

Evalueringsskjema: Opphevelse av eldre reguleringsplaner

Datert 30.01.2025

Innhold

1	Hensikt.....	3
2	Evalueringsskjema.....	4
2.1	Reguleringsplan for Karlshusjordet (PlanID: 3112 032B)	4
2.2	Reguleringsplan/endring For Jonsten (PlanID: 3112 037).....	10
2.3	Lundeby Motell (PlanID: 3112 039)	15
2.4	Småbåthavn i Ovensundet (PlanID: 3112 060)	21
2.5	Hanslien (PlanID: 3112 076)	26
2.6	Karlshus sentrum (PlanID: 3112 086).....	31

1 Hensikt

Råde kommune har startet prosess med å oppheve eldre reguleringsplaner. Planarbeidet ble igangsatt i sak [014/24 i kommunestyret](#) 18.04.2024.

Planarbeidet har som formål å rydde opp i kommunens plangrunnlag og planregister, og oppheve reguleringsplanene som ikke lenger fungerer godt som styringsverktøy i byggesaksbehandlingen, eller er i strid med overordnet plan og ønsket utvikling. Dersom en plan oppheves er det kommuneplanens arealdel som vil gjelde (heretter KPA), med mindre det gjennomføres ny regulering.

I arbeidet med denne prosessen er det utarbeidet følgende evalueringsskjema for planene som er foreslått opphevet. Her vurderes planens kvalitet, overholdelse av dagens krav og standard til detaljreguleringsplaner og forholdet til overordnet plan som KPA og kommeplanens samfunnsdel (heretter KPS).

Reguleringsplaner som er foreslått opphevet:

Plannavn	PlanID	Vedtatt
Karlshusjordet	3112 032B	05.09.1975
Reguleringsplan/endring For Jonsten	3112 037	18.06.1986
Lundeby hotell	3112 039	14.12.1979
Småbåthavn i Ovensundet	3112 060	20.05.1986
Hanslien	3112 076	05.06.1987
Karlshus sentrum	3112 086	18.10.1995

2 Evalueringsskjema

2.1 Reguleringsplan for Karlshusjordet (PlanID: 3112 032B)

Evalueringsskjema for opphevelse av eldre reguleringsplan		
Plannavn	Reguleringsplan for Karlshusjordet	
PlanID	3112 032B	
Ikrafttredelsesdato	05.09.1975	
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Området er utbygd. Deler av planen ble tidligere erstattet av reguleringsplanen Karlshus sentrum (PlanID: 3112 086), denne planen har igjen blitt erstattet av områdereguleringsplanen for Karlshus (PlanID: 3112 2016 05). Planavgrensningen for områdereguleringsplanen inkluderer ikke delen som tidligere ble erstattet av reguleringsplanen for Karlshus sentrum. Denne delen er derfor nå uregulert.	
	Ja/nei	Kommentar
Hva er planens bakgrunn/hensikt	Planen regulerer et boligområde sør i Karlshus.	
Vil planen bli erstattet?	Nei	
Plankvalitet		
Har planen arealformål?	Ja	<ul style="list-style-type: none"> - Boligbebyggelse - Forretning - Veg
Er plankartet digitalisert og oppdatert?	Ja	
Er planen fragmentert?	Ja	Deler av planen ble tidligere erstattet av reguleringsplanen Karlshus sentrum (PlanID: 3112 086), som igjen har blitt erstattet av områdereguleringsplanen for Karlshus (PlanID: 3112 2016 05). På bakgrunn av dette er denne delen nå uregulert.
Har planen vært gjennom forenklet planendring?	Nei	
Er planen ferdig utbygd?	Ja	Alle tomtene er bebygd med unntak av gnr./bnr. 53/92.
Har planen ROS-analyse?	Nei	Dette var ikke et krav ved utarbeidelse av planen.

Har planen dispensasjoner/hvor mange?	Nei	
Har planen bestemmelser?	Ja	
Er det entydig koblinger mellom bestemmelser og kart?	Ja	
Om farlig grunn?	Nei	
Angir planen utnyttelsesgrad?	Ja	0,3 av tomtens areal. Planen angir i tillegg at garasjer ikke skal overstige 35 m ² .
Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	Ja	U- grad.
Har planen byggegrenser til offentlig vei?	Ja	Selve plankartet har byggegrense på 10 meter fra veiens midtlinje.
Om byggegrenser mot sjø?	Ikke relevant	
Bebyggelse		
Er bebyggelsen i tråd med reguleringsplanen	Ja	Bebyggelsen er i tråd med reguleringsformålene. Bebyggelsen på gnr./bnr. 53/68, 53/14, 53/76 og 53/8 ligger utenfor regulert byggegrense.
Er utnyttelse i tråd med planen?	Ja	Med unntak av gnr./bnr. 53/76.
Samsvarer veier med veiformål?	Ja	
Forhold til overordnet plan		
Er planen i strid med KPA?	Ja	Industriformålet i reguleringsplanen er avsatt til boligformål i KPA.
Gjelder kommuneplanen foran reguleringsplanen?	Nei	
Ivaretar planen hensyn som ikke blir ivaretatt i overordnet plan?	Nei	Byggegrense på 10 meter fra vei. Dersom planen oppheves, vil 15 meter byggegrense gjelde.
Er planen i tråd med samfunnsdelen?	Nei	Planen tilrettelegger for bebyggelse i en sentral del av Karlshus, og er derfor i tråd med overordnede areal- og transportstrategier. Planen tillater industri i et boligområde, dette er i strid med målene om

		attraktive Råde og leve hele live i Råde, samt ABC-prinsippet om plassering av næring.
Hensyntar planen verneinteresser om:		
Kulturminner og kulturlandskap?	Nei	Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet, men Pilegrimsleden går langs planens vestre side (Skråtorpveien).
Landskap?	Nei	Planområdet ligger innenfor under H550 hensynssone for landskap i KPA, men området er ikke klassifisert med høy verdi.
Naturmangfold?	Nei	Naturmangfoldplanen for Råde kommune 2024-2037 viser følgende: Det finnes ingen rødlistearter, fremmedarter eller funksjonsområder innenfor planområdet.
Strandsone?	Ikke relevant	
Samfunnssikkerhet?	Nei	Dette var ikke et krav ved utarbeidelse av planen. Det fremkommer ingen spesielle hensyn til dette i plandokumentene.
Barn og unge?	Nei	Dette var ikke et krav ved utarbeidelse av planen. Det fremkommer ingen spesielle hensyn til dette i plandokumentene.
Oppsummering og administrasjonens anbefaling		
<p>Oppsummering: Planen ble vedtatt i 1975, og regulerer et boligområde med forretning sør i Karlshus. Deler av planen ble tidligere erstattet av reguleringsplanen Karlshus sentrum (PlanID: 3112 086), som igjen har blitt erstattet av områdereguleringsplanen for Karlshus (PlanID: 3112 2016 05).</p>		

Planen er digitalisert.

Fordi planen er av eldre dato, innfrir den ikke dagens krav til risiko- og sårbarhetsanalyse. Dette gjelder også hensyn til samfunnssikkerhet og barn og unges interesser.

Planen er realisert, med unntak av gnr./bnr. 53/92 og 53/91 som ikke er bebygd.

Planen hensyntar ingen verneinteresser, men i lys av at det ikke er registrert kulturminner, verneverdig naturmangfold eller forhold for samfunnssikkerheten er ikke dette avgjørende.

I bestemmelsene brukes U-grad for utnyttelsesgrad. Dette er en eldre beregningsmetode. Planen har byggegrenser som er oppgitt i plankartet, 10 meter langs Everksveien og Skoleveien, og 12,5 meter langs Skråtorpveien. Dersom planen oppheves, vil 15 meter byggegrense fra KPA gjelde, og bebyggelsen vil ligge i strid. Imidlertid ligger bebyggelsen langs Skråtorpveien utenfor byggegrensen på 12,5 meter.

I KPA er hele planområdet avsatt til boligformål, noe som innebærer at industriformålet ved Skråtorpveien ligger i strid med KPA. Slik reguleringsplanen foreligger nå er det tillatt med utbyggelse av industri på rundt 600 m² i et sentralt boligfelt. Dette er også i strid med strategiene i KPS om et godt oppvekstmiljø, helsefremmende lokalsamfunn og en attraktiv bokommune.

Administrasjonens anbefaling:

Del av plan som er boligformål bør bevares, men planen bør legges inn på listen over reguleringsplaner, hvor følgende bestemmelse § 2.2.2 bokstav c), f) og h) i KPA skal gjelde foran. Del av plan som er industriformål bør oppheves.

Plankart som er foreslått opphevet:



Utsnitt fra planregisteret:



Digitalt planregister her:

arealplaner.no | 032B > Plandokumenter

2.2 Reguleringsplan/endring For Jonsten (PlanID: 3112 037)

Evalueringsskjema for opphevelse av eldre reguleringsplan		
Plannavn	Reguleringsplan/endring for Jonsten	
PlanID	3112 037	
Ikrafttredelsesdato	18.06.1986	
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Reguleringsplanen fra 1976 ble revidert i 1986. Gjeldende plan er dermed planen fra 1986.	
	Ja/nei	Kommentar
Hva er planens bakgrunn/hensikt	Planen regulerer et næringsområde vest for Karlshus sentrum.	
Vil planen bli erstattet?	Nei	KPA vil gjelde. Deler av planen som omfatter ankomstsenteret, gnr/bnr. 48/10, er erstattet av reguleringsplan for Jonsten Vestre (PlanID: 0135 2017 01). Nye tiltak vil kreve reguleringsplan, jf. KPA §§ 1.2 og 1.2.1.
Plankvalitet		
Har planen arealformål?	Ja	<ul style="list-style-type: none"> - Forretning - Parkbelte i industriområder - Gang- og sykkelvei
Er plankartet digitalisert og oppdatert?	Ja	
Er planen fragmentert?	Ja	Deler av reguleringsplanen er erstattet med reguleringsplan Jonsten Vestre (PlanID: 0135 2017 01).
Har planen vært gjennom forenklet planendring?	Ja	Det ble gjennomført en mindre planendring i 1986.
Er planen ferdig utbygd?	Nei	
Har planen ROS-analyse?	Nei	Dette var ikke et krav ved utarbeidelse av planen.
Har planen dispensasjoner/hvor mange?	Ja	Det har vært 4 dispensasjoner fra planen, hvorav en er en midlertidig dispensasjon fra arealformålet i sammenheng med etableringen av nasjonalt ankomstsenter. Dette området har nå en egen reguleringsplan.
Har planen bestemmelser?	Ja	
Er det entydig koblinger mellom bestemmelser og kart?	Ja	
Om farlig grunn?	Nei	

Angir planen utnyttelsesgrad?	Ja	50% av tomtens areal kan bygges ut.
Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	Ja	
Har planen byggegrenser til offentlig vei?	Ja	30 meter fra veiens midtlinje.
Om byggegrenser mot sjø?	Ikke relevant	
Bebyggelse		
Er bebyggelsen i tråd med reguleringsplanen	Delvis	Eiendom gnr./bnr. 48/22 er bygget i tråd med planen. Gnr./bnr. 48/23 er ikke det.
Er utnyttelse i tråd med planen?	Ja	Bebyggelsen overstiger ikke 50% av tomtens areal.
Samsvarer veier med veiformål?	Ja	
Forhold til overordnet plan		
Er planen i strid med KPA?	Nei	Arealformålet i KPA er næring.
Gjelder kommuneplanen foran reguleringsplanen?	Nei	
Ivaretar planen hensyn som ikke blir ivare tatt i overordnet plan?	Ja	Planen har byggegrense 30 meter til offentlig vei, dersom planen oppheves vil bestemmelse §1.6.1 gjelde. Der er det satt byggegrense 100 meter fra E6 (inkludert avkjøringsramper) og 50 meter fra fylkesvei 118.
Er planen i tråd med samfunnsdelen?	Ja	Reguleringsplanen tilrettelegger for næringsutvikling i en sentral del av Karlshus som er i tråd med strategien «Attraktive Råde».
Hensyntar planen verneinteresser om:		
Kulturminner og kulturlandskap?	Ikke relevant	Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planavgrensningen.
Naturmangfold?	Ja	Det er regulert parkbelte for industriområdet i planen. I tillegg regulerer bestemmelsene at veifyllinger og-skjæringer skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.
Landskap?	Nei	Planområdet ligger innenfor H550 hensynssone landskap i KPA. Etter bestemmelsene bør det ikke tillates tekniske inngrep og/eller tiltak før området er sikret og kartlagt gjennom områderegulering.

Strandsone?	Ikke relevant	
Samfunnssikkerhet?	Nei	<p>Dette var ikke et krav ved utarbeidelse av planen.</p> <p>Det fremkommer ingen spesielle hensyn til dette i plandokumentene.</p>
Barn og unge?	Nei	<p>Dette var ikke et krav ved utarbeidelse av planen.</p> <p>Det fremkommer ingen spesielle hensyn til dette i plandokumentene.</p>

Oppsummering og administrasjonens anbefaling

Oppsummering:

Planen ble endret i 1986, og planområdet ble redusert i 2017 etter at det nye ankomstsenteret fikk egen reguleringsplan. Fordi planen er av eldre dato, innfrir den ikke dagens krav til risiko- og sårbarhetsanalyse og følger en gammel metode for utregning av utnyttelsesgrad (50% av tomteareal). Dette gjelder også hensyn til samfunnssikkerhet.

Planen har hatt 4 dispensasjoner, hvorav en er midlertidig bruksendring for ankomstsenteret som nå har en egen plan. De resterende dispensasjonene gjelder byggehøyde og reguleringsformål for oppreisning av en ID-mast. Dispensasjonene har ikke dreid seg om faktisk bebyggelse annet enn for ankomstsenteret. Dette skyldtes imidlertid andre forhold enn planen som styringsdokument.

Eksisterende reguleringsplan regulerer området for forretninger og kontorbygg og er ikke fullstendig realisert. Sykkelvei og parkbelte er etablert i tråd med planen, det er også bebyggelsen. Gnr/bnr. 48/22 (McDonald's) er bygget ut, under maksimal utnyttingsgrad, og 48/23 ligger ubebygget. Veier innenfor planområdet samsvarer med veiformålet. Planen har byggegrense 30 meter til offentlig vei, dersom planen oppheves vil bestemmelse §1.6.1 gjelde. Der er det satt byggegrense 100 meter fra E6 (inkludert avkjøringsramper) og 50 meter fra fylkesvei 118. Det betyr at store deler av området vil få restriksjoner på grunn av byggegrenser.

Reguleringsplanen er ikke i strid med overordnede planer da arealformål samsvarer med KPA og faller under strategien «Attraktive Råde». Reguleringsplanen ivaretar derimot et parkbelte for industriområder, og grøntarealer for skjæring og fylling for veiarealer. Dette er en detaljering som ikke fremkommer i KPA. Reguleringsplanen hensyntar imidlertid ikke naturmangfold, samfunnssikkerhet eller barn og unges interesser.

I KPA er området avsatt til næringsvirksomhet. Tiltak av den karakter, jf. planbestemmelsene i KPA §1.2 og §1.2.1, er ikke unntatt plankravet. Dersom planen oppheves, vil fremtidige tiltak i tråd med KPA kreve reguleringsplan.

Administrasjonens anbefaling:

Planen bør ikke oppheves. Planen inkluderes derfor ikke i det videre arbeidet med opphevelse av eldre reguleringsplaner.

Plankart som er foreslått opphevet:



Utsnitt fra planregisteret:



Digitalt planregister her:

arealplaner.no

2.3 Lundeby Motell (PlanID: 3112 039)

Evalueringsskjema for opphevelse av eldre reguleringsplan		
Plannavn	Lundeby Motell	
PlanID	3112 039	
Ikrafttredelsesdato	14.12.1979	
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Reguleringsplanen regulerer området som campingplass, noe som ikke er en ønsket utvikling her da området er definert som næring, LNF og LNF-spredt bebyggelse i nylig vedtatt KPA.	
	Ja/nei	Kommentar
Hva er planens bakgrunn/hensikt	Planen regulerer campinghytter mellom Karlshus og Missingen.	
Vil planen bli erstattet?	Nei	KPA vil gjelde. Deler av planen er erstattet av reguleringsplan Råde kirke/Missingen rv. 118 (PlanID: 3112 063). Nye tiltak vil kreve reguleringsplan, jf. KPA §§ 1.2 og 1.2.1.
Plankvalitet		
Har planen arealformål?	Ja	- Campingplass
Er plankartet digitalisert og oppdatert?	Ja	
Er planen fragmentert?	Ja	Sarpsborgveien er trukket fra da denne har en egen reguleringsplan (Råde kirke/Missingmyr rv. 118. (PlanID: 3112 063).
Har planen vært gjennom forenklet planendring?	Nei	I opprinnelig plankart er området regulert til forretning, men i digitalt plankart er det regulert til campingplass. Dette skyldes at camping tidligere ble inkludert under andre formål som turisme,

		fritidsformål eller forretning.
Er planen ferdig utbygd?	Nei	Planen regulerer campinghytter både sør og nord i planområdet. Campinghytter til utleie er påbegynt per 2024.
Har planen ROS-analyse?	Nei	Dette var ikke et krav ved utarbeidelse av planen.
Har planen dispensasjoner/hvor mange?	Ja	Det har blitt innvilget en dispensasjon fra planen som gjelder taktype.
Har planen bestemmelser?	Ja	
Er det entydig koblinger mellom bestemmelser og kart?	Ja	
Om farlig grunn?	Nei	
Angir planen utnyttelsesgrad?	Nei	Jf. bestemmelse § 2 skal ikke motellhyttene overstige 75 m ² .
Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	Har ikke utnyttelsesgrad.	
Har planen byggegrenser til offentlig vei?	Ja	10 meter, som fremkommer av plankartet.
Om byggegrenser mot sjø?	Ikke relevant	
Bebyggelse		
Er bebyggelsen i tråd med reguleringsplanen	Delvis	Innenfor planområdet etableres campinghytter i tråd med reguleringsformålet. Disse har imidlertid fått en dispensasjon på grunn av takform. Videre er det boligbebyggelse og bensinstasjon innenfor planområdet som strider mot reguleringsformålet.
Er utnyttelse i tråd med planen?	Planen oppgir ikke utnyttelsesgrad.	Planlagte tiltak overstiger ikke 75 m ² .
Samsvarer veier med veiformål?	Ikke relevant	Tidligere veiformål i planen er erstattet av reguleringsplanen for

		Sarpsborgveien (PlanID: 3112 063). Veiformålet er derfor fjernet fra planen.
Forhold til overordnet plan		
Er planen i strid med KPA?	Ja	Planområdet er i KPA avsatt til LNF og LSB (spredt boligbebyggelse i LNF), i tillegg til næring.
Gjelder kommuneplanen foran reguleringsplanen?	Nei	
Ivaretar planen hensyn som ikke blir ivaretatt i overordnet plan?	Nei	Planen har byggegrense 10 meter til offentlig vei, dersom planen oppheves vil bestemmelse §1.6.1 gjelde; 50 meter fra fylkesvei 118.
Er planen i tråd med samfunnsdelen?	Nei	Det er ingen føringer i KPS som planen bygger opp under eller strider imot.
Hensyntar planen verneinteresser om:		
Kulturminner og kulturlandskap?	Nei	Pilgrimsleden går gjennom planområdet. På sørsiden av planområdet ligger det også kulturminnelokaliteter. Planområdet ligger innenfor hensynssone H570 kulturmiljø.
Landskap?	Nei	Planområdet ligger i hensynssone H550 landskap, og i hensynssone H540 grønnstruktur helt i sør.
Naturmangfold?	Nei	Naturmangfoldplanen for Råde kommune 2024-2037 viser følgende: <ul style="list-style-type: none"> - Innenfor planområdet ligger naturtyper av høy KU-verdi

		- Innenfor planområdet finnes ingen rødlistearter.
Strandsone?	Ikke relevant	
Samfunnssikkerhet?	Nei	<p>Dette var ikke et krav ved utarbeidelse av planen.</p> <p>Det fremkommer ingen spesielle hensyn til dett i plandokumentene.</p>
Barn og unge?	Nei	<p>Dette var ikke et krav ved utarbeidelse av planen.</p> <p>Det fremkommer ingen spesielle hensyn til dett i plandokumentene.</p>
Oppsummering og administrasjonens anbefaling		
<p>Oppsummering: Planen ble vedtatt i 1979, og regulerer en campingplass mellom Karlshus og Missingen. Planen er digitalisert. Fordi planen er av eldre dato, innfrir den ikke dagens krav til risiko- og sårbarhetsanalyse. Dette gjelder også hensyn til samfunnssikkerhet og barn og unges interesser. Innenfor planområdet er det kulturminner, naturmangfold og landskap av verneverdi.</p> <p>Bestemmelsen angir ikke utnyttelsesgrad, men setter begrensinger på hyttene med 75 m². Byggegrenser er avsatt til 10 meter i plankartet. Dersom planen oppheves, vil bestemmelse §1.6.1 gjelde; 50 meter fra fylkesvei 118.</p> <p>Planen er ikke ferdig utbygd, men bebyggelse av hyttene nord på området er påbegynt med dispensasjon fra takform. Planen er delvis realisert når disse er ferdigstilt.</p> <p>Deler av bebyggelsen ligger i strid med reguleringsformålet, dette gjelder boligbebyggelse og bensinstasjon innenfor planområdet. I KPA er deler av reguleringsplanområdet avsatt til forretning, men resten er LNF og LSB. Planen er derfor i strid med KPA når det gjelder arealformål. Dersom planen oppheves, vil arealformålene i KPA samsvare mer med arealbruken enn reguleringsplanen. Med unntak av byggegrensen, ivaretar også KPA flere hensyn til verneinteresser.</p> <p>Administrasjonens innstilling: Planen bør oppheves.</p>		

Plankart som er foreslått opphevet:



Utsnitt fra planregisteret:



Digitalt planregister her:

arealplaner.no | 039 > Plandokumenter

2.4 Småbåthavn i Ovensundet (PlanID: 3112 060)

Evalueringsskjema for opphevelse av eldre reguleringsplan		
Plannavn	Småbåthavn i Ovensundet	
PlanID	3112 060	
Ikrafttredelsesdato	20.05.1986	
Hovedgrunn for forslag om oppheving	<p>Dette er en eldre plan som ikke er blitt realisert. Planen var heller ikke oppført på listen over kommunens reguleringsplaner i forrige KPA (2011-2022). 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.</p>	
	Ja/nei	Kommentar
Hva er planens bakgrunn/hensikt	Planen regulerer en småbåthavn øst på Oven, med kiosk og båtopplag.	
Vil planen bli erstattet?	Nei	KPA vil gjelde.
Plankvalitet		
Har planen arealformål?	Ja	<ul style="list-style-type: none"> - Friluftsområde - Parkering - Båtopplag - Forretning - Båthavn - Kjørvevei
Er plankartet digitalisert og oppdatert?	Ja	
Er planen fragmentert?	Nei	
Har planen vært gjennom forenklet planendring?	Nei	
Er planen ferdig utbygd?	Nei	Planen er ikke realisert.
Har planen ROS-analyse?	Nei	Dette var ikke et krav ved utarbeidelse av planen.
Har planen dispensasjoner/hvor mange?	Nei	Planen er ikke realisert.
Har planen bestemmelser?	Ja	
Er det entydig koblinger mellom bestemmelser og kart?	Ja	
Om farlig grunn?	Nei	
Angir planen utnyttelsesgrad?	Ja	<p>For byggeområder skal ikke bygningers samlede størrelse overstige 75% av arealet i område B.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dette arealet er 3,5 dekar som tilsvarer 2625 m² BRA.
Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	Ja	
Har planen byggegrenser til offentlig vei?	Nei	Dette fremkommer hverken i bestemmelsene eller plankartet.

Om byggegrenser mot sjø?	Nei	Dette fremkommer ikke av planen. Planen legger opp til bebyggelse innenfor strandsonen.
Bebyggelse		
Er bebyggelsen i tråd med reguleringsplanen	Ikke relevant	Planen er ikke realisert.
Er utnyttelse i tråd med planen?	Ikke relevant	Planen er ikke realisert.
Samsvarer veier med veiformål?	Ikke relevant	Planen er ikke realisert.
Forhold til overordnet plan		
Er planen i strid med KPA?	Ja	Reguleringsplanen tilrettelegger for tiltak innenfor strandsonen. Hele planområdet har arealformålet LNF i KPA og ligger under hensynssone for landskap.
Gjelder kommuneplanen foran reguleringsplanen?	Nei	
Ivaretar planen hensyn som ikke blir ivaretatt i overordnet plan?	Nei	Det fremkommer ingen hensyn i reguleringsplanen som ikke blir ivaretatt i kommuneplanen.
Er planen i tråd med samfunnsdelen?	Ja	Planen regulerer allmenn tilgjengelighet av kyst- og friluftsområdet og er derfor i tråd strategiene i samfunnsdelen.
Hensyntar planen verneinteresser om:		
Kulturminner og kulturlandskap?	Ikke relevant	Det er imidlertid ingen registrerte kulturminner i planområdet.
Landskap?		Planområdet ligger innenfor hensynssone H550 i KPA. Innenfor planområdet ligger et friluftsområde.
Naturmangfold?	Nei	Naturmangfoldplanen for Råde kommune 2024-2037 viser følgende: <ul style="list-style-type: none"> - Innenfor planområdet er det registrert rødlistearter. - Planområdet befinner seg langs områder som «bør undersøkes». - Planområdet er videre et viktig område for karplanter. - Innenfor planområdet er det også funksjonsområder for småsalamander. - Arealet langs kysten er også klassifisert med høy KU- verdi

		Reguleringsplanen tillater også dumping av muddermasse i F1.
Strandsone?	Nei	Planen tilrettelegger for tiltak i strandsonen.
Samfunnssikkerhet?	Nei	<p>Dette var ikke et krav ved utarbeidelse av planen.</p> <p>Det fremkommer ingen spesielle hensyn til dette i plandokumentene.</p>
Barn og unge?	Nei	<p>Dette var ikke et krav ved utarbeidelse av planen.</p> <p>Det fremkommer ingen spesielle hensyn til dette i plandokumentene.</p>

Oppsummering og administrasjonens anbefaling

Oppsummering:

Planen ble vedtatt i 1986, og regulerer en småbåthavn i Ovensundet, med kiosk, parkering, båttopplag og båthavn. Planen har aldri blitt realisert. Fordi planen er av eldre dato, innfrir den ikke dagens krav til risiko- og sårbarhetsanalyse. Dette gjelder også hensyn til samfunnssikkerhet og barn og unges interesser. Planen benytter en eldre metode for utregning av utnyttelsesgrad (75% av tomteareal).

Planen er digitalisert og tilgjengelig på digitalt planregister.

Planenes bestemmelser inneholder utnyttelsesgrad for kiosken, men ingen byggegrense mot offentlig vei og sjø. Planen legger opp til tiltak i strandsonen. Da planen aldri ble realisert er det heller ingen dispensasjoner.

I KPA ligger område som LNF og under hensynssone for landskap (H550). Reguleringsplanen er derfor i strid med KPA. Videre fremkommer det heller ingen hensyn i planen som ikke blir ivaretatt av overordnede planer.

Planen regulerer allmenn tilgjengelighet av kyst- og friluftsområdet og er derfor i tråd strategiene i samfunnsdelen.

Når det gjelder verneinteresser fremkommer ingen hensyn i planen. Som nevnt ligger planområdet innenfor hensynssone H550 i KPA, og det befinner seg funksjonsområder, areal av KU-verdi og rødlistearter på området. Bestemmelsene tillater også dumping av muddermasse i sjøen. Gjennomføring av planen bør derfor ansees som risikabelt av hensyn til naturmangfold og landskapet ved Ovensundet. Det er ingen registrerte lokaliteter av kulturminner i området.

Administrasjonens anbefaling:

Planen bør oppheves.

Plankart som er foreslått opphevet:



Utsnitt fra planregisteret:



Digitalt planregister her:

arealplaner.no | 060 > Plandokumenter

2.5 Hanslien (PlanID: 3112 076)

Evalueringsskjema for opphevelse av eldre reguleringsplan		
Plannavn	Hanslien	
PlanID	3112 076	
Ikrafttredelsesdato	05.06.1987	
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Bestemmelsene er ikke særlig detaljerte. Deler av reguleringsplanen er erstattet av reguleringsplan for Fjeldberg bruk. Resterende areal er ferdig utbygd med boliger.	
	Ja/nei	Kommentar
Hva er planens bakgrunn/hensikt	Planen regulerer et boligområde sør på Missingen.	
Vil planen bli erstattet?	Nei	KPA vil gjelde. Eksisterende boligområder er unntatt plankrav, jf. KPA § 1.2.1 bokstav a).
Plankvalitet		
Har planen arealformål?	Ja	- Boliger
Er plankartet digitalisert og oppdatert?	Nei	
Er planen fragmentert?	Ja	Nordvestre del av planområdet har blitt erstattet av reguleringsplan for Fjeldberg bruk (PlanID: 3112 137)
Har planen vært gjennom forenklet planendring?	Nei	
Er planen ferdig utbygd?	Ja	
Har planen ROS-analyse?	Nei	Dette var ikke et krav ved utarbeidelse av planen.
Har planen dispensasjoner/hvor mange?	Nei	
Har planen bestemmelser?		
Er det entydig koblinger mellom bestemmelser og kart?	Ja	
Om farlig grunn?	Nei	
Angir planen utnyttelsesgrad?	Ja	30% av tomtens areal.
Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	Ja	
Har planen byggegrenser til offentlig vei?	Ja	10 meter.
Om byggegrenser mot sjø?	Ikke relevant	
Bebyggelse		
Er bebyggelsen i tråd med reguleringsplanen	Delvis	Deler av enkelte bygg ligger utenfor reguleringsgrensen. Bolighuset i Rabben 21 ligger utenfor byggegrensen.

Er utnyttelse i tråd med planen?	Delvis	Gnr./bnr. 83/49 ligger over maksimal utnyttelsesgrad av tomtens areal.
Samsvarer veier med veiformål?	Ja	
Forhold til overordnet plan		
Er planen i strid med KPA?	Nei	I KPA ligger planområdet som nåværende boligbebyggelse. Faresone for høyspenningsanlegg H370 ligger innenfor planområdet. Etter bestemmelsene i KPA er det ikke tillatt med bebyggelse innenfor hensynssonen.
Gjelder kommuneplanen foran reguleringsplanen?	Nei	
Ivaretar planen hensyn som ikke blir ivaretatt i overordnet plan?	Nei	Planen har byggegrense 10 meter til offentlig vei, dersom planen oppheves vil bestemmelse §1.6.1 gjelde; 15 meter fra veiens midtlinje.
Er planen i tråd med samfunnsdelen?	Ja	Planen er i tråd med kommuneplanens areal- og transportstrategier.
Hensyntar planen verneinteresser om:		
Kulturminner og kulturlandskap?	Ikke relevant	Det finnes ingen lokaliteter for kulturminner i planområdet. Pilegrimsleden ligger langs planavgrensningen. Planområdet ligger ikke i eller nær et kulturlandskap, men har god utsikt til Skinnerflo som har høy verdi.
Landskap?	Nei	Planområdet ligger i tilknytning til jordbrukslandskap.
Naturmangfold?	Nei	Naturmangfoldplanen for Råde kommune 2024-2037 viser følgende: <ul style="list-style-type: none"> - Det finnes ingen rødlistearter, fremmedarter eller funksjonsområder innenfor planområdet. - Planområdet ligger under arealer som bør undersøkes.

Strandsone?	Ikke relevant	
Samfunnssikkerhet?	Nei	<p>Dette var ikke et krav ved utarbeidelse av planen.</p> <p>Det fremkommer ingen spesielle hensyn til dette i plandokumentene.</p>
Barn og unge?	Nei	<p>Dette var ikke et krav ved utarbeidelse av planen.</p> <p>Det fremkommer ingen spesielle hensyn til dette i plandokumentene.</p>

Oppsummering og administrasjonens anbefaling

Oppsummering:

Planen ble vedtatt i 1987, og regulerer et boligområdet sør på Missingen. Planen er ikke digitalisert. Fordi planen er av eldre dato, innfrir den ikke dagens krav til risiko- og sårbarhetsanalyse. Dette gjelder også hensyn til samfunnssikkerhet og barn og unges interesser. Planen benytter en eldre metode for utregning av utnyttelsesgrad (30% av tomteareal).

Bebyggelsen er i tråd med reguleringsplanen med unntak av gnr./bnr. 83/49 som har noe høyere utnyttelsesgrad enn planen tillater. Veier samsvarer med veiformål. Garasjene på gnr./bnr. 83/49, 83/19, 83/41 og 83/34 ligger utenfor regulert tomte- og reguleringsgrense. For gnr./bnr. 83/49 og 83/19 er det tidligere kjøpt opp større tomt, her overskrider derfor bebyggelsen kun reguleringsgrensen.

I KPA er området avsatt til boligbebyggelse, men med en større utstrekning mot sør enn det som er avsatt i reguleringsplanen. Dette er gjort for at boligbebyggelsen som i reguleringsplanen lå utenfor planavgrensningen skal omfattes av bestemmelsene for boligbebyggelse i KPA.

Planen er ikke i strid med KPA og er i tråd med areal- og transportstrategier i KPS. Regulert byggegrense er 10 meter fra veiens midtlinje i Rabben. Hvis planen oppheves vil nye byggegrenser være 15 meter, jf. § 1.6.1 i KPA. Bolighuset i Rabben 21 vil dermed ligge i strid med byggegrensen. Imidlertid, ligger bygget allerede utenfor byggegrensen da boligen er eldre enn reguleringsplanen.

Fordi planen er av eldre dato hensyntar den ikke verneinteressene kulturminner og kulturlandskap, landskap og naturmangfold. Pilgrimsleden ligger langs planavgrensningen, og planområdet ligger i tilknytning til jordbrukslandskap.

Administrasjonens anbefaling:

Planen bør oppheves.

2.6 Karlshus sentrum (PlanID: 3112 086)

Evalueringsskjema for opphevelse av eldre reguleringsplan		
Plannavn	Karlshus Sentrum	
PlanID	3112 086	
Ikrafttredelsesdato	18.10.1995	
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Erstattet av områdereguleringsplan for Karlshus sentrum (PlanID: 3112 2016 05)	
	Ja/nei	Kommentar
Hva er planens bakgrunn/hensikt	Planen regulerer Karlshus sentrum.	
Vil planen bli erstattet?	Ja	Planen er allerede erstattet.
Plankvalitet		
Har planen arealformål?	Ja	<ul style="list-style-type: none"> - Bolig - Forretninger, kontor mv. - Offentlig bygninger - Allmennyttig formål - Kjørevei - Gang- og sykkelvei/fortau - Park, turvei og lekeplass - Felles parkeringsanlegg
Er plankartet digitalisert og oppdatert?	Ja	På arealplaner.no er planen markert opphevet og kartet
Er planen fragmentert?	Nei	
Har planen vært gjennom forenklet planendring?	Nei	
Er planen realisert?	Ja, i hovedsak	
Har planen ROS-analyse?	Nei	
Har planen dispensasjoner/hvor mange?	Ja	
Har planen bestemmelser?		
Er det entydig koblinger mellom bestemmelser og kart?	Ja	
Om farlig grunn?	Nei	
Angir planen utnyttelsesgrad?	Ja	
Har planen eldre beregningsregler for utnyttingsgrad?	Ja	Planen benytter BYA.
Har planen byggegrenser til offentlig vei?	Ja	10 meter fra veiens midtpunkt, som

		fremkommer i plankartet.
Om byggegrenser mot sjø?	Ikke relevant	
Bebyggelse		
Er bebyggelsen i tråd med reguleringsplanen	Ja	
Er utnyttelse i tråd med planen?	ja	
Samsvarer veier med veiformål?	Ja	
Forhold til overordnet plan		
Er planen i strid med KPA?	Nei	I KPA ligger planområdet under sentrumsformål, med unntak av sør-vestre del av reguleringsplanen som ligger som boligformål i KPA. Her ligger også gnr./bnr. 53/36 som forretning i reguleringsplanen.
Gjelder kommuneplanen foran reguleringsplanen?	Nei	
Ivaretar planen hensyn som ikke blir ivaretatt i overordnet plan?	Nei	Planen er erstattet av områdereguleringsplan for Karlshus sentrum (PlanID: 3112 2016 05).
Er planen i tråd med samfunnsdelen?		Planen regulerer sentrumsområdet i Karlshus som er i tråd med strategien «Attraktive Råde».
Hensyntar planen verneinteresser om:		
Kulturminner og kulturlandskap?	Nei	Pilgrimsleden er innenfor planområdet. Eller finnes SEFRAK registrerte bygninger, kulturminnelokaliteter med sikringssoner.
Landskap?	Nei	Planområdet ligger innenfor hensynssone H550 landskap i KPA. Innenfor planområdet finnes flere kartlagte friluftsområder av høy verdi.
Naturmangfold?	Nei	Naturmangfoldplanen for Råde kommune

		2024-2037 viser følgende: - Innenfor planområdet finnes rødlistearter.
Strandsone?	Ikke relevant	
Samfunnssikkerhet?	Nei	<p>Dette var ikke et krav ved utarbeidelse av planen.</p> <p>Det fremkommer ingen spesielle hensyn til dett i plandokumentene.</p>
Barn og unge?	Nei	<p>Dette var ikke et krav ved utarbeidelse av planen.</p> <p>Barn og unges interesser fremkommer ikke direkte av plandokumentene, men det reguleres for flere grøntarealer og møteplasser i en sentral del av Karlshus.</p>
Oppsummering og administrasjonens anbefaling		
<p>Oppsummering: Planen regulerer sentrum i Karlshus med blant annet bolig, forretninger, kontor mv., offentlig bygninger, allmennyttig formål, kjørevei, gang- og sykkelvei/fortau, park, turvei og lekeplass og parkeringsplasser. Bebyggelsen er i tråd med reguleringsplanen og planen kan ansees som realisert.</p> <p>Reguleringsplanen er ikke i strid med overordnet plan, med unntak av gnr./bnr. 53/36 som er avsatt til forretning og kontor, hvor KPA er avsatt til boligformål. Reguleringsplanen er ikke i strid med KPS.</p> <p>Reguleringsplanen tredde i kraft i 1995 og har vært gjeldende frem til den ble erstattet av områdereguleringsplanen for Karlshus (3112 2016 05) i 2022. Planen ble digitalisert før dette, men er markert som opphevet på planregisteret i dag.</p> <p>I bestemmelsene er det regulert byggehøyder og det benyttes BYA for utnyttelsesgrad. Byggegrenser fremkommer av plankart. Fordi planen er av en eldre dato er det ikke gjennomført ROS-analyse og verneinteresser for barn og unge og samfunnssikkerhet er ikke bevart.</p>		

Det fremkommer ingen hensyn til kulturminner, landskap eller naturmangfold i planen. Det finnes lokaliteter for kulturminner og rødlistearter innenfor planområdet. Barn og unges interesser er bevart gjennom regulering av flere møteplasser i sentrum, deriblant tusenårsplassen og sentrale grøntarealer.

Administrasjonens anbefaling:

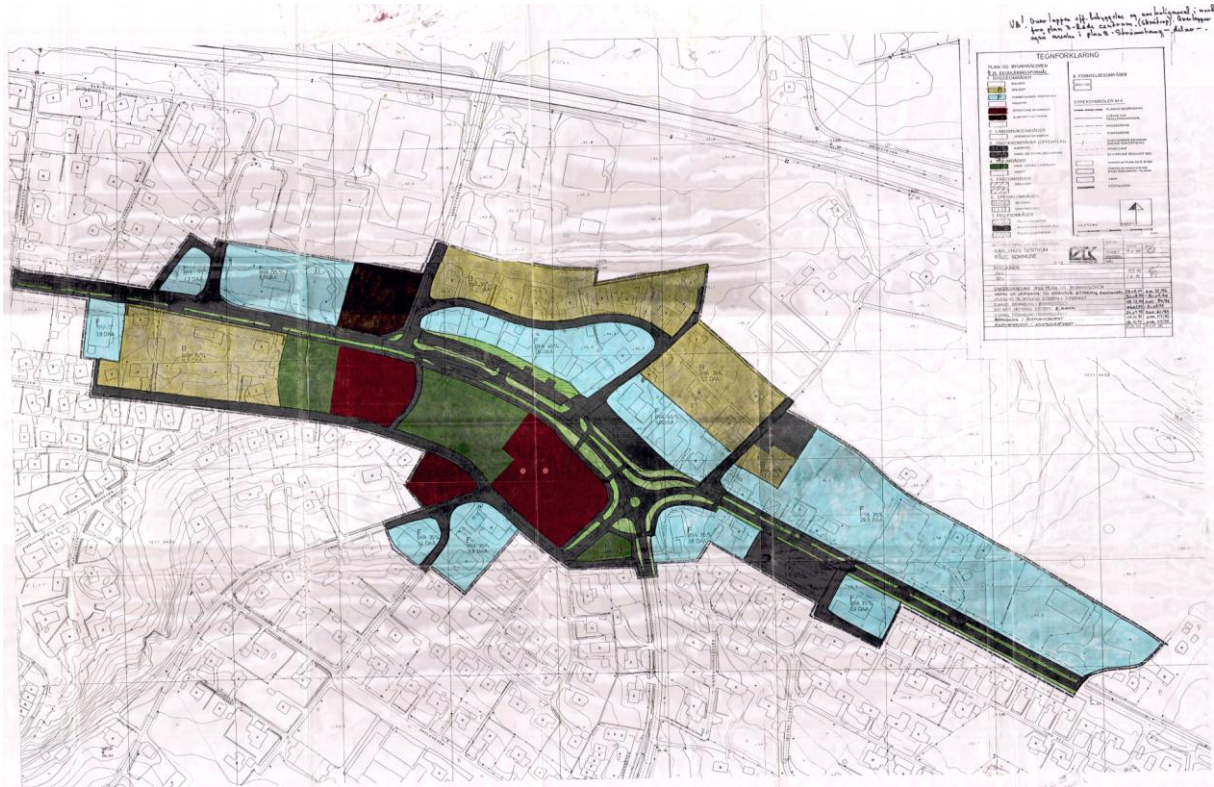
Planen er opphevet ved at den ble erstattet av områdereguleringsplan for Karlshus (PlanID: 3112 2016 05). Planen inkluderes derfor ikke i det videre arbeidet med opphevelse av eldre reguleringsplaner.

Plankart som er foreslått opphevet:



Utsnitt fra planregisteret:

Fordi planen allerede er opphevet er plankartet fjernet fra kommunens digitale planregister.



Digitalt planregister her:

arealplaner.no | 086 > Plandokumenter