



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

18.09.2024

Vår ref:

2019/4086

Deres dato:

21.06.2024

Deres ref:

2021/709

SKIPTVET KOMMUNE

Postboks 115

1806 SKIPTVET

Saksbehandler, innvalgstelefon

Silje Nesland Lunde, 69247555

Skiptvet - Innsigelser og faglige råd til kommuneplanens arealdel 2024 - 2036

Vi viser til brev datert 21. juni 2024 med høring av kommuneplanens arealdel for Skiptvet kommune. Vi ble kontaktet av NVE som hadde behov for noe lenger høringsfrist til offentlig ettersyn. Da Statsforvalteren har ansvar for å samordne statlige innsigelser ble fristen for begge instanser utsatt til 19. september 2024.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus vil berømme at arealer er omgjort fra byggeformål til LNF-formål. Kommuneplanen har gjennomført arealregnskap. Videre er klimakalkulator til Miljødirektoratet tatt i bruk for å vise klimagassutslipp og opptak i vurderingen av konsekvensene av de ulike arealinnspillene og en samlet vurdering. Det ser videre ut til at det er gjennomført en god medvirkningsprosess med ulike brukergrupper, slik som barn og unge, eldre og landbruksnæringen.

Vi fremmer likevel innsigelse til deler av Skiptvet kommunes forslag til kommuneplanens arealdel 2024-2036, for å ivareta nasjonale og regionale interesser innen vårt ansvarsområde.

Våre innsigelser er knyttet til:

- **Mangelfull ivaretagelse av forhold som har vesentlig betydning for samfunnssikkerheten, ved at det ikke er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse for hvert arealinnspill**
- **Mangelfulle opplysninger knyttet til avløpshåndteringen i planforslaget og konsekvensutredningen**
- **Uklart omfang og innhold for LNF-spredd bolig- (nåværende og eksisterende) og næringsbebyggelse**
- **Kvoteprosent for ny spredd boligbygging må beregnes ut fra antallet boenheter**
- **Manglende konsekvensutredning for allerede fradelte eiendommer som foreslås endret fra LNF-formål til LNF-spredd boligbebyggelse og arealer som foreslås endret til LNF-spredd næringsbebyggelse**

E-postadresse:

sfospost@statsforvalteren.no

Sikker melding:

www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:

Pb 325

1502 Moss

Besøksadresse:

Moss: Vogts gate 17

Drammen: Dr. Hansteinsgate 9

Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00

www.statsforvalteren.no/os

Org.nr. 974 761 319



- **Enkelte områder til LNF-spredd boligbebyggelse er i konflikt med truede naturtyper, og naturtypene er ikke konsekvensutredet**
- **Uklart omfang og innhold for fritidsbebyggelse**
- **Arealendring fra LNF-formål til næringsformål på Vamma er i strid med nasjonale jordverninteresser og føringer om samordnet areal- og transportplanlegging**

Vi viser til vår vurdering nedenfor for detaljer om områder og innhold til innsigelsene.

Vi har også i uttalelsen en rekke faglige merknader og råd som vi ber kommunen vurdere nøye, da flere vil kunne bidra til at arealdelen blir et enda bedre styringsverktøy. Vi vil særlig nevne vedlagt notat fra juridisk avdeling med en gjennomgang av planbestemmelsene.

Vi ser frem imot videre dialog med kommunen for å avklare innsigelsene i saken.

Bakgrunn

Skiptvet kommune har i planstrategien vedtatt at det skal utarbeides en ny sentrumsplan og at arealdelen skal rulleres. Kommunedelplan for sentrum Meieribyen ble vedtatt i 2022.

Kommuneplanens arealdel gjelder for kommunens øvrige arealer, utenfor tettstedsavgrensningen. Planprogrammet for ny arealdel ble vedtatt i 2023. Planprogrammet inneholdt følgende hovedmål for arealplanarbeidet: «Oppdatering av plankart med arealer for spredt boligutbygging utenfor tettstedet som gir saksbehandling mer forutsigbarhet etter fagkyndig vurdering».

Vi ga innspill til varslet oppstart av planarbeid og høring av forslag til planprogram, i vårt brev datert 22. desember 2022.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser.

Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Overordnet vurdering av planforslaget

Vi vil innledningsvis berømme kommunen for et grundig arbeid med å oppdatere kunnskapsgrunnlaget og gjøre rede for hva som ligger bak enkelte av de nye plangrepene og hvordan man har kommet frem til foreslåtte løsninger. Vi tenker særlig på delutredningene og temakartene. Det er positivt at det er benyttet kart og illustrasjoner for å forklare og samle informasjon, samt oppstilling av informasjon i matriser.

Informasjonen i planforslaget kan oppfattes noe omstendelig. En utfordring med mye informasjon er at det kan være utfordrende å fremstille det på en ryddig måte, og skille konklusjonen og det faktisk plangrepet fra bakgrunnskunnskapen om hvordan resultatet ble til. Vi opplever at det til tider kan være vanskelig å følge kommunens intensjon om enkelte tema og at den «røde tråden» som det er forsøkt lagt opp til i plandokumentene, forsvinner litt i omfanget av informasjon og tall. Til slutt omsettes informasjonen til konkrete plangrep og føringer som fremkommer av de juridisk bindende dokumentene som plankart og planbestemmelser. Vi ser derimot at det også her er noe vanskelig å få tak på hva som skal være førende.



Det er positivt at det er sendt over en versjon av bestemmelsene som inneholder markerte endringer, slik at det enkelt vises hva som er foreslått tilføyet av nye føringer og hva som foreslås tatt ut. Vi ser at det med fordel kunne vært gjort en «tynningsprosess» i bestemmelsene. Innholdet er til tider svært omstendelig. Bestemmelsene består av lange setninger med mye innhold, og hva som er tillatt/ikke tillatt kan til tider forsvinne i mengde tekst. Dette medfører at ordlyden oppfattes uklar og det kan oppstå tolkningstvil. Vi minner om *Veilederen om kommuneplanens arealdel* punkt 4.4 hvor det går frem viktigheten av at alle bestemmelser er tilstrekkelig klare og entydige.

Vi viser til vedlagt notat hvor vår juridiske avdeling har gjort en nærmere vurdering av bestemmelsene. Gjennomgangen viser at det er en rekke bestemmelser som fremstår som skjønsmessige og uklare. Videre er det en rekke bestemmelser som inneholder saksbehandlingsregler og søknadsplikt, noe det ikke er hjemmel for å vedta. Utover vedlagt notat vil vi også referere til uklarheter i bestemmelsene i enkelte kapitler videre. Vi anbefaler at kommunen prioriterer arbeidet med å fastsette klare og tydelige bestemmelser, slik at det går klart frem både for kommuneadministrasjonen, politikere, høringsinstanser og innbyggere hva som er tillatt/ikke tillatt i den nye kommuneplanens arealdel.

Vurdering knyttet til konkrete fagtemaer

Samfunnssikkerhet (innsigelse)

Skiptvet kommune har i kommuneplanens arealdel gjennomført en ROS-analyse med fareidentifisering på et overordnet nivå. ROS-analysen beskriver ulike farer som kan oppstå i kommunen. Utfordringen med ROS-analysen slik den fremstår nå, er at den ikke vurderer hvert enkelt arealinnspill, og derfor blir for overordnet for å kunne ivareta samfunnssikkerheten på dette plannivået.

ROS-analysen viser til at arealinnspillene gjennomgås i konsekvensutredningen, men vurderingene som gjøres i konsekvensutredningen tilfredsstillende ikke kravene til ROS-analyse slik de fremstår nå. Dette medfører at det ikke kommer tydelig frem hvorvidt det enkelte arealet er egnet for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 4-3 eller ikke.

ROS-analysen

Etter plan- og bygningsloven § 4-3 skal planmyndighet ved utarbeidelse av planer for utbygging, påse at risiko- og sårbarhetsanalyse utføres. ROS-analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformålet. ROS-analysen til kommuneplanens arealdel for Skiptvet oppfyller ikke dette kravet og ivaretar ikke samfunnssikkerhet på en tilstrekkelig måte. Vi fremmer derfor **innsigelse** til planforslaget på denne bakgrunn. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) stiller i sin veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* kvalitetskrav til ROS-analysen. Flere av disse kravene er ikke oppfylt. Vi mener det blant annet foreligger følgende mangler ved ROS-analysen:

- ROS-analysen inneholder beskrivelser av ulike risiko- og sårbarhetsforhold i kommunen. Den beskriver imidlertid ikke hvilke arealinnspill som har risiko for de ulike hendelsene. ROS-analysen til arealdelen er en overordnet vurdering av risikofaktorer. Dette er ikke å anse som en ROS-analyse.
- ROS-analysen skal gjennomføres som en egen prosess, men kan som hovedregel dokumenteres i konsekvensutredningen. Da skal det komme tydelig frem hvilken metode som ligger til grunn for vurdering av uønskede hendelser.



- Temaene risiko, skred- og flomfare er vurdert i konsekvensutredningen, men temaene er ikke vurdert basert på en ROS-analyse med farekartlegging, sårbarhetsvurdering og risikovurdering av uønskede hendelser.

I en ROS-analyse skal man vurdere sannsynligheten og konsekvens som sammen utgjør en risiko. Denne risikoen gjengis ofte i en risikomatrix der hendelsen blir kategorisert som grønn, gul eller rød risiko. De tre fargene indikerer hvorvidt risikoen er akseptabel eller ikke.

Statsforvalteren forventer at det ved risikoforhold identifiseres behov for risikoreduserende tiltak i planområdet. Dette kan gjennomføres gjennom plan- og bygningsloven sine verktøy knyttet til arealdisponering, hensynssoner og planbestemmelser.

Innsigelsen kan løses ved å utarbeide en ROS-analyse som beskriver ulike risiko- og sårbarhetsforhold for hvert arealinnspill. Alternativt kan innsigelsen løses ved at ROS-analysen gjennomføres og dokumenteres i konsekvensutredningen, med forbehold om at kommunen vurderer hvert enkelt arealinnspill basert på ROS-metodikk.

Konsekvensutredningen

Konsekvensutredningen skal etter § 4-2 i plan- og bygningsloven beskrive planens virkning på miljø og samfunn. Konsekvensutredningen må i tilstrekkelig grad beskrive risikoen og sårbarheten av tiltakene, herunder om tiltaket vil få vesentlig virkning på miljø og samfunn. Konsekvensutredningen til kommuneplanens arealdel oppfyller kravet for samfunnssikkerhet, men vi har kommentarer og anbefalinger som vi forventer at kommunen tar til etterretning.

Vi mener det blant annet foreligger følgende forbedringspunkter ved konsekvensutredningen:

- I konsekvensutredningen er det ved hvert arealinnspill kun beskrevet hvorvidt området er i aktsomhet/faresone under temaet risiko, skred- og flomfare. Det er ikke gjennomført en vurdering.

Vi anbefaler at kommunen går gjennom konsekvensutredningen på nytt når ROS-analysen er revidert, og oppsummerer funnene fra ROS-analysen i konsekvensutredningen. Det vil resultere i en tydeligere sammenheng mellom dokumentene.

Andre merknader

I planbestemmelsene til Skiptvet står det at kommunen har etablert hensynssone «faresone, brann- og eksplosjonsfare (H350)» fordi det finnes flere eksplosivlager i nordre strøk i kommunen. I ROS-analysen står det at hensyn er ivaretatt gjennom bestemmelser, og ikke med avsatt areal på arealplankart fordi plassering er unntatt offentlighet. Kommunen skriver videre at kommunen i behandling av byggesaker skal sikre at tiltak vurderes i henhold til bestemmelser. Vi synes det er positivt at kommunen har lagt inn dette som en bestemmelse for kommuneplanens arealdel.

Det er viktig å kartlegge og avklare hensynet til samfunnssikkerhet tidlig i planprosessen, da dette skal være førende for kommunens arbeid med kommuneplanens arealdel. For å hjelpe Skiptvet i arbeidet med samfunnssikkerhet, anbefaler vi et dialogmøte. Dette må kommunen selv ta initiativ til innen rimelig tid. I dette arbeidet anbefaler vi også at kommunen studerer de krav til innhold som følger av lov med tilhørende forskrifter. Følgende veiledning kan brukes:

- Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017) DSB
- Sikkerhet rundt storulykkevirksomheter (2019) DSB
- Klimahjelperen (2015) DSB



- Kunnskapsbanken fra DSB
- Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (2020) KMD
- Konsekvensutredninger, kommuneplanens arealdel (2012) Miljøverndepartementet
- Rundskriv om samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling (2018) KMD
- Temakart fra NVE, lokale utredninger og andre kilder som er relevante for arbeidet.

Avløp (innsigelse)

Avløp er en del av den kritiske infrastrukturen som må vurderes og hensyntas i planarbeidet. Vi registrerer at avløp i liten grad er gjort rede for i planforslaget og konsekvensutredningen. Vi savner en nærmere beskrivelse av hvordan avløpsvann fra ny utbygging skal håndteres, hvorvidt aktuelle avløpsanlegg har tilstrekkelig kapasitet til å motta avløpsvann, og hvordan en økning av utslipp vil kunne påvirke resipienter.

Vi minner om at kommunen plikter å gjøre vurderinger etter vannforskriften ved utarbeidelse av kommunale planer. Utgangspunktet er at det ikke kan tillates tiltak som vil føre til forringelse av miljøtilstanden i resipienten eller vanskeliggjøre oppnåelsen av fastsatte miljømål. Kommunen må derfor ta hensyn til samlet belastning på resipientene i sin planlegging. Det er i den forbindelse viktig at kommunen har oversikt over størrelsen på utslippet av avløpsvann fra planområdet, og at dette ses i sammenheng med størrelsen på det samlede utslippet fra hele tettbebyggelsen som planområdet tilhører. Kommunen må i tillegg ha oversikt over størrelsen på aktuelle avløpsanlegg, og dette må også fremgå av planforslaget. Størrelsen på avløpsanlegg og tettbebyggelser skal beregnes i tråd med NS 9426. Vi understreker at utstrekningen av en tettbebyggelse ikke følger reguleringsplaners avgrensning, og er uavhengig av kommune- og fylkesgrenser. Tettbebyggelse for avløp er definert i forurensningsforskriften § 11-3 bokstav k.

Kommunen ønsker å legge til rette for spredt boligbygging utenfor tettstedene. I den forbindelse vil vi minne om at også spredte avløpsløsninger regulert etter forurensningsforskriften kapittel 12, skal medregnes i tettbebyggelsens utslippsstørrelse og geografiske utbredelse. Dette betyr at også slik spredt bebyggelse kan medføre at tettbebyggelser kobles sammen.

I planforslaget legges det opp til spredt boligbebyggelse med etablering av minirensanlegg. Vi påpeker at utgangspunktet er en tilknytningsplikt for bebyggelse, jf. plan- og bygningslovens § 27-2 andre ledd. Tilknytningsplikt til offentlig avløpsnett gjelder derimot ikke for fritidsbebyggelse, jf. § 30-6, med mindre det er fastsatt i planbestemmelsene. Vi anbefaler at kommunen fastsetter tilknytningsplikt også for fritidsboliger i planen. Videre minner vi om at det i forslag til nytt avløpsdirektiv legges opp til strengere regulering av bruk av individuelle avløpsløsninger. Dette innebærer at kommunen i større grad enn tidligere må ta sikte på å bygge ut det kommunale avløpsnettet slik at også spredt bebyggelse kan kobles på.

Dersom det likevel ikke er mulig å koble seg til kommunalt nett, mener vi at det bør satses på større fellesanlegg fremfor flere minirensanlegg eller enkeltløsninger. Vi erfarer at større anlegg er mer robuste og renser bedre, samtidig som det gjør det enklere for kommunen å følge opp anleggene i ettertid. Vi minner også om bestemmelsene i vass- og avløpsanleggslova § 1 sier at nye vann- og avløpsanlegg skal være eid av kommunen. Kommunen kan gi tillatelse til at nye anlegg skal eies av et andelslag, dersom vilkårene i § 2 første ledd er oppfylt. Vi mener at kommunen bør eie og drifte nye avløpsanlegg >50 pe, da dette gir bedre drift og mindre utslipp av forurensning.

Det fremgår av planbeskrivelsen at avløpssystemet innenfor deler av kommunen er tilknyttet Hoel rensanlegg sør for Meieribyen, og planforslaget legger opp til økt tilknytning av kommunalt



avløpsvann til renseanlegget. Det er derimot ikke vurdert om avløpsanlegget har tilstrekkelig kapasitet til å motta kommunalt avløpsvann. Kommunen skriver at det er utarbeidet en rapport for å dokumentere tilstand for Hoel renseanlegg med sikte på kapasitet for videre utbygging i Meieribyen (sentrumsplanen), men kapasiteten med tanke på foreslåtte utbygginger utenfor sentrumsplanen er ikke omtalt i planforslaget. Vi er kjent med at Hoel renseanlegg klarer rensekrav i utslippstillatelse av 29. juni 1994 for organisk stoff og fosfor, men ikke for TOC (totalt organisk karbon). Dette innebærer at Hoel avløpsrenseanlegg ikke driver i tråd med tillatelse etter forurensningsloven. Å tillate at avløpsvann føres til et avløpsanlegg som ikke driver i tråd med tillatelsen, vil være et brudd på forurensningsloven. Det vil også være i strid med plan og bygningsloven § 27-2.

Kommunen må innarbeide gode bestemmelser i planen som sikrer at avløpsvann blir miljømessig forsvarlig håndtert. Vi registrerer at det er innarbeidet en bestemmelse for avløp i planen, men vi mener at bestemmelsene ikke i tilstrekkelig grad sikrer avløp som kritisk infrastruktur. Rekkefølgebestemmelsene må sikre at det kan dokumenteres at det aktuelle avløpsanlegget driftes i henhold til tillatelse og forurensningsregelverket, samt at det har kapasitet til å kunne motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen, før det tillates nye tilknytninger til avløpsanlegget. Vi viser i den forbindelse til vårt brev av 30. januar 2024 til kommunene om [Statsforvalterens forventninger til ivaretagelse av avløpshåndtering i kommunens arealplanlegging](#). Her varslet vi kommunene om en innskjerping av vår innsigelsespraksis i plansaker der avløpsløsningen for ny bebyggelse ikke er i samsvar med forurensningsregelverket. Vi skrev videre at: «I områder med utilfredsstillende renseløsninger for avløp er gode rekkefølgebestemmelser da et av de viktigste virkemidlene som kommunen har for å forhindre forurensning av ytre miljø. Dersom kommunene vil legge opp til nye utbygginger i slike områder, vil vi sterkt oppfordre kommunene til å innarbeide rekkefølgebestemmelser som sikrer avløp som kritisk infrastruktur.»

Vi fremmer **innsigelse** til planforslaget basert på mangelfulle opplysninger knyttet til avløpshåndteringen i planforslaget og konsekvensutredningen. Vi mener at planforslaget ikke redegjør tilstrekkelig for at avløpsvann vil bli miljømessig forsvarlig håndtert, eller hvorvidt aktuelle avløpsanlegg har tilstrekkelig kapasitet til å motta avløpsvann. Videre er det ikke gjort vurderinger av utslippets mulige påvirkninger på resipienter. Det er derfor uklart for oss om utslippet av avløpsvann fra planlagt utbygging vil kunne medføre at resipientene for rensset avløpsvann ikke oppnår miljømålet om god miljøtilstand. Videre mener vi at kommunen må innarbeide rekkefølgebestemmelser i tråd med våre anbefalinger ovenfor.

LNF-formål for spredt boligbebyggelse (innsigelse)

Som vi har beskrevet innledningsvis er det gjort en grundig jobb med å gjøre rede for bakgrunnen for plangrepene i tilhørende delutredning. Samtidig er det som vi har vist til, en utfordring at det til tider er *for mye* informasjon. Intensjonen og selve plangrepet kan falle litt igjennom og bli vanskelig å få tak på. Dette er særlig gjeldende for spredt boligbebyggelse. Vi følger kommunens resonnement på enkelte ting, men har også vanskeligheter med å se helheten og følge tråden på hva som faktisk skal gjelde. Dette henger særlig sammen med utfordringene i bestemmelsene, som vi også ha belyst tidligere. For LNF-spredt boligbebyggelse er det svært krevende å få oversikt. Slik som bestemmelsene er fremstilt, klarer vi ikke å vurdere om og i så fall hvordan våre interesser er ivaretatt. Den uklare fremstillingen i bestemmelsene dreier seg både om generell struktur og oppbygging, samt uklar og skjønnsmessig ordlyd.

Med bakgrunn i dette klarer vi ikke å vurdere planforslaget på dette området tilstrekkelig. Ved at vi ikke kan vurdere om endringen av LNF-spredt boligbebyggelse (nåværende og fremtidig) kan være i konflikt med våre interesser fremmer vi **innsigelse** til bestemmelsene for spredt boligbebyggelse §§



705-709. Vi har vurdert at det vil være for omstendelig å gjøre rede for alle uklarheter i foreliggende innsigelse, men vi anbefaler kommunen å gjennomgå våre merknader i dette brevet, samt vedlagt notat fra juridisk avdeling. Videre ser vi det som hensiktsmessig å ha et dialogmøte om saken. Vi vil i de følgende kapitlene trekke frem noen flere forhold som kommunen kan ta med seg inn i det videre arbeidet.

Nåværende spredt boligbebyggelse (felt LSB) (innsigelse)

Et av kommunens større plangrep er å endre utstrekningen av og hvilke eiendommer som faller innenfor arealformålet for LNF-spredt boligbebyggelse. Fra en gjeldende plan hvor arealformålets utstrekning omfatter større sammenhengende områder, til et formål som er mer fragmentert og har en større spredning rundt i kommunen. Bakgrunnen for foreslått endring er at kommunen har gjennomført en kartanalyse over nåværende spredt boligbebyggelse utenfor tettstedsavgrensningen og arealer i gjeldende kommuneplan for LNF-spredt boligbebyggelse som ikke består av dyrka mark, myr og 100-metersbeltet langs Glomma. Med bakgrunn i dette forstår vi det slik at deler av formålet er ment å ivareta *eksisterende spredt boligbebyggelse*. Formålet har fått feltkode LSB.

Videre har kommunen gjort en analyse av tidligere fradelte eiendommer innenfor arealformålene LNF og LNF-spredt boligbygging i gjeldende arealdel. Disse eiendommene er ikke bebygd, men er fradelt fra 1985 og frem til i dag. Kommunen har utarbeidet en matrise som oppstiller 46 fradelte tomter og en vurdering i ulike kolonner om de er i konflikt med dyrka mark, skog med høy bonitet, kulturminner/-miljøer og mulig kvikkleire. Gjennomgangen viser at fire tomter er i konflikt med dyrka mark og er dermed ikke vurdert videre. De øvrige 42 tomtene har blitt tatt med inn i planforslaget og foreslått avsatt til LNF-spredt boligbebyggelse *nåværende*. For 14 av disse 42 tomtene går det frem at det er nødvendig med en nærmere vurdering og befaring knyttet til landskap, terreng og landbruk for å vurdere eventuell konflikt. De resterende 28 tomtene i analysen er gitt «grønt lys» for utbygging.

Vi stiller spørsmål til hvorfor kommunen har valgt å avsette tomtene som «nåværende» spredt bebyggelse og ikke «fremtidig», da disse per dags dato fortsatt er ubebygd. Vi kan ikke se at disse fradelte arealene hvor flere av områdene ligger som rent LNF-formål i gjeldende plan, og nå foreslås avsatt til LNF-spredt boligbebyggelse *nåværende*, er konsekvensutredet. Foreslått formålsendring må konsekvensutredes på lik linje med andre arealbruksendringer i kommunen. Foreliggende konsekvensutredning er kun utarbeidet for LNF-spredt næringsbebyggelse *fremtidig*. Vi fremmer med dette **innsigelse** til manglende konsekvensutredning for de eiendommer som er foreslått endret fra LNF-formål til LNF-spredt boligbebyggelse. Kommunen har mye kunnskap om disse eiendommene, men det må omsettes til en konsekvensutredning på lik linje som for LNF-spredt boligbebyggelse fremtidig.

Kommunen har gjort en grundig vurdering av hver enkelt tomt, som gir et godt grunnlag i planarbeidet. Samtidig er det en del uklarheter. Vi tenker særlig på vedlagte matriser side 25-27 i delutredningen. Her er det benyttet begrepsbruk som «godkjent for bygging» for de 28 tomtene. Videre er det oppstilt en kolonne som heter «forenklet vurdering, godkjent?», hvor det for de 28 tomtene er fylt inn «ja» og de øvrige 14 tomtene er fylt inn «tja». Flere av eiendommene er som nevnt fradelt langt tilbake til tid. Hele 19 tomter er fradelt før 1989. Vi vil i den forbindelse vise til [Kommunal- og distriktsdepartementet sin tolkningsuttalelse](#) datert 27. mai 2024, hvor det går frem at «En tillatelse til opprettelse av ny grunneiendom betyr ikke i seg selv at man har fått en byggerett.».



Fremtidig spredt boligbebyggelse (felt LSB_F) (innsigelse)

Arealer foreslått til fremtidig spredt boligbebyggelse er konsekvensutredet i delutredningen for spredt boligbebyggelse. Formålet har fått feltkode LSB_F. Vi mener konsekvensutredningen av arealendringene bør vurderes flyttet til selve dokumentet for konsekvensutredning av arealdelen.

Delutredningen for spredt boligbygging viser hva som ligger til grunn for foreslått *kvote på antall nye boliger* som kan oppføres innenfor formålet i planperioden. Det går frem at det foreslås å opprettholde en kvote på 3 boliger tilsvarende gjeldende kommuneplan, men å øke antallet som tillates i planperioden fra 8 boliger per fjerde år som tilsvarer 24 boliger i planperiode, til maksimum 29 boliger i planperioden. Dette er forankret i bestemmelsen § 706.

En ny endring i bestemmelsene er at «boliger» har fått en ny spesifisering og det åpnes opp for eneboliger, eneboliger med sekundærleiligheter eller tomannsboliger, jf. § 707. Ved at kommunen har valgt å benytte ordlyden med maksimumskvote på antall *boliger* og ikke *boenheter*, åpner § 707 for at man kan oppføre 29 boliger, men dersom dette er boliger med sekundærleilighet og tomannsboliger muliggjør det dobbelt antall boenheter, som tilsvarer 58 boenheter. Det er usikkert om dette er helt gjennomtenkt fra kommunens side, eller om det er en tilfeldig blanding av begrepsbruk «bolig» og «boenhet». Vi ser at det generelt blandes hyppig mellom begrepene i delutredningen. Det gjøres rede for at maksimumskvoten på 29 *boliger* i planperioden kommer av kommunens beregning for en befolkningsvekst på 1,3 % og gjeldende regional plan for Østfold mot 2050 som anbefaler at maksimum 10 % av kommunens totale utbygging kan forekomme utenfor tettstedsavgrensningen.

Vi fremmer **innsigelse** til denne innretningen og ber kommunen spesifisere begrepsbruken i plandokumentene, slik at det går klart frem hvor mange *boenheter* det legges opp til, uavhengig av antall boliger og bygningstypologien.

Vi har også behov for en klargjøring av kvoten opp mot allerede fradelte tomter. Kommunen gir en anbefaling til å bytte ut/vurdere nærmere 42 allerede fradelte, men ubebygde tomter (felt LSB). I tillegg er det foreslått avsatt områder til LNF-spredt boligbebyggelse fremtidig (LSB_F) som ikke er fradelte tomter, og tre større områder hvor det stilles det krav til detaljregulering (LSB_1-3). Ved en kvote på maksimalt 29 boliger i planperioden avsetter planforslaget en mye høyere andel potensielle utbyggingsområder enn hva som faktisk kan realiseres i planperioden. Skiptvet har valgt et plangrep som er på detaljnivå på hvilke tomter og mindre avgrensede arealer som foreslås til spredt boligbebyggelse. Vi mener denne ubalansen mellom maksimumskvote og andelen arealer og tomter, *kan* gi en misoppfatning for innbyggere om hva som faktisk er realiserbart innenfor rammene til arealdelen.

Tomtestørrelse

Kommunen har foreslått å ha en retningslinje i § 707 om størrelsesbegrensning på eiendommer i LNF-spredt boligbebyggelse. Tomtestørrelsen kan være mellom 600 m² til 1600 m² uavhengig av ene- eller tomannsbolig. Videre står det at «i enkelte områder kan kommunen etter skjønn godkjenne ned til 500 m² eller øke til maks 1800 m²». Vi vil minne om at en retningslinje ikke er en avslagshjemmel ved en søknad om fradeling. Det er ikke ønskelig å få store boligeiendommer i LNF-spredt, og vi anbefaler at kommunen tilføyer en bestemmelse om plankrav for søknader om fradeling av eiendommer større enn 1600 m². Dermed vil eventuelle større eiendommer måtte fremmes gjennom forslag til en reguleringsplan etter kapittel 12 i plan- og bygningsloven eller søknad om dispensasjon fra plankravet, hvor man i tilstrekkelig grad får vurdert en rekke hensyn og eventuelle virkninger.



Byggegrense mot dyrka mark

Vi ser at det i bestemmelsene er oppstilt krav om byggegrense til dyrka mark, jf. § 709. For allerede fradelte tomter stilles det krav til at boliger skal oppføres minst 10 meter fra dyrka mark. Mens på eiendommer hvor det først kreves fradeling, stilles det krav til at boliger skal oppføres minst 20 meter til dyrka mark.

Vi mener foreslåtte byggegrenser har for kort avstand til jordbruksarealene, og anbefaler at byggegrensene økes. Vi viser til andre landbrukskommuner hvor man har fastsatt at fradeling ikke skal skje nærmere dyrka mark enn 20 eller 30 meter, og oppføring av bolig uten fradeling skal være minimum 35 meter fra dyrka mark.

LNF-formål for spredt næringsbebyggelse (innsigelse)

Bestemmelse § 711 omhandler spredt næringsbebyggelse i LNF-områdene. Vi erkjenner at tomme og ubrukke driftsbygninger kan utgjøre et potensial for verdiskapning, og mener det er positivt at dette omhandles i planforslaget. Vi mener likevel det er forhold ved bestemmelsene som kan utfordre de hensynene som LNF-formålet skal ivareta. Slik vi leser bestemmelse § 711, synes det uklart hvorvidt det åpnes for spredt næringsvirksomhet innenfor alt LNF-areal, eller om dette kun er gjeldende for arealformålene LNF-spredt boligbebyggelse (LSB). Vi kan heller ikke se at endringen ved å åpne for spredt næringsvirksomhet er konsekvensutredet.

Vi mener det er viktig at avgrensning av arealer og utforming av bestemmelser er i tråd med veilederen *Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluftsliv- og reindriftsområder*. Dette innebærer at de aktuelle områdene avgrenses, områdene må konsekvensutredes enkeltvis og samla, interesseavveiningene som er gjort må framgå i en begrunnelse for alle områdene, lokaliseringen må være gjort på en enkel og forståelig måte, omfanget av bebyggelsen må være konkret angitt og de avsatte områdene må omfattes av bestemmelsene. Veilederen klargjør forutsetningene for spredt bebyggelse i kommuneplanens arealdel. Utgangspunktet er at LNF-områder ikke er byggeområder, og at det kun tillates bebyggelse direkte knyttet til landbruk, natur og friluftsliv. Gjennom pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav b) er det åpnet for å tillate spredt bebyggelse i LNF-områder, men det er en betingelse at bebyggelsens omfang, lokalisering og formål er nærmere angitt i planen. Dette innebærer at områder for spredt næring i LNF må angis tydelig i plankartet, og at omfanget må avgrenses i planbestemmelsene. En generell åpning for å etablere næringsvirksomhet innenfor LNF-områdene vil innebære at selve LNF-formålet omdefineres i forhold til det som går fram av pbl. § 11-7. Vi viser også til veilederen H-2401 *Garden som ressurs*. Veilederen har blant annet som hensikt å tydeliggjøre hvilke tiltak som inngår i LNF-formålet og hvordan det kan tilrettelegges for tiltak som faller utenfor LNF-formålet.

Vi kan ikke se at bestemmelsen om spredt næringsvirksomhet er i tråd med plan- og bygningslovens forutsetninger for å tillate spredt bolig- og næringsbebyggelse i LNF-områdene, og fremmer **innsigelse** til bestemmelse § 711.

Naturmangfold (innsigelse)

Det går frem av delutredningen for spredt boligbebyggelse at spredt boligbebyggelse ikke er planlagt på områder hvor det er registrerte naturtyper. Vi viser til kommunens egne kriterier side 15 i boks 2.1 hvor det står følgende:

«Aktuelle kriterier for vurdering av om et område egner seg til LNFR spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse»:



- «arealdisponeringen komme i konflikt med eller gi negativ påvirkning av kvaliteter i landskapet eller verdifulle landskap og kulturmiljøer?»
- «Kan arealdisponeringen påvirke verneområder, truede naturtyper eller leveområder for truede plante- og dyrearter?»

Videre i konsekvensutredningen for spredt boligbebyggelse (fremtidig) står det følgende: «Det er ikke kjente naturverdier. Arealer ligger utenfor utvalgte naturtyper i temakart T1.» Vi ser derimot at det er lagt inn både nye områder som spredt boligbebyggelse og latt være å ta ut områder fra gjeldende plan, selv om de er i konflikt med registrerte naturtyper.

Vi viser til følgende to nye områder med formål LSB_F som er i konflikt med kartlagte naturtyper:

- Leirravine (sårbar naturtype): [Naturbase faktaark](#).
- Leirravine (sårbar naturtype) [Naturbase faktaark](#) (og naturbeitemark [Faktaark - Naturtyper NiN \(miljodirektoratet.no\)](#) og kalkrike alm-lind-hasselskog [Faktaark - Naturtyper NiN \(miljodirektoratet.no\)](#) som ligger innenfor leirravina). Her er det også konflikt med hensynssone «hensyn landskap» H550_01b Solbergdalen.

Vi kan ikke se at de registrerte naturtypene er utredet i konsekvensutredningen eller planforslaget for øvrig. Det er ikke tilknyttet konkrete føringer for hvordan disse skal hensyntas.

Vi mener forslag til spredt boligbebyggelse er i konflikt med de kartlagte naturtypene, og de er ikke tilstrekkelig konsekvensutredet. Vi fremmer **innsigelse** for å ivareta naturtyper.

Vi stiller videre et generelt spørsmål til hvorfor ikke alle områdene for spredt bebyggelse fra gjeldende plan som er i konflikt med registrerte naturtyper er tatt ut av planforslaget. For eksempel er ikke område for LSB ved registrert flomskogmarka/ravinedalen tatt ut, se [Naturbase faktaark](#). Vi vil påpeke at det finnes flere slike eksempler, og ber kommunen om å ta en gjennomgang.

Det legges opp til flere områder for spredt boligbebyggelse, hvor de områdene som ikke er i direkte konflikt med kriterier som dyrka mark, skog av høy bonitet, myr osv. anbefales til ny bebyggelse. Vi vil i denne forbindelse generelt minne om at isolert vil *enhver omdisponering av natur* ha negative effekter på naturmangfoldet, og utbygging av mange små og store områder gir til sammen en «bit for bit»-nedbygging av naturen. Større sammenhengende naturområder er leveområder for arealkrevende arter. Samtidig er «hundremeterskoger» også viktige leveområder for en rekke arter, og kan sørge for at arter kan flytte seg mellom større naturområder i et ellers fragmentert landskap. Flere arter er knyttet til en mosaikk med vekslende naturtyper av skog og kulturlandskap, for eksempel flere truede fuglearter. Størstedelen av kommunen mangler kartlegging av naturmangfold, særlig skog- og kulturlandskapsområdene. Detaljer om kartleggingsbehov i kommunen finnes i denne rapporten: «[Kartleggingsstatus for viktige naturtyper i 32 Viken-kommuner - Status 2021](#)».

Fritidsbebyggelse (innsigelse)

Kommunen har utarbeidet en delutredning for fritidsbebyggelse. Det går frem av utredningen at det er 408 fritidsboliger i Skiptvet. Den største andelen på 339 fritidsboliger ligger i arealer avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende arealplan, mens resterende 69 fritidsboliger ligger i arealer avsatt til rent LNF-formål.

Kommunen har gjort en tilsvarende analyse for ubebygde tomter for fritidsbebyggelse som for fradelte tomter for spredt boligbebyggelse. Det er avdekket 38 ubebygde tomter, hvor tre tomter



vurderes som ikke aktuelle for fremtidig utbygging da disse ligger på dyrka mark eller skog med høy bonitet. De resterende 35 tomtene ligger i områder avsatt til nåværende fritidsbebyggelse.

I delutredningen går det også frem at det er ønskelig å «fortette» arealene avsatt til fritidsbebyggelse eller regulert til fritidsbebyggelse. Det går frem at det er potensiale for 24 nye tomter gjennom en «fortetting».

Videre er det foreslått at et ubebygd område på Myra som er avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende arealplan, avsettes til fremtidig fritidsbebyggelse med krav til detaljregulering. Området ligger i forlengelse av et større område med fritidsbebyggelse og er konsekvensutredet i arealplanen. Vi mener det derimot er lite føringer i bestemmelsene som sier noe om kvaliteten, eller størrelsen på utbyggingen det skal åpnes opp for, jf. bestemmelsene i § 601.

Utover fritidsbebyggelse i arealformål for nåværende eller framtidig fritidsbebyggelse, ligger det som nevnt 69 fritidsboliger i rent LNF-formål. Disse ligger spredt rundt i kommunen. Det er foreslått en endring i bestemmelsene hvor disse fritidsboligene får samme mulighetsrom for utvidelse av BRA/BYA, parkering og uthus/garasje som de fritidsboligene som ligger i arealformål for fritidsbebyggelse, jf. §§ 601-602. Det betyr at de som ønsker å utvide/oppgradere fritidsboligene i rent LNF-formål vil ha krav på tillatelse når de søker om tiltak som ikke er i strid med loven, forskrifter eller arealplanen. Det vil da ikke bli ytterligere involvering av høringsinstanser, som er situasjonen i dag gjennom dispensasjonssøknad. Formålet hvor fritidsbebyggelsen ligger er fortsatt avsatt til rent LNF-formål. Utgangspunktet er at LNF-områder ikke er byggeområder, og at det kun tillates bebyggelse direkte knyttet til landbruk, natur og friluftsliv.

Som for spredt bolig- og næringsbebyggelse er det noe uklart hva som faktisk er rammene for fritidsbebyggelse i forslaget til ny arealplan, og om endringene kan medføre virkninger for blant annet naturmangfold, miljø, landskap, friluftsliv og landbruksvirksomhet. Vi kan heller ikke se at endringene er tilstrekkelig konsekvensutredet. Ved at vi ikke klarer å vurdere om endringen knyttet til fritidsbebyggelse i arealformål for LNF og fritidsbebyggelse kan være i konflikt med våre interesser fremmer vi **innsigelse**.

Tomtestørrelse

Det går frem av bestemmelse § 601 at det er stilt krav til maks tomtestørrelse for fritidsbebyggelse. Vi vil her vise til juridisk notat om at det ikke er anledning for å hjemle bestemmelser om tomtestørrelse. Vi vil videre utfylle med å vise til veilederen *Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur- friluftsliv- og reindriftsområder* hvor det i kapittel 4.2 fremgår følgende:

«Ingen av bestemmelsene i pbl. §§ 11-9 eller 11-11 gir hjemmel til å begrense tomtestørrelsen direkte. Bestemmelsene gir klar hjemmel til å begrense omfanget av en utbygging både gjennom volum, tetthet (min./maks. antall enheter pr. dekar eller tomt) og ved å legge inn byggegrenser. Dersom kommunen ønsker å gi retningslinjer for tomtestørrelse som grunnlag for arbeidet med reguleringsplan, kan den gjøre det.»

Veilederen støtter opp under at det ikke er en juridisk hjemmel til å begrense tomtestørrelsen.

Vannmiljø

Lokalisering og utforming av ny virksomhet må ta spesielt hensyn til vann og arealer langs vassdrag slik at vannmiljø, naturmangfold og rekreasjonsverdier ikke påvirkes negativt.



I regjeringens nasjonale føringer for arbeidet med oppdatering av regionale vannforvaltningsplaner, brev av 19. mars 2019, står det at kommunens arealplanlegging er svært viktig for å nå målet om god tilstand i norsk vann. Under en fjerdedel av vannforekomstene i Skiptvet oppnår i dag miljømålene etter vannforskriften og den regionale vannforvaltningsplanen. Arealdelen skal hindre arealbruk og tiltak som forringere miljøtilstanden eller gjør det vanskeligere å nå miljømålene.

Miljøtilstand i vann har vært tema i konsekvensutredningen for nye arealinnspill og ingen av de foreslåtte inngrepene er vurdert å ha negativ virkning for miljøtilstand. Kommunen har imidlertid ikke redegjort for miljøtilstand eller påvirkning på aktuelle vannforekomster, men henviser til krav i forurensningsloven og ev. kommunens forskrift om minirensesanlegg som begrunnelse for at foreslåtte endringer ikke vil ha negativ virkning. Det er derfor viktig at det er innarbeidet en retningslinje om at det skal tas hensyn til vannmiljø og helhetlig vannforvaltning etter vannforskriften i videre planarbeid, og at planretningslinjene i regional vannforvaltningsplan skal legges til grunn. Vi viser også til våre vurderinger nedenfor knyttet til avløp.

Byggeforbudssone langs vassdrag

Byggeforbudssoner langs vassdrag skal fastsettes ut fra en differensiert forvaltning som tar utgangspunkt i vassdragsverdier, brukerinteresser og arealbruk. Byggeforbudet etter pbl § 11-11 nr. 5 kan knyttes til LNF-områder og områder for bruk og vern av sjø og vassdrag. Store deler av 100-metersbeltet på plankartet omfatter imidlertid LNF-områder.

Vi ber kommunen vurdere bruk av hjemmel og utforming av bestemmelsen nærmere, også muligheten for en ytterligere differensiering med byggeforbud for LNF-områder og områder for bruk og vern av sjø og vassdrag, samt plankrav for områder for bebyggelse og anlegg innenfor byggeforbudssonen. Kommunen bør også vurdere om det er behov for å øke byggeforbudssonen på 20 meter langs innsjøer og bekker, blant annet for et mindre område som omfattes av *Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag*.

Kantvegetasjon og naturmangfold i vann

Vi ser svært positivt på at planforslaget gjennom flere ulike bestemmelser har en klar intensjon om å ivareta vassdrag og vassdragsverdier. Vi viser blant annet til flere bestemmelser som omhandler ivaretagelse av kantvegetasjon langs vassdrag. Ivaretagelse av kantvegetasjon er viktig for å redusere avrenning av næringssalter, fare for elveerosjon og for å ivareta naturmangfold i og langs vassdragene. I *Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv* presiseres viktigheten av gode vegetasjonssoner langs vassdrag.

Vi minner om at Statsforvalteren skal vurdere om det er behov for en dispensasjon fra § 11 i vannressursloven ved fjerning av kantvegetasjon langs vassdrag med årsikker vannføring. Kommunen kan vurdere å ta dette inn under retningslinjene.

Vi ber kommunen gjennomgå ordlyden i bestemmelse § 715 om kantvegetasjon, da denne fremstår som uklar og det er vanskelig å tolke hva som faktisk er intensjonen.

Planbestemmelsen til naturområde i vassdrag viser til kart T1 med blant annet verdifulle naturtyper knyttet til vann, herunder evjer, bukter og viker, viktig bekkedrag og dammer med amfibier. På plankartet savner vi imidlertid avmerket naturtypen evjer, bukter og viker ved Vidnesåa (svært viktig) og Bråtenesevja (viktig) som naturområde i vann.



Overvann og snø

Klimaendringer og arealendringer med harde flater fører til utfordringer for vannmiljøet, blant annet økte mengder overvann og fremmedvann til avløpsanlegg, økt erosjon, flom, skred og behov for forebyggende og avbøtende tiltak. Det er derfor viktig med bestemmelser om håndtering av overvann basert på naturbaserte løsninger og åpne vannveier. Vi ser svært positivt på at det i den forbindelse står at bekkelukkinger om mulig skal åpnes. Dette er i tråd med overordnede føringer. Vi kan ikke se at eventuelle behov for utredninger og arealmessige avklaringer arealer for deponering av snø er omtalt i planforslaget, men legger til grunn at dette har vært vurdert i planprosessen. Overskuddssnø kan ha negative påvirkninger dersom det deponeres i sårbare områder, og vi er opptatt av at det etableres gode løsninger som sørger for at utslipp skjer under kontrollerte forhold. Det er derfor viktig med arealmessige avklaringer for å finne gode løsninger for håndtering av snø.

Støy

Det er positivt at kommunen har eget støysonekart til kommuneplanen som viser rød og gul støysone i henhold til støyretningslinjen T-1442/2021. Vi kan derimot ikke se at støysonene vises i plankartet, verken PDF-versjonen med alle hensynssoner eller det digitale plankartet. Vi har forståelse for at det kan bli uoversiktlig med mange hensynssoner på en PDF-versjon av plankartet, og at man derfor skiller enkelte temaer ut til egne temakart. Det må derimot være anledning for å finne alle hensynssonene på det digitale plankartet, hvor man kan skru av/på det laget man ønsker å se. Vi ser at i gjeldende kommuneplan ligger støysonen rundt Trialbanen inne i det digitale plankartet.

I planbestemmelse § 403 vises det generelt til støyretningslinjen T1442/2021 med begrepsbruken «til enhver tid gjeldende». Vi viser til vedlagt notat fra juridisk avdeling hvor det presiseres at det ikke kan benyttes en generell henvisning til veiledere/normer med begrepet «den til enhver tid gjeldende». Det går også frem eksplisitt av støyretningslinjen at «det skal tas inn konkrete og entydige bestemmelser til kommuneplanen, slik at de legger tydelige føringer for reguleringsplan og byggesak». Vi anbefaler kommunen om å ta inn konkrete tabeller med grenseverdier som er relevant.

Det går frem av støybestemmelsen § 402 at det er egne støysoner for skytebanen Bergsåsen (felt IDR3) og Trialbanen (felt IDR2). Vi kan derimot ikke se at det er lagt inn en egen støysone for skytebanen Hestehagen (felt IDR1).

Vi ser at det er lagt til rette for spredt boligbebyggelse *nåværende*, som inkluderer ubebygde fradelte tomter og spredt boligbebyggelse *fremtidig* innenfor hensynssonen for støy rundt skytebanen Bergsåsen. En fremtidig utbygging her vil ikke være i tråd med bestemmelsene for skytebanen i § 402, hvor det står at det innenfor støysonen ikke tillates etablering av «støyfølsom bebyggelse». Vi anbefaler at utbyggingsmulighetene avgrenses til å gjelde utenfor støysonen.

Landbruk

Skiptvet er en viktig landbrukskommune, med store, høyproduktive jordbruksarealer. Slike arealer er velegnet til matkornproduksjon, og ivaretagelse av disse arealene er avgjørende for fremtidig matforsyning og matberedskap. Vi vil berømme kommunen for å vektlegge jordvern hensyn i planbestemmelsene og for ikke å legge ut nye boligområder på dyrka og dyrkbar jord. Vi har også forståelse for de utfordringene det fører med seg å planlegge for vekst og utvikling i en kommune med svært mye produktivt landbruksareal.

Statlige og regionale føringer for jordvern har blitt vesentlig innskjerpet siden Skiptvet sist reviderte sin kommuneplan. Dette senest nå i 2023, når Stortinget vedtok en revidert nasjonal



jordvernstrategi. Jordvernstrategien setter som mål at årlig omdisponering av dyrka jord skal begrenses til under 2 000 dekar pr. år på landsbasis. Dette utgjør en innstramning på 1 000 dekar pr. år sammenlignet med det tidligere målet på 3 000 dekar. Kommunene har et særlig ansvar for å følge opp nasjonal jordvernstrategi i arealplanleggingen. At jordvernålet innskjerpes til maksimalt 2 000 dekar årlig innebærer at hver enkelt kommune har et svært lite handlingsrom til å omdisponere jordbruksareal til andre formål, fordi det fortsatt er forventet tap av mye dyrket og dyrkbar jord til store infrastrukturprosjekter. Omdisponering av dyrket og dyrkbar jord bør bare vurderes i tilfeller hvor samfunnsnytt er svært stor. Tidligere avsatte byggeområder på dyrket jord bør vurderes endret til LNF-formål. I tillegg bør alltid alternative lokaliseringer om mulig velges og kommunen må vurdere fortetting og ombygging/transformasjon i byggesonen før jordbruksarealer vurderes nedbygd. Vi vil understreke at jordvernålet ikke er ment som en kvote som skal fordeles på hver enkelt kommune.

Skiptvet har fremdeles uregulerte arealer med dyrka og dyrkbar jord avsatt til utbyggingsformål i gjeldende arealdel. Vi viser i denne sammenheng til brevet *Matjord og arealplanlegging i kommunane* fra Landbruks- og matdepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet, datert 22. januar 2024. Brevet understreker betydningen av jordvern i et beredskapsperspektiv, og gir en tydelig oppfordring til kommunene om å vurdere tilbakeføring av utbyggingsområder til LNF-formål ved rullering av arealplaner. Vi anbefaler kommunen å ytterligere vurdere eksisterende byggeområder på dyrka jord på nytt og i lys av dagens innskjerpede jordvernføringer.

Friluftsliv og barn og unge

Det er utarbeidet en delutredning om friluftsliv. Det går frem av delutredningen at det er gjennomført medvirkning med barn og unge om friluftsliv de utøver og hvilke områder de benytter. Kartleggingen og medvirkningsarbeidet har resultert i oppdatering av temakart for friluftslivsområder. Kartet er ikke juridisk bindende, men skal brukes som grunnlag i søknader for å sikre at viktige friluftsområder ivaretas. Det går frem av konklusjonen i delutredningen at arbeidet skal benyttes videre inn i mer detaljert kartlegging etter føringer fra Østfold fylkeskommune. Et grep som løftes frem er at det skal vurderes mulige tiltak for funksjonell parkeringsplass, verdisetting av stier og generell bruk for de med fysisk funksjonsnedsettelse.

Vi savner derimot at arbeidet ikke har ført til noen konkrete plangrep for barn og unge ut fra tema som kommer frem av medvirkningsarbeidet. Det kan oppleves som at medvirkningsarbeidet ikke fører til noe. Vi hadde ønsket at kommunen i arealdelen hadde vurdert sikring av nye eller utvidelse av eksisterende friluftsområder, eller en forbedring av eksisterende friluftsområder. Barn og unge er opptatt av å kunne gå eller sykle til områdene, som viser viktigheten av tilgjengelige områder nært der folk bor. Barn og unge er også spurt om hva de trenger i Skiptvet, hvor svarene dreier seg om alt fra steder de kan være aktive, henge, til konkrete funksjoner som sitteplasser, klatretau, skaterampe og fiskeplasser. Ved at det gjennomføres et slikt medvirkningsarbeid med konkrete spørsmål, kunne kommunen med fordel vært tydeligere på hvordan innspillene skal benyttes videre.

Vurderinger og innsigelser knyttet til konkrete arealendringer

Innspill 1: Vamma, Askimveien – LNF-formål til fremtidig næringsformål (innsigelse)

Innspillsområdet utgjør 22,6 dekar, hvorav hoveddelen i dag er klassifisert som fulldyrka jord. Området inngår i reguleringsplan for Vammes massedeponi. Arealet var tidligere skogkledd, men er i dag dyrket opp og tatt i bruk til jordbruksformål. Dette i tråd med reguleringsbestemmelsene for massedeponiet. I konsekvensutredningen er innspillet gitt gul/noe negativ konsekvens for temaet jordressurser. Det refereres til en landbruksfaglig vurdering og opplyses om at arealet stedvis har



tynt jorddekke og har antatt lavt avlingspotensial. Det går fram av konsekvensutredningen at arealet ble befart 1. august 2023, og klassifisert som fulldyrka jord i markslagskartet AR5.

Arealinnspillet vil medføre varig nedbygging av nær 20 dekar fulldyrka jord. Vi mener dette er i direkte konflikt med statlige jordvernforinger og vanskeliggjør Stortingets mål om å begrense årlig omdisponering av dyrka jord til under 2 000 dekar pr. år. Vi bestrider ikke kommunens vurdering om at arealet har begrenset avlingspotensial. Det er imidlertid nylig klassifisert som fulldyrka jord, og eventuell omdisponering må følgelig vurderes deretter. I reguleringsbestemmelsene for Vamnes massedeponi går det fram at arealet skal kunne nyttes som landbruksareal etter endt deponidrift, og at det innenfor dette området skal etableres et matjordlag av minimum 40 cm dybde. Ettersom området i dag framstår som grunnlent og med lavt avlingspotensial kan det synes som om reguleringsbestemmelsene for massedeponiet ikke er tilstrekkelig etterkommet. Erfaringsmessig kan det være krevende og kostbart å oppnå gode avlingsnivå på tidligere massedeponier. Ofte vil det imidlertid være mulig å oppnå bra resultat, forutsatt at det gjennomføres planmessig og basert på agronomiske vurderinger og fagkunnskap. Det er problematisk om dagens avlingspotensial på arealet skal tjene som argument for at området bør omdisponeres til næringsformål. Omdisponering vil være i strid med tidligere planvedtak og intensjoner for området, og bidra til å undergrave legitimiteten ved andre reguleringsplaner som har tilsvarende bestemmelser om tilbakeføring. Vi mener det også bør ligge til rette for å forbedre dyrkingsforholdene på stedet, noe som vil være umulig ved en eventuell nedbygging.

Arealet har en noe isolert beliggenhet og vi kan ikke se at en utvikling her er i tråd med anbefalingene i *Regional plan for Østfold mot 2050* om ABC-prinsippet med «rett virksomhet på rett plass». Prinsippet dreier seg om å redusere transportbehovet og at arbeidsplasser skal lokaliseres ut fra tilgjengelighet og besøksfrekvens. I plandokumentene går det frem at kommunen har en stor bredde i ønsker for hva eiendommen skal utvikles til, her nevnes både næringsområde til forretning, kontor, lager og solkraftanlegg/datasenter.

Vi mener arealinnspillet er i strid med nasjonale jordverninteresser og føringene for samordnet areal- og transportplanlegging, og fremmer derfor **innsigelse** til denne delen av planforslaget.

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

Vi ser frem til videre arbeid med kommuneplanen for Skiptvet kommune, og imøteser videre dialog med kommunen i arbeidet med forslag til ny arealdel.

Med hilsen

Gunhild Dalaker Tuseth
direktør
klima- og miljøvernavdelingen

Eli Kristin Nordsiden
seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Innsigelsene som fremmes er godkjent av avdelingsdirektør for landbruk og direktør for samfunnssikkerhet og beredskap.



Medsaksbehandlere:

Celine Kiernan (samfunnssikkerhet og beredskapsavdelingen)

Trygve Westrum Solem (landbruksavdelingen)

Lise Økland (vannmiljø)

Anne Helene Grini (avløp)

Toril Hasle (naturforvaltning)

Anne Danielsen Haugland (juridisk avdeling)