



## Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Frank van den Ring	FE-141, HIST- 20220001	21/709

### Kommuneplanens arealdel - rullering - 1. gangs behandling

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
24/019	Rådet for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne	PS	27.05.2024
24/020	Hovedutvalg for helse, kultur og frivillighet	PS	28.05.2024
24/028	Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk	PS	28.05.2024
24/020	Hovedutvalget for oppvekst	PS	28.05.2024
24/030	Formannskap	PS	04.06.2024
24/035	Kommunestyret	PS	18.06.2024

### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Høringsutkast for kommuneplanens arealdel, plannummer 20220001, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 30.04.2024 vedtas lagt ut til høring og utlegging til offentlig gjennomsyn, jf. pbl § 5-2 og § 11-14.

### Saksopplysninger:

#### Bakgrunn:

Kommunen har startet rulleringen av kommuneplanens arealdel etter oppstartsvedtak i KS-sak 2021/020, datert 14.12.2021. Planstrategien 2020-2023 ligger til grunn.

#### Vurdering:

#### **Planforslaget:**

Revidert versjon av arealdelen er utarbeidet av administrasjonen.

Det planforslaget som foreligger til behandling, består av:

Planbeskrivelse datert 30.04.2024, med,

- Oversikt over mottatte innspill
- A1h plankart med alle hensynssoner i kart K1 - K4, målestokk 1:25 000, A1-format
  - A1 Plankart ekskl. K1-K4
  - K1 kart for geoteknisk vurdering
  - K2 kart for flom vurdering
  - K3 kart for kulturlandskap
  - K4 kart for kulturmiljø, inkludert kulturminner (rune R)
- B1 Bestemmelsene med retningslinjer, datert 30.04.2024
  - Vedlegg: Tabell med oversikt over arealformål med kode
  - Vedlegg: Bestemmelser med markerte endringer
- Konsekvensutredning, vurdering av arealinnspill
- Risiko- og sårbarhetsanalyse for arealdel
- Temakart med oppdaterte illustrasjoner:
  - T1 temakart for naturtyper
  - T2 temakart for vilt
  - T3 temakart for støysoner
  - T4 temakart for friluftslivsområder
  - T5 temakart for landbruk
  - T6 temakart for tettstedsavgrensning (se sentrumsplanen)
  - T7 temakart for mulige kritiske punkt i bekk
- Delutredninger:
  - Kartlegging kritiske punkt i bekk
  - Spredt boligbebyggelse
  - Friluftslivsområder
  - Fritidsbebyggelse
  - Næringsbebyggelse
  - Kulturminner, -landskap og -miljø

Planforslag med nevnte vedlegg finnes også i planregister:

[http://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_3116/gl\\_planarkiv.aspx?knr=3116&planid=20220001](http://webhotel3.gisline.no/Webplan_3116/gl_planarkiv.aspx?knr=3116&planid=20220001)

### **Forklaring av dokumenter:**

#### Plankart:

Plangrense for ny arealdel er klippet mot tettstedsavgrensning for langsiktig utvikling (se temakart T6).

Noen arealer er dermed overført til ny arealdel med arealformål LNF. Det gjelder areal for Larsåsen, Fjellshagen nord og øvrige mindre arealer.

Etter rådgiving fra Statsforvalteren er det skrevet ut plankart A1h som viser alle juridisk bindende arealformål og hensynssoner fra kart K1, K2, K3 og K4.

#### K1 kart for geoteknisk vurdering:

Kartet er oppdatert etter rådgivning fra NVE med bruk av både kvikkleirefaresoner og nylig

oppdatert aktsomhetskart kvikkleireskred. Det vises som hensynssoner for skredfare med respektive kode H310\_S og H310\_A.

K2 kart for flomfare vurdering:

Kartet er oppdatert med avsatte arealer for mulige samlingsplasser for overvann. Det vises til delutredningen «kartlegging av kritiske punkt i bekk». Det vises hensynssoner for flomfare med kode H320 og H320\_S.

K3 kart for kulturlandskap:

Kartet er kvalitetssikret etter delutredningen og viser nå alle relevante hensynssoner med kode H550.

K4 kart for kulturmiljø:

Kartet er kvalitetssikret etter delutredningen og viser nå alle relevante hensynssoner med kode H570 og kulturminner som markering med «rune R».

#### Bestemmelser\*:

Bestemmelser er revidert med bruk av både bestemmelser fra gjeldende arealdel og sentrumsplan.

Vedlagt oversikt viser brukte feltkoder i plankart.

Bestemmelser viser til en rekke veiledere, normer e.l. Her nevnes bare noen (inter-)kommunale dokumenter:

-lekeplassnormen, 2023

-veinorm, 2016

-vann og avløpnorm, 2016

-overvannsveileder, 2024

-veileder fra Indre Østfold brann og redning

-veileder fra Indre Østfold renovasjon

*\*fotnote: Det vises til vedlagt versjon av B1 bestemmelser med markeringer for å vise endringer.*

#### Konsekvensutredning:

Utredningen viser vurdering av syv mottatte arealinnspill med bruk av beslutningstemaer, nevnt i planprogram.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS):

Analysen brukte kartleggingen fra sentrumsplan med oppdaterte kilder. FylkesROS fra 2022 lå til grunn for rullering av helhetlig ROS for kommunen og beredskapsplan, vedtatt i 2023.

Analysen har dokumentert relevante hendelser for vurdering av arealinnspill i konsekvensutredning. Det vises til vedtatt planprogram med beslutningstemaer.

### Temakart T1 – T7:

Disse kartene er illustrasjoner for vurdering av tiltak på grendene.

T1 for naturtyper er oppdatert etter kart om Natur i Norge fra naturbase.

T4 for friluftslivsområder er oppdatert etter forenklet kartlegging og dialog med fylkeskommune.

T5 for landbruk inneholder arealer for dyrka mark, myr og skog fra markslagskart.

T7 for mulig kritiske punkt i bekk er et nytt temakart laget etter kartlegging.

Øvrige temakart er tatt med videre uendret.

### **Hensikten med ny arealdel:**

Hovedmål:

-Kvalitetssikre forvaltning av spredt boligbebyggelse etter fagkyndig utredning (se delutredning spredt boligbebyggelse)

Øvrige mål:

-Samordne arealer mellom arealdel og sentrumsplan

-Samordne relevante bestemmelser fra sentrumsplan

-Kvalitetssikre bestemmelser og retninger etter gjeldende særlov og veiledere

-Planvask av reguleringsplaner som ikke kan gjelde etter plan- og bygningslov (pbl) og andre føringer

-Sikre reguleringsplaner som fremdeles skal gjelde foran arealdel

### **Forhold til overordnede planer:**

Fylkesplanen – Østfold mot 2050 – vedtatt i 2018 ligger fremdeles til grunn for både samfunnsdel og arealdel.

Plangrunnlag for regionale planer er også lagt til grunn for forslag.

Det nevnes noen vesentlige grep fra fylkesplan:

-Spredt utbygging skjer ikke på dyrka mark.

-Omfangsbegrensning for Skiptvet er maks 10 % av total boligbygging.

-Det legges vekt på trygg skolevei.

-Bygging av fritidsbolig tillates bare i regulerte områder.

-Det dokumenteres for geotekniske vurderinger som bekrefter trygg byggegrunn.

Forslag til arealdel er utredet i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og (areal)strategier for de tre satsingsområdene som er kvalitetssikret i arealdel.

Søkelys for denne rulleringen i visjonen «Gode levekår – bo sentralt og landlig» ligger på «landlig» utenfor Meieribyen på grendene. «Sentralt» er sikret i sentrumsplan.

### **Gjeldende reguleringsplaner:**

Følgende reguleringsplaner ligger innenfor revidert område for arealdel og blir foreslått erstattet / opphevet eller fortsatt gjeldende foran arealdel:

PlanID	Plannavn	Status
20010001	Kirkengen hagebygd	gjeldende
20020001	Skytebane Bergsåsen	erstattes av arealdel
20050002	Glennetangen ferie- og fritidssenter	gjeldende
20100001	Skiptvet kirke	gjeldende
20150001	Vamnes deponi	ferdigattest for tiltakene, plan oppheves
20150002	Fylkesvei 115 Riukveien-Askimgrense	gjeldende
20150003	Skogskloster	gjeldende
20160002	Mørk Bergsjø	gjeldende
20170002	Gang- og sykkelvei langs fylkesvei 115	gjeldende
20230002	Boligfelt øst for Karlsrudkrysset	gjeldende

Involverte grunneiere ved Bergsåsen får et eget brev med kunngjøring og begrunnelse for oppheving av plan jf. pbl § 12-14. Planen for Bergsåsen er tatt i bruk og er ikke i samsvar med gjeldende pbl. For nærmere orientering vises det til vedlagt planbeskrivelse.

Planen for Vamnes deponi er utgått etter gitt ferdigattest. Området for deponiet er tatt i bruk som landbruk, med avsatte arealer for dyrka mark (se arealressurskart «AR5»).

#### Innkommne merknader til planoppstart med planprogram og vurdering

Rullering av arealdel ble varslet i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser.

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort 07.11.2022 og kunngjort i Smaalenene avis 10.11.2022. Det kom inn totalt 8 uttalelser i høringsperioden 07.11.2022 – 06.01.2023. Disse følger saken som ikke vedlagte dokumenter. I tillegg har kommunen registrert noen tidligere og senere mottatte endringsforslag. Hovedtrekkene i merknadene knyttet mot arealdelen er referert i vedlagt oversikt og nevnt nedenfor (se også planbeskrivelsen, konsekvensutredning av arealinnspill og delutredning spredt boligbebyggelse).

Oppsummering:

#### I forkant

- Forslag for nye områder for spredt boligbebyggelse, se delutredningen.
- Nye arealer for fritidsbebyggelse, se delutredningen.
- Endringer for fritidsbolig, bl.a. takvinkel, se delutredningen.

#### I høringsperioden

- Forslag for større boligtomter, se delutredningen.

- Hensyn til Glomma som drikkevannskilde, se bestemmelser.
- Forslag til revisjon av hensynssoner for kraftledninger, bestemmelser og kart.
- Uttalelser fra høringsinstanser om rullering av arealdel, se planprogram og konsekvensutredning.

#### I dialoger under planutredning

- Dialog i regionalt planforum 21.11.2023.
- Dialog med fylkeskommune.
- Dialog med NVE om «siste plannivå» og krav om sikkerhet mot skred- og flomfare, se rundskriv H-5/18.
- Dialog med nabokommuner.
- Innspill om næring og landbruksnæring, se delutredningen.
- Spredt bolig- og næringsbebyggelse, se delutredningen.
- Forslag for friluftslivsområder, se delutredningen.
- Forslag til flerbrukshall, se konsekvensutredning.
- Forslag for næringsbebyggelse langs Svinndalveien-Engsveien

#### Pågående detaljreguleringer i planområdet:

Omregulering av Kirkengen Hagebygd, med planID 20190003.

#### Planutvalg og arbeidsverksteder:

Formannskap er planutvalg for arealplaner i Skiptvet og deltok aktivt i dialog- og arbeidsmøter.

Kommunen hadde også dialog med næring og landbruksnæring.

Elever på Kirkelund skole hadde verksted med lærer om utfluktsområder utenfor Meieribyen.

Barn, unge og eldre:

Det var dialog med elever på skole om opplevelse av skole- og aktivitetsreiser.

Barnas representant er med i arbeidet.

Rådet for eldre og personer med funksjonsnedsettelse, samt representanter fra pensjonister er med i dialog.

Ungdomsrådet er ikke etablert og blir dannet etter sommeren.

#### Delutredninger:

##### **Kartlegging av kritiske punkt i bekk:**

I samarbeid med konsulentfirma er det kartlagt 46 mulige kritiske punkter i bekk. Et av områdene ble vurdert med annen flomvei dersom kulvert under fylkesvei skulle være stengt.

Dette området er tatt med som vannsamling i revidert hensynssone for flom. 6 av 46 punkter er relatert til naturgitte forhold, særlig erosjon.

Rapporten er sendt til fylkeskommunen. Flest punkter ligger ved fylkesvei.

### **Spredt boligbebyggelse:**

Flere tomter kan søke om boligbebyggelse da de ikke har konflikt med dyrka mark, dyrbar jord, sårbar skog osv.

På enkelte tomter kreves det nærmere geoteknisk vurdering om sikkerhet er ivaretatt jf. pbl § 28-1 og TEK17.

3 vurderte arealinnspill (se LSB01, 02 og 03) er tatt til følge med krav om detaljregulering (se vurderinger nedenfor under konsekvensutredninger).

Øvrige mulige konkrete områder for framtidig spredt boligbebyggelse, totalt 8 809 dekar, er utredet i kapittel 5.4 med en detaljert kartlegging, kartanalyse og samlet konsekvensvurdering. Foreslåtte arealer er tatt med i planforslag.

Søknader i avsatt arealformål som også ligger i hensynssone for kulturlandskap eller kulturmiljø (kart K3 og K4) skal sendes på høring til fylkeskommune (se §§ 526-1, 2 og 3).

### **Friluftslivsområder:**

Forenklet kartlegging viser flere interessepunkter som innbyggere og besøkende bruker til utflukter.

Områder er oppdatert i temakart for friluftslivsområder etter dialog med rådgiver friluftsliv i fylkeskommunen.

Regionalt viktige områder ble også drøftet.

### **Fritidsbebyggelse:**

Avsatte arealformål til nåværende fritidsbebyggelse i gjeldende arealdel er kvalitetssikret mot aktuelle tomter og bebyggelse i eiendomskart. Om lag 290 dekar er tatt ut på grunn av beliggenhet i dyrka mark og retning i sammenheng med landbruk. Resterende arealer har noen muligheter for fortetting. Et større nåværende areal ved Myra er konsekvensutredet og avsatt som framtidig hyttefelt med krav om detaljregulering.

### **Næringsbebyggelse:**

Utredning viser undersøkelse for mulige nye arealer for næring utenom landbruksnæring.

Det vises til konsekvensutredete forslag. Ellers ble det oppdaget tomt som i dag er i aktiv bruk som næringsvirksomhet langs Askimveien før brua (se kode NÆ1 i plankart).

Arealinnspill om å avsette alle gårdstun til spredt næringsbebyggelse ble vurdert og avvist. I bestemmelser om landbruksnæring er det tatt med forslag for en begrenset åpning for annen næring.

### **Kulturminner, -landskap og -miljø:**

Mange flere avsatte hensynssoner er kvalitetssikret og drøftet med avdeling for kulturarv i fylkeskommunen.

Noen avsatte områder var registrert dobbelt i ulike kart med forskjellige koder.

Det ble samordnet at hensynssoner for kulturlandskap og kulturmiljø får hvert sitt eget kart.

Det vises til vedlagt juridisk bindende kart K3 for kulturlandskap og kart K4 for kulturmiljø. Kart K4 inneholder også kulturminner tegnet med rune R. Bestemmelser fra sentrumsplan som mangler i gjeldende arealdel er tatt med. Det vises til §§ 526-1,2 og 3 med bl.a. kulturminnevern for nyere tid.

#### Konsekvensutredninger:

Det er utredet konsekvenser for syv enkeltområder. Her følger kort sammendrag fra vedlagt konsekvensutredning.

Innspill 1: Framtidig næringsbebyggelse ved tidligere deponi for Vamma kraftverk. Forslag er tatt til følge. 16 dekar av 23 dekar ligger på dyrka mark. Avlingspotensiale er antatt lav etter bonitering. Det er ikke tillatt tung industri. Se areal med kode NÆ5.

Innspill 2: Framtidig flerbrukshall nord for Idrettsveien. Forslag er ikke tatt til følge. Ny flerbrukshall er sikret i sentrumsplan som utvidelse av eksisterende. Forslag viser at 3 dekar ligger på dyrka mark i full drift.

Innspill 3: Framtidig spredt bebyggelse ved Sperstadtoppen langs Svinndalveien. Forslag er tatt til følge. Konsekvensutredning er tilpasset areal vekk fra høyspent og dyrka mark. Se areal med kode LSB03, 9 dekar.

Innspill 4: Framtidig fritidsbebyggelse ved Myra (nordre del). Forslag er tatt til følge. Området har atkomstvei Myra. Se areal med FB23, 41 dekar.

Innspill 5: Framtidig næringsbebyggelse ved Granheim langs Svinndalveien. Forslag er tatt til følge. Området har egen atkomstvei Engsveien via Svinndalveien. Se areal med kode NÆ4, 5 dekar. Framtidig areal med kode N04 i gjeldende plan er tatt ut. Dette arealet ligger i kupert terreng.

Innspill 6: Framtidig spredt boligbebyggelse ved Lyngåsveien. Forslag er tatt til følge. Området er utredet etter kartanalyse. Dette arealet erstatter boligfelt B10 Lyngåsveien som ligger delvis på dyrka mark. Nytt areal avsettes med krav om detaljregulering med søkelys på spredt liggende boliger. Se areal med kode LSB02, 47 dekar.

Innspill 7: Framtidig spredt boligbebyggelse ved tidligere Karlsrud skole langs Sundåsveien. Forslag er tatt til følge. Området ligger langs fylkesvei med avkjøring. Se areal med kode LSB01, 5 dekar.

#### Samlet vurdering av arealinnspill:

Samlet belastning for klima er basert på Miljødirektoratets regneark «KU\_klimagassutslipp\_arealbeslag\_nedbygging\_høring».



Konklusjon er at hvert innspill for seg har en ubetydelig konsekvens. Samlet belastning for godkjente arealinnspill viser noe konsekvens.

Samlet belastning for dyrka mark er begrenset på 16 dekar som del av 130 dekar foreslått areal for framtidig bygg og anlegg. Andel på dyrka mark ligger ved øvre areal av tidligere deponi for bygging av Vamma 12 kraftverk. Bonitering i 2023 viser et lavt avlingspotensialt for arealet.

Samlet belastning for skog er begrenset på antatt 21 dekar som del av 130 dekar foreslått areal. Foreslåtte arealer ligger langs veinett og vil ikke ha stor konflikt med større skogsområder med viktig bonitet.

Noen foreslåtte arealinnspill erstatter avsatte arealer i gjeldende arealdel. Det gjelder Innspill 5 og 6. Ved erstatning av disse arealene gir det en positiv effekt ved nedgang for klimautslipp.

Samlet vurdering for overvannshåndtering for arealinnspill viser at ved foreslåtte endringer vil avrenning av overvann ikke gi store konsekvenser for områder. Overvann kan fordrøyes og avrennes mot eksisterende bekker.

Foreslåtte arealer har etter tilgjengelige kunnskap ikke konsekvenser for naturmangfold. Framtidige arealer har krav om reguleringsplan.

Foreslåtte arealer ligger ikke i hensynsone for skredfare unntatt mindre deler ved Myra nord FB23 og ved Vamma NÆ5. Ved utarbeidelse av detaljregulering skal fare for skred og flom avklares.

Dersom et avsatt framtidig areal ligger utenfor hensynssoner kan det likevel være krav til sikring av trygg byggegrunn etter pbl § 28-1.

#### Alternativvurdering:

Etter vedtatt planprogram er det foreslått å sammenlikne 2 alternativer for å vurdere forvaltning av arealformål for LNF og spredt boligbebyggelse.

Alternativ 0 viser gjeldende arealdel med avsatte områder for LNF og stort areal for nåværende spredt boligbebyggelse på om lag 30 600 dekar. Etter analyser av arealer viser seg at 16 300 dekar er dyrka mark og uaktuelt for spredt boligbebyggelse. Siden 2010 er forvaltning og behandling av søknader for spredt boligbebyggelse uklare. Flere søknader om dispensasjon for mulig bolig i LNF ble avvist av Statsforvalteren.

Alternativ 1 viser forslag for ny arealdel med avsatte arealer i ulike sammensetninger. Eksisterende boliger utenfor tettstedsavgrensning på 1 085 dekar er avsatt til nåværende

spredt boligbebyggelse.

Etter konsekvensutredning er 3 arealinnspill til sammen på 63 dekar avsatt til framtidig spredt boligbebyggelse.

Etter arealanalyser er til sammen 8 809 dekar avsatt til framtidig spredt boligbebyggelse. Her skal disse mulige arealer vurderes nærmere om det er konflikt mot nærheten til dyrka mark, dyrbar jord, avstand til veinett, beliggenhet til bekk og vassdrag, og så videre.

Arealer på til sammen antatt 8 809 dekar ligger stort sett langs fylkesveier i skogsområder. Med en maks kvote på 3 ferdigattester (om lag 3 dekar) per år er antatt klimabelastning ubetydelig. Det gjelder også for belastning for skog.

Alternativ 1 velges på grunn av stor bedring og forutsigbarhet i å kunne behandle søknader både for eksisterende og framtidig boligbebyggelse.

#### Oversikt over innarbeidete endringer:

Valgt alternativ er alternativ 1 basert på fagkyndig utredning:

-Stort areal for spredt boligbebyggelse på om lag 30 600 dekar (alternativ 0) er erstattet av spredtliggende utredete arealer delt opp i nåværende og framtidig spredt boligbebyggelse.

-Nåværende spredt boligbebyggelse er på 1 085 dekar.

-Framtidig spredt boligbebyggelse er på 63 dekar etter vurdering av de tre nevnte innspill ovenfor.

-Øvrige framtidig spredt boligbebyggelse er på totalt 8 809 dekar, utredet etter arealanalyser hvor mulige arealer ikke gir konflikt mot dyrka mark, viktig skog, bekker og 100 meters belte langs Glomma.

I tillegg skal plassering av ny spredt boligbebyggelse ligge innenfor 100 meter fra veinett. Dersom det søkes fradeling av tomt i et slik areal skal fare for skred og flom vurderes og eventuelt utredes av fagkyndig geoteknikker. Etter veilederen fra NVE nr. 1/2019 «sikkerhet mot kvikkleireskred» er det satt krav om siste plannivå med vurdering/utredning i detaljregulering. Byggesaksbehandling er ikke aktuelt for avklaring av geoteknisk forhold ved vurdering om å fradele tomt (se bestemmelser §§ 404 og 542).

-Etter vedtatt dispensasjon er utvidelse for trialbane avsatt i arealdel, se IDR2.

-Etter råd fra Elvia er hensynssoner for høyspent kraftlinjer oppdatert, også ved Vamma 12.

-Selve arealformål for Vamma kraftverk er endret til annen bygg og anlegg, se ABA1 (det var næring).

-Kommunaltekniske anlegg er innarbeidet, se ABA2 Hoel renseanlegg og ABA3 høydebasseng Lystvet.

-Detaljregulering for Skytebane Bergåsen er erstattet av arealformål idrettsanlegg, se IDR3.

-Detaljregulering for Vamma deponi er opphevet etter godkjent tilbakeføring til LNF, dyrka mark.

-I tillegg er det foreslått framtidig næringsbebyggelse for mindre del av dette området, se NÆ5.

-Avsatte arealer til LNF utenfor tettstedsavgrensningen (se temakart T6) er innarbeidet som LNF i arealdel.

-Gang- og sykkelvei langs Engskleiva mot avkjøring til Lyngåsveien er tatt ut av planen.

-Boligfelt B10 ved Lyngåsveien er erstattet av framtidig spredt boligbebyggelse, se LSB02.

-Næringsbebyggelse N04, framtidig del, er tatt ut av arealdel og erstattet av areal med avkjøring til Engsveien, se NÆ4.

-Temakart T1 – T7 er kvalitetssikret og oppdatert

-Kart K1 – K4 er oppdatert etter endringer i kartportaler for relevante kilder.

-referanse til nevnte veiledere og forskrift i bestemmelser er oppdatert og kvalitetssikret.

### Arealregnskap:

Samlet areal for arealdel er 98 978 dekar, dette er eksklusiv tettstedsavgrensningen på 2 184 dekar.

Kode	Arealformål	alt 1: alt 0: forskjell			kommentar om endringer	alt 1:	alt 1:	alt 0:	forskjell
		20220001	20160003	20160003		20220001	20160003	20160003	
		dekar	dekar	dekar		dyrka mark	dyrka mark	dekar	dekar
1110	boligbebyggelse	0	61	-61	boligfelt Lyngåsv. -> LSB		0	4	-4
1120	fritidsbebyggelse	1062	1352	-290	arealgrenser tilpasset	41	50	99	-49
1300	næringsbebyggelse	54	213	-159	del overført til sentrumsplan. Ny Vamma	28	16	0	16
1400	Idrettsanlegg	153	38	115	oppdaterte arealgrenser		23	15	8
1500	Annen bygg og anlegg	116		116	Vamma kraftverk + kom.tekn. annleg		0		0
2040	havn, kai	3		3	nytt arealformål		0		0
5100	LNF	79437	58533	20904	oppdatert etter kartanalyser		32632	16316	16316
5210	LNF spredt bebyggelse LSB	8809		8809	framtidig LSB_F	8809	0		0
5210	LNF spredt bebyggelse LSB	63		63	framtidig LSB01,2,3 se KU	63	0		0
5210	LNF spredt bebyggelse LSB	1085	30613	-29528	nåværende		0	16287	-16287
6001	vassdrag	6920	6889	31	arealgrenser tilpasset		34	34	0
6230	småbåthavn	1		1	nytt arealformål		0		0
6600	naturområde i vassdrag	1275	1279	-4	arealgrenser tilpasset		0	0	0
	<b>SUM</b>	<b>98978</b>	<b>98978</b>	<b>0</b>		<b>8941</b>	<b>32755</b>	<b>32755</b>	<b>0</b>
5xxx	LNF samlet	89394	89146	248	LNF økt pga mindre hyttetomter	8872	32632	32603	29
	Øvrige arealformål	9584	9832	-248		69	123	152	-29

Kommentar til tabellen:

Andel fritidsbebyggelse går ned med 290 dekar.

Andel næringsbebyggelse går ned med 159 dekar.

Andel nåværende spredt boligbebyggelse går ned med 29528 dekar.

Andel framtidig spredt boligbebyggelse er nytt arealformål og viser mulige arealer, til sammen 8809 dekar.

Dyrka mark:

Andel i spredt boligbebyggelse overføres til LNF, til sammen 16287 dekar.

Andel i fritidsbebyggelse går ned og gjenstående del på 50 dekar ligger innlemmet og

ivaretas.

Andel i idrettsanlegg på 23 dekar er innlemmet i områder i kombinert drift hvor landbruk ivaretas.

Andel i vassdrag er mindre forskjeller i grense langs Glomma, totalt 34 dekar.

Andel i framtidig næringsbebyggelse ved Vamma på 16 dekar og er vurdert i konsekvensutredning.

#### Kvotefor spredt boligbebyggelse:

Fylkesplanen for Østfold har avsatt kvote på maks 10 % av totale boligbygging i Skiptvet som omfangsbegrensning. Det betyr at ved 9 boliger/boenheter i tettstedet kan en bygge en bolig spredt utenfor tettstedet.

Oppdatert boligbehovanalyse for sentrumsplan, i vedlagt delutredning for spredt boligbebyggelse, viser 263 planlagte boenheter i tettstedet i planperioden. Med en befolkningsvekst på minst 1 % per år er det antatt 29 boliger utenfor tettstedet. Total boligbygging blir 292 boliger/boenheter.

Kvotefor spredt boligbebyggelse er forventet til 29 boliger i planperioden, ca. 3 boliger per år.

Gjeldende bestemmelser i arealdel viser samme kvote.

#### **Konklusjon:**

Med bakgrunn i redegjørelsene ovenfor samt vedlagte utredninger anbefaler kommunedirektør at planforslag for kommuneplanens arealdel 2024-2036, med plannummer 20220001, og innarbeidet alternativ 1, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

#### Til orientering:

*Planforslag er ikke sendt til ungdomsrådet. Ungdomsrådet blir dannet etter sommer i høsten 2024.*

*Høringsperioden forlenges med 4 uker til 10 uker på grunn av ferie i juli.*

*Det forberedes åpent folkemøte i løpet av august 2024.*

*Samtidig med denne sak behandles sak for oppheving/erstatning av detaljregulering for Skytebane Bergåsen med planID 20020001.*

*Detaljregulering for Vamma deponi med planID 20150001 er opphevet etter ferdigattest.*

#### Ikke vedlagte dokumenter:

*Fylkesplanen for Østfold mot 2050 (under rullering)*

*Plangrunnlag for regionale planer*

*Kommunal planstrategi (under behandling)*

*Kommuneplanens samfunnsdel*

*Kommuneplanens arealdel med planID 20160003*

*Kommunedelplan for sentrum med planID 20200001*

*(Inter-) kommunale veiledere og normer*

*Overvannsveileder for kommunene i vannområdene Glomma sør og Morsa*

*Planinitiativ, planprogram og andre dokumenter i plansak 2021/709*

*Relevante reguleringsplaner i planregisteret*

Rådet for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne - 24/019

**REF - behandling:**

Forslaget enstemmig vedtatt.

**REF - vedtak:**

Høringsutkast for kommuneplanens arealdel, plannummer 20220001, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 30.04.2024 vedtas lagt ut til høring og utlegging til offentlig gjennomsyn, jf. pbl § 5-2 og § 11-14.

Hovedutvalg for helse, kultur og frivillighet - 24/020

**HU-HK - behandling:**

Innstillingen enstemmig vedtatt.

**HU-HK - vedtak:**

Høringsutkast for kommuneplanens arealdel, plannummer 20220001, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 30.04.2024 vedtas lagt ut til høring og utlegging til offentlig gjennomsyn, jf. pbl § 5-2 og § 11-14.

Hovedutvalg for plan, landbruk og teknikk - 24/028

**HU-PLT - behandling:**

HU fremmet følgende forslag til vedtak: "Saken tas til orientering".

Forslaget til vedtak ble enstemmig vedtatt.

**HU-PLT - vedtak:**

Saken tas til orientering.

## Hovedutvalget for oppvekst - 24/020

### **HU-O - behandling:**

Vedtas enstemmig som kommunedirektørens innstilling.

### **HU-O - vedtak:**

Høringsutkast for kommuneplanens arealdel, plannummer 20220001, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 30.04.2024 vedtas lagt ut til høring og utlegging til offentlig gjennomsyn, jf. pbl § 5-2 og § 11-14.

## Formannskap - 24/030

### **FS - behandling:**

Saksbehandler Frank van den Ring innledet til saken.

Følgende hadde ordet:

Kaja Svenneby (Sp)

Enstemmig som innstillingen.

### **FS - vedtak:**

Høringsutkast for kommuneplanens arealdel, plannummer 20220001, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 30.04.2024 vedtas lagt ut til høring og utlegging til offentlig gjennomsyn, jf. pbl § 5-2 og § 11-14.

## Kommunestyret - 24/035

### **KS - behandling:**

Følgende hadde ordet:

Kaja Svenneby (Sp), Ludvig Anthony Engebretsen (H), Lars Svartedal (Ap) Herman Foss (Frp), Jan Ivar Lorentzen (Ap) Odd Grenager (H), Ann Kristin Solli Borgersen (H)

Tilleggsforslag fra Skiptvet Senterparti:

1. Punkt h) i §711 retningslinjen for småskala næringsvirksomhet fjernes fra planbestemmelsene.
2. Forslaget om å legge ut Vamma som næring fjernes ( §607 avsnitt Vamma NÆ5) fjernes fra planbestemmelsene

Votering: Forslaget fra Senterpartiet fikk 5 stemmer og falt.

Innstillingen fikk 16 stemmer og vedtas.

### **KS - vedtak:**

Høringsutkast for kommuneplanens arealdel, plannummer 20220001, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 30.04.2024 vedtas lagt ut til høring og utlegging til offentlig gjennomsyn, jf. pbl § 5-2 og § 11-14.

#### Vedlegg

20220001 arealdel A Planbeskrivelse - høring 20240430  
20220001 arealdel A1 h Arealformål og K1-K4 20240430  
20220001 arealdel A1 Arealformål uten K1-K4 20240430  
20220001 arealdel K1 Kart geoteknisk vurdering 20240430  
20220001 arealdel K2 Kart flomfare vurdering 20240430  
20220001 arealdel K3 Kart kulturlandskap 20240430  
20220001 arealdel K4 Kart kulturmiljø rune-R 20240430  
20220001 arealdel B1 Bestemmelser - høring 20240430  
20220001 arealdel Konsekvensutredning for arealinns spill 20240430  
20220001 arealdel ROS analyse for arealinns spill høring 20240430  
20220001 arealdel A Planbeskrivelse - vedlegg innspill ved oppstart 20240416  
20220001 arealdel B1 Bestemmelser - vedlegg - markert 20240430  
20220001 arealdel B1 Bestemmelser - vedlegg Oversikt av arealformål 20240430  
20220001 arealdel - delutredning kulturminne mfl 20240429  
20220001 arealdel - delutredning næringsbebyggelse 20240430  
20220001 arealdel - delutredning spredt boligbebyggelse 20240430  
Kartlegging av kritiske punkt i bekker og vassdrag 20231001  
20220001 arealdel - delutredning friluftslivsområder 20240430  
20220001 arealdel - delutredning fritidsbebyggelse 20240430  
20220001 T1 Temakart naturtyper 20240312  
20220001 T2 Temakart vilt 20240312  
20220001 T3 Temakart støysoner 20240312  
20220001 T4 Temakart friluftsliv 20240312  
20220001 T5 Temakart landbruk 20240430  
20220001 sentrumsplan T6s Tettstedsavgrensning 1-12000 vedtak ks 22-84  
20220001 T7 Temakart mulige kritiske punkt 20240405