

AREALSTRATEGI FOR AREALDELEN 2025-2033



Eidskog kommune

Saksbehandling

Vedtak:	4.6.2018, PS-sak 37/18 som strategi for utarbeidelse av arealdelen
Vedtak om høring:	14.5.2019, K-sak 38/19
Høring i perioden:	12.6.-2.9.2019
Vedtak om høring:	19.6.2023, PS-sak 40/23
2. g. høring:	27.6.-19.9.2023
Begenset høring:	28.5.-14.8.2025
Vedtak:	25.9.2025, K-sak 51/25, videreført uendret fra PS 4.6.2018, PS-sak 37/18

Arealstrategi og arealregnskap

Vedtatt av utvalg for plan og samfunn den 4.6.2018, sak 37/18.

Behandlet av kommunestyret 25.9.2025, sak 51/25, og videreført.

Innledning

Arealstrategier er langsiktige og overordnede prinsipper for arealbruk.

Samfunnsdelens satsingsområder skal følges opp i kommunens arbeid og utøvelse av politikk. Alle målene er avhengige av at arealdelen, og annen arealforvaltning, slutter opp om disse målene. Dette skaper også en rød tråd fra samfunnsdelen til arealdelen.

Hva vil Eidskog kommune gjøre for å få ønskete mål? Dette vil være arealstrategien.

Samfunnsdelens satsingsområder og mulige grep i arealplanlegging

SAMFUNNSDELEN Satsingsområde LEVEKÅR	AREALDELEN Satsingsområde LEVEKÅR
Mål: Levekårsforbedring skal være et bærende element i kommunens planlegging og arbeid internt og i samarbeid med eksterne aktører.	Bidra gjennom: ✓ Økt bosetting og gode bomiljø. ✓ Sette av gode leke- og aktivitetsområder som fremmer aktivitet og sosial kontakt. ✓ Vurdere boligsosiale tiltak. ✓ Universell utforming. ✓ Redusere miljøulempen som støy, trafikk, utrygghet. ✓ Kostnadseffektiv utbygging.
SAMFUNNSDEL Satsingsområde BARN OG UNGE	AREALDEL Satsingsområde BARN OG UNGE
Mål: Barn og ungdom i Eidskog skal ha en god oppvekst, hvor det legges til rette for at hvert individ skal realisere seg selv, til beste for seg selv og fellesskapet.	Bidra gjennom: ✓ Bidra til møtesteder og leke- og rekreasjonsområder. ✓ Gang- og sykkelveger, trygge skoleveger. ✓ Medvirkning.
SAMFUNNSDELEN Satsingsområde FOLKEHELSE	AREALDELEN Satsingsområde FOLKEHELSE
Mål: Skape samfunnsmessige forutsetninger for en god helse på like vilkår for hele befolkningen.	Bidra gjennom: ✓ Folkehelsevurderinger inn i plan. ✓ Ivareta områder for turer, mosjon og aktiviteter. Økt sykling og gange til jobb, skole og fritidsaktiviteter. ✓ Vurdering i konsekvensutredningen. ✓ Gode bomiljø og stedsutvikling.

SAMFUNNSDEL Satsingsområde SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP	AREALDEL Satsingsområde SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP
Mål: Legge grunnlag for planlegging og forberede beredskapstiltak.	Bidra gjennom: ✓ Egen ROS og KU ivaretar krav og behov. ✓ Arealbruk som imøtekommer klimapåvirkning og samfunnssikkerhet. ✓ Restriksjonsområder for grunnvann, flom, skytebaner, jordskred, mv. ✓ Vurdere trafiksikkerhet og de planoverganger vi har.
SAMFUNNSDELEN Satsingsområde ARBEIDSLIV OG NÆRING	AREALDELEN Satsingsområde ARBEIDSLIV OG NÆRING
Mål: Eidskog skal ha et allsidig og konkurransedyktig næringsliv med høy kompetanse og spennende jobbmuligheter.	Bidra gjennom: ✓ Tilrettelegge for byggeklare næringsareal. ✓ Styre etablering til riktig sted. ✓ Sentrumsutvikling. ✓ Vurdere behov for hyttefelt.
SAMFUNNSDEL Satsingsområde KLIMA OG MILJØ	AREALDEL Satsingsområde KLIMA OG MILJØ
Alle kan bidra til å redusere vår effekt på klimaet i positiv retning. Lokalt gjennom tilrettelegging og forebygging.	Bidra gjennom: ✓ Boligområder med kort veg til skole, buss, arbeid. ✓ Næringsområder på riktig plass. ✓ Miljøvennlig utbygging. ✓ Ivareta naturverdier og kulturminner gjennom arealkategorier og hensynssoner. ✓ Vassdragsforvaltning.

Arealregnskap og vurderinger

Boliger

Befolkning og prognoser:

Eidskog har 6142 innbyggere pr. 31.12.2017. Med SSB sitt middelalternativ er prognosene er nedgang til 6080 personer i 2020 før det snur og øker til 6170 i 2030. Utfordringen er å få flere innbyggere, særlig er det behov for flere unge voksne i forhold til alderssammensetning.

Å få flere til å bosette seg i Eidskog er viktig. Forventet folketallsutvikling innebærer i seg selv ikke behov for større endringer i forhold til antall boliger.

Husstander:

Vi har 2916 husstander, med et snitt på 2,04 personer (2017). Dette er noe under nasjonale tall (2,19) og Hedmark fylke (2,11). En forklaring er at Eidskog har høyere

andel eneforsørgere og noen flere som bor alene enn landsgjennomsnittet. Vi har også en høyere andel eldre og færre i gruppen 20-44 år. Aldersgruppa 67-79 vil være den gruppa som medfører størst endring i andel av befolkningen.

Dette aktualiserer at vi må planlegge for leiligheter eller småhus, særlig for aleneboere og leiligheter som er tilrettelagt for å kunne bo lengre hjemme.

Boligbestand:

Boligene var i 2017 fordelt på rundt 2700 eneboliger, 450 flermannsboliger, leiligheter o.l. og 180 i bofellesskap/annet. Dette omfatter både bebodde og ubebodde boliger. I 2011 ble den siste folke- og boligtellings gjennomført. Av de 2700 eneboligene hadde 2400 folkeregistrerte bosatte (Kilde SSB tabell 06265/09808). Dette viser at en del er ute av boligbruk. Bygging av eneboliger har i praksis stått stille i forhold til avgangen siden 1990, mens leiligheter og bofellesskap har økt. Særlig siste 5 årene. I snitt ferdigstilles 14 boenheter i Eidskog pr. år (Kilde SSB tabell 05940). Det er store variasjoner, noe som også skyldes at dette omfatter også bofellesskap og institusjoner. Med forventet folketallsutvikling og en husholdning på typisk to personer vil dette også gjelde i 2030. Det er ikke gjort egne undersøkelser. Boligprodusentene (2011) har analysert at det er et behov for 380 til 470 boliger i året i Hedmark avhengig av om en legger lav eller middels befolkningsvekst til grunn. Eidskog sin andel i forhold til folketall vil dermed være 12-15 boliger. Selv om Eidskog har lite endring i folketall, vil det være behov for nye boliger. Noen rives, noen har for dårlig standard, noen ligger på steder som ikke kan forventes å få bosetting og noen går over til fritidsboliger. Ved å legge samme undersøkelse til grunn vil boligbehovet for Eidskog sin del være 18-21 boliger pr. år.

Rundt 83 % bor i selveierbolig, mens rundt 16 % leier bolig (Kilde KommuneProfilen). I forhold til lands- og fylkesgjennomsnittet er det flere som eier og færre som leier, men det har også sammenheng med at det er lite tilgang til andels-/aksjeleiligheter som borettslag. En trend er at krav til egenkapital er større enn tidligere, mens boligprisen stiger. Dette kan gjøre at folk må leie lengre. Lavinntektsgrupper leier i vesentlig større grad enn de med bedre inntekt.

Overskuddet av eneboliger er stort og vil være stort i lang tid med tanke på utbyggingstakten. Det synliggjøres at leiligheter er mer ettertraktet, og at det er behov for leiligheter som er enklere å kjøpe. Det er også viktig med fokus på boliger for gruppen som leier slik at bomiljø og standard er tilfredsstillende. Det må legges opp til en bygging av 18-21 boenheter pr. år.

Boligpreferanser:

Både Boligprodusentene og NIBR (2014) viser at det er en endring i hva folk ønsker. Det pekes på en stor underdekning på leiligheter. Det er et økende ønske om å flytte mot sentrum, forutsatt at sentrum oppleves som attraktivt. Det er et behov for å legge til rette for å kunne klare seg selv lengre hjemme. Det er også en trend at vi blir færre pr. husstand. Samtidig pekes det på at leiligheter stort sett har vært drevet fram for en eldre gruppe kjøpere, mens det i mindre grad har vært fokus på leiligheter og småhus for unge, unge i etableringsfase og arbeidstakere, og særlig arbeidsinnvandrere som i mindre grad vet om de skal bli boende permanent. Det pekes også på at en del av leilighetene som tilbys er f.eks. i sokkel og dermed er mindre attraktive for de som vil bo permanent i leilighet.

For Eidskog sin del forventes det at leiligheter vil etterspørres i økende grad. Samtidig er det viktig å opprettholde grendene og det spredte bosetningsmønsteret i

Eidskog. Det er mange fine steder som er attraktive å bosette seg på, ikke minst er dette et alternativ til en økende urbanisering. For kommunen er det viktig å tenke infrastruktur, tjenestetilbud og å sikre at nye tomter ikke strider med andre hensyn som skal tas.

For Eidskog sin del må det tilrettelegges for nye leiligheter og boliger med livsløpsstandard. En gruppe vi må prøve å nå er unge voksne, og barnefamilier. Dette er nødvendig ut i fra at vi ellers har få i yrkesaktiv alder og flere eldre. Tilgang på gode og varierte leiligheter og småhus, byggeklare eneboligtomter, omsetning av eksisterende boliger, og få yngre til å ta over gårdsbruk er muligheter som må benyttes.

Tomtereserver:

En gjennomgang av kommunens reguleringsplaner viser at det er en stor reserve på ledig tomteareal. Leiligheter er stipulert ut fra bestemmelser og plankart, ellers at ca. 500 m² tomt gi en leilighet. Dette er et røft estimat, men gir en pekepinn over samlet reserve.

Sted	Ledig kapasitet eneboligtomter	Stipulert kapasitet leiligheter	Kommentar
Åbøgen	8 eneboliger	12 leiligheter	
Matrand	43 eneboliger	4 leiligheter	VVA mangler til 34
Skotterud	39 eneboliger	96 leiligheter	
Børud	17 eneboliger		VVA mangler til 13
Magnor	13 eneboliger	4 leiligheter	
Magnormoen	10 eneboliger		
Stranda	1 enebolig		
Vestmarka	56 eneboliger	6 leiligheter	VVA mangler til rundt 20-30 eneboliger.
SUM	186 eneboliger	122 leiligheter	

Det er imidlertid mange som mangler overordnet veg, vann og avløpssystem. Det er derfor et stort avvik mellom regulerte tomter og byggeklare, eller der det bare mangler lokal infrastruktur. En del er også i planer som er fra perioden 1970-2000 og dermed modne for en revisjon.

Leiligheter i kombinasjon med forretning og næring:

Sted	Ledig kapasitet boenheter	Kommentar
Skotterud sentrum	Ca. 9 leiligheter	
Brustadvika	Ca. 30 leiligheter	Stort område på 28,8 dekar. Vanskelig å anslå.
Magnor	Ca. 15 leiligheter	Ca. 8 dekar. Delvis nært jernbane.
SUM	54 leiligheter	

Dette forutsetter nybygg av næringsbygg og at det klargjøres leiligheter i disse.

I tillegg kommer de mulige boligene i LNF-områder.

Det er stor reserve på regulerte tomter i alle tettsteder. Det er en utfordring at mange mangler infrastruktur og dermed ikke er byggeklare. Det vil være viktigere å endre eksisterende planer enn å åpne for nye områder.

Boligområder:

Skotterud skal styrkes som kommunens funksjonelle sentrum. Det er svært viktig for kommunens innbyggere at det er et tjenestetilbud som dekker hverdagens behov i egen kommune. Dette krever økning i folketall og økt bruk av handel og tjenestetilbud.

Skotterud kan utvikles i tre retninger. Nordover er det ledig kapasitet i Skotterud nord, 1814-feltet og Oberst Knorrings veg. Her ligger infrastruktur på plass. Det er også spilt inn et framtidig område mellom Skotterud nord og Vilja. Sørøver er det rundt 10 ledige tomter, men det er spilt inn et nytt område fra Hallbekken til Valmann. Dette er et område som er godt egnet på grunn av infrastruktur og lett byggegrunn. Vestover er det vanskeligere på grunn av jernbane, nærhet til riksveg og flomfare. I tillegg er det i sentrum rundt 10 tomter og 15 leiligheter som kan bygges. Med den begrensede byggeaktiviteten som finnes vil en utvidelse mot både nord og sør strekke sentrum. Skotterud nord beholdes som det primære boligområdet i planperioden. Her er det regulert og det er infrastruktur. Innfylling og fornyelse er aktuelt for å få flere boenheter og mer egnede boliger i sentrumskjernen. Skotterud har muligheter for flere boligtyper. Det bør satses på å få fram leiligheter for barnefamilier og for unge i etableringsfasen.

Magnor har ny barnehage og det skjer endringer i sentrum. Eksisterende tomtereserver anses som knapp, men tilstrekkelig for ønsket utvikling både i sentrum og på næringsområdene utenfor. Det er også avsatt områder som kan reguleres. Magnor har en del leiligheter i dag, men det er få tomter til leiligheter med unntak av det som kan bygges i kombinasjon med næringsbygg. Det kan forventes flere bruksendringer fra næring til leiligheter, men det må kreves at dette blir bygd som tilgjengelige boenheter og eget uteareal.

Matrand, Vestmarka og Åbogen har tilstrekkelig tomtereserver. Men særlig for Matrand er det nødvendig å se på justeringer av den store reserven som ikke har infrastruktur.

LNF-områder med spredt bosetning har i siste planperiode ført til 36 boliger av en ramme på 69. Det er store områder som er uaktuelle siden de ser store ut, men egentlig gir få muligheter på grunn av vassdrag, jordvern, trafikk, usikkerhet i forhold til risiko. Det er også en økende grad av at bebyggelse på slike tomter er dyre i forhold til økonomisk sikkerhet og salgbarhet. Det er likevel et ønske om å beholde flere av sonene, men se nærmere på utforming og innhold.

Skotterud nord beholdes som det primære boligområdet i planperioden. Eidskog har god tilgang, god spredning med muligheter innenfor det som er regulert. Det er ikke nødvendig å avsette flere områder.

Næringsområder

Eidskog har hatt få byggeklare næringsområder. Gjennom Byregionprosjektet er det et mål å ha områder som er regulert og byggeklare. Dette er nedfelt i Arealstrategi for næringsområder i Kongsvingerregionen.

Det skal satses på:

- Bioøkonomi fordi regionen har store naturressurser og kompetanse.
- Logistikkvirksomhet på grunn av beliggenhet og kommende infrastrukturinvesteringer.
- Bygge- og anleggsvirksomhet på grunn av kompetanse og nærhet til marked.
- Industriutvikling og rekruttering av ny industri på grunn av eksisterende industrikompetanse.

Morokulien utvikles for reiseliv basert på historikken og egenarten området har. Videre vil mulighet for grensesamarbeid og fellesfunksjoner utredes.

Magnormoen utvikles videre som det viktigste næringsområdet i kommunen. Det vil gjøres en vurdering av annen avgrensning på grunn av kontrollfunksjon, jernbane og utvikling. Det legges opp til utvikling på begge sider av riksvegen.

Magnor sentrum: Mulig omlegging av veg gjør at tidligere sagtomt går ut som industriområde. Magnormoen og Gaustadvegen dekker opp for dette. Næringsareal i sentrum er tilstrekkelig.

Gaustadmoen reguleres nå til industri, og er et spennende område med nærhet til eksisterende industri og god beliggenhet.

Områdene ved Mølla, Sjøli, ESAS og Stansberg videreføres som næringsområder. Åbogen beholder dagens areal som industriområde.

Matrand har i dag et industriområde ved Lysfabrikken og Via Con. Dette er i dag uregulert, det er også for lite og utvides noe i arealdelen. Grasmo er regulert og tas inn. Dette er et stort område og har god beliggenhet både til veg og jernbane.

Brustadvika er regulert og avkjøring til begge områdene er etablert.

Det er fortsatt usikkerhet rundt avløp og rensing av avløp, noe som gir usikkerhet rundt etablering av områder. Samtidig er det noen eksisterende bedrifter som har lite tilgjengelig areal og som er inne i annen bebyggelse som med fordel kunne ha flyttet til mer egnede områder. Med de grep som er satt i gang med både regulering, infrastruktur og regionalt samarbeid er Eidskog i gang med å oppfylle samfunnsdelens mål.

Fritidsboliger

Tomtereserven i reguleringsplaner er ca. 140-160 tomter. De aller fleste på Vestmarka. Det er ulike årsaker til hvorfor reserven er så stor. Utbyggingskostnader er vesentlig i forhold til tomtepris. Det er et innspill på hytter i kombinasjon med bolig.

Det vil legges opp til noe bebyggelse med spredte tomter i LNF-områder. Dette forutsetter omfang og bestemmelser som avklarer plassering, og vil primært brukes der det er eksisterende bebyggelse i dag. Nåværende arealdel har hatt en ramme på 72 tomter, mens det er fradelt 21. Dette må avveies mot den store reserven vi har i regulerte områder.

Det vurderes å være tilstrekkelig med fritidstomter. Det vil vurderes å ta inn et eller to felt, samt se på muligheter til spredt utbygging der det er eksisterende hytteområder i dag.

Strategier

Gjennom arealstrategien vil Eidskog:

- 1) Arbeide for å øke antall innbyggere
 - ⇒ Særlig må det legges til rette for unge voksne
 - ⇒ Fremme økt variasjon i boligtilbud, men fokus på leiligheter og småhus med livsløpsstandard.
 - ⇒ Bidra til møtesteder og leke- og rekreasjonsområder.
- 2) Bygge opp om eksisterende sentrums-, bolig- og næringsområder.
 - ⇒ Klargjøre områder som finnes framfor nye områder.
 - ⇒ Gjennomføre stedsutviklingsprosjekter.
 - ⇒ Bygge inntil, fortette og videreutvikle det som er bra. Boliger skal bygge opp om sentrum og eksisterende tilbud som finnes i grendene.
 - ⇒ Samle næring på egnete områder som kan utvikles.
 - ⇒ Omregulere områder for å høyne kvalitet og tenke samfunnssikkerhet og forebygging.
- 3) Utnytte eksisterende infrastruktur.
 - ⇒ Investerings- og driftskostnader gjør dette nødvendig.
 - ⇒ Oppgradering til klimaendringer og miljøkrav.
 - ⇒ Legge til rette for trafiksikkerhetstiltak
- 4) Sikre byggeklare næringstomter for å skape arbeidsplasser og bosetting
 - ⇒ Legge til rette for etablering og arbeidsplasser.
 - ⇒ Utnytte vår kompetanse og beliggenhet.
- 5) Utvikle eksisterende hytteområder, det åpnes for en begrenset spredt utbygging.
 - ⇒ Fortetting gjennom å åpne for spredt bebyggelse velges.
 - ⇒ Det er stor kapasitet på hytteområder og det legges ikke opp til flere enn et eller to områder.
- 6) Prioritere tiltak som fremmer folkehelse og samfunnssikkerhet.
 - ⇒ Å fremme aktivitet og trivsel i nærmiljøet.
 - ⇒ Ved å imøtekomme klimapåvirkning og samfunnssikkerhet gjennom bedre kunnskap.