

Saksutredning

Kommuneplanens arealdel 2025-2033 - Sluttbehandling

Arkivsaknr: 14/613

K-kode:

Saksansvarlig: Torfinn Smines

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan og samfunnsutvalget	15.09.2025	046/25
Formannskapet	16.09.2025	068/25
Kommunestyret	25.09.2025	051/25

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-15, vedtas kommuneplanens arealdel 2025-2033 for Eidskog kommune.

Kart og dokumenter er datert 01.09.2025. og består av:

- Plankart (digitalt)
- Bestemmelser og retningslinjer
- Planbeskrivelse del A: Planbeskrivelse
- Planbeskrivelse del B: Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse.

Arealstrategien vedtatt 4.6.2018 av Plan- og samfunnsutvalget videreføres, men revideres i kommuneplanens samfunnsdel.

Notat 1 Stein-, mineral- og løsmasseressurser tas til etterretning som en oversikt.

Kommuneplanens arealdel 2004-2015 med kommunedelplaner for tettsteder oppheves med hjemmel i §§ 11-15 og 11-17.

Vedlegg:

02.09.2025 Arealdel plankart for sluttbehandling

1555942

03.09.2025	Arealdel Bestemmelser og retningslinjer for sluttbehandling	1556026
03.09.2025	Arealdel Planbeskrivelse Del A for sluttbehandling	1556027
03.09.2025	Arealdel Planbeskrivelse Del B KU og ROS for sluttbehandling	1556028
03.09.2025	Kommunens vurdering av uttalelser for sluttbehandling	1556029
03.09.2025	Notat 1 Stein-, mineral- og løsmasseressurser rev 2025	1556030
09.09.2025	Notat 2 Matrandbrønnen	1556466
15.09.2025	Brev fra beboere m.fl på Matrand	1556769
24.09.2025	Brev fra Advokatfirmaet Guttorm Jakobsen AS vedrørende forslag i kommuneplanens arealdel for 2025 til 2033 om å gjenåpne lukket drikkevannsbrønn på Matrand	1557582

25.09.2025 Kommunestyret

Behandling

Guttorm Kristiansen – Det kom spørsmål vedrørende habilitet

Følgende hadde ordet:

Berit Haveråen, AP

Guttorm Kristiansen meldte seg deretter inhabil og Hans Einar Holt møtte i hans sted.

Følgende hadde ordet i saken:

Berit Haveråen, AP

Kanwal Arora, PP

Remi Rasmussen, FRP

Astrid Bergersen, SP

Hans Einar Holth, H

Kamilla Thue, AP

Hans Einar Holt fremmet forslag om å utsette saken.

Forslaget fikk 9 stemmer (H, FrP, PP og Tråstadkjølen Sp) og falt.

Viggo Fossheim, SP

Jo Håkon Johansen, AP

Sten Hauer, AP

Sten Gjermund Fjeldskogen, FRP

Per Roar Kvesetberget, H

Espen Fjeldbu, AP

Kjell Magne Tråstadkjølen, SP

Berit Haveråen, Ap, fremmet følgende forslag til tillegg:

Kroksjøen vannverk SA bes sørge for god kommunikasjon med berørte grunneiere, lag og foreninger. Dette må skje før klausulering og gjenåpningen av den nedlagte brønnen iverksettes. Alle forhold rundt klausulering må kartlegges og avklares på nødvendig detaljnivå.

Proessen bes iverksatt straks.

Viggo Fossheim, Sp, fremmet følgende endringsforslag:

Kommuneplanens arealdel vedtas med unntak av delen som omhandler Matrandbrønnen. Denne delen tas opp igjen så snart det foreligger en avtale med de berørte parter på Matrand. Arbeidet med avtaler må settes i gang snarest.

Det ble stemt over innstillingens første setning vs. Endringsforslaget til Sp.

Kanwal Arora, PP, Kjell Magne Tråstadkjølen, SP, Viggo Fossheim, SP, FRP og H stemmer i mot med 10 stemmer og endringsforslaget falt.

Punkt 1 Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-15, vedtas kommuneplanens arealdel 2025-2033 for Eidskog kommune.

Øvrige setninger i innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fra Ap

Kroksjøen vannverk SA bes sørge for god kommunikasjon med berørte grunneiere, lag og foreninger. Dette må skje før klausulering og gjenåpningen av den nedlagte brønnen iverksettes. Alle forhold rundt klausulering må kartlegges og avklares på nødvendig detaljnivå.

Vedtatt mot en stemme Kjell Magne Tråstadkjølen, SP

K - 051/25 Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-15, vedtas kommuneplanens arealdel 2025-2033 for Eidskog kommune.

Kart og dokumenter er datert 01.09.2025. og består av:

- Plankart (digitalt)
- Bestemmelser og retningslinjer
- Planbeskrivelse del A: Planbeskrivelse
- Planbeskrivelse del B: Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse.

Arealstrategien vedtatt 4.6.2018 av Plan- og samfunnsutvalget videreføres, men revideres i kommuneplanens samfunnsdel.

Notat 1 Stein-, mineral- og løsmasseressurser tas til etterretning som en oversikt.

Kommuneplanens arealdel 2004-2015 med kommunedelplaner for tettsteder oppheves med hjemmel i §§ 11-15 og 11-17.

Kroksjøen vannverk SA bes sørge for god kommunikasjon med berørte grunneiere, lag og foreninger. Dette må skje før klausulering og gjenåpningen av den nedlagte brønnen iverksettes. Alle forhold rundt klausulering må kartlegges og avklares på nødvendig detaljnivå.

16.09.2025 Formannskapet

Behandling

Arealplanlegger Torfinn Smines redegjorde om forslag til arealplan

Guttorm Kristiansen viste til at han har undertegnet et innsendt brev i saken og ønsket en vurdering med hensyn til habilitet som styreleder i Matrand Aktivitetshus.

Kristiansen fratrådte deretter behandlingen. Det rådspørres nærmere om habilitet i forkant av kommunestyrets behandling av saken.

Følgende hadde ordet i saken:

Kamilla Thue, AP

Jo Johansen, AP

Astrid Bergersen, SP

Espen Fjeldbu, AP

Viggo Fossheim, SP

Gjermund Fjeldskogen, FrP

Enstemmig vedtatt

F - 068/25 Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-15, vedtas kommuneplanens arealdel 2025-2033 for Eidskog kommune.

Kart og dokumenter er datert 01.09.2025. og består av:

- Plankart (digitalt)
- Bestemmelser og retningslinjer
- Planbeskrivelse del A: Planbeskrivelse
- Planbeskrivelse del B: Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse.

Arealstrategien vedtatt 4.6.2018 av Plan- og samfunnsutvalget videreføres, men revideres i kommuneplanens samfunnsdel.

Notat 1 Stein-, mineral- og løsmasseressurser tas til etterretning som en oversikt.

Kommuneplanens arealdel 2004-2015 med kommunedelplaner for tettsteder oppheves med hjemmel i §§ 11-15 og 11-17.

15.09.2025 Plan og samfunnsutvalget

Behandling

Følgende hadde ordet i saken:

Jo Håkon Johansen, AP
Per Roar Kvesetberget, H
Kjell Magne Tråstadkjølen, SP
4 for (AP)
2 mot (H, SP)

PS - 046/25 Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-15, vedtas kommuneplanens arealdel 2025-2033 for Eidskog kommune.

Kart og dokumenter er datert 01.09.2025. og består av:

- Plankart (digitalt)
- Bestemmelser og retningslinjer
- Planbeskrivelse del A: Planbeskrivelse
- Planbeskrivelse del B: Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse.

Arealstrategien vedtatt 4.6.2018 av Plan- og samfunnsutvalget videreføres, men revideres i kommuneplanens samfunnsdel.

Notat 1 Stein-, mineral- og løsmasseressurser tas til etterretning som en oversikt.

Kommuneplanens arealdel 2004-2015 med kommunedelplaner for tettsteder oppheves med hjemmel i §§ 11-15 og 11-17.

Saksopplysninger:

Kommuneplanens arealdel legges fram for sluttbehandling og vedtak. Utgangspunktet er i planstrategiene, og i Kommuneplanens samfunnsdel 2014-2027.

Hovedpunktene i prosessen har vært:

- Oppstart 12.5.2015 og høring av planprogram 4.6.-21.8.2015.
- Fastsettelse av planprogram i kommunestyret 17.11.2015.
- Vedtak av Arealstrategi i Plan og samfunnsutvalget den 4.6.2018.
- 1. gangs behandling i kommunestyret den 14.5.2019 og høring 19.6.-2.9.2019.
- Avklaringer i Plan og samfunnsutvalget for håndtering av innsigelser den 22.5.2023.
- 2. gangs behandling i Plan og samfunnsutvalget den 19.6.2023 og 2. gangs høring 27.6.-19.9.2023.
- Plan og samfunnsutvalget orientert den 26.5.2025.
- Begrenset høring 28.5.-14.8.2025. Innsigelser trukket og enighet om de faglige merknadene.

Formål:

Kommuneplanens arealdel skal tilrettelegge for kommunens mål gjennom planlagte sammenhenger mellom ønsket samfunnsutvikling og arealbruk. Den har utgangspunkt i målene og oppgavene i kommuneplanens samfunnsdel som er vedtatt i 2014. I tillegg er en arealdel et juridisk bindende dokument som gir rammer for kommunens saksbehandling, og rammer for utbygging og arealbruk.

Beskrivelse

Plankartet er digitalt i henhold til gjeldende krav. Fordelen er at det kan kobles til andre løsninger som kommunens kartverktøy, det er søkbart, og gir flere muligheter. Med dagens tegneregler og krav til nøyaktighet er det vanskelig å gjøre lesbart for utskrift, også i .pdf-versjon. Å få det utskriftsvennlig er dermed ikke vektlagt. Kartet har arealformål (farger) og hensynssoner (skravur). Informasjon om områdene vil gis i kartverktøyet.

For å sikre ønsket utvikling er planbestemmelser og retningslinjer utarbeidet. Bestemmelsene er juridisk bindende sammen med plankartet. Retningslinjer er støtte for saksbehandling, men kan også gi råd til utbyggere. Det er i stor grad benyttet generelle bestemmelser framfor mer spesifikke for ulike formål og områder.

Planbeskrivelsen består av to deler. Del A er beskrivelsen med planens hovedlinjer. For å vurdere om områdene er egnet er det gjort egne vurderinger. Dette er Planbeskrivelse Del B Konsekvensutredning med risiko- og sårbarhetsanalyse.

Arealstrategien var en del av planbeskrivelsen, men er nå eget dokument. Dette gjør det mulig å endre den i sammenheng med rullering av kommuneplanens samfunnsdel. Dette er nå anbefalt praksis, og kommunedirektøren anbefaler at det det gjøres en ny arealstrategi i kommende revisjon av kommuneplanens samfunnsdel.

Det er laget et notat på mineralressurser etter anbefaling fra Direktoratet for mineralforvaltning. Dette er en oversikt, og har imøtekommet et faglig innspill om at kommunen burde lage en kommunal plan på temaet.

Avklaringer

Det er i planforslaget oppnådd enighet om alle løsninger. De innsigelsene som var reist knyttet til blant annet sikkerhet mot flom, utforming av bestemmelser, formål og manglende utredninger er løst. Noe er tatt ut, men i hovedsak er planen forbedret og kan vedtas.

Siden planprosessen har tatt lang tid er det valgt en noe kortere planperiode enn de vanlige 10-15 år. Noe av planens innhold er en videreføring fra 2004-planen. Med økende grad av krav, flere forhold som skal utredes og digital utvikling anses en slik horisont realistisk.

Muligheter

Kommuneplanens arealdel er i praksis et styringsverktøy, og den gir rom for nødvendig utbygging. Den gir grunnlag for ønskete prosjekter, og som støtte for politiske valg.

Saksvurdering

Planprogrammet viste til flere forhold som skulle tas opp. Blant de viktigste var presisering rundt krav om reguleringsplan, og dermed hva som kan unntas, samt differensiering av 100-metersonen langs vassdrag. Mer om folkehelse, bedre samfunnssikkerhet og presisering rundt teknisk infrastruktur. var også viktige mål. Det skulle lages en arealstrategi for å styre mot ønsket utvikling. Planforslaget anses å levere på disse punktene. Arealdelen er forsøkt gjort enklere enn mange andre, hensikten er å få en plan som er tilpasset vår situasjon med få saker innenfor samme området, men samme spredning i tema som alle andre kommuner. Det er lite hensiktsmessig å lage mange regler på å håndtere få saker som ofte likevel er forskjellige.

Hvordan innsigelser og de viktigste faglige merknadene til planforslaget er løst er omtalt i eget vedlegg. Det var i utgangspunktet ikke så mange tema som var klart i i konflikt med nasjonale mål, eller planfaglige krav. Dette har vært positivt, det er dermed i hovedsak en forbedring av planforslaget.

Det er likevel fire forhold som er litt spesielle:

Matrand vannverk: Denne har vært ut og inn av planen. Kort fortalt har den en brokete forhistorie, men det ligger et krav om at kommunen skal ha tilstrekkelig reservevann for sine innbyggere. Kroksjøen vannverk som hovedleverandør har utredet Matrand, og de har konkludert med at det er godt vann, det er nok vann og det kan sikres mot forurensing. Spesielt er dette viktig fra ulykker på rv. 2. Løsningen er å etablere en ny brønn rundt 60 meter fra den eksisterende. Den nye vil levere drikkevann fra grunnvannsbassenget som mates av Vrangselva. Den eksisterende vil med et forsiktig uttak suge vann i en U-form rundt den nye brønnen. Dette gjør den nye sikker mot forurensing. Det begrenser av samme årsak områdene som berøres av de strengere sikringssonene rundt brønnen. Både vanlig bruk av boligeiendommer, samt bruk og drift på aktivitetsområder, kan gjøres. For innbyggerne og næringslivet i Eidskog sikrer dette vannforsyning i henhold til drikkevannforskriften. I arealdelen er det satt en hensynssone der klausuleringsbestemmelsene vil gjelde. Denne sonen har vært viktig å sette. Klausulering styrer hva som kan tillates og i hvilket omfang (f.eks. lagring av drivstoff). Disse vedtas etter regelverk om drikkevann. Kroksjøen vannverk har utarbeidet et utkast som skal tilpasses noe med hensyn til boliger, Matrand-cup og jordbruk, men er uformelt akseptert av Mattilsynet ut i fra deres krav. For kommunen som har overordnet ansvar er dette vært en viktig sak å lande.

Snipmyra ved Billa som var foreslått som torvuttak. Myra er tidligere grøftet og vært benyttet til torvdrift tidligere. På grunn av statlig politikk og fokus på å bevare myr ble det vurdert at dette ikke kunne realiseres, og at forslaget måtte tas ut.

Spredt bebyggelse i landbruks-, natur- og friluftsområder var tidligere i definerte områder med et maksimalt antall pr. område. Dette har i liten grad truffet. Det ble forsøkt på nytt, men med samme usikkerhet. Det er gått bort i fra dette og over på at spredt boligbebyggelse kan tillates etter søknad om dispensasjon. Dette forutsetter at en dispensasjon kan tillates etter både vanlige regler i plan- og bygningslovens § 19 og de nye bestemmelsene i arealdelen. Reglene skal sikre bl.a. jordvern, naturmangfold, at det er trygt, og at det ikke er i strid med andre mål som f.eks. avstand til vann. Dette kan ses på som en forsiktig oppmyking, men samtidig er det viktig å slå fast at det skal foreligge en overvekt av gode grunner før en slik spredt boligbygging kan skje. Det er nå gjort en grundig vurdering som gir en mulighet som har vært ønsket, og som det kan hentes erfaring fra.

Grensen næringsområde mellom rv. 2 og jernbanen på Magnormoen har vært inne som framtidig næringsområde. De siste årene har det vært ønske fra Statens vegvesen om å utvide kontrollstasjonen. Det pågår forhandlinger mellom grunneier og Statsbygg. Det er pr. 1.9.2025 ikke oppnådd enighet om et salg/kjøp, men det er enighet om å starte et reguleringsarbeid for å avklare dette. Området er dermed delvis lagt til rette for offentlig tjenesteyting, men i en kombinasjon som åpner for næring. Slik vil det uansett utfall være åpnet for en mulig bruk. En kontrollstasjon er tenkt å styrke kontrollen av kjøretøy, samtidig som det vil frigjøre plass til økt tollkontroller. Begge deler styrker Eda og Eidskog sin rolle for grenserelaterte oppgaver og de muligheter dette åpner for.

Gjennomføring

Siden alle innsigelsene er trukket på grunn av at det er oppnådd enighet om løsninger vil vedtaket kunne gjøres endelig av kommunestyret. En vedtatt arealdel kan ikke påklages.

De innspill som har kommet på byggeområder er overordnet avklart, men trenger som vanlig regulering for å avklare detaljer, rekkefølge og tekniske løsninger. Det er unntak for spredt

boligbygging etter dispensasjon, og for mindre tiltak etter nærmere regler. For de som ønsker å utvikle et område har de nå større sikkerhet og de vet mer hva som er rammene.

En oppdatert arealdel vil være et av de viktige styringsdokumentene til kommunen for investeringer og utvikling.

Lovfortolkning

Kommuneplanens arealdel er et krav etter plan- og bygningsloven, og den er utarbeidet etter særlig reglene i kap. 11 om kommuneplaner. Det er med utgangspunkt i § 3-1 om oppgaver og hensyn i planlegging etter loven der det skal settes mål, sikre naturressurser og legge til rette for verdiskaping.

Hjemmel for vedtak er § 11-15 der kommunestyret selv skal vedta planen. Vedtak av ny plan vil oppheve den eksisterende, en det tas inn et eget punkt siden dette også gjelder de fem delplanene for tettstedene i kommunen.

Konsekvenser

Virkingen av planen er at den fastsetter framtidig arealbruk og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak. Dette vil i praksis oftest være dele- og byggesaker, men vil også berøre og koordinere andre forhold som har med arealbruk og tiltak å gjøre. Den kan være avslagshjemmel, eller stille krav, men i hovedsak skal den legge til rette for bedre arealbruk, og skape helhet og utvikling.

Konsekvenser for andre enheter i kommunen

Kommuneplanens arealdel skal følges, men medfører ingen større endring.

Økonomi

Tegning og digitalisering av kart, planer og ulike hensynssoner har vært en stor oppgave. Dette har i perioden 2018-2025 medført kjøp av tjeneste for kr 400 000. Videre har det vært de pålagte kunngjøringene som har vært kjøp av annonser for rundt kr 35 000. Det vil på ferdigstilling og ny kunngjøring påløpe rundt kr 15 000 til. Det har ikke vært innleie på andre tjenester, verken prosess eller utredninger.

Kommuneplan og Økonomiplan

Gir en fornyet arealdel til kommuneplanen. Økonomiplanen kan for arealbruk hente grunnlag i de føringer arealdelen gir, og motsatt.

Folkehelse

Dette har vært et prioritert mål, og viser seg gjennom at det er tatt inn bestemmelser om vurdering av støy, krav til uteoppholdsareal, og flere turveger og friluftsområder er vist. Det er også lagt inn flere gang- og sykkelvegstreknings som kan være grunnlag for å søke samarbeid med fylkeskommunen.

Alternative løsninger

Det foreligger ikke alternative løsninger. Det anbefales at planforslaget vedtas slik det er for å unngå at nye avklaringer må tas. Det er enighet rundt de punktene der kommune og sektormyndigheter har vært uenige, og i stor grad har dette bidratt til en bedre plan. Dette gjør at kommuneplanens arealdel kan vedtas.

Drøfting med tillitsvalgte

Ikke omfattet av arbeidsmiljøloven.