INDRE ØSTFOLD KOMMUNE
– på kornet

Saksframlegg

Jørgentvedt - felt IDR4 i kommuneplanens arealdel
Ny behandling før 2. gangs høring og offentlig ettersyn

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Bente Sand		20/3423

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
065/26	Formannskapet	PS	30.10.2026
111/26	Kommunestyret	PS	10.11.2026

Vedtak som innstilling fra Formannskapet, 30.10.2026 - 065/26

1. Del av kommuneplanens arealdel 2024-2035 sendes på 2. gangs høring og legges ut til offentlig ettersyn i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §11-14, med følgende endringer:
    a. Alternativ 3 – Jørgentvedt nord med formål framtidig idrettsanlegg – motorsport, innarbeides i høringsforslaget som felt IDR4, med tilhørende bestemmelser:
        i. Støy skal utredes særskilt i reguleringsplanen, både for anleggs- og driftsfase. Det 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.
        ii. Avbøtende tiltak for tap av natur skal vurderes i reguleringsplan
        iii. Nedbygging av dyrkbar mark skal unngås. Avbøtende tiltak skal vurderes i reguleringsplan
        iv. Innenfor området åpnes det kun for næring som er knyttet til anleggets bruk og drift. Det åpnes ikke for varehandel.
    b. Tidligere forslag *Alternativ 1 - Felt IDR4 Jørgentvedt* videreføres ikke
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjøre opprettinger av redaksjonell karakter i høringsdokumentene før utsendelse.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Del av kommuneplanens arealdel 2024-2035 sendes på 2. gangs høring og legges ut til offentlig ettersyn i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §11-14, med følgende endringer:

a. Alternativ 3 – Jørgentvedt nord med formål framtidig idrettsanlegg – motorsport, innarbeides i høringsforslaget som felt IDR4, med tilhørende bestemmelser:

i. Støy skal utredes særskilt i reguleringsplanen, både for anleggs- og driftsfase. Det 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.

ii. Avbøtende tiltak for tap av natur skal vurderes i reguleringsplan

iii. Nedbygging av dyrkbar mark skal unngås. Avbøtende tiltak skal vurderes i reguleringsplan

iv. Innenfor området åpnes det kun for næring som er knyttet til anleggets bruk og drift. Det åpnes ikke for varehandel.

b. Tidligere forslag *Alternativ 1 - Felt IDR4 Jørgentvedt* videreføres ikke

2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjøre opprettinger av redaksjonell karakter i høringsdokumentene før utsendelse.

<u>Kommunestyret i sak 111/26 10.11.2026</u>

Behandling:
Forslag, foreslått av Svein Syversen, Rødt
Planforslaget avvises. Del av kommuneplanens arealdel (alt. 3 -Jørgentvedt nord) sendes ikke ut på høring og legges ikke ut til offentlig ettersyn, med følgende begrunnelse:

1. Planområdet har vesentlig innslag av **dyrkbar mark** (208 dekar). Nedbygging av dyrkbar mark er i strid med arealstrategien for Indre Østfold kommune, som inneholder nullvisjon for nedbygging av matjord.
2. Tiltaket medfører **betydelig støy** i stor omkrets, både for dyr og boligmiljø for mennesker. Gårdsbruk med dyr vil bli berørt, bl.a. med kyllingproduksjon helt inntil plangrensen.
3. Området er en viktig **bevegelseskorridor for vilt**. Gjennomføring av planen vil redusere viltets mulighet til å benytte området.
4. Tiltaket vil gi **betydelig klimautslipp** på grunn av arealbruksendringen.
5. **Trafikksikkerheten** i området vil bli dårligere.
6. Det er dårlig kapasitet for **ledningsnettet** i området.
7. Foreslått **næringsvirksomhet** er i strid med intensjonene i kommuneplanens arealstrategi. Kommunen har avsatte arealreserver for næring som er tilstrekkelig for en lang tidshorisont.
8. Det er påvist **vanskelige grunnforhold** i deler av planområdet. Det er registrert aktsomhetsområde for jord og flomskred i øst mot Geiterudbekken. Hele arealet ligger inne i aktsomhetsområde for **kvikkleireskred**.

Votering:

- Forslaget fra Svein Syversen (R) falt med 3 (1R, Syversen, 1V og 1SP, Østre) mot 42 stemmer

- Formannskapets innstilling ble vedtatt med 43 mot 2 (1R, Syversen og 1SP, Østre) stemmer

Kommunstyret - Vedtak

1. Del av kommuneplanens arealdel 2024-2035 sendes på 2. gangs høring og legges ut til offentlig ettersyn i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §11-14, med følgende endringer:

a. Alternativ 3 – Jørgentvedt nord med formål framtidig idrettsanlegg – motorsport, innarbeides i høringsforslaget som felt IDR4, med tilhørende bestemmelser:

i. Støy skal utredes særskilt i reguleringsplanen, både for anleggs- og driftsfase. Det 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.

ii. Avbøtende tiltak for tap av natur skal vurderes i reguleringsplan

iii. Nedbygging av dyrkbar mark skal unngås. Avbøtende tiltak skal vurderes i reguleringsplan

iv. Innenfor området åpnes det kun for næring som er knyttet til anleggets bruk og drift. Det åpnes ikke for varehandel.

b. Tidligere forslag *Alternativ 1 - Felt IDR4 Jørgentvedt* videreføres ikke

2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjøre opprettinger av redaksjonell karakter i høringsdokumentene før utsendelse.

Bakgrunn og saksopplysninger:
Kommunestyret vedtok 6. februar 2024 ny kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune 2024-2035, jf. sak 009/2024. I vedtatt planforslag inngikk felt IDR4 Jørgentvedt som framtidig idrettsanlegg for motorsport. Dette arealet, med tilhørende bestemmelser, var videreført fra kommuneplan i Trøgstad kommune.

I brev datert 23. februar anmodet fire kommunestyrerepresentanter lovlighetskontroll av vedtaket av felt IDR4, blant annet på grunn av manglende konsekvensutredninger.

Anmodningen ble sendt til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for videre behandling i juni 2024, jf. sak 068/24. 13. mars 2025 mottok kommunen svar. Statsforvalteren fant at det forelå saksbehandlingsfeil som utløser krav om ny behandling av felt IDR4 i planen:

- Statsforvalteren mener kommunen ikke hadde vurdert prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 tilstrekkelig. Manglende vurdering av naturmangfoldloven utgjorde en saksbehandlingsfeil som kunne ha påvirket vedtakets innhold.
- Det påpekes mangler ved konsekvensutredningen fra 2017, inkludert manglende vurdering av alternative lokaliseringer. Statsforvalteren mente at kommunen burde ha foretatt en grundigere vurdering av behovet for motorsportanlegget og vurdert alternative lokaliseringer.

Statsforvalterens konklusjon var at kommunens vedtak om videreføring av arealformålet på felt IDR 4 oppheves, og at kommunen må behandle denne delen av arealdelen på nytt, med hensyn til saksbehandlingsreglene i plan- og bygningsloven og naturmangfoldloven.

7. oktober 2025 behandlet kommunestyret saken på nytt, og fattet følgende vedtak i sak 080/25:

1. Kommunestyret tar Statsforvalterens avgjørelse til etterretning.
2. Før ny behandling av saken etter plan- og bygningsloven § 11-15 *Vedtak av kommuneplan*, gjennomføres det utredning av alternativ- og behovsvurderinger samt vurdering etter naturmangfoldloven, i samsvar med Statsforvalterens beslutning.
3. Dersom felt IDR4 Jørgentvedt faller ugunstig ut av disse utredningene, må det i ny behandling vurderes om felt IDR4 med tilhørende bestemmelser skal endres og innarbeides på nytt ved en begrenset rullering av kommuneplanens arealdel eller erstattes med arealer som viser seg bedre egnet til formålet.
4. Felt IDR4 med tilhørende bestemmelser, slik det ble vedtatt i sak 009/24 *Kommuneplanens arealdel 2024-2035*, har status som planforslag og er ikke rettskraftig. Oppstart av reguleringsarbeidet må derfor avvente

Innkommet planinitiativ for nytt motorsportanlegg er satt i bero i påvente av at ny behandling er gjennomført. Forslagstiller er Motorpark Indre Østfold AS og Aktium Eiendom AS.

Utredninger på kommuneplannivå
Utredningene omtalt i vedtakets punkt 2 er delt inn i fire hovedfaser (se også vedlegg til saken):

1. *Behovsvurderinger*
   Både lokalt og regionalt behov for foreslått motorsportanlegg er vurdert. Det er også gjennomført en særskilt vurdering av lokalt behov for næringsareal. Konklusjonen på behovsvurderingene er at det foreligger et behov, både lokalt og regionalt, for et nytt motorsportanlegg når motorsport-tilbudet på Momarken travbane faller bort ved utgangen av 2028.

2. *Alternativvurderinger*
   I alt 13 innspill spredt over hele kommunen, inngår i innledende vurderinger av alternative plasseringer. Innspillene kan ses i kart Innspill Kommuneplan. 10 av disse innspillene er helt eller delvis gjenbruk av areal. Tiltaksanalyser og vurderinger opp mot arealstrategier. Etter denne vurdering gikk tre lokaliseringsalternativ videre til konsekvensutredning på kommuneplannivå.

3. *Konsekvensutredning på KPA-nivå*
   Utredningen ble gjennomført med samme metodikk som ved utarbeidelse av kommuneplanens arealdel 2024-2035. I tillegg er det redegjort for 0-alternativet, som er en videreføring av dagens situasjon uten et nytt anlegg. Etter en samlet vurdering er konklusjonen at alternativ 3 *Jørgentvedt nord* bør innarbeides som forslag i kommuneplanens arealdel. Alternativet vurderes etter naturmangfoldloven.

4. *Vurdering etter naturmangfoldloven*
   Oppsummert vurderes Alternativ 3 *Jørgentvedt nord* slik: Basert på dagens kunnskapsgrunnlag vurderes naturmangfold ikke å være til hinder for at alternativ 3 inngår i den videre vurderingen av aktuelle lokaliseringsalternativer. Kommunen vurderer samtidig at området har et lavt til moderat naturfaglig konfliktpotensial, hovedsakelig knyttet til områdets funksjon som bevegelsesområde for hjortevilt og forekomsten av registrert MiS-livsmiljø. Området ikke omfatter registrerte myr- og våtmarksmiljøer og i mindre grad berører naturtyper som er utsatt for betydelig samlet belastning regionalt og nasjonalt. Dersom området velges for videre planlegging, bør betydningen for hjorteviltets arealbruk og den registrerte MiS-lokaliteten vurderes nærmere.

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:
Sak 009/2024. Kommuneplanens arealdel. Endelig behandling etter høring og offentlig ettersyn.
Kommuneplanens arealdel 2024-2035
Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2032
Sak 068/24 Anmodning om lovlighetskontroll – felt IDR4 Jørgentvedt
Sak 080/25 Jørgentvedt (felt IDR4) i kommuneplanens arealdel
Statsforvalterens beslutning om oppheving av vedtak IDR4 (13.03.2025)
Statlige planretningslinjer for arealebruk og mobilitet:
https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2025-01-24-69
Statlige planretningslinjer for klima og energi:
https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2024-12-20-3359
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 - regjeringen.no

Se også vedlegg til saken

Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:
Kommunestyret kan vedta kommunedirektørens forslag. Det innebærer at kommunestyret kan slutte seg til planforslaget slik det foreligger. Forslaget om nytt areal for framtidig motorsportanlegg i kommuneplanens arealdel legges da uendret ut til høring og offentlig ettersyn.

Kommunestyret kan foreslå mindre endringer i forslaget, som endring av ordlyd i bestemmelser, og legge planen ut til høring og offentlig ettersyn. Endringene skal foreligge før høring og offentlig ettersyn.

Kommunestyret kan sende planforslaget tilbake til kommunedirektøren, med ønske om endringer, som nye utredninger eller andre plasseringer. Forslaget vil da ikke bli sendt på høring og offentlig ettersyn, men vil fremmes som ny politisk sak på et senere tidspunkt.

Kommunestyret kan også avvise planforslaget om nytt areal for framtidig motorsportanlegg i kommuneplanens arealdel. Forslaget vil ikke bli sendt på høring og offentlig ettersyn.

Vurderinger knyttet til FNs bærekraftmål:
Bærekraftmål 13 og 15, Stoppe klimaendringene og Livet på land:
Endret arealbruk for etablering av et motorsportsenter kan øke risiko for naturtap,

klimautslipp fra karbonlagre og svekkelse av naturmangfold..

Bærekraftmål 11, Bærekraftige byer og lokalsamfunn:
Endret arealbruk for etablering av et motorsportsenter kan øke muligheten for å utvikle en møteplass og tilbud til blant annet barn og unge. Slike møteplasser kan styrke integrering og tilhørighet i lokalsamfunn. Hensyn til omgivelsene, herunder trafikksikkerhet og støy, må nærmere avklares i regulering.

Se også kommunedirektørens vurderinger, samt vedlegg Nytt motorsportsenter i IØK.

Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:
Gevinst er særlig knyttet til et vedtak som gir en komplett og avklart kommuneplanens arealdel KPA. Dette vil gi bedre forutsigbarhet i forvaltningen for innbyggere og næringsliv, samt mindre tidkrevende saksbehandling.

Kommunedirektørens vurderinger:
Kommunedirektøren slutter seg til behovsvurderingen som er gjennomført, der det heter at "samlet vurderes det å foreligge et dokumentert behov for et nytt motorsportanlegg som kan erstatte funksjonene ved Momarken, og bidra til å opprettholde og videreutvikle motorsporttilbudet i Indre Østfold og omegn". Motorsport har lange tradisjoner i Indre Østfold-samfunnet, og mange er involvert i disse aktivitetene, både som utøvere, leder og støtteapparat. Dersom en viktig arena for denne sporten bortfaller, mener kommunedirektøren at dette vil kunne medføre redusert aktivitet og tap av møteplasser, ikke minst for barn og unge. Motorsport henvender seg til grupper som ikke alltid rekrutteres til annen frivillighet og fritidsaktivitet, og kan slik sett bidra til å motvirke utenforskap. Et motorsportanlegg kan også bidra til å styrke IØKs attraktivitet, samt gi økt motor- og bilfaglig opplæring og kompetanse.

Kommunen har avsatte arealreserver for næring som er tilstrekkelig for en lang tidshorisont. Arealene er fordelt over hele kommunen og representerer mange ulike typer næringsområder. Kommunen har til sammen over 4600 daa næringsareal. Av dette er om lag halvparten ferdig utbygd. Av ubebygde arealer er rundt 1500 daa er ferdig regulert, omtrent 410 daa under regulering og resten er avsatt som framtidig areal i kommuneplanens arealdel. Det er derfor ikke ønskelig at et framtidig motorsportsenter skal utvikle seg til et nytt næringsområde av generell karakter. Etter planmyndighetens vurdering kan det kun åpnes for anleggsspesifikk næring, som er knyttet til anleggets bruk og drift. Det er ikke aktuelt å åpne for næring basert på varehandel. Det vil likevel være mulig å etablere relevant tjenesteyting, som trafikkskole, eller rene verksteder uten vesentlig vareomsetning.

Foreslåtte bestemmelser vil ikke være til hinder for at man ved større arrangement kan ha midlertidige salgsboder og lignende på området.

Kommunedirektøren mener at dette i første rekke skal være et anlegg for frivilligheten, men dersom det avsettes areal til motorsportanlegg, er det viktig at dette arealbeslaget kommer flere til nytte. Aktører knyttet til sikkerhet og beredskap, som politi og forsvar, er spesielt interessante. Andre aktørers bruk av anlegget vil også styrke den økonomiske bærekraften for nytt motorsportsenter. Det kan også bety en viss arbeidsplassvekst, selv om dette ikke kan slås fast med sikkerhet.

Den samlete vurderingen av de tre alternativene som er konsekvensutredet, pluss 0-alternativet, har vært en krevende avveiining mellom sentrale samfunnshensyn. Dette gjelder særlig vurderingen av alternativ 3 *Jørgentvedt nord* og alternativ 10 *Hobøl pukkverk*. Alternativ IDR4 Jørgentvedt bortfaller på grunn av betydelig innslag av myr, og 0-alternativet innebærer en risiko for tap av et etablert miljø som involverer mange.

Alternativ 10 *Hobøl pukkverk* faller klart best ut i forhold til naturtap, klimagassutslipp fra karbonlagre og dyrkbar mark, mens alternativ 3 *Jørgentvedt nord* er gunstigst med tanke på infrastruktur, plassering i forhold til befolkningskonsentrasjoner og transportbehov.

På bakgrunn av disse forholdene er det sannsynlig at alternativ 3 *Jørgentvedt nord* har større grad av gjennomførbarhet, særlig på grunn av infrastrukturutfordringene, både for vei og VA, som er knyttet til alternativ 10 *Hobøl pukkverk*. For å kompensere for naturtap og klimagassutslipp skal det vurderes avbøtende tiltak i reguleringsplan for alternativ 3. Slikt avbøtende tiltak kan være restaurering av myr. En unngår også nedbygging av dyrkbar mark i henhold til kommunal arealstrategi, og det må vurderes avbøtende tiltak i en eventuell reguleringsplan.

Konklusjon
Kommunedirektøren anser at de mangler som ble påpekt i Statsforvalterens lovlighetskontroll nå er utbedret. Kommunedirektøren anbefaler at alternativ 3 *Jørgentvedt nord* innarbeides som planforslag i kommuneplanens arealdel 2024-2035, og sendes på 2. gangs høring og offentlig ettersyn.

Det vil i høringsperioden bli gjennomført egne møter med folkehelserådgiver, barnas representanter og Miljørettet helsevern.