



Plan-ID 201701

Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030

Vedtatt i Askim bystyre 3. mai 2018, sak 27/18.

PLANBESKRIVELSE

Innhold

1. Vedtak	3
2. Bakgrunn	3
2.1. Om Kommuneplanens arealdel 2008-2019	3
2.2. Planprogram Kommuneplanens arealdel.....	3
2.3. Kommuneplanens samfunnsdel – Askim mot 2050.....	4
2.4. Organisering og ansvar.....	4
2.5. Lovgrunnlaget i plan- og bygningsloven.....	4
3. Nasjonale føringer	5
3.1. Reduserte klimagassutslipp.....	5
3.2. Folkehelse.....	5
3.3. Barn og unge	5
3.4. Universell utforming.....	5
4. Planperiode 2018-2030.....	6
5. Tettstedsavgrensing	6
6. Ny kommune i 2020	6
7. Generelle bestemmelser og retningslinjer.....	6
8. Bebyggelse og anlegg	7
8.1. Utbyggingstidspunkt og utbyggingsavtaler for alle typer byggeområder.....	7
8.2. Plankrav og unntak fra plankrav.....	7
8.3. Fortetting og transformasjon	7
8.3.1. Fortetting i eksisterende boligområder	7
8.3.2. Fortetting i næringsområder	8
8.3.3. Fortetting og transformasjon i sentrum.....	8
8.4. Byggeområder for boligutbygging.....	9
8.4.1. Arealeffektivisering og arealbehov	9
8.4.2. Arealhusholdning og rekkefølgebestemmelser	10
8.4.3. Fremtidige byggeområder.....	10
8.4.4. Ubebygde byggeområder for boliger på utsiden av tettstedsgrensen	10
8.5. Byggeområder for næring	11
8.5.1. Fremtidige næringsområder i planen	11
8.5.2. Handelsvirksomheter i byggeområder for næring.....	12
8.6. Byggeområde sentrumsformål.....	12
8.7. Byggeområder for offentlig eller privat tjenesteyting	13
8.8. Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg.....	13
8.9. Jordvern.....	13
8.10. Konsekvensutredning av forslag til nye byggeområder	14

9.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	14
9.1.	Datatilknytning.....	14
9.2.	Byggegrenser langs vei.....	14
9.3.	Parkering.....	14
9.4.	Jernbane og kollektivtrafikk.....	14
9.5.	Veiforbindelse mot vest i Askim sentrum.....	14
9.6.	Øvrige veiforbindelser.....	15
9.7.	Gang- og sykkelveier, fortau og turveier.....	15
9.8.	Vannrenseanlegg og avløpsrenseanlegg.....	15
9.9.	Anlegg for avfallsbehandling.....	15
10.	Grønnstruktur.....	16
11.	Landbruks-, natur og friluftsmål (LNF områder).....	16
11.1.	Eksisterende boligbebyggelse i LNF områder.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
11.2.	Spredd boligbygging i LNF områder.....	16
11.3.	Nye næringsvirksomheter i LNF områder.....	16
12.	Bruk og vern av vassdrag, med tilhørende strandsone.....	16
13.	Hensynssoner.....	17
14.	Plandokumenter.....	17

1. Vedtak

- Det faste utvalg for plansaker: Vedtak om utlegging til høring og offentlig ettersyn i møte 19.06.2017, sak 57/17. Høringsperiode 29.6.2017 – 1.9.2017.
- Det faste utvalg for plansaker: Innstiller til bystyret om vedtak av kommuneplanens arealdel med diverse tillegg og endringer i møte 19.4.2018, sak 28/18.
- Askim bystyre: Endelig vedtak av kommuneplanens arealdel i møte 3.5.2018, sak 27/18. Deler av kommuneplanbestemmelsene ble unntatt fra rettsvirkning på grunn av innsigelse til næringsområdet Sekkelsten.
- Brev av 14.11.2018: I medhold av plan- og bygningsloven § 11-16 andre ledd godkjenner Kommunal- og moderniseringsdepartementet Askim bystyre sitt vedtak 3. mai 2018 om arealdelen til kommuneplanen for næringsområdet N3 Sekkelsten.

2. Bakgrunn

2.1. Om Kommuneplanens arealdel 2008-2019

Kommuneplanens arealdel 2008-2019 ble vedtatt av Askim bystyre 27.09.2007, sak 77/07.

Punktene under gir en kortfattet beskrivelse av hvordan denne planen har fungert:

- Fortetting og transformasjon i sentrumsområdene har vært mer omfattende enn forutsatt. Dette har medført økt arealeffektivitet i tettstedet.
- Nye handelsvirksomheter er etablert i sentrumsområdene (i Askimtorget og Askim Storhandel) samtidig som mangfoldet av øvrige handelsvirksomheter opprettholdes.
- Den statlige kjøpesenterforskriften og forutsetning om avlastningsområde for plasskrevende varer bare på Slitu/Brennemoen har begrenset mulighetene for nye handelsvirksomheter med plasskrevende varer i Askim.
- Mangel på attraktive og tilgjengelige nye byggeområder for næringsvirksomheter. Det er ikke god nok balanse mellom befolkningsvekst og arbeidsplassvekst.
- Utfordrende å legge til rette for nye bygg for kontorarbeidsplasser i sentrumsområdene. Utbyggere ønsker stort sett å bygge boliger.
- Forutsetningen om fortetting i eksisterende boligområder er krevende å følge opp.
- Utfordrende med gjennomsnittlig tetthet på 3 boliger pr. dekar i nye byggeområder. Slik bygging synes å fungere best med varierende boligtyper og varierende tetthet i store byggeområder.
- Begrenset mulighet for eneboligtomter i nye byggeområder.
- Områder satt av for spredt boligbygging i LNF-områdene er for snevre og medfører for store begrensninger.

2.2. Planprogram Kommuneplanens arealdel

Planprogrammet ble vedtatt av Askim bystyre 18.02.2016, sak 15/16. Planprogrammet omfatter rammer og forutsetninger for gjennomføring av arbeidet med kommuneplanens arealdel. Det vedtatte planprogrammet forutsatte planperiode 2016-2050.

Det faste utvalg for plansaker vedtok i møte 04.05.2017, sak 40/17 at planperioden endres til 2018-2030.

Formålet med kommuneplanens arealdel er å fastsette forutsetninger for bruk og forvaltning av arealer i Askim fram til 2030. Kommuneplanens arealdel skal omfatte følgende dokumenter:

- Plankart og temakart
- Juridisk bindende bestemmelser og retningslinjer
- Planbeskrivelse
- Konsekvensutredning (nye forslag til arealdisponeringer)
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (nye forslag til arealdisponeringer)
- Utredninger og rapporter

2.3. Kommuneplanens samfunnsdel – Askim mot 2050

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av Askim bystyre 18.06.2015, sak 54/16. Visjon, mål og strategier i samfunnsdelen representerer vedtatte politiske forutsetninger for arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Visjonen i samfunnsdelen er; **ASKIM - Byen i regionen**

Hovedmålene i samfunnsdelen er;

***Byen det er godt å bo i,
Byen der næringslivet blomstrer og
Byen som tar godt imot deg***

To av forutsetningene i den vedtatte samfunnsdelen har betydning for behovet for arealer til nye boliger, nye næringsvirksomheter samt nye bygg for offentlige virksomheter:

- *Det tilrettelegges for en årlig befolkningsvekst på 1-1,5 %.*
- *Arbeide for at nye og eksisterende næringsvirksomheter øker antall arbeidsplasser i Askim minst i samme takt som befolkningsveksten.*

Arealstrategien i kommuneplanens arealdel omfatter følgende mål:

- *Askim kommune ivaretar en rasjonell og effektiv arealbruksstruktur.*
- *Rett næringsvirksomhet på rett sted.*
- *Askim tar vare på sitt fortrinn som by og satser på byutvikling.*
- *Boligområdene er omgitt av en velfungerende grønnstruktur.*
- *I Askim er det enkelt for innbyggerne å reise kollektivt, sykle og gå.*

2.4. Organisering og ansvar

Det faste utvalg for plansaker har det politiske ansvaret for å utarbeide planforslaget og for å gjennomføre de nødvendige prosessene og beslutningene fram mot innstilling om endelig planforslag til bystyret. Utvalgets leder er saksordfører.

Rådmannen v/Strategi og forvaltning har det administrative ansvaret for å utarbeide planforslaget. Ansatte i *Strategi og forvaltning, Landbrukskontoret Hobøl, Spydeberg og Askim* og virksomhet *Service, teknikk og eiendom* deltar i det administrative arbeidet.

2.5. Lovgrunnlaget i plan- og bygningsloven

Kommuneplanen er et verktøy for planlegging av fremtidig utvikling. Kommuneplanens arealdel skal vise sammenhengen mellom den samfunnsutviklingen som er forutsatt i kommuneplanens samfunnsdel og hvilke forutsetninger og konsekvenser dette innebærer for arealbruken.

Arealdelen skal fastsette forutsetninger for disponering av arealene for oppnå visjon, mål og strategier som er vedtatt i samfunnsdelen.

Plan- og bygningsloven har følgende overordnede ramme for arealdelen:

Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivaretatt. (fra §11-5 i plan- og bygningsloven)

3. Nasjonale føringer

3.1. Reduserte klimagassutslipp

De nasjonale forpliktelsene om **40% utslippskutt innen 2030** innebærer nye forutsetninger for tettstedsutvikling, redusert bilbasert transport, redusert energibruk i bygninger og omlegging til fornybare energikilder.

§ 3. i bestemmelsene og retningslinjene angir rammer for reduksjon av klimagassutslipp og tilpasning til klimaendringer.

3.2. Folkehelse

Kommunens ansvar for å utvikle et helsefremmende samfunn bygger på prinsippene om sosial utjevning, helse i alt vi gjør, bærekraftig utvikling, føre var og medvirkning. Innbyggerne, organisasjonene og næringsvirksomhetene er viktige folkehelseaktører i tillegg til kommunens virksomheter. Det er av vesentlig betydning at kommunens arealplanlegging, aktiviteter og tjenester tilpasses mangfoldet i befolkningen.

Askim kommune vedtok *Kommunedelplan for folkehelse, omsorg og samhandling* i mars 2015.

Følgende forutsetning for det framtidige folkehelsearbeidet skal være; **Folkehelse i alt vi gjør.**

§ 4. i bestemmelsene og retningslinjene angir rammer for ivaretagelse av god folkehelse.

3.3. Barn og unge

Plan- og bygningsloven forutsetter at det skal tas særskilt hensyn til barn og unge (fra §1-1. *Lovens formål*).

Barnekonvensjonen er en avtale mellom nesten alle land i verden. Den sier noe om hvordan alle barn i verden skal ha det. Norge har underskrevet barnekonvensjonen og gjort den til norsk lov. Forutsetningene i plan- og bygningsloven og i Barnekonvensjonen kan oppsummeres på følgende måte: Barn og unges beste og barn og unges rett til deltakelse og medvirkning.

§ 5. i bestemmelsene og retningslinjene angir rammer for ivaretagelse av barn og unges interesser.

3.4. Universell utforming

Universell utforming er en langsiktig nasjonal strategi for å bidra til å gjøre samfunnet tilgjengelig for alle og forhindre diskriminering. Universell utforming dreier seg om utforming og tilrettelegging av fysiske forhold for å fremme like muligheter til samfunnsdeltakelse. Universell utforming tilfører kvaliteter i menneskeskapte omgivelser som er positive for alle innbyggere og for Norge som samfunn.

Universell utforming tar høyde for mangfoldet av mennesker som til enhver tid lever i et lokalsamfunn og ser mennesket i et livsløpsperspektiv. Dette innebærer en innovativ tilnærming til planlegging og utforming og en ambisjon om stadig å finne bedre og mer inkluderende løsninger.

Universell utforming omfatter planlegging, bygging, drift og forvaltning av bygninger, anlegg og uteområder, tjenesteproduksjon og service, salg av produkter og bruk av elektronisk informasjons- og kommunikasjonsteknologi.

§8 i bestemmelsene og retningslinjene angir rammer for *Tilgjengelighet og universell utforming* i planer og tiltak som omfatter arealbruk.

4. Planperiode 2018-2030

Planprogram, vedtatt av Askim bystyre 18.02.2016, sak 15/16, forutsatte planperiode 2016-2050. Utgangspunktet for dette var forutsetningen i Fylkesplanen for Østfold om rekkefølgebestemmelser for bruk av nye byggeområder i tre planperioder fram til 2050. I møte 04.05.2017, sak 40/17 vedtok det faste utvalg for plansaker å endre planperioden. Vedtaket innebærer planperiode 2018-2030.

5. Tettstedsavgrensning

Kommuneplanens samfunnsdel – Askim mot 2050 har følgende forutsetning for avgrensning av tettstedet:

Boligbebyggelsen er samlet i ett tettsted som består av to delområder (det sentrale tettstedet og Ihlen-Rom-Tovengen samt Kykkelsrud). Kykkelsrud ligger like ved E18 med stoppested for buss (park and ride ved Krosby) og gang- og sykkelvei med kort vei til Rom skole samt god tilgjengelighet til øvrige deler av Askim tettsted.

Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050 angir retningsgivende ytre langsiktige tettstedsgrenser for by- og tettstedsområdene i Østfold. Notat datert 15.05.2017 viser at vurderingen i fylkesplanen om behovet for nye tettstedsarealer fram mot 2050 er feil når det gjelder arealreservene i Askim. Dette medfører behov for ny vurdering og fastsettelse av den ytre langsiktige tettstedsgrensen i Askim. Fastsetting av ny langsiktig tettstedsgrense vil bli fastsatt ved utarbeidelse av ny kommuneplan etter sammenslåing til Indre Østfold kommune.

6. Ny kommune i 2020

Askim, Eidsberg, Hobøl, Trøgstad og Spydeberg skal slå sammen til en kommune fra 01.01.2020. Forslaget til *Kommuneplanens arealdel 2018-2030* er både en plan for dagens Askim og for Askim som by- og tettstedsområde i den nye kommunen som blir etablert i 2020. Det er lagt til rette for videre utvikling av Askim som en sterk og attraktiv by som kan fungere som et regionalt byområde for innbyggere, næringsvirksomheter og besøkende.

7. Generelle bestemmelser og retningslinjer

Det generelle bestemmelsene og retningslinjene til planen omfatter følgende:

- § 1. Hensikten med planen
- § 2. Eksisterende reguleringsplaner
- § 3. Klima
- § 4. Folkehelse
- § 5. Barn og unges interesser
- § 6. Lekeplasser og uteoppholdsarealer til alle byggeområder
- § 7. Lekeplasser og uteoppholdsarealer i sentrumsformål
- § 8. Tilgjengelighet og universell utforming
- § 9. Støy
- § 10. Luftforurensing
- § 11. Samfunnsikkerhet og beredskap
- § 12. Kvikkleire, flom og skredfare
- § 13. Renovasjon
- § 14. Estetiske hensyn

§ 15. Bestemmelser om skiltbruk

§ 16. Verneverdig bebyggelse, kulturminner og kulturmiljøer

8. Bebyggelse og anlegg

§ 17. - § 21. i bestemmelsene og retningslinjene omfatter generelle forutsetninger for bebyggelse og anlegg:

§ 17. Utbyggingstidspunkt

§ 18. Utbyggingsavtaler

§ 19. Plankrav

§ 20. Nettstasjoner

8.1. Utbyggingstidspunkt og utbyggingsavtaler for alle typer byggeområder

§ 17. i bestemmelsene og retningslinjene fastsetter at utbygging ikke kan finne sted før infrastruktur og samfunnstjenester er etablert.

§ 18. i bestemmelsene og retningslinjene fastsetter at det kan inngås utbyggingsavtaler etter plan- og bygningslovens kapittel 17. Utbyggingsavtaler kan inngås både ved utbygging i nye områder og ved omdisponering i allerede utbygde områder (fortetting og transformasjon).

8.2. Plankrav og unntak fra plankrav

§ 19. i bestemmelsene og retningslinjene stiller krav om reguleringsplan for gjennomføring av bygge- og anleggstiltak.

I punkt 3. er det angitt mulighet for å gi unntak for plankravet for enkelteiendommer i uregulerte områder avsatt til byggeområder for bolig i kommuneplanen.

I punkt 3. er det angitt mulighet for å gi unntak for plankravet for boligeiendommer innenfor reguleringsplaner uten eller med mangelfulle bestemmelser.

Punkt 2. og punkt 3. omfatter vilkår for å gi unntak for plankrav for oppføring av 1 enebolig, 1 enebolig med sekundærleilighet eller 1 tomannsbolig, med tilhørende garasjer, uthus m.v. Fortetting og transformasjon

§ 21 angir bestemmelser og retningslinjer om fortetting og transformasjon i boligområder. § 22 gir bestemmelser om fortetting og transformasjon i næringsområder. §25 angir blant annet andel av næringsareal i sentrum.

§ 21. Fortetting og transformasjon i boligområder

§ 22. Fortetting og transformasjon i næringsområder

§ 25. Sentrumsformål

8.2.1. Fortetting i eksisterende boligområder

§ 20. i bestemmelsene og retningslinjene angir følgende forutsetninger for nye boliger ved fortetting:

Høyblokker: Boligbygg med flere boenheter og flere enn fire etasjer. Kan vurderes i sentrumsområdene.

Lavblokker: Boligbygg med flere boenheter og med inntil fire etasjer. Kan vurderes i sentrumsnære områder på utsiden av sentrumsområdene.

Småhus: Frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil to etasjer. Kan vurderes i områdene utenfor sentrumsområdene. Der det ligger til rette for det kan det tillates tre etasjer.

Retningslinjene angir hvilke vurderinger som skal gjennomføres og hvilke hensyn som skal tas ved behandlingen av forslag og søknader om fortetting. Askim var tidligere en industrikommune med

en stor industrivirksomhet midt i sentrumsområdet. Den siste delen av Askim Gummivarefabrikk ble avvirket i 1992. En stor del av de tidligere industrilokalene er transformert til ny bruk. Der det tidligere var industri er det nå boliger, kontor, tjenester og handel. Det er fortsatt deler av det tidligere industriområdet i sentrumsområdet som ikke er transformert til ny bruk.

En vesentlig del av ny utbygging skal gjennomføres ved transformasjon og fortetting i bebygde områder. Dette er nødvendig for å oppnå høy arealeffektivitet, et kompakt tettsted samt redusert omdisponering av dyrka og dyrkbare arealer.

8.2.2. Fortetting i næringsområder

Gjeldende bestemmelser om høy arealutnytting i næringsområder er videreført.

Kommuneplanens samfunnsdel – Askim mot 2050 har mål om høy arbeidsplassvekst.

Kommuneplanens arealdel 2018-2030 omfatter 483 dekar nye byggeområder for næring. Dette arealet vil ikke være tilstrekkelig for å oppnå målet om høy arbeidsplassvekst dersom arbeidsplass tettheten ikke blir vesentlig høyere enn i tilsvarende næringsområder i Askim og i Indre Østfold.

§ 22. i bestemmelsene og retningslinjene angir at det i nye byggeområder skal legges til rette for nye næringsvirksomheter som medfører et høyest mulig antall ansatte pr. dekar tomt. I tillegg skal det stimuleres til fortetting og transformasjon med høy arealutnyttelse i eksisterende næringsområder.

8.2.3. Fortetting og transformasjon i sentrum

I sentrumsdelen av Askim tettsted (avgrenset i kommuneplanens arealdel 2008-2019) er det transformasjons- og fortettingsmuligheter tilsvarende et samlet areal på 250.000m²–300.000m² gulvflate (bruksareal) i nye bolig- og næringsbygg.

Mer enn 40.000m² av arealreservene i sentrumsområdene er tilgjengelig for etablering av store handelenheter for detaljvarehandel.

Det er ikke fastsatt eksakt fordeling mellom areal i boligbygg og næringsbygg (forretning og kontor) i sentrumsområdene. Endelig fordeling av bolig og næring fastsettes i reguleringsplanene. Retningslinjen §25 Sentrumsformål angir at det innenfor areal avsatt til sentrumsformål bør være minimum 20 % av BRA (bruksareal) avsatt til næringsareal. Videre bør andelen i sentrale deler av sentrum være på 30% (§ 33, hensynssone H820_1).

Det skal legges til rette for nye næringsbygg, for både handels- og kontorarbeidsplasser i sentrumsområdene. Dette er nødvendig for å sikre arbeidsplassvekst og for å sikre at en stor andel av de nye arbeidsplassene ligger med kort avstand til kollektivknutepunkt (reduserte klimagassutslipp).

Det er mulig å bygge opp mot 1.500 nye boliger i sentrumsområdene. Fram mot 2050 er det mulig å bygge opp mot 50 nye boliger pr. år (bygninger i 4-6 etasjer). Utbyggere antar at det er marked for 30-50 boliger pr. år i sentrumsområdene. Dette tilsvarer 390-650 nye boliger fram til 2030.

I Askim, som i andre tettsteder, finnes det mange eksempler på fortetting som er gjennomført, eller som er under planlegging. Slike planprosesser kan være krevende. Det tar ofte lang tid fra oppstart til endelig beslutning, på grunn av usikkerhet og engasjement i de boligområdene som berøres.

En del av framtidig boligbygging i Askim skal gjennomføres ved fortetting i eksisterende boligområder. Et slikt krav er stilt til alle kommunene i Indre Østfold. Det er ikke gjennomført

vurderinger for å anslå hvor stor andel av den framtidige boligbyggingen i Askim som kan gjennomføres ved fortetting i eksisterende boligområder. I løpet av planperioden 2018-2030 kan det antas opp mot 150 nye boliger ved fortetting i eksisterende boligområder.

Askim er allerede et av de mest arealeffektive tettstedene i Østfold. Dette medfører at fortetting i Askim kan være mer utfordrende enn i øvrige tettsteder. Oppfølging av fylkesplanens forutsetning om arealeffektivisering vil medføre at behovet for nye tettstedsarealer ved befolkningsvekst i Askim er mindre enn for øvrige tettsteder med lavere arealeffektivitet.

§21 i bestemmelsene og retningslinjene er det angitt følgende retningslinjer for tetthet i boligområder på utsiden av området satt av til sentrumsformål:

- *Innenfor en radius på 1 km fra jernbanestasjonen bør det i reguleringsplaner i snitt legges til rette for minst 4 boliger pr. dekar i nye byggeområder.*
- *I øvrige områder innenfor en radius av 2 km fra jernbanestasjonen skal det i reguleringsplaner i snitt legges til rette for minst 3 boliger pr. dekar i nye byggeområder.*

I kommuneplanens samfunnsdel er det forutsatt at det skal sørges for størst mulig variasjon i boligtyper og boligstørrelser, tilpasset ulike innbygges behov. I Askim skal det bygges både eneboliger, konsentrert småhusbebyggelse og boligblokker. Det er et mål at det fortsatt skal være mulig med eneboligtomter i Askim. Forutsetningen om tetthet i retningslinjene utelukker ikke ny eneboligbebyggelse. Lokalisering og antall tomter for eneboliger fastsettes ved utarbeidelse og behandling av reguleringsplaner.

8.3. Byggeområder for boligutbygging

8.3.1. Arealeffektivisering og arealbehov

§ 23. angir kommunens utbyggingsområder for bolig i planperioden. Beregning av behovet for nye utbyggingsområder for bolig baserer seg på følgende forutsetninger:

- Befolkningsvekst i Askim kommune på 1,5%, som medfører en økning på 3725 personer i planperioden.
- 2 personer pr. bolig, som gir behov for 1862 boliger.
- 1/3 av boligbyggingen skal skje ved fortetting i sentrum eller i det eksisterende tettstedet (ca. 600 boenheter i planperioden, 50 pr. år).
- Resterende antall boenheter kan bygges på nye områder i Askim (ca. 1260 boenheter, 100-105 pr år).

Det er gjort en beregning av fortettingspotensialet i ulike typer byggeområder. Behovet for nye utbyggingsområder for bolig er beregnet ut fra dette og antatt befolkningsvekst. Behovet for utbyggingsområder for både bolig og næring i kommuneplanen avhenger av befolkningsveksten. En trend er at en stadig økende andel av befolkningen bosetter seg i tettstedene/byene og prosentandelen som bor spredt reduseres. Denne utviklingen har også skjedd i Indre Østfold med størst vekst i kommunene Askim, Spydeberg og Hobøl.

Kommunesammenslåing vil kunne medføre at Askim og Mysen sentrum får en ytterligere vekst når kommunegrensene forsvinner og flere innbyggere får et forhold til byene Mysen og Askim som «sine» byer. På bakgrunn av dette vurderes det som realistisk at Askim noe fram i tid får en vekst som er høyere enn i dag, og høyere enn gjennomsnittet i regionen. Rådmannen anbefaler derfor at kommuneplanens arealdel for Askim forholder seg til en vekst på 1,5%.

Beregningen som ligger til grunn for kommunens boligbehov er følgende:

1,5 % vekst betyr ca. 19500 innbyggere i kommunen i 2030. Hvis vi forutsetter at kommunen har 15775 personer pr. 31.12.2017, innebærer dette en økning på 3725 personer. Det antas at de som bor spredt er konstant på 1169 og at all vekst kommer i det sentrale tettstedet Askim.

2 bosatte pr. bolig betyr at vi trenger 1862 nye boliger i planperioden, og dette gir behov for opp mot 155 boliger pr. år i 12 år.

Det forutsettes at 50 boliger bygges som fortetting årlig. 100-105 boliger må dermed bygges i nye områder årlig.

8.3.2. Arealhusholdering og rekkefølgebestemmelser

§ 23. i bestemmelsene og retningslinjene redegjør for nye byggeområder for boliger. Disse byggeområdene omfatter både ubebygde byggeområder som videreføres fra *Kommuneplanens arealdel 2008-2019* og nye byggeområder som det er behov for fram til 2030.

Bruk av rekkefølgebestemmelser innebærer at flere eksisterende utbyggingsområder er utelatt fra mulighet for utbygging i planperioden, ved at de er skjøvet over i neste planperiode. Det fremkommer av §23, tabell 23.1.

8.3.3. Fremtidige byggeområder

Kommuneplanens arealdel 2018-2030 omfatter til sammen 582 daa byggeområder for boliger. Oversikten under (tabell 23.1) viser byggeområder for boliger i kommuneplanens arealdel 2008-2019.

8.3.4. Ubebygde byggeområder for boliger på utsiden av tettstedsgrensen

Forslaget til *Kommuneplanens arealdel 2018-2030* viser to ubebygde byggeområder for boliger på utsiden av tettstedsgrensen:

Felt B23 Solbergfoss - 20 dekar

Felt B24 Vamma – 10 dekar

Disse byggeområdene inngår i *Kommuneplanens arealdel 2008-2019* og er videreført som byggeområder for boliger, men kan ikke bygges ut før etter 2030 i forslag til *Kommuneplanens arealdel 2018-2030*.

Tabell 23.1 Alle avsatte utbyggingsområder for bolig i plankartet.					
Ihlen – Rom – Kråkås: 45-50%					
Felt	Områdenavn	daa	b/daa (veil.)	antall boenheter (veiledende)	Rekkefølgebestemmelse
B1	Tovengen	50	2,25	112	Tillates ikke bygget ut før 2030
B2	Ihlenåsen	100	2,25	225	Tillates ikke bygget ut før 2030
B3	Rom nordre	45	2,25	100	Resterende areal (105 daa) tillates ikke bygget ut i planperioden.
B0	Romskollen	50	2,5	150	Tillates bygget ut i planperioden
B4	Rom søndre	100	2,25	225	Tillates bygget ut i planperioden
B5	Ødegård park	43	3	120	Tillates bygget ut i planperioden
B15	Stenbøl	35	2,25	78	Tillates ikke bygget ut før 2030
	Maksimalt tillatt: 238 daa			(590 enh.)	
Innenfor 2 km – sentralt: 30%					
B10	Nygård/Løken	65	3	195	Tillates bygget ut i planperioden
B11	Vest for N.parken	6	2	12	Tillates bygget ut i planperioden
B20	Hon	80	2,25	180	Tillates bygget ut i planperioden En noe lavere tetthet kan vurderes.
B22	Nygård	10	1	7	Tillates bygget ut i planperioden
B24	Askimjordet	1,2	1	1	Tillates bygget ut i planperioden
	Maksimalt tillatt: 162 daa			(395 enh.)	
Utenfor 2 km – sentrumsnært: 12%					
B6	Kolstad	5	1	5	Tillates bygget ut i planperioden
B7	Berglia	4	1	4	Tillates bygget ut i planperioden
B17	Solbergfossveien	18	1,25	25	Tillates bygget ut i planperioden
B18	Hol rideskole	25	2	50	Tillates bygget ut i planperioden
B21	Sekkelsten	20	3	60	Tillates bygget ut i planperioden
	Maksimalt tillatt: 72 daa			(145 enh.)	

8.4. Byggeområder for næring

§ 24. i bestemmelsene og retningslinjene redegjør for nye byggeområder for næring. Disse byggeområdene omfatter både ubebygde byggeområder som videreføres fra *Kommuneplanens arealdel 2008-2019* og nye byggeområder som det er behov for fram til 2030.

8.4.1. Fremtidige næringsområder i planen

Kommuneplanens arealdel 2018-2019 omfatter til sammen 483 dekar nye byggeområder for næring.

Oversikten under viser ubebygde byggeområder for næring (bygging ikke igangsatt) som er satt av i kommuneplanens arealdel 2008-2019:

Felt N1	Ihlen Industriområde	59 dekar
Felt N2	Næringsparken (flere felt)	25 dekar
Felt N3/NF3	Hon – Sekkelsten	313 dekar
Felt N/F1	Sekkelsten sør for Eidsbergveien (flere mindre felt)	60 dekar
Sum		457 dekar

Disse byggeområdene inngår i *Kommuneplanens arealdel 2008-2019* og er videreført som byggeområder i forslag til *Kommuneplanens arealdel 2018-2030*.

Det er satt av noe nytt areal til byggeområder for næring i ny arealdel, jf. oversikten under:

Felt N5	Moenkrysset	1 dekar
Felt N6	Sekkelsten sør for jernbanen	25 dekar
Sum		26 dekar

8.4.2. Handelsvirksomheter i byggeområder for næring

§ 24. i bestemmelsene og retningslinjene angir følgende forutsetninger for handelsvirksomheter i byggeområdene for næring

Felt N5 (ved Moenkrysset) kan kun benyttes til veiserviceanlegg. Etablering av næringsområdet N6 Sekkelsten sør for jernbanen tillates kun dersom området får planskilt atkomst.

Avlastningsområde for handel med plasskrevende varer er vist som kombinert formål næring og forretning. Innenfor det kombinerte formålet tillates både næring og handel med plasskrevende varer. Innenfor fremtidig kombinert formål næring/forretning (N/F3) tillates maksimalt 60 dekar handel med plasskrevende varer. Ytterligere detaljering av formålene skal gjøres i reguleringsplan.

I samsvar med kommunens byutviklingsstrategi skal etablering av handel med plasskrevende varer utenfor sentrumsområdet i størst mulig grad begrenses.

8.5. Byggeområde sentrumsformål

§ 25. i bestemmelsene og retningslinjene angir forutsetninger for området satt av til sentrumsformål.

I området for sentrumsformål inngår underformålene forretning, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting, kontor og boliger, hotell og grøntstruktur tilhørende bebyggelsen. Hvilke underformål som er aktuelle i den enkelte plan fastsettes ved utarbeidelse og behandling av reguleringsplaner.

Følgende forutsetninger inngår som grunnlag for reguleringsplaner og tiltak:

- Satsing på byutvikling
- Hensynssone for Storgata skal sikre helhetlig utvikling og ivaretagelse av kvaliteter.
- Sone for omforming og fornyelse – skal sikre aktive fasader og attraktive byrom.
- Bestemmelser om krav til utforming av 1. etasje innenfor sentrumsformål.
- Krav om næringsandel.

Dersom målet om høy arbeidsplassvekst i Askim skal oppnås må en stor del av de nye arbeidsplassene etableres i sentrumsområdene med handels- og kontorarbeidsplasser. Retningslinjer til §§ 25 og 35 i bestemmelsene og retningslinjene angir minimum andel BRA (bruksareal) for næringsareal innenfor sentrumsformål. Høyest andel bruksareal for næring forutsettes i den sentrale del av byen.

§ 7. i bestemmelsene angir forutsetninger om lekeplasser og uteoppholdsareal i området satt av til sentrumsformål. Forutsetningene om lekeplasser og uteoppholdsareal i dette området innebærer reduserte arealkrav, sammenlignet med § 6. i bestemmelsene og retningslinjene, som omfatter øvrige byggeområder. Byggeområder for offentlig eller privat tjenesteyting Byggeområder for offentlig eller privat tjenesteyting inngår som underformål i område satt av til sentrumsformål.

Følgende nye byggeområder er satt av til offentlig tjenesteyting:

Felt T1 Løken – 20 dekar (bokollektiv for demente, omsorgsboliger og boliger for eldre)

Felt T2 Moen – 10 dekar (utvidelse Moen Skole)

Det er mulighet for utvidelser av Askim kommunes seks skolebygg. Askim kommune har mulighet for utvidelser i området ved Askim rådhus, området ved Askim sykehus/Helsehuset og Løkentunet (sykehjem og omsorgsboliger). Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Det er avsatt følgende fremtidig formål i plankartet:

Massedeponi, felt MD på eiendommen 54/8. Fordelt på to felt utgjør dette til sammen ca. 12 daa.

Det er i §19 stilt et generelt krav om reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

8.6. Jordvern

Som følge av innspill og innsigelser basert på jordvern i høringsperioden ble utbyggingsområder tatt ut etter høringsperioden.

Revidert planforslag omfatter 582 daa til boligareal. 433 daa er areal som ligger inne i gjeldende plan, og disse arealene er i hovedsak ikke dyrka eller dyrkbar mark. 149 daa er nye utbyggingsområder som omfatter ca. 45 daa dyrket mark og 70 daa dyrkbar mark. Det totale omfanget at dyrka/dyrkbar mark til bolig er dermed 115 daa i revidert planforslag.

Dyrkbar mark - arealer i revidert planforslag utgjøres av:

- B20 Hon - 44 daa. Dette er skogsområde i dag.
- B11 Vest for Næringsparken - 6 daa. Skogområde.
- B7 Berglia – 4 daa. Regulert.
- B13 Rud øvre – 4,5 daa. Beite.
- B14 Løkkrokroen – 11 daa. Inneklemte i flere felt.

Dyrkamark - arealer utgjøres av:

- B18 Hol rideskole - 25 daa, middels jordkvalitet.
- B17 Solbergfossveien, 13,5 daa fordelt på flere spredte felt, lav jordkvalitet
- B13 Rud øvre – 6,5 daa, lav jordkvalitet.

Omfanget av næringsareal ble redusert i revidert planforslag. Avsatte utbyggingsområder utgjør i revidert plan 457 daa eksisterende og 25 daa nytt utbyggingsareal, til sammen 482 daa.

Dyrkbar mark-arealer i revidert planforslag utgjøres av:

- N6 Sekkelsten sør for jernbanen – 20 daa, skogsområde i dag.
- N2 Næringsparken - 25 daa (inneklemte areal på flere felt, ikke aktuelt å dyrke opp)

Dyrkamark-arealer utgjøres av

- N3 Hon – Sekkelsten, 313 daa.

8.7. Konsekvensutredning av forslag til nye byggeområder

Konsekvensutredning av forslag til ny arealbruk, datert 09.06.2017 redegjør for alle søknader og forslag om nye byggeområder, både fra grunneiere og utbyggere samt Askim kommunes forslag. Dette dokumentet beskriver og vurderer forslagene, redegjør for alternativer og omfatter beslutninger om hvilke forslag til nye byggeområder som skal tas med i forslaget til *Kommuneplanens arealdel 2018-2030*. Forslagene til nye byggeområder går fram av avsnittene under.

9. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

9.1. Datatilknytning

§ 26. i bestemmelsene og retningslinjene angir at det ved utbygging i nye byggeområder skal legges til rette for høyhastighets datatilknytning til hvert enkelt bygg (bredbånd). Breddbånd har stor betydning for innbyggere, næringsliv og offentlige virksomheter og er en viktig del av infrastrukturen.

9.2. Byggegrenser langs vei

§ 27 angir byggegrenser langs fylkesveier i kommunen i samsvar med vegloven §29 og vedtak i Østfold fylkeskommune av 28.5.2018. Bestemmelsen er tatt inn for å sikre en mer enhetlig praksis ved behandling av blant annet dispensasjonssaker.

9.3. Parkering

§ 28. i bestemmelsene og retningslinjene angir normer og forutsetninger for parkering for biler og sykler. Det stilles blant annet krav om tilrettelegging for lading av el-bil og el-sykkel ved alle biloppstillingsplasser for bolig og ved 10% av biloppstillingsplasser for næringsformål og offentlig parkering.

9.4. Jernbane og kollektivtrafikk

Østfoldbanens Østre linje og Askim jernbanestasjon/kollektivterminal (tog, buss, drosje og parkering) er vist på plankartet. Anlegg for park (bil og sykkel) and ride (buss) ved Krosby er også vist på plankartet.

9.5. Veiforbindelse mot vest i Askim sentrum

For å vurdere mulighetene for en ny veiforbindelse er det gjennomført en forstudie. Grunnlaget for vurderinger og beslutninger går fram av følgende dokumenter:

- Utarbeidelse av forstudie for veiforbindelse mot vest i Askim sentrum, rapport datert 06.12.2016
- Forstudie veiforbindelse Askim vest – Trafikkanalyse, rapport datert 06.12.2016
- Utarbeidelse av forstudie for veiforbindelse mot vest i Askim sentrum – Plankart med alternative løsninger, datert 06.12.2016

Nye veiforbindelser alene vil ikke løse trafikkutfordringene i Askim sentrum. Med planlagt ny utbygging og økt aktivitet må det uansett gjennomføres tiltak som medfører redusert biltrafikk, samt bygge parkeringshus i utkanten av de mest sentrale sentrumsområdene.

Det er lagt inn følgende forutsetninger om nye veianlegg:

- a. Bru over jernbanen i Brugata til T-kryss i Osloveien (Fv128)¹
- b. Dr. Randersgate stengt for gjennomkjøring fra Skolegata/Eidsbergveien mot jernbaneovergangen

¹ Bru over jernbanen i Brugata til T-kryss i Osloveien er med i kommuneplanens arealdel 2008-2019

- c. «Solkrokenforbindelse» fra Dr. Randersgate/Kirkegata til Solkroken/Trøgstadveien (bak Frelsesarmeen)² er tatt ut.
- d. Miljøgate i Eidsbergveien og Torgata³
- e. Miljøgate som omfatter Storgata fra Eidsbergveien fram til Henstad plass samt parkeringsplassen ved torget

9.6. Øvrige veiforbindelser

Østre Ringvei mellom Eidsbergveien og Henstad Allé har vært inne på Askim kommunes arealplaner fra 60-tallet (generalplan, kommuneplan og reguleringsplan), uten at det er fattet vedtak om gjennomføring. Denne veiforbindelsen er ikke tatt med i forslag til Kommuneplanens arealdel 2018-2030.

Schuckertlinna fram til Krosby ble opparbeidet i 2017/18 og er vist som eksisterende vei på plankartet. Ny Fv115 fram til Vammabrua og ny E18 er fullført siden forrige kommuneplan og er nå vist som eksisterende vei på plankartet.

Øvrige nye veiforbindelser som er vist på plankartet er:

- Omlegging av Vammaveien fra Fv115 til Revaugveien Fv734
- Forlengelse av Sagveien til Rakkestadveien Fv124
- Miljøgate i Henstad Allé vest for Edwin Ruudsgate og øst for Edwin Ruudsgate Fv740

9.7. Gang- og sykkelveier, fortau og turveier

Gang- og sykkelveiene, fortauene og turveiene er viktige for transport, trafikkikkerhet og for rekreasjon. Eksisterende veier for gående og syklende (gang- og sykkelveier fortau, turveier – inkludert lysløypene) er vist på plankartet.

Gang- og sykkelvei langs Schuckertlinna fram til Krosby blir opparbeidet i 2017 og er vist som eksisterende gang- og sykkelvei på plankartet.

Øvrige gang- og sykkelveier og fortau som er tatt med på plankartet er:⁴

- Gang- og sykkelveier i de grønne korridorene Høyendal-Magnhildrud-Henstadskog-Grønlund/Guderud og Magnhildrud-Østli/Granås-Gartneriveien
- Gang- og sykkelvei langs Tømmeråsveien (Sekkelstenkrysset-Korsgårdkrysset) Fv738
- Gang- og sykkelvei langs Solbergfossveien (Bergerkrysset-Kolstadkrysset) Fv738

9.8. Vannrenseanlegg og avløpsrenseanlegg

Askim kommunes vannrenseanlegg ved Kykkelsrud er et fullrenseanlegg med vann fra Glomma. Vannrenseanlegget leverer vann til Askim og Skiptvet og kan benyttes som reservevann til Spydeberg, Trøgstad og Eidsberg.

Avløpsrenseanlegget ved Revaug er organisert som et interkommunalt selskap (AHSA IKS) og renser avløp (spillvann) fra Askim, Hobøl og Spydeberg. Kommunene Askim, Hobøl og Spydeberg eier det interkommunale selskapet.

9.9. Anlegg for avfallsbehandling

Anlegget for avfallsbehandling på Stegen er organisert som et interkommunalt selskap (IØR IKS) for husholdningsavfall og som aksjeselskap (Retura AS) for næringsavfall. Kommunene Askim, Eidsberg, Hobøl, Marker, Skiptvet og Spydeberg eier det interkommunale selskapet. AHSA IKS eier Retura AS.

² «Solkrokenforbindelsen er med i Kommuneplanens arealdel 2008-2019 og er med i reguleringsplan

³ Eidsbergveien mellom Dr. Randersgate og Edwin Rudsgate, Dr. Randersgate mellom Skolegata og Jernbanegata og jernbanegata fram til Vammeveien er vist som miljøgate i kommuneplanens arealdel 2008-2019

⁴ Alle disse er med i Kommuneplanens arealdel 2008-2019.

10. Grønnstruktur

§ 29. i bestemmelsene og retningslinjene angir retningslinjer for grønnstrukturen. Grønnstrukturplan, vedtatt av Bystyret i sak 71/97 og Grønn kartlegging, datert 09.01.2007 skal være med som vurderingsgrunnlag for arealutnyttelse og ved behandling av konkrete saker. Ved all arealdisponering, inklusive spredt boligbygging, spredt næringsvirksomhet og iverksettelse av tiltak som berører arealbruk skal dyr og planters leveområder vurderes.

11. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNF områder)

11.1. Eksisterende boligbebyggelse i LNF-områder

§ 30. i bestemmelsene og retningslinjene angir følgende forutsetninger for godkjenning av mindre tiltak på bebygd eiendom:

- *Tiltak i LNF-område som faller inn under bestemmelsene i byggesaksforskriften (SAK10) § 3-1 om Mindre tiltak på bebygd eiendom, og § 4-1 om Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse, tillates så fremt samlet bebygd areal for tomten ikke overstiger %-BYA = 20% ikke medregnet utvendig parkering.*

11.2. Spredt boligbygging i LNF områder

§ 32.1 i bestemmelsene og retningslinjene definerer hva som anses som spredt boligbebyggelse:

- *Spredt boligbygging er bolig på fradelt tomt i LNF-område. Det tillates oppføring av enten 1 enebolig eller 1 enebolig med sekundærleilighet med tilhørende garasjer, uthus m.v.*

§ 32. angir videre forutsetninger om hvilke vurderinger som skal gjennomføres og hvilke hensyn som skal tas ved behandling av søknader om nye boliger i LNF områder. Spredt boligbygging i Askim skal kun skje i tilknytning til eksisterende grender i kommunen.

11.3. Nye næringsvirksomheter i LNF områder

Retningslinjene i § 33. angir retningslinjer for nye næringsvirksomheter på landbrukseiendommer:

- *I LNF-områder kan det godkjennes småskala næringsvirksomheter som er tilpasset gårdens ressursgrunnlag (stedbunden produksjon, aktiviteter og tjenester).*

§ 33. angir videre forutsetninger om hvilke vurderinger som skal gjennomføres og hvilke hensyn som skal tas ved behandling av søknader om nye næringsvirksomheter i LNF områder. Det er viktig å sikre mulighetene for at landbrukseiendommene kan brukes og utvikles i aktiv næringsutvikling, både med ny næringsvirksomhet knyttet til stedbunden næring og ny næringsvirksomhet som ikke er knyttet til stedbunden næring. Eksempler på hva som kan være aktuelle nye næringsvirksomheter er:

- Utleie av jakt- og fiskerettigheter, andre naturbaserte reiselivstilbud, overnatting i eksisterende bygninger på et gårdsbruk
- Produksjon og salg av matspesialiteter, servering på gården
- Ulike opplevelses og kulturtilbud, salg av kunst og håndverk,
- Vedproduksjon og gårdssag,
- Utleie av lokaler og lager i eksisterende bygninger
- Helse, -omsorgs- og avlastningstilbud, skolerelaterte tjenester og gårdsbarnehage, som går under «Inn på tunet».

12. Bruk og vern av vassdrag, med tilhørende strandsone

§ 34 i bestemmelsene og retningslinjene angir forutsetninger for utarbeidelse av planer og gjennomføring av tiltak:

- Arbeid og tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 nærmere enn 100m fra Glomma kan ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan
- Kanalisering og bekkelukking er ikke tillatt uten søknad.

Retningslinjene i §34 angir hvilke vurderinger som skal gjennomføres, hvilke hensyn som skal tas og om det skal stilles plankrav for å kunne gjennomføre arbeid og tiltak.

Bekkene i Askim, inkludert kantsonene, er utsatte og sårbare deler av naturressursene i Askim. Bekkene med kantsoner må tas særskilt vare på for å redusere næringsavrenningen til vassdrag og for å bevare det biologiske mangfoldet.

13. Hensynssoner

§ 35. i bestemmelsene og retningslinjene angir forutsetninger for utarbeidelse av planer og gjennomføring av tiltak i disse områdene. Oversikt datert 11.4.2018 viser hensynssoner i kommunen. Hensynssonene er angitt med H-navn og nummer på plankartet:

- H220 – Støysone
- H310 – Sone for ras- og skredfare
- H370 – Sone for høyspennings luftledninger
- H530 – Sone med særlig hensyn til friluftsliv
- H550 – Sone med særlig hensyn til landskap og naturmiljø
- H570 – Sone for bevaring av kulturmiljø
- H730 – Båndlegging etter annet lovverk
- H820 – Sone med krav om omforming og fornyelse

14. Plandokumenter

Kommuneplanens arealdel 2018 – 2030 består av følgende dokumenter:

- Plankart, datert 3. mai 2018. (Juridisk bindende)
- Bestemmelser og retningslinjer, datert 3.mai 2018. (Juridisk bindende)
- Vedlegg til bestemmelser og retningslinjer: *Oversikt over hensynssoner, 3. mai 2018.*
- Vedlegg til bestemmelser og retningslinjer: *Oversikt over gjeldende reguleringsplaner i Askim kommune som er i samsvar med arealdelen til kommuneplan i Askim, 3. mai 2018.*
- Planbeskrivelse datert 3. mai 2018.
- Vedlegg til planbeskrivelse: *Konsekvensutredning med ROS-vurdering, 3. mai 2018.*
- Vedlegg til planbeskrivelse: *ROS-analyse, datert 3. mai 2018.*

Forstudie for veiforbindelse i sentrum:

- Rapport: *Forstudie for veiforbindelse mot vest i Askim sentrum, 06.12.2016 (Norconsult).*
- Trafikkanalyse: *Forstudie veiforbindelse Askim vest, 06.12.2016 (Norconsult).*
- Plankart med alternative løsninger: *Forstudie for veiforbindelse mot vest i Askim sentrum, 06.12.2016 (Norconsult).*

Temakart:

- Temakart naturfare - Aktsomhetsområde for flom og vannansamlinger, 13.06.2017.
- Temakart sentrum - Bevaring kulturmiljø og gjennomføringssone

Vedtak:

- Bystyrets vedtak 3.5.2018.
- KMDs vedtak i brev av 14.11.2018.

