

PLANBESKRIVELSE

PLANVASK I VÅLER KOMMUNE



Våler 02.07.2026

INNHALDSFORTEGNELSE

INNLEDNING	3
Bakgrunn og hensikt	3
Prosess	3
Lovverk	4
Innspill	5
ANALYSE AV ELDRE REGULERINGSPLANER	10
Plan-ID 37 – Detaljregulering for Nordby	10
Plan-ID 40 – Detaljregulering for Gylderkollen Boligfelt 16/1	13
Plan-ID 41 – Detaljregulering for Sæby	15
Plan-ID 42 – Detaljregulering for Hjulstad gnr. 104 bnr. 5 Svinndal	17
Plan-ID 45 – Detaljregulering for Sæbyvannet I	19
ANALYSE AV GRENDER MED UTBYGGINGSPOTENSIALE	21
Nordby grend	21
Østenrød grend	23
Sukke grend	25
Bjerkelia grend	27
Bjerkedal grend	29
Tveter grend	31
Kure grend	33
Eng grend	35
ANALYSE AV ANDRE FORMÅL I KOMMUNEPLANENS AREALDEL	37
Svinndal kirkegård	37
Svinndal sentrum (1)	39
Svinndal sentrum (2)	41
Svinndal sentrum (3)	43
Våler kirke og Herredshuset	45
Parkeringsplass mellom Rød og Kjesebotn	47
Eng	49
Botner hyttefelt	51
Kilen hyttefelt	53
Skirød hyttefelt	55
Myreåsen hyttefelt	57
SAMLET VURDERING	59
KILDER	62
VEDLEGG	62

INNLEDNING

Bakgrunn og hensikt

Kommunene har en svært sentral rolle i offentlig forvaltning av arealer. Kommunens arealplaner skal være informasjons- og beslutningsgrunnlag for innbyggere, utbyggere og sektormyndigheter, gi forutsigbarhet og effektivitet i byggesaksbehandlingen, samt være relevante og målrettede. Samfunnet endrer seg stadig i tråd med oppdaterte behov og kunnskap. Dermed kan eldre arealplaner med tiden risikere å bidra til uønsket utvikling. Blant arealplanene til Våler kommune er det mange reguleringsplaner av eldre dato.

I tråd med *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027* skal kommunen ved revidering av kommuneplanens arealdel vurdere om tidligere godkjent arealbruk skal endres av hensyn til klima, naturmangfold, kulturmiljø, jordvern, reindrift, klimatilpasning, samfunnssikkerhet og et hensiktsmessig utbyggingsmønster. Planvask benyttes som metode, og har til hensikt å oppheve eller endre eldre reguleringsplaner og/eller formål i kommuneplanen.

Denne planbeskrivelsen redegjør for hvilke eldre reguleringsplaner og arealformål i kommuneplanens arealdel 2022-2033 som administrasjonen anbefaler å oppheve eller endre. Formålet er å sikre at kommunens arealplangrunnlag er i tråd med oppdatert kunnskap, lovverk og politikk. Planvasken omfatter 5 eldre reguleringsplaner, 8 grender med utbyggingsreserve og 11 øvrige arealformål i kommuneplanens arealdel.

Administrasjonen foreslår at flere urealiserte utbyggingsreserver tas ut eller reduseres. For enkelte områder foreslås alternative løsninger, der endelig avklaring må skje gjennom politisk behandling og videre planprosess.

Avslutningsvis redegjør planbeskrivelsen for den samlede effekten planvasken vil kunne ha for kommunens planreserve.

Prosess

Planvask er gjennomført som en systematisk og strategisk gjennomgang av kommunens arealplaner slik varslet i kommuneplanens planprogram. En arbeidsgruppe med deltakere fra avdeling Miljø og teknikk og Plan og samfunn har gjennomgått alle kommunens reguleringsplaner, og plukket ut de eldste planene med utbyggingsreserver. Arbeidsgruppa har også vurdert arealer avsatt til grender med utbyggingsreserve i kommuneplanens arealdel, samt ubebygde arealformål som er i konflikt med dyrka mark eller myr.

Planene, grendene og arealformålene er ført inn i et evalueringsskjema, og deretter vurdert mot evalueringskriteriene fareområder, statlige planretningslinjer, jord-, skog- og naturverdier, kulturminner, friluftsområder og vann- og avløpskapasitet. Det er også vurdert om planene og formålene er i samsvar med kommuneplanens arealdel og langsiktig arealstrategi, eller om reguleringsplanene har utdaterte bestemmelser. Arealregnskap og kommunekart er benyttet til analysene.

Kartleggingen har avdekket hvorvidt utbygging fremdeles er ønsket eller forsvarlig for de aktuelle planene og formålene, og resultert i et utvalg planer, grender og formål som administrasjonen anbefaler opphevet eller endret.

Oppheving eller endring av reguleringsplaner skal behandles etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 12. Av dette følger følgende prosess:

1. Varsel om oppstart av planarbeid sendes til berørte grunneiere, naboer og høringsinstanser, og varsles på kommunens nettside, sosiale medier og i Moss avis. Varlingsperiode på 3 uker.
2. Vedtak om offentlig ettersyn behandles i planutvalget.
3. Offentlig ettersyn sendes til berørte grunneiere, naboer og høringsinstanser, og varsles på kommunens nettside, sosiale medier og i Moss avis. Høringsperiode på 8 uker.
4. Avsluttende behandling i planutvalget.
5. Endelig vedtak i kommunestyret.

Endringer i kommuneplanens arealdel, herunder endring av grender og øvrige arealformål, vil behandles som del av kommuneplanrevisjonen etter plan- og bygningsloven kapittel 11.

I påvente av politisk behandling, har kommunen vedtatt midlertidig forbud etter plan- og bygningsloven kapittel 13 for én av de berørte reguleringsplanene.

Lovverk

Kommunestyret har, etter plan- og bygningsloven § 3-2 første ledd, ansvar for lokal planlegging. Kommunen skal som planmyndighet legge til rette for en forsvarlig og oppdatert arealplanlegging, og må jevnlig vurdere om gjeldende arealplaner fortsatt er i samsvar med dagens kunnskapsgrunnlag, lovverk, nasjonale og regionale føringer og lokal politikk. Etter plan- og bygningsloven § 10-1 tredje ledd skal kommunen i arbeidet med kommunal planstrategi ta stilling til behovet for revisjon av kommuneplanens arealdel. Kommunen skal, som arealplanmyndighet, avgjøre hvilke områder som skal kunne bygges ut, og hvilke områder som bør avsettes til andre formål, ut fra en samlet planfaglig og politisk vurdering.

Oppheving eller endring av reguleringsplaner eller arealformål vil kunne begrense eller fjerne fremtidige utbyggingsmuligheter. Det rettslige utgangspunktet er likevel at grunneiere og utbyggere som hovedregel må akseptere rådighetsbegrensninger som følger av kommunal arealplanlegging uten krav på erstatning. I forarbeidene til plan- og bygningsloven er det lagt til grunn at kommunen som hovedregel kan endre arealdisponeringen i et område uten erstatning for reguleringen:

Det alminnelige utgangspunkt er at grunneiere og rettighetshavere ikke har krav på økonomisk kompensasjon for restriksjoner som reguleringsplaner og bebyggelsesplaner fører med seg. Kommunen kan også som hovedregel endre arealdisponeringen i et område, f.eks fra byggeområde til landbruksområde, uten erstatning for reguleringen. Spørsmål om erstatning vil ordinært først oppstå i forbindelse med ev. grunnerverv for gjennomføringen av en plan. Det gis normalt

heller ikke erstatning for den vinning noen kunne ha ved å kunne få endre arealdisponeringen til et annet formål. (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 36)

Det er imidlertid en snever unntaksregel som følger av Rt-1994-813, og som er omtalt i forarbeidene til plan- og bygningsloven. Unntaksregelen kan i særlige tilfeller gi utbygger rett til erstatning for «bortkastede prosjekteringsutgifter». Unntaket gjelder ikke dekning av alminnelige kostnader til planlegging av tiltak eller tapt utbyggingsverdi. Det er bare utgifter som knytter seg til utarbeiding av søknad om byggetillatelse som kan falle inn under erstatningsordningen, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 37.

For at kommunen skal kunne bli erstatningsansvarlig etter denne særregelen, må tre kumulative vilkår være oppfylt, jf. Rt-1994-813. Utgiftene må være pådratt etter en avsluttet reguleringsprosess og i tillit til en regulering som avklarer arealbruken slik at bare byggesaksbehandlingen gjenstår. Videre må utbygger ikke med rimelighet ha kunnet forutse at kommunen ville endre eller oppheve planen da utgiftene ble pådratt. Det må også være tale om prosjekteringsutgifter av en ikke uvesentlig størrelse.

Innspill

Oppstart av planvask ble varslet 01.06.2026, med frist for innspill 22.06.2026. Det er kommet inn 8 innspill som oppsummeres og kommenteres under. Kommunen har også mottatt flere telefoner fra innbyggere som lurer på hva planvask er, og om det påvirker deres eksisterende bolig eller fritidsbolig.

Nina Huse, e-post datert 01.06.2026:

Forespørsel om hvorvidt eierforhold kan løses opp i som en del av planvasken.

Administrasjonens kommentar: Eierforhold er privatrettslig, og kan ikke inngå som en del av planvasken.

Anita Stensby, e-post datert 03.06.2026:

Spørsmål om planvask berører hennes fritidseiendom.

Administrasjonens kommentar: Planvasken berører ikke eksisterende bebyggelse eller aktive og konkrete byggesaker med oppstart før varsel om oppstart planvask ble sendt ut.

Viktorija Kraskovska, e-post av 04.06.2026:

Ønsker å meddele støtte til kommunens arbeid med planvask for området Svinndal kirkegård.

Administrasjonens kommentar: Merknaden tas til orientering.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, brev av 11.06.2026:

Ser positivt på at kommunen rydder i de kommunale arealplanene. Påpeker at det fremgår av *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027* at oppdaterte planer er nødvendig for å få til en bærekraftig samfunns- og arealutvikling og for å gjennomføre lokal, regional og nasjonal politikk.

Mener det er behov for en tydeliggjøring av virkningene av å oppheve reguleringsplaner som skal fjernes. Peker på at oppheving kan innebære at en del detaljer og

bestemmelser ikke lenger vil gjelde, som kan gi utilsiktede konsekvenser eller økt behov for dispensasjonsbehandling.

Administrasjonens kommentar: Virkningene av foreslått oppheving eller endring er vurdert under hvert enkelt område, særlig i konklusjonene og vurderingene av konsekvens for grunneier, eksisterende bebyggelse, barn og unge, og grønnstruktur. Administrasjonen vurderer at forslagene i hovedsak innebærer videreføring av dagens faktiske arealbruk for ubebygde arealer, men med redusert fremtidig utbyggingspotensial. Det vurderes ikke at forslagene vil gi vesentlig økt behov for dispensasjonsbehandling.

Påpeker viktigheten av at eksisterende regulerte lekearealer, friområder og naturområder/grønnstruktur ivaretas. Ber om at det i høringen redegjøres konkret for om de enkelte reguleringsplanene eller områdene som foreslås endret berører slike verdier, og hvordan disse eventuelt sikres videre i overordnet plan eller øvrig planverk.

Administrasjonens kommentar: Administrasjonen vurderer ikke at de foreslåtte endringene vil føre til forringelse av regulerte lekearealer, friområder eller naturområder/grønnstruktur. Dette er redegjort for i planbeskrivelsen.

Viser til nye føringer i *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* og *Statlige planretningslinjer for klima og energi*, og til *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen*. Bemerker at det vil kreves en vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12 dersom det foreslås oppheving av reguleringsplaner som sikrer naturmangfold og dette ikke tilstrekkelig ivaretas av overordnet arealplan. Vil ved offentlig ettersyn vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Administrasjonens kommentar: Merknaden tas til orientering. Administrasjonen vurderer ikke at noen foreslåtte endringer gir mindre sikring av naturmangfold.

Petter Thon, e-post av 12.06.2026:

Spørsmål om planvask berører hans pågående byggesøknad i Sukke grend.

Administrasjonens kommentar: Planvasken berører ikke eksisterende bebyggelse eller aktive og konkrete byggesaker med oppstart før varsel om oppstart planvask ble sendt ut.

Gerd Gylder Corneliussen, e-post av 19.06.2026:

Corneliussen er grunneier for regulering 'Gylderkollen Boligfelt 16-1', og uttrykker ønske om å utvikle boligprosjektet. Hun skriver at planen ikke inngår i kategoriene eller innen formålene for planvasken, samt at Våler trenger boliger utenfor de tre lokalsentrene dersom kommunen skal være en levende kommune.

Administrasjonens kommentar: Det vises til prosjektgruppas faglige vurdering og konklusjon for 'Detaljregulering for Gylderkollen Boligfelt 16-1'.

Corneliussen skriver at feltet enda ikke er utbygd fordi Våler vannverk på ønsket oppstartstidspunkt ikke kunne levere vann med tilstrekkelig trykk i området. Utbygger gikk så konkurs. Hun skriver at de nå er i gang med utvikling av området på nytt.

Administrasjonens kommentar: Administrasjonen er ikke kjent med at det foreligger en konkret byggesøknad.

Corneliussen argumenterer for at reguleringsplanen har en svært gunstig plassering med tanke på industri-områder, jernbane og E6, og skriver at reguleringsplanen vil være en naturlig utvidelse av eksisterende bebyggelse. Hun skriver at boligene ikke vil komme i konflikt med naturvern, friluftsinteresser eller jordbruksarealer, og konkluderer med at planen bør videreføres i gjeldende arealplan.

[Administrasjonens kommentar: Det vises til prosjektgruppas faglige vurdering og konklusjon for 'Detaljregulering for Gylderkollen Boligfelt 16-1'.](#)

Anders Tonholt på vegne av Pepita Eiendom AS, e-post av 22.06.2026

Tonholt ber om at gjeldende reguleringsplan opprettholdes. Han vurderer at planen fremdeles er relevant, gjennomførbar og godt tilpasset dagens behov. Peker på at planen omfatter et begrenset areal, at utbyggingen er av moderat omfang, og at utbyggingen harmonerer godt med eksisterende bebyggelse i området. Anser utvidelsen som en naturlig videreføring av boligområdet langs Fjellveien i Svinndal. Orienterer om at nødvendig infrastruktur i form av vei, vann og avløp ligger i umiddelbar nærhet til eiendommen, og at det er inngått avtale med Knut Bjerke AS om påkobling. Tonholt kjenner ikke til at foreligger konflikt med dyrka mark, myr, registrerte naturverdier eller andre viktige miljø- og samfunnshensyn. Mener eiendommen ikke berører forhold som normalt begrunner oppheving av eldre arealplaner gjennom planvask.

[Administrasjonens kommentar: Det vises til prosjektgruppas faglige vurdering og konklusjon for 'Detaljregulering for Hjulstad gnr. 104 bnr. 5 Svinndal'.](#)

Tonholt peker på at realisering av planen i hovedsak skyldes markedsmessige forhold. Det vises til at det er løpende dialog med investor- og entreprenørmiljøer om samarbeid om gjennomføring av prosjektet. Tonholt skriver videre at eiendommen ble kjøpt i tillit til at den vedtatte reguleringsplanen skulle kunne realiseres. Peker på at en opphevelse vil få betydelige konsekvenser for eiendommens verdi og utviklingsmuligheter.

[Administrasjonens kommentar: Administrasjonen er ikke kjent med at det foreligger en konkret byggesøknad.](#)

Tonholt bemerker at det er gjennomført oppmåling og fradeling av tomter i tråd med reguleringsplanen. Tomtene har fått adresse og gårds- og bruksnummer.

[Administrasjonens kommentar: Det er gjennomført fradeling av boligtomter i tråd med reguleringsplanen. Fradeling kan ha medført kostnader for utbygger, men slike kostnader er ikke uten videre å anse som prosjekteringsutgifter til utarbeiding av byggesøknad.](#)

Tonholt argumenterer for at det er behov for tradisjonelle eneboliger i kommunen. Han skriver også at de stiller seg positive til dialog med kommunen dersom det er behov for å oppdatere eller justere deler av reguleringsplanen for å tilpasse den til dagens regelverk eller planfaglige krav.

[Administrasjonens kommentar: Innspillet tas til orientering.](#)

Østfold fylkeskommune, brev av 24.06.2026

Østfold fylkeskommune anmodet om fristforlengelse til 24.06.2026, og fikk dette innvilget. Ber om at det i planbeskrivelsen klart fremgår om planvasken gjelder endringer av både deler av gjeldende kommuneplans arealdel, og endring eller oppheving av reguleringsplaner.

Administrasjonens kommentar: Dette ivaretas i planbeskrivelsen.

Ber om at plannivåene ses i sammenheng, og at områdene primært bør tilbakeføres til LNF for å ivareta nasjonale hensyn. Ber også kommunen vurdere om oppheving eller endring av planer og formål vil føre til behov for vesentlige dispensasjoner.

Administrasjonens kommentar: Tilbakeføring til LNF foreslås for samtlige reguleringsplaner og formål, med unntak av et av forslagene til endring av reguleringsplanen på Nordby. Det er ikke kommunens vurdering at foreslåtte endringer og opphevinger vil føre til vesentlige dispensasjoner.

Viser til at Arealregnskap for Akershus, Buskerud og Østfold fylker vil være et nyttig verktøy for planvasken.

Administrasjonens kommentar: Prosjektgruppa har aktivt benyttet Arealregnskapet i prosessen med planvask.

Anbefaler kommunen å sikre at prosessen er korrekt for at vedtak i hver enkelt plan skal bli gyldig, og at kommunen utarbeider vurderingsskjema som grunnlag for vurdering av hver enkelt arealplan eller planområde.

Administrasjonens kommentar: Kommunen skal sikre en korrekt prosess. Det vises til prosjektgruppas faglige vurderinger videre i planbeskrivelsen.

Ber om at det klart fremgår hvilke planer som eventuelt skal gjelde foran andre, samt at alle planområder, grender og områder som er spesielt nevnt tydelig framgår av kart ved offentlig ettersyn.

Administrasjonens kommentar: Dette ivaretas i planbeskrivelsen, samt i vedlegg.

Påpeker at planmaterialet må redegjøre for virkningene av endring eller oppheving av reguleringsplaner, og at kommunen må vurdere hensynet til forutsigbarhet for berørte parter. Siden kommuneplan ikke kan påklages etter vedtak, bør kommunen særlig vurdere om endringene ivaretar hensynet til rettssikkerhet og forutsigbarhet.

Administrasjonens kommentar: Hensynet til forutsigbarhet er vurdert gjennom omtale av virkninger for grunneiere og eksisterende bebyggelse under hvert enkelt område. Planvasken berører ikke eksisterende lovlig bebyggelse, men kan redusere fremtidig utbyggingspotensial. De formelle endringene vil bli fulgt opp gjennom ordinær planprosess etter plan- og bygningsloven.

Ber om at det for reguleringsplanene, gitt vedtaksdato hovedsakelig i perioden 2007-2009, vurderes mot hensynet til dyrka mark, naturmangfold, klima og verneinteresser. Påpeker at flere av områdene også berører flom- og skredfare, høyspenningsanlegg og/eller støysoner.

Administrasjonens kommentar: Dette ivaretas i planbeskrivelsen.

Fylkeskommunen trekker frem flere konkrete eksempler på både positive og negative forhold ved de ulike reguleringsplanene.

Administrasjonens kommentar: Innspillene tas til orientering.

Påpeker at noen av planene som skal gjennomgå omfatter automatisk fredete kulturminner, samt viktigheten av at disse ivaretas gjennom og etter planvasken.

Administrasjonens kommentar: Kulturminner er vurdert under hver enkelt reguleringsplan og hvert enkelt formål. Der det er registrert automatisk fredete kulturminner, sikringssoner eller SEFRAK-registreringer, inngår dette i den samlede vurderingen av om planen eller utbyggingsreserven bør videreføres eller oppheves.

Ber kommunen vurdere hvordan hensynet til barn og unge skal videreføres dersom reguleringsplanene oppheves, særlig der deler av områdene er utbygd eller hvor leke- og friområder har betydning for eksisterende boligområder. Ber om at dette vurderes særskilt for Sæbyvannet

Administrasjonens kommentar: Hensynet til barn og unge er vurdert særskilt for reguleringsplanene. Regulerte lekearealer som anbefales fjernet som en del av oppheving av reguleringsplan, er knyttet til fremtidig og ikke realisert boligbygging. Administrasjonen vurderer at foreslått endring til LNF-formål kan styrke eksisterende nærnatur og grønnstruktur.

ANALYSE AV ELDRE REGULERINGSPLANER

I det følgende analyseres 5 eldre reguleringsplaner i Våler kommune. Det konkluderes for hver plan om reguleringsplanen anbefales beholdt, opphevet eller endret. Vedlagt planbeskrivelsen er kartutsnitt som viser arealet som foreslås endret eller opphevet.

Plan-ID 37 – Detaljregulering for Nordby



‘Detaljregulering for Nordby’ ble vedtatt 01.08.2007. Planområdet ligger øst for Kirkebygden, og har en total størrelse på ca. 35.000 m². Planformål konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse har en størrelse på rett under 15.000 m². De andre planformålene består av landbruksområder, offentlige trafikkområder, fareområde for høyspenningsanlegg/transformatorstasjon, spesialområde friskt og fellesområder for lekeplass og grøntanlegg.

Utbyggingsreserve

21 av 22 tomter er ubebygde. Det er i dag skog og naturmark på arealet. Nordbybråten er eksisterende adkomstvei til eksisterende bebyggelse. Det er regulert 10 tomter til enebolig, og 11 tomter til enebolig i kjede.

Fareområder

Det er ingen registrerte fareområder innenfor planområdet.

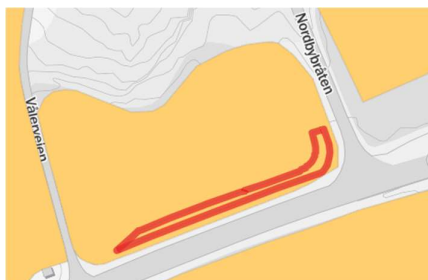
Nasjonale og regionale planretningslinjer

Planområdet ligger utenfor tettstedsavgrensningen til Kirkebygden. Det er 4,8 kilometer til Kirkebygden barne- og ungdomsskole. Ferdsel til fots eller med sykkel vil primært

foregå langs vei med høy fartsgrense (80 km/t), og uten gang- og sykkelvei. Med bakgrunn i reguleringsplanens plassering utenfor tettsted, samt mangel på trygg skolevei for barn og unge, anses planen å være i strid med nasjonale og regionale planretningslinjer.

Jord-, skog- og naturverdier

Arealregnskap viser at det forekommer litt under 0,5 dekar fulldyrka jord innenfor planavgrensningen, som vist med rød markering på kart under.



Det er registrert skog fra lav til middels bonitet innenfor planavgrensningen. Det er ikke registrert funn av arter med nasjonal forvaltningsinteresse.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturverdier innenfor planavgrensningen.

Friluft

Det forekommer ikke kartlagte friluftsområder innenfor planavgrensningen.

Vann- og avløp

Utbygging er avhengig av ny avløpsledning, og oppgradering av pumpestasjon.

Langsiktig arealstrategi

Reguleringsplanen ligger utenfor kommunens prioriterte vekstområder.

Reguleringsbestemmelser

Sett i lys av dagens utfordringsbilde med klimaendringer, er det uheldig at reguleringsbestemmelsene ikke inneholder bestemmelser om klimatilpasning og overvann. Planen anses som mangelfull som styringsverktøy etter dagens krav.

Konklusjon

På bakgrunn av at reguleringsplanens beliggenhet verken er i tråd med prioriterte vekstområder for boligbebyggelse i langsiktig arealstrategi, eller i tråd med nasjonale og regionale planretningslinjer, at reguleringsbestemmelsene anses som mangelfulle etter dagens krav, samt at utbyggingen innebærer reduksjon av litt under 0,5 dekar dyrka mark, anses området som lite egnet til framtidig boligutvikling. Det fremmes to forslag til endring:

Forslag 1 er at planformålene konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse, samt fellesområder for lekeplass og grøntanlegg fjernes fra planen. Formålene som knytter seg til infrastruktur, herunder blant annet bussholdeplass, beholdes. Arealet som nå er regulert til boligbebyggelse og friområde omreguleres til næringsformål og friområde bedre tilpasset nytt formål.

Kommunen har behov for flere næringsarealer, og anser Nordby som en god plassering for etablering av B-virksomheter. Næringsformål vil etter administrasjonens syn ikke by

på de samme utfordringene på denne lokasjonen som boligformål vil, spesielt med tanke på trafiksikkerhet og gangavstand til Kirkebygden skole og tettsted. I en eventuell ny detaljregulering kan man sikre bedre ivaretagelse av den dyrka marka som ville blitt omdisponert ved gjennomføring av den eldre reguleringsplanen. Utstrekning av næringsformålet må vurderes slik at det etableres en god buffer mot eksisterende boligbebyggelse.

Dersom forslag 1 vedtas, og deler av reguleringsplanen oppheves og arealet endrer formål fra bolig til næring, vil konsekvenser for grunneier og naboer i stor grad være avhengig av hva slags type næring som eventuelt etableres på området. B-virksomheter omfatter virksomheter som offentlig administrasjon med lokalfunksjon og mindre kontorvirksomheter. Det er med andre ord ikke planlagt tilrettelagt for virksomheter som genererer eller attraherer mye godstransport (C-virksomheter). Det vurderes at B-virksomheter ikke vil generere sjenerende mengder trafikk sammenliknet med boligbebyggelse. Det vurderes heller ikke at B-virksomheter vil føre til forurensning eller støy.

Forslag 1 forutsetter nærmere vurdering gjennom kommuneplanrevisjonen og eventuell ny detaljregulering. Forslaget innebærer ikke at næringsutbygging kan gjennomføres direkte, men at området vurderes som mulig fremtidig næringsareal i tråd med kommunens behov for næringsarealer.

Oppheving og eventuell omregulering av området til næring vil innebære at krav til lekearealer utgår. Lekeplass, slik regulert i dag, er imidlertid regulert for å ivareta krav til uteopphold og lek for de potensielle nye boligene, og ikke for de eksisterende boligene. Det vurderes derfor at oppheving av reguleringsplanen ikke vil redusere barns tilgang på leke- og oppholdsarealer.

Forslag 2 er at reguleringsplanen oppheves i sin helhet, og at alt areal utenom eksisterende vei gis LNF-formål ved rullering av kommuneplanens arealdel. Slik vil naturmarka på arealet, samt den dyrka jorda gis et større vern. Konsekvens for grunneier vil være at utbygging ikke lenger kan realiseres, og at det vil være kommuneplanens arealdel som vil være plangrunnlag for saksbehandling av både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak på den enkelte eiendom.

Forslaget vil innebære en videreføring av dagens arealsituasjon, da arealet i sin helhet er ubebygget, med unntak av eksisterende boliger på GNR/BNR 65/37. Det vurderes derfor at endringen som foreslås ikke vil påvirke eksisterende bebyggelse og naboer negativt, da grønnstrukturen og friluftsområdene i området styrkes. Der arealet fungerer som nærnatur, vil LNF-formål kunne styrke den faktiske bruken som grøntområde.

Plan-ID 40 – Detaljregulering for Gylderkollen Boligfelt 16/1



‘Detaljregulering for Gylderkollen Boligfelt 16/1’ ble vedtatt 26.03.2009. Planområdet ligger nordvest for Kirkebygden, og har en total størrelse på ca. 15.250 m². Planformål bolig har en størrelse på ca. 11.750 m². De andre planformålene består av spesialområder for frisikt, renseanlegg og renovasjon, samt fellesområder med kjøre/oppholdsareal og felles grøntanlegg.

Utbyggingsreserve

Arealet er i sin helhet ubebygget. Det er regulert 8 boligtomter for eneboliger eller tomannsboliger. Det er i dag skog og naturmark på arealet.

Fareområder

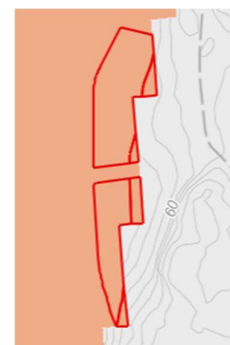
Et felt med aktsomhetssone for kvikkleireskred grenser til planområdet i nordøst.

Nasjonale og regionale planretningslinjer

Planområdet ligger utenfor tettstedsavgrensningen til Kirkebygden. Det er 5,1 kilometer til Kirkebygden barne- og ungdomsskole. Ferdsel til fots eller med sykkel vil primært foregå langs vei med høy fartsgrense, og uten gang- og sykkelvei. Med bakgrunn i reguleringsplanens plassering utenfor tettsted, samt mangel på trygg skolevei for barn og unge, anses planen å være i strid med nasjonale og regionale planretningslinjer.

Jord-, skog- og naturverdier

Arealregnskap viser at det er registrert litt over 1,5 dekar dyrkbar mark innenfor planavgrensningen, som vist med rød og oransje markering på kartet til høyre. Dyrkbar jord er areal som ikke er fulldyrka i dag, men som kan dyrkes opp til fulldyrka jord, og som holder krav til jordkvalitet og klimatiske forhold. Jordloven gir dyrkbar jord samme lovmessige vern som dyrka jord.



Det er registrert skog fra lav til middels bonitet innenfor planavgrensningen. Det er registrert to sårbare arter i nærheten; gulspurv og spissnutefrosk.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturverdier innenfor planavgrensningen.

Friluft

Det forekommer ikke kartlagte friluftsområder innenfor planavgrensningen.

Vann- og avløp

Det er planlagt for ny pumpestasjon ved Sånerkrysset.

Langsiktig arealstrategi

Reguleringsplanen ligger utenfor kommunens prioriterte vekstområder.

Reguleringsbestemmelser

Ifølge bestemmelsene til planen medfører ikke planforslaget økt press på omkringliggende dyrka mark, men som vist ovenfor vil utbyggingen medføre tap av litt over 1,5 dekar dyrkbar mark. Sett i lys av dagens utfordringsbilde med klimaendringer, er det også uheldig at planen ikke inneholder bestemmelser om klimatilpasning og overvann. Planen anses som mangelfull som styringsverktøy etter dagens krav.

Konklusjon

På bakgrunn av at reguleringsplanens beliggenhet verken er i tråd med prioriterte vekstområder i langsiktig arealstrategi, eller i tråd med nasjonale og regionale planretningslinjer, at mangel på gang- og sykkelvei og trygg skolevei til Kirkebygden tilsier behov for skoleskyss, samt at utbygging vil føre til nedbygging av ca. 1,5 dekar dyrkbar jord, anbefales det å oppheve planen.

Det foreslås at reguleringsplanen oppheves i sin helhet, og at arealet gis LNF-formål ved rullering av kommuneplanens arealdel. Slik vil naturmarka på arealet, samt den dyrkbare jorda gis et større vern. Konsekvens for grunneier vil være at utbygging ikke lenger kan realiseres, og at det vil være kommuneplanens arealdel som vil være plangrunnlag for saksbehandling av både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak på den enkelte eiendom.

Forslaget vil innebære en videreføring av dagens arealsituasjon, da arealet i sin helhet er ubebygd. Det vurderes at endringen som foreslås ikke vil påvirke eksisterende bebyggelse og naboer negativt, da grønnstrukturen og friluftsområdene i området styrkes. Omregulering vil innebære at krav til lekeplass utgår. Lekeplass, slik regulert i dag, er imidlertid regulert for å ivareta krav til uteopphold og lek for de potensielle nye boligene, og ikke for de eksisterende boligene. Det vurderes derfor at oppheving av reguleringsplanen ikke vil redusere barns tilgang på leke- og oppholdsarealer. Der arealet fungerer som nærnatur, vil LNF-formål kunne styrke den faktiske bruken som grøntområde.

Utbyggingsreserve

Fareområder

Nasjonale og regionale planretningslinjer

Jord-, skog- og naturverdier

15

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturverdier innenfor planavgrensningen.

Friluft

Det forekommer ikke kartlagte friluftsområder innenfor planavgrensningen, men søndre halvdel antas å være viktig nærnatur, spesielt for den utbygde nordre delen av planområdet.

Vann- og avløp

Det er ingen kjent utfordringer knyttet til vann- og avløp.

Langsiktig arealstrategi

Den ubebygde delen av planområdet grenser til, men er ikke omfattet av Svinndal tettsted, som er et av kommunens prioriterte vekstområder.

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplanens bestemmelser inneholder ikke rekkefølgekrav som angir hvem som har ansvar for å etablere felles oppholds- og lekeplasser, eller når etableringen skal skje. Dette er erfaringsvis svært uheldig. Sett i lys av dagens utfordringsbilde med klimaendringer, er det også uheldig at reguleringsbestemmelsene ikke inneholder bestemmelser om klimatilpasning og overvann. Planen anses som mangelfull som styringsverktøy etter dagens krav.

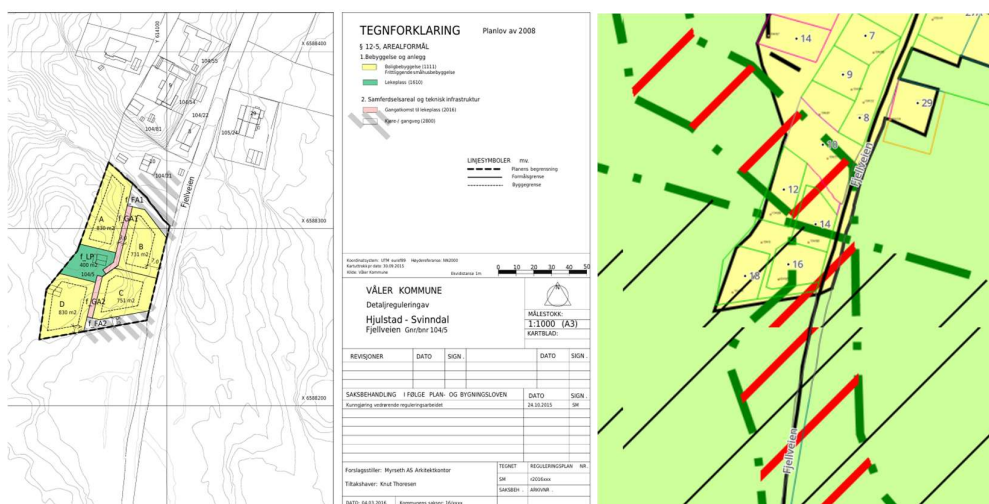
Konklusjon

På bakgrunn av at reguleringsplanen har mangelfulle rekkefølgekrav, samt at området ikke anses som en naturlig og bærekraftig utvidelse av Svinndal tettsted, anbefales det å endre utbredelsen til reguleringsplanen, slik at den ubebygde søndre delen fjernes fra planen. Den ferdig utbygde nordre delen, med tilhørende gjeldende bestemmelser, beholdes.

Det foreslås at arealet som fjernes fra reguleringsplanen gis LNF-formål ved rullering av kommuneplanens arealdel. Slik vil naturmarka på arealet gis et større vern. Konsekvens for grunneier vil være at utbygging ikke lenger kan realiseres, og at det vil være kommuneplanens arealdel som vil være plangrunnlag for saksbehandling av både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak på den enkelte eiendom.

Forslaget vil innebære en videreføring av dagens arealsituasjon, da det søndre arealet i sin helhet er ubebygget. Det vurderes at endringen som foreslås ikke vil påvirke eksisterende bebyggelse og naboer negativt, da grønnstrukturen og friluftsområdene i området styrkes. Omregulering vil innebære at krav til lekeplass utgår. Lekeplass, slik regulert i dag, er imidlertid regulert for å ivareta krav til uteopphold og lek for de potensielle nye boligene, og ikke for de eksisterende boligene. Det vurderes derfor at oppheving av reguleringsplanen ikke vil redusere barns tilgang på leke- og oppholdsarealer. Der arealet fungerer som nærnatur, vil LNF-formål kunne styrke den faktiske bruken som grøntområde.

Plan-ID 42 – Detaljregulering for Hjulstad gnr. 104 bnr. 5 Svinndal



‘Detaljregulering for Hjulstad gnr. 104 bnr. 5 Svinndal’ ble vedtatt 22.05.2008, med en mindre endring 30.03.2016. Planområdet ligger sør for Svinndal, og har en total størrelse på ca. 4.100 m², hvorav planformål boligbebyggelse har en størrelse på ca. 3.100 m². De andre planformålene består av lekeplass og samferdselsanlegg, herunder gangvei og kombinert gang- og kjørevei.

Utbyggingsreserve

Planområdet er i sin helhet ubebygd. Det er regulert for 4 eneboliger med mulighet for sekundærleilighet. Her er det hovedsakelig skog og naturmark, samt et eldre våningshus i dag.

Fareområder

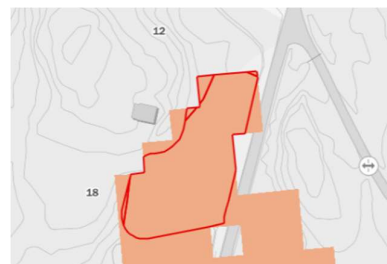
Planområdet omfattes i middels stor grad av aktsomhetssone for flom. Formålene som berøres av sonen er primært boligformål.

Nasjonale og regionale planretningslinjer

Planområdet grenser til Svinndal tettsted. Det er ca. 1 kilometer til Svinndal barneskole, som vurderes som positivt, og i tråd med nasjonale og regionale planretningslinjer.

Jord-, skog- og naturverdier

Arealregnskap viser at det er registrert ca. 1,3 dekar dyrkbar jord innenfor planavgrensningen, som vist med rød og oransje markering på kartet til høyre. Dyrkbar jord er areal som ikke er fulldyrka i dag, men som kan dyrkes opp til fulldyrka jord, og som holder krav til jordkvalitet og klimatiske forhold. Jordloven gir dyrkbar jord samme lovmessige vern som dyrka jord.



Det er registrert skog fra lav til høy bonitet innenfor planavgrensningen. Det er ikke registrert funn av arter med nasjonal forvaltningsinteresse.

Kulturminner

Det er registrert et SEFRAK-bygg med status 'Meldepliktig iht. Kulturminnelova § 25' innenfor planavgrensningen. Bygget er klassifisert som våningshus.

Friluft

Planområdet omfattes noe av friluftsområdet 'Ravnsjø – Rusvik', som er klassifisert som et svært viktig friluftsområde. Formålene som omfattes av sonen er bolig og lekeplass.

Vann- og avløp

Utbygging er avhengig av oppgradert vann- og avløpssystem.

Langsiktig arealstrategi

Reguleringsplanen grenser til Svinndal tettsted, som er et av kommunens prioriterte vekstområder. Bestemmelsene til planen inneholder et rekkefølgekrav om bekkelukking. Bekkelukking er ikke i tråd med kommunens langsiktige arealstrategi.

Reguleringsbestemmelser

Planens bestemmelse med rekkefølgekrav om bekkelukking strider med nasjonale og regionale planretningslinjer, og er uønsket utvikling i Våler kommune. I innspill til varsel om oppstart fra Østfold fylkeskommune, blir det påpekt at åpne bekker bidrar til bedre overvannshåndtering, naturmangfold, vannkvalitet og landskapskvaliteter, og at dersom planen oppheves, bortfaller også dette kravet. Sett i lys av dagens utfordringsbilde med klimaendringer, er det uheldig at reguleringsbestemmelsene ikke inneholder bestemmelser om klimatilpasning og overvann. Planen anses som mangelfull som styringsverktøy etter dagens krav.

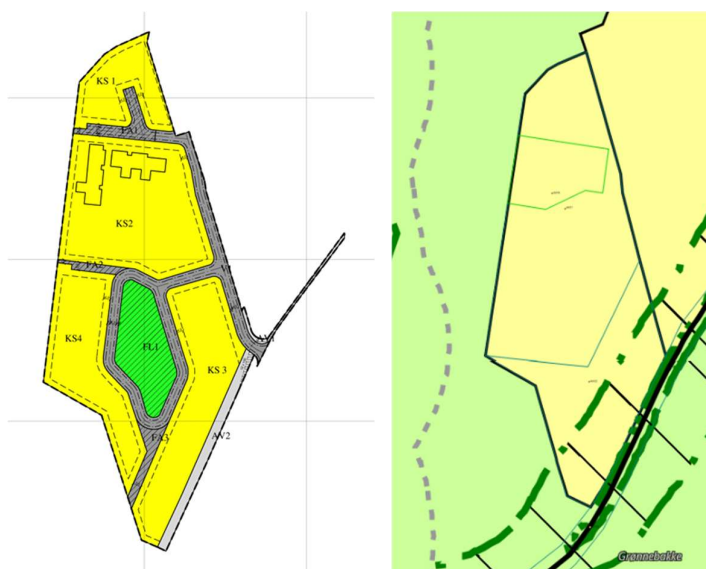
Konklusjon

På bakgrunn av at reguleringsplanen er utdatert med tanke på bestemmelse om bekkelukking, at halve planområdet omfattes av aktsomhetssone for flom, at 1,3 dekar av planområdet er registrert som dyrkbar jord, at det er registrert svært viktig friluftsområde på omtrent halve planområdet, at det er registrert et meldepliktig SEFRAK-bygg på arealet, samt at utbygging vil kreve oppgradert vann- og avløpssystem, anbefales det å oppheve planen.

Det foreslås at reguleringsplanen oppheves, og at arealet gis LNF-formål ved rullering av kommuneplanens arealdel. Slik vil naturmarka på arealet og det gamle våningshuset gis et større vern. Konsekvens for grunneier vil være at utbygging ikke lenger kan realiseres, og at det vil være kommuneplanens arealdel som vil være plangrunnlag for saksbehandling av både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak på den enkelte eiendom.

Forslaget vil innebære en videreføring av dagens arealsituasjon, da arealet i sin helhet er ubebygd. Det vurderes at endringen som foreslås ikke vil påvirke eksisterende bebyggelse og naboer negativt, da grønnstrukturen og friluftsområdene i området styrkes. Omregulering vil innebære at krav til lekeplass utgår. Lekeplass, slik regulert i dag, er imidlertid regulert for å ivareta krav til uteopphold og lek for de potensielle nye boligene, og ikke for de eksisterende boligene. Det vurderes derfor at oppheving av reguleringsplanen ikke vil redusere barns tilgang på leke- og oppholdsarealer.

Plan-ID 45 – Detaljregulering for Sæbyvannet I



‘Detaljregulering for Sæbyvannet I’ ble vedtatt 15.03.2007. Planområdet ligger vest for Svinndal, og har en total størrelse på litt under 25.000 m², hvorav planformål konsentrert småhusbebyggelse har en størrelse på ca. 17.500 m². De andre planformålene består av offentlige trafikkområder, spesialområde frisiktsone, og fellesområde, herunder felles avkjørsel og felles uteoppholds- og lekeareal.

Utbyggingsreserve

Med unntak av eksisterende bygninger på GNR/BNR 99/76, med tilhørende adkomstvei, er planområdet ubebygd. Her er det naturmark og skog i dag. Det er regulert med en utnyttelsesgrad på 40% og utbygger har signalisert et ønske om å bygge ca. 60 boenheter.

Fareområder

Planområdet, og herunder hele KS3, berøres av gul støysone fra Missingmyrveien.

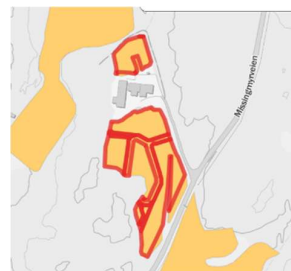
Nasjonale og regionale planretningslinjer

Det er ca. 2,0 kilometer til Svinndal barneskole. Fra den allerede etablerte delen av Sæby boligfelt, er det fortau hele veien til skolen, men ferdsel til fots forutsetter uregulert kryssing av Svinndalveien, som har høy fartsgrense og ingen fareskilt for barn. Regulert leke- og uteoppholdsareal er omkranset av kjøreveier rundt hele formålet. Dette er ikke i tråd med nasjonale føringer for barn og unges oppvekstmiljø, som forutsetter at lekearealer skal være trygge og skjermet fra trafikk.

Jord-, skog- og naturverdier

Arealregnskap viser at det forekommer litt over 14 dekar fulldyrka jord med ukjent kvalitet innenfor planavgrensningen, som vist med rød og gul markering på kartet til høyre.

Det er registrert skog fra lav til høy bonitet innenfor planområdet. Det er ikke registrert funn av arter med nasjonal forvaltningsinteresse.



Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturverdier innenfor planavgrensningen.

Friluft

Det forekommer ikke kartlagte friluftsområder innenfor planavgrensningen, men området antas å være viktig nærnatur, spesielt for øvre halvdel av Sæby boligfelt.

Vann- og avløp

Det er ingen kjente utfordringer knyttet til vann- og avløp.

Langsiktig arealstrategi

Planområdet er ikke omfattet av Svinndal tettsted, som er et av kommunens prioriterte vekstområder.

Reguleringsbestemmelser

Sett i lys av dagens utfordringsbilde med klimaendringer, er det uheldig at reguleringsbestemmelsene ikke inneholder bestemmelser om klimatilpasning og overvann. Reguleringsplanen og plankartet anses også å ha dårlige løsninger i henhold til dagens krav, blant annet for barn i form av lekeplass omringet av kjørevei. Planen anses som mangelfull som styringsverktøy etter dagens krav.

Konklusjon

På bakgrunn av at planområdet ikke anses som en naturlig og bærekraftig utvidelse av Svinndal tettsted, at utbygging innebærer nedbygging av ca. 14 dekar dyrka mark, at reguleringsplanen har dårlige løsninger i henhold til dagens krav, samt at det er støysone fra Missingmyrveien, anbefales det å oppheve planen.

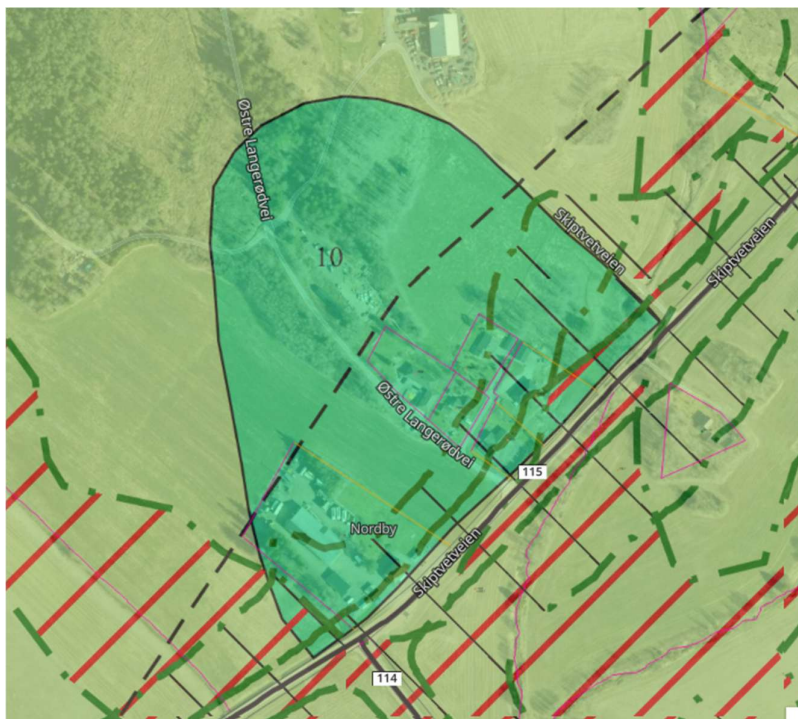
Det foreslås at reguleringsplanen oppheves, og at størstedelen av arealet gis LNF-formål ved rullering av kommuneplanens arealdel. Eksisterende bebyggelse på GNR/BNR 99/76 foreslås avsatt til spredt boligbebyggelse i LNF. Slik vil naturmarka på arealet, samt dyrka mark gis et større vern. Konsekvens for grunneier vil være at utbygging ikke lenger kan realiseres, og at det vil være kommuneplanens arealdel som vil være plangrunnlag for saksbehandling av både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak på den enkelte eiendom.

Forslaget vil innebære en videreføring av dagens arealsituasjon, da arealet, med unntak av eksisterende bebyggelse, i sin helhet er ubebygd. Det vurderes at endringen som foreslås ikke vil påvirke eksisterende bebyggelse og naboer negativt, da grønnsstrukturen og friluftsområdene i området styrkes. Omregulering vil innebære at krav til lekeplass utgår. Lekeplass, slik regulert i dag, er imidlertid regulert for å ivareta krav til uteopphold og lek for de potensielle nye boligene, og ikke for de eksisterende boligene. Det vurderes at nærnaturen og opparbeidet uteareal på eiendommen GNR/BNR 99/76 gir gode muligheter for lek og friluft, og at oppheving av reguleringsplanen ikke vil redusere barns tilgang på leke- og oppholdsarealer. Der arealet fungerer som nærnatur, vil LNF-formål kunne styrke den faktiske bruken som grøntområde.

ANALYSE AV GRENDER MED UTBYGGINGSPOTENSIALE

I det følgende analyseres 8 grender med utbyggingsreserve fastsatt i kommuneplanen 2022-2033. Det konkluderes for hver grend om grenden anbefales beholdt, opphevet eller endret.

Nordby grend



Nordby grend ligger nordøst for Svinndal, ikke så langt fra kommunegrensa mot Skiptvet.

Utbyggingsreserve

I henhold til kommuneplanen 2022-2033, kan det tillates å fradele 2 tomter i Nordby grend. I henhold til bestemmelsene i kommuneplanen, tillates det én enebolig per tomt, samt garasjer og uthus. Boligene kan inneholde én sekundær bruksenhet. Tillatt BRA per eiendom er 500 m². Antall nye spredte boliger tillates med inntil 10% av gjennomsnittlig antall nye boliger bygget i foregående fireårsperiode. Boligene skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende grendebebyggelse.

Fareområder

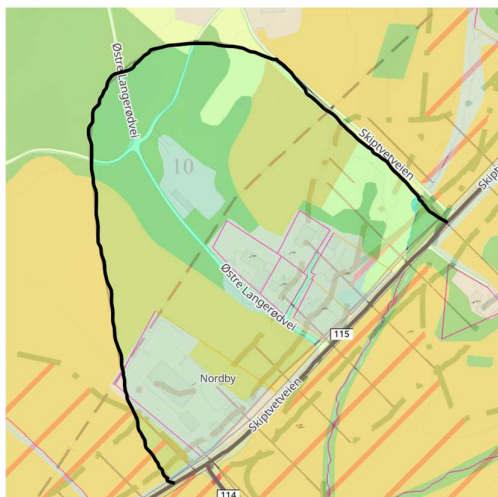
Den østre delen av Nordby grend berøres noe av aktsomhetssone for kvikkelireskred og flom. Det er hovedsakelig naturterreng som er berørt av sonene. Grenda berøres også i stor grad av rød og gul støysone fra Skiptvetveien.

Nasjonale og regionale planretningslinjer

Det er ca. 5,3 kilometer til Svinndal barneskole fra grenda. Ferdsel til fots eller med sykkel vil hovedsakelig skje langs vei med høy fartsgrense og uten gangvei. Utbygging i grenda anses ikke å være i tråd med fortetningspolitikken i nasjonale og regionale planretningslinjer.

Jord-, skog- og naturverdier

Det forekommer dyrka mark innenfor grendeavgrensningen, vist med oransje farge på kartet under. De ubebygde delene av grenda består av dyrka mark, skog og innmarksbeite.



Det er registrert skog fra middels til høy bonitet i grenda, samt funn av arter med nasjonal forvaltningsinteresse i form av rødlistede fugler og insekter.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturverdier innenfor grenda.

Friluft

Det forekommer ikke kartlagte friluftsområder innenfor grenda.

Vann- og avløp

De fleste boligene i grenda er tilknyttet offentlig vann. Det er ikke tilknyttet offentlig avløp i området. Boligene har private anlegg.

Langsiktig arealstrategi

Grenden er ikke lokalisert i nærheten av de prioriterte tettstedene i kommunen.

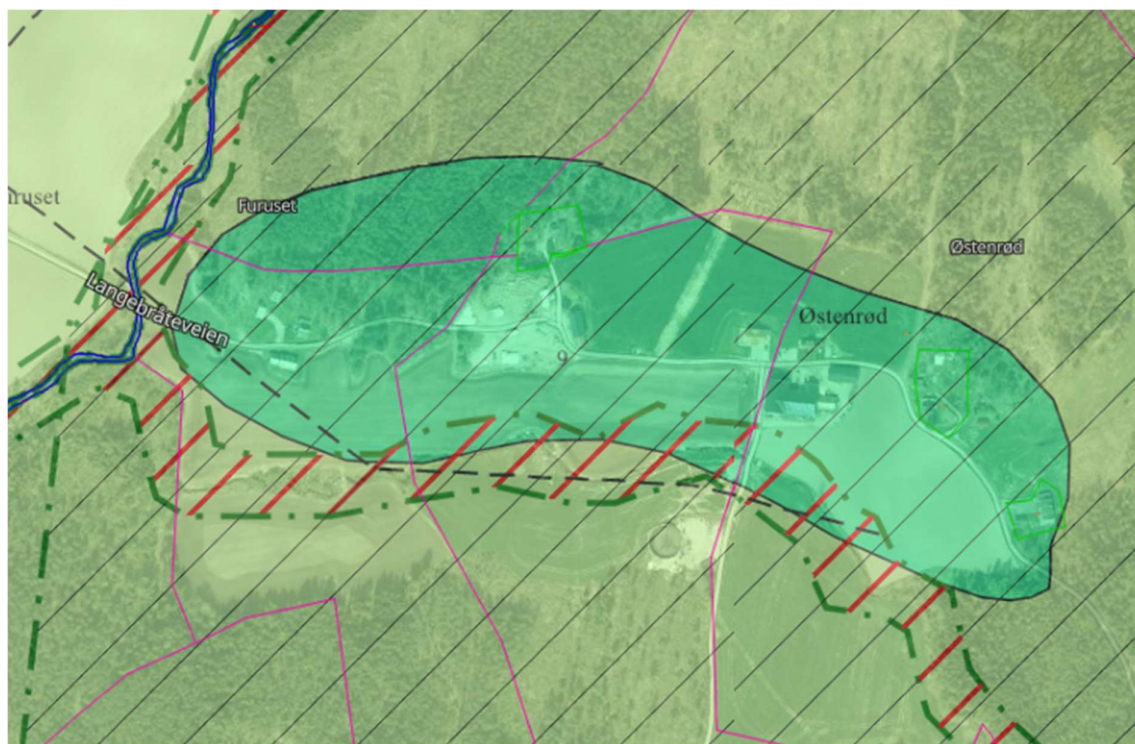
Konklusjon

På bakgrunn av at grenda er lokalisert langt fra prioritert tettsted, samt at det er funnet arter av nasjonal forvaltningsinteresse, anbefales det å fjerne utbyggingsreserven i grenda, som er 2 tomter. Arealformålet LNF spredt bebyggelse beholdes, men potensialet for fradeling og oppføring av boenheter oppheves.

Ved oppheving av utbyggingspotensialet vil naturmark og dyrka mark på området gis større vern. Konsekvens for grunneiere vil være at muligheten til fradeling for oppretting av nye boenheter reduseres. Det vil fremdeles være kommuneplanens arealdel som vil være plangrunnlag for saksbehandling av både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak på den enkelte eiendom.

Forslaget vil innebære en videreføring av dagens arealsituasjon. Det vurderes at endringen som foreslås ikke vil påvirke eksisterende bebyggelse negativt, da leke- og friområder ikke berøres, men grønnstrukturen i området tvert imot styrkes.

Østenrød grend



Østenrød grend ligger øst for Svinndal, mellom Vasstvet og Grøttvet.

Utbyggingsreserve

I henhold til kommuneplanen 2022-2033, kan det tillates å fradele 2 tomter i Østenrød grend. I henhold til bestemmelsene i kommuneplanen, tillates det én enebolig per tomt, samt garasjer og uthus. Boligene kan inneholde én sekundær bruksenhet. Tillatt BRA per eiendom er 500 m². Antall nye spredte boliger tillates med inntil 10% av gjennomsnittlig antall nye boliger bygget i foregående fireårsperiode. Boligene skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende grendebebyggelse.

Fareområder

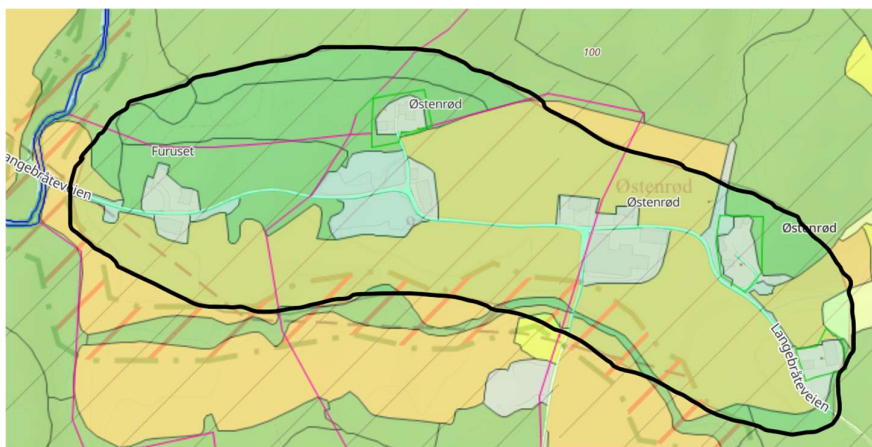
Grenda berøres av aktsomhetssone for flom i sør. Det er hovedsakelig dyrka mark som er berørt av flomsonen.

Nasjonale og regionale planretningslinjer

Det er ca. 3,4 kilometer til Svinndal barneskole. Ferdsel til fots eller med sykkel vil hovedsakelig skje langs vei med høy fartsgrense og uten gangvei. Utbygging i grenda anses ikke å være i tråd med fortetningspolitikken i nasjonale og regionale planretningslinjer.

Jord-, skog- og naturverdier

Det forekommer dyrka mark innenfor grendeavgrensningen, som vist med oransje farge på kartet på neste side. De ubebygde delene av grenda består ellers av skog.



Det er registrert skog fra lav til høy bonitet i grenda. Det er ikke registrert funn av arter med nasjonal forvaltningsinteresse.

Kulturminner

Det er registrert tre meldepliktige bygninger etter Kulturminneloven innenfor grenda.

Friluft

Hele grenda er omfattet av sone for svært viktig friluftsområde (Ravnsjø – Rusvik).

Vann- og avløp

Det er bare et par boliger som er tilknyttet offentlig vann. Det er ikke tilknyttet offentlig avløp i området. Boligene har private anlegg.

Langsiktig arealstrategi

Grenda er ikke lokalisert i nærheten av de prioriterte tettstedene i kommunen.

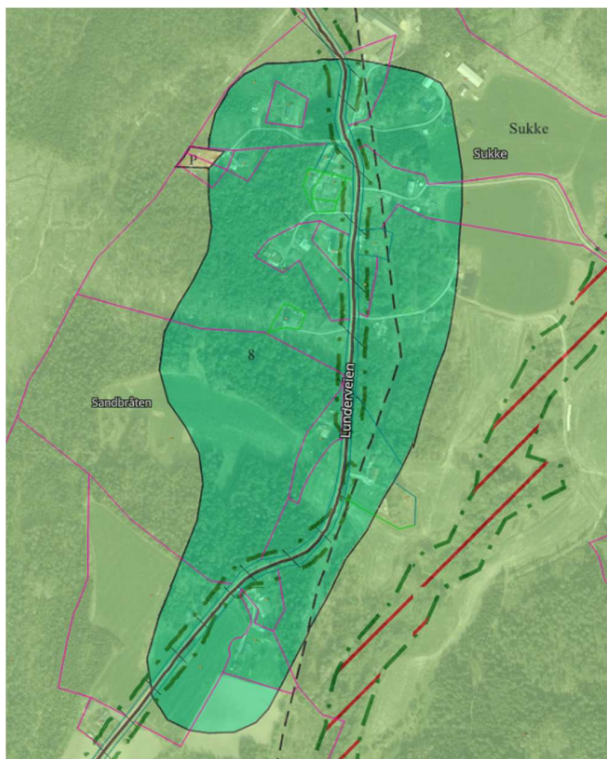
Konklusjon

På bakgrunn av at grenda er lokalisert langt fra prioritert tettsted, samt at grenda inngår som en del av et svært viktig friluftsområde, anbefales det å fjerne utbyggingsreserven i grenda, som er 2 tomter. Arealformålet LNF spredt bebyggelse beholdes, men potensialet for fradeling og oppføring av boenheter oppheves.

Ved oppheving av utbyggingspotensialet vil naturmark og dyrka mark på området gis større vern. Konsekvens for grunneiere vil være at muligheten til fradeling for oppretting av nye boenheter reduseres. Det vil fremdeles være kommuneplanens arealdel som vil være plangrunnlag for saksbehandling av både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak på den enkelte eiendom.

Forslaget vil innebære en videreføring av dagens arealsituasjon. Det vurderes at endringen som foreslås ikke vil påvirke eksisterende bebyggelse negativt, da leke- og friområder ikke berøres, men grønnsstrukturen i området tvert imot styrkes.

Sukke grend



Sukke grend ligger nord for Svinndal, ved Tveter og Sukke.

Utbyggingsreserve

I henhold til kommuneplanen 2022-2033, kan det tillates å fradele 5 tomter i Sukke grend. Kommunen har våren 2026, før oppstart av planvask, mottatt søknad om fradeling av 3 tomer. Planvasken omfatter derfor ikke de 3 omsøkte tomtene. I henhold til bestemmelsene i kommuneplanen, tillates det én enebolig per tomt, samt garasjer og uthus. Boligene kan inneholde én sekundær bruksenhet. Tillatt BRA per eiendom er 500 m². Antall nye spredte boliger tillates med inntil 10% av gjennomsnittlig antall nye boliger bygget i foregående fireårsperiode. Boligene skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende grendebebyggelse.

Fareområder

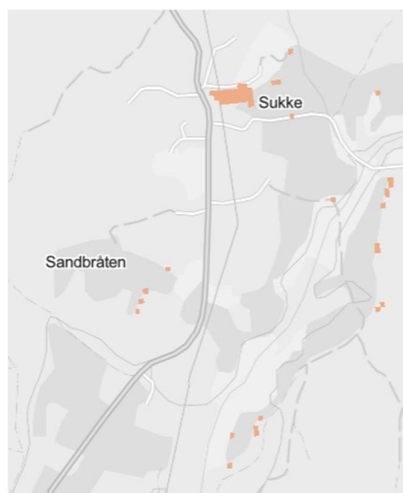
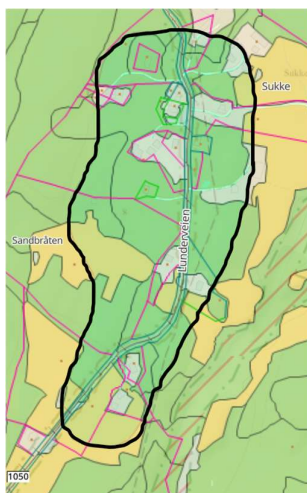
Grenda berøres noe av aktsomhetssone for kvikkleireskred i nordøst.

Nasjonale og regionale planretningslinjer

Det er ca. 3,6 kilometer til Svinndal barneskole. Ferdsel til fots eller med sykkel vil hovedsakelig skje langs vei med høy fartsgrense og uten gangvei. Utbygging i grenda anses ikke å være i tråd med fortettingspolitikken i nasjonale og regionale planretningslinjer.

Jord-, skog- og naturverdier

Det forekommer noe dyrka mark innenfor grendeavgrensningen (som vist med oransje farge på kartet under til venstre), samt noe dyrkbar mark nord i grenda (som vist med oransje farge på kartet under til høyre). De ubebygde delene av grenda består ellers av skog.



Det er registrert skog fra lav til høy bonitet i grenda, samt funn av naturverdier i form av tre dammer; to beitedammer og en skogsdam med salamander.

Kulturminner

Det er registrert et gravminne i form av en rundhaug i skogsarealet vest for Søndre Sukke. Forekomsten er automatisk fredet. Flere av bygningene innenfor grenda har også SEFRAK-registrering; tre meldepliktige bygg i henhold til Kulturminneloven, og to fredede bygg.

Friluft

Det er registrert mulig verdifull nærnatur innenfor grenda.

Vann- og avløp

Flere boliger innenfor grenda er tilkoblet offentlig vann. Det er ikke tilkoblet offentlig avløp i området. Boligene har private anlegg.

Langsiktig arealstrategi

Grenda er ikke lokalisert i nærheten av de prioriterte tettstedene i kommunen.

Konklusjon

På bakgrunn av at grenda er lokalisert langt fra prioritert tettsted, at det er registrert naturverdier i form av flere dammer, samt at grenda omfatter et automatisk fredet gravminne, anbefales det å fjerne utbyggingsreserven i grenda, som er 2 tomtar. Arealformålet LNF spredt bebyggelse beholdes, men potensialet for fradeling og oppføring av boenheter oppheves. Planvasken omfatter ikke de 3 tomtene som er omsøkt fradelt våren 2026.

Ved oppheving av utbyggingspotensialet vil naturmark og dyrka mark på området gis større vern. Konsekvens for grunneiere vil være at muligheten til fradeling for oppretting av nye boenheter reduseres. Det vil fremdeles være kommuneplanens arealdel som vil være plangrunnlag for saksbehandling av både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak på den enkelte eiendom.

Forslaget vil innebære en videreføring av dagens arealsituasjon. Det vurderes at endringen som foreslås ikke vil påvirke eksisterende bebyggelse negativt, da leke- og friområder ikke berøres, men grønnstrukturen i området tvert imot styrkes.

Bjerkelia grend



Bjerkelia grend ligger nord for Svinndal, ved Lunder.

Utbyggingsreserve

I henhold til kommuneplanen 2022-2033, kan det tillates å fradele 2 tomter i Bjerkelia grend. I henhold til bestemmelsene i kommuneplanen, tillates det én enebolig per tomt, samt garasjer og uthus. Boligene kan inneholde én sekundær bruksenhet. Tillatt BRA per eiendom er 500 m². Antall nye spredte boliger tillates med inntil 10% av gjennomsnittlig antall nye boliger bygget i foregående fireårsperiode. Boligene skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende grendebebyggelse.

Fareområder

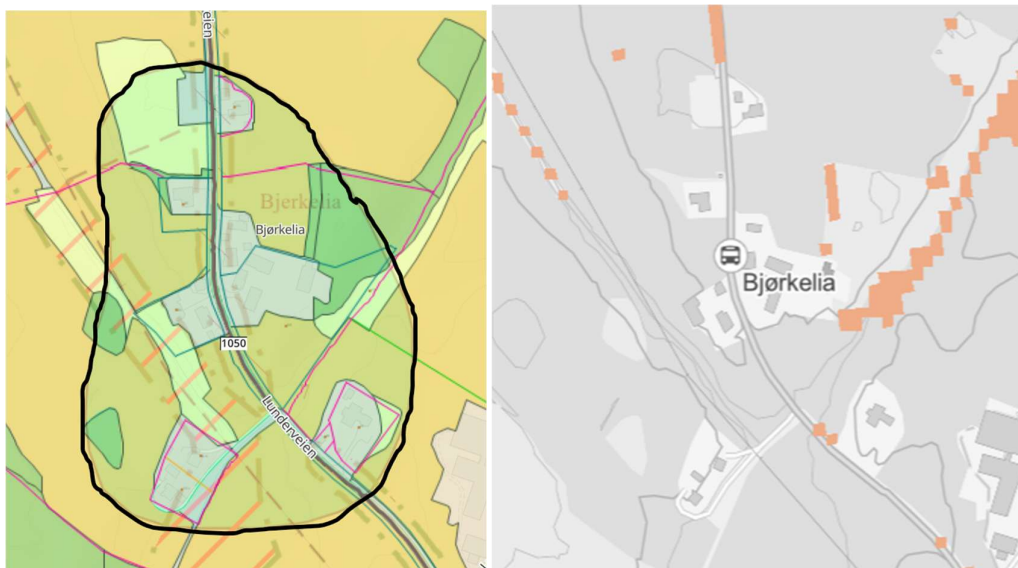
Nesten halvparten av grenda omfattes av aktsomhetssone for kvikkeleireskred. Grenda omfattes også av aktsomhetssone for flom, samt gul støysone fra Lunderveien.

Nasjonale og regionale planretningslinjer

Det er ca. 5,8 kilometer til Svinndal barneskole. Ferdsel til fots eller med sykkel vil hovedsakelig skje langs vei med høy fartsgrense og uten gangvei. Utbygging i grenda anses ikke å være i tråd med fortetningspolitikken i nasjonale og regionale planretningslinjer.

Jord-, skog- og naturverdier

Det forekommer dyrka mark innenfor grendeavgrensningen (som vist med oransje farge på kartet under til venstre), samt noe dyrkbar mark øst i grenda (som vist med oransje farge på kartet under til høyre). De ubebygde delene av grenda består ellers av skog og innlandsbeite.



Det er registrert skog med lav til høy bonitet i grenda, samt funn av arter med nasjonal forvaltningsinteresse i form av rødlistede fugler og insekter.

Kulturminner

Det er registrert et gravfelt og et gravminne nord i grenda. Gravfeltet er automatisk fredet, og har tilhørende sikringssone.

Friluft

Det forekommer ikke kartlagte friluftsområder innenfor grenda.

Vann- og avløp

Boligene i grenda er tilkoblet offentlig vann. De fleste har minirensesanlegg. Kun et par boliger er tilknyttet offentlig avløp.

Langsiktig arealstrategi

Grenda er ikke lokalisert i nærheten av de prioriterte tettstedene i kommunen.

Konklusjon

På bakgrunn av at grenda er lokalisert langt fra prioritert tettsted, at det er registrert aktsomhetssone for kvikkleireskred i store deler av grenda, samt verdifulle kulturminner innenfor grende-avgrensningen, anbefales det å fjerne utbyggingsreserven i grenda, som er 2 tomter. Arealformålet LNF spredt bebyggelse beholdes, men potensialet for fradeling og oppføring av boenheter oppheves.

Ved oppheving av utbyggingspotensialet vil naturmark og dyrka mark på området gis større vern. Konsekvens for grunneiere vil være at muligheten til fradeling for oppretting av nye boenheter reduseres. Det vil fremdeles være kommuneplanens arealdel som vil være plangrunnlag for saksbehandling av både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak på den enkelte eiendom.

Forslaget vil innebære en videreføring av dagens arealsituasjon. Det vurderes at endringen som foreslås ikke vil påvirke eksisterende bebyggelse negativt, da leke- og friområder ikke berøres, men grønnstrukturen i området tvert imot styrkes.

Bjerkedal grend



Bjerkedal grend ligger mellom Sæbyvannet og Rosefjorden, rett vest for Fleksjøvannet.

Utbyggingsreserve

I henhold til kommuneplanen 2022-2033, kan det tillates å fradele 2 tomter i Bjerkedal grend. I henhold til bestemmelsene i kommuneplanen, tillates det én enebolig per tomt, samt garasjer og uthus. Boligene kan inneholde én sekundær bruksenhet. Tillatt BRA per eiendom er 500 m². Antall nye spredte boliger tillates med inntil 10% av gjennomsnittlig antall nye boliger bygget i foregående fireårsperiode. Boligene skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende grendebebyggelse.

Fareområder

Det er ikke registrert noen fareområder innenfor grenda.

Nasjonale og regionale planretningslinjer

Det er ca. 5,3 kilometer til Svinndal barneskole. Ferdsel til fots eller med sykkel vil hovedsakelig skje langs vei med høy fartsgrense og uten gangvei. Utbygging i grenda anses ikke å være i tråd med fortettingspolitikken i nasjonale og regionale planretningslinjer.

Jord-, skog- og naturverdier

Det forekommer ikke dyrka eller dyrkbar mark innenfor grendeavgrensningen. De ubebygde delene av grenda består av skog.



Det er registrert skog fra lav til høy bonitet i grenda. Det er ikke registrert funn av arter med nasjonal forvaltningsinteresse.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturverdier innenfor grenda.

Friluft

Det forekommer ikke kartlagte friluftsområder innenfor grenda.

Vann- og avløp

Det er kun et par boliger som er tilknyttet offentlig vann. Boligene har private avløpsanlegg.

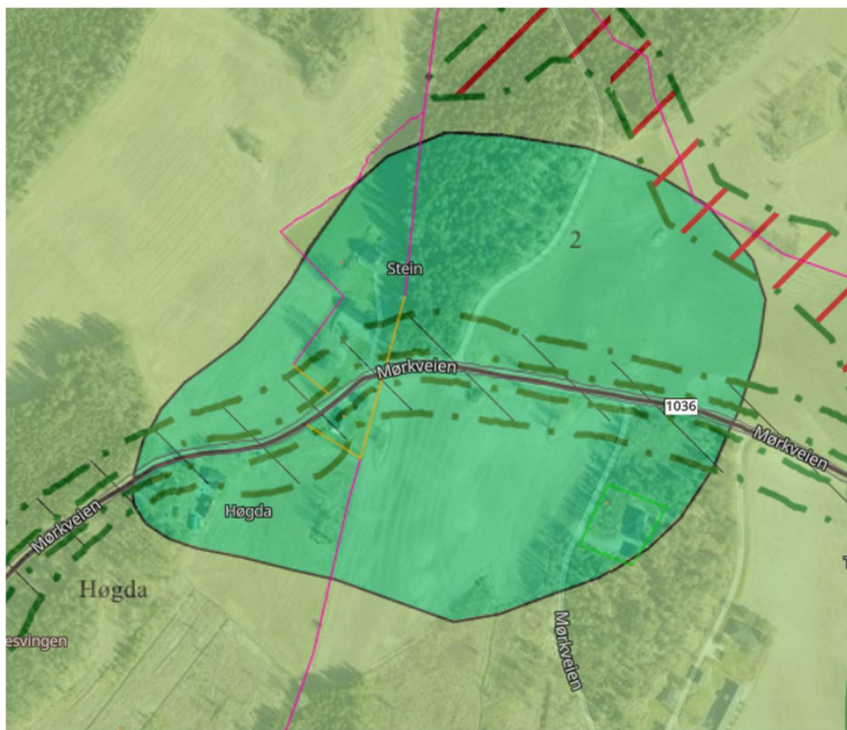
Langsiktig arealstrategi

Grenda er ikke lokalisert i nærheten av de prioriterte tettstedene i kommunen.

Konklusjon

Administrasjonen vurderer at det kun er små ulemper ved potensiell utbygging av 2 tomter i grenda. Grenda er lokalisert langt fra prioritert tettsted, men har ingen registrerte fareområder, og fraværende ulemper for friluft, kulturminner, dyrka eller dyrkbar mark, og verdifulle arter. Det anbefales derfor ikke å fjerne eller endre utbyggingspotensialet.

Tveter grend



Tveter grend ligger nordøst for Kirkebygda, langs Mørkveien ved Tveiter.

Utbyggingsreserve

I henhold til kommuneplanen 2022-2033, kan det tillates å fradele 2 tomter i Tveter grend. I henhold til bestemmelsene i kommuneplanen, tillates det én enebolig per tomt, samt garasjer og uthus. Boligene kan inneholde én sekundær bruksenhet. Tillatt BRA per eiendom er 500 m². Antall nye spredte boliger tillates med inntil 10% av gjennomsnittlig antall nye boliger bygget i foregående fireårsperiode. Boligene skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende grendebebyggelse.

Fareområder

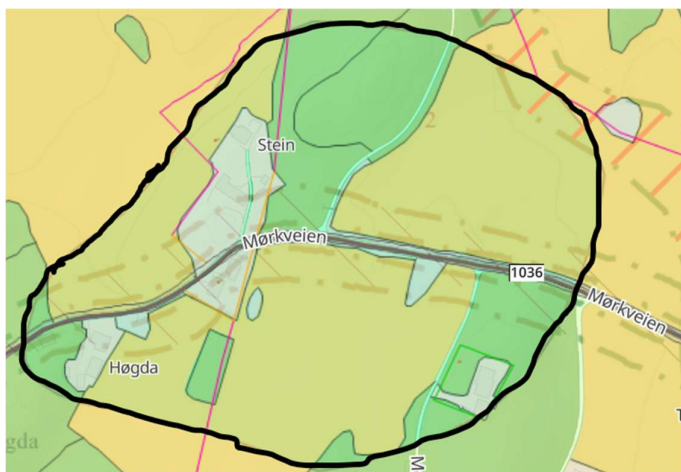
Ca. 20 prosent av grenda omfattes av aktsomhetssone for kvikkeleireskred. Det er i all hovedsak dyrka mark som er omfattet av sonen. Grenda berøres også så vidt av aktsomhetssone for flom, også her i all hovedsak dyrka mark. Det er i tillegg rød og gul støysone langs Mørkveien.

Nasjonale og regionale planretningslinjer

Det er ca. 7,0 kilometer til Kirkebygden barne- og ungdomsskole. Ferdsel til fots eller med sykkel vil hovedsakelig skje langs vei med høy fartsgrense og uten gangvei. Utbygging i grenda anses ikke å være i tråd med fortetningspolitikken i nasjonale og regionale planretningslinjer.

Jord-, skog- og naturverdier

Det forekommer dyrka mark innenfor grendeavgrensningen, som vist med oransje farge på kartet under. De ubebygde delene av grenda består ellers av skog.



Det er registrert skog fra lav til høy bonitet i grenda, samt funn av arter med nasjonal forvaltningsinteresse i form av gulspurv.

Kulturminner

Veidal skole ligger innenfor grenda, og er registrert som ikke-meldepliktig SEFRAK-bygning.

Friluft

Det forekommer ikke kartlagte friluftsområder innenfor grenda, men kommunen er kjent med at området er et verdsatt turområde.

Vann- og avløp

Boligene i grenda er ikke tilkoblet offentlig vann eller offentlig avløp. Boligene har private anlegg.

Langsiktig arealstrategi

Grenda er ikke lokalisert i nærheten av de prioriterte tettstedene i kommunen.

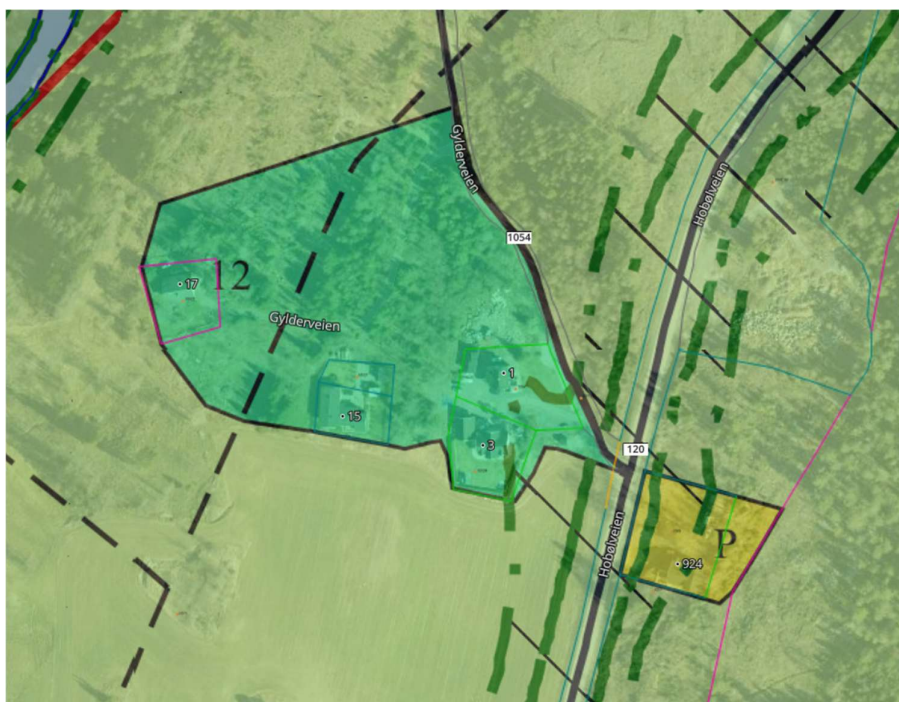
Konklusjon

På bakgrunn av at grenda er lokalisert langt fra prioritert tettsted, samt at det er registrert både art av nasjonal forvaltningsinteresse samt verdifullt turområde innenfor grenda, anbefales det å fjerne utbyggingsreserven i grenda, som er 2 tomter. Arealformålet LNF spredt bebyggelse beholdes, men potensialet for fradeling og oppføring av boenheter oppheves.

Ved oppheving av utbyggingspotensialet vil naturmark og dyrka mark på området gis større vern. Konsekvens for grunneiere vil være at muligheten til fradeling for oppretting av nye boenheter reduseres. Det vil fremdeles være kommuneplanens arealdel som vil være plangrunnlag for saksbehandling av både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak på den enkelte eiendom.

Forslaget vil innebære en videreføring av dagens arealsituasjon. Det vurderes at endringen som foreslås ikke vil påvirke eksisterende bebyggelse negativt, da leke- og friområder ikke berøres, men grønnstrukturen i området tvert imot styrkes.

Kure grend



Kure grend ligger nordvest for Kirkebygda, langs Hobølveien i kort avstand fra kommunegrensa mot Indre Østfold.

Utbyggingsreserve

I henhold til kommuneplanen 2022-2033, kan det tillates å fradele 2 tomter i Kure grend. I henhold til bestemmelsene i kommuneplanen, tillates det én enebolig per tomt, samt garasjer og uthus. Boligene kan inneholde én sekundær bruksenhet. Tillatt BRA per eiendom er 500 m². Antall nye spredte boliger tillates med inntil 10% av gjennomsnittlig antall nye boliger bygget i foregående fireårsperiode. Boligene skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende grendebebyggelse.

Fareområder

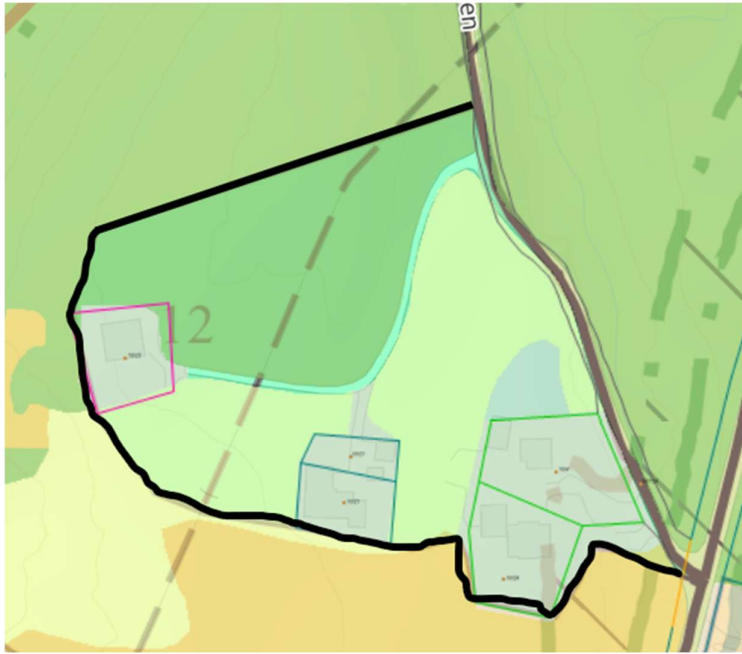
Den søndre delen av grenda berøres noe av aktsomhetssone for kvikkeleireskred. Sonen omfatter eksisterende boligtomter og innmarksbeite. Grenda, i all hovedsak eksisterende boligtomter, berøres også av gul støysone fra Hobølveien.

Nasjonale og regionale planretningslinjer

Det er ca. 4,9 kilometer til Kirkebygden barne- og ungdomsskole. Ferdsel til fots eller med sykkel vil hovedsakelig skje langs vei med høy fartsgrense og uten gangvei. Utbygging i grenda anses ikke å være i tråd med fortetningspolitikken i nasjonale og regionale planretningslinjer.

Jord-, skog- og naturverdier

Det forekommer ikke dyrka eller dyrkbar mark innenfor grendeavgrensningen. De ubebygde delene av grenda består av skog og innmarksbeite.



Det er registrert skog med høy bonitet i grenda. Det er ikke registrert funn av arter med nasjonal forvaltningsinteresse.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturverdier i grenda.

Friluft

Det forekommer ikke kartlagte friluftsområder i grenda.

Vann- og avløp

Tre av eiendommene i grenda er tilknyttet offentlig vann. Gyldermyra renseanlegg skal legges ned. Da skal avløpet føres til Fuglevik renseanlegg.

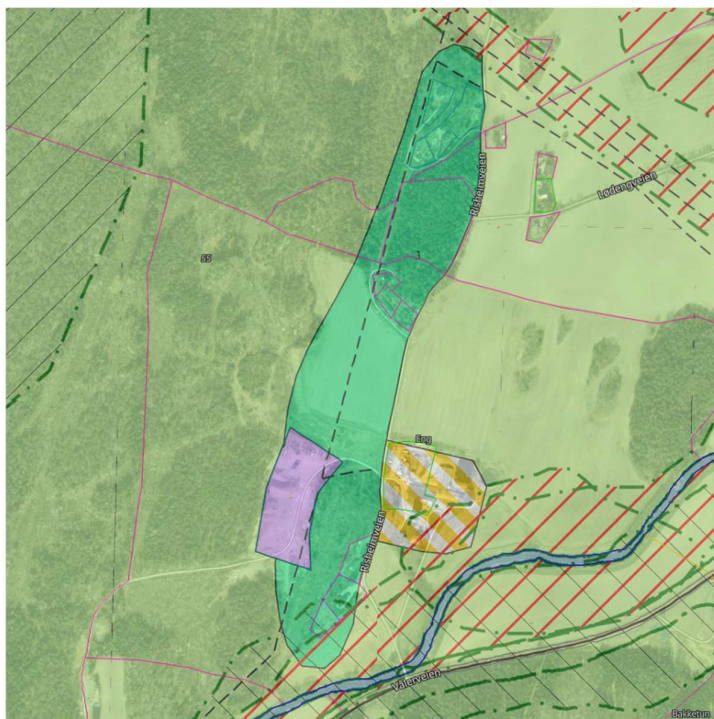
Langsiktig arealstrategi

Grenda er ikke lokalisert i nærheten av de prioriterte tettstedene i kommunen.

Konklusjon

Administrasjonen vurderer at det kun er små ulemper ved potensiell utbygging av 2 tomter i grenda. Grenda er lokalisert langt fra prioritert tettsted, men har fraværende ulemper for friluft, kulturminner, dyrka eller dyrkbar mark, og verdifulle arter. Registrert aktsomhetssone for kvikkleireskred knytter seg til eksisterende boligtomter. Det anbefales derfor ikke å fjerne eller endre utbyggingspotensialet.

Eng grend



Eng grend ligger sørvest for Kirkebygda, i nærheten av Risum og Hobølva.

Utbyggingsreserve

I henhold til kommuneplanen 2022-2033, kan det tillates å fradele 3 tomter i Eng grend. I henhold til bestemmelsene i kommuneplanen, tillates det én enebolig per tomt, samt garasjer og uthus. Boligene kan inneholde én sekundær bruksenhet. Tillatt BRA per eiendom er 500 m². Antall nye spredte boliger tillates med inntil 10% av gjennomsnittlig antall nye boliger bygget i foregående fireårsperiode. Boligene skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende grendebebyggelse.

Fareområder

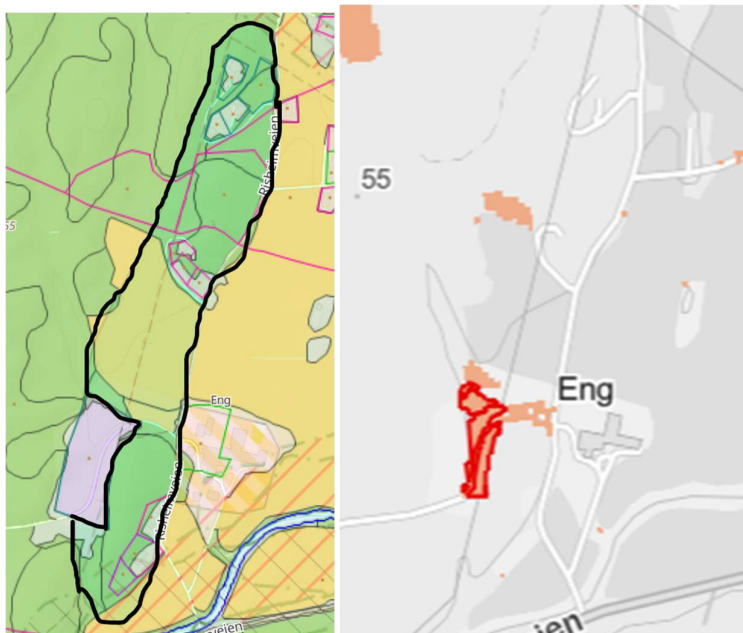
Anslagsvis 10 prosent av grenda berøres av aktsomhetssone for kvikkeleireskred. Sonen omfatter eksisterende boligtomter, skog og dyrka mark. Grenda omfattes også delvis av aktsomhetssone for flom i sør, i all hovedsak dyrka mark. Byggeforbudssone for kraftledninger berører også grenda noe helt i nord. Grenda berøres også delvis av gul støysone fra Vålerveien.

Nasjonale og regionale planretningslinjer

Det er ca. 5,0 kilometer til Kirkebygden barne- og ungdomsskole. Ferdsel til fots eller med sykkel vil hovedsakelig skje langs vei med høy fartsgrense og uten gangvei. Utbygging i grenda anses ikke å være i tråd med fortettningspolitikken i nasjonale og regionale planretningslinjer.

Jord-, skog- og naturverdier

Det forekommer dyrka mark (som vist med oransje farge på kartet under til venstre), og noe dyrkbar mark innenfor grendeavgrensningen (som vist med rød markering på kartet under til høyre). De ubebygde delene av grenda består ellers hovedsakelig av skog.



Det er registrert skog med lav til høy bonitet i grenda. Det er ikke registrert funn av arter med nasjonal forvaltningsinteresse.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturverdier i grenda.

Friluft

Det er ikke funnet kartlagte friluftsområder i grenda.

Vann- og avløp

Det er ingen kjente utfordringer knyttet til vann- og avløp.

Langsiktig arealstrategi

Grenda er ikke lokalisert i nærheten av de prioriterte tettstedene i kommunen.

Konklusjon

På bakgrunn av at grenda er lokalisert langt fra prioritert tettsted, samt registrert aktsomhetssone for kvikkleireskred, anbefales det å fjerne utbyggingsreserven i grenda, som er 3 tomter. Arealformålet LNF spredt bebyggelse beholdes, men potensialet for fradeling og oppføring av boenheter oppheves.

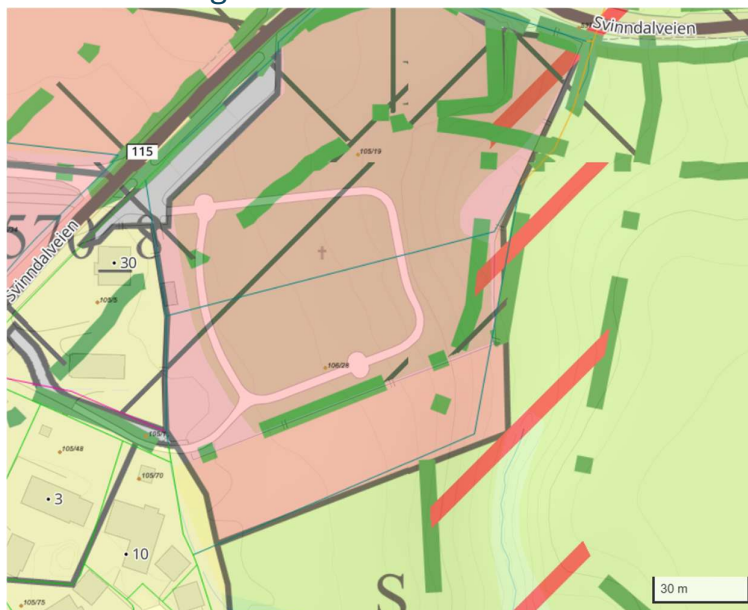
Ved oppheving av utbyggingspotensialet vil naturmark og dyrka mark på området gis større vern. Konsekvens for grunneiere vil være at muligheten til fradeling for oppretting av nye boenheter reduseres. Det vil fremdeles være kommuneplanens arealdel som vil være plangrunnlag for saksbehandling av både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak på den enkelte eiendom.

Forslaget vil innebære en videreføring av dagens arealsituasjon. Det vurderes at endringen som foreslås ikke vil påvirke eksisterende bebyggelse negativt, da leke- og friområder ikke berøres, men grønstrukturen i området tvert imot styrkes.

ANALYSE AV ANDRE FORMÅL I KOMMUNEPLANENS AREALDEL

I det følgende analyseres 11 formål med utbyggingspotensiale i kraft av formål i kommuneplanens arealdel 2022-2033. Det konkluderes for hvert område om formålet anbefales opphevet eller endret. Vedlagt planbeskrivelsen er kartutsnitt som viser arealet som foreslås endret eller opphevet.

Svinndal kirkegård



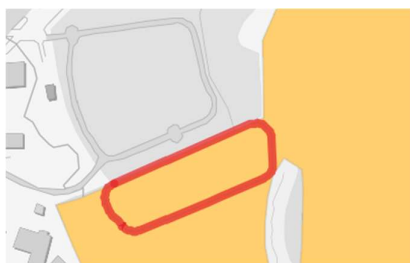
Eiendommen GNR/BNR 106/28 er en del av Svinndal kirkegård, og ligger øst for Svinndal kirke.

Utbyggingsreserve

Hele eiendommen er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel 2022-2033.

Jord-, skog- og naturverdier

Arealregnskap viser at det er ca. 2 dekar fulldyrka jord innenfor arealformålet, som vist med rød markering på kartet under. Jorda er kategorisert til å være av 'svært god jordkvalitet'.



Det er ikke registrert funn av arter med nasjonal forvaltningsinteresse innenfor eiendommen.

Fareområder

Hele eiendommen omfattes av aktsomhetssone for kvikkeleireskred. Deler av eiendommen omfattes i øst av aktsomhetssone for flom.

Nasjonale og regionale planretningslinjer

Eiendommen ligger i ytterkant av Svinndal tettsted. Omdisponering av dyrka mark er ikke i tråd med nasjonale eller regionale planretningslinjer.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturverdier innenfor den dyrka marka som omfattes av planvasken. For øvrig ligger kirka på Svinndal kirkested, som er automatisk fredet (Askeladen ID 146548).

Friluft

Det forekommer ikke kartlagte friluftsområder innenfor eiendommen.

Vann- og avløp

Det er ingen kjente utfordringer knyttet til vann- og avløp.

Langsiktig arealstrategi

Omdisponering av dyrka mark er ikke i tråd med kommuneplanen og langsiktig arealstrategi.

Konklusjon

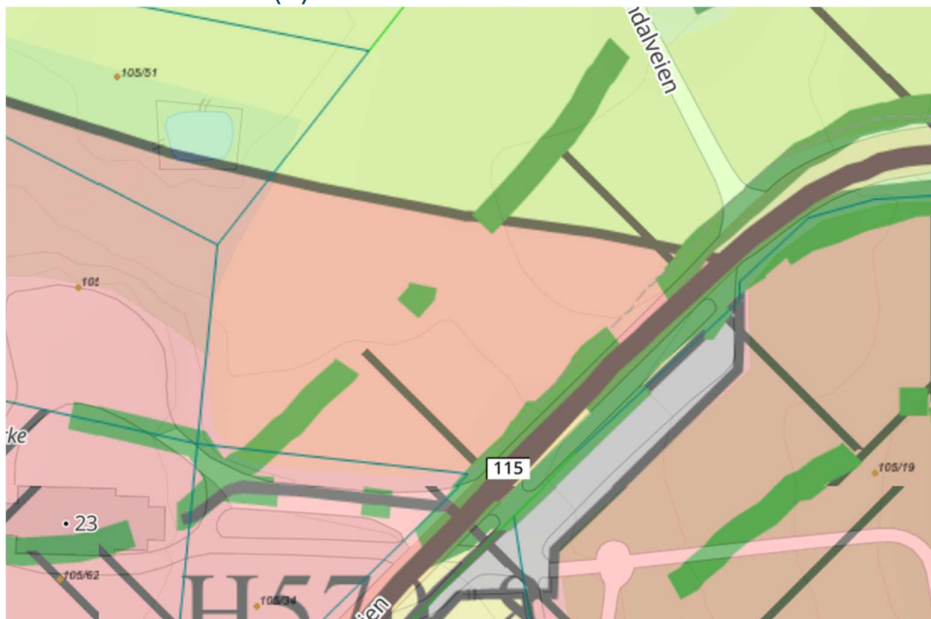
På bakgrunn av at det forekommer ca. 2 dekar fulldyrka jord av svært god kvalitet innenfor arealformålet, anbefales det å justere arealformålet ved rullering av kommuneplanens arealdel, slik at den dyrka marka endres til LNF-formål. Dette vil gi den dyrka marka større vern.

Konsekvens for grunneier vil være at utbygging ikke lenger kan realiseres, og at det vil være kommuneplanens arealdel som vil være plangrunnlag for saksbehandling av både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak på den enkelte eiendom.

Forslaget vil innebære en videreføring av dagens arealsituasjon, da arealet i sin helhet er ubebygget. Det vurderes at endringen som foreslås ikke vil påvirke eksisterende bebyggelse og naboer negativt, da eksisterende leke- og friområder ikke berøres, men grønnstrukturen i området tvert imot styrkes.

Administrasjonen har gjort en vurdering av hvorvidt reduksjon av arealformålet kan ha en konsekvens med tanke på kapasitet på gravplassen. Basert på oppdatert informasjon om tilgjengelig kapasitet på gravplassene i kommunen, er vurderingen at foreslått endring ikke vil medføre noen fare for kapasiteten.

Svinndal sentrum (1)



Eiendommen GNR/BNR 105/1 ligger langs Svinndalveien, i Svinndal sentrum. Deler av den søndre delen av eiendommen, ved Svinndal kirke, er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting. Grethe Ingulstad er grunneier. Planvasken omhandler den delen av formålet som har markslag dyrka mark.

Utbyggingsreserve

Deler av eiendommen (omtrent 3 dekar) er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel 2022-2033.

Jord-, skog- og naturverdier

Arealregnskap viser at det er litt under 3 dekar fulldyrka jord innenfor formålet, som vist med rød markering på kartet under. Jorda er kategorisert til å være av 'svært god jordkvalitet'.



Det er ikke registrert funn av arter med nasjonal forvaltningsinteresse innenfor området.

Fareområder

Området berøres av gul støysone fra Svinndalveien.

Nasjonale og regionale planretningslinjer

Området ligger innenfor avgrensningen til Svinndal tettsted. Omdisponering av dyrka mark er ikke i tråd med nasjonale eller regionale planretningslinjer.

Kulturminner

Svinndalveien er registrert som en miljøgate, uten vern. Det er ellers ikke registrert kulturminner eller kulturverdier innenfor området.

Friluft

Det forekommer ikke kartlagte friluftsområder innenfor området.

Vann- og avløp

Det er ingen kjente utfordringer knyttet til vann- og avløp.

Langsiktig arealstrategi

Omdisponering av dyrka mark er ikke i tråd med kommuneplanen og langsiktig arealstrategi.

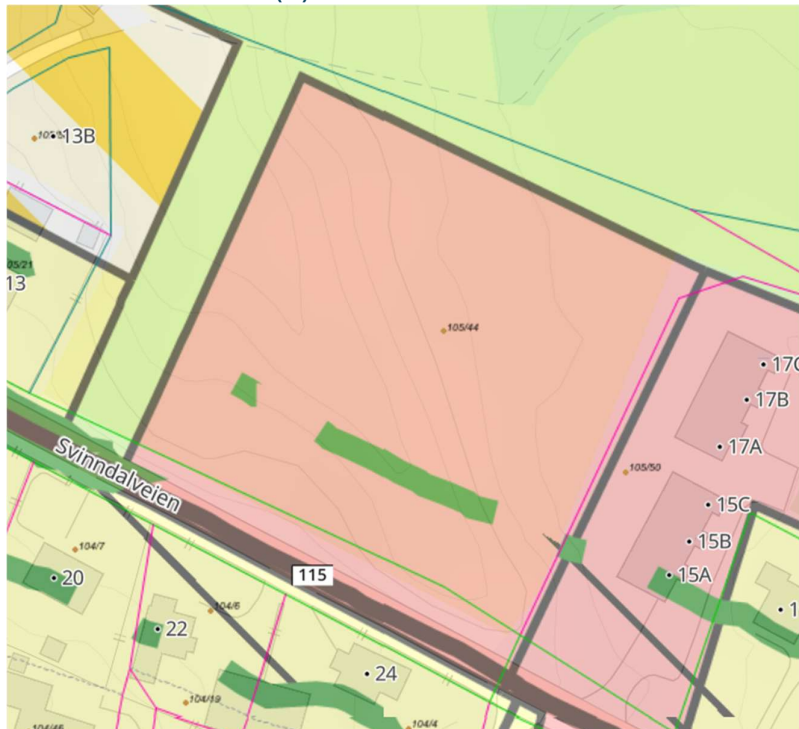
Konklusjon

På bakgrunn av at det forekommer litt under 3 dekar fulldyrka jord av svært god kvalitet innenfor arealformålet, anbefales det å justere arealformålet ved rullering av kommuneplanens arealdel, slik at den dyrka marka endres til LNF-formål. Dette vil gi den dyrka marka større vern.

Konsekvens for grunneier er endring av arealformål fra et formål med mulighet for utbygging, til et formål med større grad av vern av landbruks-, natur- og friluftsareal. Kommuneplanens arealdel vil fremdeles være plangrunnlag for saksbehandling av både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak på den enkelte eiendom.

Forslaget vil innebære en videreføring av dagens arealsituasjon, da arealet i sin helhet er ubebygd. Det vurderes at endringen som foreslås ikke vil påvirke eksisterende bebyggelse og naboer negativt, da eksisterende leke- og friområder ikke berøres, men grønnstrukturen i området tvert imot styrkes.

Svinndal sentrum (2)



Eiendommen GNR/BNR 105/44 ligger langs Svinndalveien, i Svinndal sentrum.

Utbyggingsreserve

Store deler av eiendommen er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel 2022-2033.

Jord-, skog- og naturverdier

Arealregnskap viser at det er ca. 5,5 dekar fulldyrka jord innenfor formålet, som vist med rød markering på kartet under. Jorda er kategorisert til å være av 'svært god jordkvalitet'.



Det er ikke registrert funn av arter med nasjonal forvaltningsinteresse innenfor området.

Fareområder

Ca. 25 prosent av eiendommen omfattes av aktsomhetssone for kvikkeleireskred. Området berøres også av gul støysone fra Svinndalveien.

Nasjonale og regionale planretningslinjer

Eiendommen ligger i ytterkant av avgrensningen til Svinndal tettsted. Omdisponering av dyrka mark er ikke i tråd med nasjonale eller regionale planretningslinjer.

Kulturminner

Svinndalveien er registrert som en miljøgate, uten vern. Det er ellers ikke registrert kulturminner eller kulturverdier innenfor området.

Friluft

Det forekommer ikke kartlagte friluftsområder innenfor området.

Vann- og avløp

Det er ingen kjente utfordringer knyttet til vann- og avløp.

Langsiktig arealstrategi

Omdisponering av dyrka mark er ikke i tråd med kommuneplanen og langsiktig arealstrategi.

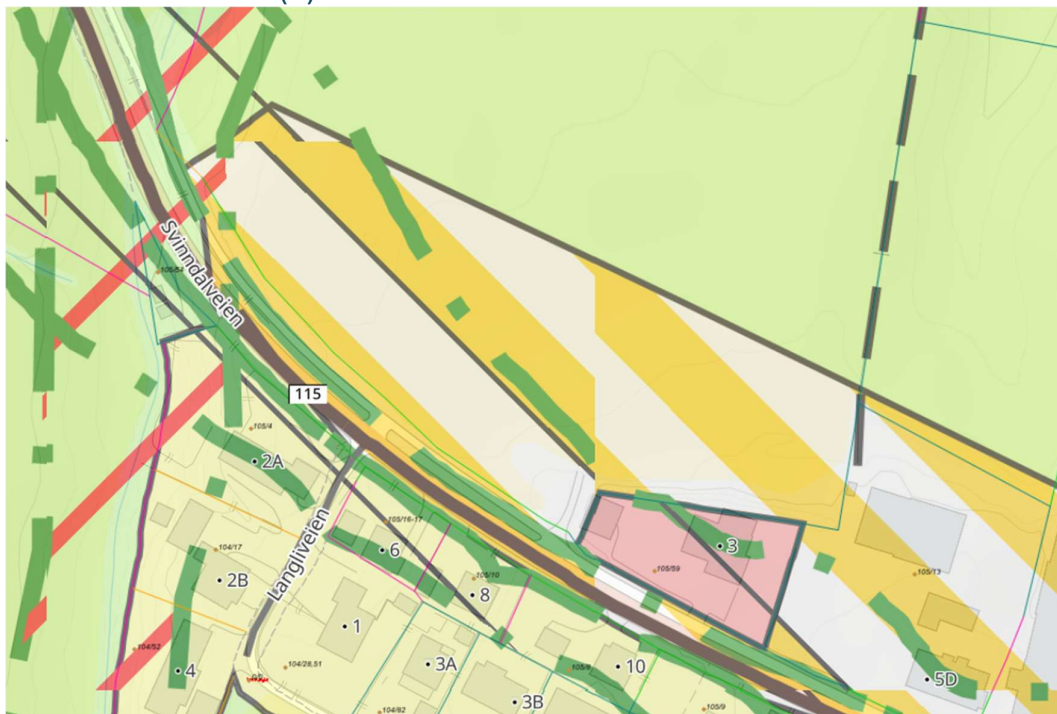
Konklusjon

På bakgrunn av at det forekommer ca. 5,5 dekar fulldyrka jord av svært god kvalitet innenfor arealformålet, anbefales det å justere arealformålet ved rullering av kommuneplanens arealdel, slik at den dyrka marka endres til LNF-formål. Dette vil gi den dyrka marka større vern.

Konsekvens for grunneier er endring av arealformål fra et formål med mulighet for utbygging, til et formål med større grad av vern av landbruks-, natur- og friluftsareal. Kommuneplanens arealdel vil fremdeles være plangrunnlag for saksbehandling av både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak på den enkelte eiendom.

Forslaget vil innebære en videreføring av dagens arealsituasjon, da arealet i sin helhet er ubebygd. Det vurderes at endringen som foreslås ikke vil påvirke eksisterende bebyggelse og naboer negativt, da eksisterende leke- og friområder ikke berøres, men grønnstrukturen i området tvert imot styrkes.

Svinndal sentrum (3)



Eiendommen GNR/BNR 105/1 ligger langs Svinndalveien, vest i Svinndal sentrum. Deler av den søndre delen av eiendommen er avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål. Planvasken omhandler den delen av eiendommen som har dette formålet og markslag dyrka mark.

Utbyggingsreserve

Deler av eiendommen (litt over 8 dekar) er avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål i kommuneplanens arealdel 2022-2033.

Jord-, skog- og naturverdier

Arealregnskap viser at det er litt under 8 dekar fulldyrka jord innenfor formålet, som vist med rød markering på kartet under. Jorda er kategorisert til å være av 'svært god jordkvalitet'.



Det er ikke registrert funn av arter med nasjonal forvaltningsinteresse innenfor området.

Fareområder

Over halvparten av formålet med dyrka mark er omfattet av aktsomhetssone for

kvikkleireskred. Deler av arealet er også berørt av aktsomhetssone for flom. Området berøres også av rød og gul støysone fra Svinndalveien.

Nasjonale og regionale planretningslinjer

Området ligger i ytterkant av avgrensningen til Svinndal tettsted. Omdisponering av dyrka mark er ikke i tråd med nasjonale eller regionale planretningslinjer.

Kulturminner

Svinndalveien er registrert som en miljøgate, uten vern. Det er ellers ikke registrert kulturminner eller kulturverdier innenfor området.

Friluft

Det forekommer ikke kartlagte friluftsområder innenfor området.

Vann- og avløp

Det er ingen kjente utfordringer knyttet til vann- og avløp.

Langsiktig arealstrategi

Omdisponering av dyrka mark er ikke i tråd med kommuneplanen og langsiktig arealstrategi.

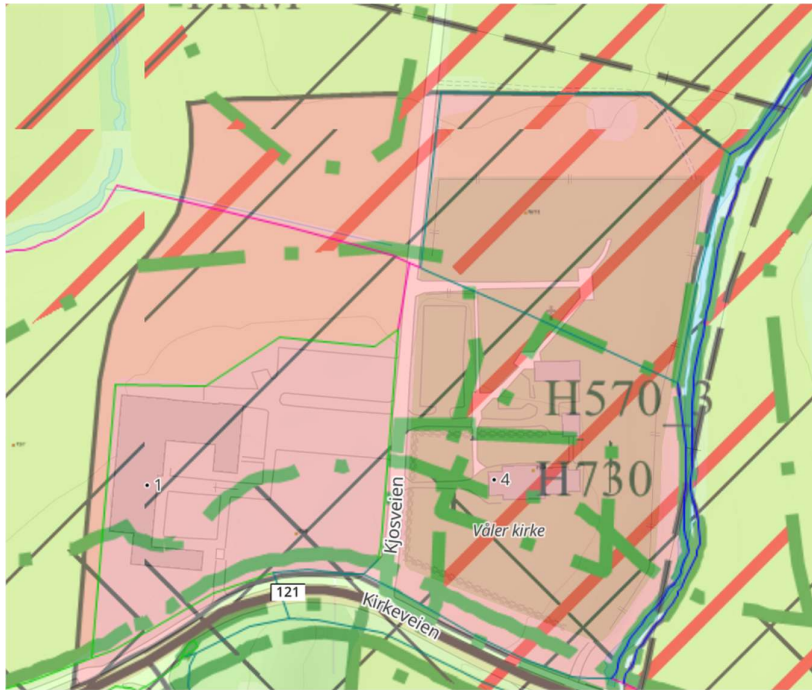
Konklusjon

På bakgrunn av at det forekommer ca. 8 dekar fulldyrka jord av svært god kvalitet innenfor arealformålet, anbefales det å justere arealformålet ved rullering av kommuneplanens arealdel, slik at den dyrka marka endres til LNF-formål. Dette vil gi den dyrka marka større vern.

Konsekvens for grunneier er endring av arealformål fra et formål med mulighet for utbygging, til et formål med større grad av vern av landbruks-, natur- og friluftsareal. Kommuneplanens arealdel vil fremdeles være plangrunnlag for saksbehandling av både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak på den enkelte eiendom.

Forslaget vil innebære en videreføring av dagens arealsituasjon, da arealet i sin helhet er ubebygd. Det vurderes at endringen som foreslås ikke vil påvirke eksisterende bebyggelse og naboer negativt, da eksisterende leke- og friområder ikke berøres, men grønnstrukturen i området tvert imot styrkes.

Våler kirke og Herredshuset



Areal nord for Våler kirke og Herredshuset er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting, og omfatter eiendommene GNR/BNR 73/1, 76/1 og 76/13. Grunneiere er Elin Teresia Leine Bakke, Henning Leine Bakke, Inger-Johanne Ellefsæter, Kay Armann Ellefsæter og Våler kommune. Planvasken omhandler arealet som er avsatt til dette formålet, og har markslag dyrka mark.

Utbyggingsreserve

Deler av eiendommene er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel 2022-2033.

Jord-, skog- og naturverdier

Arealregnskap viser at det er litt under 11 dekar fulldyrka jord innenfor formålet, som vist med rød markering på kartet under. Jorda er kategorisert til å være av 'svært god jordkvalitet'.



Det er ikke registrert funn av arter med nasjonal forvaltningsinteresse innenfor området. Området grenser imidlertid til Kirkebekken, som er definert som et viktig bekkedrag, og en lokalt viktig naturtype.

Fareområder

Området er omfattet av aktsomhetssone for kvikkleireskred. Godt over halvparten av området er også berørt av aktsomhetssone for flom.

Nasjonale og regionale planretningslinjer

Området ligger i ytterkant av avgrensningen til Kirkebygden tettsted. Omdisponering av dyrka mark er ikke i tråd med nasjonale eller regionale planretningslinjer.

Kulturminner

Det er registrert et enkeltminne innenfor området, samt sikringssone til gravhaug. For øvrig ligger kirka på Våler kirkested, som er automatisk fredet (Askeladen ID 85884).

Friluft

Det forekommer ikke kartlagte friluftsområder innenfor området.

Vann- og avløp

Det er ingen kjente utfordringer knyttet til vann- og avløp.

Langsiktig arealstrategi

Omdisponering av dyrka mark er ikke i tråd med kommuneplanen og langsiktig arealstrategi.

Konklusjon

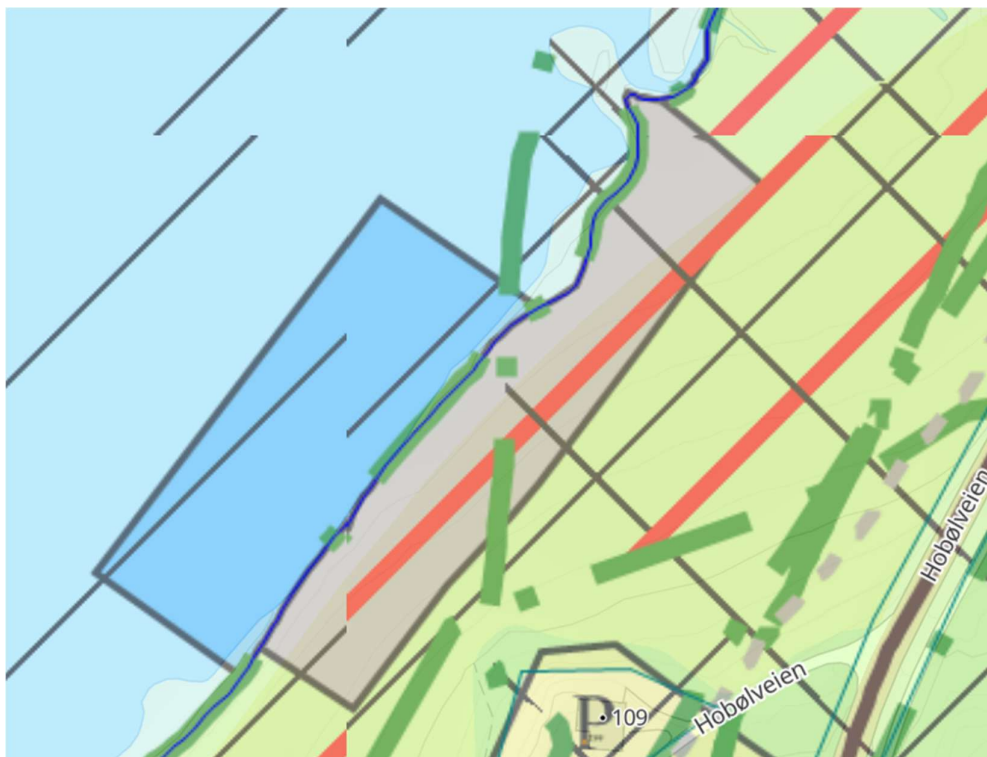
På bakgrunn av at det forekommer ca. 11 dekar fulldyrka jord av svært god kvalitet innenfor arealformålet, anbefales det å justere arealformålet ved rullering av kommuneplanens arealdel, slik at den dyrka marka nord for Herredshuset endres til LNF-formål. Den dyrka marka nord for Herredshuset måler litt over 8 dekar. Dette vil gi den dyrka marka større vern.

Administrasjonen anbefaler at arealet avsatt til offentlig/privat tjenesteyting beholdes nord for Våler kirke. Formålet ligger på areal registrert som dyrka mark, men det vurderes at arealet bør beholdes for mulig fremtidig utvidelse av kirkegården. Det er god kapasitet på gravplassene i kommunen, men det vurderes likevel at hensynet til utvidelse her skal veie tyngre enn omgjøring til LNF.

Konsekvens for grunneier er endring av arealformål fra et formål med mulighet for utbygging, til et formål med større grad av vern av landbruks-, natur- og friluftsareal. Kommuneplanens arealdel vil fremdeles være plangrunnlag for saksbehandling av både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak på den enkelte eiendom.

Forslaget vil innebære en videreføring av dagens arealsituasjon, da arealet i sin helhet er ubebygget. Det vurderes at endringen som foreslås ikke vil påvirke eksisterende bebyggelse og naboer negativt, da eksisterende leke- og friområder ikke berøres, men grønnstrukturen i området tvert imot styrkes.

Parkeringsplass mellom Rød og Kjesebotn



Mellom Rød og Kjesebotn, inntil Vansjø, ligger et areal avsatt til parkering på eiendommen GNR/BNR 23/2. Det er arealet som er avsatt til parkering som omfattes av planvasken.

Utbyggingsreserve

Arealet er avsatt til parkering i kommuneplanens arealdel 2022-2033.

Jord-, skog- og naturverdier

Arealregnskap viser at det er litt over 3 dekar fulldyrka jord innenfor formålet, som vist med rød markering på kartet under. Jorda er kategorisert til å være av 'svært god jordkvalitet'.



Det er registrert rik svartorstrandskog og kalkrik helofyttsump innenfor arealet. Begge er definert som verdsatte naturtyper med stor verdi.

Fareområder

Hele arealet er omfattet av aktsomhetssone for kvikkleireskred og aktsomhetssone for flom. Det er også gul støysone på deler av arealet.

Nasjonale og regionale planretningslinjer

Arealet ligger ikke innenfor et av kommunens tettsteder. Omdisponering av dyrka mark er ikke i tråd med nasjonale eller regionale planretningslinjer.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturverdier innenfor arealet.

Friluft

Det forekommer ikke kartlagte friluftsområder innenfor arealet.

Vann- og avløp

Det er ingen kjente utfordringer knyttet til vann- og avløp.

Langsiktig arealstrategi

Omdisponering av dyrka mark er ikke i tråd med kommuneplanen og langsiktig arealstrategi.

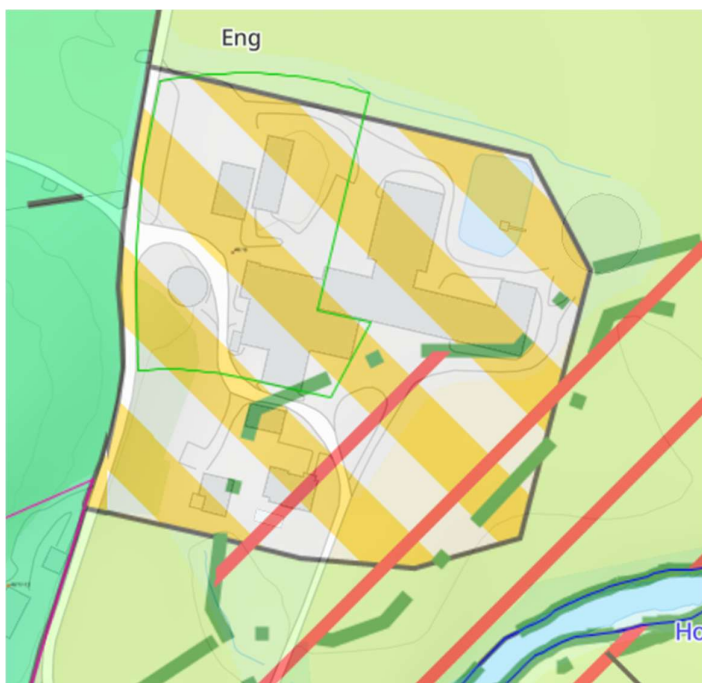
Konklusjon

På bakgrunn av at det forekommer litt over 3 dekar fulldyrka jord av svært god kvalitet innenfor arealformålet, at arealet omfattes av både aktsomhetssone for kvikkleireskred og flom, samt at det er registrert to verdsatte naturtyper innenfor området, anbefales det å fjerne arealformålet parkering i sin helhet, ved rullering av kommuneplanens arealdel. Det foreslås at arealet får arealformål LNF. Dette vil gi naturmarka og den dyrka marka større vern.

Konsekvens for grunneier er endring av arealformål fra et formål med mulighet for utbygging, til et formål med større grad av vern av landbruks-, natur- og friluftsansal. Kommuneplanens arealdel vil fremdeles være plangrunnlag for saksbehandling av både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak på den enkelte eiendom.

Forslaget vil innebære en videreføring av dagens arealsituasjon, da arealet i sin helhet er ubebygd. Det vurderes at endringen som foreslås ikke vil påvirke eksisterende bebyggelse og naboer negativt, da eksisterende leke- og friområder ikke berøres, men grønnstrukturen i området tvert imot styrkes.

Eng



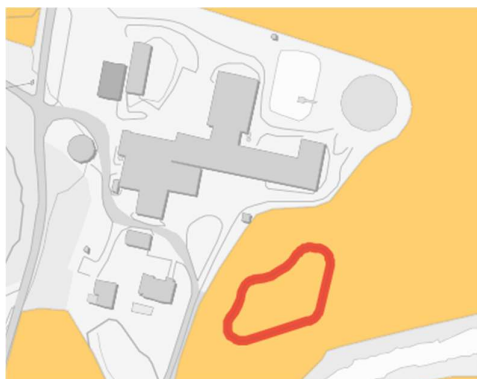
Eiendommen GNR/BNR 46/1 ligger på Eng. Deler av eiendommen, som vist på utklippet over, er avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål. Planvasken omhandler den dyrka marka sørøst innenfor formålet.

Utbyggingsreserve

Arealet er avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål i kommuneplanens arealdel 2022-2033.

Jord-, skog- og naturverdier

Arealregnskap viser at det er 1,5 dekar fulldyrka jord innenfor formålet, som vist med rød markering på kartet under. Jorda er kategorisert til å være av 'svært god jordkvalitet'.



Det er ikke registrert funn av arter med nasjonal forvaltningsinteresse innenfor området.

Fareområder

Hele området er omfattet av aktsomhetssone for kvikkleireskred, med middels fare for kvikkleireskred. En liten del av området er også omfattet av aktsomhetssone for flom.

Nasjonale og regionale planretningslinjer

Området ligger ikke innenfor et av kommunens tettsteder. Omdisponering av dyrka mark er ikke i tråd med nasjonale eller regionale planretningslinjer.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturverdier innenfor området.

Friluft

Det forekommer ikke kartlagte friluftsområder innenfor området.

Vann- og avløp

Det er ingen kjente utfordringer knyttet til vann- og avløp.

Langsiktig arealstrategi

Omdisponering av dyrka mark er ikke i tråd med kommuneplanen og langsiktig arealstrategi.

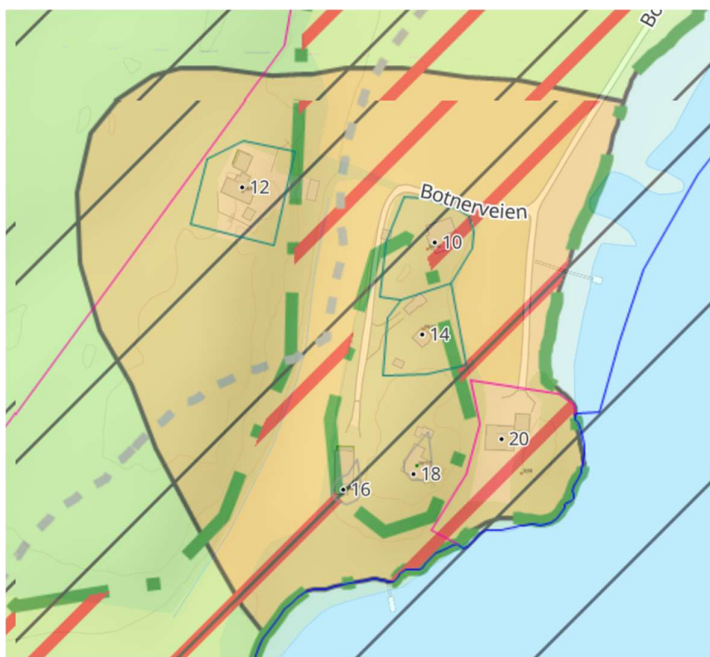
Konklusjon

På bakgrunn av at det forekommer 1,5 dekar fulldyrka jord av svært god kvalitet innenfor arealformålet, samt at arealet omfattes av aktsomhetssone for kvikkleireskred, anbefales det å justere arealformålet ved rullering av kommuneplanens arealdel, slik at den dyrka marka endres til LNF-formål. Dette vil gi den dyrka marka større vern.

Konsekvens for grunneier er endring av arealformål fra et formål med mulighet for utbygging, til et formål med større grad av vern av landbruks-, natur- og friluftsareal. Kommuneplanens arealdel vil fremdeles være plangrunnlag for saksbehandling av både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak på den enkelte eiendom.

Forslaget vil innebære en videreføring av dagens arealsituasjon, da arealet i sin helhet er ubebygget. Det vurderes at endringen som foreslås ikke vil påvirke eksisterende bebyggelse og naboer negativt, da eksisterende leke- og friområder ikke berøres, men grønnstrukturen i området tvert imot styrkes.

Botner hyttefelt



Botner hyttefelt ligger ved Bjørnerødvannet, og består av flere fritidseiendommer. Planvasken omfatter utelukkende den dyrka marka innenfor formålet, og ikke de eksisterende fritidseiendommene.

Utbyggingsreserve

Arealet er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2022-2033.

Jord-, skog- og naturverdier

Arealregnskap viser at det er litt under 1,5 dekar fulldyrka jord innenfor formålet, som vist med rød markering på kartet under. Jorda er kategorisert til å være av 'svært god jordkvalitet'.



Det er registrert to verdsatte naturtyper innenfor arealformålet; rik kulturlandskapssjø og kalkrik helofyttsump, begge med stor verdi. Bjørnerødvannet er også definert som en svært viktig naturtype.

Fareområder

Omtrent halvparten av arealformålet er omfattet av aktsomhetssone for flom.

Nasjonale og regionale planretningslinjer

Arealet ligger ikke innenfor et av kommunens tettsteder. Omdisponering av dyrka mark er ikke i tråd med nasjonale eller regionale planretningslinjer.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturverdier innenfor arealet.

Friluft

Det forekommer ikke kartlagte friluftsområder innenfor arealet.

Vann- og avløp

Fritidseiendommene er ikke tilkoblet offentlig vann og avløp.

Langsiktig arealstrategi

Omdisponering av dyrka mark er ikke i tråd med kommuneplanen og langsiktig arealstrategi.

Konklusjon

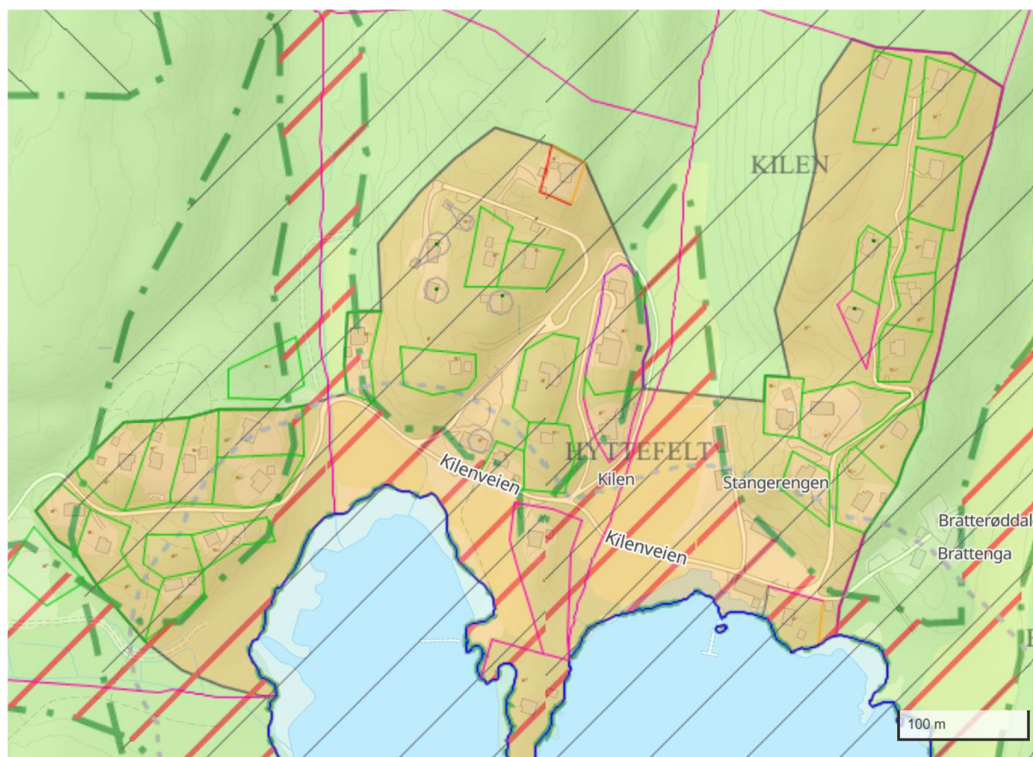
På bakgrunn av at det forekommer litt under 1,5 dekar fulldyrka jord av svært god kvalitet innenfor arealformålet, anbefales det å justere arealformålet ved rullering av kommuneplanens arealdel, slik at den dyrka marka endres til LNF-formål. Dette vil gi den dyrka marka større vern.

Konsekvens for grunneier er endring av arealformål fra et formål med mulighet for utbygging, til et formål med større grad av vern av landbruks-, natur- og friluftsareal. Kommuneplanens arealdel vil fremdeles være plangrunnlag for saksbehandling av både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak på den enkelte eiendom.

Forslaget vil innebære en videreføring av dagens arealsituasjon, da arealet i sin helhet er ubebygget. Det vurderes at endringen som foreslås ikke vil påvirke eksisterende bebyggelse og naboer negativt, da eksisterende leke- og friområder ikke berøres, men grønnstrukturen i området tvert imot styrkes.

Planvasken omfatter utelukkende den dyrka marka innenfor formålet, og ikke de eksisterende fritidseiendommene.

Kilen hyttefelt



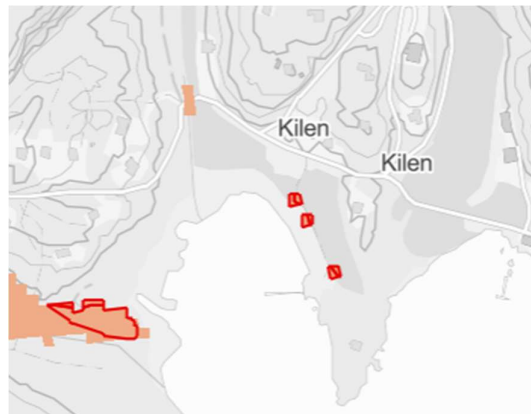
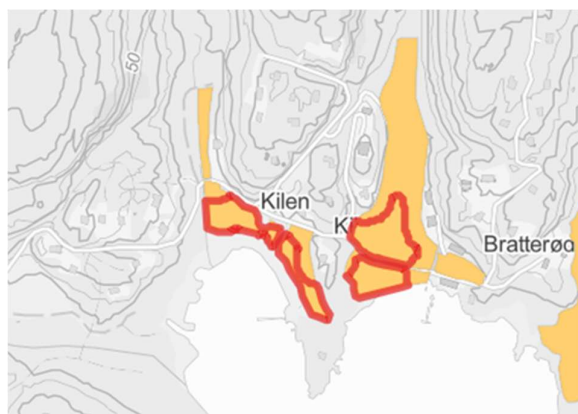
Kilen hyttefelt ligger ved Kilebukta, og består av flere fritidseiendommer. Planvasken omhandler utelukkende den dyrka marka innenfor formålet, og ikke de eksisterende fritidseiendommene.

Utbyggingsreserve

Arealet er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2022-2033.

Jord-, skog- og naturverdier

Arealregnskap viser at det er 12 dekar fulldyrka jord innenfor formål fritidsbebyggelse, som vist med rød markering på kartet til venstre på neste side. Jorda er kategorisert til å være av 'svært god jordkvalitet'. Det er også registrert noe dyrkbar jord innenfor formål fritidsbebyggelse, som vist med rød markering på kartet til høyre på neste side.



Det er store arealer med skog innenfor formålet. Kilebukta er definert som en verdsatt naturtype, herunder rik kulturlandskapssjø, og som en lokalt viktig naturtype.

Fareområder

Deler av arealformålet er omfattet av aktsomhetssone for flom.

Nasjonale og regionale planretningslinjer

Arealet ligger ikke innenfor et av kommunens tettsteder. Omdisponering av dyrka mark er ikke i tråd med nasjonale eller regionale planretningslinjer.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturverdier innenfor hyttefeltet, annet enn en gul SEFRAK-bygning (ikke-meldepliktig).

Friluft

Hyttefeltet er definert som viktig friluftslivsområde.

Vann- og avløp

Fritidseiendommene er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.

Langsiktig arealstrategi

Omdisponering av dyrka og dyrkbar mark er ikke i tråd med kommuneplanen og langsiktig arealstrategi.

Konklusjon

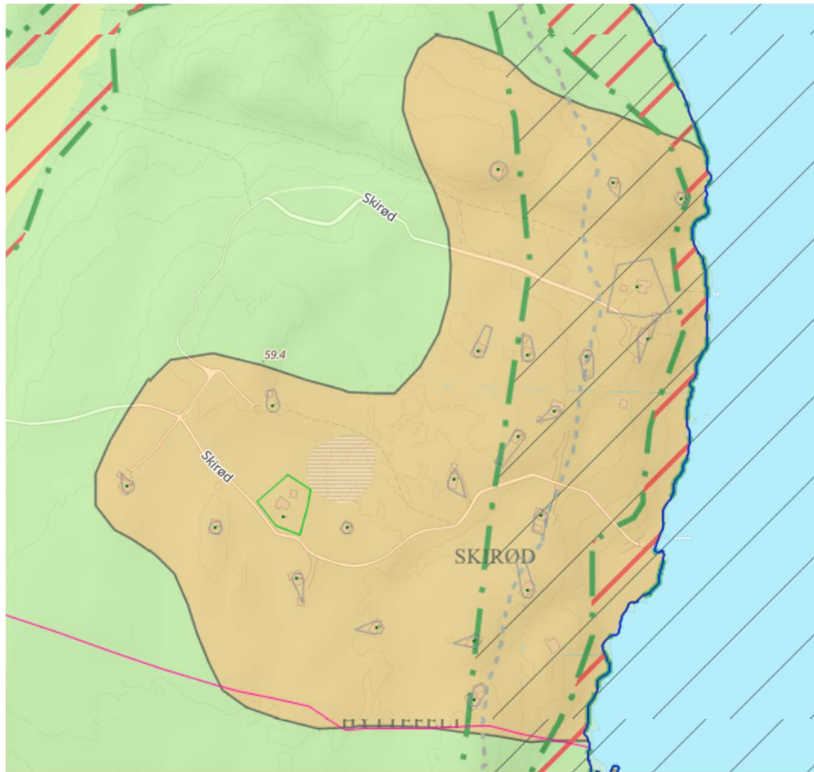
På bakgrunn av at det forekommer 12 dekar fulldyrka jord av svært god kvalitet innenfor arealformålet, samt at det også forekommer dyrkbar jord, anbefales det å justere arealformålet ved rullering av kommuneplanens arealdel, slik at den dyrka marka endres til LNF-formål. Dette vil gi den dyrka marka større vern.

Konsekvens for grunneier er endring av arealformål fra et formål med mulighet for utbygging, til et formål med større grad av vern av landbruks-, natur- og friluftsareal. Kommuneplanens arealdel vil fremdeles være plangrunnlag for saksbehandling av både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak på den enkelte eiendom.

Forslaget vil innebære en videreføring av dagens arealsituasjon, da arealet i sin helhet er ubebygd. Det vurderes at endringen som foreslås ikke vil påvirke eksisterende bebyggelse og naboer negativt, da eksisterende leke- og friområder ikke berøres, men grønnstrukturen i området tvert imot styrkes.

Planvasken omfatter utelukkende den dyrka marka innenfor formålet, og ikke de eksisterende fritidseiendommene.

Skirød hyttefelt



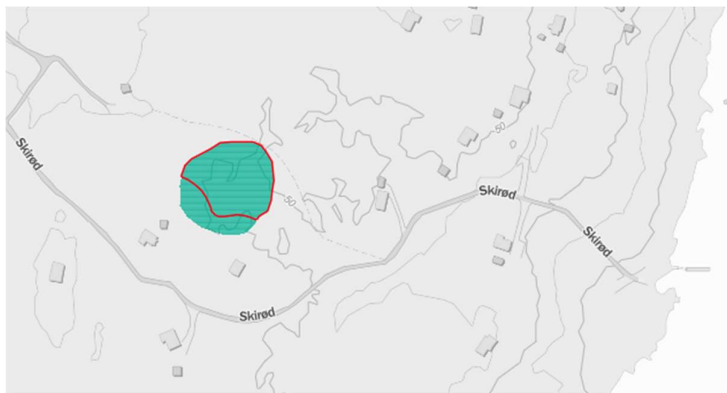
Skirød hyttefelt ligger ved Kilebukta, og består av flere fritidseiendommer. Planvasken omfatter utelukkende areal med myr innenfor formålet, og ikke de eksisterende fritidseiendommene.

Utbyggingsreserve

Arealet er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2022-2033.

Jord-, skog- og naturverdier

Arealregnskap viser at det er ca. 3 dekar myr innenfor formål fritidsbebyggelse, som vist med rød markering på kartet under.



Det forekommer ikke dyrka eller dyrkbar mark innenfor formålet. Store deler av formålet er skog. Kilebukta er definert som en verdsatt naturtype, herunder rik kulturlandskapssjø, og som en lokalt viktig naturtype.

Fareområder

Deler av arealformålet nærmest Kilebukta er omfattet av aktsomhetssone for flom.

Nasjonale og regionale planretningslinjer

Arealet ligger ikke innenfor et av kommunens tettsteder. Omdisponering av myr er ikke i tråd med nasjonale eller regionale planretningslinjer.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturverdier innenfor hyttefeltet.

Friluft

Hyttefeltet er definert som viktig friluftslivsområde.

Vann- og avløp

Fritidseiendommene er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.

Langsiktig arealstrategi

Omdisponering av myr er ikke i tråd med kommuneplanen og langsiktig arealstrategi.

Konklusjon

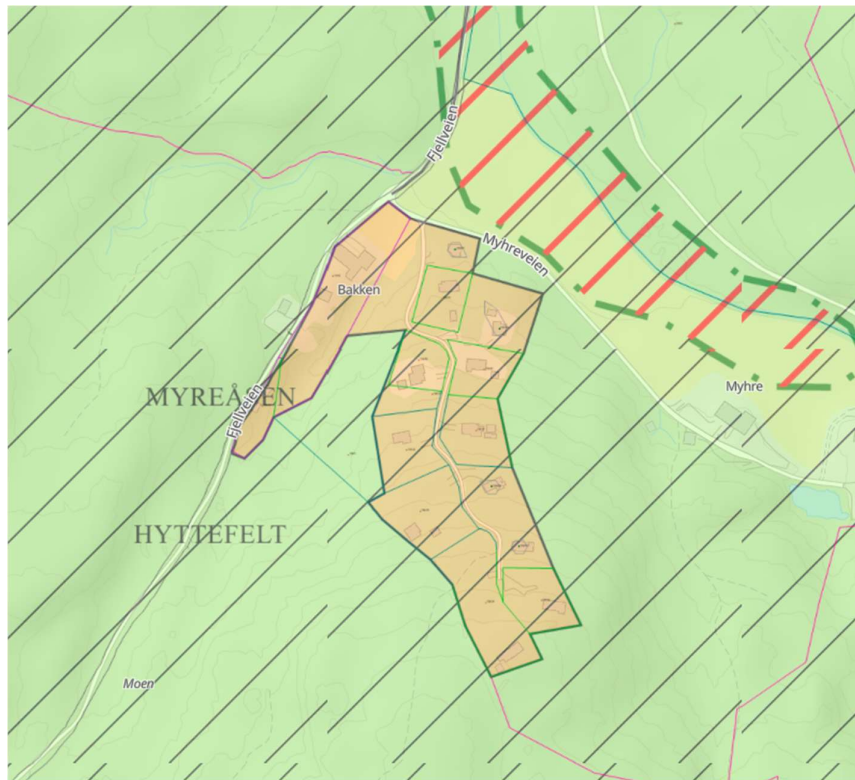
På bakgrunn av at det forekommer ca. 3 dekar myr innenfor arealformålet, anbefales det å justere arealformålet ved rullering av kommuneplanens arealdel, slik at myr-området endres til LNF-formål. Dette vil gi myra større vern.

Konsekvens for grunneier er endring av arealformål fra et formål med mulighet for utbygging, til et formål med større grad av vern av landbruks-, natur- og friluftsareal. Kommuneplanens arealdel vil fremdeles være plangrunnlag for saksbehandling av både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak på den enkelte eiendom.

Forslaget vil innebære en videreføring av dagens arealsituasjon, da arealet i sin helhet er ubebygd. Det vurderes at endringen som foreslås ikke vil påvirke eksisterende bebyggelse og naboer negativt, da eksisterende leke- og friområder ikke berøres, men grønnstrukturen i området tvert imot styrkes.

Planvasken omfatter utelukkende areal med myr innenfor formålet, og ikke de eksisterende fritidseiendommene.

Myreåsen hyttefelt



Myreåsen hyttefelt ligger sør for Svinndal sentrum, og består av flere fritidseiendommer. Planvasken omfatter utelukkende areal med dyrka mark innenfor formålet, og ikke de eksisterende fritidseiendommene.

Utbyggingsreserve

Arealet er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2022-2033.

Jord-, skog- og naturverdier

Arealregnskap viser at det er 1,5 dekar dyrka mark innenfor formål fritidsbebyggelse, som vist med rød markering på kartet under. Jorda er kategorisert til å være av 'svært god jordkvalitet'.



Store deler av formålet har markslag skog fra lav til høy bonitet.

Fareområder

Det er ikke registrert fareområder innenfor planformålet.

Nasjonale og regionale planretningslinjer

Arealet ligger ikke innenfor et av kommunens tettsteder. Omdisponering av dyrka mark er ikke i tråd med nasjonale eller regionale planretningslinjer.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturverdier innenfor området.

Friluft

Området er omfattet av et kartlagt svært viktig friluftslivsområde.

Vann- og avløp

Fritidseiendommene er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.

Langsiktig arealstrategi

Omdisponering av dyrka mark er ikke i tråd med kommuneplanen og langsiktig arealstrategi.

Konklusjon

På bakgrunn av at det forekommer 1,5 dekar fulldyrka jord av svært god kvalitet innenfor arealformålet, anbefales det å justere arealformålet ved rullering av kommuneplanens arealdel, slik at den dyrka marka endres til LNF-formål. Dette vil gi den dyrka marka større vern.

Konsekvens for grunneier er endring av arealformål fra et formål med mulighet for utbygging, til et formål med større grad av vern av landbruks-, natur- og friluftsareal. Kommuneplanens arealdel vil fremdeles være plangrunnlag for saksbehandling av både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak på den enkelte eiendom.

Forslaget vil innebære en videreføring av dagens arealsituasjon, da arealet i sin helhet er ubebygget. Det vurderes at endringen som foreslås ikke vil påvirke eksisterende bebyggelse og naboer negativt, da eksisterende leke- og friområder ikke berøres, men grønnstrukturen i området tvert imot styrkes.

Planvasken omfatter utelukkende den dyrka marka innenfor formålet, og ikke de eksisterende fritidseiendommene.

SAMLET VURDERING

Etter en grundig planvaskprosess, foreslår administrasjonen å oppheve og endre 5 eldre reguleringsplaner, samt endre 6 grender og 11 andre formål i kommuneplanens arealdel 2022-2033. Som vedlegg til planbeskrivelsen er det utarbeidet kart som gir oversikt over hvilke deler av reguleringsplanene eller formålene som foreslås opphevet eller endret.

Tabellen under viser planvaskens endring for bolig- og næringsreserve, dyrka og dyrkbar jord, myr, andre verdsatte naturtyper med svært stor og stor verdi, viktige friluftsområder og areal tilbakeført til LNF:

Tema	Situasjon før planvask - planreserven	Endring ved planvask	Endring i prosent	Situasjon etter planvask - planreserven
Boligreserve eneboliger og tomannsboliger (boenheter)	466	-51	-10,9 %	415
Boligreserve flermannsbolig (boenheter)	222	-99	-44,6 %	123
Boligreserve blokk (boenheter)	303	0	N/A	303
Samlet (boenheter)	991	-150	-15,1 %	841
Dyrka jord - eldre reguleringsplaner (dekar)	79	-60	-76 %	19
Dyrkbar jord - eldre reguleringsplaner (dekar)	60	-3	-5 %	57
Myr (dekar)	70	-3	-4 %	67
Verdsatte naturtyper med stor eller svært stor verdi (dekar)	101	-3	-3 %	98
Viktige friluftslivsområder (dekar)	207	-3	-1 %	204
Areal tilbakeført til LNF (dekar)	ukjent	-181	ukjent	ukjent
Sum				

Utbyggingsreserve

Våler kommune har per 01.01.2026 arealreserver for ca 1000 nye boliger. Dette dekker forventet befolkningsvekst de neste 25-30 årene ved bygging av 30+ boliger per år.

Dersom kommunestyret vedtar administrasjonens forslag til planvask, reduseres arealreserven med ca. 150 boenheter. Dette vil kunne gi rom for mer bærekraftig utvikling i områder som er i tråd med nasjonale og regionale føringer og kommunens egen arealstrategi.

Fareområder

Aktuelle fareområder er kartlagt for de ulike planene og områdene. 20 av totalt 24 kartlagte planer og områder omfatter eller grenser til et fareområde av type aktsomhetssone for kvikkleireskred, flom eller støysone. Dersom kommunestyret vedtar administrasjonens forslag til planvask, vil dette bidra til å redusere kommunens planreserve i områder med identifiserte farehensyn. Dette vil kunne gi rom for utvikling i områder som ikke omfattes av fareområder.

Nasjonale og regionale planretningslinjer

Hovedparten av planene som omfattes av planvasken anses å ikke være i tråd med nasjonale og regionale planretningslinjer, hovedsakelig med tanke på avstand til prioritert vekstområde, hensyn til barn og unges interesser, og omdisponering av dyrka mark. Det vurderes at foreslåtte endringer ikke fører til negative konsekvenser for eksisterende leke- eller friområder, samt naturområder og grønnstruktur. Tvert imot er administrasjonens vurdering at de foreslåtte endringene vil styrke grønnstrukturen i

kommunen. Høringsinstansene har bedt kommunen spesielt vurdere planvaskens konsekvens for barn og unges interesser, for eksempel konsekvenser knyttet til tap av regulerte lekeplasser. Lekeplassene i reguleringsplanene som ikke er gjennomført og som anbefales opphevet eller endret, er imidlertid regulert for å ivareta krav til uteopphold og lek for de potensielle nye boligene, og ikke for eksisterende boliger i kommunen. Det vurderes derfor at planvasken ikke vil redusere barns tilgang på leke- og oppholdsarealer.

Jord-, skog- og naturverdier

Planlagt arealbruk i Våler kommune per våren 2026 vil, uten gjennomføring av planvask, innebære at 79 dekar dyrka mark og 60 dekar dyrkbar mark endres til andre formål. Dersom kommunestyret vedtar administrasjonens forslag til planvask, vil 60 dekar dyrka mark og 3 dekar dyrkbar mark omgjøres til LNF, og få sterkere vern. Dette innebærer en reduksjon av dagens konflikt mellom kommunens planreserve og dyrka mark på nesten 80 prosent.

Planlagt arealbruk i Våler kommune per våren 2026 vil, uten gjennomføring av planvask, innebære at 70 dekar myr endres til andre formål. Dersom kommunestyret vedtar administrasjonens forslag til planvask, vil 3 dekar myr omgjøres til LNF, og få sterkere vern.

Planlagt arealbruk i Våler kommune per våren 2026 vil, uten gjennomføring av planvask, innebære at 101 dekar naturtyper av svært stor og stor verdi endres til andre formål. Dersom kommunestyret vedtar administrasjonens forslag til planvask, vil 3 dekar verdsatte naturtyper omgjøres til LNF, og få sterkere vern.

Planvasken bygger på eksisterende kunnskapsgrunnlag fra blant annet Naturbase, Kommunekart og Arealregnskap. Forslagene innebærer i hovedsak at ubebygde arealer med landbruks-, natur- eller friluftsverdier gis sterkere vern gjennom endring til LNF-formål eller bortfall av utbyggingsreserve. Administrasjonen vurderer derfor at planvasken samlet sett reduserer risikoen for negativ påvirkning på naturmangfold.

Kulturminner

Det er registrert kulturminner på 6 av de 24 kartlagte planene og områdene. Dersom kommunestyret vedtar administrasjonens forslag til planvask, kan potensiell konflikt mellom kulturminner og utbygging reduseres for disse områdene.

Friluft

Planlagt arealbruk i Våler kommune per våren 2026 vil, uten gjennomføring av planvask, innebære at 207 dekar areal med verdisettingen 'svært viktige friluftsområder' kan endres til andre formål. Dersom kommunestyret vedtar administrasjonens forslag til planvask, vil 3 dekar med verdisettingen 'svært viktige friluftsområder' omgjøres til LNF, og få sterkere vern.

Vann- og avløp

Av de 5 eldre reguleringsplanene som foreslås opphevet eller endret, er det flere hvor

utbygging forutsetter oppgraderinger innen VA. De fleste av grendene har kun tilkobling til offentlig vann. Avløp blir håndtert via private anlegg, og det er svært få boliger. Av de 11 kartlagte andre formålene i kommuneplanens arealdel er det noen hyttefelt. Disse er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.

Utbyggingsreserver som forutsetter vesentlige VA-investeringer utenfor prioriterte vekstområder, vil være lite samsvarende med kommunens langsiktige arealstrategi og effektiv bruk av infrastruktur. Planvasken bidrar derfor til å prioritere vekst til områder hvor infrastruktur og tjenestetilbud kan utnyttes mer effektivt.

Langsiktig arealstrategi

6 av 24 kartlagte planer og områder ligger innenfor eller i direkte tilknytning til et av kommunens prioriterte tettsteder. Det vil si at 18 ligger utenfor. Arealbruken i kommunen skal være i tråd med langsiktig arealstrategi, som styrer utbygging og vekst bort fra områder der man ikke ønsker stor vekst. Et flertall av de kartlagte planene og områdene innebærer også potensiale for omdisponering av dyrka mark, dyrkbar mark og myr, som heller ikke er i tråd med kommuneplan eller langsiktig arealstrategi.

Konklusjon

Administrasjonen vurderer at planvasken vil bidra til et mer oppdatert, forutsigbart og bærekraftig arealplangrunnlag for Våler kommune. Forslaget innebærer at urealiserte utbyggingsreserver reduseres der arealene ikke lenger vurderes å være i samsvar med nasjonale og regionale føringer, kommunens langsiktige arealstrategi eller oppdatert kunnskap om blant annet jordvern, naturverdier, fareområder, klima og infrastruktur.

Planvasken berører ikke eksisterende lovlig bebyggelse, men vil redusere fremtidig utbyggingspotensial i enkelte områder. Etter administrasjonens vurdering veier hensynet til jordvern, naturmangfold, samfunnssikkerhet, klima, barn og unges interesser og en mer konsentrert arealutvikling tyngre enn hensynet til å opprettholde urealiserte utbyggingsmuligheter i de aktuelle områdene.

KILDER

Juridisk utredning – Det kommunale handlingsrommet for stansing av private initiativ og forslag til reguleringsplan, samt endring og oppheving av vedtatte arealplaner. Erstatning som følge av kommunal myndighetsutøvelse etter plandelen i plan- og bygningsloven.
(21.02.2024) Holth & Winge AS

Utredning – Grunnlag for veileder om revisjon av kommunale arealplaner (24.01.2025)
Holth & Winge AS, Henning Larsen AS, NINA, Norkart AS, Rambøll Management Consulting

Prosjektgruppas kilder til informasjon for evalueringskriteriene har blant annet vært Kommunekart med tilhørende datasett, Askeladden, Naturbase, og Arealregnskap fra Østfold fylkeskommune.

VEDLEGG

Vedlegg 1 – Oversiktskart over reguleringsplanenes og arealformålenes plassering i kommunen.

Vedlegg 2 – Kartoversikt som viser foreslåtte endringer i kart for reguleringsplaner og arealformål som foreslås opphevet eller endret.