

Vurdering av forslag til endringer i kommuneplanens arealdel



1. Forord

Kommunen varslet oppstart av planarbeidet høsten 2024, med frist for innspill 01.12.2024. Dokumentet gir en oversikt over forslag til arealendringer som er mottatt, og kommunedirektørens vurdering av disse.

I tillegg til eksterne forslag foreslår kommunedirektøren også egne endringer. Dette gjelder der gjeldende arealdel ikke samsvarer med vedtatt arealstrategi, eller der det av andre grunner er hensiktsmessig å foreslå endringer. Disse forslagene er også beskrevet og vurdert i dokumentet.

For å gjøre teksten lettere å lese, er kommunedirektørens vurderinger markert med farger:



Viser forslag til endringer som er tatt inn i kommunedirektørens forslag til kommuneplanens arealdel



Viser forslag til endringer som ikke er tatt inn i kommunedirektørens forslag til kommuneplanens arealdel

Noen av innspillene gjelder både samfunnsdelen og arealdelen i kommuneplanen. I dette dokumentet omtales og vurderes kun det som er relevant for arealdelen. Forslag som gjelder temaer utenfor kommuneplanens arealdel, er ikke vurdert.

Innspillene er sortert etter tettstedsområder, og hvert innspill har fått et eget nummer. Det er totalt 144 stedfestede endringsforslag. For hvert tettstedsområde gis det kort, relevant informasjon, samt en tabell som viser innspillene med følgende overskrifter:

Nr.	Gnr./bnr.	Navn	Innsender	Nåværende formål	Foreslått formål	Areal	Beskrivelse av endringsforslaget	Vurdering
-----	-----------	------	-----------	------------------	------------------	-------	----------------------------------	-----------

Mer detaljerte faglige vurderinger av endringsforslagene finner du i vedlegget med konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS).

2. Innholdsfortegnelse

Innhold

1. Forord	2
2. Innholdsfortegnelse.....	3
3. Endringsforslag systematisert etter lokalsamfunn.....	4
3.1 Aurskog.....	4
3.2 Bjørkelangen	16
3.3 Løken.....	21
3.4 Hemnes	27
3.5 Setskog.....	32
3.6 Rømskog.....	35
4. Generell endring.....	40
4.1 Bebygde eiendommer utenfor etablerte bolig- og hyttefelt	40

3. Endringsforslag systematisert etter lokalsamfunn

3.1 Aurskog

Det er flere utbyggingsprosjekter på Aursmoen, og flere er allerede i gang eller under planlegging (Nordjordet, Aurheim/Sentrumshagen, Aurkvartalet 2, Kassefabrikken og omsorgsboligene). I tillegg finnes det potensial for fortetting i sentrum. Samlet gir dette rom for mange nye boliger innenfor allerede avsatte byggeområder.

Kommunedirektøren mener utviklingen bør skje gjennom fortetting og transformasjon i sentrum, framfor å ta i bruk nye boligområder i randsonen. Dette vil også bidra til mer inkludering og redusere behovet for nye småhusområder. Unntaket er Haneborg skole, som er foreslått som boligformål siden denne ikke har en kommunal funksjon. Da kan det være hensiktsmessig å gjenbruke allerede utbygde arealer fremfor å ta nye naturområder.

For å lykkes må kommunen prioritere kvalitet, møteplasser, gode uteområder og grønstruktur i detaljplanleggingen.

Området ved det tidligere ungdomstrinnet foreslås avsatt til framtidig boligbebyggelse, men ikke til sentrumsformål. Det er en forutsetning at det blir gode uteoppholdsareal og en kvartalslekeplass som en del av prosjektet. Og at ny bebyggelse forholder seg til det gamle kommunehuset på en ærverdig måte.

Killingmo 2, 3 og 4 vurderes å dekke behovet for arealkrevende næring i planperioden. Et større næringsområde i Killingmoåsen er likevel interessant som et fremtidig, bærekraftig industriområde. Selv om tiltaket trolig ikke er realistisk i denne planperioden, er det hensiktsmessig å avsette arealet nå for å legge til rette for større etableringer og sikre forutsigbarhet. Det forutsettes at en eventuell næringspark bygger på bærekraft, særlig fordi området ligger i et naturområde.

Fra medvirkningsmøter:

Under innbyggermøtet på Aurskog kom det fram flere ønsker for området. Det som særlig pekte seg ut, var behovet for flere møteplasser, gjerne et torg eller en park. Det ble også lagt vekt på at folk må trives og ha arbeidsplasser lokalt, samt at nærskogen i Prestegårdskogen bør bevares.

Fra ungdommens kommunestyre 13.03.2025 var hovedønsket som er relevant for planprosesser flere møteplasser, som for eksempel kafeer og lekeplasser.

Nr.	Gnr./bnr.	Navn	Innsender	Nåværende formål	Foreslått formål	Areal	Beskrivelse av endringsforslaget	Vurdering
4	188/1	Bogstad Søndre	Solveig og Knut Sæther	LNF	Boligbebyggelse	94 daa	Ønskes til bolig og ser for seg 50–60 eneboligtomter for selvbyggere. Området har god infrastruktur og solforhold, og utbyggingen kan starte raskt.	Tiltaket ligger langt fra sentrumsfunksjoner, og vil kreve ny gang- og sykkelvei. Området består av produktiv skog med høy bonitet. Forslaget vil føre til tap av karbonbinding og dyrkbar jord. Endringen anbefales ikke.
5	192/64 192/76	Lysakerjordet	Sten Erik og Bente Hagen	LNF	Boligbebyggelse	54 daa	Innspillet gjelder å endre Lysakerjordet fra LNF til boligformål. Området har i sin tid fått utarbeidet et planforslag, men som ikke ble ferdigstilt. Eksisterende infrastruktur er nærliggende, og området ligger sentrumsnært, men på grensen til gangavstand til sentrum.	Forslaget vil medføre tap av fulldyrka jord av svært høy kvalitet, øke biltrafikken og gi negative virkninger for klima og trafiksikkerhet. Lysakerjordet var del av innsigelsesavgjørelse i 2021, hvor departementet avgjorde av området ikke skulle bygges ut. Jordvernet er styrket i nasjonal politikk siden den gang, og det er sannsynlig at utfallet ville blitt det samme i dag. Endringen anbefales ikke.
7	192/1/15 1 192/615 192/616	Aursmoen idrettsplass	Aurskog-Finstadbru sportsklub	Idrettsanlegg	Idrettsanlegg	-	Aurskog-Finstadbru sportsklubb ønsker at tomtene 192/151/1, 192/615 og 192/616 fortsatt skal være avsatt til idrettsformål.	Bevaring av idrettsplassen gir svært store positive virkninger for idrett, friluftsliv, folkehelse og inkludering. Området fungerer som et viktig møtested for barn, unge og voksne. Kommunedirektøren er positiv til en videreføring.
10	201/1 193/1	Finstad/Killingmo	TAB Gruppen AS	LNF	Boligbebyggelse	250 daa	Omdisponering av ca. 250 dekar skogsmark ved Killingmo/ Finstadbru foreslås til eneboligtomter.	Utbygging her vil gi tap av store arealer dyrkbar produktiv skog, med meget store negative klima- og landskapskonsekvenser. Området er

							Området ligger ca. 2 km fra skole og sentrum. Utbygging kan realiseres raskt og kostnadseffektivt.	svært synlig i landskapet, ligger i avstand fra sentrumsfunksjoner, og ville bidratt til å «strekke ut» tettstedet på en uheldig måte. En utbygging her vil forsterke bilavhengighet og svekke inkludering. En utbygging som foreslått vil forutsette store investeringer i gang- og sykkelveg til skole. Området anbefales ikke formålsendret.
11	188/1 188/16	Bogstad Søndre	A-H utbyggings selskap AS	LNF	Næringsbeb yggelse	94 daa	Det foreslås å regulere eiendommene til næringsformål, som alternativ til Killingmo felt 3 og 4. For å sikre alternativ og fleksibilitet for utvikling nord i kommunen, med strategisk beliggenhet langs Fv. 170. Grunneier har gitt samtykke.	Området ligger i et skog- og kulturlandskap som er viktig for både klima, jordvern og landskapsopplevelse. Store bygg vil gi tydelige inngrep og økte konflikter mot nærliggende boligområder. Et større næringsområde her vil ikke være i samsvar med vedtatt arealstrategi, hvor Killingmo-Harkerud-området prioriteres for slike formål. Området anbefales ikke formålsendret.
13	200/1	Killingmoåsen	A-H utbyggings selskap AS	LNF	Næringsbeb yggelse	1129 daa	Det foreslås å inkludere en grønn næringspark på Øvre Killingmo for å tilrettelegge for bærekraftig næringsutvikling på Romerike. Dette må sees i samspill med forslaget om solkraftanlegget på Killingmo.	Forslaget ligger i et skogsområde og vil føre til tap av produktiv skog og redusert karbonbinding. Området er godt synlig fra hovedveien og vil kreve omfattende nye transport- og infrastrukturløsninger. Kommunedirektøren ønsker at Aurskog-Høland kommune med sine store arealer skal ta et regionalt

								ansvar for arealkrevende næringsutvikling, og mener det er riktig å ta de første formelle skritt nå mot å realisere visjonen om en grønn og bærekraftig næringspark sentralt i regionen. Området anbefales endret, til tross for mange motstridende interesser.
14	185/1 187/4	Åmot /Leirdal	Hans Christian Holmsen	LNF	LNF-spredd		Justering av LNF-sonene ved Leirdal ønskes for å sikre forutsigbar behandling av fradelingsaker og frigjøre boligpotensial.	Områder nær tettsteder bør utvikles planmessig og med et langsiktig perspektiv. Spredd boligbygging gjennom enkeltsaksbehandling i slike områder kan gi tilfeldige og uheldige konsekvenser. Kommunedirektøren anbefaler ikke at LNF-spredd grensen justeres.
15	200/1	Mellemveien	Jacob Killingmo	LNF	Boligbebyggelse	11 daa	Forslaget innebærer å legge til rette for inntil 10 eneboligtomter. Området har eksisterende infrastruktur. Grunnforholdene er lite egnet for kornproduksjon. Området har gode solforhold, landlig beliggenhet og nærhet til friluftsområder og skolebuss.	Området ligger langt fra tilbud og tjenester og vil gi økt bilbasert transport. Det svekker en helhetlig utvikling av tettstedet, og etablere seg til en «ny» satellitt. I tillegg til tap av natur. Anbefaler ikke endring av formålet.
16		Aursmoen sentrum	Aurskog næringsforening				Det er ønsket en ny areal- og sentrumsplan for Aursmoen. Målet er et levende sentrum gjennom helhetlig samarbeid, med flere aktiviteter og god	Tas til orientering, og viser til områdeplanen vedtatt i 2014. Denne har gitt gode planmessige grep, og lagt til rette for flere detaljreguleringer og utbygginger som bygger videre på områdereguleringens prinsipper og

							tilrettelegging for idrett, kultur, boliger og mobilitet.	grepl. Det er viktig å synliggjøre arbeidet som ble lagt ned med denne områdereguleringen, og at denne fortsatt er like dagsaktuell. Eventuelle behovet for ny områderegulering må vurderes i kommunens planstrategi, og tas ikke stilling til i denne kommuneplanprosessen.
17	192/87	Kommunehuset KBA1	Aurskog næringsforening			3,5 daa	Det er ønsket å bevare det historiske kommunehuset og tomte KBA1 som kulturminne og møteplass. Det foreslås å videreføre tiltak som kafé for å styrke fellesskap og redusere utenforskap.	Tas til orientering, eiendommen er regulert til bevaring, og sikret gjennom de verktøyene plan- og bygningsloven har tilgjengelig.
18	192/87 192/596	E-verkstomta A01	Aurskog næringsforening	Tjenesteyting	Sentrumsformål	0,6 daa	Aurskog næringsforening ønsker sentrumsformål, og ses i sammenheng med fremtidig bruk av kommunehuset og E-verkstomta. Forslag til bruk er fremtidig overnattingssted eller lignende.	Kommunehuset og E-verksbygget er viktige kulturhistoriske bygg for sentrumsområdet på Aurskog, avgjørende for stedsidentitet. Kommunedirektøren støtter tanken om å legge til rette for mulig ny bruk av bygningene som ledd i stedsutviklingen. Sentrumsformål utelukker heller ikke helt eller delvis videreføring av dagens bruk, som kommunale formålsbygg. anbefaler endring.
19	192/1	Ungdomsskole tomte O2	Aurskog næringsforening	Tjenesteyting	Grønnstruktur		Det foreslås å bruke deler av tomten etter Aursmoen ungdomsskole til park med gangstier, benker, beplantning og lekeområder,	Kommunedirektøren tar forslaget til orientering. Det er foreslått å innlemme grønnstruktur og park som en forutsetning ved regulering,

							for å styrke sentrum og gi grønne møteplasser for alle generasjoner.	men at hele området avsettes til boligformål i kommuneplanen.
20	192/376 192/116	Haugerud B11	Aurskog næringsfor ening	Boligbeb byggelse	Boligbebygg else	5 daa	Foreslår å slå sammen eiendommene 192/376 og 192/116. Forslaget er å ta området inn i sentrumsplanen med formål bolig, med 66 % utnyttelse og inntil 6 etasjer.	Tas til orientering. Området er allerede avsatt til boligbebyggelse, og det er derfor ikke behov for å endre formålet. Nærmere avklaringer som høyder og utnyttelse må tas i reguleringsprosess.
21	204/1 204/9	Killingmo næringspark 3-4	Aurskog næringsfor ening	Nærings bebyggelse	Nærings bebyggelse	147 daa	Støtter en utvidelse av Killingmo næringspark trinn 3 og 4. Hensikten er å sikre arealer for lokalt og regionalt næringsliv og legge til rette for flere arbeidsplasser.	Tas til orientering.
25	186/2	Ullerud/Fag ernes langs Tertittlinna	Rune Strand Sæterøy	LNF	Solkraftanlegg	140 daa	Det foreslås å tilrettelegge deler av området på 186/2 for et bakkemontert solcelleanlegg som kan produsere 7 GWh årlig, tilsvarende over 5 % av kommunens husstander. Tiltaket gir bærekraftig energi med minimale inngrep, og området kan tilbakeføres til skog etter endt konsesjon.	Området utgjør naturområde med skog. Arealet vurderes lite egnet for tekniske inngrep, og videre utbygging vurderes ikke forenlig med hensynet til natur, friluftsliv og traseen til tertitten. Kommunedirektøren er positiv til å utnytte tilgjengelige muligheter for å etablere solkraftproduksjon, men mener det store potensialet i grå arealer må utnyttes først, før naturområder kan vurderes å tas i bruk. Området anbefales ikke endret.
30	166/14	Nygårds- åsen sør	David Foss- Haneborg	LNF	Boligbebygg else	106 daa	Det foreslås å omdisponere 106 dekar skogsmark på Nygårdsåsen sør til	Utbygging vil føre til tap av produktiv skog og gi tydelige landskapsendringer. Området ligger

							boligformål, med store eneboligtomter mot syd og vest. Området har kommunal infrastruktur i nærheten og ligger ca. 3 km fra Bjørkelangen sentrum.	langt fra sentrumsfunksjoner og vil generere økt bilbruk. Anbefaler ikke endring.
31	193/53	Aurskogbanen	Aurskogbanen	Næringsbebyggelse og idrettsanlegg	Tjenesteyting og næringsbebyggelse	1 daa 22 daa	Aurskogbanen ønsker å etablere et levende museum med jernbanetrase og tilhørende infrastruktur på Finstadbru, samt turvei langs traseen. Det foreslås også å endre et areal til næringsformål som kompensasjon til grunneier.	<p>Sikring av jernbanetrasé og museum gir store positive virkninger for kulturmiljø og lokal identitet. Kommunedirektøren vurderer at det er riktig å avsette det til tjenesteyting. Anbefaler endring til tjenesteyting.</p> <p>Kommunedirektøren vurderer at et næringsområde som et erstatningsareal og kompensasjon til grunneier ikke er hensiktsmessig. Området er flomutsatt, er en golfpark og viser til prinsippene om rett næring til rett sted. Næringsbebyggelse anbefales ikke.</p>
33	192/1	Prestegårdsskogen	Geisli energi AS	LNF	Solkraftanlegg	570 daa	Det foreslås å bruke deler av Prestegårdsskogen til solkraftverk 5–7 MWp med minimal og reverserbar naturpåvirkning, som kan bidra til lokal, bærekraftig energiproduksjon og styrket naturmangfold.	Området omfatter naturområde med skog av høy bonitet. Arealet utgjør det viktigste nærfriluftsområdet for Aursmoen. Kommunedirektøren er positiv til å utnytte tilgjengelige muligheter for å etablere solkraftproduksjon, men mener det store potensialet i grå arealer må utnyttes først, før naturområder kan vurderes å tas i bruk. Det er også andre alternativer for solkraftanlegg som anses mer hensiktsmessig før

								dette arealet tas i bruk. Området anbefales ikke formålsendret.
34	200/1	Øvre Killingmo	Jacob Killingmo	LNF	Solkraftanlegg	426 daa	Innspill om solpark som ses i sammenheng med området til den bærekraftige næringsparken innspill nr. 13. Det vil da være et annet kostnadsbilde på tilkobling hvis næringsparken blir en realitet.	<p>Området omfatter naturområde med skog av høy bonitet.</p> <p>Kommunedirektøren er generelt positiv til å utnytte tilgjengelige muligheter for å etablere solkraftproduksjon, men mener det store potensialet i grå arealer må utnyttes først.</p> <p>Forslaget om solkraftanlegg i Killingmoåsen, må sees i sammenheng - og som en viktig premiss, for den grønne næringsparken i Killingmoåsen.</p> <p>Kommunedirektøren innstiller positivt til en formålsendring, for å kunne legge til rette for en industriell symbiose med visjonen om en grønn og bærekraftig næringspark sentralt i regionen.</p> <p>Området anbefales endret.</p>
37	200/1	Øvre Killingmo	Hafslund Magnora Sol	LNF	Solkraftanlegg	426 daa	Avtalen mellom Jacob Killingmo og Hafslund Magnora sol AS er avsluttet.	Tas til orientering
38	192/106	Nybu	Mestergruppen arkitekter AS	LNF	Boligbebyggelse	26 daa	Ønsker å bygge eneboligtomter med romslig størrelse på tomtene. Området har god	Området består av skog med høy bonitet. Omdisponering vil gi negative konsekvenser for klima og natur. Utbygging vil skape et

							infrastruktur, kort vei til sentrum (1,1km) og skole (1,7 km), og adkomst foreslås via Falletveien og Stubberudveien.	inneklemt jordbruksareal og øke presset på jordressursene. Adkomstforholdene er krevende og uavklart. Føringer om fortetting tilsier at boligvekst bør skje i eksisterende områder nært sentrum. Området anbefales ikke endret.
53	176/19	Heggevika	Aurskog-Høland kommune	Fritidsbebyggelse	LNF	15 daa	Området har vært avsatt til byggeformål siden 2007. Det er ikke påstartet regulering. Eier ønsker at området beholdes som fritidsformål.	Hytteutbygging i dette området vurderes ikke å være i samsvar med fastsatt arealstrategi. Det anbefales at området endres til LNF for å ivareta naturhensyn. Endringen anbefales.
54	192/757	Nordjordet	Aurskog-Høland kommune	Tjenesteyting	LNF	5,6 daa	Reguleringsplan for Nordjordet B5 er området avsatt til tjenesteformål og ment til barnehage. Det er god barnehagedekning i området.	Området er dyrka jord, og en del av et større sammenhengende jordbruksareal. Utbygging vurderes ikke forenlig med vern av matjorda. Endringen anbefales.
55	168/18, 168/72	Skansen, Holmenbyen	Aurskog-Høland kommune	Boligbebyggelse	LNF	52 daa	En mindre landbrukseiendom har vært avsatt til boligformål. Deler av området utgjør fulldyrka jord, og kantvegetasjon til myr.	Arealet vurderes som viktig for jord- og naturhensyn, og bør bevares. Anbefaler endring.
56	170/1	Lierfoss samvirkelag	Aurskog-Høland kommune	Andre typer bebyggelse og anlegg	LNF	6 daa	Området ble regulert til utbygging i 1991. Deler av området utgjør fulldyrka jord. Området har ikke blitt realisert.	Området inneholder fulldyrka jord. Videre utbygging vurderes å gi tap av jordbruksareal. Anbefaler endring.
57	188/105, 188/102	Flatby (Toverudovergangen)	Aurskog-Høland kommune	Boligbebyggelse	LNF	10 daa	Området har over lang tid vært avsatt til boligformål. Det er utsatt for	Området omfatter dyrka jord og er i tillegg lite egnet for ny bebyggelse grunnet støy og trafikale forhold.

							veitrafikkstøy, og deler består av dyrka jord.	Videre utbygging vurderes ikke hensiktsmessig. Anbefaler endring.
58	192/933	Aursmoen barnehage	Aurskog-Høland kommune	Tjenesteyting	Boligbebyggelse	3 daa	Barnehagen har åpnet nye lokaler, og er dermed tatt ut av den kommunale strukturen for drift. Det pågår reguleringsarbeid som har til hensikt å tilrettelegge for boliger.	Barnehagefunksjonen er avviklet. Området vurderes egnet for boligformål i tråd med sentrumsnær lokalisering, og pågående regulering. Anbefaler endring.
59	192/1/32	Skoletomta Aursmoen	Aurskog-Høland kommune	Tjenesteyting	Boligbebyggelse	12 daa	Tidligere Aursmoen ungdomsskole ble i løpet av høsten 2025 revet. Arealet er sentrumsnært og i tilknytning til skole- og idrettsanlegg. Området ligger langs Fv. 1469 og er i dag avsatt til tjenesteyting.	Området er sentrumsnært og uten framtidig behov for tjenesteyting. Det er ønskelig å ivareta sentrumsfunksjonene på andre siden av Fv. 1469, for å ta vare på et kompakt og levende sentrum. En forutsetning for utbygging er at det blir plass til en kvartalslekeplass. Anbefaler endring.
60	192/1/32	Skoletomta Aursmoen	Aurskog-Høland kommune	Tjenesteyting	Grønnstruktur	3,5 daa	Det har vært et ønske om park i sentrum, både gjennom endringsforslag og i innbyggermøtet. En park her kan styrke framtidig bruk av det gamle kommunehuset og E-verksbygget, og fungere som en viktig møteplass.	Å avsette et område til grønnstruktur ville ha hatt stor betydning for sentrum. Kommunen vurderer at det er mer hensiktsmessig å innlemme arealet i et boligprosjekt, og har krav om opparbeidelse av kvartalslekeplass ved et visst antall boenheter. Kravet er en forutsetning for en utbygging av området. Det vil si at formålsendringen ikke anbefales, men at grønnstruktur skal inngå i et utbyggingsprosjekt. Hele eiendommen foreslått avsatt til boligformål.

61	171/29	Haneborg skole	Aurskog-Høland kommune	Tjenesteyting	Boligbebyggelse	26 daa	Ikke behov for offentlig tjenesteyting på eiendommen, og en endring til boligformål anses som en mulig ny bruk. Videreføring av allerede godkjent bruk er mulig, selv om arealformålet skulle bli endret.	Området er utenfor prioriterte vekstområder, og selv om kommunen ønsker en vekst innenfra og ut i tettstedene, er eiendommen en del av en liten grend av boliger, og for å hindre å ta i bruk nye naturområder til utbygging, anses dette som en godt alternativ for å gjenbruke «grå arealer». Det vil være en forutsetning å avklare skoleområdet som et viktig nærmiljøanlegg og størrelsen av grønnstruktur gjennom en reguleringsprosess. Anbefaler endring.
62	164/12	Mangen kapell	Aurskog-Høland kommune	LNF	Tjenesteyting og gravplass	6 daa	Mangen kapell har i dag LNFR-formål. Det foreslås å endre til formål til riktig bruk. Tjenesteyting for kirka og parkering, og gravplassen endres til gravplassformålet.	Formålsendringen vil bli i tråd med bruk for gravplass og tilhørende tjenesteyting. Anbefaler endring.
63	192/716	Margaretakilden	Aurskog-Høland kommune	Tjenesteyting	Grønnstruktur	6,5 daa	Margaretakilden er et automatisk fredet middelalderminne, i dag utviklet som generasjonspark og regulert til bevaring. Bruken samsvarer bedre med grønnstruktur, og øvrige formål bør justeres i tråd med faktisk situasjon.	Området foreslås endret for å tydeliggjøre parkformålet og utelukke fremtidig gravplassutvidelse. I nord foreslås dyrka jord endret til LNF, og deler til adkomst/tjenesteyting. Boligtomt (gnr./bnr. 192/521) foreslås justert til boligformål. Endring anbefales.
64	187/12	Aurskog stasjon	Aurskog-Høland kommune	Samferdsel	Grønnstruktur	3 daa	Det foreligger ingen planer om å utvide trafikkarealet til å omfatte dette området ved	Skogholtet fungerer som viktig buffer for eksisterende boligfelt mot vei og kollektivareal.

							Aurskog stasjon. For å bevare grønnstrukturen er det fremmet et endringsforslag.	Anbefaler endring.
65	187/55	Kråkhaugen	Aurskog-Høland kommune	Boligbebyggelse	Grønnstruktur	3,5 daa	Dette området er en fin «100-metersskog for boligområdet og barnehagen i området. Det bør ikke være planer om å bygge ned Kråkhaugen, og det foreslås derfor å endre formålet til grønnstruktur.	Området har verdi som nærnatur og buffersone, slik bør det også forbli. Fortetting kan heller skje andre steder. anbefaler endring,
66	188/13, 187/23	Bøndernes hus	Aurskog-Høland kommune	Andre typer bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse	4,5 daa	Bøndenes hus benyttes ikke lenger til forsamlingslokale, og endringen viderefører nåværende bruk.	Bygget benyttes ikke lenger til forsamlingsformål. Boligformål vurderes i tråd med dagens bruk. anbefaler endring.
67	188/128, 188/100, 188/88, 188/70,	Grønn buffersone mellom Bogstadsvingen og Foodman AS	Aurskog-Høland kommune	Næringsbebyggelse	Grønnstruktur	4 daa	Det foreslås å endre området på 4 daa, for å fortsette å sikre en grønn buffer mellom Bogstadsvingen og industriområdet. Ikke ønskelig at området blir en fremtidig parkering/manøvreringsareal	Området fungerer som grønn buffersone, mellom industri og bolig. Videreføring til grønnstruktur kan redusere framtidige arealkonflikter, dersom det er behov for å utvide næringsområdet i retning av boligene. anbefaler endring.
68	173/3	Urskog fort	Aurskog-Høland kommune	LNF	Tjenesteyting	18 daa	Urskog fort er et viktig kulturhistorisk anlegg knyttet til tiden før unionsoppløsningen i 1905.	Området er et viktig kulturhistorisk anlegg. Tjenesteyting vurderes som riktig formål for framtidig forvaltning. anbefaler endring.
69	168/23	Tangen hyttefelt	Aurskog-Høland kommune	Fritidsbebyggelse	LNF	164 daa	Foreslår å justere arealformål etter hyttetomter og reguleringsplan. Ønsker ikke videre utvidelse av hyttefeltet.	Ikke intensjon å tilrettelegge for nye fritidsboliger i området. Tett på naturvernområdet Midtjellmåsan. anbefaler endring.

70	192/1	Langbråtan (G1)	Aurskog-Høland kommune	Råstoffutvinning	LNF	37 daa	Foregår ikke uttaksaktivitet, og grunneier har ingen planer om å utvinne. Men ønsker arealformålet råstoffutvinning videreført.	Det foreligger ingen uttaksaktivitet. Eventuelle mindre uttak til eiendommens landbruksveier vil kunne håndteres etter landbruksveiforskriften i samsvar med LNF-formålet. anbefaler endring.
71	190/1, 190/2	Hogstad (G2)	Aurskog-Høland kommune	Råstoffutvinning	LNF	24 daa	Dette er et område i arealplanen som er avsatt til råstoffutvinning der det ikke foregår noen aktivitet.	Uttaksaktiviteten er avsluttet. Eventuelle mindre uttak til eiendommens landbruksveier vil kunne håndteres etter landbruksveiforskriften i samsvar med LNF-formålet. anbefaler endring.

3.2 Bjørkelangen

I gjeldende arealdel er det satt av store områder til framtidig boligbygging i utkanten av kommunesenteret, både i Festningsåsen og Bliksrudåsen. Samtidig foreligger også en rekke utbyggingsmuligheter og -initiativ i Bjørkelangen sentrum. Flere av disse utbyggingsmulighetene er allerede iverksatt eller i prosess for å bli gjort byggeklare med detaljreguleringsplan (Bjørkelangen sentrumsutvikling, Linnestad, Torvveien 2, Torvveien 11-13, Furutoppen). Det er også et stort potensial i sentrumsområdet. Det er vanskelig å tallfeste det samlede fortetningspotensialet. Samtidig er det klart at det kan bygges mange nye boliger i Bjørkelangen sentrum, innenfor allerede avsatte byggeområder gjennom transformasjon og fortetting. Kommunedirektøren mener dette samlet tilsier at det ikke vil være behov for nye byggeområder til bolig i innenfor denne planperioden.

Kommunedirektøren mener det vil være viktig for utviklingen av kommunesenteret, at mulighetene for fortetting og transformasjon av allerede avsatte byggeområder i Bjørkelangen sentrum utnyttes. Dette vil være viktig for å oppnå et levende og inkluderende tettsted. Kommunedirektøren mener fortetting i sentrum vil redusere behovet for å legge til rette for nye småhusboligområder i utkanten av tettstedet; hver ny boligblokk i sentrum vil frigjøre et visst antall ene- og tomannsboliger i markedet. Kommunedirektøren mener etter denne vurderingen, at avsatte byggeområder i utkanten av

tettstedet kan reduseres. Det foreslås derfor at den nordre delen av Blikrudåsen tilbakeføres til LNF-formål, det vil si nord for området som er regulert, men ikke utbygd.

For å lykkes med ønsket fortetting i Bjørkelangen sentrum, er det avgjørende at kommunen i sin detaljplanlegging, prioriterer kvalitet, møteplasser, gode uteoppholdsarealer og tilstrekkelig grønnstruktur. Dette er hensyn det ikke kan forventes at den enkelte utbygger prioriterer i nødvendig grad.

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. Hensynssone for kulturmiljøer er tatt inn i plankartet for å synliggjøre kommunedelplanen for kulturminner i større grad.

Området nord for aktivitetsområdet til Bjørkelangen sportsforening er intakt myr (Vollamyra). Det er i dag satt av til framtidig idrettsformål og boligbebyggelse. Myr er viktig for flomdemping, karbonbinding og biologisk mangfold, og skal tas vare på. Det framstår som lite sannsynlig at området kan tas i bruk til idrett eller boliger gjennom regulering. Det foreslås derfor å endre arealet til LNF for å bevare myra.

Fra medvirkningsmøter:

På innbyggermøtet for Bjørkelangen kom det fram et ønske om attraktive og varierte boligområder, slik at personer i ulike livssituasjoner og med ulik økonomi kan bo der gjennom hele livet. Det ble også pekt på behovet for å unngå varige, uheldige terrenginngrep, som ved Festningsåsen 4.

Fra ungdommens kommunestyre 13.03.2025 var hovedønsket for Bjørkelangen sentrum flere møteplasser med sitteplasser.

Nr.	Gnr./bnr.	Navn	Innsender	Nåværende formål	Foreslått formål	Areal	Beskrivelse av endringsforslaget	Vurdering
6	73/187	Busserullen 6	Rune Jensen	Tjenesteyting	Boligbebyggelse	1 daa	Det bes om at eiendommen tilbakeføres fra tjenesteyting til boligformål i kommuneplanen for å gi full råderett over egen eiendom.	Området er avsatt til mulig framtidig skoleutvidelse. Dette behovet er fortsatt aktuelt. Endringen anbefales ikke.
9	75/18	Linneberg	Erik Berntsen	LNF	Samferdselsanlegg	4,6 daa	Det foreslås å endre en eiendom langs fylkesvei 170 til samferdselsformål, med planlagt veikryss, busslomme	Forslaget kunne tenkes å gi positive bidrag til klimareduksjon i transportsektoren. Området har imidlertid en begrenset størrelse,

							og mulighet for rasteplass, lade plass, døgnhvileplass eller pendlerparkering.	ligger inntil regulert kryss, men ikke utbygd kryss og bussholdeplass til Blikrudåsen. Avkjørselsløsning til/fra området framstår krevende. Området berører også kantsone mot myr. Endring anbefales ikke.
22	66/1	Komnesmås an	Oluf Schou	LNF	Solkraftanlegg	143 daa	Innspillet gjelder endring fra LNF til solkraftanlegg. Området består av skog, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Adkomst fra nord og sør, ligger nær kraftnett og trafostasjon, og inkluderer eventuelt et grøftet myrområde.	Utbygging vurderes å være i konflikt med jord- og naturhensyn. Kommunedirektøren er positiv til solkraft, men mener potensialet i allerede bebygde og tekniske arealer bør utnyttes før naturområder tas i bruk. Anbefaler ikke endring.
35	68/1 68/6	Mannåsen	Fossås advokatfirma MNA	LNF	Boligbebyggelse	95 daa	Det foreslås å endre Mannåsen til boligformål. Består av lav bonitet, og utmark. Området ligger 2 km fra Bjørkelangen, har gode utbyggingsforhold, tilgang til infrastruktur og påvirker ikke dyrka jord.	Allerede avsatte boligområder på Bjørkelangen dekker behovet for lang tid framover. Det vurderes derfor ikke behov for nye boligområder. Det foreslåtte området ligger utenfor tettstedet og vil bli en bilbasert satellitt. Dette vil gi uheldige virkninger for samfunnsutviklingen. Forslaget medfører også tap av skogressurser, ligger utenfor prioriterte utbyggingsområder og har lang avstand til sentrumsfunksjoner. Området anbefales ikke endret.
72	75/1,143, 278	Blikrudåsen nord	Aurskog-Høland kommune	Boligbebyggelse	LNF	253 daa	Blikrudåsen nord ble lagt inn som byggeområde i kommuneplanen i 2011. Arealer nær Fv. 170 (Kompveien) og Liermosen, som er dyrka jord,	Området berører skog med god bonitet samt dyrka- og dyrkbar jord. Et tilstøtende areal er regulert, men ikke påbegynt utbygd. Det vurderes

							har vært avsatt til byggeformål over lang tid uten regulering. Området omfatter skog med god bonitet samt noe dyrkbar jord. Grunneiere her ønsker videreføring i kommuneplanen grunnet konkrete utviklingsplaner.	ikke å være behov for dette boligområdet i overskuelig framtid. Dette uregulerte området anbefales formålsendret fra boligbebyggelse til LNF.
73	75/1, 75/507	Blikrudmås an	Aurskog-Høland kommune	Næringsbebyggelse	LNF	28 daa	Området ble avsatt til næringsformål i 2019 som en tenkt utvidelse av næringsområdet ved Holen. Området ble naturtypekartlagt av kommunen i 2022 og ble definert som Eksentrisk høymyr av svært lav kvalitet. Det er også skog av god bonitet og dyrkbar jord.	Området består av myr og skog av god bonitet. Arealet vurderes som lite egnet for utbygging, og formålsendring til LNF foreslås for å sikre vern av myr og naturverdier. Anbefaler å endre formålet.
74	75/351	Setskogveien 1	Aurskog-Høland kommune	Boligbebyggelse	Tjenesteyting	6 daa	Brannstasjonen er lokalisert på eiendommen, og skal på sikt ta i bruk hele eiendommen. I reguleringsplanen er området regulert til Forretning/ industri.	Området benyttes til brannstasjon, og er tenkt benyttet til dette framover. Området foreslås endret fra boligbebyggelse til tjenesteyting.
75	2/275	Lia øst for Eidsverket	Aurskog-Høland kommune	Boligbebyggelse	LNF	9 daa	Område hvor tidligere eier av Eidsverket ønsket å utvikle leiligheter. Det har ikke vært igangsatt reguleringsarbeid for området.	Det vurderes å ha verdi for landskap og kulturmiljø, og ligger innenfor hensynssonen for Eidsverket og HV-leiren i kommunedelplan for kulturmiljøer. Videre utbygging anbefales ikke. Det er allerede satt av store områder til boligbebyggelse i Bjørkelangen. Anbefaler å endre formålet.

76	73/210, 73/453, 73/214	Gjømmeråsen	Aurskog-Høland kommune	Tjenesteyting	Idrettsanlegg og tjenesteyting	10 daa 2 daa	Uregulert område, hvor man ønsker at faktisk bruk samsvarer med formålene. Gjømmeråsen med diskgolfbane vil man beholde som idrettsanlegg, mens man ønsker tjenesteyting på arealet hvor energisentralen tilhører.	Ønsker at arealdelen samsvarer med eksisterende bruk. Anbefaler å endre formålene.
77	73/30, 73/85, 73/6, 73/262	Vollamyra	Aurskog-Høland kommune	Boligbebyggelse og idrettsanlegg	LNF	29 daa	Området består av intakt myr med svært dårlig byggegrunn. Området ble naturtypekartlagt i 2022 og ble definert som særlig nedbørsmyr av høy kvalitet.	Utbygging vurderes som uegnet, og i strid med nasjonale føringer. Anbefaler å endre formålet.
78	73/174	Bjørkelangen kirke	Aurskog-Høland kommune	Boligbebyggelse	Tjenesteyting	3 daa	I forbindelse med mulighetsstudie for livsønsåpent sambruksbygg, datert 15.06.2024, kommer det fram at det kan bli behov for flytting av driftsplass. Nytt område for driftsplass er i mulighetsstudiet foreslått nord for dagens gravlund.	Området foreslås endret fra boligformål til tjenesteyting for å ivareta fremtidige driftsbehov for kirkedriften. Anbefaler å endre formålet.
79	4/1	Ilebakk massetak (M1)	Aurskog-Høland kommune	Andre typer bebyggelse og anlegg	LNF	57 daa	Ingen aktiv uttaksvirksomhet og ikke aktuelt med videre utbygging.	Vurderer det som fornuftig å endre det til LNF, i tråd med landbrukshensyn. Anbefaler å endre formålet.
80	73/38, 121, 139, 141, 355, 358,	Disetjordet	Aurskog-Høland kommune	Tjenesteyting	Sentrumsformål	11 daa	I arealdelen fra 2019 er området avsatt til tjenesteyting med tanke på nytt rådhus. I kommunedelplanen fra 2014 er det satt av til sentrumsformål, mens reguleringsplanen åpner	Området er sentrumsnært og strategisk viktig for utviklingen av Bjørkelangen. Det antas ikke aktuelt å bygge nytt rådhus i området, hvilket lå til grunn for dagens arealplan.

	361, 390, 390 og 481						for bolig, forretning og kontor. Deler av området berører fulldyrka jord tilknyttet Disetjordet.	Anbefaler endring.
--	-------------------------------	--	--	--	--	--	---	--------------------

3.3 Løken

Løken sentrum har stort potensial for fortetting og omforming. For å utvikle et levende, attraktivt og inkluderende sentrum, er det viktig å samle sentrumsfunksjoner i sentrum og utnytte arealer på gateplan til slike formål. Spredning av funksjoner til områder utenfor sentrum bør unngås.

I gjeldende arealdel er det allerede lagt inn flere nye boligområder i utkanten av tettstedene Fosser–Løken–Momoen, blant annet Ringneshagan, Engeråsen, Rådyrveien og Vestrengåsen 2. Det vurderes derfor ikke behov for nye boligområder i Løken-området i kommende planperiode.

Fra medvirkningsmøter:

På innbyggermøtet på Løken våren 2025 kom det fram stort engasjement for Gamle Høland prestegård. Kommunedirektøren ønsker å følge opp dette og støtter innspill nr. 27 om prestegården. Det ble også uttrykt bekymring for adkomst og kryssing av hovedveien. Dette må vurderes nærmere i eventuelle senere reguleringsplaner og i samarbeid med rette myndigheter. Det er positivt med en ny, mindre park i sentrum. Sentrumsformålet i miljøgata legger allerede til rette for en god utvikling av sentrumsområdet.

Fra ungdommens kommunestyre 13.03.2025 var hovedønsket for Løken-området flere lekeplasser.

Nr.	Gnr./bnr.	Navn	Innsender	Nåværende formål	Foreslått formål	Areal	Beskrivelse av endringsforslaget	Vurdering
2	39/1	Hafsteinåsen	Kløver rådgivning AS	LNF	Boligbebyggelse	64 daa	Skogsområde ønskes utviklet til bærekraftig boligfelt med naturkontakt, romslige tomter, småskala gårdsbruk og fellesløsninger. Omtrent 4 km fra Løken, med gang-/sykkelvei og kollektivtilbud fra Momoen.	Utbygging vil føre til tap av produktiv skog og gi tydelige landskapsendringer. Området ligger langt fra sentrumsfunksjoner og gir begrensede muligheter for gange og sykkel. Området anbefales ikke endret.

3	37/13	Vestrengåsen vest	Erik Lillefoss	LNF	Boligbebyggelse	41 daa	Skogseiendom foreslås avsatt til boligformål. Naturlig utvidelse av Vestrengåsen 2 med minst 12 tomter. Enkel tilkobling til eksisterende vei, vann og avløp.	Utbygging vil gi tap av produktiv skog og tydelige landskapsendringer, blant annet redusert buffer mot vest. Området grenser til Vesterengåsen 2, som ikke er bygd ut og dekker boligbehovet i lang tid, samtidig som området ligger langt fra skole og sentrum. Området anbefales ikke endret.
16	17/13, 14, 19 og 20. 20/68	Ormstad sag	Jan Terje Trætteberg	LNF	Næringsbebyggelse	23 daa	Et område som i dag er avsatt til LNF foreslås avsatt til næring i samsvar med dagens bruk av området.	Vurderer det som hensiktsmessig å endre formålet i tråd med eksisterende bruk. Endring anbefales.
23	57/32	Skogli, Engeråsen	EG Holte AS	LNF	Boligbebyggelse	19 daa	Ønsker boligformål med opptil 14 tomter eller seniorboliger. Adkomst via Mosebakken. Kollektivtilbud tilgjengelig. Grunneier åpner for dialog om utbygging, forkjøpsrett og arealbytte innen 12 år.	Området utgjør i stor grad dyrka- og dyrkbar jord, og ligger i stor avstand fra sentrumsfunksjoner. Området anbefales ikke formålsendret.
27	32/314	Gamle Høland prestegård	Juliane Husvik Sukkestad	LNF	Tjenesteyting	5,8 daa	Kultursted med økende besøk. Foreslås bedre tilgang, inkl. fotgjengerfelt. Kommunalt areal ønskes brukt til dyrehold, skolehage eller kulturformidling. Mulig tilknytning til eiendom 32/176.	Gamle Høland prestegård har stor betydning og framtidig potensiale for lokalsamfunnet, både som møteplass og inkluderende arena. Område ligger tett på sentrum. Området anbefales formålsendret.
29	34/23	Skattumbakken	Kristoffer Sandberg	LNF	Boligbebyggelse	2,6 daa	Tomt på 2,6 daa ønskes avsatt til boligformål med tre selvbyggertomter. Nær Løken sentrum med god infrastruktur og tilgjengelige tjenester.	Området utgjør 2,6 daa fulldyrka jord av svært god kvalitet i et sammenhengende jordbruksareal. Området anbefales ikke formålsendret.

52	57/48	Grøthaugveien	Plan 1 AS	LNF	Boligbebyggelse	41 daa	Ønsker å legge til rette for fire eneboligtomter i tilknytning til eksisterende boligområde, basert på vedlagt situasjonsplan. Innspillet fremmes parallelt med klage på avslag etter jordlova.	Området er registrert som dyrkbar jord, og en del av et større sammenhengende jordbruksareal. Området anbefales ikke formålsendret.
81	29/12	Granholt søndre (Hjellebøl)	Aurskog-Høland kommune	Boligbebyggelse	LNF	4,2 daa	Granholt søndre er avsatt til boligformål, denne har ligget inne i kommuneplanen siden 2011 uten reguleringsinitiativ. Området er registrert som dyrkbar jord.	Området består av dyrkbar jord, og er ikke regulert. Videre utbygging vurderes ikke forenlig med jordvern hensyn. Anbefaler formålsendring.
82	29/16	Granholt søndre (Hjellebøl)	Aurskog-Høland kommune	Boligbebyggelse	LNF	8,5 daa	Granholt søndre er satt av til boligformål. Området har ligget i kommuneplanen siden 2011 uten at det er tatt initiativ til regulering. Det er registrert som myr, og består av tidligere drenert myr.	Området består av tidligere myr. Videre utbygging vurderes ikke forenlig med natur- og jordvern hensyn. Anbefaler formålsendring.
83	30/6, 9, 34, 55, 67, 94, 95, 96,	Heia, Traverveien	Aurskog-Høland kommune	Boligbebyggelse	LNF	24 daa	Området har ligget inne som byggeområde i kommuneplanen siden 2007. Det har ikke reguleringsinitiativ. Området utgjør dyrka jord, og dyrkbar jord.	Jordvern hensynet blir vektlagt. Anbefaler formålsendring.
84	57/12	Fraserud nord (Fosser)	Aurskog-Høland kommune	Boligbebyggelse	LNF	92 daa	Dette området har ligget inne i kommuneplanen siden 1990-tallet. Området utgjør fulldyrka jord.	Området består av fulldyrka jord. Arealet vurderes som viktig for landbruk. Anbefaler at disse to områdene blir formålsendret til LNF formål på grunn av landbrukshensyn.

85	13/1	Fosserveien	Aurskog-Høland kommune	Boligbebyggelse	LNF	2 daa	Området består av dyrka jord.	Jordvern hensynet blir vektlagt. Anbefaler formålsendring.
86	59/1, 15, 22, 76	Engaveien	Aurskog-Høland kommune	Boligbebyggelse	LNF	22 daa	Landbruksområde på 22 daa som er avsatt til boligformål. Omfatter også gårdstun til mindre landbrukseiendom. Eier av landbrukseiendommen ønsker å endre til LNF-formål.	Området omfatter dyrka jord og produktiv skog. Videre utbygging vurderes å gi uheldig tap av landbruks- og skogressurser. Anbefaler formålsendring.
87	32/1	Prestegårdsmåsan	Aurskog-Høland kommune	Tjenesteyting	LNF	11 daa	Området har ligget inne til tjenesteyting i lang tid. Området er ikke regulert. Mot nord utgjør området myr og dyrkbar jord.	Anbefaler området formålsendret fra tjenesteyting til LNF-formål, for å unngå nedbygging av myr og dyrkbar jord.
88	34/93	Bjørkely	Aurskog-Høland kommune	Tjenesteyting	Boligbebyggelse	3 daa	Eiendommen ligger i et etablert boligområde og har ingen kommunal funksjon. Solgt til privat aktør. Boligformål fremstår som fornuftig ny bruk.	Eiendommen ligger i et boligområde og har ingen framtidig kommunal funksjon. Den er solgt til privat aktør. Fortetting er ønskelig i dette området. Anbefaler formålsendring.
89	32/302, 32/105	Sandakerfeltet lekeplasser	Aurskog-Høland kommune	Boligbebyggelse	Grønnstruktur	2,3 daa	For å bevare arealer som brukes og oppfattes som nærlekeplass da dette området ikke er regulert.	Noen uregulerte eiendommer brukes i dag som lekeplasser. Det er ønskelig å ta vare på disse arealene ved å avsette dem som lekeplasser i kommuneplanen. Dette vil tydeliggjøre og sikre arealene. Formålsendring anbefales.
90	55/37	Kløkkerudbakken	Aurskog-Høland kommune	Boligbebyggelse	LNF	2 daa	Et ubebygde område mellom utbygde områder har ligget inne til boligformål i lang tid. Området utgjør fulldyrka jord, og er en del av et større sammenhengende jorde.	Området på 2 daa foreslås formålsendret fra boligbebyggelse til LNF formål på grunn av jordbrukshensyn. Det er også inntil fv. 115. Formålsendring anbefales.

91	55/11	Rigneshagan nord	Aurskog-Høland kommune	Boligbebyggelse	LNF	36 daa	Nordre del er ikke berørt av pågående reguleringsplan, Området er registrert med dyrkbar jord. Veinettet til eksisterende boligbebyggelse i Rådyrveien er ikke dimensjonert for flere boliger.	Nordre del er ikke berørt av pågående reguleringsplan, og det anbefales at området formålsendres fra boligbebyggelse og grøntstruktur til LNF av landbrukshensyn. Formålsendring anbefales.
92	34/5	Høland IUL	Aurskog-Høland kommune	Idrettsanlegg	LNF	7 daa	Arealet har vært avsatt til idrettsformål i lang tid. Foreslått endring av arealformål er i dag fulldyrka jord, og er en del av et større sammenhengende jordbruksareal.	Anbefaler området formålsendret fra idrettsanlegg til LNF-formål, for å unngå nedbygging av dyrka jord.
93	50/1	Mo	Aurskog-Høland kommune	Boligbebyggelse	LNF	2 daa	Området har vært avsatt til boligformål i lang tid. Det foreligger ikke reguleringsplan her. Området utgjør dyrka jord.	Den delen av området med dyrka jord foreslås formålsendret fra boligbebyggelse til LNF for å unngå nedbygging av dyrka jord.
94	50/225, 228, 227, 214	Skoleveien	Aurskog-Høland kommune	Boligbebyggelse	LNF	12 daa	Dette ravinepregede området med store høydeforskjeller, har vært avsatt til byggeområde i lang tid. I forbindelse med bygging på Gnr. 50 bnr. 217 er det påvist kvikkleire. Den ubebygde delen av området utgjør skog av god bonitet, og er en ravinedal.	Både fordi området har påvist dårlige grunnforhold, utgjør skog av god bonitet, og fordi området utgjør et typiske ravinelandskap som blant annet har verdi som del av landskapet. Foreslås det å endre formål fra boligbebyggelse til LNF.
95	38/8	Momoen idrettsplass	Aurskog-Høland kommune	Idrettsanlegg	LNF	20 daa	Om lag 20 dekar sør for idrettsanlegget på Momoen har vært avsatt til idrettsanlegg i lang tid. Det er mye bratt terreng i området. Og idrettsarealet er gjengrodd. Skogsområdet, området som ikke er	Forslaget går ut på at de bratte partiene og det området på det nederste nivået som ikke er i bruk, blir formålsendret fra idrettsanlegg til LNF da disse ikke egner seg til utbygging.

							opparbeidet til idrettsanlegg i dag, utgjør skog av god bonitet.	
96	76/3, 41/3, 22	Dæhlen hyttefelt	Aurskog-Høland kommune	Fritidsbebyggelse	LNF	73 daa	Området har vært avsatt til hytteformål i lang tid uten realisering.	Forslaget går ut på at området på 73 daa formålsendret fra fritidsbebyggelse til LNF for å bevare natur. Utbygging av dette området vurderes til å ikke være i samsvar med fastsatt arealstrategi.
97	56/5	Fjellsdalen	Aurskog-Høland kommune	Råstoffutvinning	LNF	10 daa	Området ble brukt som masseinntak og avsatt til dette i arealdelen 2019, og er registrert med dyrka/dyrkbar jord og skog av god bonitet. Området er trolig ikke dyrka eller dyrkbart per i dag.	Området foreslås formålsendret fra Råstoffutvinning til LNF for å legge tilrettelegge for framtidig landbruksproduksjon.
98	51/2 og 14	Morttjenn, Langfossjøen	Aurskog-Høland kommune	Fritidsbebyggelse	LNF	150 daa	Området har vært avsatt til hytteformål i lang tid uten realisering. Store deler av området utgjør myr.	Området foreslås formålsendret fra fritidsbebyggelse til LNF for å bevare området med myr og skog med god bonitet.
99	51/2, 52/2	Langfossjøen øst	Aurskog-Høland kommune	Fritidsbebyggelse	LNF	53 daa	Området har vært avsatt til hytteformål i lang tid uten realisering. Halvparten av området har myr og halvparten har skog med god bonitet.	Området foreslås formålsendret fra fritidsbebyggelse til LNF for å bevare området med myr og skog med god bonitet.
100	54/2, 53/4	Abbortjern hyttefelt	Aurskog-Høland kommune	Fritidsbebyggelse	LNF	277 daa	Området har lenge vært avsatt til fritidsbebyggelse, der søndre del er i hovedsak utbygd, mens nordre og et ubebygde areal på 24 daa mangler utbygging og delvis består av skog med god bonitet.	Naturverdier blir vektlagt. Eksisterende hyttefelt beholder formålet fritidsbebyggelse. Utbygging av dette området vurderes til å ikke være i samsvar med fastsatt arealstrategi. Anbefaler endret formål.

101	7/1 og 5	Nordre Fallet (G6)	Aurskog-Høland kommune	Råstoffutvinning	LNF	218 daa	Område i arealplanen som er avsatt til næringsbebyggelse der det ikke foregår noen aktivitet.	Naturverdier blir vektlagt. Det foreligger ikke planer om aktiv drift. Anbefaler endret formål.
102	13/1 og 21	Fetmosen pukkverk og massemtottak	Aurskog-Høland kommune	LNF	Råstoffutvinning	12 daa	Driver av pukkverket ved Øskja har gjort kommunen oppmerksom på at deres drift har gått utover tidligere avsatt og regulert område.	Det er ikke ønskelig at dette foregår i feil rekkefølge. Eier har planer om å endre reguleringsplanen, slik at området tas med i planen. Anbefaler endret formål.

3.4 Hemnes

Det har skjedd mye positivt i Hemnes sentrum de senere årene, både fortetting, transformasjon og utvikling av den sentrale parken. Det gjenstår fortsatt et stort potensial for framtidig utvikling i sentrum, innenfor områder som allerede er avsatt til utbygging. For at sentrumsområdet skal utvikles til et levende, attraktivt og inkluderende sentrum, vil det være viktig å unngå spredning av sentrumsfunksjoner til områder utenfor dagens sentrumssone, og utnytte areal på gateplan i sentrum til slike funksjoner.

Det ligger i dagens arealdel allerede inne betydelige nye boligområder i allerede avsatte utbyggingsområder (Løkkatoppen, Pengeåsen, Bråtejordet). Det vurderes ikke behov for nye arealer til boligformål i Hemnes-området kommende kommuneplanperiode.

Fra medvirkningsmøter:

Fra innbyggermøtet på Hemnes våren 2025 kom det tydelig fram at innbyggerne er glade i bygda og stolte av dugnadsånden. Samtidig ble det uttrykt bekymring for hvordan man kan få mer næringsutvikling på den allerede avsatte næringstomt. Det var også et ønske om mer variert boligbygging og bedre tilrettelegging fra kommunen.

Fra ungdommens kommunestyre 13.03.2025 var hovedønsket knyttet til Hemnes, bedre trafiksikkerhet, særlig gangvei fra Coop til Bygger'n.

Nr.	Gnr./bnr.	Navn	Innsender	Nåværende formål	Foreslått formål	Areal	Beskrivelse av endringsforslaget	Vurdering
-----	-----------	------	-----------	------------------	------------------	-------	----------------------------------	-----------

26	118/4 og 69	Trinnebergåsen Kollerud	Bård Kollerud	Boligbebyggelse	Boligbebyggelse	12 daa	Ber om at fire ubebygde tomter opprettholdes som boligformål i tråd med gjeldende kommuneplan.	Boligformål videreføres. Det er viktig med fortetting innenfra og ut, og dette anses som sentrumsnære tomter, som kan gi lokalsamfunnet en vekst de er avhengige av.
28	134/1	Evenbyåsen masseuttak	Steinar Bergquist	LNF	Råstoffutvinning	8,5 daa	Ønsker å utvide område for massetak i Evenbyåsen.	Det er viktig for samfunnsutviklingen at det finnes tilgjengelige pukk- og grusressurser. Kommunedirektøren foreslår at området formålsendret.
36	120/177	Bråtemyra	Kløver rådgivning AS	LNF	Boligbebyggelse	48,5 daa	Området grenser til eksisterende boligfelt og kan gi ca. 30 boliger nær skole, idrett og infrastruktur.	Området omfatter dyrka jord, og myr. Videre utbygging vurderes ikke forenlig med jordvern hensyn, og innspillet anbefales ikke tatt inn i arealdelen.
103	138/2	Stusrud sør	Aurskog-Høland kommune	Fritidsbebyggelse	LNF	130 daa	Har ligget inne i kommuneplanen siden 2019. På deler av området er det skog med god bonitet, og ligger på et åsdrag. Stangeskovene er eiere og ønsker å videreføre arealet «Stusrud sør», og har planlagt å regulere.	Utbygging er ikke i samsvar med arealstrategien. Jord- og naturhensyn veier tyngre i dette forslaget. I tillegg til kulturhistoriske landskapet hvor åssider skal bevares. Området anbefales formålsendret.
104	138/4	Stusrud nord	Aurskog-Høland kommune	Fritidsbebyggelse	LNF	20 daa	Det foreslås å endre deler av området fra fritidsbebyggelse til LNF for å bevare området med dyrket jord, natur og produktiv skog.	Området omfatter dyrka jord, natur og produktiv skog. Videre utbygging vurderes ikke forenlig med jordvern hensyn, og området foreslås formålsendret fra fritidsbebyggelse til LNF.

105	106/13	Nygård camping	Aurskog-Høland kommune	Fritidsbebyggelse	LNF	187 daa	Området er delvis regulert til campingplass, med innslag av fulldyrka jord, dyrkbar jord og skog av god bonitet, hvor grunneier ikke lenger planlegger utbygging.	Ikke forenlig med jord- og naturhensyn, og i nærheten av Hemnessjøen. Området foreslås endret fra fritidsbebyggelse til LNF. Området anbefales formålsendret.
106	95/3 og 6	Gagnes søndre	Aurskog-Høland kommune	Fritidsbebyggelse	LNF	21 daa	Området har ligget inne i kommuneplanen siden 2007, da det forelå planer om å utvikle området med campingplass. Nesten hele området er dyrka jord.	Videre utbygging vurderes ikke forenlig med jordvernensyn. Området anbefales formålsendret.
107	128/1 og 16, 154/5	Bergsjøgropa utvidelse	Aurskog-Høland kommune	Næringsbebyggelse	LNF	68 daa	Området har ligget inne i kommuneplanen siden 2002. Sør i området utgjør dyrka jord. Det er også en del dyrkbar jord og noe skog med god bonitet i området. Grunneier av området ønsker å videreføre arealet som byggeformål.	Videre utbygging vurderes ikke forenlig med jord- og naturhensyn. Området anbefales formålsendret
108	121/3 120/4	Enger søndre og Bergerud	Aurskog-Høland kommune	Boligbebyggelse	LNF	56 daa	Landbruksområde som har vært avsatt til byggeformål for bolig i lang tid. Det er ikke regulert. Området består av dyrka jord, og produktiv skog.	Videre utbygging vurderes ikke forenlig med jord- og naturhensyn. Området anbefales formålsendret.
109	120/20, 131/1	Deler av Løkkatoppen	Aurskog-Høland kommune	Boligbebyggelse	LNF	11 daa	Denne kom inn som byggeområde i kommuneplanen i 2019. Det pågår reguleringsarbeid. Området ligger på en skogkolle hvor deler	Av jordbrukshensyn foreslås den delen av området som er dyrka jord formålsendret fra boligbebyggelse til LNF.

							av skogen har god bonitet, samt områder med dyrka- og dyrkbar jord.	
110	120/2, 120/23 4	Bråtevangen	Aurskog- Høland kommune	Bolig- bebyggels e	LNF	14 daa	Området nord for Bråtevangen, mot Korselva, har vært avsatt til framtidig idrettsanlegg i lang tid, men ikke regulert til dette. Utgjør dyrka jord og kantsone til Korselva.	Av jordbrukshensyn foreslås den delen av området som er dyrka jord formålsendret fra boligbebyggelse til LNF.
111	120/13 0, 137	Pengeåsen	Aurskog- Høland kommune	Tjenesteyti ng	Boligbebyg gelse	6,2 daa	Eiendommen vurderes ikke å ha funksjon i planlagt fremtidig kommunal tjenesteproduksjon. Arealet bør være aktuelt for kommunen å selge. Det ligger kommunale boliger på arealet, og tilstøtende områder er nåværende boligformål mot nord, vest og sør.	Området vurderes ikke å ha framtidig tjenestebehov. Boligformål vurderes som riktig bruk i samsvar med omkringliggende arealer. Området foreslås formålsendret fra tjenesteyting til boligbebyggelse.
112	120/13 0	Pengeåsen	Aurskog- Høland kommune	Boligbebyg gelse	Grønnstru ktur	2,5 daa	Søndre del av Pengeåsen foreslås som grønnstruktur, da bratt fjellterreng gjør utbygging lite egnet og området kan fungere som buffersone mot kirkegården.	Bratt terreng og landskapshensyn tilsier grønnstruktur. Avsettingen fungerer som buffersone mot kirkegård. anbefaler endring.
113	108/4, og 13	Lahaugbråtan	Aurskog- Høland kommune	Fritidsbebyg gelse	LNF	71 daa	Området har lenge vært avsatt til hytteformål og regulert for utbygging i 1984 uten å bli realisert, og inngår i et større sammenhengende utmarksområde med lavere bonitet.	Utgjør del av et større naturområde. Utbygging av dette området vurderes til å ikke være i samsvar med fastsatt arealstrategi. anbefaler endring.

114	108/18, 109/2, 4 og 7	Berg	Aurskog- Høland kommune	Fritidsbeby ggelse	LNF	98 daa	Området har ligget avsatt til hytteformål lenge, og ble sammen med et større område regulert til utbygging i 1984. Denne delen av reguleringsplanen er ikke blitt realisert. Området er del av et større utmarksområde med lavere bonitet.	Utbygging av dette området vurderes til å ikke være i samsvar med fastsatt arealstrategi. Jord- og naturhensyn veier tyngre i dette forslaget. Området anbefales formålsendret.
115	97/9, 97/3	Saga strand / Kartkilen	Aurskog- Høland kommune	Fritidsbeby ggelse	LNF	32 daa	Området har vært avsatt til byggeområde over lang tid. Kartkilen hyttefelt ble delvis regulert i 2006. Den nordlige delen er dyrka jord, mens den sørlige består av skog med god bonitet og noe dyrkbar jord. Avgrensningen i kommuneplanen skyldes trolig unøyaktighet.	Jord- og naturhensyn veier tyngre i dette forslaget. Området anbefales formålsendret.
116	141/9	Bøns- dammen hyttefelt - myrområde	Aurskog- Høland kommune	Fritidsbeby ggelse	LNF	20 daa	Deler av området avsatt til fritidsbebyggelse og ikke er utbygget er et myrområde og utgjør ca. 20 daa	Jord- og naturhensyn veier tyngre i dette forslaget. Området anbefales formålsendret.
117	137/1, 2, 6 og 23	Stormoen, Hemnes (G10)	Aurskog- Høland kommune	Råstoffutvi nning	LNF	222 daa	Uttaksaktiviteten er planlagt avvirket. Grunneierne ønsker at området blir formålsendret til LNF.	Jord- og naturhensyn veier tyngre i dette forslaget. Anbefaler endret formål.

3.5 Setskog

Det finnes flere større byggeområder på Setskog som ikke er tatt i bruk. Butjernkollen 2 er nylig regulert og gir mange nye boliger. Blakkstad og Kinnestadfeltet sør har vært avsatt lenge uten at det er igangsatt utbygging.

Morttjennåsen er foreslått som nytt boligområde. Området er attraktivt og ligger nær skole og sentrum, men utbygging vil kreve store investeringer i infrastruktur. Dette vurderes som lite realistisk.

Kommunedirektøren foreslår derfor å videreføre Kinnestadfeltet sør, som har god tilknytning til eksisterende boligområder, gang- og sykkelvei og sentrum. Blakkstad foreslås tilbakeført til LNF. For næring er det avsatt areal ved Setskog trelast. Dette kan utvikles videre innenfor gjeldende formål.

Fra medvirkningsmøter:

Fra innbyggermøtet på Setskog våren 2025 kom det tydelig fram at innbyggerne er stolte av bygda og av oppvekstsenteret som en bærebjelke i lokalsamfunnet. Det var et ønske om mer variert boligbebyggelse, med ulike boligtyper og størrelser. Det ble også pekt på at attraktive tomter med utsikt mot Setten kan bidra til å tiltrekke nye innbyggere.

Fra ungdommens kommunestyre 13.03.2025 var hovedønsket som er relevant for planprosesser bedre trafiksikkerhet, særlig gang- og sykkelvei nordover mot Tangen og sørover fra Bjørknes Sag til Hestesund bru.

Nr.	Gnr./bnr.	Navn	Innsender	Nåværende formål	Foreslått formål	Areal	Beskrivelse av endringsforslaget	Vurdering
1	147/16	Vangen hyttefelt	Rune Palmer Lie	LNF	Fritidsbebyggelse	70 daa	Området er tidligere foreslått regulert for 36 hytter. Det er tenkt fremdrift over flere år.	Området berører naturverdier og ligger utenfor prioriterte utbyggingsområder, og ikke i samsvar med arealstrategi. Formålsendringen anbefales ikke.
32	158/1	Morttjennåsen	Greger Engh	LNF	Boligbebyggelse	40 daa	Foreslår at 40 daa endres til boligformål. Arealet utgjør i dag skog. Ønsker start av grunnarbeid innen 2 til 5 år.	Området berører naturverdier og ligger utenfor prioriterte utbyggingsområder. Det er lite kollektivdekning i området, noe som

								tilsier økt bruk av privatbil. Infrastruktursom vei, vann og kloakk er utfordrende. Tiltaket vil forutsette gang- og sykkelvei langs fv. 21 fra Tangenkrysset til Setskog sentrum. Formålsendringen anbefales ikke.
118	154/1, 8	Kinnestadfelt et sør	Aurskog-Høland kommune	Boligbebyggelse	Boligbebyggelse	95 daa	Området ble formålsendret til boligbebyggelse i 2011. Det foreligger ikke noe reguleringsinitiativ. Deler av området utgjør skog av høy bonitet.	Store deler av området består av skog av god bonitet. Området ligger imidlertid direkte tilknyttet boligområde og til sentrum. Forslaget er fremmet mtp. mulig tilbakeføring til LNF, men kommunen har valgt å videreføre dette boligområdet. Formålet forblir uendret.
119	154/8	Blakkstad	Aurskog-Høland kommune	Boligbebyggelse	LNF	40 daa	Området ble formålsendret til boligformål i 2011. Det foreligger ikke noe reguleringsinitiativ. Området utgjør i hovedsak skog av høy bonitet.	Ønsker å konsentrere utbygging til sentrum, og Kinnestadfeltet foreslås videreført, som vil dekke boligbehovet i lang tid fremover. Var et av byggeområdene departementet godkjente i 2021. Til tross for dette vurderer kommunedirektøren at området bør bevares. Formålsendringen anbefales.
120	154/3	Kirkevika camping	Aurskog-Høland kommune	Andre typer bebyggelse og anlegg	LNF	53 daa	Området har vært avsatt til byggeområde siden 1990-tallet, men ikke regulert. Området lengst mot sør er ikke bygd ut. Det blir foreslått å endre 53 daa andre typer bebyggelse og anlegg LNF-formål	Innspillet går ut på å endre et område på 53 daa til LNF-formål for å unngå nedbygging av dyrka- og dyrkbar jord og skog med god bonitet. Formålsendringen anbefales.

121	158/6	Sjøåker / Enger	Aurskog-Høland kommune	Andre typer bebyggelse og anlegg	LNF	78 daa	Området har vært avsatt til byggeområde siden 1990-tallet, men ikke regulert. Området som ikke er bygget ut utgjør både, dyrka jord, dyrkbar jord og skog med god bonitet.	Av hensyn til naturverdier, nærhet til Setten og dyrka jord anbefales endringen.
122	154/6	Lembru- vanna	Aurskog-Høland kommune	fritidsbebyggelse	LNF	43 daa	Området ble formålsendret til fritidsbebyggelse for lenge siden. Området er verken regulert eller bygget ut. Aurskog-Høland kommune er grunneier. Store deler av området utgjør myr.	Av hensyn til naturverdier, nærhet til lembruvanna og myr anbefales endringen.
123	2/176	Setta skog (G11)	Aurskog-Høland kommune	Råstoffutvinning	LNF	7 daa	Foregår ikke aktivitet på uttaket.	Ingen aktiv drift, området foreslås formålsendret til LNF formål. Eventuelle mindre uttak til eiendommens landbruksveier vil kunne håndteres etter landbruksveiforskriften i samsvar med LNF-formålet. Formålsendringen anbefales.
124	2/176	Setta skog (G12)	Aurskog-Høland kommune	Råstoffutvinning	LNF	24 daa	Foregår ikke aktivitet på uttaket.	Ingen aktiv drift, området foreslås formålsendret til LNF formål. Eventuelle mindre uttak til eiendommens landbruksveier vil kunne håndteres etter landbruksveiforskriften i samsvar med LNF-formålet. Formålsendringen anbefales.
125	155/1	Setta skog (G15)	Aurskog-Høland kommune	Råstoffutvinning	LNF	14 daa	Foregår ikke aktivitet på uttaket.	Ingen aktiv drift, området foreslås formålsendret til LNF formål. Eventuelle mindre uttak til

								eiendommens landbruksveier vil kunne håndteres etter landbruksveiforskriften i samsvar med LNF-formålet. Formålsendringen anbefales.
126	151/1	Setskog hyttepark	Aurskog-Høland kommune	Fritidsbebyggelse	LNF	31 daa	Deler av området som tidligere var satt av til hytter ved Setten hyttepark, ble ikke tatt med i reguleringsplanen. Området foreslås derfor endret til LNF for å ta vare på naturen.	Ønsker ikke ytterligere utvidelse, og ønsker å bevare naturen. Formålsendringen anbefales.

3.6 Rømskog

I dagens arealdel er det satt av langt mer areal til bolig- og fritidsbebyggelse enn det som er behovet i kommende planperiode. Områdene omfatter blant annet skog med god bonitet, myr og dyrket eller dyrkbar jord. Kommunedirektøren foreslår å endre en del områder til LNF.

Samtidig foreslås det å videreføre enkelte byggeområder for å støtte opp om bosetting på Rømskog. Disse er nær skolen, har gode kvaliteter og kan benytte eksisterende infrastruktur. Utbygging i områder som Grinneberga og Bøhaget vurderes som lite realistisk innenfor planperioden.

For fritidsboliger vises det til reguleringsplanen ved Vortungen med 156 nye enheter. Dette vurderes som tilstrekkelig, og øvrige urealiserte områder foreslås tilbakeført.

Det foreslås å utvide industriområdet ved Normeka, eventuelle avbøtende tiltak må vurderes i reguleringsplan.

Det foreslås også å redusere detaljnivået for enkeltliggende boliger (innspill 144) og heller sette av større LNF-områder med åpning for spredt boligbygging. Dette vil føre til en mer entydig saksbehandling, som resten av kommunen. Samtidig innføres samme byggeforbud langs vassdrag som ellers i kommunen (100 meter mot Rømsjøen og 20 meter mot øvrige vassdrag).

Fra medvirkningsmøter:

På innbyggermøtet på Rømskog våren 2025 ble det tatt opp ønske om å åpne for fradeling av småbruk for å tiltrekke barnefamilier.

Kommunedirektøren vurderer at dette kan være i konflikt med nasjonal landbrukspolitikk og jordloven. Det foreslås likevel et avgrenset pilotprosjekt.

Forslaget innebærer en bestemmelse som åpner for å fradele inntil ett nytt småbruk per år, knyttet til nydyrking. Ordningen begrenses til områder med spredt boligbygging og til Rømskog skolekrets.

Hensikten er å teste om dette kan bidra til økt tilflytting. Kommunedirektøren håper regionale og statlige myndigheter kan støtte et slikt begrenset forsøk.

Nr.	Gnr./bnr.	Navn	Innsender	Nåværende formål	Foreslått formål	Areal	Beskrivelse av endringsforslaget	Vurdering
8	276/1	Kørråsen	Per Gulbrand Solli	Fritidsbebyggelse	Fritidsbebyggelse	92 daa	Ber om at område FN-2 for fritidsbebyggelse opprettholdes i kommuneplanen.	Dette området kan i utgangspunktet være aktuelt som framtidig fritidsboligområde. Det ligger relativt sentrumsnært, nær Kørren, og er lite synlig fra Rømsjøen. Grunneier ønsker også å utvikle området til fritidsboliger. Samtidig er det allerede mange fritidsboliger i Rømskog, og det er nylig regulert et større område ved Vortungen som kan gi rom for om lag 156 nye fritidsboliger. Kommunedirektøren vurderer derfor at det ikke er behov for å videreføre området, og foreslår at det tas ut.
12	273/1	Rømskog industriområde, utvidele	A-H utbyggingse lskap AS	LNF	Næringsbebyggelse	6,7 daa	Ønsker fremtidig utvidelse av næringsområdet i nord. I samråd med grunneier.	Det vurderes som mer hensiktsmessig å utvide eksisterende næringsområder enn å etablere nye. Nærheten til eksisterende boliger må vurderes i en eventuell reguleringsplan. Det kan da bli aktuelt med avbøtende tiltak for å redusere konflikter. Anbefaler å endre formålet.
24	278/1	Bjørkedalen masseuttak	Teigenveien SA	LNF	Råstoffutvinning	26 daa	Ønsker arealet avsatt til masseuttak, anlegget må søke om driftskonsesjon. Ligger øst for Rømsjøen.	Det er ikke registrert viktige naturressurser, kulturminner eller annen negativ konsekvens. Råstoffutvinning er viktig for næringsutvikling. Anbefaler endring.

127	269/3 og 5, 271/86	Tørnby	Aurskog-Høland kommune	Boligbebyggelse	LNF	390 daa	Et stort område som ble formålsendret til boligformål i 2019. Store deler av området består av skog med god bonitet og noe dyrka jord. Grunneierne ønsker å videreføre arealet som utbyggingsområde.	Området er stort i areal. Det består av produktiv skog og dyrka jord, og ligger utenfor prioritert utviklingsområde. Anbefaler å endre formålet.
128	269/5 og 38, 271/21, 24 og 87	Tørnby østre	Aurskog-Høland kommune	Boligbebyggelse	LNF	25 daa	Består i hovedsak av dyrka jord.	Videre utbygging vurderes ikke forenlig med jordvern hensyn. Anbefaler å endre formålet.
129	271/1	Steinby-Haga-Skurås	Aurskog-Høland kommune	Boligbebyggelse	LNF	71 daa	Et større område er avsatt til boligformål. Deler av området er regulert til landbruk i 1984 (Steinbyfeltet). Gårdstunet på Haga og området rundt er avsatt til boligformål. Deler av området utgjør skog med god bonitet. Et stort område avsatt til boligformål rundt gårdstunet på Haga utgjør dyrka jord.	Området omfatter både dyrka jord og skog av god bonitet. Reguleringsplan skal gjelde foran kommuneplanen, og dette er derfor en retting slik at kart og bestemmelser samsvarer. Det anbefales å endre formålet.
130	275/5	Bøhaget	Aurskog-Høland kommune	Boligbebyggelse og småbåthavn	LNF	101 daa	Området på 101 daa har vært avsatt til byggeformål siden 2019. Størsteparten av området består av skog med god bonitet, dyrka- og dyrkbar jord og myr.	Området omfatter myr, dyrka jord og produktiv skog. Det ligger også nært Rømsjøen. Videre utbygging vurderes ikke forenlig med jord- og naturhensyn. Anbefaler å endre formålet.
131	267/9 267/5	Vortungen, Eikestadsætra	Aurskog-Høland kommune	Fritidsbebyggelse	LNF	100 daa	Området rundt Eikestadsætra (100 daa) sør for det utbygde hytteområdet er satt av til byggeformål. Den nordøstre	Det er nylig vedtatt reguleringsplan for 156 nye hytter nord for eksisterende hyttefelt, som kan dekke behovet i lang tid framover. For å begrense omfanget av fritidsbebyggelse og unngå nedbygging av

							delen er myr, mens midtre del består av skog med god bonitet.	myr og produktiv skog., anbefales det å endre formålet.
132	266/1 267/5, 12, 34, 35, 46, 65	Vortungen, Torvetjenn, Tårnåsen m.m.	Aurskog- Høland kommune	Fritidsbebyggelse	LNF	1450 daa	Et uforholdsmessig stort areal med fritidsformål, hvor kun tre mindre delområder er regulert. Det har flere myrområder og skog med høy bonitet. Grunneier i sørøst ønsker å videreføre hytteområde og starte regulering (planinitiativ avslått).	Det er nylig vedtatt reguleringsplan for 156 nye hytter nord for eksisterende hyttefelt, som kan dekke behovet i lang tid framover. For å begrense omfanget av fritidsbebyggelse og unngå nedbygging av myr og produktiv skog. Det anbefales å endre formålet.
133	267/3	Sandum næring	Aurskog- Høland kommune	Næringsbebyggelse	LNF	14 daa	Området på 14 daa er avsatt til næringsformål. Området utgjør skog av god bonitet.	Området foreslås formålendret fra næring til LNF for å unngå nedbygging av produktiv skog. Det anbefales å endre formålet.
134	267/12 268/2	Ravneberg næring	Aurskog- Høland kommune	Næringsbebyggelse	LNF	36 daa	Området på 36 daa er avsatt til framtidig næring. Området utgjør delvis myr og delvis skog av god bonitet. Grunneier informerer at han frafaller utbygging her.	Utbyggingen er ikke forenlig med naturhensynet. Det anbefales å endre formålet.
135	272/4, 7, 17	Tjernmoen industriområde utvidelse	Aurskog- Høland kommune	Næringsbebyggelse	NLF	76 daa	Vest for Rømskog næringspark er det avsatt til næringsformål, mtp framtidig utvidelse. Området utgjør myr og skog med god bonitet. Området er avgrenset av Tukuelfva, og er kupert. Grunneierne ønsker formålet videreført.	Utbyggingen er ikke forenlig med naturhensynet, og anses utfordrende mtp. myr og terrenget. Det anbefales å endre formålet.
136	265/1 279/3, 4, 5	Trosterud	Aurskog- Høland kommune	Boligbebyggelse	LNF	85 daa	Et område inntil svenskegrensa er avsatt til boligformål, men er lite er utbygd. Mesteparten av området utgjør dyrka- og dyrkbar jord, samt skog av god bonitet. I	Området er utenfor prioriterte vekstområder, og er ikke forenlig med jord- og naturhensyn. Området på 85 daa foreslås formålendret fra boligbebyggelse til LNF for å unngå nedbygging av store

							tillegg er det noen enkelttomter med dyrka jord rundt som foreslås formålsendret.	områder med dyrka- og dyrkbar jord. Det anbefales å endre formålet.
137	265/1	Storlia	Aurskog-Høland kommune	Fritidsbebyggelse	LNF	270 daa	Et stort område på 270 daa øst for innsjøen Langvann er avsatt til fritidsbolig. Området er ikke realisert, og det er ikke bygget fritidsboliger i området. Deler av området utgjør myr og skog med høy bonitet.	Foreslår dette området formålsendret fra fritidsbebyggelse til LNF for å bevare området med natur, myr og produktiv skog. Utbygging av dette området vurderes ikke å være i samsvar med fastsatt arealstrategi.
138	274/2, 8, 23, 68	Stangebrot	Aurskog-Høland kommune	Fritidsbebyggelse	LNF	236 daa	Et område på 236 daa ved Stangebrot er satt av til hytter. Store deler er myr, noe er skog med høy bonitet. Det er ingen planer om utbygging, men grunneier ønsker mulighet for én fritidsbolig.	Området omfatter 14 fritidsboliger, og er utviklet uten reguleringsplan. Det ligger i et stort, sammenhengende utmarksområde, i nærheten av Hølvannet naturreservat. Kommunedirektøren vurderer at videre utbygging ikke er i tråd med kommunens arealstrategi, av hensyn til naturverdiene. Her ønsker man å bevare store utmarksområder. Det anbefales derfor å endre arealformålet.
139	267/3, 7, 14 og 19. 266/1, 2, 3 og 4.	Sandum	Aurskog-Høland kommune	Boligbebyggelse	LNF	186 daa	Et større område på 186 daa langs en høyrygg med flere landbrukseiendommer er avsatt til boligformål. Store deler av området utgjør dyrka jord eller skog med god bonitet som også er dyrkbar jord.	Området foreslås formålsendret fra boligbebyggelse til LNF, for å unngå nedbygging av dyrka- og dyrkbar jord og produktiv skog. Anbefaler området endret.
140	273/76 +++	Libakk	Aurskog-Høland kommune	Boligbebyggelse	LNF	28 daa	Et område øst for Klubbetjenn er avsatt til boligformål. Deler av området som ikke er bygget ut utgjør dyrka jord og skog av god bonitet.	Området foreslås formålsendret fra boligbebyggelse til LNF for å unngå nedbygging av dyrka- og dyrkbar jord og produktiv skog.

141	274/2, 90 +++	Skolestua ++	Aurskog- Høland kommune	Boligbebyg- gelse og næringsbe- byggelse	LNF	90 daa	Området består av en del landbrukseiendommer med jord og skogressurser, som det er naturlig at endres til LNF. Eiendom 274/90 og 274/2 er transformert til boligeiendom, og utgjør ikke lenger en næringseiendom.	Området består i stor grad av dyrka jord og det foreslås derfor formålsendret fra boligbebyggelse til LNF. Næringseiendommen som er transformert til boligeiendom. Foreslås også formålsendret til LNF. Anbefaler området endret.
142	278/6	Østtukun	Aurskog- Høland kommune	Fritidsbebyg- gelse	LNF	455 daa	Deler av det avsatte hytteområdet er ikke bygd ut. Området omfatter noe dyrka og dyrkbar jord, samt skog med god bonitet.	Det resterende området som er avsatt til fritidsbebyggelse, men ikke utbygget foreslås formålsendret fra fritidsbebyggelse til LNF for å unngå nedbygging av dyrka- og dyrkbar jord og produktiv skog.
143		Langs Rømsjøen og øvrig innsjøer	Aurskog- Høland kommune	Grønnstru- ktur	LNF		Langs Rømsjøen, Bøvika og deler av Vortungen viser områder avsatt til grønnstruktur i gjeldende kommuneplan for Rømskog.	Områdene foreslås endret til LNF-formål. På denne måten får alle sjøer i kommunen likebehandling gjennom bestemmelsene. Det gir også forutsigbarhet og entydighet.

4. Generell endring

4.1 Bebygde eiendommer utenfor etablerte bolig- og hyttefelt

Nr.	Gnr./bnr.	Navn	Innsender	Nåværende formål	Foreslått formål	Areal	Beskrivelse av endringsforslaget	Vurdering
144	Generelt i kommunen	Boligbebyg- gelse og fritidsbe- byggelse	Aurskog- Høland kommune	Boligbebyg- gelse og fritidsbe- byggelse	LNF		Kommuneplanen skal være en overordnet plan med lite detaljer. Boliger og fritidsboliger utenfor byggefelt er tidligere lagt inn som LNF-områder. Det foreslås derfor å	Det foreslås å endre eiendommene som framgår av innspill 144 i vedlegg x til LNF.

		utenfor byggefelt				<p>endre formålet for flere eiendommer fra bolig- og fritidsbebyggelse til LNF. De fleste av disse boligene ligger i eller tett inntil dyrket jord. Dette kommer til uttrykk særlig på Rømskog, hvor enkeltstående bebygde eiendommer har vært avsatt til fritids- eller boligformål.</p>	<p>Samtidig legges det til grunn at dagens bestemmelse for eksisterende eiendommer i LNF videreføres.</p> <p>Forutsatt at bestemmelsene blir vedtatt vurderes endringen å ha liten eller ingen konsekvens for berørte grunneiere.</p>
--	--	-------------------	--	--	--	---	---