



AREALREGNSKAP

Halden kommune 21. august 2018

SAMMENDRAG

Dokumentet er en sammenfatning av arealregnskapet for Halden kommune ved oppstart av rullering av kommuneplan 2019 – 2031. Dokumentet viser avklaringer og forutsetninger som er ligger til grunn for kommuneplanarbeidet.

Avdeling for
samfunnsutvikling

Innhold

Bakgrunn	2
Fylkesplan for Østfold, vedtatt 2009, godkjent 2011	2
Arealer utenfor tettstedsgrensa.....	3
Kommuneplan for Halden 2011	3
Arealstatus eksisterende tettsted i arealregnskap 2016.....	3
Fylkesplan for Østfold 2018.....	4
Høringsuttalelse fra Østfold fylkeskommune til kommuneplanens samfunnsdel 2018-2050.....	4
Oppsummering av føringer for arealpott.....	6
Forslag til forutsetning for kommuneplan 2019	6
Konsekvenser for videre arbeid	7
Arealer som ikke er disponert til utbyggingsformål	8
Arealer mellom tettstedsgrense og tettsted i arealstatus pr 2016 som er disponert til utbyggingsformål	9
Avvik mellom ØFK og HK beregninger.....	9
Kilder	11
Vedlegg 1-10	11

Bakgrunn

I forbindelse med fylkesplanarbeidet 2007 – 2009 ble det innført en ordning med arealregnskap for kommunene. «Brukt» areal for tettstedene i Østfold ble beregnet og kommunene ble tildelt en ny arealpott som de kunne utvikle seg på frem til 2050. Denne arealpotten ble tildelt ut fra befolkningsutvikling. Befolkningsutviklingen er satt til gjennomsnittlig 1% i året for Østfold.

I prosessen som lå til grunn for arealregnskap i 2007 var ikke Halden delaktig. Arbeidet ble i første omgang konsentrert rundt Nedre Glomma og Mossregionen. Halden ble teoretisk beregnet. I forbindelse med kommuneplanarbeidet i 2011 ble det gitt innspill på at Halden skulle få på plass sitt arealregnskap i forlengelsen av sin arealplan. Dette ble utført i 2016.

Den nye plan- og bygningsloven som kom i 2009 ga fylkene større muligheter til å gi føringer til kommunenes planlegging. Dette handlingsrommet har Østfold fylkeskommune brukt blant annet ved å gi retningslinjer i fylkesplan for Østfold som ble vedtatt 2009. Fylkesplanen ble godkjent i kongelig resolusjon i 2011.

Arealregnskapet bygger på flere bindende planer og prosesser lokalt og regionalt, som her vil bli listet opp kronologisk.

Fylkesplan for Østfold, vedtatt 2009, godkjent 2011

Fylkesplan for Østfold heter «Østfold mot 2050», og perspektivet helt fram til 2050 står sentralt.

Mange retningslinjer i fylkesplanen omhandler langsiktig arealutnyttelse. De viktigste for arealregnskapet er

- ❖ 5.2.1 og 5.2.2 om langsiktige grenser mellom by- og tettstedsområder og omlandet.
 - Tettstedsgrense for Halden er tegnet inn på arealstrategikart som følger fylkesplan fra 2011.
- ❖ 5.3.3 om maksimalt tettstedsareal som kan tas i bruk fram til 2050.
 - I fylkesplan fra 2011 er Haldens arealpott på 3 km².

Innenfor langsiktig grense i fylkesplanens arealstrategikart er arealene delt mellom nåværende og framtidig tettbebyggelse. Tettbebyggelse, nåværende og framtidig, defineres i kartet slik:

- *Tettbebyggelse jfr. SSBs definisjon. Omfatter flere typer arealbruk, både utbyggingsformål, veiareal, parkering, jernbane og grøntstruktur innenfor tettstedet.*
- *Nåværende: Tettsteder jfr. SSB og vedtatte kommuneplaner (inkludert framtidige arealer i kommuneplanene)*
- *Framtidig: Arealer kommunene må detaljere til tettbebyggelse og LNF-områder jfr. rekkefølgebestemmelser*

Da beregninger til arealregnskapet til fylkesplan for Østfold ble utarbeidet i 2007, ble kommuneplankart for Halden fra 2003 lagt til grunn, i kombinasjon med SSBs definisjon av tettsted som da var gjeldende.

Østfold fylkeskommunes har i tabell på s 7 i rapport *Langsiktig arealstrategi for Østfold, 2007*, oppgitt at Haldens tettstedsareal da var beregnet til 15,9 km², jf data fra SSB.

Haldens arealpott på 3 km² er basert på forventet befolkningsvekst fram til 2050.

Arealer utenfor tettstedsgrensa

Fylkesplan for Østfold 2009 setter også rammer for arealene utenfor tettstedsgrensa. Det defineres en senterstruktur med nivåene by- og regionsenter, områdesenter og lokalsenter, ut fra innbyggertall og funksjoner.

- ❖ 5.1.4 gir føringer for utbygging, blant annet at «vedlikeholdsutbygging skal tilpasses det enkelte lokalsenters størrelse og behov, slik at et akseptabelt servicenivå opprettholdes»

For arealene som ligger utenfor de definerte sentrene gis også retningslinjer, blant annet

- ❖ 5.14.4 som gir rammer for omfanget av spredt boligbygging.
 - maksimalt 5% av boligbyggingen være spredt boligbygging

Kommuneplan for Halden 2011

Som del av kommuneplanarbeidet ble det laget en liste over framtidige utbyggingsarealer. (ligger vedlagt)

I høringssvar til kommuneplan for Halden i 2011 satte fylkeskommunen opp en egen tabell for arealbruk, basert på grovkornet arealangivelse hentet fra utsendt høringsskart. Fylkeskommunen påpeker blant annet i

tekst: *Arealendringene i forslaget innebærer en økning av byggeområder ift gjeldende plan, mens fylkesplanen krever en reduksjon.*

Det ble våren 2011 meklet fram en enighet om Haldens kommuneplan. Det blir ikke gjort en ny beregning av tettstedsareal basert på kommuneplanen som ble vedtatt i 2011.

Arealstatus eksisterende tettsted i arealregnskap 2016

I Østfold fylkeskommunes høringssvar til kommuneplan 2011

«forutsetter Fylkesrådmannen at Halden kommune følger opp fylkesplanens arealregnskap gjennom aktiv deltakelse i arbeid med et arealregnskap i samarbeid med fylkeskommunen.»

Arealregnskapet må bygge på en arealstatus, der størrelsen på det eksisterende tettstedet defineres på et gitt tidspunkt. I nedre Glomma ble arealstatus beregnet første gang. 01.01.2010. I Halden ble ikke status beregnet, verken i fylkesplanarbeidet i 2009 eller i kommuneplanarbeidet i 2011.

NB!

Beregning av status er en forutsetning for kommuneplanrullering i 2018, arbeidet ble gjort i 2016.

Arealregnskapet berører kun arealer innenfor tettstedsgrensa som er definert i fylkesplanen.

I 2016 samarbeidet Østfold fylkeskommune (ØFK) og Halden kommune (HK) om å beregne eksisterende tettstedsareal i Halden med metode

utviklet av Asplan Viak, tilsvarende den som ble brukt for arealregnskap i Nedre Glomma i 2010. Beregningen viste at Haldens tettstedsareal pr 3. mars 2016 var på 15,171 km².

Resultatet fra denne metoden ble sammenliknet med ny standard utregning av tettstedsareal fra statistisk sentralbyrå (SSB). SSB gjorde fra 2012 til 2013 store endringer i sin metode for tettstedsberegning.

På bakgrunn av dette arbeidet ble Haldens «brukte» areal redusert fra 15.9 km² til 15.1 km². Differansen på 0.8 km² ble lagt til Haldens fremtidige arealforbruk. Denne ble økt fra 3,0 km² til 3,8 km².

Årsaken til denne justeringen er at Asplan Viaks metode definerer tettstedets størrelse på annen måte enn metoden som ble brukt i 2007 (basert på SSB daværende metode).

Rapporten fra arbeidet ble presentert for Formannskapet i Halden i RS 2016/21, 1. desember 2016, og enstemmig tatt til orientering.

Fylkesplan for Østfold 2018

Som del av rulleringen av fylkesplan 2018 er fylkeskommunens arealstrategikart oppdatert. I fylkesplan for Østfold 2018 er det kalt arealkart. Kartet er kun tilgjengelig på nett:
<https://ostfoldfk.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=16adc3c79ac84dd4b25d33c36786dcac>

Arealkartet viser tettsteds grense, hvor mye av tettstedet som er «tatt i bruk», og hvor mye som er «fremtidig». Fylkesplanens tettsteds grense for

Halden er justert i tråd med resultatet fra meklingen av kommuneplanens arealdel for Halden i 2011.

I fylkesplan for Østfold 2018, retningslinje 1.6.2, er region Halden og Aremark sammen gitt en arealpott på 4 km². Økningen i arealpotten fra 3 km² i fylkesplan 2009 til 4 km² i fylkesplan 2018 hviler på arealregnskapet som ble gjort i Halden i 2016, og på at Halden og Aremark ble egen region i 2017.

Fordelingen mellom Halden og Aremark er det opp til Regionrådet Halden og Aremark å avklare.

Fylkesplan for Østfold 2018 gir denne retningslinjen spesielt for Halden:

- ❖ *1.1.20 Halden kommune skal gjøre ny vurdering av utviklingsretning, langsiktig grense, regionalt næringsområde og rekkefølgebestemmelser i førstkommende rullering av sin kommuneplan, i tråd med fylkesplanens mål og retningslinjer, senest innen 2020.*

Fylkesplan for Østfold ble vedtatt av fylkestinget 21. juni 2018. I vedtaket ble det gitt føringer for flere justeringer/endringer som skal behandles av fylkesutvalget 22. august 2018.

Høringsuttalelse fra Østfold fylkeskommune til kommuneplanens samfunnsdel 2018-2050.

I foreløpig høringsuttalelse til kommuneplanens samfunnsdel 2018-2050, datert 13. august, kommenterer fylkeskommunen blant annet arealføringene som gis der. Fylkeskommunen gjentar og presiserer at

arealpotten er 4 km² felles for Halden og Aremark. Det presiseres også at prinsippet for innveksling i fylkesplanen er at

«dersom kommunen ønsker å legge inn utbyggingsområder som går ut over den langsiktige grensen i fylkesplanen, må disse veksles inn mot tilsvarende store arealer. Om ikke tar utvidelsen av den fastsatte regionale potten. Fylkesplanen forutsetter at de ytre grensene bare kan endres dersom dette ikke går ut over dyrket mark.»

Høringsuttalelsen skal behandles i fylkesutvalget 22. august, eventuelle endringer vil bli ettersendt.

Oppsummering av føringer for arealpott

På grunn av at det ikke ble arbeidet med arealregnskap for Halden i 2007 eller i 2011 har det vært vanskelig å lage et grunnlagsmateriale som baseres på situasjonen på de tidspunktene. Rådmannen har derfor lagt 2016 situasjonen til grunn for sitt arbeid. Dette fordi det er eneste kjente og samforente utgangspunkt.

Som vist i tabellen under er det presentert flere ulike tall i flere prosesser. Rådmannen har prøvd med flere ulike tilnærminger, men har ikke klart å gjenskape hele logikken og alle tall fra disse tidligere prosessene. Vi har bedt Østfold fylkeskommune om presiseringer, men har likevel ikke funnet et forståelig bilde med sammenheng mellom data fra 2007 og prosessene som har vært siden, ut fra svarene vi har fått.

Prosess	År	Arealpott tettsted, km ²	Tettsted nå, km ²	Tatt i bruk, km ²
Fylkesplan for Østfold	2011	3,0	15,9	20,98*
Kommuneplan for Halden	2011	Ikke beregnet		
Arealstatus i arealregnskap	2016	3,8	15,1	
Fylkesplan for Østfold	2018	4,0		20,8 *

* Se eget kapittel bak i dokumentet ang «tatt i bruk».

Forslag til forutsetning for kommuneplan 2019

Rådmannen foreslår å basere arealberegninger i kommuneplan på forhold som det er entydige vedtak om og enighet om:

Tabell 1 Forslag til føringer for arealberegning i kommuneplanens arealdel 2019-2031

Tettsteds grense i arealkart til fylkesplan for Østfold 2018	Vist i arealkart
Eksisterende tettstedsareal, arealstatus i Arealregnskap for Halden pr 2016	15,1 km ²
Arealpott i fylkesplan for Østfold 2018. Regionens andel:	4,0 km ²

Fordeling av andel mellom Halden og Aremark må avklares i Regionrådet Halden og Aremark.

Med disse forutsetningene vil maksimalt tettstedsareal innenfor tettsteds grensa i Halden fram til 2050 være på 19,1 km².

15,1 km ²
+ 4,0 km ²
=19,1km²

Fylkesplanen har åpnet for at tettsteds grensen for Halden kan gjennomgå og gis mindre endringer. Disse endringene må begrunnes.

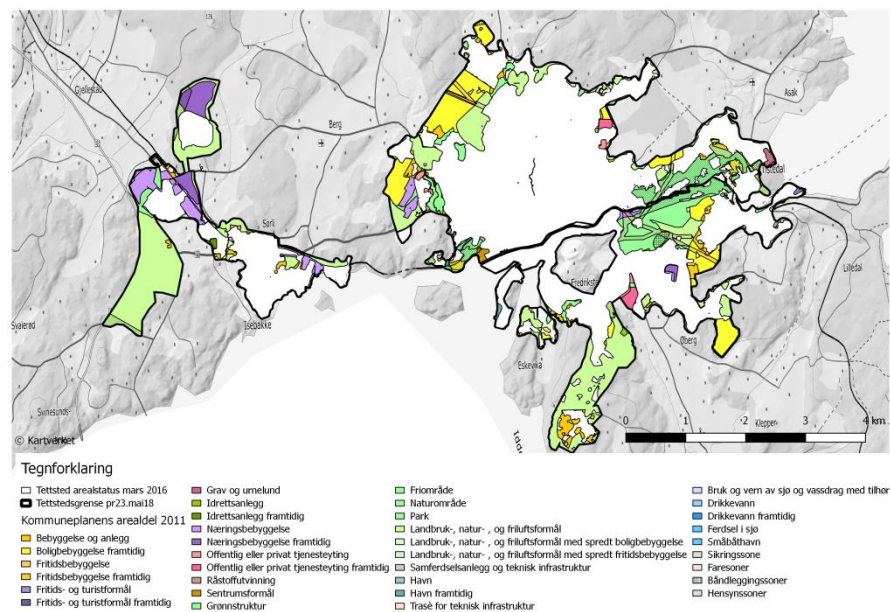
Konsekvenser for videre arbeid

Forutsetningene beskrevet over medfører at sum av framtidige og eksisterende byggeområder innenfor tettstedsgrensa skal være maksimalt 19,1 km².

Byggeområdene skal være tilstrekkelig for hele perioden fram til 2050. Fordelingen over tid defineres gjennom rekkefølgebestemmelser i kommunens arealplan.

Øvrige arealer innenfor tettstedsgrensa bør i hht. fylkesplan retningslinje 1.6.5 sikres som LNF-områder og båndleggingsområder.

Kartet under viser handlingsrommet i kommuneplanrulleringen basert på forutsetningene gitt i forrige kapittel. Handlingsrommet innenfor arealpotten er arealene innenfor tettstedsgrensa (svart strek), men utenfor tettstedet jf. arealstatus 2016 (hvitt felt). De ulike fargene viser hvordan disse arealene er disponert i Haldens kommuneplan 2011.



Figur 1 Arealer mellom tettstedsgrensa (svart strek) og tettsted arealstatus pr 2016 (hvitt felt), vist med disponering i kommuneplan 2011.

Arealene mellom tettstedsgrensa og «Arealstatus tettsted 2016» vist i kart over, fordeler seg mellom arealformålene vist i tabell på neste side

Arealer mellom tettstedsgrense og tettstedet pr 2016, definert i arealstatus. Arealformål i kommuneplan 2011.	Antall daa
Bebyggelse og anlegg	574
Boligbebyggelse	1392
Sentrumsformål	37
Offentlig eller privat tjenesteyting	196
Næringsbebyggelse	902
Idrettsanlegg	25
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	0
Grav og urnelund	1
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	3
Havn	13
Trase for teknisk infrastruktur	16
Småbåthavn	2
Grønnstruktur	1645
Naturområde	133
LNF	4017
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	42
Ferdse (sjø)	2
Drikkevann	1
SUM	9001

Sum daa
Utbyggingsformål
3161
Ikke utbyggingsformål
5840

disponert til utbyggingsformål i kommuneplan 2011, mens ca 5,85 km² ikke er disponert til utbygging.

Noe av det utbyggingsarealet (3,15 km²) er arealer som er regulert og påbegynt utbygd. Disse vil i denne arealplanrulleringen bli beregnet som «brukt» og kan ikke benyttes som utvekslingsarealer. I det videre planarbeidet vil det bli laget egen liste over tilstanden til disponerte arealer.

Handlingsrommet i det videre kommuneplanarbeidet vil da være:

- Mulighet for mindre justeringer av tettstedsgrense. Arealpott er den samme uavhengig av eventuelle grensejusteringer. Justeringer må begrunnes.
- Eventuell utveksling av områder. Formannskapsvedtak 28.04.2016 samt fylkesplan gir føringer for dette.
- Nye arealer på inntil 585 daa (avhenger av bl.a. utbygging som har vært i perioden 2016 til 2018, og hvor stor andel av grønnstruktur som skal regnes som del av tettstedet).

Arealer som ikke er disponert til utbyggingsformål

Flere av arealene som ikke er disponert til utbygging i kommuneplankart 2011 eller ikke var tatt i bruk som tettsted i mars 2016, har andre bindinger. De viktigste bindingene er:

Type areal	Omtrentlig antall daa
Framtidig næringsareal mellom gammel og ny E6. Resultat av mekling i kommuneplan 2011	380

Tabellen over viser at i arealene mellom tettstedet som ble definert i arealstatus pr 2016, og gjeldende tettstedsgrense, er ca 3,15 km²

Arealer som i kommuneplan ikke er utbyggingsformål, men som i reguleringsplan som i dag gjelder foran kommuneplan, kan være? ER? regulert til utbyggingsformål.	?
Sikringssoner, hensynssoner, båndleggingssoner og faresoner	?
Annet?	?

Arealer mellom tettstedsgrense og tettsted i arealstatus pr 2016 som er disponert til utbyggingsformål

Arealene som er disponert til utbyggingsformål kan grupperes ut fra hvor langt de har kommet i en utbyggingsprosess.

Av arealene som er disponert til utbyggingsformål i kommuneplan 2011, er ca 1,3 km² definert som nåværende bebyggelse. Av disse er de fleste utbygd, men det finnes arealer definert som nåværende i kommuneplan der det ikke har vært noen utbygging, se for eksempel næringsarealer på Remmen i tabellen under.

Omtrent 1,85 km² av arealene i den aktuelle sonen er i kommuneplan 2011 definert som framtidige utbyggingsareal. Blant disse er noen allerede utbygd, noen er regulerte og gitt byggetillatelse på, noen er kun regulerte, og på noen av de framtidige utbyggingsarealene har det ikke vært noen utbyggingsaktivitet. I tabell i vedlegg 1 vises eksempler på arealer som er på ulike trinn i prosessen.

Det pågår i august 2018 et arbeid med å få en detaljert oversikt over status for alle arealer mellom tettsted og tettstedsgrense pr sommeren 2018.

Dersom man ønsker å utveksle arealer, bør det fokuseres på arealer hvor byggetillatelse ikke er gitt. Når byggetillatelse for infrastruktur og/eller bolig er gitt, vil eventuell innveksling av arealet medføre erstatningsansvar.

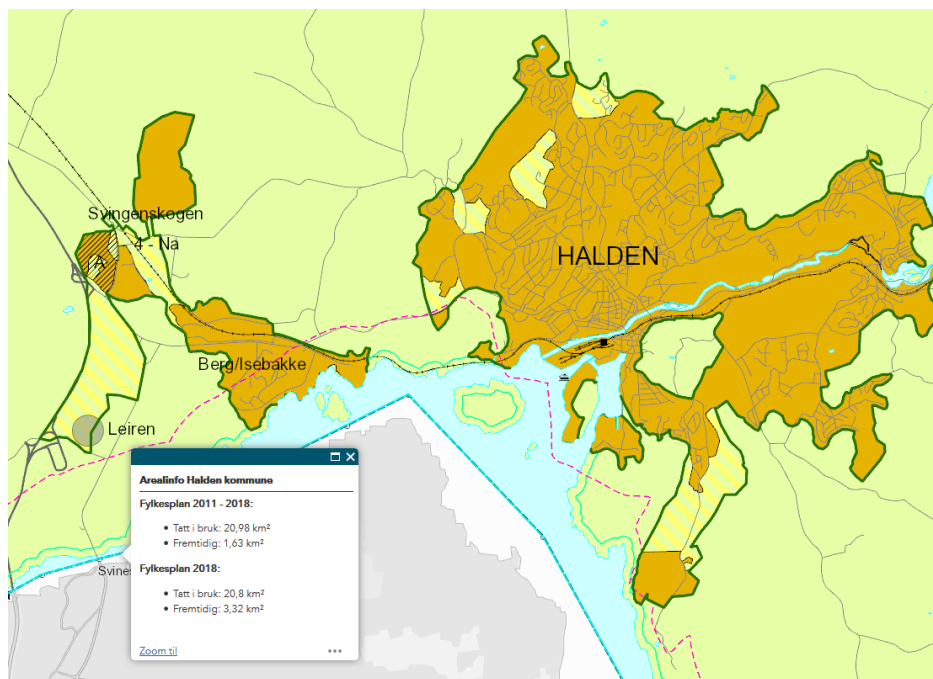
Avvik mellom ØFK og HK beregninger

* Forklaring på «Tatt i bruk» i tabell side 5.

I arealkart til fylkesplan 2018 er 20,8 km² definert som «tatt i bruk» innenfor tettstedsgrensa i Halden. Administrasjonen i Halden kommune har på flere ulike måter forsøkt å gjenskape denne beregningen ut fra definisjon i fylkesplan 2009, basert på kartdata og tall fra fylkesplan 2009 og kommuneplan 2003 og 2011. Med de data vi har, har vi ikke klart å komme fram til samme resultat.

Til fylkesplan for Østfold følger et arealkart som kun er tilgjengelig i digital versjon på fylkeskommunens hjemmeside. Her er nettside satt inn:

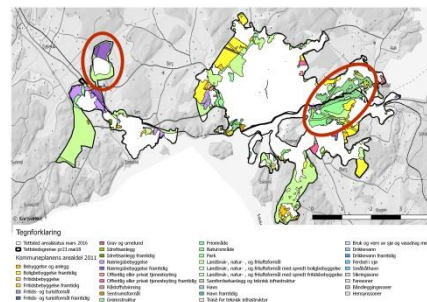
<https://ostfoldfk.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=16adc3c79ac84dd4b25d33c36786dcac>



Figur 2 Orange arealer er definert som tettstedsbebyggelse, skrå gul skravur som framtidig tettstedsbebyggelse. Svart skravur er avlastningsområde for handel. Grå sirkel er lokalsenter. Fylkeskommunen kommer til å oppdatere det digitale kartet etter fylkesutvalgets møte 22. august 2018.

For å avklare dette misforholdet mellom arealkart i fylkesplan og egne data, tar vi utgangspunkt i arealberegning foreslått i dette dokumentet, som gir et maksimalt tettstedsareal i Halden, innenfor tettsteds grensa, fram til 2050 på 19,1 km².

For å prøve å forklare misforholdet mellom fylket og kommunens beregning kan vi sammenlikne kartene. Man kan se tre større arealer som i fylkesplankart er definert som «tatt i bruk», som vi anser å ikke være



tilgjengelige for verken nåværende eller framtidig tettstedsbebyggelse i Halden.

Tabell 2 Arealer som ikke er tilgjengelig for nåværende eller framtidig tettstedsutvikling, og som derfor ikke bør defineres som "tatt i bruk" i fylkesplanens arealkart.

Område	Kart	Begrunnelse	Areal
Grønnstruktur i Tistadalen		Ikke del av tettstedet jf. metodikk i arealregnskap fra 2016	N for elva: 600 daa S for elva: 920 daa Tilsammen: 1 520 daa
Framtidig fengselsareal		Nasjonal funksjon, skal ikke inngå i lokalt arealregnskap	227 daa
Frisiktsone rundt Halden Fengsel		Nasjonal funksjon, skal ikke inngå i lokalt arealregnskap	114 daa
		Sum arealer:	1 861 daa

Dersom man legger summen av disse tre arealene, ca 1,8 km², sammen med vår beregning av nåværende og framtidig tettstedsareal på 19,1 km², vil sum bli være i nærheten de 20,8 km² angitt i fylkesplanens arealkart.

Kilder

Kommuneplanens arealdel for Halden 2011

Fylkesplan for Østfold 2009

Fylkesplan for Østfold 2018

Rapport: Østfold fylkeskommune 2007: Langsiktig arealstrategi for Østfold

Notat: Østfold fylkeskommune 2016: Tettstedsavgrensing – kartlegging av tettstedsareal Halden

Arealberegningene er gjort i kartprogrammene QGIS og ArcGIS i 2018.

Kartfiler som er brukt:

- Halden_tatt_i_bruk_030316.shp, mottatt fra Gunnar Berglund, Asplan Viak den 08.03.2018. Fila viser areal tatt i bruk til tettsted (arealstatus) etter Asplan Viaks metode, pr 03.03.2016.
- Halden_ny_diss_30280522.shp, mottatt fra Østfold fylkeskommune den 23.05.2018. Fila viser tettstedsareal i forslag til fylkesplan vår 2018, fordelt på nåværende og framtidig tettsted.
- Kommuneplanens arealdel for Halden, konvertert fra QMS til shapeformat.

Vedlegg 1-10

Vedlegg 1 Eksempel på arealer på ulike trinn i et utbygging

Vedlegg 2 KP mellom tettsteds grense og tettsted areastatus 2016

Vedlegg 3 KP m RP mellom tettsteds grense og tettsted

Vedlegg 4 KP RP Hovsfjellet Eskeviken

Vedlegg 5 KP RP Idd

Vedlegg 6 KP RP Tistadalen

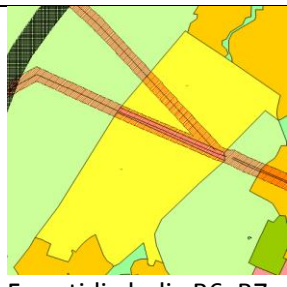
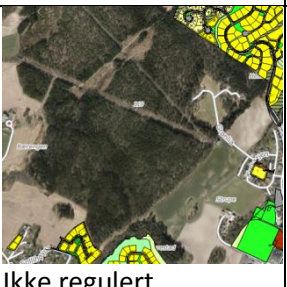



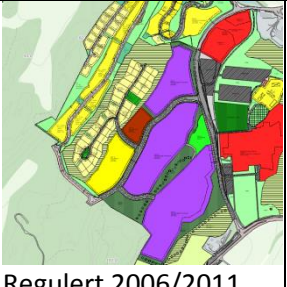


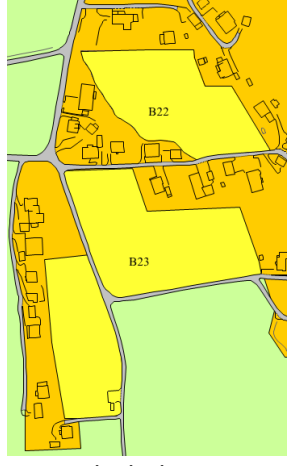



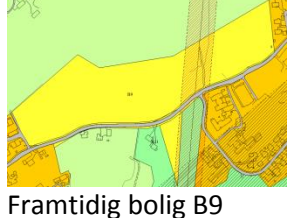



Vedlegg 7 KP RP Strupe Gimle

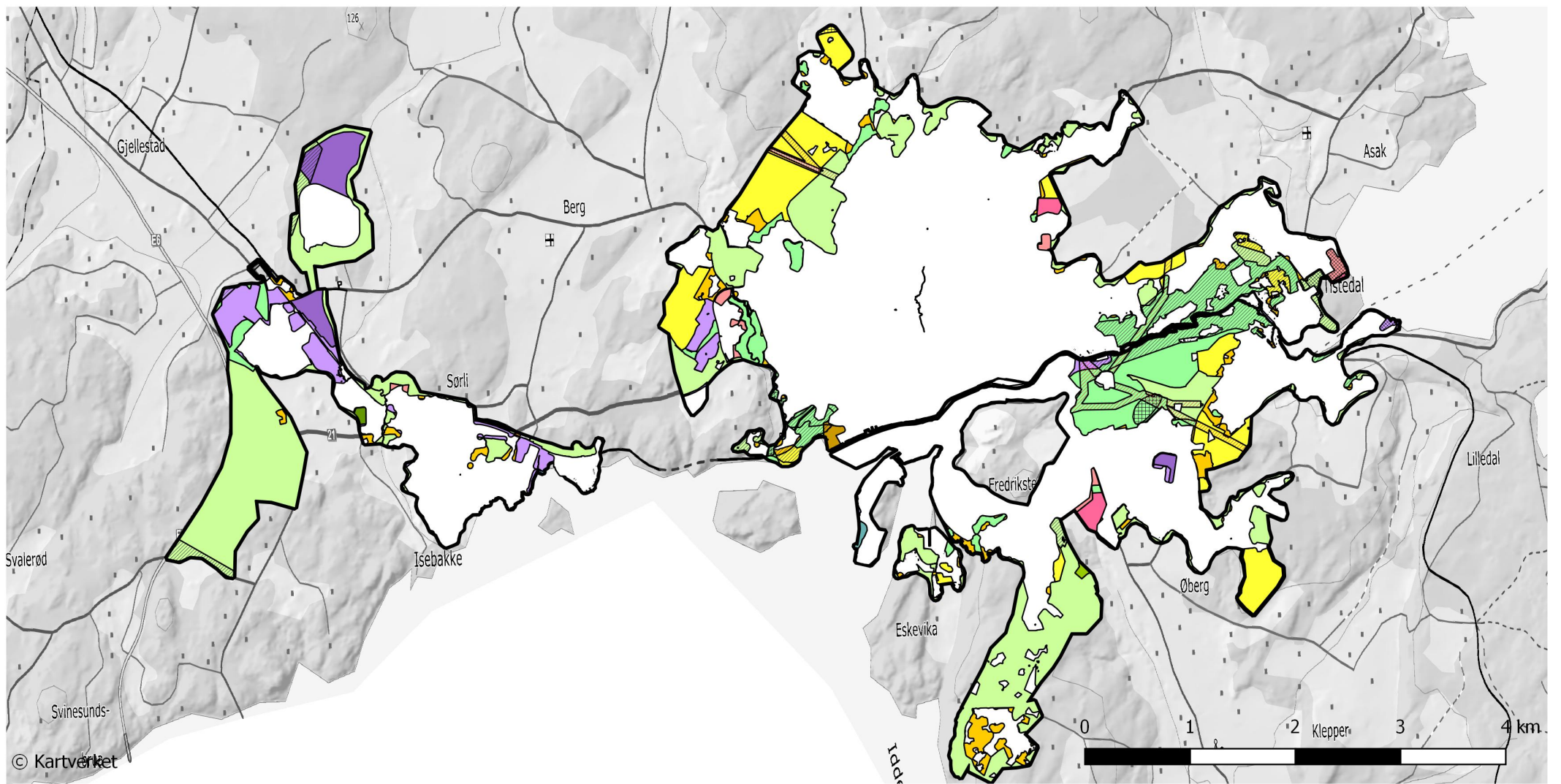
Vedlegg 8 KP RP Remmen

Vedlegg 9 KP RP Sørlifeltet Svinesund

Vedlegg 10 Oversikt over fremtidige utbyggingsområder i arealkartet

Vedlegg 1 Eksempel på arealer på ulike trinn i et utbygging

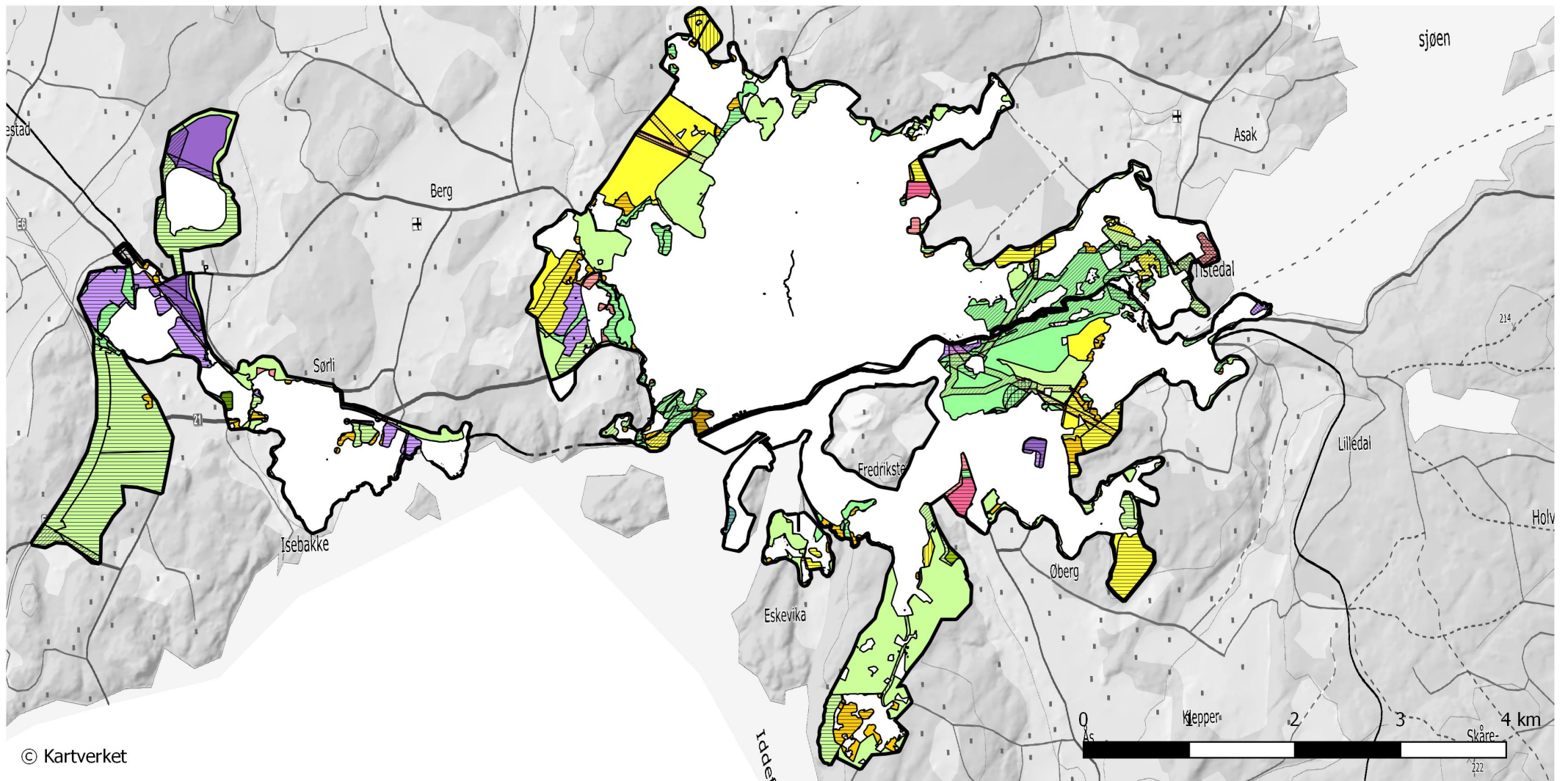
	Kommuneplan	Reguleringsplan	Byggetillatelse	Utbygd
Strupe	 Framtidig bolig B6, B7	 Ikke regulert	 Ingen byggetillatelser gitt	 Flyfoto 2017. Ingen utbygging.
Remmen	 Nåværende næring, framtidig bolig B5	 Regulert 2006/2011	 Ingen byggetillatelser gitt	 Ingen utbygging
Eskeviken	 Framtidig bolig B22, B23	 Regulert 2016	 Byggetillatelser gitt 2017	 Flyfoto 2017. Ingen utbygging.
Grimsrødhøgda	 Framtidig bolig B9	 Regulert 2006	 Byggetillatelser 2017/18	 Flyfoto 2017. Infrastruktur og boliger bygd



© Kartverket

Tegnforklaring

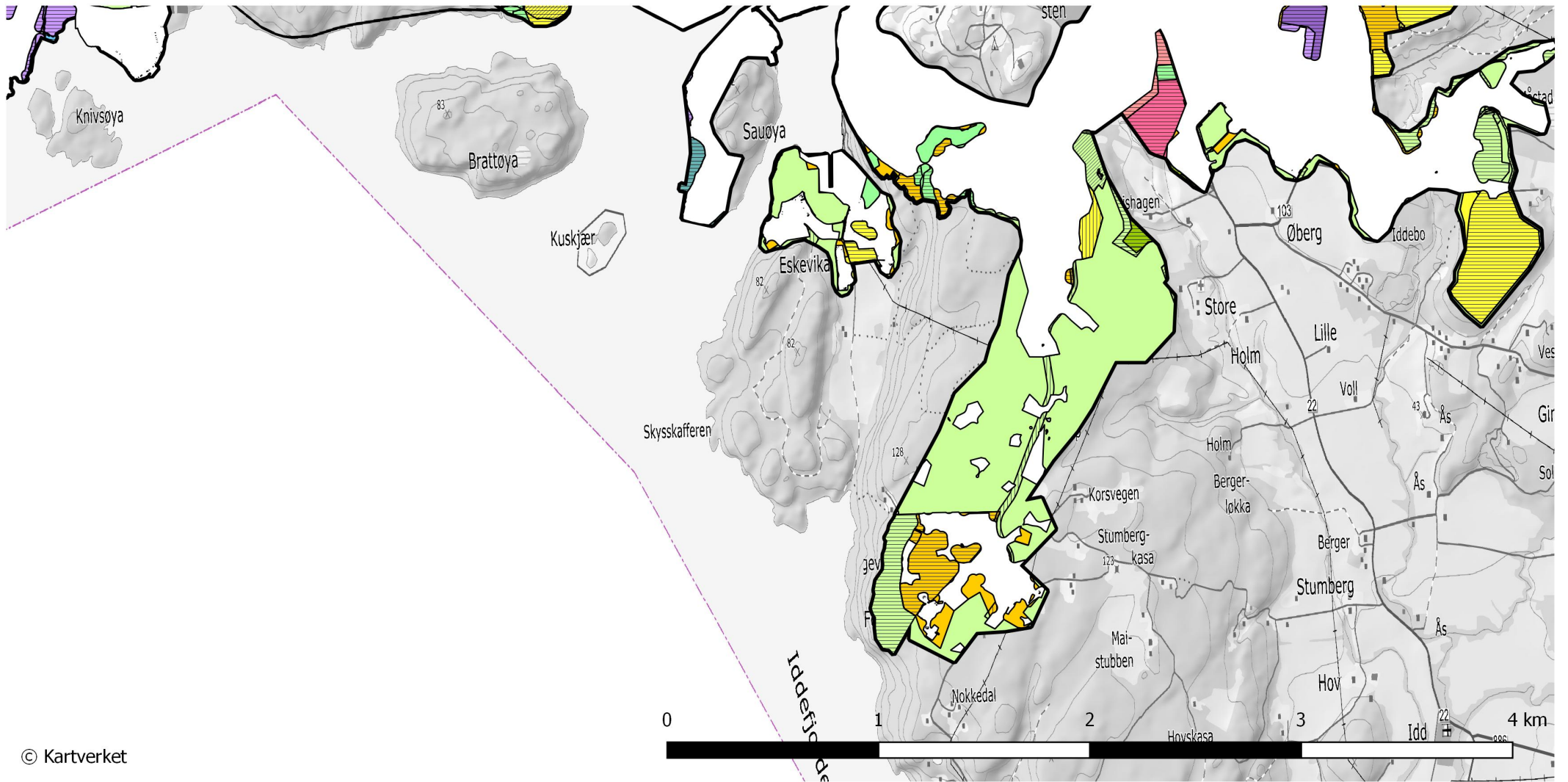
- | | | | |
|--------------------------------------|--|--|--|
| □ Tettsted arealstatus mars 2016 | ■ Grav og urnelund | ■ Friområde | □ Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhør |
| ▬ Tettstedsgranse pr.23.mai.18 | ■ Idrettsanlegg | ■ Naturområde | □ Drikkevann |
| Kommuneplanens arealdel 2011 | | | |
| ■ Bebyggelse og anlegg | ■ Idrettsanlegg framtidig | ■ Park | ■ Drikkevann framtidig |
| ■ Boligbebyggelse framtidig | ■ Næringsbebyggelse | ■ Landbruk-, natur-, og friluftsmål | ■ Ferdsl i sjø |
| ■ Fritidsbebyggelse | ■ Næringsbebyggelse framtidig | ■ Landbruk-, natur-, og friluftsmål med spredt boligbebyggelse | ■ Småbåthavn |
| ■ Fritidsbebyggelse framtidig | ■ Offentlig eller privat tjenesteyting | ■ Landbruk-, natur-, og friluftsmål med spredt fritidsbebyggelse | ■ Sikringssone |
| ■ Fritids- og turistformål | ■ Offentlig eller privat tjenesteyting framtidig | ■ Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | ■ Faresoner |
| ■ Fritids- og turistformål framtidig | ■ Råstoffutvinning | ■ Havn | ■ Båndleggingssoner |
| | ■ Sentrumsformål | ■ Havn framtidig | ■ Hensynssoner |
| | ■ Grønnstruktur | ■ Trasè for teknisk infrastruktur | |



© Kartverket

Tegnforklaring

- | | | | |
|-------------------------------------|--|--|--|
| □ Tettsted arealstatus mars 2016 | ■ Fritids- og turistformål framtidig | ■ Grønnstruktur | ■ Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhører |
| ■ Tettstedsgrense pr 23.mai18 | ■ Grav og urnelund | ■ Friområde | ■ Drikkevann |
| ■ Reguleringsplan vedtatt | ■ Idrettsanlegg | ■ Naturområde | ■ Drikkevann framtidig |
| ■ Reguleringsplan utarbeides | ■ Idrettsanlegg framtidig | ■ Park | ■ Ferdsl i sjø |
| Kommuneplanens arealdel 2011 | ■ Næringsbebyggelse | ■ Landbruk-, natur-, og friluftsmål | ■ Småbåthavn |
| ■ Bebyggelse og anlegg | ■ Næringsbebyggelse framtidig | ■ Landbruk-, natur-, og friluftsmål med spredt boligbebyggelse | ■ Sikringszone |
| ■ Boligbebyggelse framtidig | ■ Offentlig eller privat tjenesteyting | ■ Landbruk-, natur-, og friluftsmål med spredt fritidsbebyggelse | ■ Faresoner |
| ■ Fritidsbebyggelse | ■ Offentlig eller privat tjenesteyting framtidig | ■ Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | ■ Båndleggingssoner |
| ■ Fritidsbebyggelse framtidig | ■ Råstoffutvinning | ■ Havn | ■ Hensynssoner |
| ■ Fritids- og turistformål | ■ Sentrumsformål | ■ Havn framtidig | |
| | | ■ Trasè for teknisk infrastruktur | |



© Kartverket

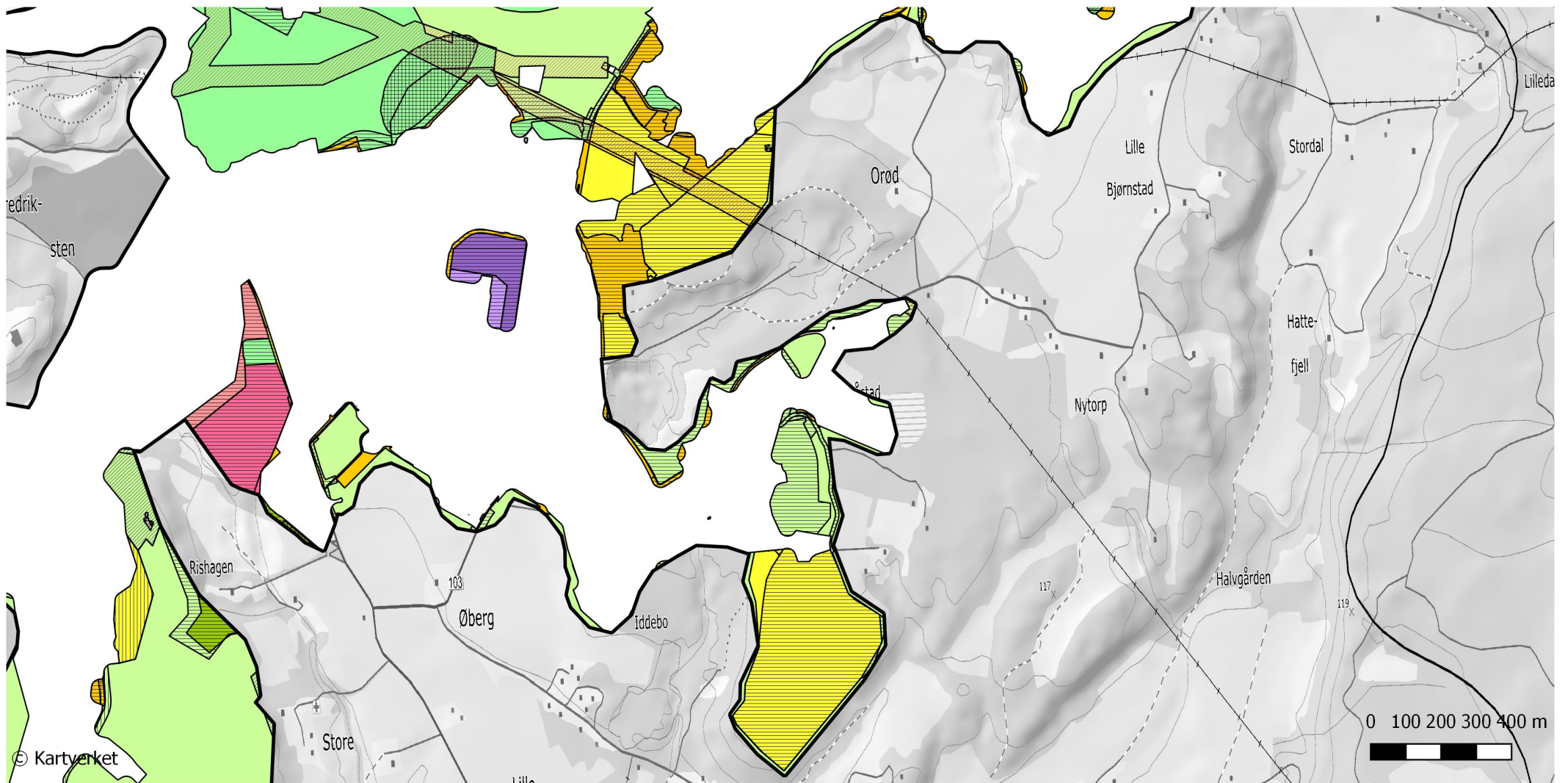
Tegnforklaring

- Tettsted arealstatus mars 2016
- Tettstedsgrense pr 23.mai18
- Reguleringsplan vedtatt
- Reguleringsplan utarbeides

Kommuneplanens arealdel 2011

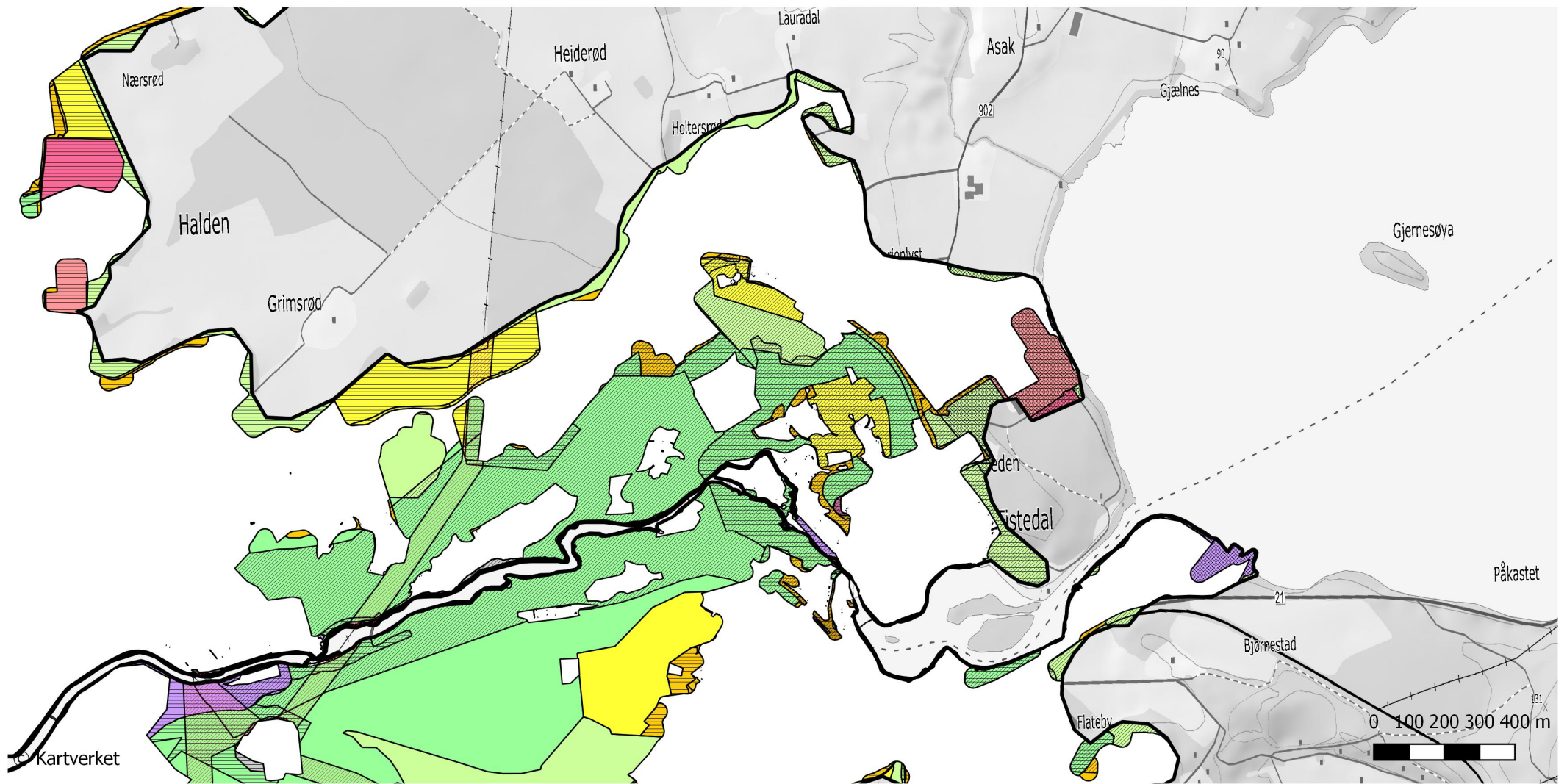
- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse framtidig
- Fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse framtidig
- Fritids- og turistformål
- Fritids- og turistformål framtidig
- Grav og urnelund
- Idrettsanlegg
- Idrettsanlegg framtidig
- Næringsbebyggelse
- Næringsbebyggelse framtidig
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Offentlig eller privat tjenesteyting framtidig
- Råstoffutvinning
- Sentrumsformål

- Grønnstruktur
- Friområde
- Naturområde
- Park
- Landbruk-, natur-, og friluftsmål
- Landbruk-, natur-, og friluftsmål med spredt boligbebyggelse
- Landbruk-, natur-, og friluftsmål med spredt fritidsbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Havn
- Havn framtidig
- Trasè for teknisk infrastruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhører
- Drikkevann
- Drikkevann framtidig
- Ferdsl i sjø
- Småbåthavn
- Sikringszone
- Faresoner
- Båndleggingssoner
- Hensynssoner



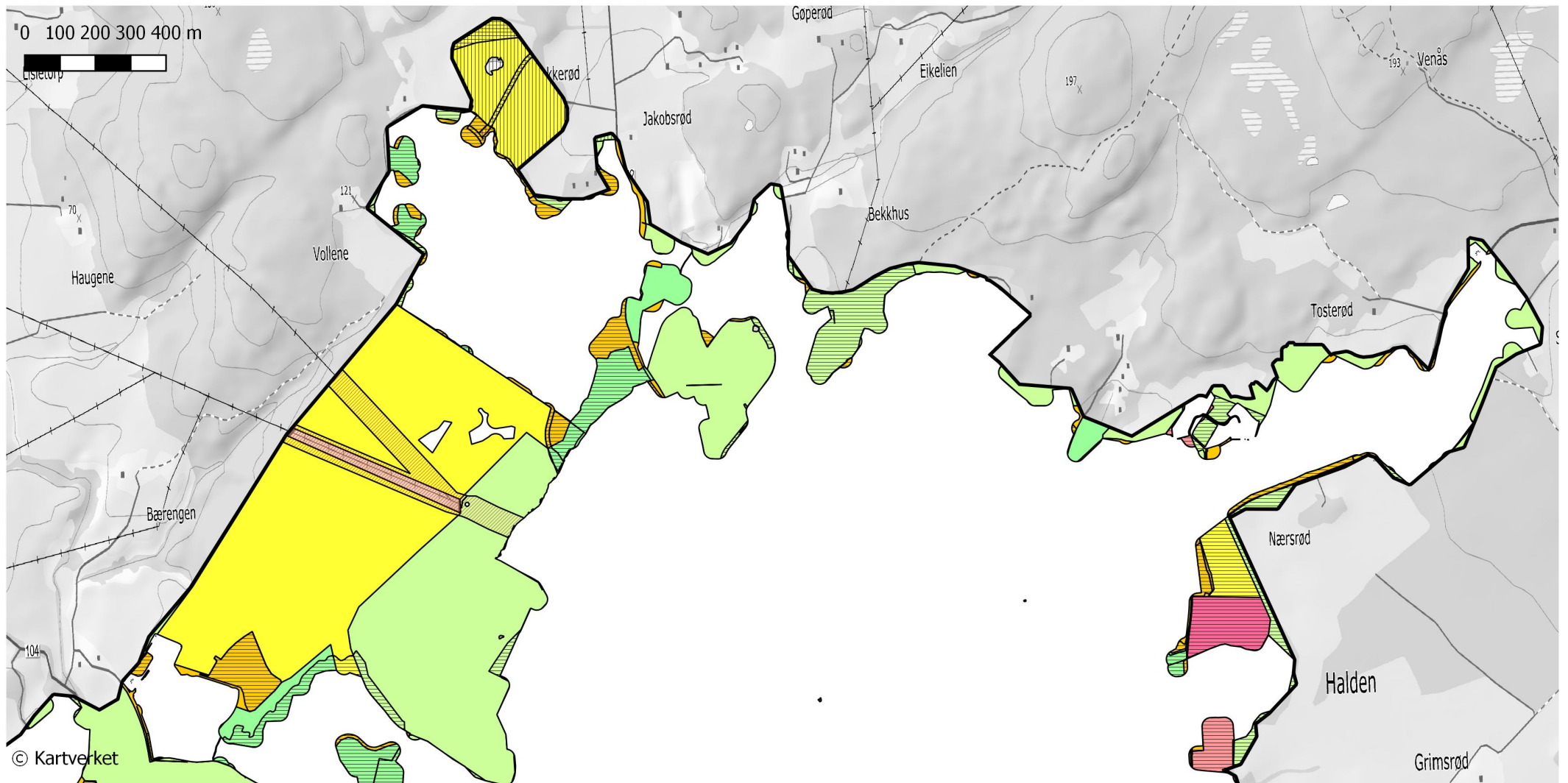
Tegnforklaring

- | | | | |
|----------------------------------|--|--|--|
| □ Tettsted arealstatus mars 2016 | ■ Fritids- og turistformål framtidig | ■ Grønnstruktur | ■ Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhører |
| ■ Tettstedsgrænse pr 23.mai 18 | ■ Grav og urnelund | ■ Friområde | ■ Drikkevann |
| ■ Reguleringsplan vedtatt | ■ Idrettsanlegg | ■ Naturområde | ■ Drikkevann framtidig |
| ■ Reguleringsplan utarbeides | ■ Idrettsanlegg framtidig | ■ Park | ■ Ferdsl i sjø |
| Kommuneplanens arealdel 2011 | ■ Næringsbebyggelse | ■ Landbruk-, natur-, og friluftsmål | ■ Småbåthavn |
| ■ Bebyggelse og anlegg | ■ Næringsbebyggelse framtidig | ■ Landbruk-, natur-, og friluftsmål med spredt boligbebyggelse | ■ Sikringsone |
| ■ Boligbebyggelse framtidig | ■ Offentlig eller privat tjenesteyting | ■ Landbruk-, natur-, og friluftsmål med spredt fritidsbebyggelse | ■ Faresoner |
| ■ Fritidsbebyggelse | ■ Offentlig eller privat tjenesteyting framtidig | ■ Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | ■ Båndleggingssoner |
| ■ Fritidsbebyggelse framtidig | ■ Råstoffutvinning | ■ Havn | ■ Hensynssoner |
| ■ Fritids- og turistformål | ■ Sentrumsformål | ■ Havn framtidig | |
| | | ■ Trasè for teknisk infrastruktur | |



Tegnforklaring

- | | | | |
|-------------------------------------|--|--|--|
| □ Tettsted arealstatus mars 2016 | ■ Fritids- og turistformål framtidig | ■ Grønnstruktur | ■ Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhører |
| ■ Tettstedsgrænse pr 23.mai 18 | ■ Grav og urnelund | ■ Friområde | ■ Drikkevann |
| ■ Reguleringsplan vedtatt | ■ Idrettsanlegg | ■ Naturområde | ■ Drikkevann framtidig |
| ■ Reguleringsplan utarbeides | ■ Idrettsanlegg framtidig | ■ Park | ■ Ferdsl i sjø |
| Kommuneplanens arealdel 2011 | ■ Næringsbebyggelse | ■ Landbruk-, natur-, og friluftformål | ■ Småbåthavn |
| ■ Bebyggelse og anlegg | ■ Næringsbebyggelse framtidig | ■ Landbruk-, natur-, og friluftformål med spredt boligbebyggelse | ■ Sikringszone |
| ■ Boligbebyggelse framtidig | ■ Offentlig eller privat tjenesteyting | ■ Landbruk-, natur-, og friluftformål med spredt fritidsbebyggelse | ■ Faresoner |
| ■ Fritidsbebyggelse | ■ Offentlig eller privat tjenesteyting framtidig | ■ Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | ■ Båndleggingssoner |
| ■ Fritidsbebyggelse framtidig | ■ Råstoffutvinning | ■ Havn | ■ Hensynssoner |
| ■ Fritids- og turistformål | ■ Sentrumsformål | ■ Havn framtidig | |
| | | ■ Trasè for teknisk infrastruktur | |

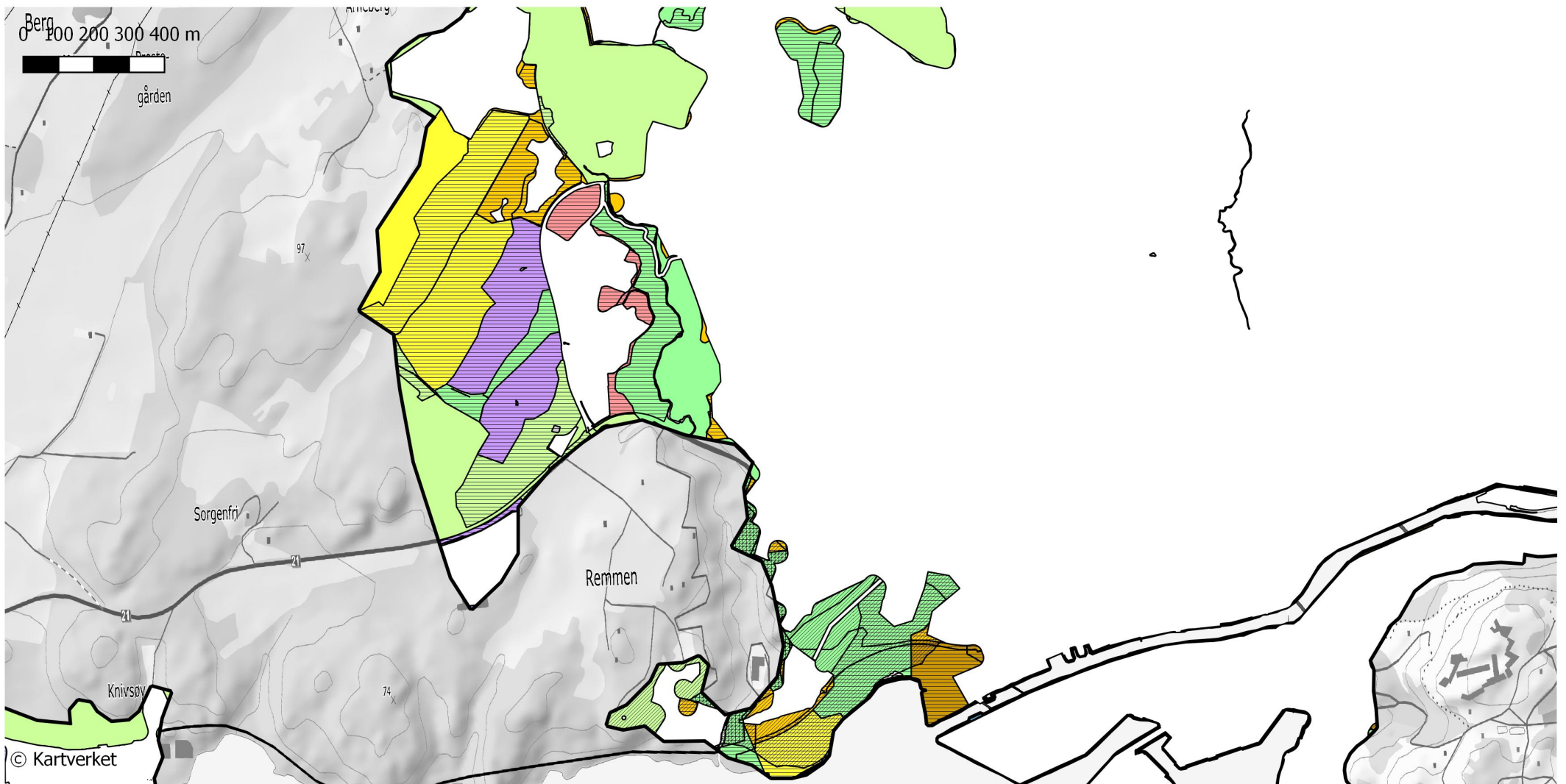


Tegnforklaring

<ul style="list-style-type: none"> □ Tettsted arealstatus mars 2016 ▬ Tettstedsgrense pr 23.mai 18 ▨ Reguleringsplan vedtatt ▩ Reguleringsplan utarbeides 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Fritids- og turistformål framtidig ■ Grav og urnelund ■ Idrettsanlegg ■ Idrettsanlegg framtidig ■ Næringsbebyggelse ■ Næringsbebyggelse framtidig ■ Offentlig eller privat tjenesteyting ■ Offentlig eller privat tjenesteyting framtidig ■ Råstoffutvinning ■ Sentrumsformål 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Grønnstruktur ■ Friområde ■ Naturområde ■ Park ■ Landbruk-, natur-, og friluftformål ■ Landbruk-, natur-, og friluftformål med spredt boligbebyggelse ■ Landbruk-, natur-, og friluftformål med spredt fritidsbebyggelse ■ Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ■ Havn ■ Havn framtidig ■ Trasè for teknisk infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhør ■ Drikkevann ■ Drikkevann framtidig ■ Ferdsel i sjø ■ Småbåthavn ■ Sikringszone ■ Faresoner ■ Båndleggingssoner ■ Hensynssoner
---	--	---	---

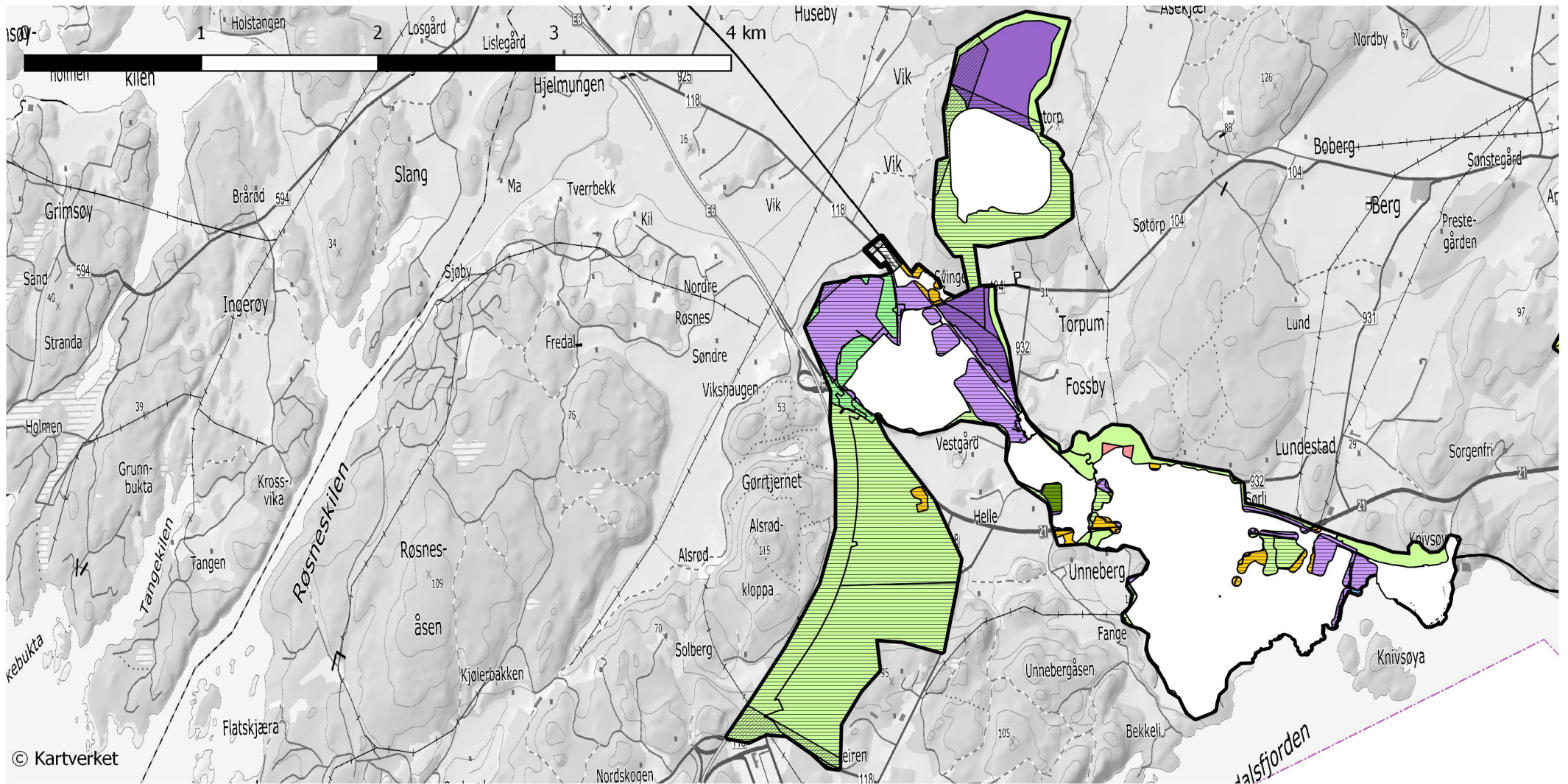
Kommuneplanens arealdel 2011

- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse framtidig
- Fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse framtidig
- Fritids- og turistformål



Tegnforklaring

Tettsted arealstatus mars 2016	Fritids- og turistformål framtidig	Grønnstruktur	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhør
Tettstedsgrense pr23.mai18	Grav og urnelund	Friområde	Drikkevann
Reguleringsplan vedtatt	Idrettsanlegg	Naturområde	Drikkevann framtidig
Reguleringsplan utarbeides	Idrettsanlegg framtidig	Park	Ferdsel i sjø
Kommuneplanens arealdel 2011	Næringsbebyggelse	Landbruk-, natur-, og friluftsmål	Småbåthavn
Bebyggelse og anlegg	Næringsbebyggelse framtidig	Landbruk-, natur-, og friluftsmål med spredt boligbebyggelse	Sikringssone
Boligbebyggelse framtidig	Offentlig eller privat tjenesteyting	Landbruk-, natur-, og friluftsmål med spredt fritidsbebyggelse	Faresoner
Fritidsbebyggelse	Offentlig eller privat tjenesteyting framtidig	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Båndleggingssoner
Fritidsbebyggelse framtidig	Råstoffutvinning	Havn	Hensynssoner
Fritids- og turistformål	Sentrumsformål	Havn framtidig	
		Trasè for teknisk infrastruktur	



© Kartverket

Tegnforklaring

- | | | | |
|---|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> □ Tettsted arealstatus mars 2016 ▬ Tettstedsgrense pr.23.mai.18 ▨ Reguleringsplan vedtatt ▩ Reguleringsplan utarbeides | <ul style="list-style-type: none"> ■ Fritids- og turistformål framtidig ■ Grav og urnelund ■ Idrettsanlegg ■ Idrettsanlegg framtidig ■ Næringsbebyggelse ■ Næringsbebyggelse framtidig ■ Offentlig eller privat tjenesteyting ■ Offentlig eller privat tjenesteyting framtidig ■ Råstoffutvinning ■ Sentrumsformål | <ul style="list-style-type: none"> ■ Grønnstruktur ■ Friområde ■ Naturområde ■ Park ■ Landbruk-, natur-, og friluftformål ■ Landbruk-, natur-, og friluftformål med spredt boligbebyggelse ■ Landbruk-, natur-, og friluftformål med spredt fritidsbebyggelse ■ Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ■ Havn ■ Havn framtidig ■ Trasè for teknisk infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> ■ Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhør ■ Drikkevann ■ Drikkevann framtidig ■ Ferdsel i sjø ■ Småbåthavn ■ Sikringssone ■ Faresoner ■ Båndleggingssoner ■ Hensynsoner |
|---|--|---|--|

Kommuneplanens arealdel 2011

- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse framtidig
- Fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse framtidig
- Fritids- og turistformål

Vedlegg 10

Oversikt over framtidige utbyggingsområder i arealkartet

Område	Formål	Formål hentet fra:	Areal (daa)	Kartangivelse
Sponvika	Bolig	Kommuneplan 2003	30,2	B1
Mørvika	Hytte	Kommuneplan 2003	20,8	F1
Mørvika	Hytte	Kommuneplan 2003	91,7	F2
Røsneskilen	Hytte	Kommuneplan 2003	52,0	F3
Leiren	Bolig	Reguleringsplan	69,3	B4
Leiren	Bolig	Reguleringsplan	122,2	B3
Leiren	Bolig	Reguleringsplan	23,9	B2
Leiren	Næring	Reguleringsplan	53,4	N3
Leiren	Næring	Reguleringsplan	47,6	N4
Leiren	Næring	Reguleringsplan	35,1	N2
Leiren	Næring	Reguleringsplan	44,1	N1
Remmen	Bolig	Kommuneplan 2003	203,0	B5
Tyska	Bolig	Reguleringsplan	27,7	B8
Strupe	Bolig	Kommuneplan 2003	301,0	B6
Strupe	Bolig	Kommuneplan 2003	209,7	B7
Gimle	Bebyggelse og anlegg	Reguleringsplan	21,1	BA1
Gimle	Offentlig og privat tjenesteyting	Reguleringsplan	32,3	OP1
Grimsrødhøgda	Bolig	Reguleringsplan	77,4	B9
Marienlyst	Bolig	Kommuneplan 2003	7,7	B10
Raveien	Bolig	Kommuneplan 2003	41,9	B11
Tistedal sentrum	Bolig	Kommuneplan 2003	3,7	B12
Tistedal vest	Bolig	Kommuneplan 2003	85,1	B13
Oreid	Bolig	Kommuneplan 2003	167,2	B15
Oreid	Bolig	Kommuneplan 2003	10,0	B16
Sommerro	Næring	Kommuneplan 2003	28,5	N10
Iddeveien	Bolig	Kommuneplan 2003	32,5	B18
Brattås	Bolig	Kommuneplan 2003	168,2	B19
Hovsveien nord	Bolig	Kommuneplan 2003	26,4	B20
Vekterveien	Bolig	Kommuneplan 2003	8,9	B21
Iddeveien	Offentlig og privat tjenesteyting	Reguleringsplan	57,5	OP2
Eskevika	Bolig	Kommuneplan 2003	8,2	B22
Eskevika	Bolig	Kommuneplan 2003	17,3	B23
Sanderød	Hytte	Kommuneplan 2003	91,4	F4
Kalvøya	Fritids- og turistformål	Innspill	58,0	FT1
Aspedammen	LNF-spredd fritidsbebyggelse	Innspill	258,4	LNF-F1
Nybo - Korpås	Bolig	Fra kommunen	33,6	B24
Løvåsen II	Bolig	Innspill	34,1	B25
Svingen	Næring	Fra kommunen	95	N11a
Flingtorp	Næring	Fra kommunen	226,9	N11b
Prestebakke/Haklund	Næring	Innspill	9,9	N12
Berg stadion	Idrettsanlegg	Innspill	13,5	I1
Veden	Idrettsanlegg og barnehage	Fra kommunen	22,6	OP3
Nexans	Industri - utfylling i sjø	Innspill	11,6	N13
Ystehede	Bolig	fra kommunen	16,8	B26
Løkkebergveien	Bolig	Innspill	2,8	B28
Ystehedeneset	Bolig	Innspill	5	B29
Fresenius Kabi	Næring	Innspill	24,7	N14

Grimsrødhøgda	Bolig	Innspill	6,14	B30
Bergheim	Bolig	Fra kommunen	3,8	B31
Tyska/Hollenderen	Småbåthavn	Fra kommunen	25,7	SH1
Brekkerød	Bolig	Innspill	76,3	B32

AREALOVERSIKT

Bolig	Daa
Fra reguleringsplaner og kommuneplan 2003	1 641,5
Nye områder	178,6
TOTALT AREAL FORMÅL	1820,1

Næring	Daa
Fra reguleringsplaner og kommuneplan 2003	208,7
Nye områder	368,1
TOTALT AREAL FORMÅL	576,8

Bebyggelse og anlegg	Daa
Fra reguleringsplaner og kommuneplan 2003	21,1
Nye områder	
TOTALT AREAL FORMÅL	21,1

TOTALT FOR BOLIG OG NÆRING	2916,6
-----------------------------------	---------------

Tjenesteyting	Daa
Fra reguleringsplaner og kommuneplan 2003	89,8
Nye områder	22,6
TOTALT AREAL FORMÅL	112,4

Fritidsbebyggelse	Daa
Fra reguleringsplaner og kommuneplan 2003	255,9
Nye områder	
TOTALT AREAL FORMÅL	255,9

LNF - spredt fritidsbebyggelse	Daa
Fra reguleringsplaner og kommuneplan 2003	
Nye områder	258,4
TOTALT AREAL FORMÅL	258,4

Fritids- og turistformål	Daa
Fra reguleringsplaner og kommuneplan 2003	
Nye områder	58
TOTALT AREAL FORMÅL	58

Idrettsanlegg	Daa
Fra reguleringsplaner og kommuneplan 2003	
Nye områder	13,5
TOTALT AREAL FORMÅL	13,5

Småbåthavn	Daa
Fra reguleringsplaner og kommuneplan 2003	
Nye områder	25,7
TOTALT AREAL FORMÅL	25,7