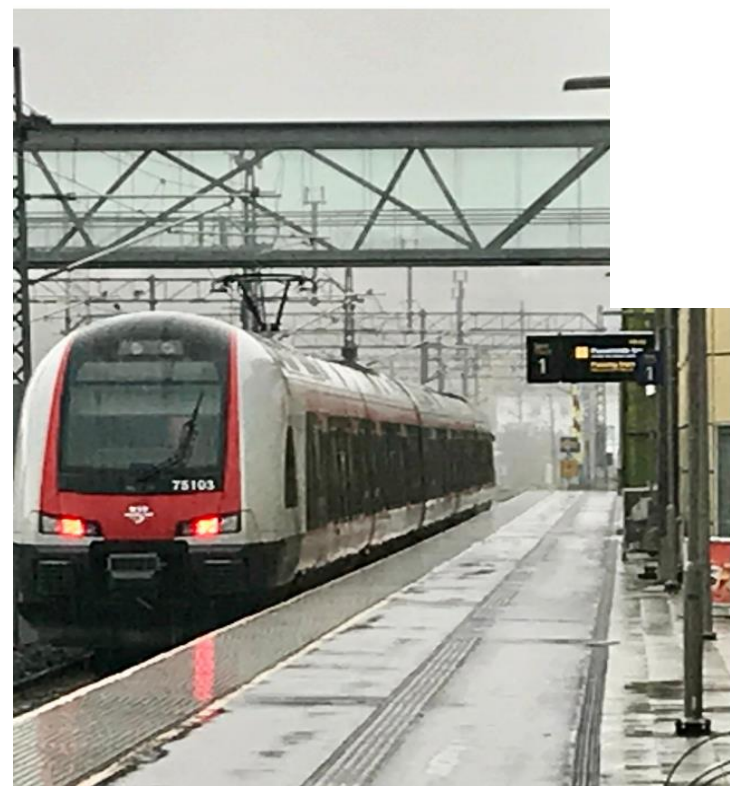


KOMMUNEPLANENS AREALDEL
2024 – 2035

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE

Oppdatert etter vedtak 06.02.2024



1. Bakgrunn og føringer	3
2. Hovedtrekkene i planforslaget – sammendrag.....	7
3. Arealregnskap	10
4. Viktig tema i planen – oppfølging av arealstrategier	19
5. Samlet konsekvensutredning av planforslaget	26
6. Vedlegg arealregnskap.....	30

Lenker til kart:

[PLANKART](#)

[TEMAKART](#)

1. Bakgrunn og føringer

Hva er kommuneplanens 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. 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. Planarbeidet hjemles i plan- og bygningsloven (pbl). Planprogram for kommuneplanens arealdel 2023-2034 ble fastsatt 15. februar 2022.

Arealdelen skal ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, jf. plan- og bygningsloven § 4-2. Den skal angi hvilke vurderinger som har ført fram til den foreslåtte planen, og hvilke rammebetingelser planen bygger på. Det skal framgå av planbeskrivelsen hvordan nasjonale mål og retningslinjer og overordnede planer for arealbruk, er ivarettatt.

Mål for arbeidet

Den første kommuneplanens arealdel for Indre Østfold kommune (IØK) etter kommunesammenslåingen 1. januar 2020, 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.

Føringer for arbeidet



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.

Kommuneplanens samfunnsdel

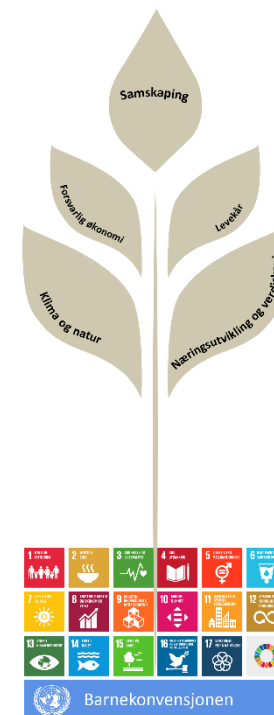
Den viktigste føringen for arbeidet med kommuneplanens arealdel er kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi 2021-2032 [Sammen om framtida](#), som ble vedtatt av kommunestyret i juni 2021. Med utgangspunkt i kommunens utfordrings- og mulighetsbilde peker samfunnsdelen ut fem satsingsområder med mål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

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

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.



Arealstrategi

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

Arealstrategien legger føringer om 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.

Arealstrategien vektlegger også utfordringer og ansvar knyttet til klima og natur.

Overordnede prinsipper for utbygging:

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

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 de nasjonale forventningene til planleggingen og nasjonal politikk på viktige områder:

- [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#), fastsatt 2018
- [Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#), fastsatt 2014
- [Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen](#), fastsatt 1995
- [Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag](#), fastsatt 1994
- [Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging](#), fastsatt 2021
- [Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging](#), fastsatt 2012

[Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging](#)

[Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2022](#)

[Stortingsmelding 16 \(2019 – 2020\) Nye mål i kulturmiljøpolitikken](#)

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

[Nasjonale mål for vann og helse 2014](#)

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 2020-2024](#)

[Fylkesplan for Østfold – Østfold mot 2050](#)

[Regionale planer, oversikt](#)

[Regional vannforvaltningsplan \(2022-2027\)](#)

Lokale føringer

Kommunale planer og prosjekter med betydning for arealbruk og utarbeidelse av forslag til arealdel:

Vedtatte planer:

[Lenke til vedtatte planer, strategier og kunnskapsgrunnlag](#)

Kommunedelplan for vann og avløp

Planer under utarbeidelse:

Kommunedelplan idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv

Helse- og mestringsplan (behov og prioriteringer i helse- og omsorgstilbudet)

Helhetlig boligplan

Relevante prosjekter:

[Mobilitetsprosjektet \(temaplan for reduserte klimautslipp fra transport, i kombinasjon med utvikling av tettstedene.\)](#)

Sammenstilling tidligere naturkartlegginger

[Stedskompasset \(dialogverktøy for stedsutvikling brukt på lokale verksteder\)](#)

[Klimagassutslipp og arealbruksendringer – karbonkonsekvenser av planlegging](#)

Øvrige dokumenter:

Overordnet risiko- og sårbarhetsanalyse Indre Østfold kommune 2019

Beredskapsplan Indre Østfold kommune av 2019

Grunnlagsdokumentet 2019

2. Hovedtrekkene i planforslaget – sammendrag

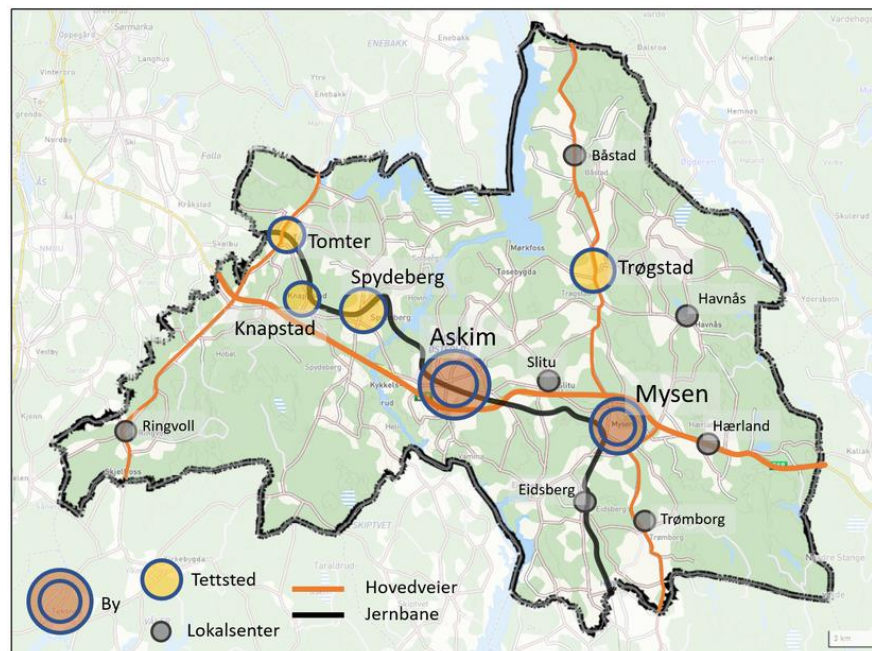
Én plan for hele kommunen

Etter sammenslåingen av de fem tidligere kommunene har Indre Østfold kommune i vel tre år styrt etter fem til dels svært ulike arealdeler. Behovet for en ny kommuneplanens arealdel er derfor stort, og dette har vært den viktigste oppgaven i dette planarbeidet.

En ny arealdel er en viktig del av arbeidet med å bygge ny kommune, og vil gi et samlet grep om arealutviklingen i hele kommunen. Med ny kommune som ståsted har helhetlige vurderinger gått på tvers av gamle kommunegrenser. Samtidig er planforslaget i tråd med føringene i samfunnsdelen, som blant annet slår fast at senterstrukturen skal videreføres.

En stor oppgave i arbeidet med forslag til ny arealdel har vært harmonisering av plankart, bestemmelser og retningslinjer. De tidligere kommunene har her hatt ulik praksis, og det har ikke vært ens forståelse av hvordan ulike hensyn skal ivaretas gjennom regelverket. Dette er søkt løst i planforslaget, etter omfattende gjennomgang av gjeldende arealdeler og forarbeidene til disse. Målet er at denne ryddesjauen gir oss en ny arealdel som vil være en god plattform å bygge videre på i kommende kommuneplanprosesser.

Vedtaksår for kommuneplanens arealdel i de tidligere kommunene:				
Askim	Eidsberg	Hobøl	Spydeberg	Trøgstad
2018	2019	2016	2016	2018



Med fem forholdsvis nylig vedtatte arealdeler som utgangspunkt, er flere deler av tidligere planer videreført. Dette gjelder for eksempel i stor grad bruk av hensynssoner, der endringene i dette planforslaget først og fremst består av konsekvent bruk av hensynssoneseriene og gjennomgående planbestemmelser/retningslinjer.

For planbestemmelsene har harmoniseringen medført noe større endringer, i første rekke knyttet til struktur og omfang. På flere områder er det videreføring også av bestemmelser, men i en enhetlig form.

Samlet sett anses konsekvensene av harmoniseringen som overveiende gunstige, både med tanke på videre forvaltning av plan, men også som grunnlag for framtidige rullinger av kommuneplanens arealdel.

Bærekraftig utvikling i hele kommunen

Planforslaget legger til rette for en arealutvikling i samsvar med mål og strategier i samfunnsdelen, ikke minst arealstrategiene. Føringerne er fulgt opp blant annet med å legge til rette for befolkningsvekst i alle byer, tettsteder og lokalsentre og slik sett opprettholde bosettingsmønsteret. Dette er i hovedsak videreføring av historisk vekst. Samlet sett for hele kommunen legges det opp til en årlig befolkningsvekst i planperioden på 1,1 %.

Senterstruktur i Indre Østfold

BYER	TETTSTEDER	LOKALSENTRE
Mysen, Askim	Spydeberg, Tomter, Knapstad, Skjønhaug	Ringvoll, Slitu, Båstad, Havnås, Hærland, Trømborg, Eidsberg stasjon

For å bidra til en mer bærekraftig befolkningssammensetning er det lagt vekt på en boligutvikling som skal gjøre kommunen attraktiv for barnefamilier og yrkesaktive. Store deler av arealreserven for boligbebyggelse på nye områder er frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Det er også i bestemmelser og retningslinjer lagt til rette for sentrumsnære boligtyper mer egnet for barnefamilier, noe som kan gi en god og mangfoldig befolkningssammensetning også i sentrum av byer og tettsteder. Også fortetting med gode bolig- og bomiljøkvaliteter er forsøkt ivarettatt i bestemmelser og retningslinjer. Det

er gitt bestemmelser for sosiale boformer og bofelleskap, noe som kan bidra til styrket sosial bærekraft og mer aldersvennlig samfunn.

Adgangen til spredt boligbebyggelse i LNF videreføres i planforslaget, men i begrenset omfang. Det tillates ny spredt boligbebyggelse inntil 5 % av den totale årlige boligbyggingen, som ligger på ca. 250 boenheter. Det åpnes ikke for spredt boligbebyggelse nærmere enn 2 kilometer fra tettstedsbebyggelsen. For byene er grensen 3 km.

Styrket vern av matjord er gjennomgående i planforslaget. Hensynet til jordvern har veid tungt i vurderingen av arealutviklingen, både for eksisterende og nye utbyggingsområder. Nærmere 550 daa dyrka mark og 65 daa dyrkbar mark tilbakeført fra utbyggingsformål til LNF-formål i planforslaget. I nye bolig-, næring- og samferdselsformål beslaglegges kun 4 daa dyrket mark. Utvidelse av Stegen avfallsstasjon legger beslag på 37,5 daa dyrket mark, her er det samtidig forutsatt at 27 daa skal tilbakeføres til jordbruksarealer etter endt deponidrift. Nye framtidige formål i planen beslaglegger til sammen oppunder 300 daa dyrkbar mark. Ca. halvparten av dette er utvidelsen av Holtskogen næringsområde.

Hensyn til natur, friluft og vannmiljø var ulikt håndtert i de tidligere 5 kommunene og hensynssonene er i ny plan i stor grad lagt på felles nivå. Det er tatt noe større hensyn til naturmangfold og særlig spredningsmuligheter for vilt og andre arter. Det er tatt økt hensyn til karbonutslipp som følge av arealbruksendringer og til klimatilpasning, vannmiljø og drikkevann.

Tilrettelegging for næringsutvikling og verdiskaping er viktige arealstrategier. I planforslaget er det lagt vekt på å bygge opp under

eksisterende næringsområder, i form av nye tilliggende arealer. Det samme gjelder massedeponi, der nye areal er lagt inn som utvidelser av etablerte deponier.

En hensiktsmessig og robust arealreserve

De tidligere kommunene har hver for seg – og delvis i konkurranse med hverandre – bygget opp en betydelig arealreserve, særlig knyttet til boligbebyggelse. Dette er reserver både i reguleringsplaner og framtidige byggeområder avsatt i kommuneplanens arealdel. Reservene er fordelt over hele kommunen. I arbeidet med ny arealdel har derfor helhetlige vurderinger på tvers av tidligere kommunegrenser vært en viktig oppgave.

I planforslaget er arealreserven til bolig forsøkt tilpasset en befolkningsvekst på 1,1 % årlig. Det er mer krevende å anslå behov knyttet til næringsareal, men også her var reserven betydelig i tidligere arealdeler. Areal for utvidelse av eksisterende massedeponier utgjør også en betydelig del av framtidige areal i planforslaget.

En betydelig andel av arealbruksendringene er tilbakeføring til LNF-formål av avsatte byggeområder i tidligere arealdeler, som følge av

- justering av arealreserven i forhold til behov
- jordvern hensyn
- at arealene har ligget inne lenge uten at reguleringsarbeid er igangsatt, eller at reguleringsarbeid har stoppet opp. Se også kapittel 3 Arealregnskap.

De framtidige byggeområder som er beholdt eller lagt inn, er vurdert opp mot vedtatte arealstrategier. Nye arealer som er lagt inn er

konsekvensutredet. Konsekvensutredning for enkeltinnspill foreligger i eget vedlegg.

En balansert utbyggingstakt

For å sikre en bærekraftig samfunnsutvikling må teknisk og sosial infrastruktur bygges ut for å holde tritt med øvrig utvikling. Indre Østfold kommune har over flere år arbeidet for å bedre vann- og avløpssituasjonen, og utbyggingstakten må være slik at de nødvendige utbedringer kommer på plass i forkant av eller samtidig med utbygging i de ulike områdene. Det samme gjelder sosial infrastruktur, som barnehage, skoler og omsorgsbygg. Det er derfor utarbeidet rekkefølgebestemmelser i planforslaget.

3. Arealregnskap

Tabell med arealregnskap for alle formål og arealkategorier for gjeldende plan og for framtidig plan er lagt ved planbeskrivelsen som vedlegg Arealregnskap. Tabellene viser omfanget av utbyggingsformål, samferdselsformål, grønnstruktur, landbruks- natur og friluftformål (LNF) og formål i vann- og vassdrag.

For å harmonisere plankartene i 5 gjeldende planer er det foretatt en del tegnetekniske endringer. Det betyr at gjeldende og framtidig plan ikke kan sammenliknes direkte, men må oppfattes som et statusbilde for hver plan under ulike forutsetninger. Ved neste rullering av kommuneplanen vil imidlertid endringer i tallene kunne fortelle en hel del om hvordan arealbruken utvikler seg.

De viktigste tegnetekniske endringene i plankartet som får store konsekvenser for størrelsen på arealformålene er:

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

Arealer inn og arealer ut

Tabellene under omfatter de faktiske arealendringene i planen. Når nye arealer tas inn eller ubebygde områder tas ut av plankartet, er det nesten alltid LNF-formålet som minker eller øker. Dette fordi LNF-formålet er det formålet som i de alle fleste tilfellene er lagt på arealer som ikke er tatt i

bruk til bebyggelse og anlegg. Det er arealer til bolig og næring som beslaglegger mest LNF-areal.

AREALER UT

Tabellen under viser arealer tatt ut av gjeldende kommuneplaner og tilbakeført til LNF.

Arealer ut	Totalt	Dyrket mark	Dyrkbar mark
Bolig	272 daa	48 daa	10 daa
Næring	362 daa	309 daa	45 daa
Idrettsanlegg	136 daa	30 daa	10 daa
Tjenesteyting	77 daa	77 daa	-
Deponier	96 daa	84 daa	-
Avrundet sum:	943 daa	548 daa	65 daa

For boligareal har driveren for tilbakeføring til LNF i stor grad vært manglende behov, og i mindre grad jordvern. Jordvernet har imidlertid vært en viktig årsak til at næringsarealer er tatt ut, og for at areal til tjenesteyting er tatt ut (Løkenjordet i Spydeberg). For de andre områdene som er tilbakeført er årsaken endret bruk (for eksempel deponi som er ferdig fylt og en skytterbane som er nedlagt).

AREALER INN

Det er til sammen lagt inn 1647 daa nytt framtidig formål i arealdelen, se figur under.

Arealer inn – alle typer arealendringer	Totalt	Dyrket mark	Dyrkbar mark
Boligarealer	274 daa	0 daa	92 daa
Gjenbruksprosjekter	295 daa	0 daa	0 daa
Næringsarealer inkl. spredt	404 daa	0 daa	152 daa
Tjenesteyting	34 daa	0 daa	7 daa
Kombinert bebyggelse og anlegg	337 daa	0 daa	40 daa
Parkareal (bypark)	12 daa	12 daa	0 daa
Samferdselsformål	8 daa	4 daa	0 daa
Deponi/reanseanlegg	283 daa	37,5 daa	14 daa
SUM	1647 daa	54 daa	309 daa

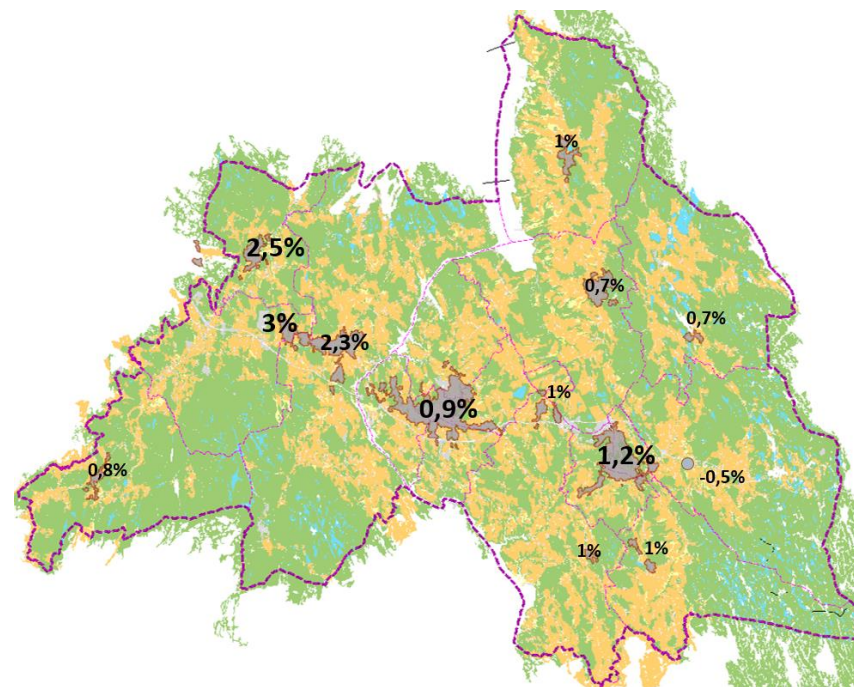
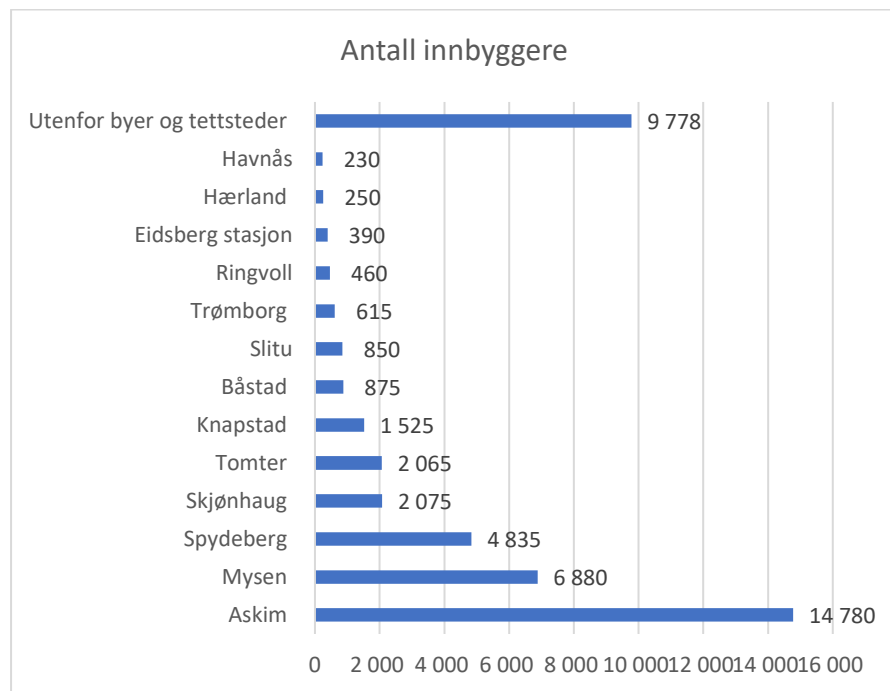
Omfanget av utbyggingsområder for bolig på LNF er etter høringen redusert fra 646 daa til 274 daa. Næringsarealer er nedjustert fra 470 daa til 404 daa. Årsaken er blant annet at Holtskogen er noe redusert i størrelse, at arealet ved Lundeby (NÆ2-7) er nedjustert og fordi Sletner sør (KBA7) er flyttet til kategorien kombinerte formål. Etter høringen er oversikten utvidet til også å omfatte og synliggjøre Andre typer bebyggelse og anlegg (deponi, avfallsstasjon og renseanlegg) på LNF.

Tabellen under viser nye utbyggingsområder som berører LNF:

Arealer inn	Totalt	Dyrket mark	Dyrkbar mark
Boligarealer på LNF	274 daa	0 daa	92 daa
Næringsarealer (inkl. spredt næring) på LNF	404 daa	0 daa	152 daa
Samferdselsformål på LNF	8 daa	4 daa	0 daa
Tjenesteyting på LNF	7 daa	0 daa	7 daa
Kombinerte formål på LNF	50	0 daa	40 daa
Andre typer bebyggelse og anlegg på LNF	283 daa	37,5 daa	14 daa
SUM	1026 daa	41,5 daa	305 daa

Behovsvurdering – boligutbygging

Behov for boligareal er vurdert ut fra innbyggerveksten. Figuren under viser innbyggertall i kommunens 13 byer og tettsteder i 2021, som varierer fra 14780 i Askim ned til 230 innbyggere på Havnås. For Hærland som ikke har en avgrenset tettbebyggelse, er innbyggertallet stipulert. Utenfor det som er definert som by og tettsted, på bygda, bor nesten 9800 innbyggere, det tilsvarer over 20% av kommunens innbyggere.



Gjennomsnittlig %-vis vekst eller historisk vekst er vist i kartutsnittet over. Historisk vekst i stedene er beregnet vha. Kompas, og baserer seg blant annet på veksthistorikk tilbake til 1995. For Hærland, som har hatt en befolkningsnedgang, er veksttallet som ligger til grunn for planforslaget endret fra -0,5% til +0,7%.

Veksten i innbyggertall har i de siste 25 årene i hovedsak kommet i tilknytning til byene, tettstedene og lokalsentrene. Veksten er markant større i vest enn i øst. Dette gjelder særlig tettstedene Spydeberg, Knapstad og Tomter. Planforslaget baserer seg på videreføring av historisk vekst i byene, tettstedene og lokalsentrene. De historiske veksttallene til sammen, inkludert 0,25 % vekst i bygdene, tilsvarer en befolkningsøkning på rundt 1,1% for hele kommunen sett over ett.

Sted	Historisk %-vis vekst	Årlig innbyggervekst i antall innbyggere	Årlig boligbehov i antall boliger
Askim	0,9	130-150	70-75
Spydeberg	2,3	110-145	55-70
Mysen	1,2	80-90	45
Tomter	2,5	50-70	25-35
Knapstad	3,0	45-65	25-30
Skjønhaug	0,7	14-15	≤ 7
Båstad	1,0	9	≤ 5
Slitu	1,0	9	≤ 5
Trømborg	1,0	6	3
Ringvoll	0,8	4	≤ 2
Eidsberg stasjon	1,0	4	≤ 2
Hærland	0,7	2	≤ 1
Havnås	0,7	2	≤ 1
Bygdene	0,25		
			Totalt: 250 - 280

Tabellen viser forholdet mellom %-vis vekst, årlig innbyggervekst og årlig boligbehov. Prognoser for boligbehov er beregnet ut fra at innbyggertallet øker med to innbyggere for hver ny bolig som bygges. Fra-til-tallene gjenspeiler økningen gjennom planperioden, for eksempel vil det i starten av planperioden være behov for ca. 250 boliger som øker til ca. 280 årlig mot slutten av planperioden. Figuren viser at selv om Knapstad og Tomter har høyest vekst i prosent, er boligbehovet målt i antall boliger fortsatt størst i Askim, Spydeberg og Mysen. Dette er relativt grove tall, men gir en god indikasjon på vekst. For de mindre stedene er beregninger om vekst og boligbehov mer usikre, fordi det er lave tall og boligbyggingen varierer mye fra år til år.

Forklaring av begreper:

Planperiode: Kommuneplanens tidshorisont på 12 år.
Planreserve: *Kommuneplanreserver* er arealer som i kommuneplankartet er avsatt til utbyggingsformål, men som ikke har reguleringsplan. *Reguleringsplanreserver* er avsatt til utbyggingsformål på plankartet, og i tillegg er igangsatt regulering på eller er ferdig regulert, men ennå ikke utbygd.

Begrepet *avsatt* brukes om arealer som er avsatt i kommuneplan, men som ennå ikke har vært gjennom en reguleringsprosess. De vil bli betegnet som framtidige i kommuneplankartet. Begrepet *regulert* brukes om arealer som er sikret gjennom en vedtatt reguleringsplan. Arealene endrer status fra framtidig til nåværende i påfølgende kommuneplan dersom de i mellomtiden har blitt regulert.

Indre Østfold har store planreserver for bolig

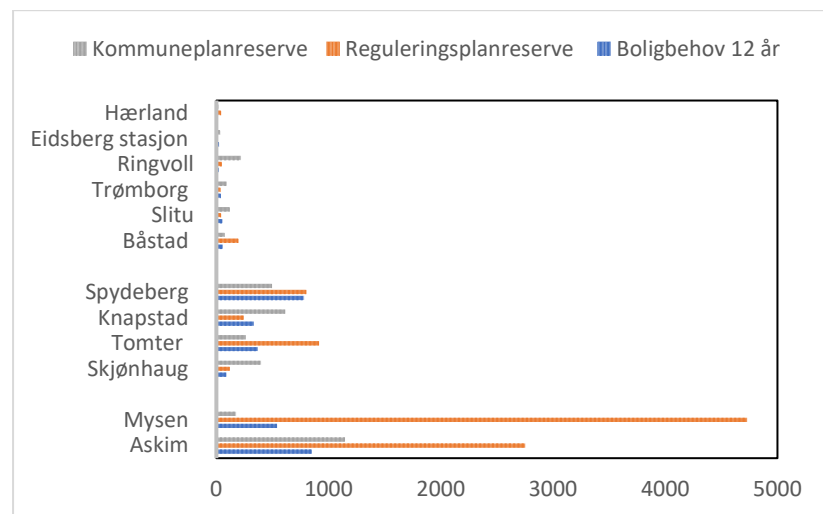
Det er regulert eller under regulering ca. 5600 boliger til sammen i byer og tettsteder i Indre Østfold. I tillegg omfatter områderegulering for Mysen ytterligere 4300 boenheter (nøyaktig anslag). Til sammen er det altså planlagt eller under planlegging nærmere 10 000 boliger. Dette er langt mer enn totalbehovet i planperioden, som kan anslås til rundt 3200 boliger. Alle de 13 stedene i kommunen har pr. 2022 ferdig regulerte ubebygde boligtomter. Noen av stedene har boligreserver som dekker behovet 30-40 år fram i tid.

Det er lagt inn nye utbyggingsformål for bolig på tidligere LNF-areal i Havnås, Trømborg, Eidsberg stasjon, Slitu, Askim, og Tomter. Det er også

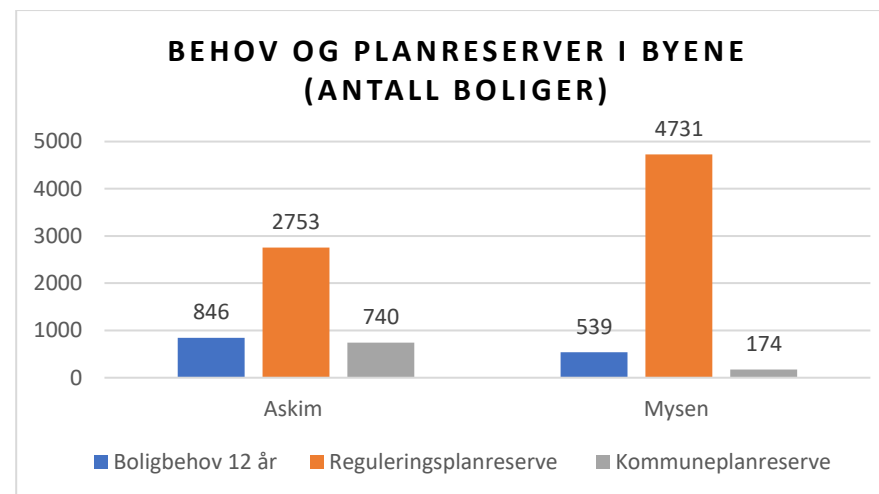
avsatt et mindre areal på Ringvoll. På Skjønhaug – Grav er et tidligere næringsareal omdisponert til bolig.

I tillegg kommer gjenbruksprosjekter der bolig er ett av flere formål i Mysen, Skjønhaug, Havnås, Askim og Spydeberg. Antallet boliger i disse områdene med kombinerte formål er vanskelig å anslå på kommuneplannivå. Knapstad, Hærland og Båstad har ikke fått tilført nye boligarealer i kommuneplanen.

Behov og planreserver i byer, tettsteder og lokalsentre



Diagrammet over viser samlet oversikt over boligbehov og arealreserver omregnet til boliger i de 13 delområdene. Oversikten viser at reservene er større enn boligbehovet i mange av stedene.

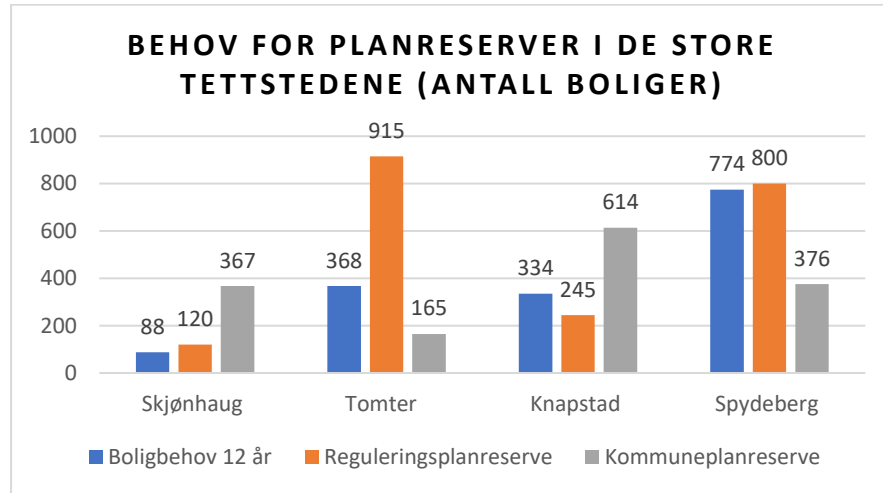


Diagrammet over viser at Askim og Mysen har store planreserver i reguleringsplaner for boligbygging. Byene har lagt til rette for gjenbruk og fortetting i bysentrum gjennom områdereguleringer. En stor del av reserven ligger også i eller i tilknytning til den omkringliggende tettbebyggelsen. Reguleringsplanreserven alene er stor nok til å dekke behovet for boliger i planperioden.

I begge byene er det tatt ut avsatte boligarealer som lå inne i kommuneplanen. Bakgrunnen er blant annet jordvern hensyn og behovsvurderinger. Det er avsatt nye arealer for bolig på LNF-areal i Askim, dette er en utvidelse av eksisterende felt på Tømmeråsen I Mysen er det ikke avsatt nytt areal for bolig på nye arealer.

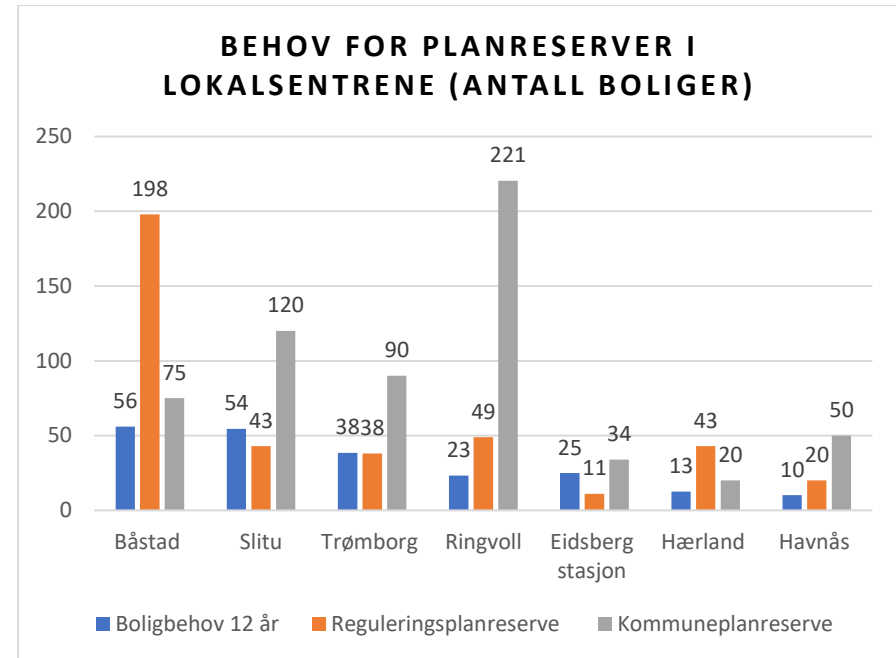
Gjenbruk: I Mysen er travbanen avsatt som kombinert formål, for idrettsanlegg (fortsatt travbane), næring og bolig. I Askim er det tatt inn et kombinert bolig- og næringsområde på Frosterud, for bolig, næring og tjenesteyting. I Askim er det også lagt til areal til sentrumsformål (182

Lokket over Vammaveien), sør for nåværende sentrumssone, der boligformål inngår.



I Skjønhaug har det kommet til nytt utbyggingsformål for bolig som følge av formålsendring fra næring (Grav). Tomter er tilført ett nytt utbyggingsområde, Berg-Brødholt. Knapstad og Spydeberg er ikke tilført boligarealer på nye områder. Tettstedet Knapstad har en del reguleringsplanreserver, men må også ta i bruk tidligere avsatte arealer i kommuneplanen i planperioden for å dekke boligbehovet i planperioden. Spydeberg har en god planreserve i både reguleringsplaner og kommuneplan.

Gjenbruk: På Skjønhaug er Skjønberg avsatt som er et fortetningsprosjekt i tettbebyggelsen i sentrum. I Spydeberg er areal til sentrumsformål utvidet, noe som gir mulighet for fortetting og ny bruk av bebygde arealer.



Lokalsentrene Havnås og Hærland har ferdig regulerte boligfelt, men har foreløpig lite vekst og lite etterspørsel. I Hærland har innbyggertallet gått ned. Det vurderes at de regulerte planreservene dekker behovet for boligtomter for lang tid framover og minst en planperiode. Hærland er ikke tilført nye utbyggingsområder på nye arealer. Havnås er tilført et nytt areal til bolig, Langseter.

I Trømborg vurderes at den regulerte planreserven er noe knapp i forhold til arealbehovet i planperioden. Et nytt framtidig areal er tilført som en utvidelse av boligområdet Åsen Skog.

Slitu og Eidsberg stasjon vil ha brukt opp regulert planreserve i løpet av planperioden og er begge tilført nye framtidige arealer for bolig i kommuneplanen.

Båstad har tilstrekkelig med ferdig regulerte arealer for planperioden, og har i tillegg med seg videre fra tidligere plan en stor framtidig kommuneplanreserve for bolig. Båstad er ikke tilført nye utbyggingsområder for bolig i planforslaget.

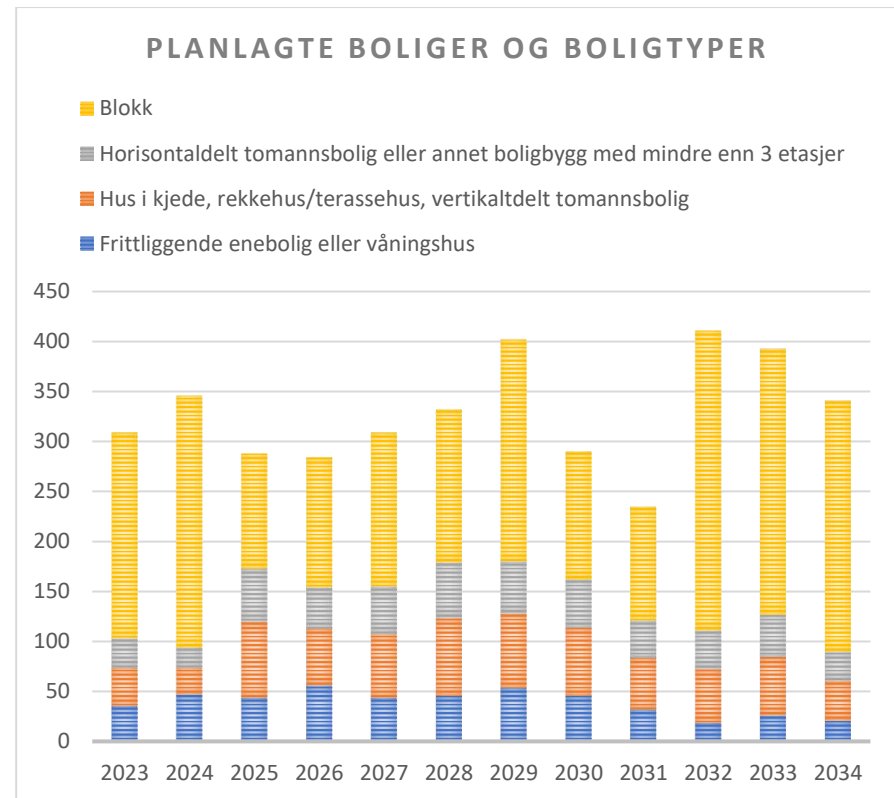
På Ringvoll er det beregnet at ferdig regulerte arealer på Ringvollkollen vil dekke boligbehovet i planperioden. I tillegg har lokalsenteret en stor kommuneplanreserve videreført fra gjeldende kommuneplan. Det er igangsatt regulering på kommuneplanreserven. Planarbeidet er fremdeles i startfasen og det er derfor valgt å vise arealet som framtidig bolig (og ikke nåværende) i plankartet.

Gjenbruk: Strandahjørnet (nåværende næringsbygg) på Havnås er avsatt til boligformål.

Utbyggingsrekkefølge og boligtyper

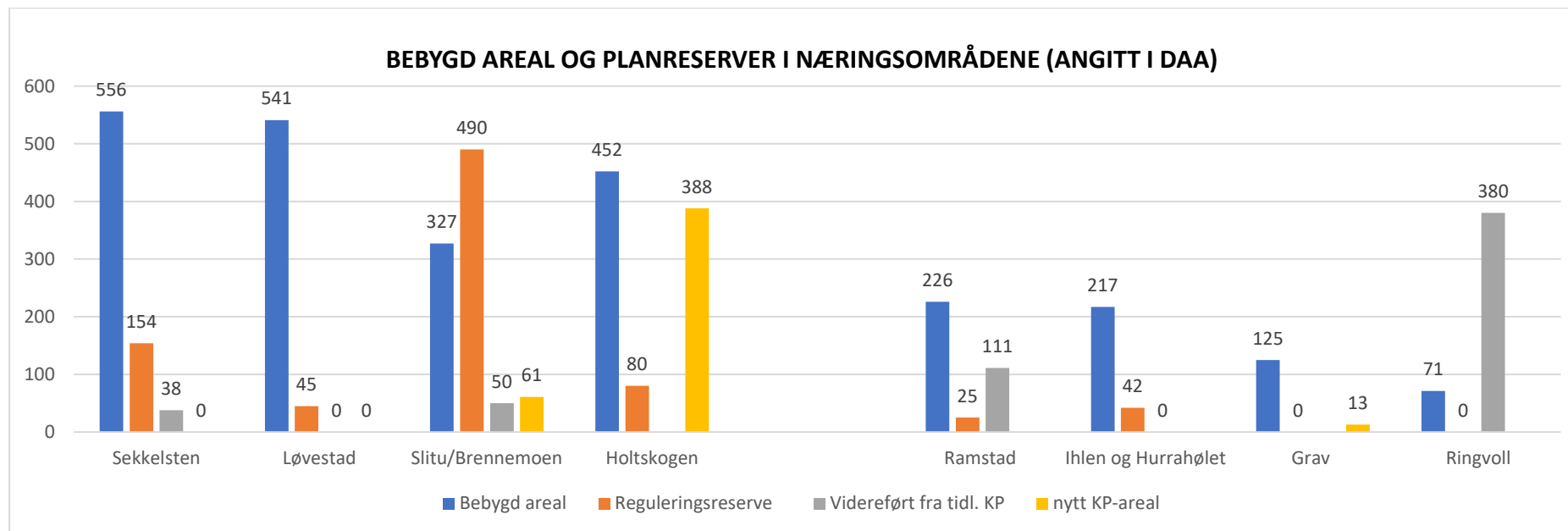
Utbyggingsrekkefølge for boligarealer er nærmere angitt i planbestemmelsene. Konsekvensen av en stor planreserve er at mange av boligarealene som er avsatt som framtidig utbyggingsformål i arealdelen ikke tillates bygget ut i førstkommende planperiode. Ved rullering av kommuneplanens arealdel vil utbyggingsrekkefølge for boligareal bli tatt opp til ny vurdering.

I alle kommunens byer, tettsteder og lokalsentre vil kommende års boligbygging skje iht. allerede vedtatte reguleringsplaner, der boligtypologi er fastsatt. Diagrammet under viser planlagte boligtyper i IØK. Det er tydelig overvekt av leilighetsbygging, og det er de store planreservene i sentrum av Mysen, Askim og Spydeberg som gjør særlig utslag her.



I planbestemmelsene knyttet til utbyggingsrekkefølge stilles krav om at det skal legges til rette for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse i nye reguleringsplaner. Hensikten er å sikre en mer variert boligtypologi.

Bebygd areal og planreserver i næringsområder



Diagrammet over viser næringsområdene i kommunen, i bebygd areal og med planreserver iht. planforslaget.

Kommunens fire største næringsområder er Hoen/Sekkelsten, Løvestad/Myrer skog, Slitu/Brennemoen og Holtskogen. Iht. fylkesplanen for Østfold er dette regionale næringsområder som skal brukes til arealkrevende næring (C-lokalisering iht. ABC-prinsippet).

Hoen/Sekkelsten og Løvestad/Myrer skog har begge begrenset utviklingspotensial på grunn av omkringliggende dyrka mark av høy kvalitet, tettbebyggelse og jernbane. Ingen av de to næringsområdene er tilført nytt areal i kommuneplanen.

På Brennemoen er handelsområdet og Skogholt medregnet i bebygd areal. Brennemoen har en forholdsvis stor reguleringsplanreserve. Den inkluderer blant annet gjenværende 133 daa på Gislingrud (under regulering) og Sagtmoen (reguleringsplan vedtatt 2023), samt Brennemoen sør som i sin helhet er tiltenkt «Filmbyen». Det er avsatt 69 daa nytt næringsareal, 19 daa er næringsområdet Sletner- Brennemoen (reguleringsplan vedtatt 2023). 50 daa på Sletner sør (innspill 143) er avsatt til kombinert formål/næring med vekt på særlig samfunnsnytte.

Holtskogen er næringsområdet med sterkest vekst, og har pr. desember 2022 kun 80 daa ledig areal. Arealene som er solgt eller omfattet av opsjonsavtaler er i figuren vist som bebygd areal, selv om flere av arealene ennå ikke er bebygd. På Holtskogen er det avsatt 388 daa nytt

KP-areal. Området vil med dette kunne bli det største næringsområdet i IØK i planperioden.

Ramstad og Ringvoll vurderes å ha tilstrekkelige kommuneplanreserver videreført fra gjeldende kommuneplan.

Ihlen/Hurrahølet ligger nær tettbebyggelse og begrenses av denne. Området er på det nærmeste utbygd, og det er ikke avsatt nye utbyggingsarealer.

Grav (Skjønhaug) er et relativt lite næringsområde på 125 daa. Det er avsatt 13 daa nytt areal som tidligere er regulert til næringsformål, men avsatt til bolig i tidligere kommuneplan. Skjønhaug har 90 daa ledige arealer på Verpet, lenger nord i bebyggelsen (2,5 km langs fv.115). (Arealet er ikke med i oversikten, da det ikke inngår som del av Grav næringsområde.)

Til sammen 362 daa er tatt ut og tilbakeført til LNF fra næringsareal:

Områdenavn	Størrelse	Vurdering:
Gislingrud	81 daa	Alt er dyrket mark
Sekkelsten	145 daa	Alt er dyrket mark
Maseng (Sekkelsten)	32 daa	Dårlig arrondering /dyrkbar mark
Løvestad/Myrer skog	56 daa	Alt er dyrket mark
Ramstad IV	27 daa	Alt er dyrket mark
Sagbrukstomta (Folkenborg)	20 daa	Delvis bebygd, dyrkbart

Andre arealer for næringsvirksomhet

Næring er for øvrig sikret på flere måter i planen.

- Det er avsatt næringsareal i kombinasjon med andre formål, områdene framgår av tabellen under.
- Det er sikret utvidelse av flere enkeltstående næringstomter (Lundeby, Katralveien/Askim, Jahrenkrysset/Hobøl)
- Det er åpnet for spredt næring (Heen landbruksverksted, Mansrud, Fiskerud)
- Kommuneplanbestemmelser sikrer at det avsettes areal til næring/ publikumsrettet virksomhet i sentrumsområdene for Askim, Mysen og Spydeberg.

Område	Områdenavn	Underformål
KBA1	Frosterud	Næring-, tjenesteyting og boligformål
KBA2	Elvestad	Tjenesteyting- og næringsformål
KBA3	Momarken	Idrett-, nærings- og boligformål
KBA6	Trøgstad motorsenter	Idrett, næring og tjenesteyting
KBA7	Sletner sør	Bebyggelse og anleggsformål
KBA8	Brødremoen	Bebyggelse og anleggsformål
KBA9	Østreng	Bebyggelse og anleggsformål
KBA10	Gislingrud	Næring- og forretningsformål

4. Viktig tema i planen – oppfølging av arealstrategier

Klima, natur og ressursforvaltning

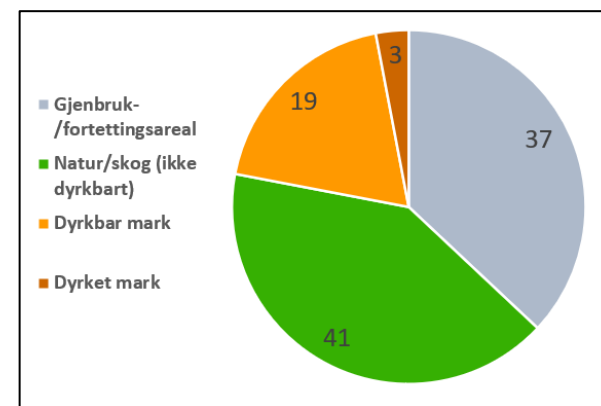
Arealpolitikken er svært viktig i arbeidet med å bekjempe de menneskeskapte klimaendringene. Klimamålene i kommuneplanens samfunnsdel er førende for kommunens arealdel og er gjennomgående vurderingskriterium for arealendringer og planbestemmelser og i konsekvensutredningen. Arealbruksendringer sto for 23% av de menneskeskapte klimautslippene i 2007-2016 ([IPCC, 2019](#)) i verdensmålestokk. Ved nedbygging av karbonrike arealer slippes det ut store mengder klimagasser. I våre norske skoger er det bundet flere ganger mer karbon i jorda under bakken enn i vegetasjonen. Fra før er det godt kjent at myrer er store karbonlagre. Kommunen har gjennomført en karbonkonsekvensvurdering og det er utarbeidet et temakart som viser karbonutslipp som følge av arealbruksendringer i kommuneplanen. Denne kunnskapen er brukt inn i konsekvensutredning av arealbruksendringene i arealdelen. Når kommuneplanen skal følges opp med reguleringsplaner kan noe av klimagassutslippet spares ved å unngå å røre mark som har store karbonlager. Kommunens [klimatilpasningsstrategi](#) vektlegger arealplanens betydning for behandling av overvann og flom og det er laget et eget temakart for overvann og flom som kunnskapsgrunnlag for planen.

Det er til sammen lagt inn 1647 daa nytt framtidig formål i arealdelen i denne planrunden. En relativt liten andel, 3 % (54 daa), av det avsatte arealet er på dyrket mark. 37,5 daa av dette utgjøres av Stegen avfallsstasjon hvor også 27 daa av disse er planlagt tilbakeført til dyrket mark/LNF etter endt deponidrift.

19% (309 daa) av arealet som foreslås utbygget er dyrkbar mark, i hovedsak innenfor følgende utbyggingsområder:

- Holtskogen (145 daa)
- Sletner næringsareal NÆ2-2, og Sletner sør KBA7: (59 daa)
- Morstong/Slitu (46,5 da)
- Tømmeråsen (25 daa)
- Langseter (16 daa)
- Barnehagen på Ihlen (7 daa)

Rundt 78 % (1280 daa) er lagt på arealer som ikke er registrert som dyrket eller dyrkbare. Omtrent halvparten av dette er areal som gjenbrukes eller fortettes. Det vil si at det legges til rette for ny bruk av arealer som har vært ulike utbyggingsformål, parkeringsareal, sandtak, idrettsanlegg mm. Enkelte mindre naturområder inngår også i disse gjenbruksarealene. Det må tas stilling til ivaretagelse av disse lommene av natur i den enkelte reguleringsplan. Den resterende halvparten er natur og skogområder, som ikke er registrert som dyrkbare.



Figuren over viser hvordan utbygging iht. planen vil fordele seg på ulike typer arealer, angitt i prosent.

Arealstrategier klima, natur og ressursforvaltning:

- 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.
- 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.

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 jordvernstrategi med nullvisjon for nedbygging av matjord, som har lagt føringer for arealdelen. Kommunedelplan for vann og avløp, kapasitet i og

behov for oppdatering av ledningsnett er bestemmende for hvor og når ny utbygging kan skje. [Temaplan for friluftslivets ferdselsårer](#) og [kartlagte friluftsområder](#) er en del av kunnskapsgrunnlaget for arealdelen. I planen er det lagt vekt på å ta vare på spredningsmuligheter for vilt og andre arter gjennom å legge hensynssoner for naturmiljø der det er krysningsmuligheter for vilt på tvers av E18. Av samme årsak er det lagt hensynsone naturmiljø der det er stor avstand mellom naturlig vegetasjon som gir spredningsmulighet i jordbrukslandskapet. Det er lagt inn hensynssoner i områder der det er spesielt høyt naturmangfold ifølge Naturbase. Det er innført strengere bestemmelser for å ivareta drikkevannet vårt. I 100-metersbeltet langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jfr. pbl. § 1-8. I prioriterte vassdrag skal et minimum 10 meter bredt naturlig vegetasjonsbelte ivaretas.

Det er utarbeidet et kunnskapsgrunnlag om helhetlig masseforvaltning i Indre Østfold kommune. Dette la grunnlaget for planforslagets konklusjon om utvidelse av de etablerte deponiene for å kunne møte et framtidig behov. Ved disse utvidelsene kan eksisterende infrastruktur i stor grad benyttes. Det er en betydelig deponireserve i eksisterende masseuttak, ikke minst i kommunens østlige del, som på sikt bør utnyttes. Som oppfølging av faglige råd til kommuneplanens arealdel bør kommunen utarbeide en masseforvaltningsstrategi med tema som lokalt behov for masser, egnet beliggenhet, transportbehov mm.

Mobilitet og infrastruktur

Bærekraftig og framtidsrettet mobilitet er en forutsetning for å legge til rette for en utvikling i hele kommunen, samtidig som vi når klimamålene. En stor del av klimagassutslippene i kommunen kommer fra veitrafikken, og vi er en veldig bilbasert kommune. 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

Arealstrategier mobilitet og infrastruktur:

4 Vi skal ha rene vassdrag og sikre godt drikkevann.

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.

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

sykkelveier. Kommunens mobilitetsprosjekt gir føringer og sammen med reisevaneundersøkelsen et styrket kunnskapsgrunnlag som gjør oss bedre i stand til å nå klimamålene.

Et godt lokalt transportnett for vei og bane med gode regionale forbindelser står sentralt for mobilitet, næringsutvikling og arbeidsplassvekst. Nasjonalt og regionalt arbeid med nye jernbanestrekninger har foreløpig ikke kommet langt nok til at det er aktuelt å legge inn arealer til dette i kommuneplanen. Indre Østfold legger til grunn at E18 snarest ferdigstilles mot Vinterbro.

*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 ble vedtatt 30. november 2022, og er gjeldende fra 1. januar 2023. Prioriteringene i arealdelen er gjort med bakgrunn hovedplan og midlertidig tiltaksplan (2022-2025). Tiltaksplanen er under oppdatering, og er basert på ROS-analyse for vann og avløp.*

Utfordringene i Indre Østfold kommune 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 har lagt føringer for arealdelen. Det er i planforslaget innarbeidet rekkefølgebestemmelser slik at utbyggingstakten hensyntar utbygging og utbedring av vannforsyningen og avløpsnettet i kommunen.

God kvalitet på drikkevann er viktig for allmenn helse, og det foreslås sikringssoner rundt kommunens drikkevannskilder.

Stedsutvikling og sosial bærekraft

Samfunnsdelen fastsetter en senterstruktur basert på eksisterende bosetningsmønster, en flerkjernet struktur med to byer og mange ulike

tettsteder og lokalsentre. Dette er videreført i planforslaget, og det er lagt til rette for befolkningsvekst i tråd med samfunnsdelens mål om inntil 1,1%, i alle byer, tettsteder og lokalsentre. Arealbruksendringene i planforslaget knyttet til tettstedsbebyggelse ligger, med enkelte unntak, innenfor gjeldende langsiktig tettstedsavgrensning i regional plan. I ny

Arealstrategier stedsutvikling og sosial bærekraft:

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.

8 I alle boligprosjekter skal det sikres høy boligkvalitet, med vekt på god takhøyde, gode lyd- og lysforhold og god planløsning.

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.

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

arealdel er det gjort vurderinger av arealreserver og arealbruksendringer både helhetlig for kommunen og for det enkelte sted.

Det er et uttalt mål for IØK å legge til rette for en vekst i de yngre befolkningsgruppene. En vesentlig del av planforslagets arealreserve for boligbebyggelse er frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, noe som over tid har vist seg attraktivt for barnefamilier. Det er også i bestemmelser og retningslinjer lagt til rette for sentrumsnære boligtyper mer egnet for barnefamilier, noe som kan gi en god og mangfoldig befolkningssammensetning også i sentrum av byer og tettsteder.

Også gode bolig- og bomiljøkvaliteter er forsøkt ivaretatt i bestemmelser og retningslinjer, ikke minst i fortettingsområder. Det er gitt bestemmelser for sosiale boformer og bofelleskap, noe som kan bidra til styrket sosial bærekraft og mer aldersvennlig samfunn.

Byparker

I Askim og Mysen er potensialet for fortetting og gjenbruk utredet gjennom nyere områdereguleringer. Det muliggjør en høy innbyggervekst i sentrum av byene. I hver av bykjernene bor det i dag rundt 1000 beboere og det vil på sikt kunne øke til 7-8000 sentrumsbeboere.

De kommende innbyggerne i sentrumsområdene skal ha god tilgang til inspirerende byrom egnet til fysisk aktivitet, sosiale møter og rekreasjon. Gode byrom øker byenes attraktivitet - et viktig konkurransefortrinn i kampen om å tiltrekke seg nye innbyggere, arbeidskraft og arbeidsplasser. Økt innslag av natur og grøntareal i byen gir også økt mulighet for å håndtere klimaendringene på en god måte.

Mange av de planlagte kvartalene i sentrum vil være for trange til å kunne tilby romslige og attraktive grøntarealer i bakgården. Forskning har vist at

arealene helst bør ligge innen 200 meter fra boligen, og da ligger både Folkeparken i Askim, Måsan aktivitetspark og stien langs Mysenelva for langt unna store deler av sentrumsboligene. Mysen torg og arealene i området rundt dammen på Nordre Mysen vil være viktige parkdannelser i framtiden. I Askim er det Guderudparken, planlagt park i Møllegata og kanskje deler av frukt og bærparken som ligger i en streng langs jernbanen, som ligger an til å bli virkelig grønne lunger som man kan oppholde seg i over lengre tid. Mange av de øvrige parkene i sentrum i både Mysen og Askim er relativt små og innrammet av trafikkerte veier og gater.

Det vurderes at det er behov for en større bypark i Mysen, godt tilgjengelig og innenfor 200 – 250 m fra sentrale boligstrøk. Følgende område er avsatt til bypark i planforslaget:

- Nordre Mysen. Arealet som i dag er dyrket mark, ligger i tilknytning til annen grønnstruktur og etablerer en sammenhengende grønn korridor gjennom sentrum fra fortet til Mysenelva. Arealet som er avsatt er 12 daa.

Kulturmiljø

Hensynssoner for kulturmiljø er i all hovedsak videreført fra de tidligere arealdelene. For å bedre ivareta Stasjonsgatas karakter, er hensynssone kulturmiljø her utvidet. Det er lagt inn nye hensynssoner kulturmiljø rundt Mysen gamle skole og Høgli, Mysen. Det er utarbeidet bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene.

For kulturminner, både automatisk fredete og fra nyere tid er det utarbeidet generelle bestemmelser og retningslinjer, basert på ansvars- og rutinebeskrivelse for Indre Østfold kommune (nov. 2020). Dette bidrar

til å ytterligere sikre god forvaltning av kulturminner og de forhold som berører dem.

Tjenesteyting

Arealbehov for framtidig offentlig tjenesteyting er vurdert i planarbeidet. Behovet for styrket sosial infrastruktur er særlig knyttet til tettstedene vest for Glomma. Det er derfor avsatt framtidige byggeområder for barnehage på Brødholtfeltet i Tomter samt utvidelse av Tomter skole. I Spydeberg er framtidig byggeområde for offentlig tjenesteyting på Løkenjordene tatt ut. Det er også avsatt framtidig byggeområde for barnehage på Bråtan ved Løken-Nygårdsfeltet og på Ihlen i Askim.

Det er avsatt framtidig byggeområde for utvidelse ved Hobøl bolig og behandlingssenter og Grinitun.

Fritidsbebyggelse

Det er ikke avsatt nye arealer til fritidsbebyggelse i planen. Nåværende bestemmelser for fritidsbebyggelse er gjennomgått som del av arealdelarbeidet. Disse er med mindre endringer videreført.

Spredd boligbebyggelse

De fem tidligere kommunene hadde ulike strategier for spredt bebyggelse, men alle hadde avsatt arealer til spredt boligbebyggelse. De hadde også til felles at nærområdene til byene og tettstedene var skjermet fra spredt boligbebyggelse, enten gjennom bestemmelser eller ved avsatt areal. Ett nytt areal til spredt boligbebyggelse er lagt til, (innspill219) i Kroksundveien.

Hovedgrepet i denne planen er at avgrensningen av spredt-formålet i all hovedsak er beholdt fra de gamle arealplanene. Prinsippet om å skjerme nærområdene til byene og tettstedene er opprettholdt, og gjennomført

ved at det ikke er avsatt nye arealer til spredt boligbebyggelse nærmere tettstedgrensene for Slitu, Tomter, Knapstad, Spydeberg og Skjønhaug enn 2 km. For byene er avstanden 3 km.

I tillegg er arealet for spredt boligbygging på Moløkka og Saksebøl ved Ringvoll tatt ut i planforslaget. Her har det vært mye utbygging de siste årene, og videre fortetting kan ikke lenger forsvares som *spredt* boligbygging.

For å skape den nødvendige forutsigbarheten en arealplan er ment å gi, så bør det fastsettes et antall boliger som tillates. Det er derfor gitt bestemmelse om at det årlig kan bygges 12 boliger i områdene avsatt til LNF-spredt i hele kommunen. Dette tilsvarer omtrent 5% av årlig boligbygging i kommunen (jf. arealstrategi 11) basert på gjennomsnittlig befolkningsvekst på 1,1 % og to personer i hver husstand. Det er et politisk ønske om å styrke veksten i kommunens østlige deler. Det er derfor gitt bestemmelse om at 4 av disse kan bygges vest for Glomma (inkludert tidligere Askim), og 8 øst for Glomma (i tidligere Eidsberg og Trøgstad kommuner).

Lokalisering av næringsvirksomhet

Lokalisering av næringsvirksomhet skal følge ABC-prinsippet (nærmere beskrevet i planbestemmelsene). 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 arealdelen vil kommunen sikre forutsigbarhet for eksisterende områder med handel med plasskrevende varer. I fylkesplan for Østfold er

Sekkelsten og Brennemoen pekt ut som avlastningsområder for handel med plasskrevende varer som ikke er ønskelig å etablere i bykjernene.

Arealdelen skal følge opp arealstrategier om at kommunen til enhver tid skal ha en variert og tilstrekkelig arealreserve med ubebygde

Arealstrategier lokalisering av næringsvirksomhet:

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.

næringsarealer der atkomst, tilstrekkelig vann- og avløpskapasitet, kraftforsyning og internettilknytning er avklart.

Spredt næringsbebyggelse

Ingen av de fem gamle kommunene har avsatt arealer til spredt næringsbebyggelse. I den nye arealdelen er det avsatt egne områder for

spredt næringsbebyggelse på tre områder innkommet som arealinnspill (Fiskerud, Mansrud og Heen landbruksverksted).

Spredt næringsbebyggelse skal angis i arealplanen med formål, bebyggelsens omfang og lokalisering, jf. pbl. 11-11 pkt. 2, slik at det ikke er mulig å åpne hele LNF-formålet for spredt næringsbebyggelse.

Det er i svært liten grad mulig å forutse hvor og hva slags behov det vil være for spredt næringsutvikling. Uansett vil hovedtyngden av næringsutviklingen på gårdsbruk være basert på gårdens ressursgrunnlag, og falle inn under LNF-formålet. I den grad det er ønskelig å tilrettelegge for spredt næringsutvikling som ikke er basert på gårdens ressursgrunnlag, bør slike initiativ behandles som dispensasjonssak eller reguleringsplan, slik at det kan gjøres konkrete vurderinger i hvert enkelt tilfelle. Det foreslås retningslinjer for næringsvirksomhet som ikke faller inn under LNF-formålet.

Samfunnssikkerhet

Kommunen har ansvaret for samfunnssikkerhet i arealplanleggingen, og det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for arealdelen, se vedlegg 4. Denne bygger på Indre Østfold kommunes overordnede ROS, og FylkesROS for Østfold.

ROS-analysen peker på følgende forhold som er viktig å ivareta i planarbeidet:

Naturbasert risiko: Flom, kvikkleireskred, andre ras, skred og overflateutglidninger, radon og sterk vind.

Menneskeskapt risiko: Forurenset grunn, høyspent anlegg, radioaktiv stråling, støy, svikt i vannforsyning, avløp og transport på vei og bane.

Funnene i analysen har dannet grunnlag for utarbeidelse av plankart, i særdeleshet bruk av fare- og sikringssoner, og i planbestemmelser og retningslinjer. Se for øvrig Samlet KU, kapittel 5.

Nasjonale mål og retningslinjer samt overordnet plan

Planforslaget anses å være i samsvar med nasjonale føringer og forventninger, jf. kapittel 1.

Planforslaget avviker fra regional plan på følgende punkt:

Enkelte nye byggeområder ligger helt eller delvis utenfor langsiktig tettstedsavgrensning i fylkesplan Østfold mot 2050.

Næring og tjenesteyting:

1. Holtskogen (Regionalt næringsområde)
2. Jaren veiservice
3. Sletner (delvis)
4. Lundeby
5. Katralveien (formålsendring til dagens bruk)
6. Revaug renseanlegg

Kombinert bebyggelse og anlegg:

1. Elvestadkrysset (transformasjon/gjenbruk)
2. Sletner sør

Arealpott i Indre Østfold

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

5. Samlet konsekvensutredning av planforslaget

I samlet konsekvensutredning (KU) gjøres en vurdering av virkningene av de samlede arealbruksendringene i forslaget til ny arealdel. Samlet KU er bygd opp rundt de samme temaene som er brukt i konsekvensutredningen av de 55 arealbruksendringer som inngår i planforslaget, jf. skjema i vedlegget «Konsekvensutredning for arealinnspill som er videreført i kommuneplanens arealdel», side 5. KU for enkeltendringene utgjør kunnskapsgrunnlaget for samlet konsekvensutredning, sammen med plankart og planbestemmelser.

Der er lagt mest vekt på de miljø- og samfunnstema der utredningen av enkeltområder har avdekket størst virkning, eller der hvor store virkninger først avdekkes gjennom samlet vurdering.

Samferdsel og infrastruktur

Kapasiteten på infrastruktur som avløpsnett, renseanlegg og drikkevannsforsyning gir viktige føringer for arealplanen.

Konsekvensutredningen viser at arealbruksendringer i Tomter kan gi negativ virkning på vannkapasitet i området. Ved Eidsberg stasjon (110 Finnestad) og i Trømborg (Åsen skog) er det utfordringer med ensidig vannforsyning. Dette må ivaretas før utbygging kan skje. Det er i planforslaget innarbeidet rekkefølgebestemmelser slik at utbyggingstakten hensyntar utbygging og utbedring av vannforsyningen i kommunen.

God kvalitet på drikkevann er viktig for allmenn helse, og det foreslås sikringssoner rundt kommunens drikkevannskilder.

I konsekvensutredningene er det gjort vurderinger av konsekvenser for det lokale avløpsnettet og overføringsledninger. For mange av arealbruksendringene er det registrert usikkerhet eller negative konsekvenser for avløpsnettet. I tillegg kommer utfordringer knyttet til kommunens totale renskapasitet. For å bedre balansen mellom utbyggingstakt og utbedring av total avløpssituasjon er det i planforslaget innarbeidet rekkefølgebestemmelser som begrenser utbyggingen.

Nye arealer til boligformål er prioritert lagt i tilknytning til allerede bebygde områder, i tettstedene. Dette gir rom for gjenbruk av infrastruktur for både gående og syklende og bilister, og man kan utnytte det eksisterende kollektivtilbudet. Også gjenbruk av arealer og bebyggelse i tettsteder til boligformål ligger slik til at dagens tilbud i stor grad kan benyttes. Nye arealer og ny bruk av arealer som er lagt til områder med lav kollektivdekning er små i utstrekning, og fraværet av et godt kollektivtilbud her vil kun gi beskjeden økning i privat biltrafikk.

Arealer til næringsformål i planforslaget er i stor grad utvidelser av eksisterende næringsområder. Dette utnytter eksisterende veianlegg og annen infrastruktur. Næringsbebyggelse skal lokaliseres etter ABC-prinsippet. Som konsekvens av det vil næringsvirksomhet med mange ansatte og besøkende legges til de mest sentrumsnære næringsområdene, hvor det også er enklest å velge miljøvennlig transport for både besøkende og ansatte. Arealer for spredt næringsbebyggelse er lagt inn på tre steder hvor det allerede er etablert næringsvirksomhet.

Planforslaget legger opp til restriktive parkeringsbestemmelser i sentrumssonene, hvor det ligger best til rette for at transport i hverdagen kan skje med kollektivtrafikk eller med gåing og sykling. For å lette

overgangen til fornybart drivstoff er det lagt til krav om ladeinfrastruktur ved utbygging.

Bare ett av de nye og gjenbrukte arealer til boligformål ligger over fire km fra barneskole. Nye boligområder vil dermed, med ett unntak (110 Finnestad), ikke føre til skoleskyss for elever som bosetter seg der. I to av de nye boligområdene (174 Løkketroken og Åsen skog III) vil førsteklasinger ha krav på skoleskyss, da områdene ligger mer enn to km fra barneskole. Flere av områdene ligger over fire km fra ungdomsskole, og vil medføre at elever har krav på skyss til ungdomsskolen. Siden områdene ligger i tilknytning til eksisterende boligområder, kan disse elevene benytte eksisterende skoleskysstilbud. Elever som bosetter seg i nytt område for LNF der spredt boligbygging kan tillates, 219 Kroksundveien 749, vil ha rett til skoleskyss.

Det utvidete arealet for deponi på Tingulstad vurderes å ikke medføre vesentlig forverring av trafikksikkerhet i nærliggende områder.

Biologiske forhold

Arealbruksendringer er den klart viktigste årsaken til naturtap i verden. Konsekvensutredningen viser at det i liten grad er lagt framtidig utbygging på områder med viktige naturtyper, jfr. Naturbase. Det er lagt vekt på å ivareta naturmiljø som er spesielt viktig, enten pga. store naturverdier eller spredningsmuligheter for arter. For å få en lik vektning av naturmangfold i de ulike delene av kommunen og markere områder med spesielt verdifullt naturmangfold, er det gjort noen endringer i hensynssone for naturmiljø. Det er lagt inn hensynssoner der det er mye naturtyper av stor verdi (ref. KU-verdi i Naturbase). Noen større soner med hensynssone naturmiljø vest i kommunen er tatt ut. Vannmiljø og

kantvegetasjon har fått en bedre beskyttelse gjennom hensynssoner og bestemmelser.

Kommunen har flere store sammenhengende naturområder. Kommuneplanen har ingen nye utbyggingsområder som splitter opp disse områdene. Utbyggingsarealene vil fjerne en del skog, også høyproduktiv. Dette er delvis en konsekvens av streng holdning til å bygge ned dyrket mark.

Vilttrekk må hensyntas i reguleringsarbeid for arealbruksendringer der det er registrert konflikt eller usikkerhet. I planforslaget er det innarbeidet hensynssoner som skal sikre vilttrekk for kryssing av E18.

Miljø

Det er gjennomført en konsekvensutredning av klimagassutslipp som følge av at skog, myr og annet areal tas i bruk til utbygging eller annen bruk.

- Dersom alle avsatte utbyggingsområder hadde blitt utbygd i de tidligere kommuneplanene, estimerer karbonkonsekvensutredningen klimagassutslippene til å være over 360.000 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år som følge av dette.
- Klimagassutslippene som følge av planforslaget som lå på høring lå tilsvarende 57000 tonn høyere, altså totalt nærmere 420.000 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år.
- På samme måte ser det ut til at klimagassutslippene som følge av vedtatt plan er på nærmere 400 000 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år. Det innebærer i så tilfelle en reduksjon på 20 588 t CO₂ i forhold til høringsutgaven. Dette er foreløpige vurderinger, og

planbeskrivelsen vil bli oppdatert på dette punktet når nye beregninger foreligger.

Årlig utslipp fra middels stor, ny dieselbil ligger til sammenlikning på ca. 1,5 tonn. Utslippene er oppgitt i CO₂-ekvivalenter der andre klimagasser er omregnet til CO₂-utslipp ut fra hvilken effekt de har på klimaet. Til fratrekk kommer for eksempel skog som blir stående innenfor utbyggingsområder, blant annet i hyttefelt.

Planen har stort fokus på vern av dyrket mark, som ikke er karbonrikt areal. Dette sammen med en del høyproduktivt skogareal i utbyggingsområdene fører til at klimagassutslippene øker i forhold til de 5 gamle kommuneplanene. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner vil det være mulig å ta noe hensyn til karbonutslipp ved å unngå å røre områder som er viktige karbonlagre innenfor reguleringsplanavgrensningen.

En stor andel av kommunens klimagassutslipp kommer fra veitrafikk. Befolkningsøkninga det legges opp til i planen vil gi økt transportbehov, men plassering av nye boligområder legger til rette for at en del av den økte trafikken vil kunne tas med kollektiv, gange og sykkel. For å klare å redusere utslippene fra veitrafikken, er det i planforslaget lagt opp til å begrense transportbehovet og lette overgangen til klimavennlig transport. Dette gjøres gjennom fortetting med kvalitet i de eksisterende tettstedene og sentrumsnær utbygging til boligformål (se beskrivelse over, i kapittel samferdsel og infrastruktur), samt ved å sette krav til ladeinfrastruktur og å sette av næringsarealer til en energistasjon. Sistnevnte vil kunne bidra til at også tungtransporten som går i og gjennom kommunen kan komme raskere i gang med overgangen til fossilfrie drivstoff.

I konsekvensutredningene belyses arealbruksendringenes påvirkning på dyrka og dyrkbar jord. Endelig planforslag medfører nedbygging av 54 daa dyrket mark og 309 daa dyrkbar mark, dette tilsvarer hhv 3 og 19 % av arealbeslaget. De 3 % vil kunne bli redusert til 1,5% etter tilbakeføring av deponiområde på Stegen etter endt bruk. Det er samtidig tilbakeført 548 daa dyrket mark og 65 daa dyrkbar mark gjennom arbeidet med planen, Sluttsummen for dyrket mark er dermed en besparelse på 494 daa (548 daa – 54 daa). For dyrkbar mark viser regnskapet at det bygges ned 244 daa (309 daa – 65 daa).

110 Finnestad, 161 Langlis vei, 087 Holtskogen, 217 Sletner, 123 Skjønberg, 157 Østereng, 167 Brødremoen og 181 Atkomstvei S1 kan gi negativ virkning for kulturminner og/eller kulturmiljø. Disse forholdene må ivaretas i reguleringsarbeid og utbygging.

Hensynssoner landskap er i all hovedsak videreført fra tidligere arealdeler. Hensynssone knyttet til kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (KULA) er harmonisert og gitt entydig koding.

Samfunn

Ingen av de foreslåtte arealbruksendringene er vurdert til å få sterk negativ virkning for barn og unges bruk av areal. For mange av endringene er det registrert mulig konflikt knyttet til tap av leke- og friluftsområde, trafikkisikkerhet, støy eller lang avstand til skole/barnehage eller organiserte aktiviteter. Disse utfordringene må ivaretas i reguleringsarbeid og utbygging. I planforslaget er det flere steder lagt inn nye hensynssoner for friluftsliv inntil tettbebyggelse for bedre å sikre områder for lek.

Ingen av de foreslåtte arealbruksendringene er vurdert til å få sterk negativ virkning for friluftsområder. Flere av arealbruksendringene berører klassifiserte friluftslivsområder. Det er viktig at videre planarbeid hensyntar dette, ikke minst med tanke på stier og turveier. I planforslaget har kartlagte og verdsatte friluftslivsområder vært grunnlag for gjennomgang og revisjon av hensynsoner for friluftsliv i planforslaget.

De foreslåtte arealbruksendringene er ikke vurdert til å få sterk negativ virkning for sosial infrastruktur, men summen av framtidige byggeområder med boliger i vest vil fordre økt kapasitet ved skole og barnehage. I planforslaget er det avsatt framtidig areal til utvidelse av Tomter skole, utvidet barnehageareal på Brødholtfeltet og barnehage på Ihlen i Askim. Det er også avsatt areal til utvidelse ved Hobøl bo- og behandlingssenter og Grinitun.

By- og tettstedsutvikling

De foreslåtte arealbruksendringene underbygger nåværende senterstruktur, slik at framtidig vekst skjer i tilknytning til eksisterende byer, tettsteder og lokalsentre. Flere av arealbruksendringene er gjenbruk av arealer i tettbebyggelsen. Arealbruksendringene ligger, med noen unntak, innenfor eller i umiddelbar nærhet til langsiktig tettstedsavgrensning i regional plan [Østfold mot 2050](#) (arealkart).

Risiko og sårbarhet

Store deler av Indre Østfold kommune ligger under marin grense, med store arealer med marine avsetninger og dermed potensiell fare for kvikkleire. Dette gjelder også arealbruksendringene i forslaget. Sikkerhet mot naturfare er sentrale utredningstema i reguleringsplanprosesser. Det er innarbeidet planbestemmelser og fare- og sikringssoner i planforslaget knyttet til dette. Det er utarbeidet temakart Marin grense.

Støy er en problematikk som er særlig viktig å ivareta for boligbebyggelse, ikke minst langs trafikkårer og ved fortetting og transformasjon i sentrumsområdene. Deler av 114 Elvestadkrysset ligger i rød støysone. Ingen av de andre foreslåtte arealbruksendringene er vurdert til å få sterk negativ støykonsekvens, men for mange av arealbruksendringene er det påkrevet å belyse og løse støyproblem i reguleringsplan. Det er innarbeidet planbestemmelser for støy i planforslaget, og det er utarbeidet temakart støy.

Det er vurdert mulig fare for forurenset grunn i KU av 181 Atkomstvei S1. Enkelte arealbruksendringer legger til rette for tiltak som i seg selv kan bidra til forurensning. Dette må utredes og ivaretas i reguleringsplan.

Felles for alle tema

For de områdene som har negativ virkning på et eller flere tema i konsekvensutredningen, vil dette bli hensyntatt gjennom reguleringsplanarbeid, og avbøtende tiltak søkt innarbeidet. Det er også stilt rekkefølgekrav til flere av de framtidige byggeområdene i planforslaget.

6. Vedlegg arealregnskap

Arealbruk i kommuneplanens arealdel for Indre Østfold 2024-2035.

Formål	SOSI-kode	Fulldyrka jord	Overflate-dyrka jord	Innmarks-beite	Skog	Åpen fastmark	Myr	Ferskvann	Bebyggd	Samferdsel	SUM
Bebyggelse og anlegg	1001	2	-	-	11	5	-	0	101	20	139
Boligbebyggelse	1110	565	3	61	4 168	342	16	8	10 876	1228	17 266
Fritidsbebyggelse	1120	119	-	3	2 449	14	70	18	620	63	3 355
Sentrumsformål	1130	6	-	0	16	52	-	1	1 037	176	1 289
Forretninger	1150	-	-	-	3	-	-	-	3	1	7
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	232	-	10	362	137	-	7	1 101	127	1 976
Fritids- og turistformål	1170	0	-	-	321	9	1	2	16	9	357
Råstoffutvinning	1200	4	-	-	794	1 232	159	1	21	32	2 243
Næringsbebyggelse	1300	212	-	9	1 660	762	20	6	1 852	231	4 752
Iddrettsanlegg	1400	107	-	5	1 796	873	205	13	294	41	3 335
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500	59	2	8	563	453	-	32	295	42	1 453
Grav- og urnelund	1700	38	-	2	41	2	-	-	203	9	295
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800	124	-	8	341	265	-	5	749	98	1 590
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001	0	-	-	9	10	-	-	12	8	40
Bane (nærmere angitt baneformål)	2020	1	-	-	32	22	-	0	40	47	141
Parkering	2080	9	-	5	26	22	1	-	31	9	101
Trase for teknisk infrastruktur	2100	1	-	-	4	0	-	0	5	0	10
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	2800	8	-	-	86	46	-	-	1	4	145
Blå/grønnstruktur	3002	2	-	-	15	-	-	-	-	-	18
Naturområde	3020	-	-	-	65	-	7	-	-	-	72
Friområde	3040	285	-	44	2 359	279	53	29	198	105	3 351
Park	3050	13	-	2	56	12	-	3	23	7	116
LNf-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet	5100	132280	187	7 932	335 168	6 827	18 933	3 131	6 669	4 482	515 609
Spredt boligbebyggelse	5210	90813	56	4 331	87 757	2 478	2 347	568	7 729	2 434	198 513
Spredt næringsbebyggelse	5230	2	-	-	14	6	-	0	15	1	38
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001	1	0	159	398	146	124	34 382	11	8	35 229
SUM		224884	248	12577	438512	13993	21935	38206	31 902	9184	791441

Samlet arealbruk i de 5 tidligere kommuneplanene. Tallene er oppgitt i daa.

Formål	SOSI-kode	Fulldyrka jord	Overflate-dyrka jord	Innmarks-beite	Skog	Åpen fastmark	Myr	Ferskvann	Bebygd	Samferdsel	SUM
Bebyggelse og anlegg	1001	0	0	0	2	4	0	0	89	15	110
Boligbebyggelse	1110	602	0	72	3 827	241	18	5	9 972	1 695	16 433
Fritidsbebyggelse	1120	112	0	2	1 791	7	15	12	873	150	2 961
Sentrumsformål	1130	10	0	0	8	18	0	0	1 073	235	1 346
Forretninger	1150	0	0	0	4	0	0	0	48	2	54
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	316	0	31	237	225	0	8	1 099	183	2 099
Fritids- og turistformål	1170	0	0	0	316	8	1	2	17	18	361
Råstoffutvinning	1200	1	0	0	535	983	159	1	187	44	1 909
Næringsbebyggelse	1300	592	0	13	1 669	851	24	3	1 582	387	5 121
Idrettsanlegg	1400	92	0	5	1 745	75	179	13	1 128	67	3 304
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500	73	0	4	188	316	0	23	431	61	1 095
Uteoppholdsareal	1600	1	0	0	3	0	0	0	1	0	5
Grav- og urnelund	1700	33	0	2	31	1	0	0	145	13	226
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800	154	0	17	21	85	0	4	396	84	761
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001	10	0	0	54	173	0	1	15	332	585
Veg	2010	50	0	4	142	263	5	3	77	1 236	1 779
Bane (nærmere angitt baneformål)	2020	1	0	0	20	25	0	0	11	54	111
Hovednett for sykkel	2050	1	0	0	1	0	0	0	4	6	12
Kollektivnett	2060	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Parkering	2080	16	0	6	25	7	1	0	35	9	99
Trase for teknisk infrastruktur	2100	1	0	0	4	0	0	0	5	1	10
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	2800	160	0	5	202	143	1	4	4	40	559

Forts. formål:	SOSI-kode	Fulldyrka jord	Overflate-dyrka jord	Innmarks-beite	Skog	Åpen fastmark	Myr	Ferskvann	Bebyggd	Samferdsel	SUM
Grønnstruktur	3001	29	0	0	376	199	11	0	118	76	810
Naturområde	3020	0	0	0	65	0	7	0	0	0	72
Turdrag	3030	0	0	0	1	0	0	0	1	3	6
Friområde	3040	262	0	65	2 183	243	49	21	379	127	3 329
Park	3050	3	0	5	74	19	0	3	60	10	174
LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet	5100	95 677	62	6 409	302 495	4 462	18 266	5 640	6 388	5 967	445 367
LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200	45 451	64	2 717	49 165	965	1 821	217	3 068	2 288	105 754
Spredt boligbebyggelse	5210	79 329	42	3 611	70 716	1 564	1 148	486	4 739	3 543	165 179
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001	0	0	0	132	87	14	24 250	7	15	24 505
Farled	6200	0	0	0	0	0	0	11	0	0	12
Friluftsområde	6700	1	0	97	24	45	3	7 111	2	1	7 285
	SUM	222 980	168	13 066	436 055	11 010	21 722	37 817	31 953	16 662	791 434

Arealbruk i høringsforslaget til ny kommuneplan (høringsperiode 31.3. – 25.5. 2023). Tallene er oppgitt i daa.

Formål	SOSI-kode	Fulldyrka jord	Overflate-dyrka jord	Innmarks-beite	Skog	Åpen fastmark	Myr	Ferskvann	Bebygd	Samferdsel	SUM
Bebyggelse og anlegg	1001	2	0	0	2	8	0	0	95	32	139
Boligbebyggelse	1110	568	0	93	4 389	273	18	10	10 160	2 114	17 624
Fritidsbebyggelse	1120	119	0	3	2 095	7	69	16	881	163	3 353
Sentrumsformål	1130	6	0	3	17	41	0	1	898	324	1 290
Forretninger	1150	0	0	0	6	0	0	0	46	4	55
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	263	0	19	361	93	0	16	1 109	219	2 079
Fritids- og turistformål	1170	0	0	0	314	8	1	2	16	18	357
Råstoffutvinning	1200	4	0	0	733	1 012	159	1	220	68	2 197
Næringsbebyggelse	1300	295	0	14	1 874	770	28	5	1 636	484	5 106
Idrettsanlegg	1400	101	0	5	1 703	70	167	13	1 127	74	3 260
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500	155	0	54	616	454	1	23	343	74	1 722
Grav- og urnelund	1700	23	0	2	37	4	0	0	165	20	250
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800	155	0	14	194	191	0	4	590	131	1 279
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001	3	0	0	7	8	0	0	8	29	56
Bane (nærmere angitt baneformål)	2020	1	0	0	20	26	0	0	13	68	127
Parkering	2080	13	0	6	27	21	1	0	25	14	106
Trase for teknisk infrastruktur	2100	1	0	0	4	0	0	0	5	1	10
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	2800	9	0	0	86	43	0	0	2	6	145
Naturområde	3020	0	0	0	65	0	7	0	0	0	72
Friområde	3040	258	0	48	2 241	236	56	21	318	164	3 343
Park	3050	13	0	2	50	12	0	3	23	12	116
LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet	5100	131 031	93	8 354	333 796	5 700	18 858	2 519	6 565	8 118	515 034
Spredt boligbebyggelse	5210	89 981	75	4 352	87 215	1 895	2 341	489	7 514	4 596	198 458
Spredt næringsbebyggelse	5230	2	0	0	18	3	0	0	13	3	38
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001	1	0	98	229	155	17	34 696	11	20	35 225
SUM		223 002	168	13 066	436 098	11 030	21 722	37 818	31 782	16 753	791 440

