

Samling av innspill

Opphevelse av eldre reguleringsplaner

Samling av innspill kommunen mottok i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet for opphevelse av eldre reguleringsplaner.



Statens vegvesen

RÅDE KOMMUNE
Skråtorpveien 2A

1640 RÅDE

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Jan Antonsen / 69243554

Vår referanse:
24/107522-2

Deres referanse:
Plan-24/4987

Vår dato:
30.04.2024

Innspill – varsel om oppstart av arbeid med opphevelse av eldre reguleringsplaner – Råde kommune

Vi viser til kommunens brev av 22. april 2024.

Bakgrunn

Råde kommune har startet arbeidet med å oppheve seks eldre reguleringsplaner. Tiltaket er en del av kommunens innsats for å rydde opp i planregisteret og plangrunnlaget. Kommunen har ansvar for at vedtatte reguleringsplaner fungerer som effektive verktøy i byggesaksbehandlingen og ønsker derfor å oppheve planer som ikke lenger er hensiktsmessige.

De seks eldre planene som foreslås opphevet, har vedtaksdatoer fra 1975 til 1995. Områdene som planene gjelder for, har enten ikke blitt utbygget i samsvar med planen, har en arealstatus som ikke stemmer overens med dagens situasjon eller ønsket fremtidig utvikling, eller så er planene erstattet eller overlappet av andre planer.

Statens vegvesens ansvar

Statens vegvesen er vegadministrasjon for riksveger. Dette innebærer at vi har ansvaret for å planlegge, utvikle, drifte og vedlikeholde riksvegene på en best mulig måte for brukerne og samfunnet ellers. Samtidig er vi et fagorgan med sektoransvar på vegne av Samferdselsdepartementet. Gjennom sektoransvaret skal vi bidra til oppfølging av statlig politikk på det offentlige vegnettet og ivareta hensyn som trafikkisikkerhet, kollektivtransport, gåing, sykling, luft, støy og universell utforming i områder hvor andre enn staten har myndighet.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Innspill

Ved å oppheve de eldre reguleringsplanene vil de bli fjernet som grunnlag for byggesaksbehandling på eiendommene. For de som eier eiendom innenfor dette området, vil et vedtak om oppheving bety at overordnede planer vil være det nye grunnlaget for byggesaksbehandling.

Kommunen ønsker å oppheve følgende planer:

- Karlshusjordet, planID 3112032B, vedtatt 1975
- Jonsten, planID 3112037, vedtatt 1986
- Lundeby motell, planID 3112039, vedtatt 1979
- Småbåthavn i Ovensundet, planID 3112060, vedtatt 1986
- Hanslien, planID 3112076, vedtatt 1986
- Karlshus sentrum, planID 3112086, vedtatt 1995

Karlshusjordet

Kommunens begrunnelse: Området er utbygd. Bestemmelser ligger ikke i planregisteret. Deler av planen blir omgjort til sentrumsformål i ny KPA.

Merknad: Gjeldende plans byggegrenser er 12,5 meter fra midtlinjen i Skråtorpveien og 10 meter fra midtlinjen i Skoleveien og Everksveien. Hvis planen oppheves vil nye byggegrenser være 15 meter, jf. bestemmelse § 1.6.1 i kommuneplanens arealdel. Det medfører at nesten all bebyggelse innenfor området kommer i strid med byggegrensen. Endringer på bebyggelsen vil kreve dispensasjonsbehandling.

Jonsten

Kommunens begrunnelse: Reguleringsplanen fra 1976 ble revidert i 1986. Gjeldende plan er dermed planen fra 1986.

Merknader: Gjeldende byggegrenser er 30 meter fra tidligere avkjøringsrampe fra E6 og 30 meter fra fylkesveg 118. Hvis planen oppheves, vil nye byggegrenser være 100 meter fra E6 (inkludert avkjøringsramper) og 50 meter fra fylkesveg 118, jf. bestemmelse § 1.6.1 i kommuneplanens arealdel. Det betyr at store deler av arealet mellom vegene og asylmottaket vil ha restriksjoner pga. byggegrensene. V mener det er uheldig at regulert siktlinje i krysset mellom E6 og fylkesveg 118 (rundkjøring) blir borte.

Lundeby motell

Kommunens begrunnelse: Området ligger som næring i kommuneplanen. Reguleringsplanen regulerer området som campingplass, noe som ikke er en ønsket utvikling her. Det er vurdert at noe areal beholdes som næringsareal i ny KPA, mens noe endres til naturområde og LNF-spredt bebyggelse.

Merknader: Ingen.

Karlshus sentrum

Kommunens begrunnelse: Reguleringsplanen vil delvis erstattes av ny områdeplan og resterende arealer reguleres til sentrumsformål i ny KPA.

Merknader: Ingen.

Småbåthavn Ovensundet

Kommunens begrunnelse: Dette er en veldig gammel plan som ikke er blitt realisert eller har stått på kommuneplanens reguleringsplanliste. Området er heller ikke avsatt i gjeldende KPA. Det er i dag et tilsvarende anlegg som er regulert inn i KPA på andre siden av Ovensundet. Det gjøres ingen endringer i ny KPA.

Merknader: Ingen.

Hanslien

Kommunens begrunnelse: Bestemmelsene er fra 1986 og ikke særlig detaljerte. Deler av reguleringsplanen er erstattet av reguleringsplan for Fjeldberg bruk. Resterende areal er ferdig utbygd med boliger.

Merknad: Vi finner ikke planen i kommunens kartløsning. Regulert byggegrense er 10 meter fra midtlinjen i Rabben (tidligere fylkesveg). Hvis planen oppheves vil nye byggegrenser være 15 meter, jf. bestemmelse § 1.6.1 i kommuneplanens arealdel. Bolighuset i Rabben 21 vil dermed bli liggende i strid med byggegrensen.

Statens vegvesen Transport og samfunn
Med hilsen

Anders O. T. Hagerup
seksjonssjef

Jan Antonsen
sjefingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN, Postboks 325, 1502 MOSS
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Råde kommune
Skråtorpveien 2a
1640 Råde

Vår ref.: 2024/14114-4

Deres ref.: 24/4987

Dato: 16.05.2024

Råde kommune - Uttalelse til oppstart av arbeid med å oppheve seks reguleringsplaner

Østfold fylkeskommune viser til oversendelse fra Råde kommune av 22. april 2024, mottatt 24. april, med varsel om oppstart av arbeid for å oppheve seks reguleringsplaner fra 1975 til 1995. Med varselet er det lagt ved kart over reguleringsplaner som oppheves, oversiktskart, liste med planer som skal gjelde eller oppheves og saksframlegg for samfunnsutvalg og kommunestyre. Dette er del av oppryddingen i kommunens planregister og plangrunnlag. Kommuner er ansvarlige for at vedtatte reguleringsplaner skal være virksomme styringsverktøy i byggesaksbehandling. Hensikten med arbeidet er å oppheve planer som ikke lenger egner seg.

Råde kommune vedtok den nye kommuneplanens arealdel i desember 2023. Samtidig vedtok kommunestyret at seks reguleringsplaner skal oppheves. For oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan; oppstart, høring og offentlig ettersyn og så vedtak i kommunestyret, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 første ledd. Oppstart av planarbeid gjelder oppheving av reguleringsplaner som ikke lenger er hensiktsmessige, som ikke er utbygget helt i samsvar med plan, som er utdaterte, som er erstattet eller overlappes av andre planer og/eller ikke er blitt gjennomførte. Reguleringsplanene er vedtatt etter lov av 1985 og tilsvarer planer for detaljregulering og områderegulering etter plan- og bygningsloven av 2008.

Dette er reguleringsplanene Råde kommunestyre vil oppheve:

- 32B Karlshusjordet, planID 3112032B, vedtatt 1975
- 37 Jonsten, planID 3112037, vedtatt 1986
- 39 Lundeby motell, planID 3112039, vedtatt 1979
- 60 Småbåthavn i Ovensundet, planID 3112060, vedtatt 1986
- 76 Hanslien, planID 3112076, vedtatt 1986
- 86 Karlshus sentrum, planID 3112086, vedtatt 1995

PLAN samfunnsplanlegging og miljø

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Besøksadresse: Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG

Telefon: 69 11 70 00

E-post: post@ofk.no

Internett: www.ofk.no

Org.nr.: 930580694

Når reguleringsplaner oppheves mister de sin rettsvirkning som plangrunnlag og eiendommene blir uregulerte. For byggesaksbehandling blir det kommuneplanens arealdel 2023-2037 eller nyere arealplaner som gjelder.

Fylkeskommunens vurdering

Østfold fylkeskommune har nedenfor innspill til hver reguleringsplan som Råde kommunestyre har vedtatt å oppheve:

Karlshusjordet

Kommunens begrunnelse for å oppheve planen:

«Området er utbygd. Bestemmelser ligger ikke i planregisteret. Deler av planen blir omgjort til sentrumsformål i ny KPA.»

Fylkeskommunens innspill:

Dagens reguleringsplan inneholder formålene industri og boliger. I kommuneplanens arealdel er området satt av til boligbebyggelse med hensynssone landskap (H550) innenfor tettstedet Karlshus. Kommunen opplyser ikke om regulert område er utbygd kun med boliger, noe vi må anta. Siden området nå er utbygd ser vi ingen av de hensyn som fylkeskommunen skal ivareta bli tilsidesatt ved å oppheve reguleringsplanen.

Jonsten (gbnr. 48/10)

Kommunens begrunnelse for å oppheve planen:

«Reguleringsplanen fra 1976 ble revidert i 1986. Gjeldende plan er dermed planen fra 1986.»

Fylkeskommunens innspill:

Samferdsel - Byggegrense mot fylkesvei vil bli erstattet av veglovens byggegrense. Det vil si at noe av bestående bebyggelse blir liggende i strid med byggegrensen. Tiltak på berørte bygninger vil da kreve dispensasjon fra veglovens byggegrense.

Dagens reguleringsplan med bestemmelser inneholder formålene byggeområder med forretningsbygg, kontor, mv., trafikkområder og fellesareal for flere eiendommer. I kommuneplanens arealdel er området satt av til arealbruk næringsvirksomhet med hensynssone landskap. Vi ser ingen av de hensyn som fylkeskommunen skal ivareta bli tilsidesatt ved å oppheve reguleringsplanen.

Lundeby motell

Kommunens begrunnelse for å oppheve planen:

«Området ligger som næring i kommuneplanen. Reguleringsplanen regulerer området som campingplass, noe som ikke er en ønsket utvikling her. Det er vurdert at noe areal beholdes som næringsareal i ny KPA, mens noe endres til naturområde og LNF-spredd bebyggelse.»

Fylkeskommunens innspill:

Samferdsel - Byggegrense mot fylkesvei vil bli erstattet av veglovens byggegrense. Det vil si at noe av bestående bebyggelse blir liggende i strid med byggegrensen. Tiltak på berørte bygninger vil da kreve dispensasjon fra veglovens byggegrense.

Dagens bestemmelser er gitt i tilknytning til disposisjonsplan og omhandler kun motellhyttene. I kommuneplanens arealdel er området satt av til tre ulike arealformål; næringsvirksomhet, spredt boligbebyggelse samt LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Hele området har i arealdelen hensynsone landskap. Vi ser ingen av de hensyn som fylkeskommunen skal ivareta bli tilsidesatt ved å oppheve reguleringsplanen.

Småbåthavn i Ovensundet

Kommunens begrunnelse for å oppheve planen:

Dette er en veldig gammel plan som ikke er blitt realisert eller har stått på kommuneplanens reguleringsplanliste. Området er heller ikke avsatt i gjeldende KPA. Det er i dag et tilsvarende anlegg som er regulert inn i KPA på andre siden av Ovensundet. Det gjøres ingen endringer i ny KPA.

Fylkeskommunens innspill:

Dagens reguleringsplan med bestemmelser inneholder formålene kjørevei, forretning, friluftsområde, annet fellesareal (båtopplag), felles parkeringsplass, småbåthavn og friluftsområde i sjø/vassdrag. I kommuneplanens arealdel er området satt av til arealformålene LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag samt til Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Vi ser ingen av de hensyn som fylkeskommunen skal ivareta bli tilsidesatt ved å oppheve reguleringsplanen.

Hanslien

Kommunens begrunnelse for å oppheve planen:

«Bestemmelsene er fra 1986 og ikke særlig detaljerte. Deler av reguleringsplanen er erstattet av reguleringsplan for Fjeldberg bruk. Resterende areal er ferdig utbygd med boliger.»

Fylkeskommunens innspill:

I saksframlegg for opphevelse av eldre reguleringsplaner - oppstart av planarbeid, skriver saksansvarlige i Råde kommune: *«Reguleringsplan 76 Hanslien har ikke blitt digitalisert, og vi har dermed ikke SOSI-fil av reguleringsplanen. Planomriss er derfor tegnet inn manuelt. Se vedlegg 3-X for hver enkelt reguleringsplan.»* Vedlegget viser papirutgave av reguleringsplanen der reguleringsformålene boliger og felles avkjørsel er satt av. Det er ikke oppgitt adresse eller gårds- og bruksnummer i kommunens varsel. Søk etter planens navn eller planID virker ikke i nettsida arealplaner.no. Nevnte Fjeldberg bruk har adresse Rabben 1, 1640 Råde. I kommunekartet er Rabben 1 satt av til arealformål Næringsvirksomhet, mens det er vanskelig å se hva som inngår i resten av regulert område. Omgivelsene er satt av til arealformålene landbruksområde, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer), blå/grønnstruktur, boligbebyggelse og LNFR. Vi forutsetter at kommuneplanens arealdel ivaretar hensyn som tilgjengelighet/universell utforming, hensyn til barn og unge samt bærekraftig arealbruk.

Karlshus sentrum

Kommunens begrunnelse for å oppheve planen:

«Reguleringsplanen vil delvis erstattes av ny områdeplan og resterende arealer reguleres til sentrumsformål i ny KPA.»

Fylkeskommunens innspill:

Reguleringsplanen er omfattende og har mange ulike arealformål med tilhørende bestemmelser. Vi forutsetter at kommunen ivaretar reguleringsplanens hensikt i ny områdeplan og i regulering til sentrumsformål i ny kommuneplans arealdel. Særlig vil vi legge vekt på tilgjengelighet/universell utforming, kulturminner/kulturmiljø, samferdselsanlegg, grønnsstruktur/friområder og hensyn til barn og unge.

Sammenfatning

Østfold fylkeskommune mener opprydding i kommunens reguleringsplaner bidrar til mer entydig planverk. Det er gunstig at kommunen går igjennom vedtatte reguleringsplaner med jevne mellomrom for å finne ut hvilke av dem som bør gjelde og hvilke som bør oppheves. Alle kommuner er pålagt å ha planregister. Det er derfor viktig at registeret følges opp med endringer etter oppheving av planer.

Vi viser ellers til våre innspill under fylkeskommunens vurderinger.

Vennlig hilsen

Ellen Arntzen
Rådgiver

Medsaksbehandler:
Samferdsel – Rikard Olai Haugen

Kopi til:
Statsforvalteren i Oslo og Viken
Statens vegvesen



RÅDE KOMMUNE
Skråtorpveien 2A
1640 RÅDE

Saksbehandler, innvalgstelefon

Torgeir Fagersand, 69247593

Råde - Innspill til arbeidet med å oppheve seks eldre reguleringsplaner

Vi viser til deres oversendelse datert 22. april 2024 med varsel om oppheving av seks eldre reguleringsplaner.

Bakgrunn

Det fremgår av oversendelsen at kommunen jobber med å rydde opp i kommunens planregister og plangrunnlag, der hensikten er å oppheve planer som ikke lenger egner seg.

Det foreslås å oppheve seks planer, som ble vedtatt i tidsrommet 1975 til 1995. Det opplyses om at områdene i disse planene har helt eller delvis ikke blitt utbygd slik planene legger opp til, har en arealstatus som ikke stemmer med dagens situasjon eller ønsket fremtidig utvikling, eller planene er erstattet og overlappet av nyere planer. Det gjelder følgende planer:

- 32B Karlshusjordet, vedtatt 1975.
- 37 Jonsten, vedtatt 1986.
- 39 Lundeby motell, vedtatt 1979.
- 60 Småbåthavn i Ovensundet, vedtatt 1986.
- 76 Hanslien, vedtatt 1986.
- 86 Karlshus sentrum, vedtatt 1995.

I forbindelse med at kommuneplanens arealdel ble vedtatt i fjor, ble det besluttet at man skulle oppheve disse planene.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i



planarbeidet.

Statsforvalterens innspill

Vi ser det som positivt at kommunen rydder i de kommunale arealplanene. For mange av reguleringsplanene, særlig de som er spesielt gamle, eller de som er erstattet av nyere reguleringsplaner, ser vi det som uproblematisk at de blir opphevet.

I de tilfeller hvor eksisterende reguleringsplaner fjernes og byggetiltak skal styres av kommuneplanens arealdel, mener vi det er behov for en tydeliggjøring av virkningene av å oppheve disse reguleringsplanene. Dette er viktig både av hensyn til en del felles samfunnsverdier, men også for at berørte grunneiere skal kunne forstå hva en opphevelse vil innebære, ikke bare på sin eiendom, men også på naboens eiendom. Oppheving kan innebære at en del detaljer og bestemmelser ikke lenger vil gjelde. Det kan også gi utilsiktede virkninger, inkludert eventuelt krav om dispensasjonsbehandling.

Arealplaner styrer utbyggingstiltak, men kan også sikre miljø- og samfunnsverdier. Vi ser det for eksempel som viktig å sikre eksisterende regulerte lekearealer/friområder og naturområder/grønnstruktur. En del reguleringsplaner har regulert inn slike arealer, men vi har av kapasitetshensyn ikke kunnet undersøke hvorvidt dette gjelder de varslede reguleringsplanene. Videre er vi usikre på om slike arealer i så fall er tilstrekkelig sikret i kommuneplanens arealdel. Vi ber om at det kommenteres spesifikt om den enkelte reguleringsplan berører slike arealer når de sendes på høring, og om og hvordan dette eventuelt ivaretas i overordnet arealplan.

Dersom det foreslås oppheving av reguleringsplaner som sikrer naturmangfold og dette ikke ivaretas tilstrekkelig av overordnet arealplan, mener vi det krever en vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12.

Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#). Vi vil komme tilbake til saken når forslaget sendes på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Torgeir Fagersand
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Statens Vegvesen
Østfold fylkeskommune

Postboks 1010 Nordre Ål
Postboks 220

2605 LILLEHAMMER
1702 SARPSBORG

Råde kommune
Skråtorpveien 2b
1640 Råde

Oslo 15.05.2024

Eiendom: G.nr.60/ B.nr.12.
Adresse: Sarpsborgveien 17, 1640 Råde.
Tiltakshaver: Holstad Bygg og Eiendom AS,
Postboks 106, 1641 Råde
Søker: Ark. Fosse & Aasen A/S, Skippergata 33, 0154 Oslo

Innspill til planprosess – opphevelse av eldre reguleringsplaner, Råde Kommune

Viser til brev *Varsel om oppstart av arbeid med opphevelse av eldre reguleringsplaner*, datert 22.04.2024. På vegne av tiltakshaver og grunneier Holstad Bygg og Eiendom AS vil vi komme med følgende innspill til planprosessen.

Tomten Sarpsborgveien 17 ligger innenfor den eldre planen Karlshus Sentrum, planid 86. Slik vi har forstått Vedlegg 1 til plankunngjøringen, skal den eldre planen erstattes «delvis av ny områdeplan og resterende arealer reguleres til sentrumsformål i ny KPA». Grunneier har i mange år jobbet med forskjellige planer for tomten, som i 2013 ble stoppet i påvente av en ny sentrumsplan.

Grunneier ønsker å legge til rette for en fleksibel fremtidig utnyttelse av tomten, som er i tråd med de overordnede linjene som gis i kommuneplanen. Vi ønsker derfor at tomten tas med i område som er merket sentrumsformål (forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen ref. kommuneplanen) men at det også inkluderes «næring» eller alternativt «byggeområde – lager» som formål.

Vi foreslår at høyde på bebyggelse settes til 3 etasje med tilbaketrasket 4 etasje, med en maks BRA på 3000m².

Arkitektene Fosse og Aasen AS
v/Aleksander Kleven

Råde Kommune

Sendt: postmottak@rade.kommune.no
Geir Flote geir.flote@rade.kommune.no
Live Steen Haraldsen live.steen.haraldsen@rade.kommune.no

Vår ref.: 137620
Saksansvarlig advokat: Jøran Kallmyr

Deres ref.: 24/4987 – 2// LIHAR

Oslo, 20.06.2024

MERKNADER TIL VARSEL OM OPPHEVELSE AV ELDRE PLANER

1. INNLEDNING

Vi representerer Offentlig Bygg Råde AS (heretter OBR) som eier gnr/bnr 48/10, 48/23 og 48/22 i Råde kommune via datterselskaper.

Kommunen sendte 22.04.2024 ut et brev med varsel om opphevelse av eldre planer. Dette gjelder spesielt planid 037, «Reguleringsplan/ endring for Jonsten», heretter nevnt som Reguleringsplanen. Eiendommene gnr./bnr. 48/23 og 48/22 er i dag regulert gjennom Reguleringsplanen.

2. OPPHEVELSE AV REGULERINGSPLAN ER SVÆRT KRITISK FOR VÅRE LEIETAKERE

Eiendommene som berøres av opphevelse av Reguleringsplanen har to ulike leietakere. Dette er Food Folk Norge AS (McDonald's) som leier gnr/bnr 48/22 og Utlendingsdirektoratet (UDI) som leier gnr/bnr 48/23.

I kommunestyresak 014/24 er det uttalt at en opphevelse av reguleringsplanen er ønskelig fordi de ikke fungerer som gode styringsverktøy for kommunen og at dette «forenkler plangrunnlaget til byggesaksbehandlingen».

Vi har vansker med å forstå at opphevelsen av Reguleringsplanen kan «forenkle plangrunnlaget til byggesaksbehandlingen». Når reguleringsplanen oppheves vil kommuneplanens bestemmelser (heretter KPA) bli gjeldende. I følge KPA § 1.2 gjelder det da et plankrav for alle tiltak som innebærer påbygg og plassering av bygning og konstruksjoner på de to eiendommene.

Det er ikke unntak for plankravet for næringsformål, vi viser til KPA § 1.2.1.

Dette betyr at alle tiltak som ikke er fasadeendringer, utløser det et krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Dette er et svært tyngende krav for våre leietakere, og det vil gå ut over deres muligheter til å drive sine virksomheter på en rasjonell måte.

2.1 Konsekvenser for UDI

UDI har ansvaret for utlendingsforvaltningen i Norge og en viktig oppgave er til enhver tid å sikre god kapasitet på Nasjonalt ankomstsenter. Asyltilstrømmingen til Norge er svært uforutsigbar og styres av hendelser ute i verden. Det kan derfor være voldsomme variasjoner i ankomsttallene. Siden 2015 har antallet asylsøkere variert fra ca 30 000 i 2015, rundt 3500 i 2017 før det igjen ble store ankomsttall som følge av krigen i Ukraina i 2022.

Alle nyankomne asylsøkere skal gjennom Nasjonalt ankomstsenter. På ankomstsenteret blir asylsøkerne registrert av Politiets utlendingsenhet (PU), og de blir registrert inn i asylregisteret (EURODAC). I tillegg får de helsescreening og sikkerhetscreening.

Nasjonalt ankomstsenter er et svært viktig virkemiddel for å holde kontroll på grensen og ha god prosess for mottak av asylsøkere.

For UDI er det viktig å ha et stort handlingsrom hva gjelder utviklingen av Nasjonalt ankomstsenter. Internasjonale kriser kan skje raskt, og i etterkant av Ukraina krigen ser vi at det også kan skje i vårt eget nærområde. Det kan få umiddelbare konsekvenser for antallet som vil søke asyl i Norge. Det er derfor svært viktig for UDI at de har nok arealer rundt selve hovedbygget til å kunne gjennomføre tiltak på kort og mellomlang sikt.

Dagens regulering gir rom for å kunne etablere nødvendige tilleggslokaler til Nasjonalt ankomstsenter dersom dette blir nødvendig i fremtiden. Dagens regulering med 50% BYA og 8 meter høyde som gir et potensiale til å oppføre bygninger som er støttefunksjoner til selve ankomstsenteret i Mosseveien 58. Vi er kjent med at UDI ser på muligheten for å føre opp et lagerbygg på eiendommen i tråd med gjeldende reguleringsplanbestemmelser. Et slikt stort lagerbygg kan ikke gis på dispensasjon. Det betyr at eiendommen må gjennom hele prosessen med detaljplan for å kunne føre opp et bygg som vil være i samsvar med dagens reguleringsplan. Dette er ikke en hensiktsmessig og rasjonell ressursbruk hverken for Råde kommune eller UDI.

UDI kan ikke havne i en situasjon der UDI er avhengig av store dispensasjoner fra plankravet i kommuneplanen for å gjennomføre nødvendige tiltak. Dette er heller ikke heldig for Råde kommune, som kan bli satt i en vanskelig situasjon ved at de må innvilge omfattende dispensasjoner fra kommuneplanens plankrav for å i møtekomme viktige samfunnsbehov. Selv om de samfunnsmessige fordelene av en slik dispensasjon er oppfylt og fordelene er klart større enn ulempene, vil andre grunneiere også kunne påberope seg likebehandling når de søker om dispensasjon fra plankravene, men for langt mindre omfattende tiltak.

Ikke minst vil det bli et spørsmål om en dispensasjon fra plankravet for f.eks. oppføring av lagerbygg vil bli tilsidesatt av Statsforvalteren. Dette fordi en dispensasjon vil vesentlig sette til side hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, nemlig plankravet. En ting er å få dispensasjon fra en reguleringsplan, noe helt annet er å dispensere fra KPA som er stadfestet av Statsforvalteren. Da vil Statsforvalteren ha klagerett og da blir det svært vanskelig for Råde kommune å gi dispensasjon, selv om kommunen ønsker å innvilge dispensasjonen.

2.2 Konsekvenser for McDonald's

McDonald's er mer enn bare hurtigmat. De er en av landets beste arbeidsgivere for unge mennesker. Rundt 50 000 unge mennesker har fått sin første viktige arbeidserfaring hos McDonald's. McDonald's har fått priser for både inkludering og som beste arbeidsgiver. Hos McDonald's får de ansatte god opplæring, de får ansvar og de vokser på dette ansvaret. Alle får muligheten hos McDonald's og de er derfor en viktig inngangsport inn i arbeidslivet for tusenvis av unge mennesker.

McDonald's på Råde er Råde kommunes største og viktigste arbeidsplass for unge mennesker.

McDonald's er en dynamisk bedrift som gjør justeringer av sine konsepter i tråd med tiden. Dette innebærer at de fra tid til annen gjør endringer i bygningskonstruksjonen. Dette kan være tilbygg som da de etablerte Drive Thru bane og nå i senere tid etablerer McCafé. McDonald's er avhengig av at de slipper å måtte gå gjennom en omfattende reguleringsplan for å gjøre de nødvendige endringene for å sikre at bedriften sin er i tråd med McDonald's konseptet.

3. OPPHEVELSE AV PLANEN KAN IKKE AKSEPTERES

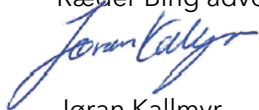
Opphevelse av reguleringsplaner er som regel benyttet der reguleringsplanen ikke er realisert og dermed har mistet sin betydning gjennom tidens tann. Det er ikke tilfelle her. Både gnr/bnr 48/10 og 48/22 er bebygget i tråd med gjeldende reguleringsplan. Gnr/bnr. 48/10 ble bygget som Smartclub og senere blitt Nasjonalt ankomstsenter. Ettersom at bruken har endret seg ble denne delen av planen endret gjennom en planprosess til offentlig og privat tjenesteyting. Gnr/ bnr. 48/22 er imidlertid McDonald's og denne virksomheten passer godt til Reguleringsplanen.

Det er kun gnr/bnr 48/23 som ikke konkret er bygget ut i henhold til Reguleringsplanen, men denne er som nevnt planlagt til oppføring av lagerbygg som er i tråd med Reguleringsplanen.

Vi kan ikke se at det skal være behov for å lage en ny reguleringsplan på eiendommene. KPA angir at arealformålet er næring. Det er altså ikke på tale om at KPA mener at bruken av eiendommen skal være noe annet enn dagens bruk og videre planlagte bruk. Veisystemet er svært godt utbygget rundt eiendommene, med høy kapasitet og direkte adkomst til E6. Adkomsten til eiendommene er også svært god og det er heller ikke foreslått noen endringer i infrastrukturen rundt eiendommene i KPA.

Vi har allerede anmodet om et møte, og håper at vi kan få et møte før sommerferien.

Med vennlig hilsen
Ræder Bing advokatfirma AS



Jøran Kallmyr
Advokat
jka@raederbing.no