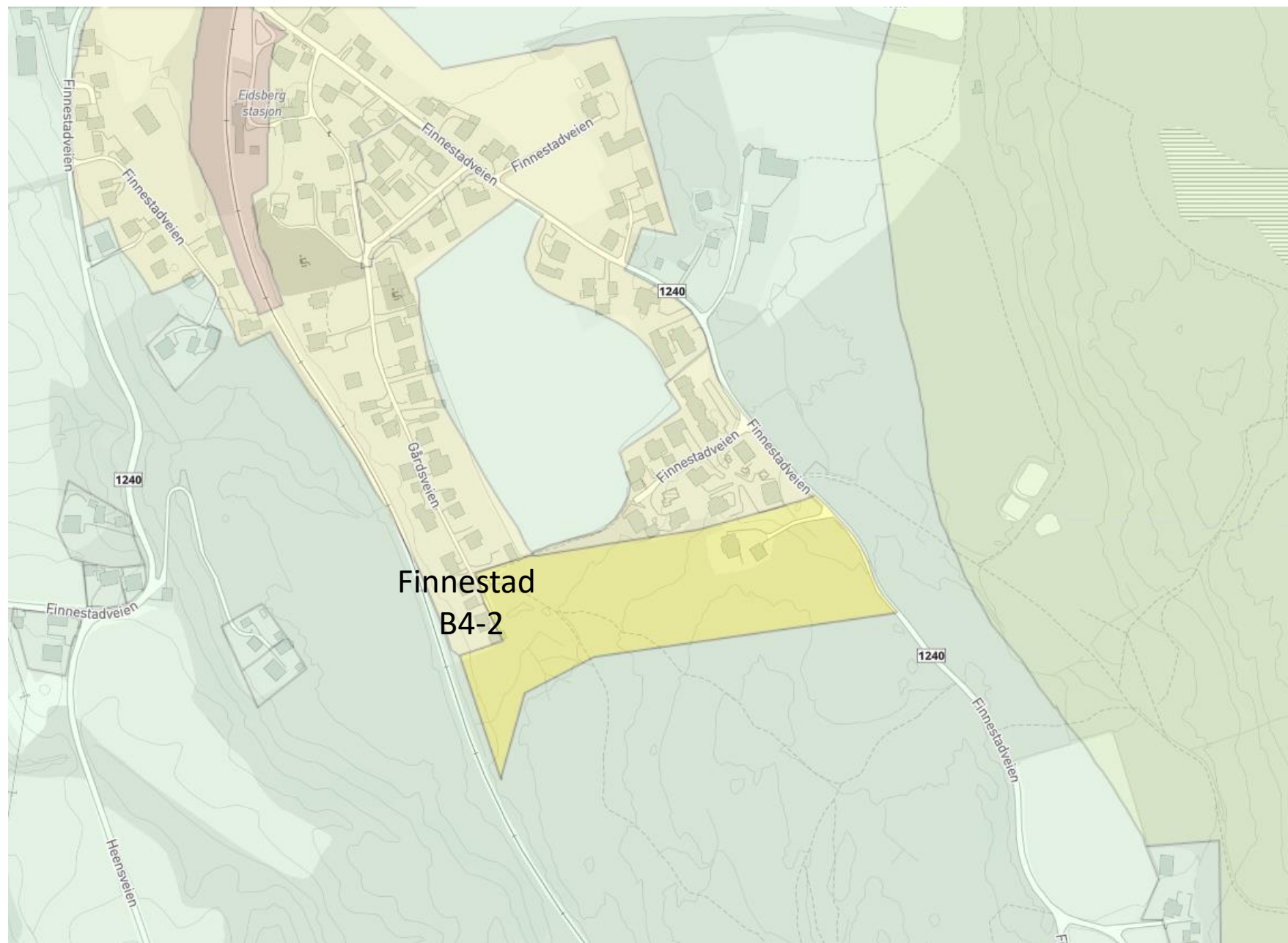
B3 Skjønhaug



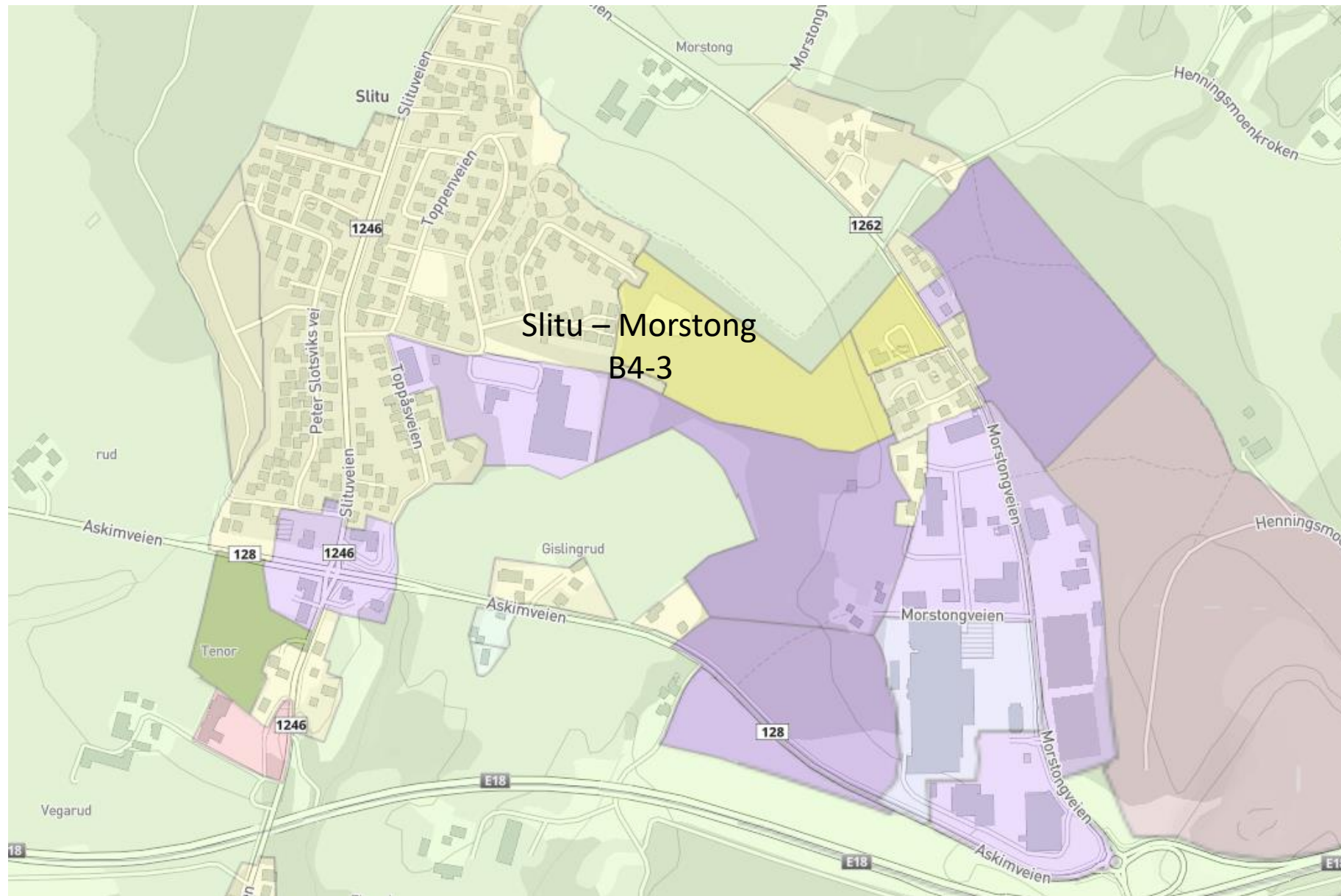
B3 Havnås



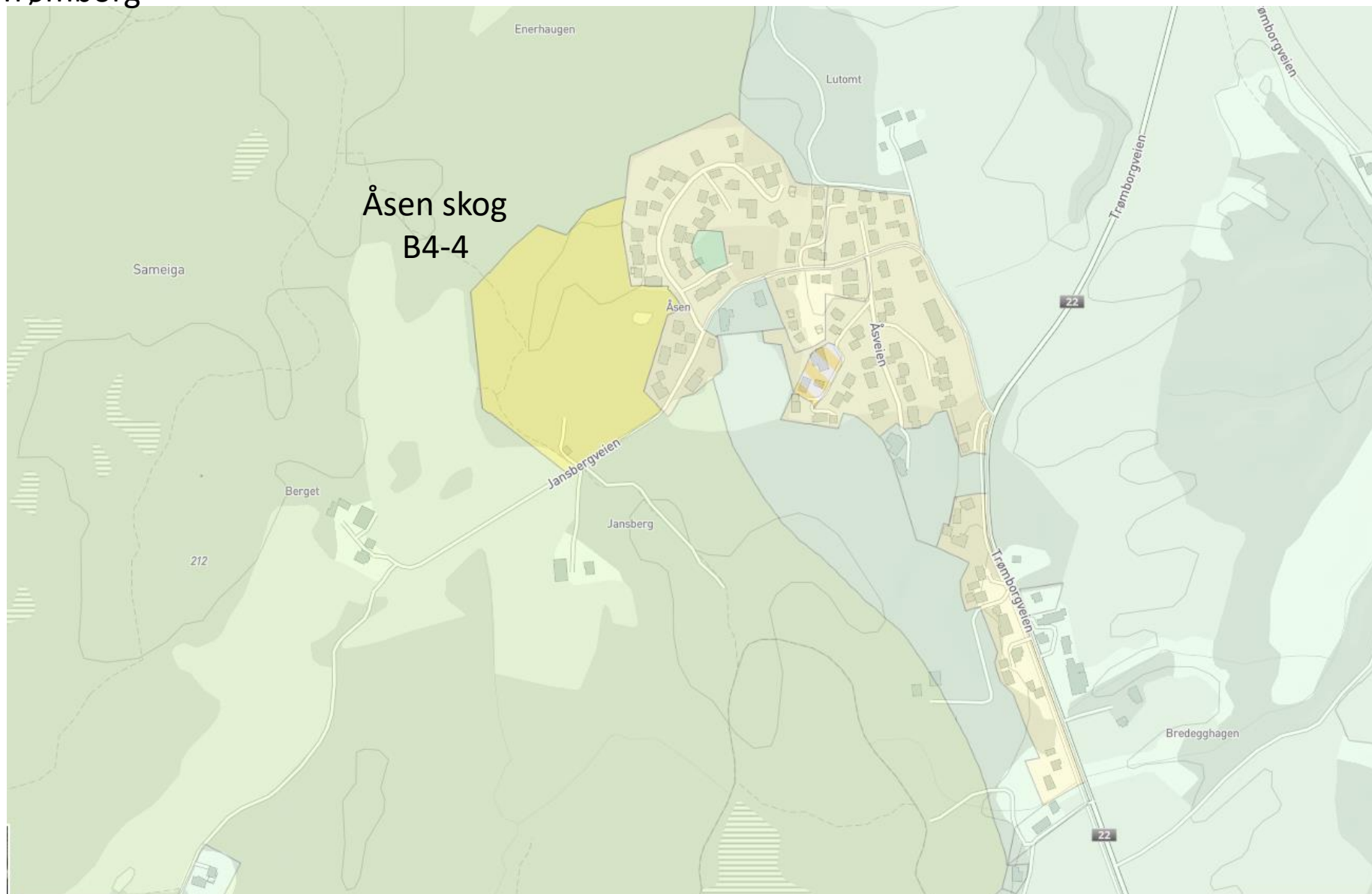
B4 Eidsberg



B4 Slitu



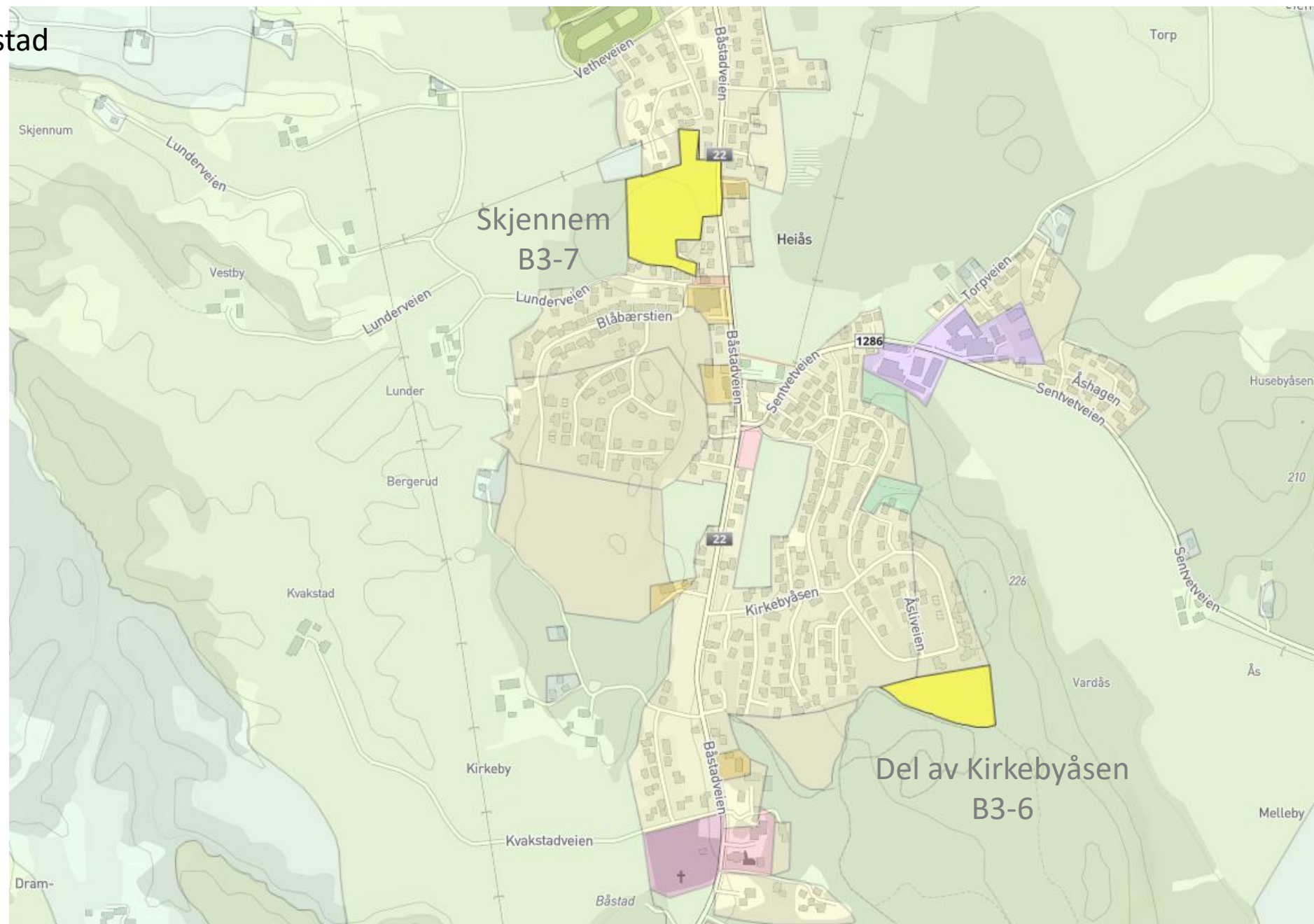
B4 Trømborg



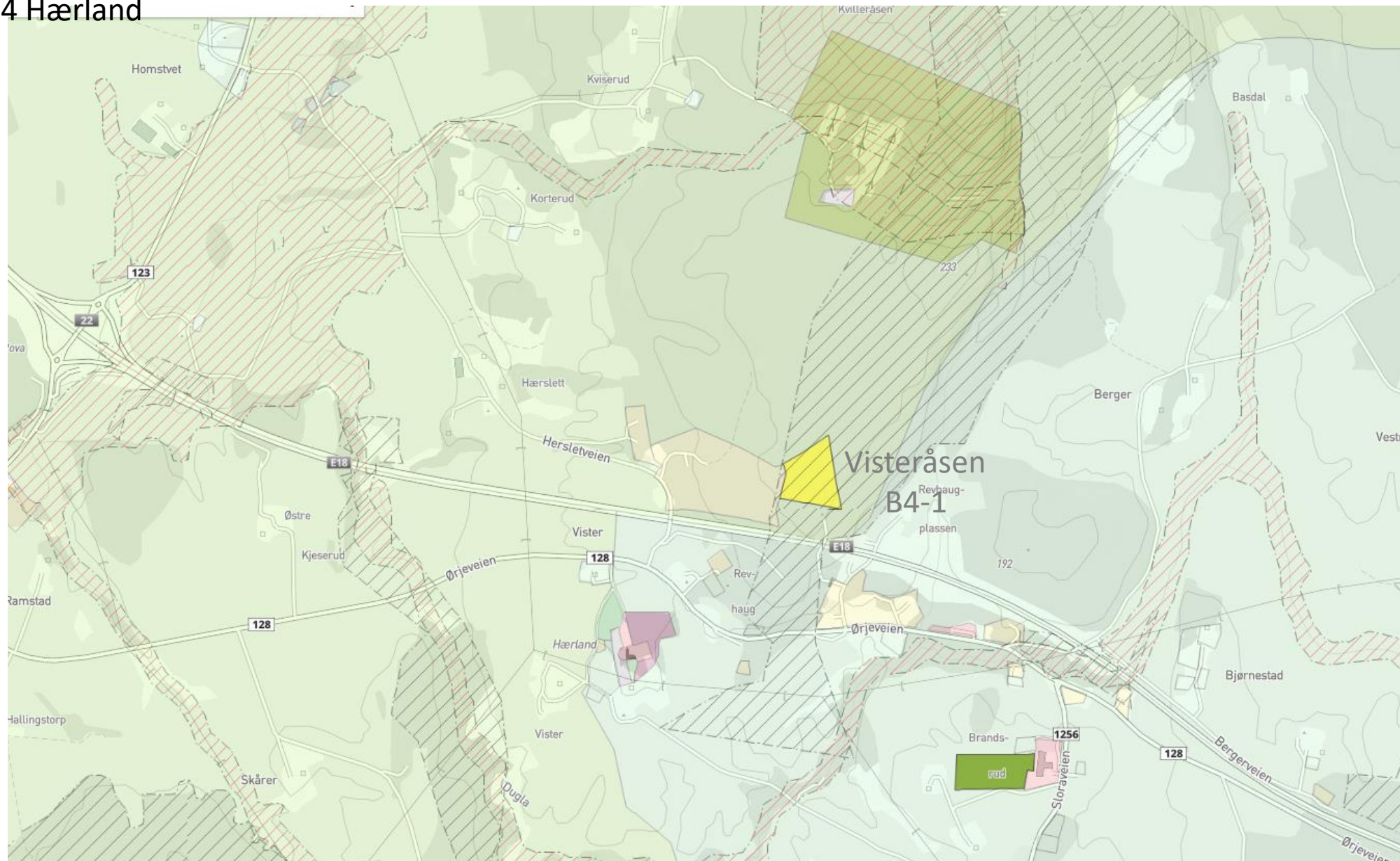
Byer /tettsteder der det ikke er avsatt nye boligarealer



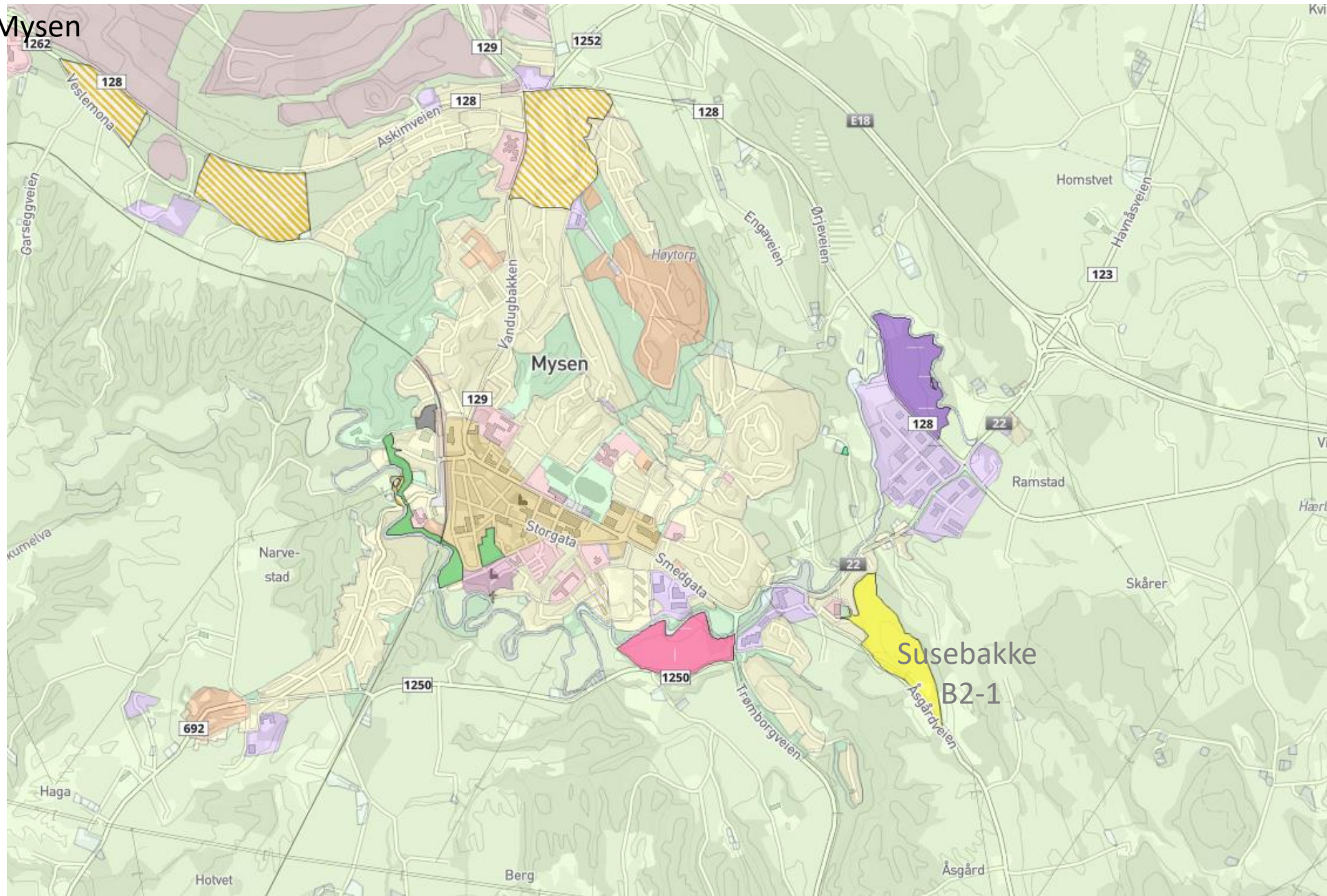
B3 Båstad



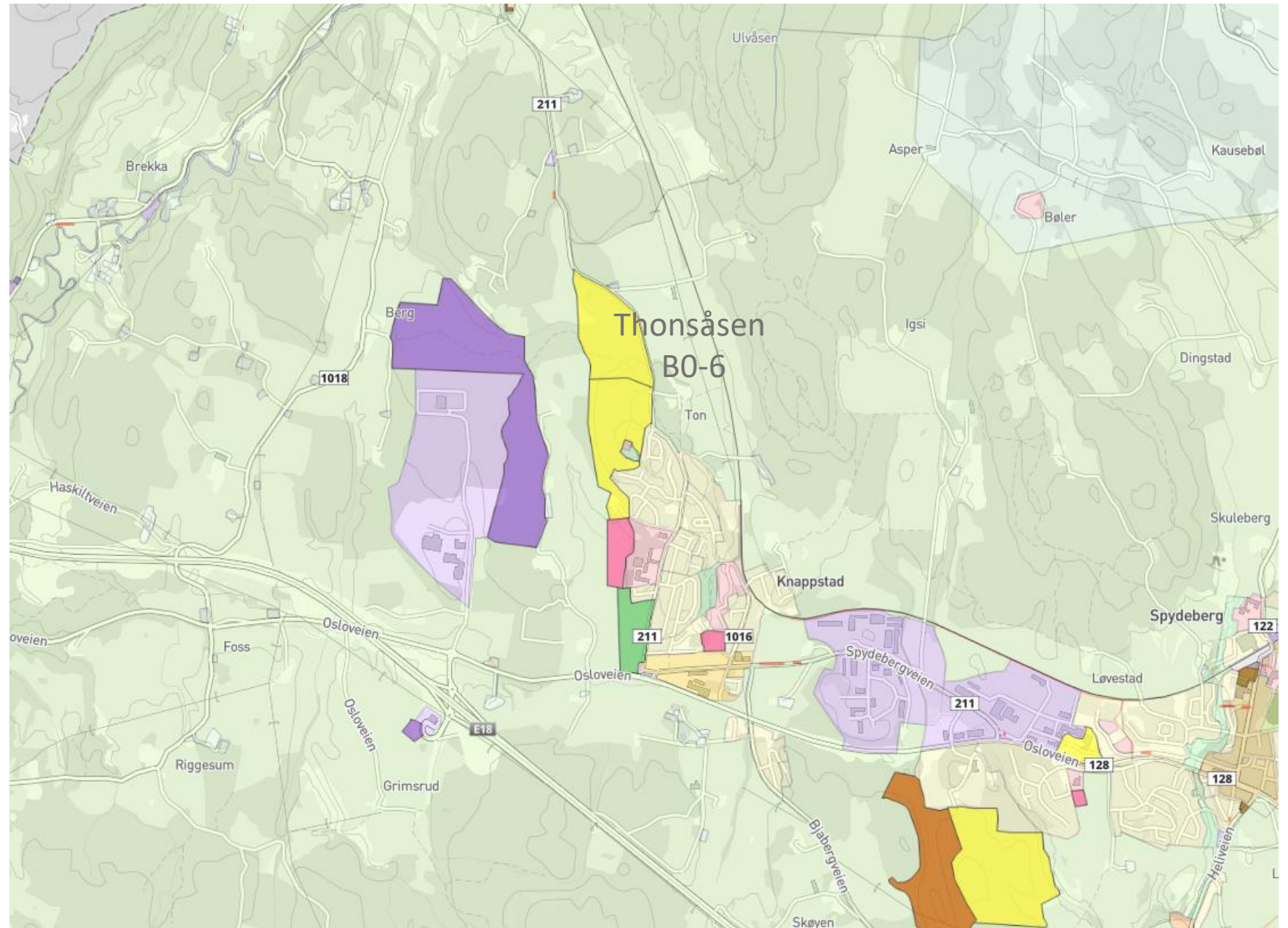
B4 Hærland



B2 Mysen



B0 Knapstad



Sosiale boformer og kommuneplanens arealdel

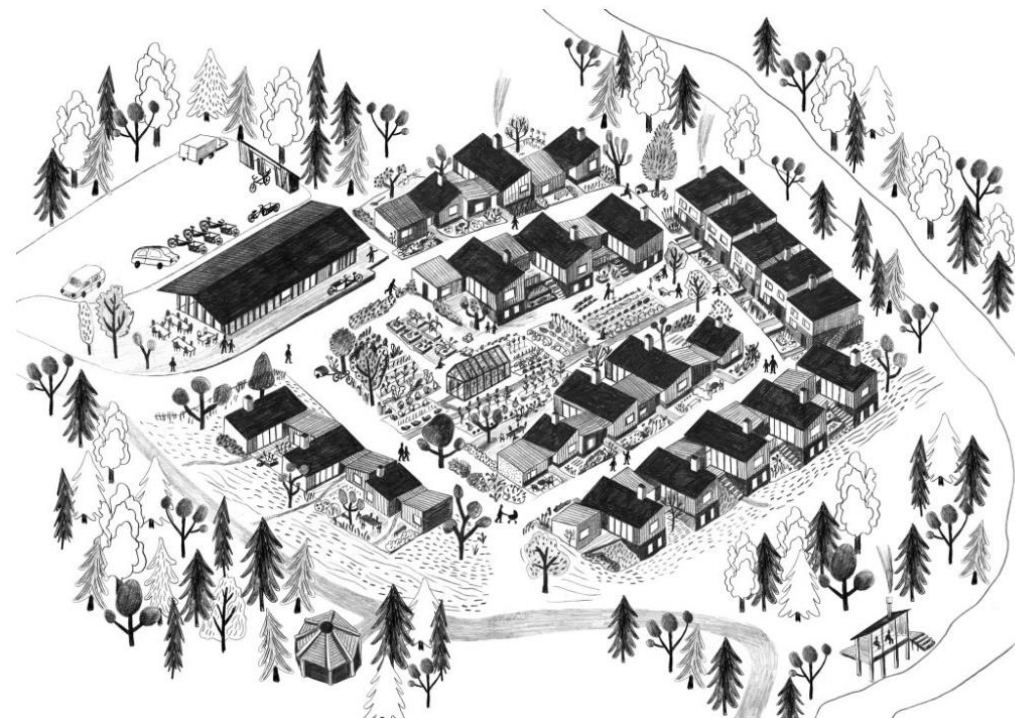
Vi bruker bestemmelser og retningslinjer for å lettere kunne flytte arealer fra privatbruk til fellesbruk og redusere hindringer for alternative boformer.

Bestemmelse:

Minstekravet til boliger kan fravikes dersom det etableres sosiale boformer/bofellesskap hvor en gruppe boenheter er knyttet til både innvendige og utvendige fellesareal.

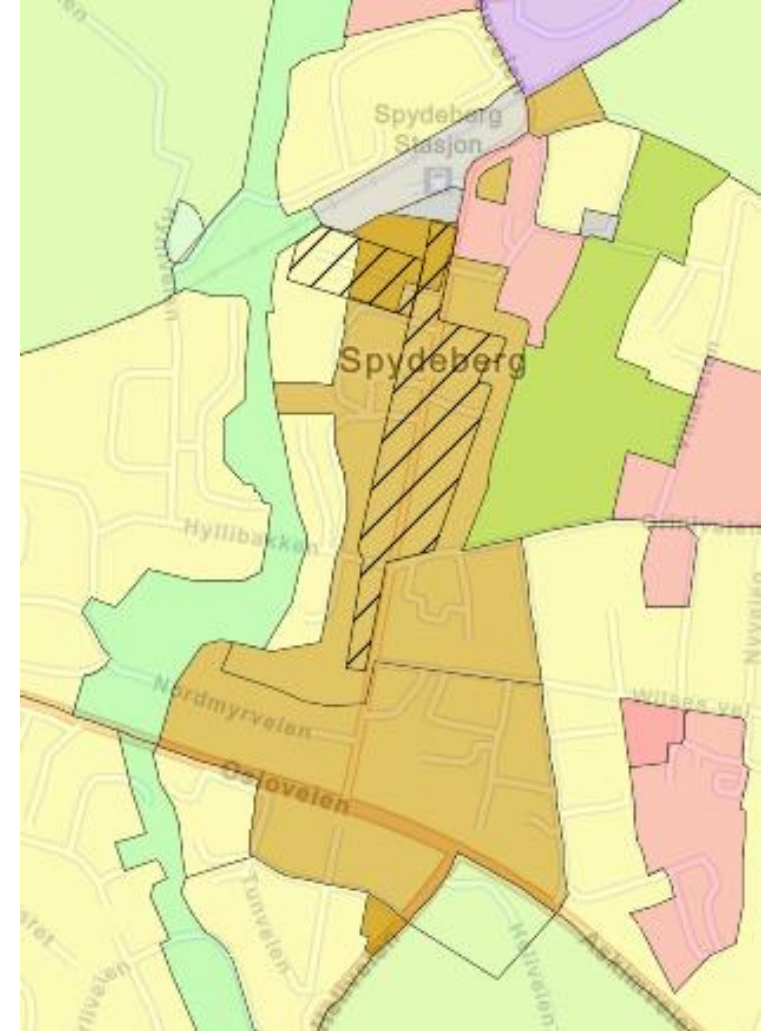
Retningslinje:

Beskriver kvalitetskrav til sosiale boformer, særlig krav til fellesarealene. Utforming og lokalisering av sosiale boformer bør sees i sammenheng med aktuell beboergruppe. For enkelte beboergrupper, som eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne, bør det avsettes fellesareal for servicefunksjoner og tjenester.



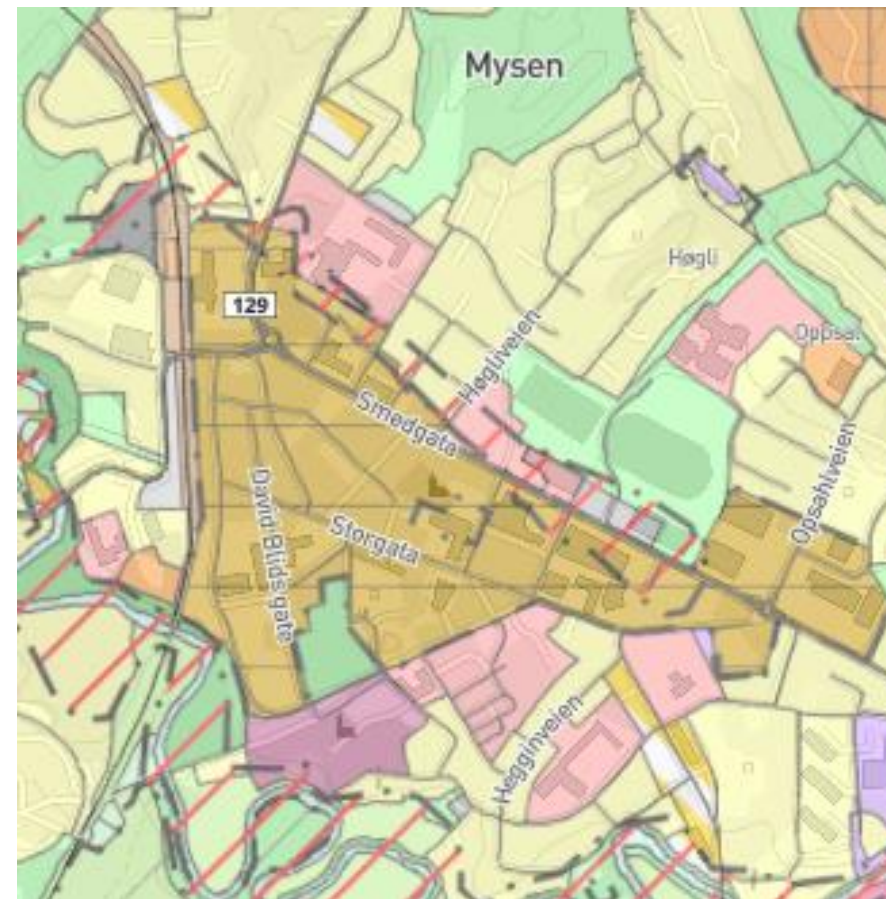
Stedsutforming, kulturminner og kulturmiljøer

- I hovedsak videreføring av hensynssoner kulturmiljø fra tidligere planer
- Tydeligere generelle bestemmelser for kulturminner og kulturmiljø
- Ved nye reguleringer i områder med sentrumsformål:
 - Bestemmelser for bygningshøyder og grad av utnyttning
 - Askim og Mysen blokkbebyggelse **4-6 etasjer**
 - Tomter, Spydeberg og Skjønhaug blokkbebyggelse **3-5 etasjer** eller byvilla **2-4 etasjer**



Bypark i Mysen

- Med økt fortetting av byer og tettsteder øker behovet for møteplasser og grønne lunger
- Mysen: Forslag om bypark Nordre Mysen



Grønnstruktur inn, 12 daa er dyrket mark

Fra	Til	Sted	Str.	Dyrket mark	Dyrkbar mark	
Kombinert formål	Park	Nordre Mysen	12	12	0	Ny bypark i Mysen, Arealet ligger som dyrket mark i dag, formålet er skole og bolig



Tjenesteyting

– barnehage, undervisning, helse og omsorgsinstitusjoner

Nye framtidige areal i planforslaget:

Tomter

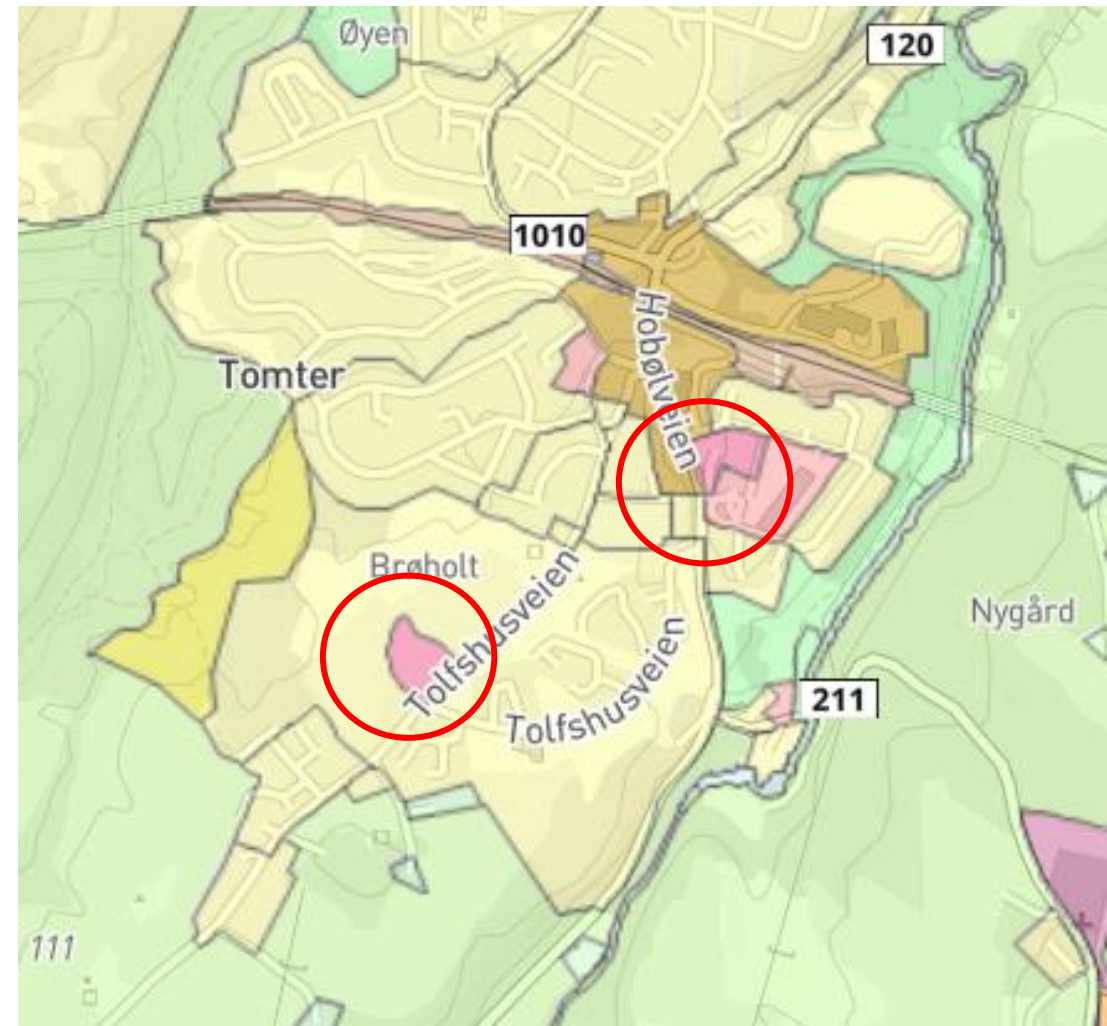
- Utvidelse av eksisterende skole i sentrum
- Nytt areal til barnehage i Brødholtfeltet

Knapstad

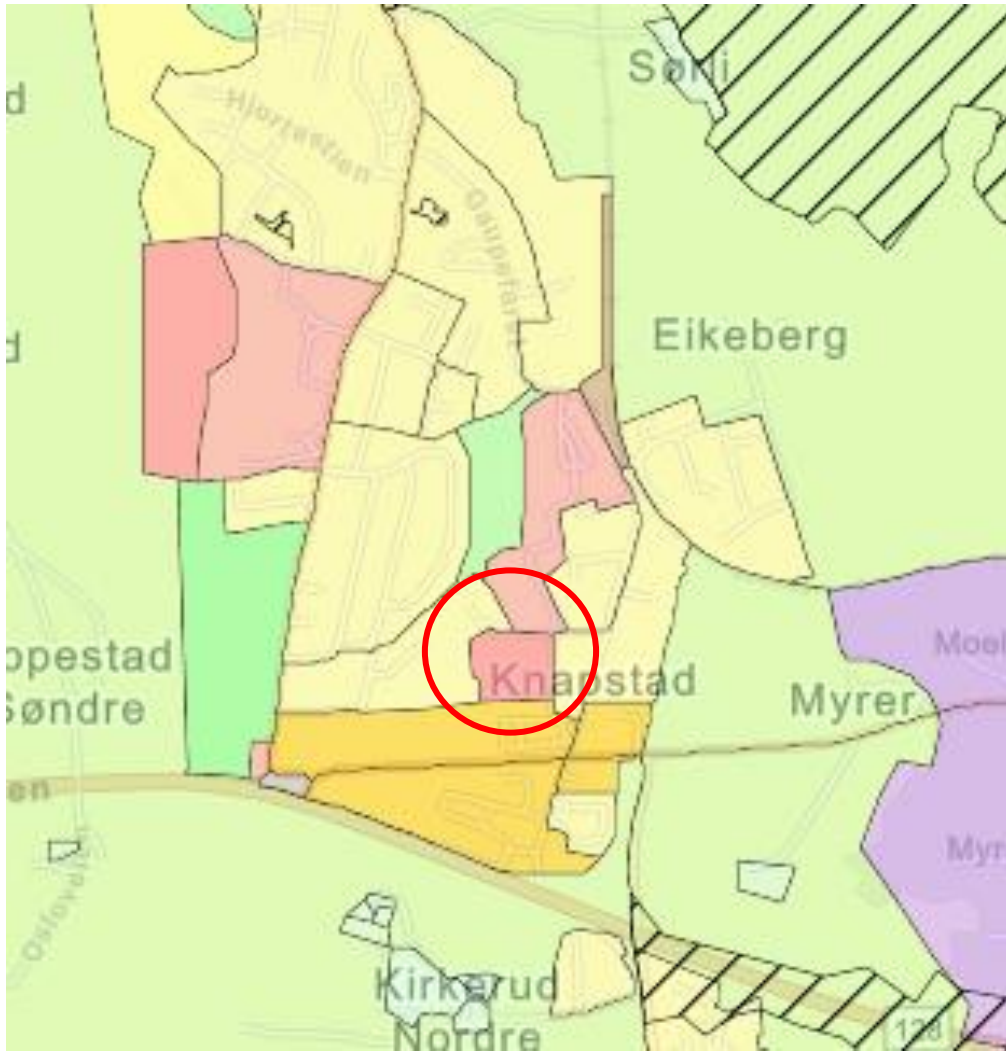
- Utvidelse av HBBS

Askim

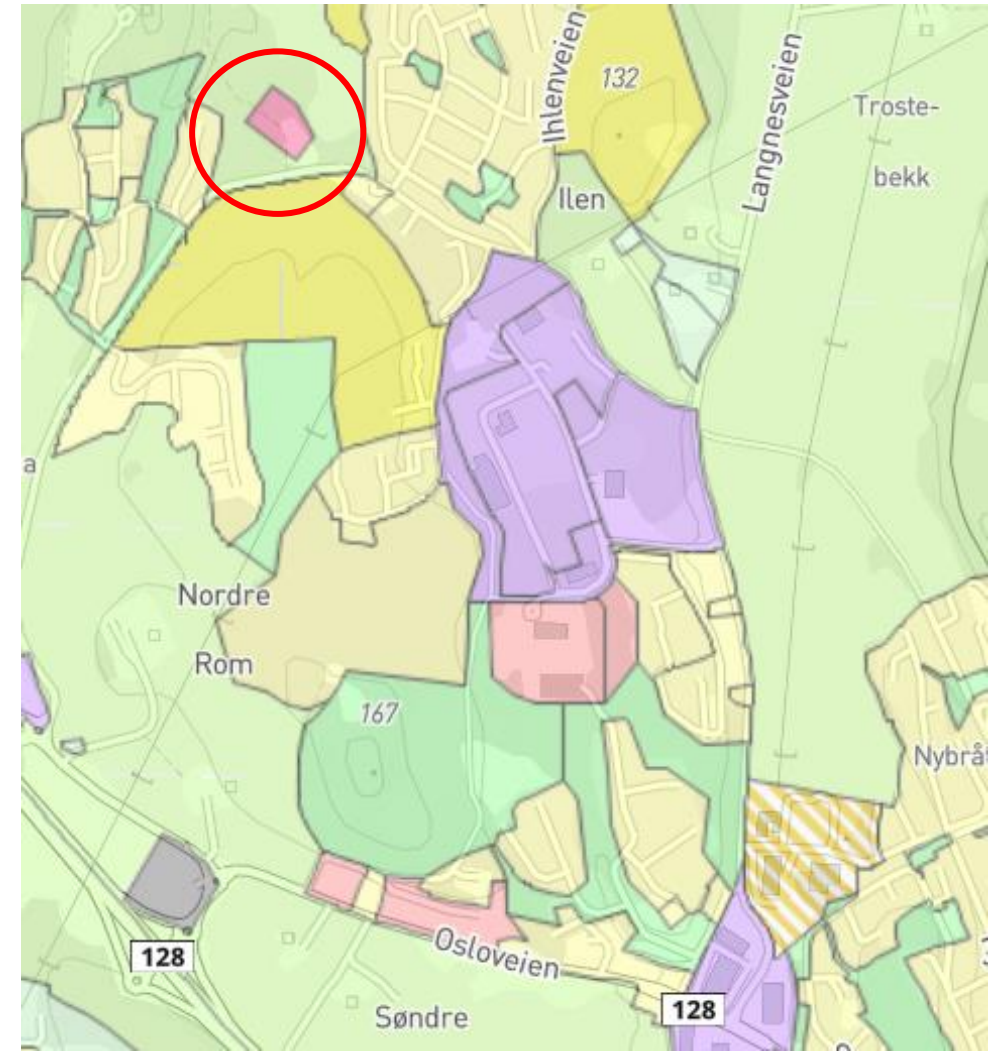
- Barnehage på Ihlen

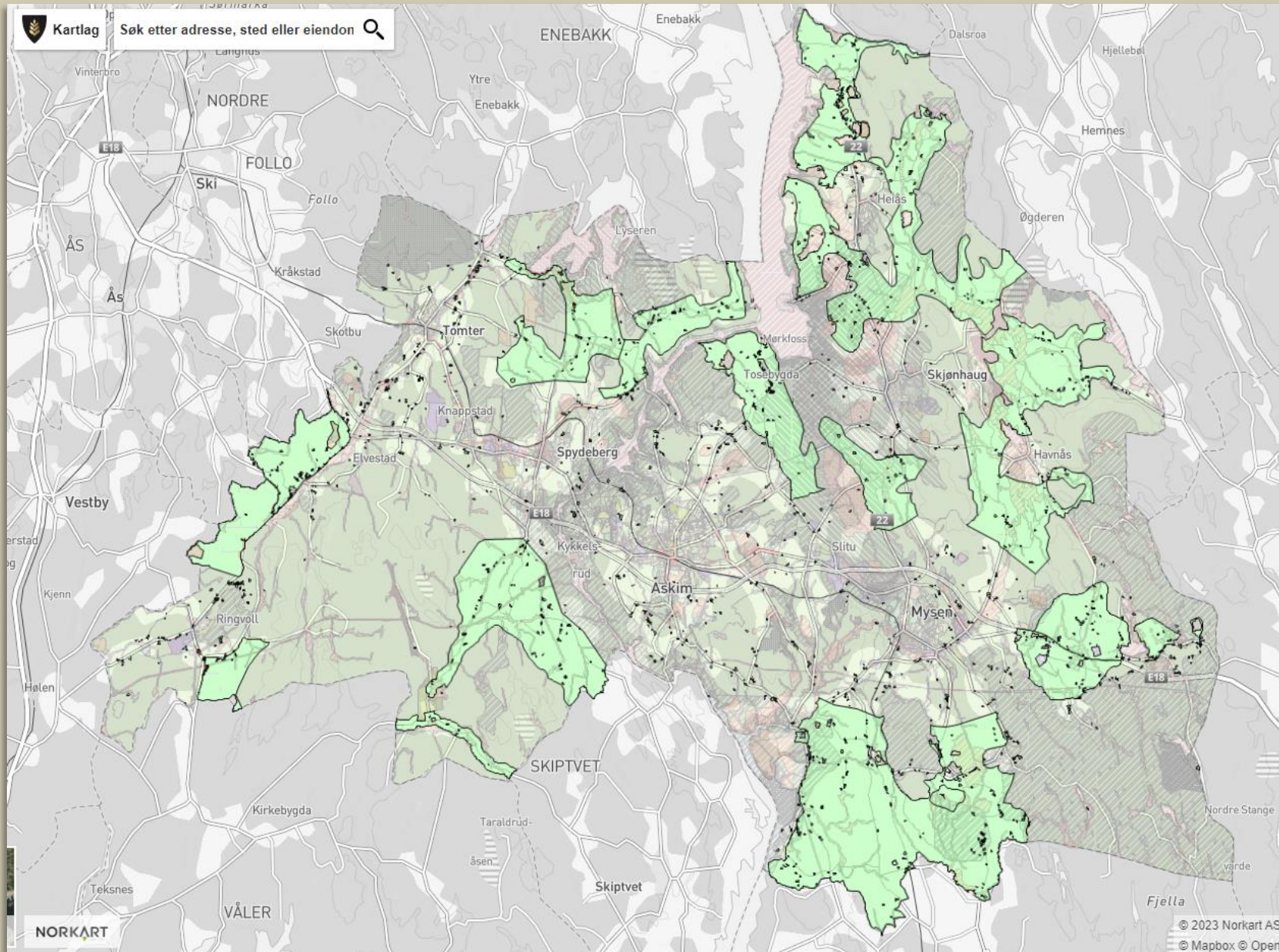


Knapstad



Ihlen





Spredt boligbebyggelse



Eksisterende spredt boligbebyggelse



Spredt næringsbebyggelse

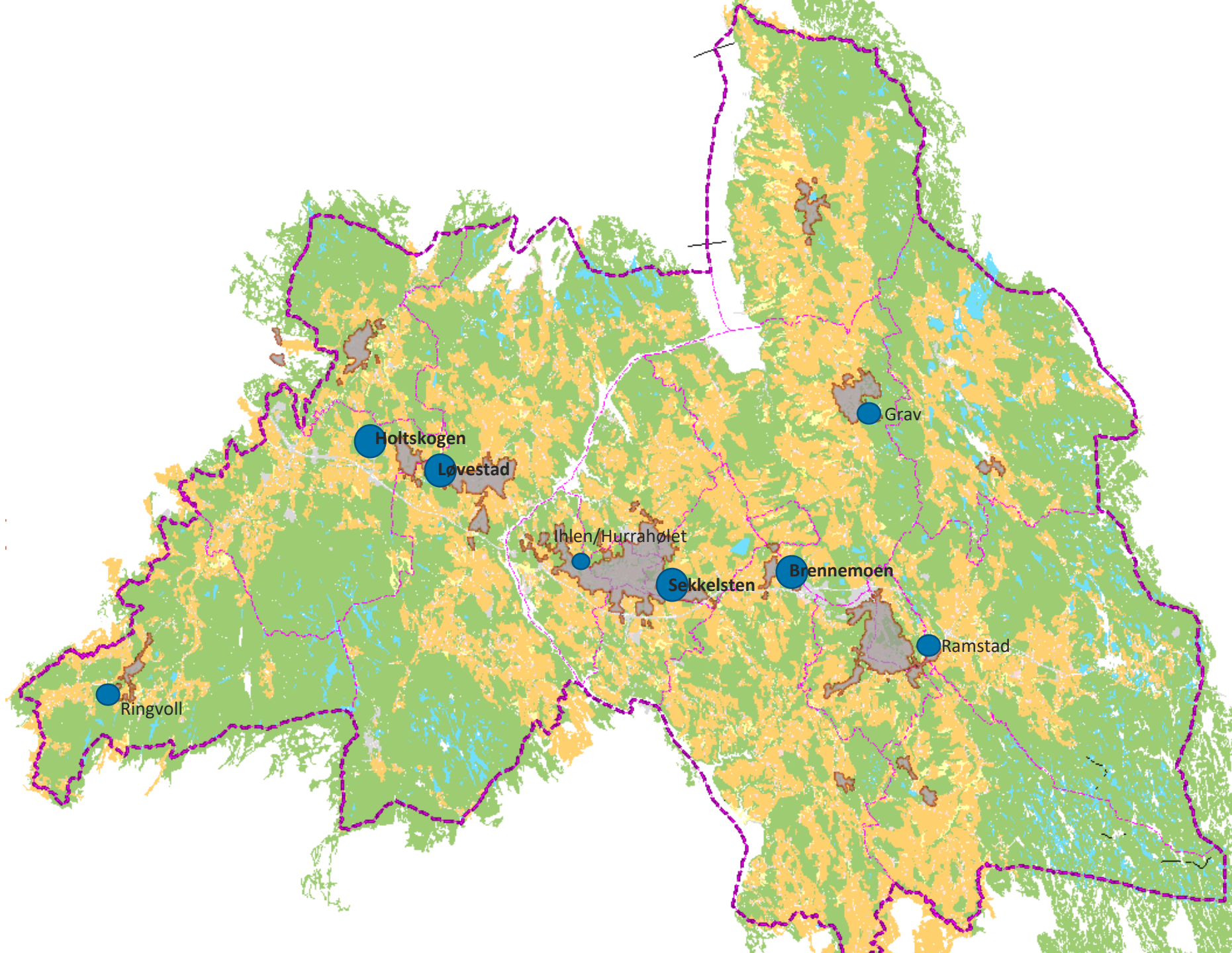


- Enkelte etablerte virksomheter (som har spilt inn arealer) er markert som Spredt næringsbebyggelse i LNF eller Næringsbebyggelse, avhengig av virksomhetens karakter og tilknytning til landbruket
- Det er gitt retningslinjer om at næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet kan tillattes på nærmere gitte vilkår, bl.a. at virksomheten ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser eller krever vesentlig ombygging av bygninger.
- For å avgjøre om en næringsvirksomhet faller inn under landbruksbegrepet skal veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn.

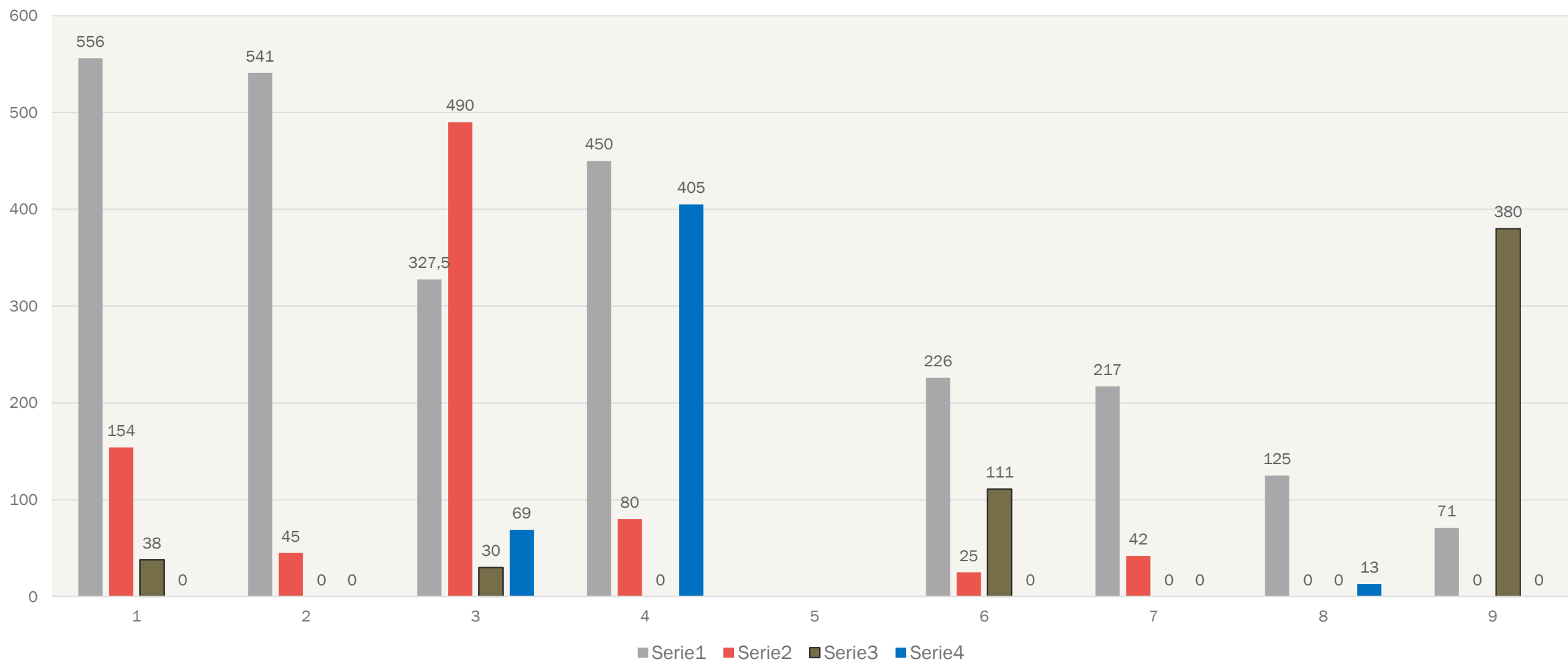
4. Lokalisering av næringsliv



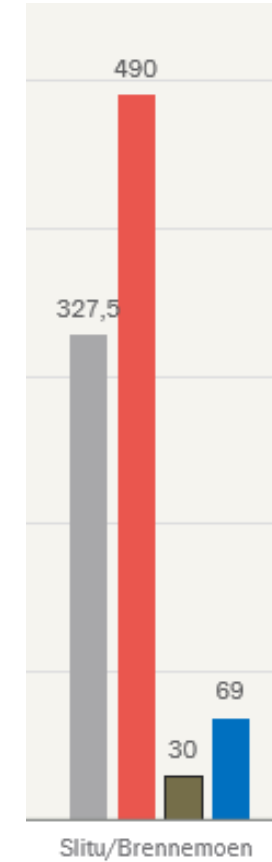
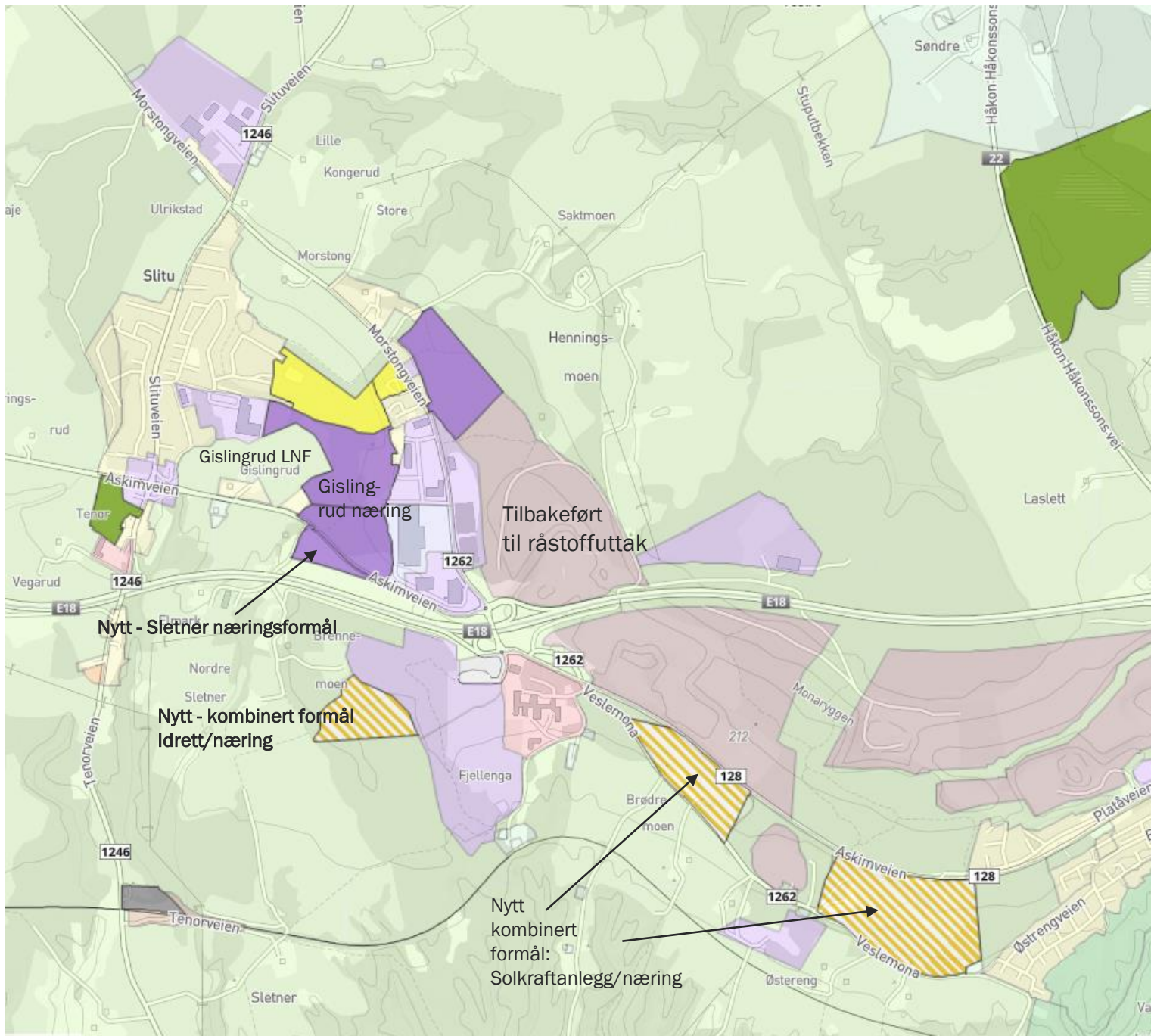
Næringsareal



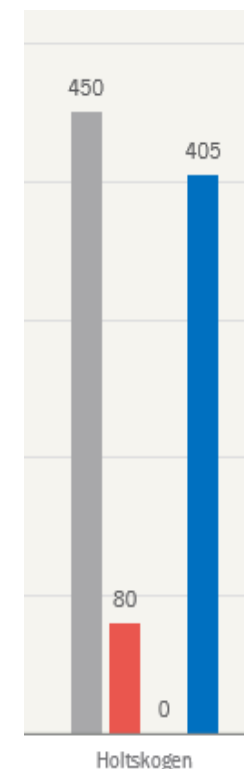
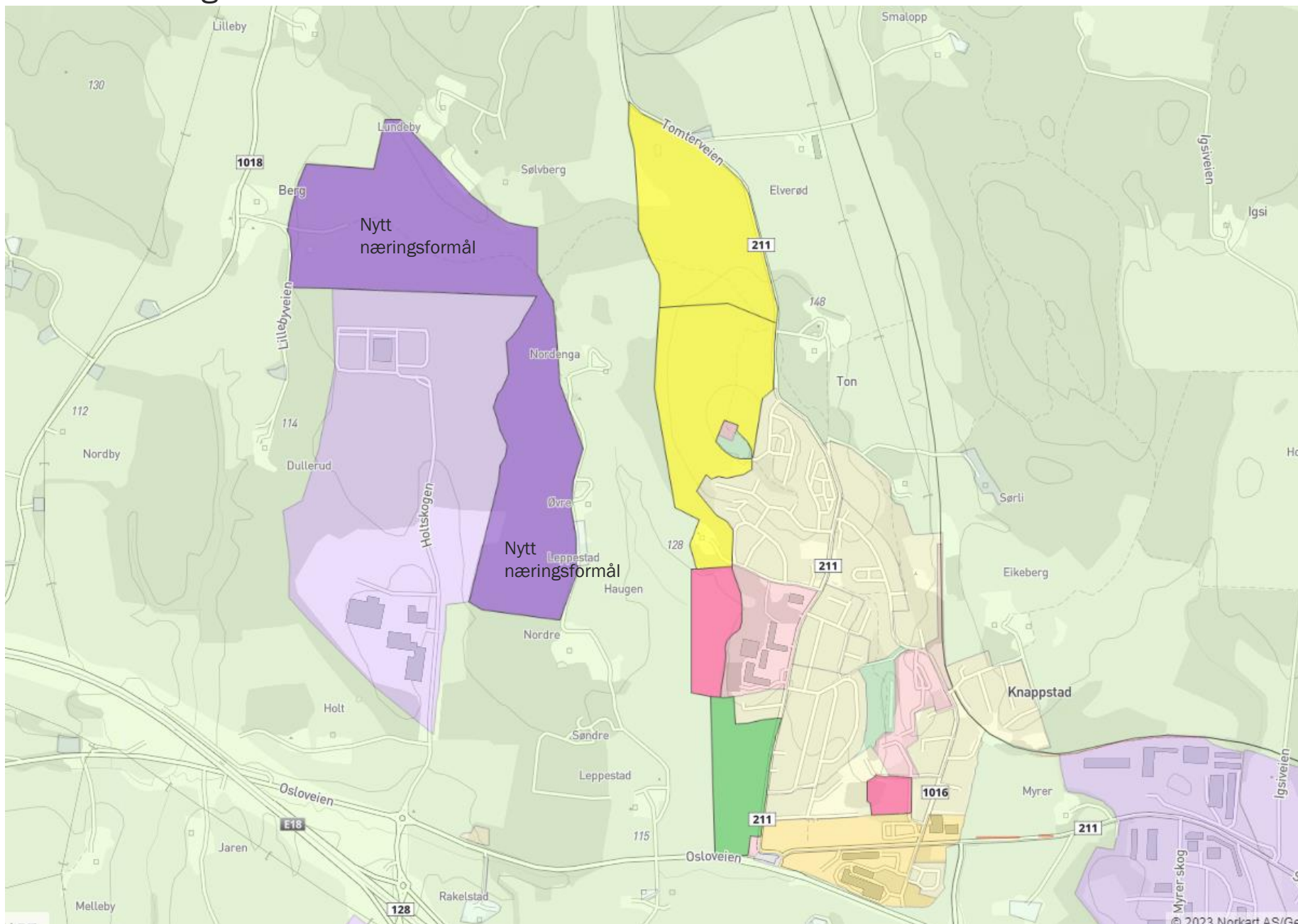
BEBYGD AREAL OG PLANRESERVER I NÆRINGSOMRÅDENE (ANGITT I DAA)



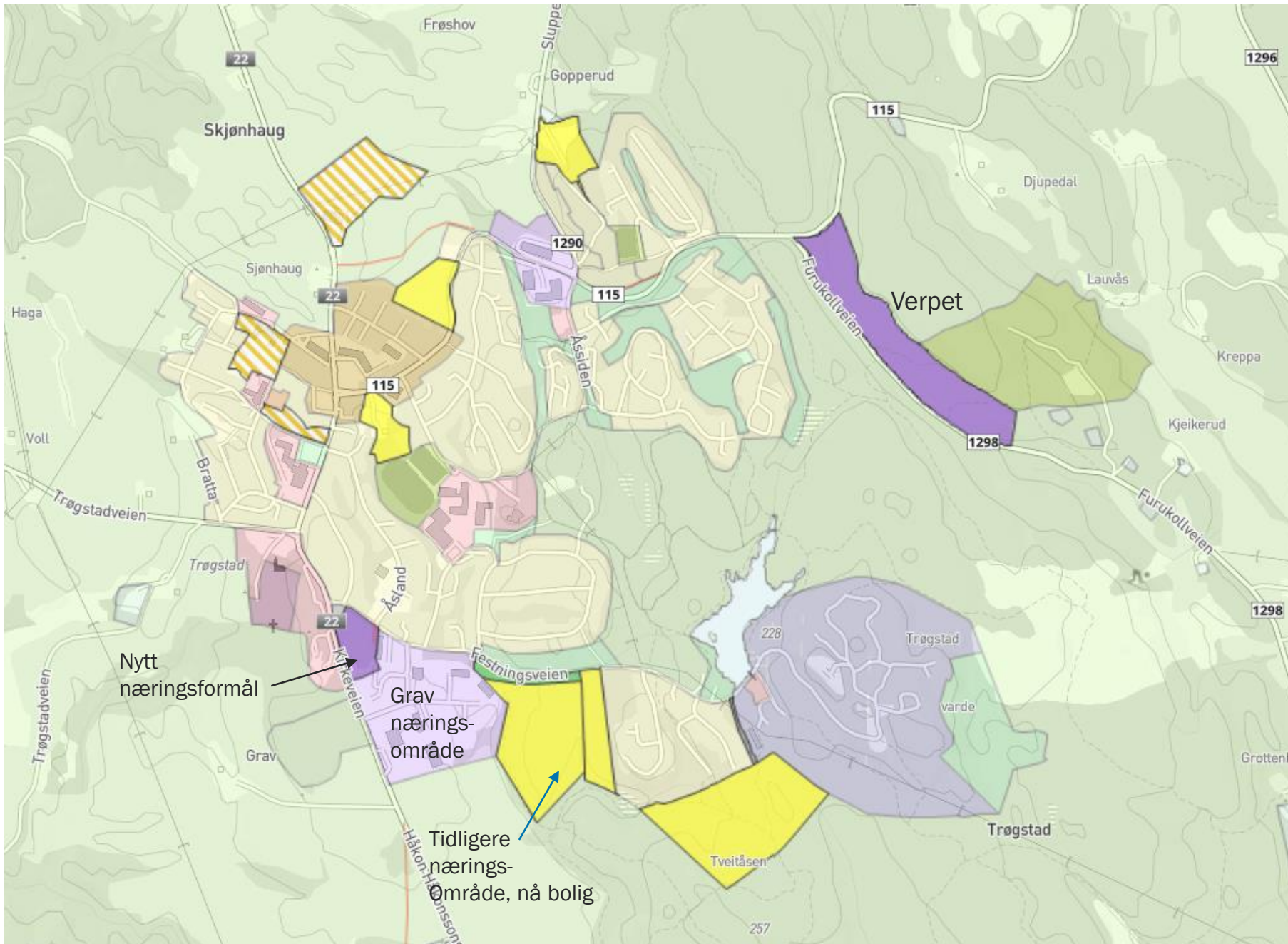
Brennemoen



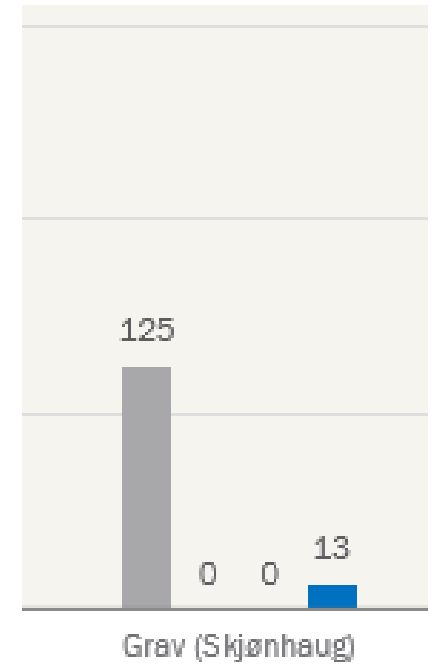
Holtskogen



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet



Skjønhaug



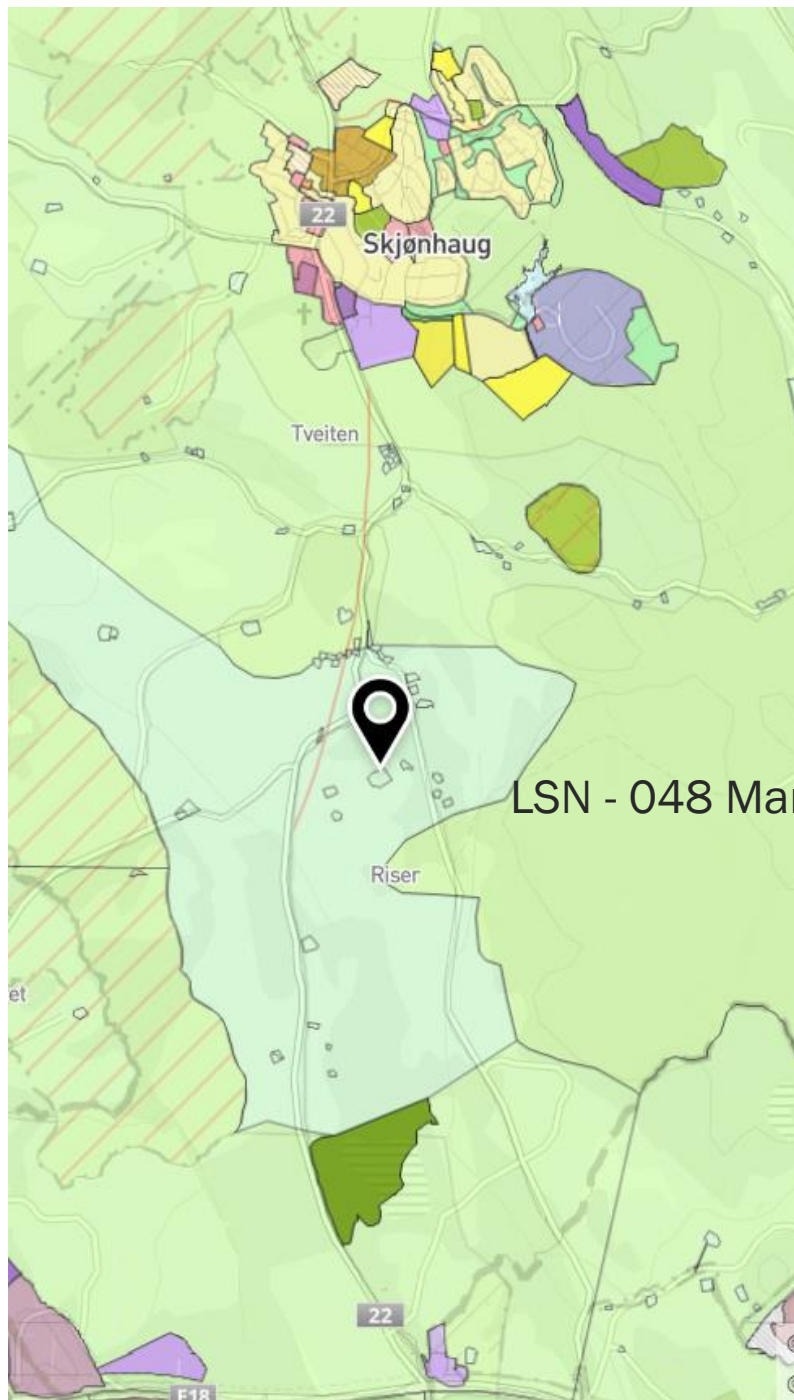
Nytt næringsareal på LNF: 470,7 daa, hvorav 8 daa er dyrket mark og 204 daa ligger på dyrkbar mark

Fra	Til	Sted	Str.	Dyrket mark	Dyrkbar mark
LNF	Næring	087 Holtskogen (Hobøl))	339	0	145
LNF	Næring	057 Sletner (Brennemoen)	19	0	19
LNF/næring	Næring	205 Jahren veiservice (Hobøl)	8	8	0
LNF	Næring	089 Lundeby	41,7	0	0
LNF	Næring	144 Katralveien	13	0	0
LNF	Kombinert bebyggelse og anlegg	143 Sletner sør (tidl. navn: 143 Multisportanlegg)	50	0	40
SUM			470,7	8	204

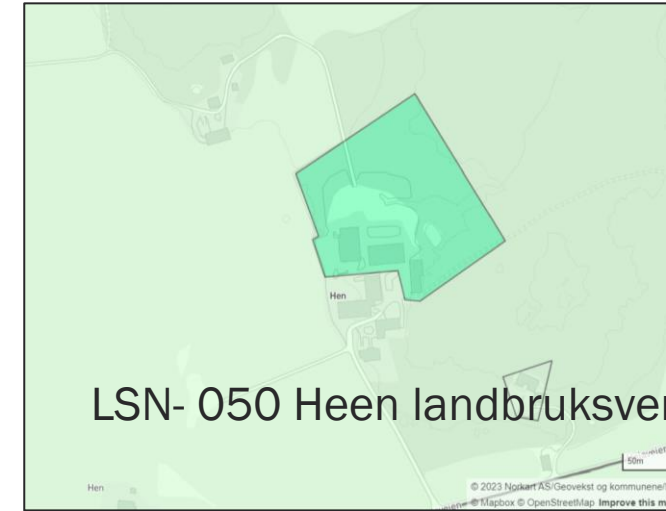
Spredt næring - delvis ubebygd areal, og delvis allerede tatt i bruk

Fra	Til	Sted	Str	Dyrket mark	Dyrkbar mark
LNF	Spredt næring	050 Heen Landbruksverksted	26	0	0
LNF	Spredt næring	048 Mansrud (Vom)	10	0	0
LNF	Spredt næring	120 Fiskerud (Mysen)	1	0	0
SUM			37	0	0

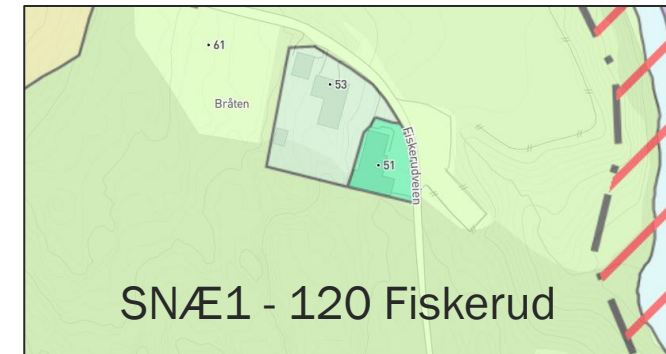




LSN - 048 Mansrud (Vom og hundemat)



LSN- 050 Heen landbruksverksted



SNÆ1 - 120 Fiskerud

Handel med plasskrevende varer

Planbestemmelse om næring og handel med plasskrevende varer, skal også gjelde for Løvestad/Myhrer skog, Hurrahølet, Ramstad og Grav:

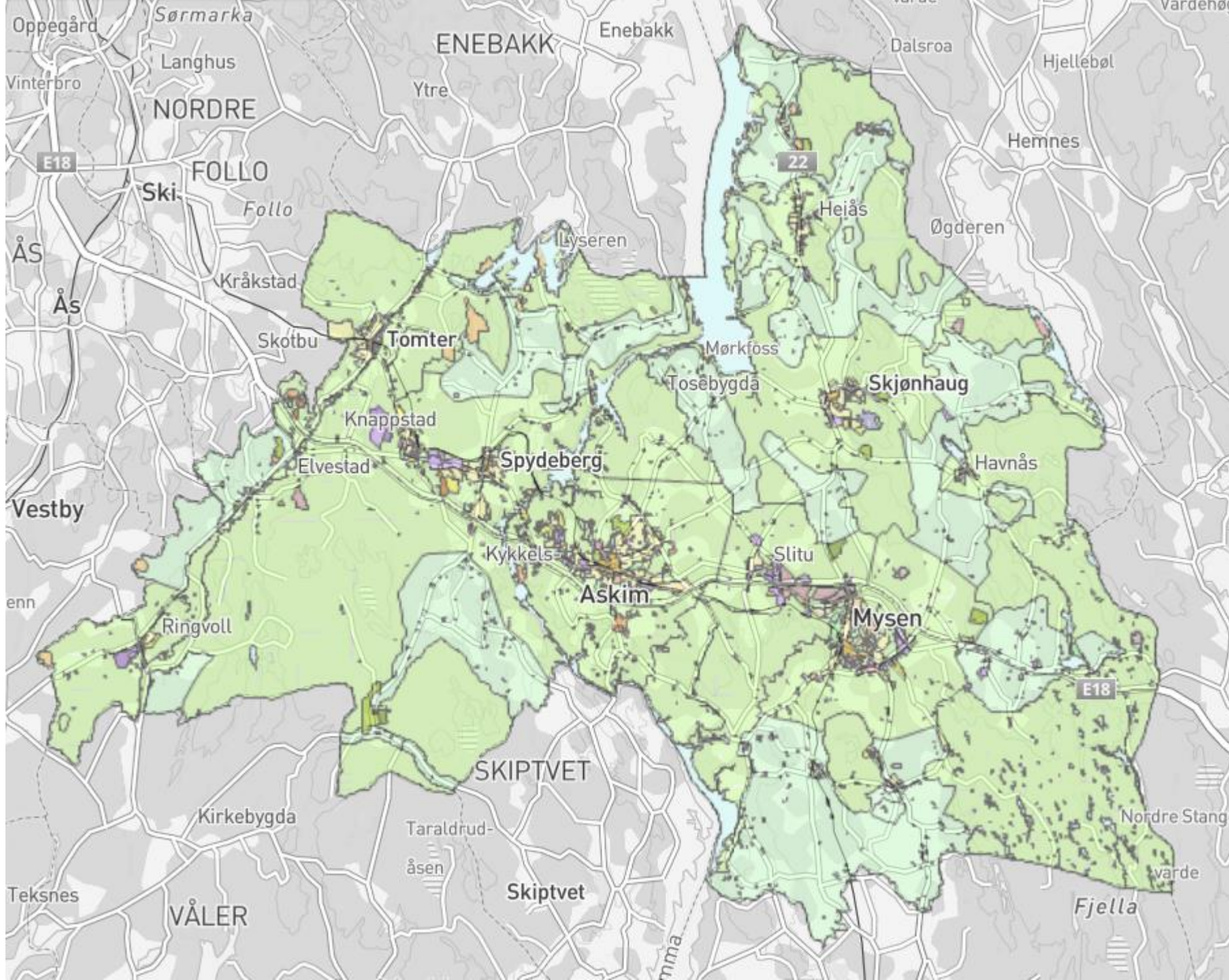
Feltbetegnelse	Områdenavn
KBA	Hoen/Sekkelsten
NÆ	Slitu/Brennemoen
NÆ	Løvestad/Myhrer skog
NÆ	Hurrahølet
NÆ	Ramstad
NÆ	Grav



Plankartet



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

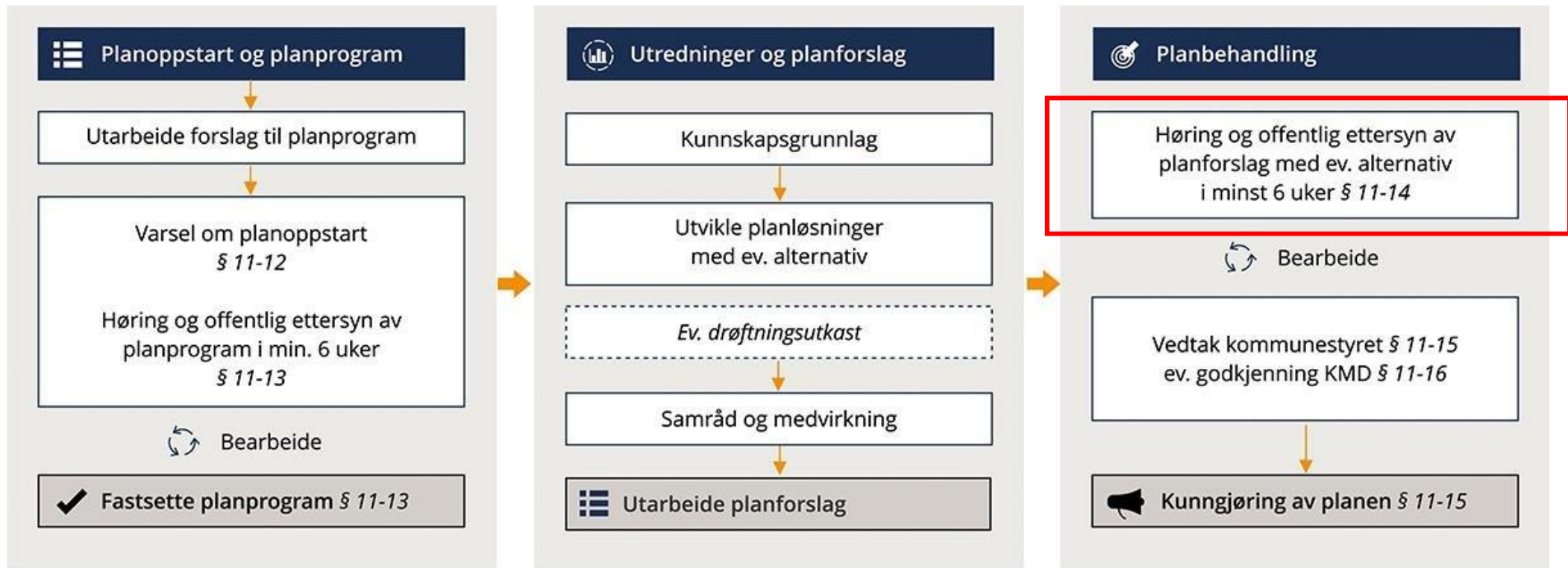


Veien videre



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

Planprosessen



Forholdet til statlige og regionale myndigheter

Kommunen har ansvaret for kommunal planlegging etter plan- og bygningsloven, og skal også ivareta nasjonale og regionale interesser.

Kommunen kan treffe bindende planvedtak, så lenge det skjer innenfor rammene og retningslinjene som er gitt fra nasjonalt og regionalt hold.

De som kan fremme innsigelser til kommuneplanens arealdel i høring, er:

- Berørte statlige eller regionale organer, som Statsforvalteren, fylkeskommunen, NVE, BaneNor, Statens vegvesen
- Berørte kommuner
- Sametinget

Når det er fremmet innsigelse, kan ikke kommunen vedta planen før innsigelsen er løst.





INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet

[Forsiden](#) > [Tjenester](#) > [Planer og høringer](#) > [Planer på høring](#) > [Kommuneplanens arealdel er på høring](#)

Kommuneplanens arealdel er på høring

Frist for å komme med innspill: 25. mai 2023.

- Merknader og uttalelser kan gis til alle deler av planforslaget
- Alle merknader og uttalelser må være skriftlige
- Sendes på e-post til: post@io.kommune.no eller per brev til: Indre Østfold kommune, postboks 34, 1861 Trøgstad
- Innkomne uttalelser publiseres samlet på kommunens nettsider etter høringsfristens utløp
- Alle innkomne merknader vil bli gjennomgått, oppsummert og eventuelt tatt til følge ved at planforslaget justeres. Deretter vil planen bli sendt til politisk behandling. Det er kommunestyret som endelig vedtar kommuneplanens arealdel.



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
- på kornet