

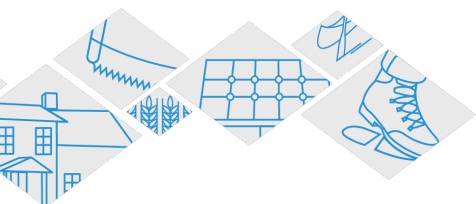
Forslag til planbeskrivelse

Kommuneplanens arealdel 2026-2038



Innholdsfortegnelse

Forord	2
1 Innledning	2
1.1 Nasjonale og regionale interesser.....	3
1.2 Kommunale føringer for planarbeidet.....	4
2 Planprosess og medvirkning	5
2.1 Organisering og fremdrift	5
2.2 Forslag til arealendringer og uttalelser	5
3 Plangrep i kommuneperspektiv	6
3.1 Innledning.....	6
3.2 Klima	7
3.3 Energi.....	8
3.4 Natur	8
3.4.1 Bakgrunn.....	8
3.4.2 Naturregnskap.....	9
3.4.3 Naturrestaurering	10
3.5 Planvask.....	10
3.6 Vannkvalitet	10
3.7 Jordvern	11
3.8 Kulturmiljø	11
3.9 Større ansvar og strammere rammer	12
3.9.1 Demografi og tjenestetilbud.....	12
3.10 Boligreserve – potensial og usikkerhet i utbygging.....	13
3.11 Næring.....	14



3.12 Spredt boligbygging	15
4 Plangrep i lokalsamfunnsperspektiv	16
4.1 Bakgrunn	16
4.1 Aurskog	16
4.2 Bjørkelangen	17
4.3 Løken	17
4.4 Hemnes	18
4.5 Setskog	18
4.6 Rømskog	19
4.7 Departementets innsigelsesavgjørelse i 2021	19
4.8 Oppsummering av plangrep.....	20
5 Arealregnskap	20
6 Andre plangrep	20
6.1 Andre prioriterte formål	21
6.2 Reguleringsplaner	21
6.3 Hensynssoner.....	22
6.4 Tekniske endringer i arealplankartet	22
7 Kommentar til planbestemmelser	23
7.1 Innledning	23
7.2 §1.1 Kommentar til gjeldende planer	23
7.3 §1.2 Kommentar til plankrav	24
7.4 §1.3 Kommentar til utbyggingsavtale	24
7.5 §1.4 Kommentar til teknisk infrastruktur	25
7.6 §1.5 Kommentar til utforming av byggeområder	25
7.7 §1.6 Kommentar til miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap	26



7.8 §1.7 Kommentar til forhold som skal avklares og vurderes i reguleringsplanprosesser	27
7.9 §2 Kommentar til arealformål bebyggelse og anlegg	27
7.10 §2.2 Kommentar til sentrumsformål	27
7.11 §2.3 Kommentar til arealformål råstoffutvinning	28
7.12 §2.4 Kommentar til arealformål næringsbebyggelse	28
7.13 §2.5 Kommentar til arealformål solkraftanlegg	28
7.14 §3 Kommentar til grønnstruktur.....	29
7.15 §4 Kommentar til LNF-formål.....	29
7.16 §6 Kommentar til hensynssoner.....	33
7.17 Kommentar til planbestemmelser som er tatt ut	35

Forord

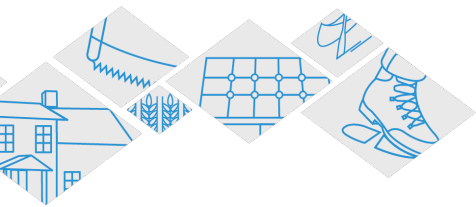
Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan som fastsetter framtidig arealbruk i kommunen med bindende virkning, jf. plan- og bygningsloven § 11-6. Planen er juridisk bindende for nye tiltak og utvidelser av eksisterende tiltak. Plan- og bygningslovens formålsparagraf slår fast at loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Arealdelen gir rammer for utarbeidelse av mer detaljerte planer for enkeltområder, og danner grunnlag for vedtak i enkeltsaker. Den skal også sikre at arealdisponeringen følger opp mål og prioriteringer i kommuneplanens samfunnsdel og nasjonale føringer for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel vedtas av kommunestyret, jf. plan- og bygningsloven § 11-5. De sentrale dokumentene i arealdelen er plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse, konsekvensutredning og ROS-analyse.

1 Innledning

Kommuneplanens arealdel er kommunens viktigste styringsdokument for arealbruken i kommunen. Arealdelen bygger på kommuneplanens samfunnsdel og nasjonale og regionale føringer, og skal bidra til å følge opp kommunens mål for utvikling av lokalsamfunn, næringsliv og tjenester. Planen avveier hensynet til utbygging og verdiskaping opp mot viktige interesser knyttet til naturmangfold, jordvern, kulturmiljø og samfunnssikkerhet.



Aurskog-Høland er en stor jord- og skogkommune med spredt bosettingsmønster og flere tettsteder. Planen legger derfor til grunn en utvikling som både ivaretar natur- og landbruksressurser og legger til rette for bosetting og aktivitet i hele kommunen.

De tidligere kommunene Aurskog-Høland og Rømskog ble slått sammen til Aurskog-Høland kommune i 2020. Før kommunesammenslåingen vedtok både tidligere Rømskog og Aurskog-Høland kommuneplanens arealdel i 2019. Disse to skal nå bli én.

Planbeskrivelsen beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt hvilke vurderinger som har ført fram til planen som blir foreslått, og er ment å være et støtte- og forklaringsdokument til plankart og planbestemmelser. I slutten av dokumentet er det samlet forklaring av planbestemmelsene; hva som er hensikten med bestemmelsene og hvordan disse er tenkt praktisert.

Plankartet viser blant annet områder for boliger, næring og tjenesteyting, og landbruks-, natur- og friluftsområder. Plankartet viser også viktige hensyn som må ivaretas. Planbestemmelsene består av forbud- og påbudsbestemmelser, og er sammen med plankart og planbeskrivelsen juridisk bindende.

Konsekvensutredningen belyser og vektet innspill til planen for konsekvenser for miljø og samfunn.

Alle foreslåtte utbyggingsområder er vurdert gjennom risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for å identifisere potensielle farer og avdekke forhold som kan ha betydning for arealbruken.

1.1 Nasjonale og regionale interesser

Kommuneplanen bygger på overordnede føringer gitt i kommuneplanens samfunnsdel og gjennom statlige og regionale planer og retningslinjer. Videre skal Aurskog-Høland bidra til å oppfylle FNs bærekraftsmål.

Planarbeidet med kommuneplanens arealdel er forankret i plan- og bygningsloven og nasjonale føringer for arealplanlegging. De viktigste føringene er nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, statlige planretningslinjer (SPR), relevant sektorlovverk og statlige faglige veiledere. I tillegg til regional plan for areal- og transport som er under revisjon.

Samlet gir disse føringene for hvordan hensyn til blant annet klima, naturmangfold, jordvern, samfunnssikkerhet og bærekraftig arealbruk skal ivaretas i planleggingen.

For Aurskog-Høland, som er en stor jord- og skogkommune, er det særlig viktig å balansere hensynet til arealutvikling opp mot bevaring av naturressurser, landbruksarealer og økosystemer, samt å tilpasse arealbruken til et klima i endring.



1.2 Kommunale føringer for planarbeidet

Aurskog-Høland skal være en moderne, framtidsrettet og attraktiv kommune som tar vare på natur- og kulturarv, og sikrer innbyggerne et likeverdig og godt offentlig tjenestetilbud av høy kvalitet.

Arealstrategien er et langsiktig og overordnet dokument, som fastlegger prinsippene for kommunens arealforvaltning. Den binder samfunnsdelen og arealdelen sammen. Arealstrategien fastsetter hovedlinjer for hvordan kommunen bør utvikle seg, uten at konkrete arealsspørsmål er framtreddende.

Aurskog-Høland kommune skal bidra til en bærekraftig utvikling, hvorav kommuneplanens arealdel er ett av verktøyene for dette. Bærekraft kan defineres innen tre dimensjoner:

- *Sosial bærekraft* handler om samfunn preget av tillitt, trygghet, tilhørighet og tilgang til goder som arbeid, utdanning og gode nærmiljøer.
- *Økonomisk bærekraft* innebærer blant annet forvaltning av ressursene i et langsiktig perspektiv.
- *Miljømessig bærekraft* sikrer økosystemene og deres evne til å opprettholde naturmangfold, levere rekreasjonsområder, matproduksjon, håndtering av overvann m.m. ved å sikte mot sirkulær økonomi utnytter vi naturressursene og produkter så lenge som mulig, i et kretsløp der færrest mulig ressurser går tapt.

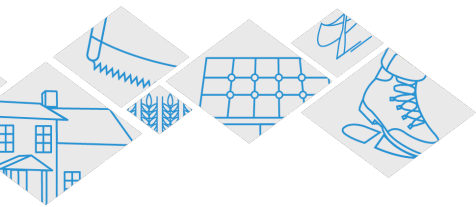
For å nå kommunens mål for samfunnsutviklingen og sikre en bærekraftig økonomi og arealforvaltning, er det viktig med en tydelig prioritering av utbyggingsområder, samt vurdere fremtidig arealbehov på nytt.

Samfunnsdelen av kommuneplanen har definert tre hovedmål for utvikling av kommunen:

Det første hovedmålet er at Aurskog-Høland skal være en moderne, framtidsrettet og attraktiv kommune. Det innebærer å skape gode steder å vokse opp, bo, arbeide og besøke i hele kommunen. Det betyr også å utvikle Bjørkelangen som kommunens sentrale møtested, som kommunens administrative, kulturelle samt handels- og servicemessige tyngdepunkt. Det handler også om å oppnå arealeffektive, sentrumsnære utbyggingsområder, samtidig som man ønsker å ivareta eksisterende bebyggelse.

Neste delmål er å sikre innbyggere et likeverdig og godt offentlig tjenestetilbud av høy kvalitet, som bygger videre på å ta vare på, men også videreutvikle bosettingsmønsteret i kommunen. Aurskog-Høland skal ha gode hverdagsliv med like muligheter, og redusere forskjeller i levekår og helse til innbyggerne.

Siste hovedmål handler om å ta vare på natur- og kulturarv. I det ligger det å begrense nye utbyggingsområder på dyrka og dyrkbar jord, samt i store sammenhengende utmarksområder. Dersom konflikter med andre samfunnsinteresser oppstår, skal man tilstrebe å benytte areal av lav bonitet og fjellgrunn for å minimere tap av natur. Aurskog-Høland er også en aktiv skog- og jordbrukskommune, og arealstrategien skal hensynta velfungerende økosystem, redusere klimagassutslipp og tilpasse samfunnet



til klimaendringene. Allerede brukte eller «grå» arealer skal vurderes før urørte arealer.

2 Planprosess og medvirkning

2.1 Organisering og fremdrift

Kommunestyret er kommunens arealplanmyndighet og vedtar kommuneplanens arealdel. Kommuneplanutvalget som ble opprettet ved revisjon av samfunnsdelen av kommuneplanen, ble videreført for arbeidet med arealdelen. Det har kun vært ett møte i kommuneplanutvalget i denne runden.

Planprogrammet for kommuneplanen ble lagt ut til offentlig ettersyn 05.09.2022 (sak 98/22) med høringsfrist 30.10.2022, og fastsatt 21.11.2022 (sak 101/22). Programmet har vært felles for både samfunnsdelen og arealdelen.

I oppstartsaken for arealdelen 18.09.2024 (sak 61/24) ble det presisert hvilke rammer og arealreserver som skulle belyses i revisjonen. Dette omfattet kartlegging av avsatte byggeområder uten reguleringsinitiativ, dialog med grunneiere om mulig reguleringsinitiativ, samt vurdering av arealer i konflikt med dyrka eller dyrkbar jord, karbonrike arealer og områder med verdifulle naturverdier.

Kartleggingen har dannet grunnlag for å vurdere behovet for nye og eksisterende utbyggingsområder, og for eventuelt å endre arealformål til landbruks-, natur- og friluftformål (LNF).

Det ble varslet oppstart av planarbeidet i perioden 07.10.2024 til 01.12.2024. Høringen ble kunngjort på kommunens nettside, sosiale medier, og på trykk i Indre Akershus Blad. Offentlige instanser, lag og foreninger fikk varsel via brev. Ved varsel om oppstart av planarbeid ble det åpnet for å komme med forslag til endret arealbruk i kommunen.

Våren 2025 ble det lagt til rette for bred medvirkning med innbyggermøter på Aurskog, Bjørkelangen, Løken, Hemnes, Setskog og Rømskog.

Barn og unges kommunestyret uttalte seg til planarbeidet under sitt møte den 13.03.2025 med både politikere og administrasjon til stede.

Den 18.03.2025 ble det holdt politisk verksted med søkelys på natur i forbindelse med at Aurskog-Høland som én av 8 kommuner i Norge er med i et KS-prosjekt utført av Asplan Viak, for å løfte temaet naturhensyn i arealplanleggingen.

2.2 Forslag til arealendringer og uttalelser

I høringsperioden kom det inn totalt 39 forslag til endret arealbruk. I tillegg har kommunedirektøren fremmet 105 egne endringsforslag. Alle forslagene er



konsekvensutredet, og forslag til nye utbyggingsområder er også vurdert gjennom ROS-analyse.

Arbeidet med å utrede forslagene har vært ressurskrevende, og er gjort kun med interne ressurser. Kommunen har valgt å fremme og utrede et betydelig antall forslag til endret arealbruk som går på tilbakeføring til LNF-formål. Dette er én av mange forventninger fra nasjonale og regionale myndigheter, og Miljødirektoratet har gitt kommunen økonomisk tilskudd i dette arbeidet.

Kommunedirektørens vurderinger og anbefalinger til de konkrete endringsforslagene er samlet i et eget vedlegg.

3 Plangrep i kommuneperspektiv

3.1 Innledning

I revisjonen av kommuneplanens arealdel er det lagt vekt på tydelige plangrep som følger opp kommuneplanens samfunnsdel, kommunens arealstrategi og utviklingstrekk i kommunen.

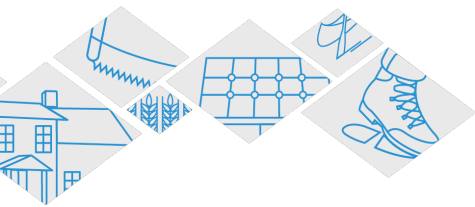
For Aurskog-Høland innebærer dette at planen skal bidra til å utvikle steder som er gode å bo, leve, jobbe og besøke, uten at det går på bekostning av natur- og klimahensyn. Dette omfatter både fysisk utforming av lokalsamfunnene, sosial infrastruktur, tilgjengelighet og mulighet for bevegelse. Stedene skal oppleves som attraktive og ha kvaliteter som gir trivsel, trygghet, inkludering og gode oppvekstsvilkår.

Hovedgrepet er å utvikle attraktive og framtidrettede tettsteder gjennom en mer konsentrert og bærekraftig arealbruk. Dette innebærer å prioritere fortetting og transformasjon innenfor eksisterende tettsteder, særlig Bjørkelangen og Aurskog, framfor å åpne nye utbyggingsområder i randsonene.

En slik strategi bidrar til å redusere behovet for å bygge ned natur- og landbruksarealer, og må sees i sammenheng med gjennomgangen av utbyggingsområder som er i konflikt med blant annet dyrka og dyrkbar jord, myr og andre viktige naturverdier. Samtidig legger den til rette for funksjonelle tettsteder med god mobilitet, både internt og mellom tettstedene, og med korte avstander til tjenester og tilbud.

Det er i arbeidet med kommuneplanen gjort en gjennomgang av eksisterende arealreserver. Områder som ikke er regulert eller vurderes som lite realistiske i planperioden, er i flere tilfeller foreslått tatt ut eller tilbakeført til LNF-formål. Dette bidrar til en mer realistisk plan og gir tydeligere prioriteringer for utviklingen fremover.

Videre er det lagt vekt på å styrke jordvern og naturhensyn i planforslaget. Utbygging styres i størst mulig grad bort fra dyrka og dyrkbar jord, og det tas hensyn til viktige natur- og friluftsområder.



Planforslaget følger opp kommunens arealstrategi ved å konsentrere arealkrevende næringsvirksomhet til prioriterte områder, særlig i Aurskog. Dette vil bidra til samlede næringsmiljø og bidrar til å redusere transportbehovet. Samtidig videreføres og tydeliggjøres eksisterende næringsområder, og mulighet for næringsutvikling i sentrumsområdene.

Planforslaget legger også til rette for en mer samordnet areal- og transportutvikling. Utbygging lokaliseres slik at den støtter opp under eksisterende infrastruktur og bidrar til redusert transportbehov og grønnere mobilitetsformer.

Planforslaget følger også opp arealstrategien ved å legge til rette for utvikling i alle deler av kommunen. At det legges opp til positiv utvikling i alle deler av kommunen, endrer ikke hovedbildet - den største veksten fortsatt vil skje tilknyttet kommunens største tettsteder. At det største utviklingsvolumet kommer i kollektivaksen, vil muliggjøre ønsket utvikling i de mindre stedene i kommunen, samtidig som nasjonale og regionale målsetninger om transporteffektiv arealutvikling kan oppfylles.

Samlet sett bidrar plangrepene til å utvikle Aurskog-Høland i en mer bærekraftig retning, med tydelig prioritering av eksisterende tettsteder, mer effektiv arealbruk og bedre ivaretagelse av jordbruks- og naturressurser.

3.2 Klima

Staten forventer at kommunene planlegger helhetlig for å nå klima- og miljømålene Norge har forpliktet seg til. Aurskog-Høland kommune har også fastsatt egne mål for å bidra til dette. Hvordan kommunen disponerer arealene sine framover er derfor en sentral del av kommunens ansvar.

I dette planforslaget er det særlig lagt vekt på å redusere klimagassutslipp, ta vare på naturens evne til karbonopptak og sikre god vannkvalitet. Dette innebærer blant annet å unngå unødig nedbygging av natur- og myrområder, sikre større sammenhengende naturområder og grønnstruktur, samt legge til rette for et utbyggingsmønster som reduserer transportbehovet. Nye byggeområder lokaliseres så langt som mulig nær sentrumsfunksjoner, kollektivtilbud og gang- og sykkelveier. Gjenbruk av arealer og bygninger er viktig grep for å få til sirkulær bærekraft. Hensynet til vannkvalitet er ivare tatt ved blant annet å unngå utbygging i kantsoner langs bekker, elver og innsjøer.

Planforslaget er også et resultat av en omfattende planvask, med tilskudd fra Miljødirektoratet. En rekke områder som tidligere har vært avsatt til utbyggingsformål, men som ikke er blitt realisert, foreslås nå omdisponert til LNF-formål eller grønnstruktur. Gjennom disse grepene bidrar kommunen aktivt til å nå nasjonale og lokale mål for klima og natur.



3.3 Energi

Kommunene har et spesielt ansvar innen omstilling av energisystemet og forvaltning av arealer og natur. Aurskog-Høland kommune har store arealer med natur, som er viktige for både binding og lagring av karbon og andre økosystemtjenester.

Omstilling av energisystemet i samfunnet betyr å dreie fra å være basert på fossil energi til å være basert på fornybar energi. Denne omstillingen må skje samtidig som naturen tas vare på og natur restaureres.

Økt produksjon av fornybar energi kan i praksis skje på fire måter, 1. effektivisering av dagens produksjon, 2. utbygging av ny produksjon, 3. endret energibruk (ikke bruke elektrisitet til oppvarming) og 4. energieffektivisering

Det er betydelig potensial i produksjon / frigivelse av fornybar energi uten behov for endret arealbruk eller å bygge ned natur. Dette gjelder energieffektivisering/ENØK, bruk av geovarme/varmepumpe, bruk av bioenergi og produksjon av solenergi på allerede brukte arealer. Om dette potensialet tas ut, tyder utredninger på at $\frac{2}{3}$ av dagens årlige energiforbruk nasjonalt kan dekkes med dette.

Når arealer skal velges for utbygging for ny energiproduksjon må de velges ut fra verdien de har. I første omgang bør arealer som allerede er i bruk (såkalte grå arealer) velges.

Kart med oversikt over grå arealer er laget, et grovmasket [kart fra Miljødirektoratet](#) og et mer detaljert kart som viser aktuelle grå [arealer som er aktuelle for solkraftproduksjon](#) fra Akershus fylkeskommune. Disse kartene og analysene dokumenterer at det finnes et stort uutnyttet potensial for solkraft i arealer som allerede er tatt i bruk.

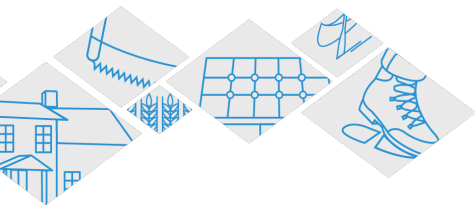
I planarbeidet er det kommet inn forslag til arealendringer for større solkraftverk, med konkrete forslag i Prestegårdsskogen, Øvre Killingmo og langs Tertittlinna på Aurskog og Komnesmåsan på Bjørkelangen. I planforslaget som legges frem er hensynet til bevaring av natur tillagt stor vekt.

3.4 Natur

3.4.1 Bakgrunn

Naturen gir oss mange livsviktige naturgoder (økosystemtjenester). Aurskog-Høland kommune har store og viktige naturarealer. I henhold til nasjonale og egne målsetninger om naturforvaltning, er det viktig å både ta vare på natur og restaurere natur.

Naturarealene er grunnlaget for både menneskers og andre arters leveområder, på land, på vann og under vann. Leveområdene påvirkes av hvordan vi bruker arealene. Areal er en begrenset ressurs. I arealplanleggingen skal kommunene i første rekke



unngå å bygge ned natur, dersom natur må bygges ned skal man gjennomføre avbøtende tiltak og man skal restaurere natur og også kompensere for natur som ødelegges.

Aurskog-Høland er en våtmarkskommune, med flere hundre større innsjøer og mindre skogsvann, samt elver og bekker og myrer og våtmarker av ulike slag. Vann er overalt, påvirkes av alt og er livsviktig. Vann og våtmarker er viktige typer natur å ta vare på og restaurere.

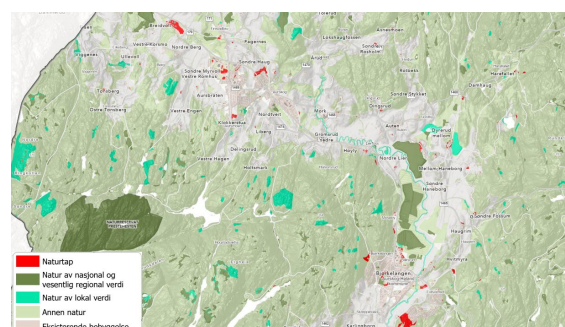
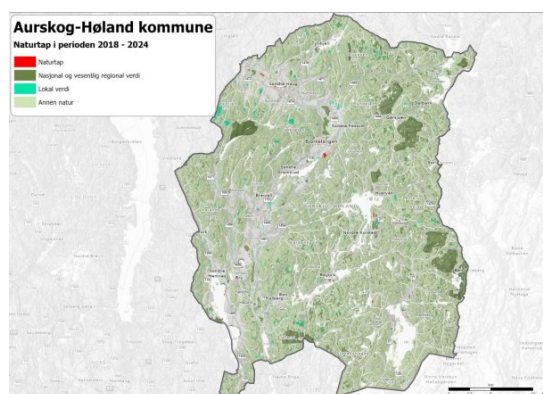
I Aurskog-Høland har vi mye natur. Mye av naturen er intakt, med noe som er juridisk vernet, men mye som er drivverdig skog. Det er rundt 40 % av skogen som ligger mer enn 250 m fra menneskelige inngrep. Men også skog langt fra bygningstekniske strukturer er påvirket, for eksempel er flere torvmyrer i disse inngrepsfrie områdene grøftet.

3.4.2 Naturregnskap

Et naturregnskap gir informasjon om hva slags natur en kommune har, hva slags tilstand naturen er i og hvilke goder naturen (økosystemene) gir, samt hvordan dette utvikler seg over tid. Naturregnskapet er et forvaltningsverktøy for å ta bedre valg for å ta vare på naturen når vi legger planer for arealbruk og tar beslutninger om utviklingen av samfunnet.

Grunnleggende kunnskap om naturen i Aurskog-Høland kommune er samlet i interkommunal plan for naturmangfold ([Naturmangfoldplan](#)), med supplerende data fra [SSB](#), [fylkeskommunalt areal- og naturregnskap](#) og [KS areal- og naturregnskap](#). Vi er i prosess med å bygge opp et fullstendig naturregnskap. Se eget vedlegg for mer informasjon.

Gjennom KS sitt pilotprosjekt for naturregnskap viser en rapport utarbeidet av Asplan Viak at Aurskog-Høland kommune har bygget ned 1100 daa med natur i perioden 2018 – 2024, hvorav 15 daa av denne naturen er av nasjonal eller vesentlig regional verdi. Nedbyggingen er i gjennomsnitt 150 daa per år.





Figur 1: Oversikt over nedbygget natur – kartutsnitt til venstre viser hele kommunen, mens til høyre ser vi tettstedene Aursmoen og Bjørkelangen. Kilde er analyse i [KS areal- og naturregnskap](#).

3.4.3 Naturrestaurering

Aurskog-Høland kommune har over flere år bygget opp kunnskap om hvilke naturtyper det er særlig viktig å ta vare på og restaurere. Målet er å styrke naturens egne funksjoner, som for eksempel flomdemping, rensing av vann, karbonlagring, rekreasjon og biologisk mangfold.

Arbeidet er blant annet rettet mot grøftede myrer, bekker som er lagt i rør, og kantsoner langs vann som mangler vegetasjon. Med bakgrunn i dette [kunnskapsgrunnlag](#) arbeider kommunen systematisk med naturrestaurering i samarbeid med forskningsmiljøer, andre offentlige aktører og private. Etableringen av Kjelleengene våtmark er ett eksempel på dette. Andre eksempler er planting av trær langs elver og bekker, samt planlegging av restaurering av myrområder i Djupdalen øst for Bjørkelangsjøen.

3.5 Planvask

Det er gjennomført en analyse av arealer som er avsatt til utbyggingsformål, opp mot AR5 for å se om det er eventuelle konflikter. Analysen har særlig hatt fokus på arealer med dyrka- og dyrkbar jord, myr og arealer med høy bonitet.

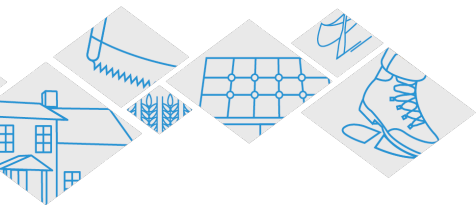
Resultatene viser at en rekke utbyggingsområder berører ett eller flere av disse hensynene. Dette innebærer mulige konflikter med viktige landbruks-, natur- og klima-/miljøinteresser.

På bakgrunn av dette er flere titalls områder foreslått endret til LNF-formål, for å ivareta disse verdiene og bidra til en mer bærekraftig arealforvaltning i tråd med overordnede føringer.

3.6 Vannkvalitet

Kommunene har en særlig viktig rolle og ansvar i vannforvaltningsarbeidet. Aurskog-Høland kommune, som både er stor i areal, har mye natur generelt og vann og våtmark spesielt. Haldenvassdraget er det største vassdraget innenfor kommunegrensene.

Vannkvaliteten i Bjørkelangensjøen, som er den største innsjøen i øvre deler av Haldenvassdraget, er for dårlig etter hva som er målsetning og krav. Vannkvaliteten påvirkes av arealbruk og virksomhet i nedbørsfeltet. Påvirkningene er størst fra jord- og skogbruksvirksomhet samt fra de to største tettstedene Aurskog og Bjørkelangen.



Kommunen har et eget program rettet spesifikt mot dette arbeidet, som omtales som 'Bjørkelangen 2033'.

I planforslaget er hensynet til vannkvalitet, særlig i Bjørkelangensjøen, tillagt stor vekt. Dette hensynet har vært førende ved vurdering av innspill til nye byggeområder.

3.7 Jordvern

Matjorda i Norge og verden er en knapp ikke-fornybar ressurs. Dette omfatter også matjorda som per i dag ikke er dyrket opp. Staten forventer at kommunene styrer sin arealbruk på en måte som i minst mulig grad går ut over den livsviktige matjorda, slik at mulighet for framtidig matproduksjon i Norge ikke svekkes. Aurskog-Høland kommune har også fastsatt egne mål for å unngå tap av matjord.

I planforslaget som legges fram er hensynet til dyrka og dyrkbar jord tillagt stor vekt. Forslaget innebærer tilbakeføring av et høyt antall store og små arealer med dyrka og dyrkbar mark fra utbyggingsformål til LNF-formål. Ved vurdering av innspill om nye byggeområder er hensynet til matjorda tillagt stor vekt.

Planforslaget viderefører imidlertid utvidelsen av Killingmo næringsområde, som vil medføre tap av verdifull matjord. I en samlet interesseavveining er dette funnet nødvendig, da det ikke er funnet gode og realistiske alternativer til framtidig arealkrevende næringsvirksomhet i planperioden.

Planforslaget som legges frem vurderes samlet sett å være et bidrag til å begrense den årlige omdisponeringen av matjord. I tillegg vil planforslaget redusere fremtidige arealkonflikter.

3.8 Kulturmiljø

Hensynssoner for kulturmiljø, identifisert i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer for Aurskog-Høland kommune (vedtatt 20.06.2022), er foreslått innarbeidet som formelle hensynssoner i arealplankartet. Dette er en oppfølging av kommunedelplanens mål om å bevare kulturarven og synliggjøre kulturmiljøene som en ressurs i samfunnsutviklingen og i innbyggernes hverdag.

For Rømskog foreligger det per i dag ikke en tilsvarende kommunedelplan. Det er derfor ikke foreslått nye hensynssoner for kulturmiljø her, utover det som allerede er fastsatt i gjeldende kommuneplanens arealdel.

Innføringen av hensynssonene skal bidra til å ivareta kulturminner og kulturmiljøer i planleggingen og legge til rette for gode bomiljøer, der kulturmiljøer skaper trivsel, tilhørighet og stedstilknytning. Dette forutsetter at kunnskap og kompetanse om kulturminner er lett tilgjengelig, slik at det skapes engasjement og vilje til å ta vare på kulturarven. Kommuneplanens arealdel bidrar til dette ved å gjøre kulturmiljøene mer synlige i arealplanleggingen.



Kommuneplanens arealdel omfatter i tillegg en egen hensynssone for Skulerudsjøen, som er registrert som kulturhistorisk landskap av nasjonal verdi (KULA). Slike områder skal tillegges særlig vekt i arealplanleggingen, og hensynssonen er supplert med egne retningslinjer.

3.9 Større ansvar og strammere rammer

Aurskog-Høland er en mellomstor kommune i en region med sterk vekst. Samtidig kjennetegnes kommunen av store arealer og spredt bosetting, med lange avstander mellom tettstedene. Dette gir både muligheter og særskilte utfordringer i planlegging og tjenesteyting.

Kommunen har et bredt samfunnsoppdrag og skal levere tjenester gjennom hele livsløpet – fra før fødsel til etter livets slutt. Samtidig må dette løses innenfor strammere økonomiske rammer. Dette stiller økte krav til prioritering, ressursutnyttelse og omstilling.

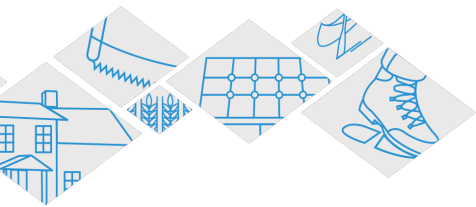
For å møte disse utfordringene må kommunen videreutvikle måten vi arbeider på. Det innebærer å ta i bruk digitale løsninger, arbeide mer tverrfaglig og legge til rette for samarbeid med innbyggere, næringsliv og frivillighet. Målet er å løse oppgaver mer effektivt og treffsikkert.

Kommunen må også videreføre arbeidet med å tilpasse driften til tilgjengelige ressurser, gjennom tiltak for å tilpasse drift og omstillingsarbeid. Dette forutsetter en felles forståelse av utfordringsbildet og en aktiv dialog om hvordan behov og oppgaver best kan løses.

3.9.1 Demografi og tjenestetilbud

Aurskog-Høland har hatt en jevn befolkningsvekst over tid, og hadde om lag 18 458 (SSB, tall pr. første kvartal 2026) innbyggere ved starten av 2026. Prognoser tilsier fortsatt vekst framover, med særlig økning i de yngste og eldste aldersgruppene. Dette innebærer et økende press på kommunale tjenester, spesielt innen oppvekst og helse- og omsorgsområdet. Samtidig viser utviklingen at andelen yrkesaktive på sikt kan bli relativt lavere, noe som vil påvirke kommunens inntektsgrunnlag og behov for prioriteringer i tjenestetilbudet.

Samlet sett står Aurskog-Høland overfor en utvikling med moderat befolkningsvekst, en aldrende befolkning og et økende press på kommunens økonomi. Dette understreker behovet for tydelige prioriteringer i areal- og tjenesteutviklingen, for å sikre en bærekraftig og robust kommune framover.



3.10 Boligreserve – potensial og usikkerhet i utbygging

Aurskog-Høland kommune har, både samlet og innenfor hvert tettsted, lagt til rette for en betydelig boligreserve gjennom kommuneplan, kommunedelplaner og områdereguleringer. Dette innebærer at det samlede potensialet for boligbygging er vesentlig større enn det som kan tallfestes i dag.

Det er kun der det foreligger vedtatte reguleringsplaner at kommunen kan anslå et omtrentlig antall boenheter. Samtidig er også disse tallene forbundet med usikkerhet. Erfaring viser at reguleringsplaner i praksis ofte utnyttes annerledes enn opprinnelig forutsatt. For eksempel kan områder som tidligere var planlagt for eneboliger i ettertid bli utviklet med tomannsboliger eller mer konsentrert bebyggelse. Dette innebærer at det reelle utbyggingspotensialet ofte blir høyere enn det som er lagt til grunn i planene.

For arealer som ikke er regulert, men som er avsatt til utbyggingsformål i overordnede planer, er det i liten grad mulig å tallfeste boligpotensialet. Dette gjelder særlig:

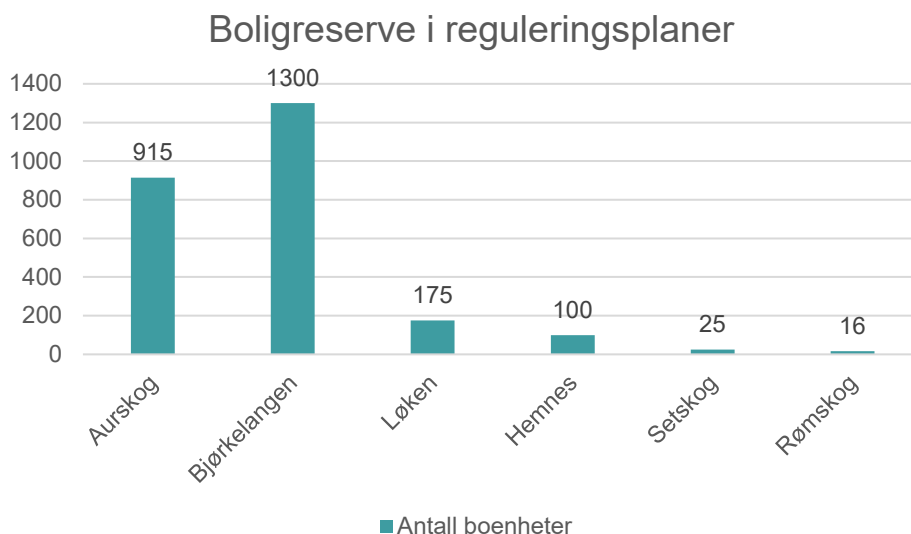
- Sentrumsområder med transformasjonsmuligheter, hvor eksisterende bebyggelse kan erstattes med høyere utnyttelse
- områder med fleksible reguleringer som åpner for ulike boligtyper
- områder hvor videre utvikling forutsetter ny regulering

Potensialet i boligreserven er derfor samlet sett betydelig større enn det som fremgår av kjente og konkretiserte prosjekter, og deler av reserven har en lang tidshorison og usikker gjennomføring.

I tillegg legger overordnede planer opp til ytterligere utvikling, uten at det per i dag foreligger vedtatte reguleringsplaner eller planforslag som angir antall boliger.

Ved vurdering av nye utbyggingsområder er det derfor et sentralt moment at kommunen allerede har en omfattende boligreserve, og at denne både kan utnyttes over tid og utvikles med høyere tetthet enn opprinnelig forutsatt. Dette tilsier at behovet for nye utbyggingsområder må vurderes nøye opp mot eksisterende reserver.

Det er på denne bakgrunn forsøkt å sammenfatte kjent boligreserve per tettsted i en oversikt nedenfor, basert på vedtatte reguleringsplaner og tilgjengelig kunnskapsgrunnlag.



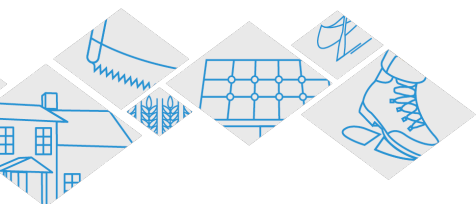
Figur 1: Viser en oversikt over boligpotensialet i reguleringsplaner, noe av dette potensialet er under oppføring. Hentet fra planbeskrivelser og basert på hva utbygger la til grunn på tidspunktet for reguleringen.

3.11 Næring

Aurskog-Høland kommune har stolte tradisjoner innen jordbruk, skogbruk og industri. Kommunen har en unik kombinasjon av store arealer og sentral plassering på Østlandet. I tillegg ligger Sverige og EU tett på, noe som gir gode muligheter for samarbeid og handel. De siste 15 årene har Aurskog-Høland hatt god vekst, både i befolkning og næringsliv. Det er i planarbeidet lagt vekt på å bygge videre på næringsstrategien fra 2023, samt arealstrategien til samfunnsdelen av kommuneplanen vedtatt i 2024.

Et av tre innsatsområder i næringsstrategien er: «de rette næringsarealene til de rette næringene», som viderefører regional plan. Planforslaget legger bevisst til rette for areal til sentrumsformål i sentrumssonene. Gjennom dette legges det til rette for stedstilpasset næringsutvikling som bidrar til levende sentrumsområder som folk vil oppholde seg i hele døgnet, med handels-, tjeneste- serverings- og kontorvirksomhet. Det er viktig å ha et langsiktig perspektiv på areal avsatt til næring i sentrumsområdene. Selv om det ikke vil ikke være mulig å oppnå aktive førsteetasjer i alle sentrale deler av tettstedene i nær framtid, må den langsiktige målsetningen settes. Sentrumsområdene bør oppleves som levende, og derfor ikke defineres for store i areal.

Planforslaget sikrer tilgjengelige næringsområder i alle tettsteder i kommunen. Planforslaget legger til rette for å videreføre mulighet for storhandel i ytterkantene av tettstedssonen for Aurskog (Finstadkrysset) og Bjørkelangen (Blikrud). På Løken (Løken næringspark), Hemnes og Rømskog legges det til mer plasskrevende næring. Dette muliggjør ønsket næringsetablering som ikke naturlig hører hjemme i et sentrumsstrøk. Arealene til slik virksomhet er begrensede, og det blir derfor viktig at også disse arealene utnyttes ved nybygg, transformasjon og fortetting.



Arealstrategien peker ut områdene vest for Aurskog for større arealkrevende næringsvirksomhet. Planforslaget viderefører næringsarealet på Killingmo, selv om dette innebærer store negative konsekvenser for dyrka jord og fremtidig matberedskap. Det er lagt vekt på å konsentrere utviklingen til allerede etablerte næringsområder. I tillegg åpner kommunen for etablering av en ny grønn industri på Killingmoåsen, selv om dette betyr store inngrep i et naturområde. Kommunen tar med dette det første formelle steget i å muliggjøre visjonen om en grønn og bærekraftig næringspark for regionen.

Planforslaget formaliserer også eksisterende bruk ved Ormstad sag, Fetmosen pukkverk og massemttak, samt masseuttakene i Bjørkedalen og på Evenbyåsen. Dette er etablerte virksomheter som bidrar til lokal verdiskaping og sysselsetting, og som det vurderes hensiktsmessig å videreføre innenfor tydelige rammer.

Samlet sett legger planforslaget opp til å videreutvikle næringsvirksomhet i hele kommunen, og tråd med kommunens arealstrategi, ved å beholde Killingmo næringsområdet, gi forutsigbarhet for en ny grønn næring i Killingmoåsen, og ta i bruk arealreserver som er tilgjengelig innenfor «grå arealer».

3.12 Spredt boligbygging

Aurskog-Høland og Rømskog kommuner har gjennom sine arealdeler av kommuneplanen over lang tid ønsket å legge til rette for en viss ny spredt boligbygging. 39% (kilde SSB) av kommunens innbyggere bor i spredtbygde områder, det vil si utenfor tettstedene. Denne bosettingsstrukturen er en viktig del av Aurskog-Hølands identitet. Det er også et mål å opprettholde muligheten for at flere kan bosette seg spredt.

Kommunen har lang og god erfaring med sin politikk for ny spredt boligbygging. Muligheten for en viss ny spredt boligbygging gir planen legitimitet i befolkningen, og bidrar til et boligtilbud i deler av kommunen der tilgangen på byggetomter i byggesonen er begrenset.

Samtidig innebærer den omfattende kriterielisten og det begrensede omfanget at politikken ikke anses å være i strid med nasjonale eller regionale interesser.

Det er likevel særlig viktig å være oppmerksom på at spredt boligbygging i hovedsak skjer i områder med viktige landbruksinteresser og kulturlandskap, samt områder med biologisk mangfold, kulturmiljøer, myr og andre naturverdier. Dette stiller krav til en restriktiv og kunnskapsbasert praksis ved vurdering av nye tiltak.

Planforslaget vil videreføre en slik politikk, men vil innebære en viss innstramming i tidligere Haneborg skolekrets, som underlegges samme begrensning som Aursmoen og Bjørkelangen skolekretser. Tilrettelegging for spredt boligbygging vurderes ikke å være like viktig i denne delen av kommunen når skolen ikke drives videre. Det er gjort konkrete vurderinger av om kommunen skal åpne for spredt boligbygging i LNF-områder. For områdene ved Harkerud, langs Nyveien, mellom Bogstad og Lierfoss, og på Setskog, vurderer kommunen at dette ikke er hensiktsmessig. Disse områdene skal



derfor videreføres som LNF-områder uten adgang til spredt boligbygging. Det er av litt forskjellige årsaker, for Harkerud kan området starte å minne om et tettsted, mens det også er gjort innstramminger

4 Plangrep i lokalsamfunnsperspektiv

4.1 Bakgrunn

Aurskog-Høland er kjennetegnet av sine sterke lokalsamfunn. Folk bor først og fremst «på Løken», «på Rømskauen» eller «i Aurskog». Den vedtatte arealstrategien legger vekt på at alle lokalsamfunnene skal dra hverandre framover i samme retning, utnytte sine ulike egenarter, og ikke konkurrere med hverandre. Sammen utvikles lokalsamfunnene som én kommune.

Det er i planarbeidet vært forsøkt å ha lokalsamfunnenes perspektiv i vurderingene. Det er blant annet forsøkt å legge vekt på de mange innspill og stemmer som ble bragt til torgs under de seks innbyggermøtene som ble avholdt våren 2025.

Foreslåtte arealendringene er systematisert etter hvert lokalsamfunn.

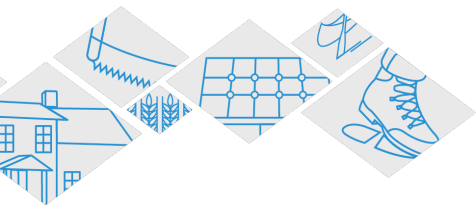
4.1 Aurskog

Aurskog-området har de siste årene hatt betydelig utvikling, både innen bolig- og næringsutvikling. Kommunens områderegeringsplan fra 2014 satte ambisiøse mål for fortetting og utvikling av sentrumsområdet. Dette har gitt konkrete resultater, som kan videreføres i den kommende planperioden.

Det har denne gangen kommet flere initiativ til endret arealbruk, særlig med sikte på økt utbygging av boligfelt i utkanten. Det finnes allerede regulerte planreserver som enten er i gjennomføring eller ennå ikke er igangsatt. Boligreserven på Aurskog utgjør flere hundre boenheter, hovedsakelig konsentrert småhusbebyggelse og leiligheter. Det vurderes derfor at Aurskog ikke har behov for ytterligere utbyggingsreserver i denne planperioden. Randsonene av sentrum prioriteres ikke, da det av mange grunner heller bør legges opp til fortetting innenfra og ut.

Deler av området mellom kommunehuset/e-verksbygget og skolen er foreslått avsatt til grønnstruktur for å kunne muliggjøre en framtidig permanent park. Høy fortetting i sentrum av park. Aurskog vil kreve sentrumsnære grønnstruktur.

Planforslaget legger i samsvar med arealstrategien opp til at ny arealkrevende næring skal legge stil Aurskog-området. Lokalsamfunnet vil med denne vertskapsrollen for arealkrevende næring måtte leve med både de fordelene, men også ulempene dette fører med seg.



4.2 Bjørkelangen

Kommunesenteret Bjørkelangen har de siste årene hatt en betydelig nærings- og boligutvikling. Det er de senere årene vedtatt flere reguleringsplaner i sentrumsområdet og det er også flere pågående initiativ som vil utvikle sentrum av kommunesenteret videre.

Et område under sterk transformasjon og fortetting vil være sårbart for identitetstap. Mye av identiteten til Bjørkelangen vil være knyttet til stasjonsområdet, og bebyggelsen sørover langs Stasjonsveien. Det foreslås å sette av et større område med hensynssone for kulturmiljøhensyn, i samsvar med hva som ble vedtatt av kommunestyret i forbindelse med kulturminneplanen ble behandlet.

Bjørkelangen har, i tillegg til eksisterende boligreserver i sentrum, store arealer avsatt til framtidig boligbygging i randsonen av tettstedet. Dette gjelder særlig områdene Festningsåsen og Blikrudåsen, som begge representerer betydelige utviklingsmuligheter. Samlet sett vurderes de avsatte byggeområdene som tilstrekkelige for å dekke ønsket utvikling av kommunesenteret i overskuelig framtid. Det er derfor i begrenset grad behov for å åpne opp nye byggeområder for å sikre videre vekst og utvikling av Bjørkelangen som lokalsamfunn.

Dette må også ses i sammenheng med at eksisterende planer og avsatte områder gir rom for både trinnvis utbygging og høyere utnyttelse over tid.

For å oppnå en ønsket utvikling av de mest sentrale områdene, og fordi det finner tilstrekkelige andre områder for nye boliger på Bjørkelangen, blir det foreslått å redusere framtidig byggeområde for boliger på Blikrudåsen. Arealet som foreslås tilbakeført til LNF-formål, ligger nord for det regulerte men ikke utbygde området, og vil ikke være nødvendig å ta i bruk i overskuelig framtid.

Det er kommet inn relativt få forslag til endret arealbruk tilknyttet Bjørkelangen. Det foreslåtte boligområdet på Mannåsen ved Hornåseng, vurderes ikke å være i samsvar med ønsket utvikling av lokalsamfunnet.

4.3 Løken

Løken-området har de senere årene opplevd en positiv stedsutvikling, blant annet med boligutvikling i og tett på sentrumsområdet, utvikling av en sentralpark og nærmiljøanlegg ved Høland stadion. Også Momoen og Fosser har bidratt positivt til utviklingen i Løken-området, selv om det ikke lenger ser ut til å være grunnlag for nærbutikkene her.

Planforslaget gir rom for at Løken-området kan utvikles videre med variert arealbruk i sentrumsområdet, og videreføring av allerede avsatte områder for boligutvikling både på Løken, Momoen og Fosser.

Det er til planarbeidet kommet forslag om ytterligere boligområder i Hafsteinåsen på Momoen, og vest for Vestrengåsen. Disse er ikke ansett å være nødvendige å prioritere nå. Eksisterende næringsområde ved Ormstad sag har hittil vært avsatt til LNF-formål, men blir nå foreslått avsatt til næringsformål i samsvar med dagens bruk.



4.4 Hemnes

Hemnes har mange verdifulle kvaliteter som det blir viktig å bygge videre på i den kommende planperioden. Sentrumsområdet har en verdifull avgrensning, har fått en flott park og har de senere årene blitt tilført et betydelig antall sentrumsnære boliger. Potensialet for fortetting med ytterligere bolig- og næringsprosjekt i sentrumsområdet er til stede.

Samtidig som det legges til rette for utvikling av sentrumsnære boliger på Hemnes, er det også ønskelig å legge til rette for nye småhusboliger. Områdene som er avsatt til dette formål er vurdert å være tilstrekkelige også i den kommende planperioden.

Flere tidligere avsatte, men ikke realiserte hytte- og campingområder blir foreslått tilbakeført til LNF-formål. Dette begrunnes i hovedsak med at utvikling av områdene ikke lenger er aktuelle, av hensyn til dyrka og dyrkbar jord og av hensyn til natur.

Hemnes næringspark videreføres, og muliggjør at det kan skje arealkrevende næringsutvikling også i Hemnes-området.

4.5 Setskog

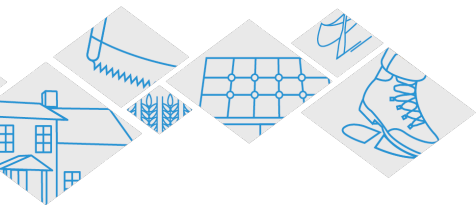
Idrettsforeningens klubbhus og aktivitetspark, etablering av næringsbygg til hjørnesteinsbedriften og noe boligbygging har bidratt til en positiv utvikling på Setskog. I kommende planperiode skal skolen rustes opp, noe som kan styrke denne utviklingen videre.

Campingplassene og hytteområdene bidrar også til aktivitet i lokalsamfunnet. Planforslaget legger opp til at hytteområdet ved Kvetangen kan ferdigstilles, og at campingplassene ved Tangen og Kirkevika videreføres.

For å sikre videre utvikling av stedet er det viktig med tilstrekkelig boligbygging. Et større befolkningsgrunnlag er avgjørende for å opprettholde både skolen og nærbutikken over tid. Det er allerede regulert et boligområde med potensial ved Butjernkollen 2, som kan bidra til ønsket boligutvikling framover.

Det er også foreslått et nytt boligområde ved Morttjennåsen. Forslaget fikk positiv omtale på innbyggermøtet våren 2025. Samtidig vil en utbygging her kreve store investeringer i teknisk infrastruktur. For å øke realismen i planforslaget er det derfor valgt å videreføre Kinnestadfeltet sør som framtidig boligområde, slik at utviklingen kan bygge på eksisterende infrastruktur.

Blakstad har ligget inne som byggeområde over lang tid uten at det er fremmet reguleringsplan. Det vurderes som lite sannsynlig at området vil bli realisert. På bakgrunn av den samlede arealreserven til boligformål på Setskog foreslås området derfor tilbakeført til LNF-formål, til tross for departementets godkjenning i 2021.



4.6 Rømskog

Ny nærbutikk, gang- og sykkelvei langs Fv. 21 Storveien, klubbhus og lysløype/turvei ved stadion, samt Rømskog spa med tilhørende hytteområde, har bidratt til en positiv utvikling på Rømskog. For å videreføre denne utviklingen er det behov for flere innbyggere. Særlig boligbygging kan være avgjørende for å sikre et tilstrekkelig befolkningsgrunnlag, og dermed opprettholde både nærbutikken og skolen over tid.

Campingplassene, bygdetunet Kørren og hytteområdene bidrar også til aktivitet i lokalsamfunnet. Planforslaget legger opp til videre utvikling av hytteområdet ved Vortungen og videreføring av campingplassene ved Kjørkerudåsen og Nord-Steinby.

Det legges til rette for videre næringsutvikling gjennom utvidelse av næringsområdet ved Normeka og videreføring av Rømskog sag som næringsområde. Forslag om nytt formål til masseuttak ved Bjørkedalen foreslås også innarbeidet.

I kommuneplanen fra 2019 ble det avsatt svært store områder til framtidig boligbygging, langt utover behovet i planperioden og det som vurderes realistisk å utvikle i overskuelig framtid. I planforslaget er det derfor valgt å konsentrere boligutviklingen til områdene nærmest skolen og sentrumsområdet, fremfor å videreføre alle tidligere avsatte byggeområder.

Kommuneplanen fra 2019 avsatte også store arealer til framtidig hyttebygging. I planforslaget foreslås det å redusere disse arealene betydelig, og i stedet prioritere videre utvikling av området ved Vortungen nord, som nylig er regulert.

Reduksjon av arealer til bolig- og fritidsbebyggelse er et nødvendig grep for å tilpasse arealbruken til forventet utvikling. Samtidig vil det fortsatt være tilstrekkelige arealreserver til å utvikle Rømskog videre som tettsted.

For å legge til rette for økt tilflytning foreslås det også å åpne for etablering av mindre småbruk i tilknytning til nydyrking. Tanken er å undersøke om dette kan være attraktivt for småbarnsfamilier som ønsker å etablere seg på Rømskog. Forslaget bygger på innspill fra innbyggermøtet.

4.7 Departementets innsigelsesavgjørelse i 2021

Ved forrige kommuneplanrevisjon for Aurskog-Høland måtte flere av byggeområdene kommunen ønsket, bringes til departementet med bakgrunn i innsigelser. I avgjørelse fra kommunalminister Nikolai Astrup den 09.03.2021 ble flere av disse byggeområdene godkjent, herunder boligområdene Lieråsen, Festningsåsen, Blakstad, Butjernkollen og Vestrengåsen.

Det er etter dette fullført regulering av Butjernkollen 2 og Vestrengåsen 2, og det ble også i 2023 igangsatt reguleringsarbeid for Lieråsen – et arbeid som har stoppet opp



og per i dag ikke er fullført.

Departementets avgjørelse medfører at det etter plan- og bygningslovens bestemmelser ikke kan fremmes innsigelse til disse områdene før tidligst i 2031. Disse områdene kan derfor gi kommunen økt handlingsrom i denne runden, ved at kommunen i en eventuell forhandlingssituasjon i slutfasen av planarbeidet, kan vurdere å redusere omfanget av eller fjerne disse byggeområdene.

4.8 Oppsummering av plangrep

Hovedgrepet i planforslaget er å utvikle kommunens lokalsamfunn «innenfra og ut». Dette gjøres ved å prioritere fortetting og transformasjon i sentrumsområder og allerede avsatte byggeområder, og ved å være restriktiv med å ta i bruk nye arealer. Målet er å ta vare på naturgrunnlaget og dyrka og dyrkbar jord. Dette er videreføring av vedtatt arealstrategi.

Grepet legger til rette for en mer bærekraftig arealforvaltning, reduserte klimagassutslipp og mer effektiv tjenesteyting, samtidig som det sikres gode og robuste lokalsamfunn i hele kommunen.

Det gir en tydeligere avgrensning av hvor ny utbygging skal skje, og øker forutsigbarheten for innbyggere, næringsliv, utbyggere og besøkende.

5 Arealregnskap

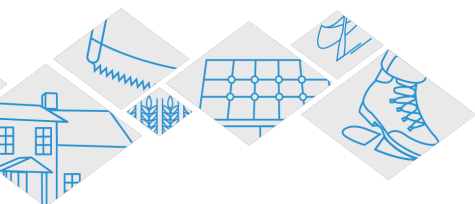
Et arealregnskap er en systematisk oversikt over dagens arealbruk, planlagte endringer og arealer avsatt til utbygging. Det brukes som grunnlag for å vurdere konsekvenser og ta bedre beslutninger om arealbruk. En svakhet er at det ikke tydelig skiller mellom utbygde og ikke utbygde arealer.

Aurskog-Høland kommune har vært pilotkommune for Akershus fylkeskommune, og har deltatt i utviklingen av arealregnskap for Akershus, Buskerud og Østfold. Arealregnskapet utviklet av fylke skal synliggjøre kvalitetene i arealene som vurderes for utbygging, og bidra til økt bevissthet om konsekvensene av arealendringer.

Det er gjort en sammenligning mellom kommuneplanens arealdel 2019–2028 og forslag til ny arealdel, som viser endringer i arealbruken. Se eget vedlegg for fullstendig arealregnskap.

6 Andre plangrep

Bestemmelsene har blitt endret slik at de gir forbud- og påbud, de skal være enkle å forholde seg til og forstå. Det er også et verktøy for saksbehandling i kommunen, og kommunen har sett et behov for å utdype og beskrive intensjonen bak planbestemmelsene i slutten av planbeskrivelsen.



Bestemmelsene vil erstatte planbestemmelser for både tidligere Rømskog kommune og Aurskog-Høland, slik at bestemmelsene er likt for hele kommunen. Hittil har saksbehandlingen foregått med forutsetningene i forskjellige plangrunnlag.

6.1 Andre prioriterte formål

I denne revisjonen er det løftet fram enkelte problemstillinger, som er omtalt nedenfor.

Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting

- **Kirker og gravplasser** er gjennomgått, og det er vurdert om det er tilstrekkelig og hensiktsmessig areal avsatt til formålet, også med tanke på framtidig utvidelse. I enkelte tilfeller har gravplasser ikke hatt riktig arealformål i planen, og dette er derfor foreslått rettet opp.
- **Brannstasjonstomten** var i forrige revisjon av kommuneplanens arealdel lagt inn som boligformål. Dette er ikke lenger relevant, og det er derfor riktig å endre formålet tilbake til tjenesteyting for å sikre at arealet kan benyttes til offentlige eller samfunnsnyttige formål.
- **Urskog fort** viktig kulturhistorisk anlegg, som er forslått endret til tjenesteyting.

Idrettsanlegg

- **Skytebanene** har både vært feilplassert i kartet og hatt en avgrensning som ikke samsvarer med faktisk bruk. Det er nå lagt inn hensynssoner for fare rundt skytebanene, og avgrensningen er justert slik at den er bedre tilpasset dagens bruk og sikkerhetsbehov.

6.2 Reguleringsplaner

Som hovedregel gjelder fortsatt alle reguleringsplaner, med noen unntak. Siden forrige revisjon av kommuneplanens arealdel er det vedtatt 32 nye reguleringsplaner. Arealplankartet er oppdatert i tråd med regulert arealbruk der reguleringsplaner har avviket fra kommuneplanens arealdel. Siden vedtak av kommuneplanens arealdel 25.03.2019 (Aurskog-Høland) og 11.04.2019 (Rømskog), er følgende reguleringsplaner vedtatt:

Tabell 1: Gir en oversikt over vedtatte reguleringsplaner siden forrige revisjon av kommuneplanens arealdel, vedtatt i 2019.

PlanID	Navn	Vedtatt av planen
22120180003	Smestadtoppen	02.09.2019
22120170004	Massivtrehus på Furutoppen	28.10.2019
22120170008	Holen eiendom	25.11.2019
22120160004	Vestre Bunes gårdstun	25.11.2019
302620190004	Bryggeanlegg ved Setten hyttepark	15.02.2021
302620200011	Veiomlegging Fv. 1461	21.06.2021
302620200008	Veiomlegging av Ilebekkveien	21.06.2021
302620200005	Aurveien 70-74	20.09.2021
302620200004	Bjørkelangen sentrum	13.12.2021
302620170002	Nordjordet, felt B3	13.12.2021
302620210002	Vikgården	13.12.2021



30262020009	Aursmoen næringspark	09.05.2022
302620150006	Våtmarksområde på Kjelle	09.05.2022
302620200001	Vollahagen	13.02.2023
302620200006	Pukkverk og massemttak Fetmosen	13.02.2023
302620200013	Killingmo næringspark trinn 2	13.02.2023
302620210008	Aurheim	27.03.2023
302620210001	Linnestad	27.03.2023
302620200003	Hemnes næringspark	22.05.2023
302620210007	Aurveien 26-34	19.06.2023
302620210006	Søndre Bogstad	19.06.2023
302620210003	Torvveien 2	25.10.2023
302620220003	Vestregåsen 2	13.12.2023
302620230001	Butjernkollen	26.06.2024
302620230003	Løken næringspark	11.12.2024
322620240003	Gangvei fra Lierelva til Bjørkelangen skole	11.12.2024
322620240002	BUF Lierfoss	26.03.2025
302620210011	Adkomst Blikrudåsen	21.05.2025
302620210004	Rådyrveien, Løken	24.09.2025
302620230002	Skansen	24.09.2025
302620200015	Vortungen hyttefelt nord	17.12.2025
322620250001	Aurveien 60-68	11.03.2026

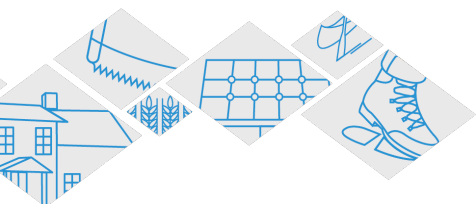
6.3 Hensynssoner

I plankartet er det avsatt hensynssoner for å synliggjøre viktige hensyn og farer som skal legges til grunn ved arealbruk og videre planlegging. Hensynssonene supplerer arealformålene og skal bidra til å ivareta sikkerhet, miljøverdier og samfunnsinteresser. Det er fastsatt faresoner for kvikkleireskred, høyspent og flom, samt bestemmelsesområder for flomveier. Videre er det avsatt sikringssoner for drikkevann, samt hensynssoner for kulturmiljø og naturmiljø. Innenfor hensynssonene stilles det særskilte krav eller restriksjoner til arealbruk, med hensikt å redusere risiko, sikre viktige natur- og kulturverdier og legge til rette for en bærekraftig utvikling.

6.4 Tekniske endringer i plankartet

Det er gjort flere tekniske justeringer i plankartet som ikke medfører reelle endringer for arealbruken i forhold til tidligere arealplankart. Hovedkategoriene for de tekniske justeringene er:

- Kommunegrensen mellom tidligere Rømskog og Aurskog-Høland kommune er fjernet.
- Grønnstruktur er lagt til der arealet er regulert til grønnstruktur i reguleringsplan.
- Endret arealformål langs Rømsjøen fra grønnstruktur til LNF.
- NVEs aktsomhetskart for kvikkeleire er lagt inn som hensynssone skred- og rasfare, og har erstattet NVEs kart for marin grense.
- Hensynssoner for kulturmiljø er lagt inn.



7 Kommentar til planbestemmelser

7.1 Innledning

Planbestemmelsene består av forbud- og påbudsbestemmelser. Det innebærer at bestemmelsene ikke skal regulere saksbehandling, gjenta lovverk eller gå utover det som har hjemmel i lov.

I noen tilfeller er det likevel behov for korte utdypninger eller kommentarer som forklarer bakgrunnen for bestemmelsene. Slike utdypninger skal tydeliggjøre hensikten med bestemmelsene og bidra til en enhetlig praktisering. De skal også gi støtte i vurderinger av hvordan bestemmelsene anvendes, og bidra til god kvalitet, god arkitektur og helhetlige løsninger.

7.2 §1.1 Kommentar til gjeldende planer

Bestemmelsen skal avklare forholdet mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner. Kommunen har flere eldre reguleringsplaner som gir mer detaljerte føringer for arealbruken enn kommuneplanen, og som fortsatt kan være relevante for styringen av utviklingen i enkelte områder.

I forbindelse med revisjonen av kommuneplanen er gjeldende reguleringsplaner gjennomgått. Planer som anses som utdaterte eller ikke lenger relevante foreslås opphevet gjennom et eget, parallelt planarbeid. Dette vurderes som en mer ryddig og hensiktsmessig tilnærming enn å sette reguleringsplaner til side gjennom bestemmelser i kommuneplanen.

For reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, men hvor kommuneplanen inneholder konkrete endringer i arealbruken, skal kommuneplanens arealdel legges til grunn der det foreligger motstrid. Bestemmelsen skal dermed bidra til tydelighet og forutsigbarhet ved å klargjøre hvilke planer som gjelder, og hvordan motstridende føringer skal håndteres.

Hensikten med punkt 1:

Å forenkle regelverket om utnyttelsesgrad for frittliggende småhusbebyggelse. I eldre reguleringsplaner er tillatt utnyttelsesgrad ofte angitt med utdaterte måleregler; eksempelvis utnyttingsgrad, grad av utnytting, tomteutnyttelse, mm. Etter endring av teknisk forskrift i januar 2007 har tillatt utnyttelsesgrad for slike områder normalt blitt angitt med %-BYA (bebygd areal). Bestemmelsen medfører at boligområder for frittliggende småhusbebyggelse får samme beregningsmetode for utnyttelsesgrad, selv om gjeldende reguleringsplan for området fastsetter utnyttelsesgrad etter en utdatert måleregulering.

Hensikten med andre ledd er å avklare forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplan. Dette gjelder kun for Bjørkelangen. Det vurderes som hensiktsmessig – både for innbyggere, utbyggere og saksbehandlingen, å innarbeide



kommunedelplanens føringer i kommuneplanens arealdel, for å sikre entydighet.

Hensikten med siste ledd er samle drift og transport for masse-uttak og -mottak skal gjelde felles for kommunen, og uavhengig av reguleringsplan.

7.3 §1.2 Kommentar til plankrav

Bestemmelsens første ledd har til hensikt å sikre at utbygging av områder skjer med tilstrekkelig grad av planlegging, medvirkning og kommunal styring av arealbruken.

Bestemmelsens andre ledd har til hensikt å sikre at bebygde eiendommer uten reguleringsplan, kan utvikles med tiltak som må anses som uproblematisk for de hensyn første ledd skal ivareta. Dette kan være tilbygg, garasjer/uthus/drivhus, utendørs hagesvømmebasseng, verandaer, parkeringsoppstilling, teknisk infrastrukturtiltak, idrettsanlegg, og lignende. I vurderingen av hva som er tiltak «*i vesentlig konflikt med andre interesser*», er det ikke ment å legge vekt på hvorvidt det foreligger negative nabomerknader eller ikke. Hensikten med formuleringen er å sikre at kommunen ivaretar de ulike hensyn som skal ivaretas i planleggingen etter plan- og bygningsloven, eksempelvis: trafiksikkerhet, støy, framtidig utviklingsmulighet, kulturhistorie, estetikk, landskapshensyn og tilsvarende hensyn.

Bestemmelsens tredje ledd har til hensikt å muliggjøre fornuftige fortettingstiltak, med inntil tre nye boligenheter i avsatt byggesone for bolig, der det ligger til rette for dette – og fortettingen må anses uproblematisk i forhold til de hensyn første ledd skal ivareta. Også her er det tenkt at eventuelle nabomerknader ikke er avgjørende for om tiltak er «*i vesentlig konflikt med ulike interesser i området*», tilsvarende som tiltak omfattet av andre ledd. Bestemmelsens tredje ledd har ikke til hensikt å muliggjøre første trinn av et større utbyggingsområde uten forutgående reguleringsplanavklaring. Bestemmelsen er kun ment å ha virkning der det er mulighet for små utfyllingstomter innenfor eksisterende bebygde områder.

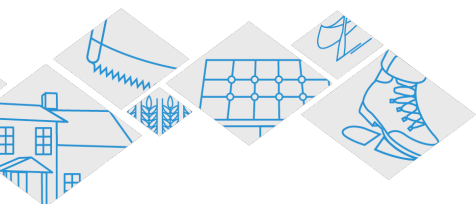
7.4 §1.3 Kommentar til utbyggingsavtale

Bestemmelsene åpner for bruk av utbyggingsavtale ved gjennomføring av arealplaner. Utbyggingsavtale kan forhandles og inngås når partene ser felles nytte av det, for å sikre en forutsigbar og hensiktsmessig utbygging.

Avtalen kan omfatte tiltak og forhold som er nødvendige for å gjennomføre planvedtak og rekkefølgebestemmelser, både innenfor og utenfor planområdet. Den kan benyttes ved utbygging, fortetting og transformasjon i hele Aurskog-Høland kommune, der det er behov for å avklare eller supplere gjennomføringen av en arealplan.

Som hovedprinsipp må utbyggerne innenfor et utbyggingsområde bære alle kostnader knyttet til nødvendige tiltak, herunder teknisk, grønn og blå infrastruktur, hjemlet i plan- og bygningsloven eller i den aktuelle reguleringsplan.

Forutsigbarhetsvedtaket om bruk av utbyggingsavtaler i Aurskog-Høland kommune



vedtatt av kommunestyret 14.12.2020, sak 130/20 skal ligge til grunn for utarbeidelse av avtalen.

7.5 §1.4 Kommentar til teknisk infrastruktur

7.2.1 §1.4.1 Kommentar til vannforsyning, avløps- og overvannshåndtering

Bestemmelsens første ledd har til hensikt å sikre at det foreligger realistiske, gjennomførbare og hensiktsmessige løsninger for vannforsyning, avløps- og overvannshåndtering – samt løsning for slokkevann, ved regulering av områder. Kravet om VAO-rammeplan på et tidlig stadium i planleggingen, har til hensikt å sikre avklaring av nødvendige infrastrukturtiltak, eventuelt behov for utvidelse av planområde til å omfatte overvannsløsninger, behov for rekkefølgekrav, og lignende.

Å sikre at overvannsløsninger avklares tidlig i planleggingen, har også til hensikt å sikre at overvannsløsninger så langt som mulig benyttes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold. Det skal legges vekt på gode helhetlige løsninger, som også bidrar til økt kvalitet i uteområder. Både overvann og drensvann må behandles på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper.

7.2.2 §1.4.2 Kommentar til renovasjon

Bestemmelsen har til hensikt å sikre at det i planleggingen av områder settes av tilstrekkelig og hensiktsmessig areal til fellesløsninger, slik at det oppnås gode og langsiktige løsninger for avfallshåndtering.

7.6 §1.5 Kommentar til utforming av byggeområder

7.6.1 §1.5.1 Kommentar til bestemmelse om byggegrenser

Hensikten med bestemmelsens første ledd er å myke opp byggegrensen som følger av veglova § 29, for fylkesveiene med lavere trafikal funksjon i fylkesveinettet. For de veiene som ikke er nevnt gjelder veglova § 29 og en byggegrense på 50 meter.

Fylkesveiene som listes opp i bestemmelsen samsvarer i stor grad med veiene som hadde 15 meter byggegrense etter veglova, fram til forvaltningsreformen som trådte i kraft 01.01.2010. Et unntak fra dette er Fv. 1454 Nyveien, som vurderes å ha en mer overordnet trafikal funksjon.

Hensikten med bestemmelsens andre ledd er å sikre at det ikke plasseres bygninger, konstruksjoner eller andre tiltak som hindrer drift, vedlikehold, reparasjon eller fornyelse av offentlige vann- og avløpsledninger. Dette gjelder både bebyggelse, støttemurer og terrengoppfylling som kan gjøre arbeidet med ledningene vanskelig.



Kravet om minst 4 meter avstand gjør det mulig å gjennomføre tiltak på ledningsnett på en enkel, sikker og kostnadseffektiv måte. Avstanden samsvarer med standard abonnementsvilkår for tilknytning til kommunalt nett

7.6.2 §1.5.2 Kommentar til bestemmelse om parkering

Hensikten med bestemmelsen er å fastsette minimums- og maksimumskrav til antall parkeringsplasser for ulike formålstiltak.

Minimumskravet har til hensikt å sikre at det ved utbygging av ulike formål, også sikres et antall parkeringsplasser slik at trafikkfarlig eller skjemmende parkering langs veier, plasser eller grøntarealer unngås.

Maksimumskravet har til hensikt å sikre at det ikke anlegges et unødvendig høyt antall parkeringsplasser til ulike formålstiltak. Bestemmelsen er ment å bidra til å redusere store, grå, skjemmende arealer i de bebygde områdene, samt å redusere biltransport, og øke transport ved kollektivtransport, sykkel og gange, for å ivareta nasjonal og regional politikk på dette området.

7.7 §1.6 Kommentar til miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap

7.7.1 §1.6.1 Kommentar til forbud mot tiltak i sjøer og vassdrag

Bestemmelsen har til hensikt å sikre et tilsvarende forbud mot tiltak i vassdrag, som langs vassdrag.

Det er ikke ment at bestemmelsen skal være til hinder for flytende, ikke landfaste mindre brygger, som tas opp om vinteren - og er tilgjengelige for alle.

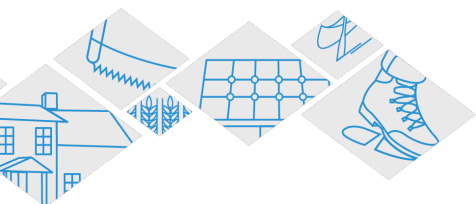
7.7.2 §1.6.2 Kommentar til bestemmelse om blågrønn faktor

Det er ment at blågrønn faktor skal beregnes etter definisjonen til Oslo kommune (Norm for vegetasjon og vannhåndtering).

Kommunen kan i reguleringsplan fastsette andre krav dersom dette er begrunnet i områdets karakter, overvannsforhold, naturverdier eller utbyggingstetthet.

7.7.3 §1.6.3 Kommentar til bestemmelse om støy

Hensikten med bestemmelsen er å gjøre den nasjonale retningslinjen for støy i arealplanleggingen juridisk bindende for alle nye tiltak.



7.8 §1.7 Kommentar til forhold som skal avklares og vurderes i reguleringsplanprosesser

7.8.1 §1.7.1 Kommentar til gjenåpning av bekker og blågrønn struktur

Ved planlegging av nye byggeområder ønsker kommunen at det settes av en sammenhengende grønn og/eller blågrønnstruktur slik byggeområdene sikres et grønt preg, gode tur- og rekreasjonsområder, uformelle lekeområder for barn og variert plante-, vann- og dyreliv.

7.8.2 §1.7.2 Kommentar til omdisponering av dyrka og dyrkbar jord

Den kommunale planleggingen bør i utgangspunktet sikre at omdisponering av dyrka og dyrkbar jord unngås, slik at matjordressursene ivaretas i et langsiktig perspektiv.

Hensikten med krav om matjordplan i reguleringssaker, er å sikre at matjordressurser i ikke går til spille, men sikres som framtidig ressurs – når matjordda likevel må vike for utbygging.

7.9 §2 Kommentar til arealformål bebyggelse og anlegg

7.9.1 §2.1.1 Kommentar til utnyttelsesgrad til boligbebyggelse

Hensikten med bestemmelsen er å åpne for noe større garasjer i områder med frittliggende småhusbebyggelse, selv der eldre reguleringsplaner har strengere begrensninger. Dette skal gi større fleksibilitet for eiendommene og bidra til mer enhetlig praksis i kommunen.

7.9.2 §2.1.2 Kommentar til lekeplasser og uteoppholdsareal til boligbebyggelse

Bestemmelsen skal sikre at nye boligområder får tilstrekkelig gode fellesarealer for lek og uteopphold. Bestemmelsen har til hensikt å sikre boligområder med gode sosiale kvaliteter og møteplasser for ulike aldersgrupper.

7.10 §2.2 Kommentar til sentrumsformål

Bestemmelsen skal gi tydelig retning tidlig i planprosessen og avklare forventninger før nye planforslag sendes inn. Selv om utforming og detaljer fastsettes i reguleringsplan, er det et grunnleggende prinsipp at fasader mot gate med forretningsformål skal være åpne, med glass som hovedmateriale. Glassflater skal i utgangspunktet ikke tildekkes



eller folieres, men solskjerming er tillatt.

Forretninger som vender mot gate, skal ha direkte inngang fra gate. Minst 50 prosent av fasaden på bakkenivå skal være åpen. Blinde fasader mot viktige gater og byrom tillates ikke. Innglassing av balkong skal utformes enhetlig og tilpasses byggets arkitektur, form og materialvalg, slik at den framstår diskret og minst mulig visuelt dominerende.

7.11 §2.3 Kommentar til arealformål råstoffutvinning

Bestemmelsen har til hensikt å klargjøre at alle nye anlegg for råstoffutvinning, samt masseuttak, skal avklares gjennom reguleringsplan.

Bestemmelsen er ikke ment å være til hinder for masseuttak som kan godkjennes etter landbruksveiforskriften.

7.12 §2.4 Kommentar til arealformål næringsbebyggelse

Aurskog-Høland kommune tar nå det første formelle steget for å realisere en grønn og bærekraftig næringspark på Killingmoåsen, ved å sette av areal til formålet.

Det er en forutsetning at utviklingen skjer med tydelig vekt på grønne, bærekraftige og sirkulære løsninger.

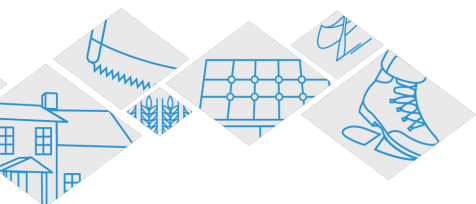
Området skal planlegges slik at naturområder bevares mellom og rundt bebyggelsen. Dette skal redusere fjernvirkninger, ivareta eksisterende vannforhold og sikre viktige økologiske funksjoner. Bygninger og anlegg skal tilpasses terrenget med små inngrep og et dempet uttrykk. Viktige naturelementer skal bevares.

Det er en forutsetning at utviklingen legger til rette for arealeffektive løsninger, deling av funksjoner og samarbeid mellom aktører.

7.13 §2.5 Kommentar til arealformål solkraftanlegg

En klar forutsetning for å avsette et område på Killingmoåsen til solkraftformål, er at solkraftanlegget er et ledd i utviklingen av en bærekraftig næringspark i det samme området, slik at det kan oppnås en industriell symbiose.

Det er en klar forutsetning at det i den videre planleggingen av området sikres betydelige naturområder mellom og rundt nye anlegg for å redusere fjernvirkningen, ivareta dagens hydrologi og ta vare på viktige økologiske funksjoner i området. Viktige naturelementer i området skal bevares.



utvikles som en bærekraftig næringspark, hvor nye tiltak innpasses terreng og vegetasjon i særlig stor grad.

Bestemmelsen er ikke ment å være til hinder for masseuttak som kan godkjennes etter landbruksveiforskriften.

7.14 §3 Kommentar til grønnstruktur

Det er lagt til grunn at det innenfor formålet kan tillates enkle tiltak som fremmer allmenn bruk og enkelt friluftsliv. Dette kan for eksempel være klopper. Barnehager, skoler og frivillige kan også sette opp enkle gapahuker, forutsatt at disse er åpne og tilgjengelige for alle.

7.15 §4 Kommentar til LNF-formål

7.15.1 §4 Kommentar om tilrettelegging for friluftsliv

Det er lagt til grunn at det innenfor formålet kan tillates enkle tiltak som fremmer allmenn bruk og enkelt friluftsliv. Dette kan for eksempel være klopper og enkle trekonstruksjoner. Barnehager, skoler og frivillige kan også sette opp enkle gapahuker, forutsatt at disse er åpne og tilgjengelige for alle.

7.15.2 §4.1 Kommentar om driftsbygninger i landbruket

Bestemmelsen har til hensikt å sikre at plan- og bygningslovens generelle høydebestemmelse i § 29-4, første ledd, tredje punktum, ikke er til hinder for å føre opp normale landbruksbygg. Normale driftsbygninger har ofte gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter.

7.15.3 §4.2 Kommentar om eksisterende bebygde eiendommer

Bestemmelsen har til hensikt å sikre at bebygde eiendommer uten reguleringsplan, kan utvikles med tiltak som må anses som uproblematisk for de hensyn plan- og bygningsloven skal ivareta. Dette kan være tilbygg, garasjer/uthus/drivhus, utendørs hagesvømmebasseng, verandaer, parkeringsoppstilling, teknisk infrastrukturtiltak, og lignende.

Nye bruksenheter for bolig, fritidsbolig, næringsvirksomhet eller annet er ikke ment å være omfattet av bestemmelsen.

I vurderingen av hva som er tiltak «i vesentlig konflikt med andre interesser», er det



ikke ment å legge vekt på hvorvidt det foreligger negative nabomerknader eller ikke. Hensikten med formuleringen er å sikre at kommunen ivaretar de ulike hensyn som skal ivaretas i planleggingen etter plan- og bygningsloven, eksempelvis: trafiksikkerhet, støy, framtidig utviklingsmulighet, kulturhistorie, landbruksinteresser, estetikk, landskapshensyn og tilsvarende hensyn.

Bestemmelsen viderefører tilsvarende bestemmelse som har vært fastsatt i arealdelen av kommuneplanen over flere kommuneplanperioder. Erfaringen med bestemmelsen har vært veldig god, og den muliggjør at arealdelen av kommuneplanen kan utformes etter lovgivers intensjon, på et grovmasket og strategisk nivå, uten for mange detaljer. Bestemmelsen muliggjør også lovgivers intensjon om å unngå mange dispensasjoner. Den bidrar også til byggregler som har legitimitet og forståelse blant innbyggere, næringsliv og besøkende.

Det er blitt stilt spørsmål ved gyldigheten av bestemmelser som dette. Bestemmelsen vurderes imidlertid ikke å være klart i strid med lovens ordlyd. Det foreligger heller ingen avgjørelser som klart tar stilling til at en bestemmelse som dette vil være ugyldig. Når bestemmelsen samtidig har vist seg å fungere svært godt i praksis, og muliggjør lovgivers intensjon med kommuneplanen som et grovmasket og strategisk verktøy – uten detaljer, blir det foreslått å videreføre bestemmelsen til ny arealdel av kommuneplan.

For eksisterende bebygde eiendommer, er det tenkt at utnyttelse opp til %-BYA = 25 %, og et areal av bolig på inntil BRA = 400 m², er normal utnyttelse, som ikke er i vesentlig konflikt med andre interesser. En høyere utnyttelse enn dette er derimot ment å være i vesentlig konflikt med andre interesser, og forutsette nødvendig planavklaring.

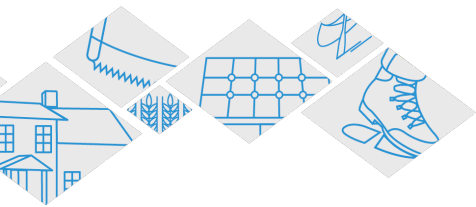
For eksisterende bebygde fritidsboligeiendommer, er det tenkt at utnyttelse opp til samlet bruksareal per eiendom på 120 m², ikke vil være i vesentlig konflikt med andre interesser. En høyere utnyttelse enn dette er derimot ment å være i vesentlig konflikt med andre interesser, og forutsette nødvendig planavklaring.

7.15.4 §4.3 Kommentar om forbud mot tiltak langs sjøer og vassdrag

Bestemmelsen har til hensikt å ivareta plan- og bygningsloven § 1-8, femte ledd, og sikre at det tas særlig hensyn til kantsonene langs vassdrag med tanke på natur-, kulturmiljø- og friluftinteresser, samt vassdragets kapasitet og kvalitet. Bestemmelsen er differensiert mellom de større hovedvassdragene, med 100 meters forbudssone og øvrige vassdrag, med 20 meters forbudssone. Det er meningen at bestemmelsen kun gjelder vassdrag med helårs vannføring.

Bestemmelsens andre ledd gir unntak for blant annet:

- Landbruksveier, godkjent etter landbruksveiforskriften. Hensyn til natur-, kulturmiljø- og friluftinteresser er blant forhold som skal avveies i kommunens behandling etter landbruksveiforskriften. Bestemmelsen er ment å også omfatte vedlikehold eller enkel opprusting av eksisterende lovlig etablerte



landbruksveier – uansett om de er oppført i henhold til landbruksveiforskriften eller ikke (påfyll av grus, bedring av grøfter, mindre breddejustering, noe bedre bæreevne). Opprusting av landbruksveier som medfører at veien går fra å være en traktor- eller ATV-vei til en vei framkommelig for ordinære personbiler, anses ikke å være en «enkel opprusting» som omfattes av unntaket, selv om veien ikke endrer veiklasse etter landbruksveiforskriften.

- Miljøtiltak i landbruket som hydrotekniske anlegg. Dette er tiltak som har til hovedformål å ivareta hensyn til natur-, kulturmiljø- og friluftsjnteresser. Dette er tiltak som er ønskelige, og det ikke er noen hensikt i å forby mot vassdrag.
- Mindre teknisk anlegg som ledningsanlegg, minirensaanlegg, pumpestasjoner, o.l. Dette er samfunnsmessig viktige tiltak, som i hovedsak ligger under bakkenivå og i liten grad påvirker hensyn til natur-, kulturmiljø og friluftsjnteresser.

Landfaste brygger er ment å være omfattet av tiltaksforbudet, med mindre dette er snakk om bade- og fiskebrygger ment for allmenhetens bruk.

7.15.5 §4.4 Kommentar om kantvegetasjon

Bestemmelsen skal fastsette at eksisterende kantsoner mot hovedvassdragene skal tas vare på i en bredde av 20 meter fra vannkonturen. For øvrige vassdrag med helårs vannføring fastsettes bredden tilsvarende til 5 meter.

Bestemmelsen er ment å ha betydning for eksisterende kantsoner mot vassdrag, det er ikke ment at bestemmelsen skal gi påbud om å etablere kantsoner der dette mangler.

Vannressurslovens bestemmelser gjelder parallelt med denne bestemmelsen. Dersom kantsonebredden på et konkret sted etter vannressurslovens bestemmelser er bredere enn hva som fastsettes i arealdelen av kommuneplanen, gjelder vannressurslovens krav.

7.15.6 §4.5 Kommentar om LNF-spredd – nye boliger

Aurskog-Høland kommune har gjennom flere kommuneplaner åpnet for en viss grad av spredd boligbygging i LNF-områder.

Hensikten med spredd boligbygging i LNF-områder er i hovedsak å legge til rette for boliger i ytre deler av kommunen, som et alternativ til mer samlet utbygging. I noen områder kan noen få nye boliger i planperioden ha betydning for befolkningsgrunnlaget og for privat og kommunalt tjenestetilbud.

For å sikre at planen fungerer etter hensikten, er det satt en grense på maksimalt én bolig per år i de mest sentrale delene av kommunen, definert som Aursmoen og



Bjørkelangen skolekretser. Fra høsten 2026 inngår Haneborg skolekrets i Aursmoen, og vil dermed omfattes av samme begrensning. Dette innebærer en viss innstramning sammenlignet med tidligere planer.

Bestemmelsen åpner for at det i områder som i plankartet er avsatt til LNF med spredt boligbygging, kan opprettes nye boligtomter dersom alle kriteriene er oppfylt. Kriteriene avgrensner i praksis hvilke arealer som er aktuelle for slik utbygging. Dersom ett eller flere kriterier ikke er oppfylt, skal arealene behandles som LNF-områder uten mulighet for ny spredt boligbygging.

Til vilkår a:

Nye tiltak omfatter også fradeling av eiendom, hvilket tilsier at det er den nye eiendommen må ligge minst 30 meter fra dyrka eller dyrkbar jord.

Nye tiltak omfatter også atkomstvei til omsøkt ny fradelt eiendom.

Med åkerholme menes også halvøy eller et nes med vegetasjon ut i dyrka mark, i denne sammenheng. Hensikten med åkerholme-forbudet er å ivareta dyrka- og dyrkbar jord, kulturlandskap og biologisk mangfold. Hensikten er også å unngå unødvendige konflikter mellom en boligeiers interesser og landbruksinteresser.

Til vilkår b:

Vilkåret er ment å sikre at fradeling av ny boligeiendom ikke forutsetter omfattende nye atkomstveier i produktive skogområder, eller boligtrafikk på skogsbilveinettet med økt krav til kjøretilgjengelighet hele året og krav til fravær av bomber.

Til vilkår c:

Hensikten med vilkåret er å unngå at det oppstår nye boligeiendommer i de deler av kommunen hvor det ikke finnes boligeiendommer fra før. Våningshus eller kårbolig på landbrukseiendommer er ikke å anse som boligeiendom. Der tidligere gårdstun eller kårbolig er fradelt som ny boligeiendom, er eiendommen å anse som boligeiendom.

Til vilkår d:

Hensikten med vilkåret er å unngå at små grender utvikler seg til nye «tettstedsaktige» satellitter, med økte forventninger til felles infrastruktur som lekeplasser, kollektivløsninger, gang- og sykkelveier og lignende.

Til vilkår e:

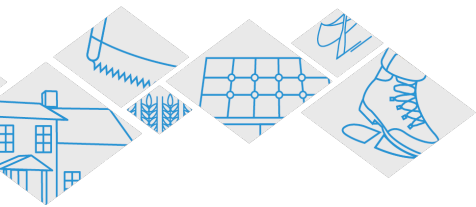
Det er tenkt at avgrensning av gårdstun i denne sammenhengen, omfatter gårdstunets bebyggelse, manøvrerings- og oppstillingsplass for landbruksmaskiner og hage.

Til vilkår f:

Hensikten med bestemmelsen er å unngå at én enkelt grunneier får innvilget søknader om fradeling av flere enn én boligeiendom. Dette for å unngå at «kvota» tas opp av enkelte grunneiere, og for å unngå etablering av «mini-byggefelt» i LNF-sonen.

Dersom én landbrukseiendom består av flere gårds- og bruksnumre, er den samlede driftsenheten ment å anse som én landbrukseiendom i denne sammenhengen.

Til vilkår g:



Med Fv. 170 Kompveien, er det ment strekningen fra Bjørkelangen til kommunegrensen mot Lillestrøm ved Mork. Det er ikke ment at Fv. 170 Setskogveien er omfattet av den økte avstandsgrensen på 100 meter.

Til vilkår i:

Bestemmelsen er ment å forhindre at det opprettes nye boligeiendommer, der dette kan påvirke viktige naturverdier negativt. Det er meningen med bestemmelsen å unngå tiltak i leveområder for funn av rødlistearter og registrerte viktige naturtyper (eksempelvis fra miljøregistreringer i skog, naturtypekartlegginger, etc.).

Myrer og deres kantsoner etter vannressurslovens definisjon, er ment å være omfattet av «områder som er viktige for biologisk mangfold».

Til vilkår j:

Hensikten med bestemmelsen er å unngå at det kan bygges nye boliger i skredutsatt område. Konsekvensen av vilkåret er trolig ikke så stor, ettersom aktsomhetsområder for kvikkleireskred ofte også utgjør dyrkbar mark, hvor ny bolig og atkomstvei, uansett ikke skal bygges.

7.15.7 §4.6 Nye landbrukseiendommer i forbindelse med nydyrking

Deling av landbrukseiendommer til to selvstendige landbrukseiendommer vil normalt være i strid med de hensyn jordlova skal ivareta. Det er anledning til å styre vurderinger etter jordlova gjennom arealplaner, jfr. jordlova § 2, andre ledd.

For å muliggjøre økt tilflytning og grunnlag for privat og offentlig tjenestetilbud innenfor Rømskog skolekrets, er det foreslått en bestemmelse som muliggjør oppretting av inntil ett nytt småbruk (mindre landbrukseiendom) i forbindelse med nydyrking. Tanken er at det skal være en viss mulighet for å «rydde seg sitt eget småbruk», som kan være attraktivt for enkelte potensielle tilflyttere.

Bestemmelsen er ikke først og fremst foreslått med tanke på landbruksinteressene knyttet til nydyrking, men for å øke attraktiviteten for tilflytning til området.

Nydyrket areal vil ha ordinær driveplikt etter jordlova.

Det er ikke ment at bestemmelsen skal være til hinder for vedtak som ellers ville kunne bli gitt tillatelse til etter jordlova.

7.16 §6 Kommentar til hensynssoner

7.16.1 §5.1 Kommentar om faresone kvikkleireskred

Bestemmelsen har til hensikt å fastsette at den anbefalte prosedyren i NVE sin kvikkleireveileder nr. 1/2019 skal følges opp i alle reguleringsplanarbeid, og være juridisk bindende for enkelttiltak, både søknadspliktige og ikke søknadspliktige tiltak.



7.16.2 §5.2 Kommentar om hensynssone skred- og rasfare

Hensikten er å synliggjøre ikke-friskmeldte aktsomhetsområder for kvikkleire.

7.16.3 §5.3 Kommentar om faresone høyspent

Bestemmelsen skal sikre at krav til sikkerhetsavstand og andre hensyn knyttet til høyspentlinjer ivaretas. Høyspentanlegg kan gi elektromagnetiske felt også utenfor hensynssonen. Det anbefales derfor å kontakte ledningseier for informasjon om spenningsnivå, ryddebelte og byggeforbud. Jordkabler omfattes ikke av hensynssonen.

7.16.4 §5.4 Kommentar om faresone skytebane

Bestemmelsen skal bidra til å ivareta sikkerhet og begrense ulemper fra skytebanevirksomhet. Skytebaner kan medføre risiko for fare og støy både innenfor og utenfor hensynssonen.

7.16.5 §5.5 Kommentar om faresone flom

Bestemmelsen har til hensikt å sikre at det ikke oppføres nye tiltak som kan ta skade av flomhendelser, innenfor de nasjonale retningslinjene for akseptabel flomrisiko. De nasjonale retningslinjene skal følges opp i alle reguleringsplanarbeid, og være juridisk bindende for enkelttiltak, både søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak.

7.16.5 §5.6 Kommentar om bestemmelsesområde flomvei

Bestemmelsen har til hensikt å sikre at det ikke gjennomføres nye enkelttiltak, søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak, hvor overvannsflom kan skade tiltaket eller øke risiko for skade på bebyggelse eller anlegg i nærområdet.

Flomveiene skal ivaretas og opprettholde sin kapasitet til å håndtere overvann etter tre-trinns-modellen.

7.16.6 §5.7 Kommentar om sikringssone nedslagsfelt drikkevann

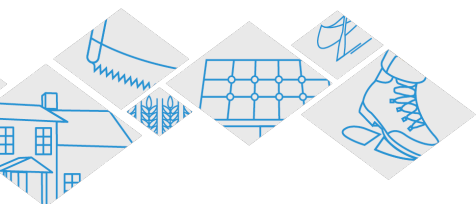
Hensynssonen skal bidra til å sikre drikkevannskilder mot forurensning. Innenfor sonen bør det vises særlig aktsomhet ved planlegging og gjennomføring av tiltak, da inngrep kan påvirke vannkvaliteten.

Tiltak med fare for utslipp, avrenning eller annen belastning på vannkilden bør unngås, og det kan være behov for nærmere vurdering av risiko. Det anbefales å avklare tiltak med relevant myndighet eller vannverk.

7.16.7 §5.8 Kommentar om hensynssone kulturmiljø

Hensikten er å ivareta kulturminneinteressene i området, men kommunen har ikke hjemmel i lov til å fastsette bestemmelser til hensynssonen.

7.16.8 §5.9 Kommentar om hensynssone statlig sikra friluftsområder



Hensikten er å synliggjøre friluftsområder.

7.16.9 §5.10 Kommentar om hensynssone støy

Hensynssone støy har til hensikt å synliggjøre i hvilke områder det må dokumenteres støyfaglig utredning, og krav om avbøtende tiltak vedrørende bestemmelse § 1.6.3. om støy.

7.17 Kommentar til planbestemmelser som er tatt ut

Kommunen har bevisst fjernet enkelte planbestemmelser. I noen tilfeller er det behov for å redegjøre for bakgrunnen for disse endringene.

7.17.1 Kommentar til skilt og reklame

Denne bestemmelsen er gjennom en rekke dispensasjonssaker ikke håndhevet i praksis og er nå strøket i forslaget til kommuneplanens arealdel. Det er etter pbl. § 30-3 et vurderingsskjønn som ligger til kommunen i enkeltsaker, og kommunen anser det ikke nødvendig å presisere ytterligere i planbestemmelsene.

Kommunen ønsker at skilt og reklame skal ha et innbydende uttrykk, som ikke er sjenerende og er tilpasset til de bygde omgivelsene. Blinkende skilt eller som tar oppmerksomheten bort fra trafikanter er ikke ønskelig.

7.17.2 Kommentar til avkjørsel til fylkesveier

At nye avkjørsler eller endret bruk skal skje i henhold til rammeplan for eksisterende avkjørsler til fylkesveinettets avkjørsler anser kommunen som en saksbehandling, og er strøket fra forslaget til nye planbestemmelser.

7.17.2 Kommentar til fritidsbolig

Det er foreslått å stryke bestemmelsen om fritidsboliger, men det er viktig å presisere at nye fritidsboliger ikke har unntak fra reguleringsplankravet. Nye fritidsboliger må følgelig være avklart i reguleringsplan. Ubebygde eiendommer avsatt til fritidsboligformål vil ikke være planavklart som byggetomter. Reguleringsplanprosesser skal blant annet avklare atkomst, løsning for vann og avløp grønnstruktur, og lignende.