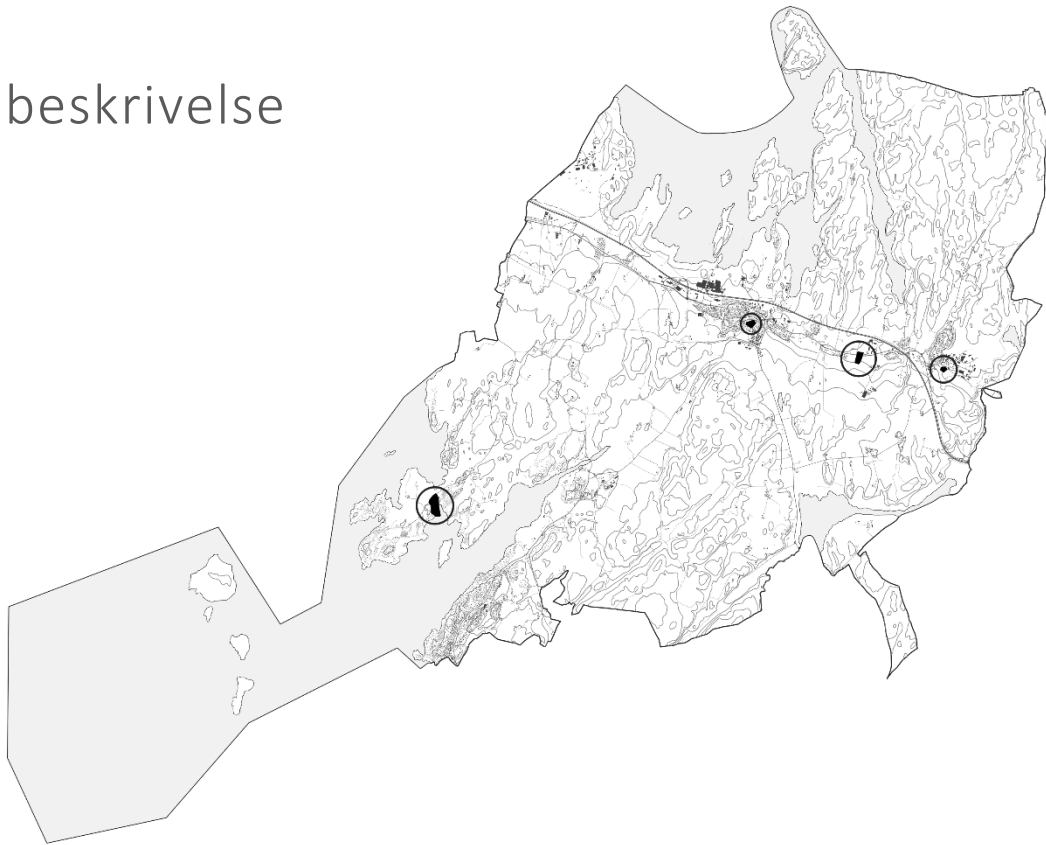




Råde  
kommune

# Opphevelse av eldre reguleringsplaner

Planbeskrivelse



Plannavn og PlanID	Karlshusjordet 3112 032B Lundeby motell 3112 039 Småbåthavn i Ovensundet 3112 060 Hanslien 3112 076
Datert	Høringsutkast 30.01.2025
Revidert	
Vedtaksdato/saksnummer	
Arkivsaksnummer	24/4897



## Innholdsfortegnelse

1 Sammendrag .....	2
2 Bakgrunn .....	2
3 Planprosessen.....	3
4 Plansituasjon, konsekvenser og vurderinger.....	4
5 Planstatus og rammebetingelser.....	7
6 Planforslaget.....	8
7 Avsluttende kommentar.....	8

HØRINGSUTKAST

## 1 Sammendrag

Råde kommune er i gang med prosessen for å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette arbeidet starter med fire reguleringsplaner. Reguleringsplanene som ønskes opphevet er planer som, ut fra alder og innhold, er utdaterte og har liten verdi for kommunen eller innbyggere.

Ved å oppheve de foreslåtte reguleringsplanene, vil kommunen forenkle plangrunnlaget i byggesaksbehandlingen for søknad om nye tiltak, og rydde planregisteret for utdaterte reguleringsplaner. Fremtidige byggesaker vil bli behandlet etter overordnet plan.

### 1.2 Nøkkelopplysninger

#### *Forslagsstiller*

Råde kommune.

#### *Plankonsulent*

Plan- og bygningsmyndigheten.

#### *Utredningsplikt*

Ingen konsekvensutredning eller planprogram.

Følgende reguleringsplaner foreslås opphevet:

Plannavn	PlanID	Vedtatt
Karlshusjordet	3112 032B	05.09.1975
Lundeby motell	3112 039	14.12.1979
Småbåthavn i Ovensundet	3112 060	20.05.1986
Hanslien	3112 076	05.06.1987

Plandokumentene finnes her:

[Opphevelse av eldre reguleringsplaner - Hovedportal](#)

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Bakgrunnen for planarbeidet

Råde kommune vedtok den nye kommuneplanens arealdel i desember 2023. I forbindelse med rullering av kommuneplanen ble det foretatt en gjennomgang av eksisterende reguleringsplaner i kommunen. Det ble da vurdert at seks eldre reguleringsplaner skulle oppheves. Det betyr imidlertid ikke at planene gjennom vedtak av kommuneplanens arealdel ble opphevet. For oppheving av reguleringsplan gjelder samme prosess som for utarbeiding av ny plan; oppstart, høring og offentlig ettersyn og vedtak i kommunestyret, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 første ledd.

Kommunen varslet oppstart av planarbeid 22.04.2024, hvorpå kommunen mottok merknader til oppstarten. Kommunen har i vedlegg 2 vurdert innkomne merknader, samt gjennomgått og evaluert (vedlegg 1) planene som ble foreslått opphevet. På bakgrunn av dette har kommunen vurdert det slik at en av de seks reguleringsplanene ikke bør oppheves likevel, og har derfor ikke inkludert denne planen i det videre arbeidet. Dette gjelder reguleringsplanen for Jonsten (PlanID: 3112 037). Videre inkluderer denne planbeskrivelsen heller ikke reguleringsplan for Karlshus sentrum (PlanID: 3112 086), da denne ble erstattet av den nylig vedtatte reguleringsplanen Områderegulering for Karlshus sentrum (PlanID: 3112 2016 05).

## 2.2 Hensikten med planarbeidet

Oppheving av eldre reguleringsplaner er en del av oppryddingen i kommunens planregister og plangrunnlag. Hensikten er å oppheve/fjerne utdaterte planer som ikke lenger egner seg som styringsverktøy i byggesaksbehandling, slik at ny overordnet plan gjelder for de berørte eiendommene.

Oppheving av eldre reguleringsplaner skal bidra til å sikre god planinformasjon som er lett å forstå og som styrer en hensiktsmessig utvikling av eiendommene fremover.

## 3 Planprosessen

Oppheving av reguleringsplaner krever samme saksbehandlingsprosess som ved utarbeiding av ny reguleringsplan. Det vil si: oppstart, offentlig ettersyn og vedtak av kommunestyret.

### 3.1 Konsekvensutredning (KU) og planprogram

Oppheving av de foreslåtte planene vil ikke medføre nevneverdige konsekvenser for miljø, naturressurser, kulturminner eller samfunnet. Planprosessen er av en slik art og omfang som medfører at det ikke blir behov for konsekvensutredning, jf. plan- og bygningsloven § 4-2.

Kommunen ser heller ikke at det er nødvendig med et planprogram for å sikre en grundigere redegjørelse av opphevelsesprosessen, jf. plan- og bygningsloven § 4-1.

### 3.2 Medvirkning

Berørte parter vil bli varslet og informert i de ulike fasene av prosessen. Planene blir sendt samlet på høring til berørte parter.

### 3.3 Prosess

#### Oppstart

Kommunestyret vedtok oppstart av planarbeidet i [sak 014/24](#). Det ble vedtatt at varsel om oppstart skulle sendes ut til berørte parter. Varsel ble sendt ved brev datert 22.04.2024, med frist for merknad 20.05.2024, til berørte parter, høringsinstanser og grunneiere.

Kommunen mottok til sammen fem innspill, som administrasjonen har vurdert i vedlegg 2.

#### Offentlig ettersyn

Administrasjonen har utarbeidet et forslag som belyser hvilke planer som foreslås opphevet. Antallet planer er nedjustert etter at oppstart av planarbeidet ble varslet.

Formannskapet vedtar å legge disse ut på offentlig ettersyn. Berørte parter, høringsinstanser og grunneiere blir deretter varslet. Det varsles i tillegg i Moss avis og Fredrikstad blad og på kommunens nettsider. Det er anledning til å komme med merknader.

#### Vedtak av kommunestyret

## 4 Plansituasjon, konsekvenser og vurderinger

I dette kapitlet er det redegjort for vurderinger og konsekvenser for opphevelsen av hver enkelt reguleringsplan. Kommunen har i evalueringsskjemaet i vedlegg 1 gjennomført en inngående evaluering av hver plan.

### 4.1 Reguleringsplan for Karlshusjordet (PlanID: 3112 032b)

Planen regulerer et boligområde med industri i en sentral del av Karlshus. Planen trådte i kraft 05.09.1975, og var tidligere en del av en større plan for hele Karlshusjordet. Senere har deler av planen blitt erstattet av reguleringsplanen Karlshus Sentrum (PlanID: 3112 086), en plan som igjen har blitt erstattet av Områdereguleringsplanen for Karlshus (PlanID: 3112 2016 05).



I kommuneplanens arealdel er hele planområdet avsatt til boligformål. Reguleringsplanen er derfor delvis i strid med kommuneplanens arealdel.

Bestemmelsene benytter U-grad for utnyttelsesgrad, som er en eldre regnemetode. Som det fremkommer av plankart har planen byggegrenser på 12,5 meter fra Skråtorpveien og 10 meter fra Everksveien og Skoleveien. Dersom planen oppheves vil byggegrense på 15 meter fra kommuneplanens arealdel gjelde, og bebyggelsen langs Skråtorpveien vil ligge utenfor byggegrensen. Utenom dette er bebyggelsen innenfor planområdet i tråd med reguleringsplanen.

I planen er det ingen vernehensyn som er hensyntatt, da dette ikke var et krav da planen ble vedtatt. Fordi det ikke finnes lokaliteter for naturmangfold eller kulturminner innenfor planområdet er ikke dette avgjørende. Det fremkommer heller ingen hensyn til samfunnsikkerheten og barn og unge. Planen ivaretar dermed ingen hensyn som ikke er ivaretatt i kommuneplanens arealdel og samfunnsdel.

#### Vurdering:

Planen har for del regulert til bolig fungert som et godt styringsdokument, derfor ansees opphevelse av planen som helhet uønsket da dette gir negative konsekvenser i form av strengere byggegrenser. Imidlertid er industriformålet i strid med overordnet plan, og bør derfor oppheves. Dersom formålet bevares vil det tillates opp mot 600 m<sup>2</sup> med industri, noe som er uønsket i et boligområde som dette.

OPPHEVE ELDRE REGULERINGSPLANER

Planen bør videre legges inn på listen over reguleringsplaner, hvor følgende bestemmelse § 2.2.2 bokstav c), f) og h) i kommuneplanens arealdel skal gjelde foran.

Administrasjonens anbefaling:

Planen bevares med unntak av delen med industriformål, og føres inn på listen hvor bestemmelse § 2.2.2 bokstav c), f) og h) i kommuneplanens arealdel skal gjelde foran.

#### 4.2 Lundeby Motell (PlanID: 3112 039)

Planen regulerer motellhytter mellom Karlshus og Missingen. I kommuneplanenes arealdel er store deler av planområdet avsatt til LNF og noe er avsatt til spredt boligbebyggelse i LNF og næringsvirksomhet. Reguleringsplanen er derfor delvis i strid med kommuneplanen. Planen har tidligere inkludert Sarpsborgveien, som har blitt erstattet av reguleringsplan Råde kirke/Missingen rv. 118 (PlanID: 3112 063).



Deler av bebyggelsen i området er i strid med planens reguleringsformål, dette gjelder en bolig (gnr./bnr. 64/7) og bensinstasjon (gnr./bnr. 64/13). Det er regulert for to felt for campingplassen i sør og nord på planområdet. Campinghyttene i sør er ikke realisert. Nye motellhytter i nordlig del av planen er påbegynt med dispensasjon fra takform. Planen er delvis realisert når disse er ferdigstilt.

Planen oppgir ikke utnyttelsesgrad, men planlagte tiltak begrenses til maks 75 m<sup>2</sup>.

Som det fremkommer av plankartet, har planen byggegrense på 10 meter fra veiens midtpunkt. Dersom planen oppheves vil kommuneplanens arealdel gjelde, med byggegrense på 50 meter, jf. §1.6.1. Dette betyr at hovedandelen av bebyggelsen innenfor planområdet blir liggende utenfor byggegrensen.

Sørsiden av planområdet er innenfor hensynssone for kulturmiljø, landskap og grønstruktur i kommuneplan. Når det gjelder verneinteresser, finnes det kulturminnelokaliteter og sikringssoner, og naturtyper av høy KU-verdi, disse er ikke ivaretatt av planen. Hensyn til barn og unge, og samfunnssikkerhet fremkommer heller ikke. Verneinteresser ansees bedre ivaretatt av overordnet plan.

#### Vurdering:

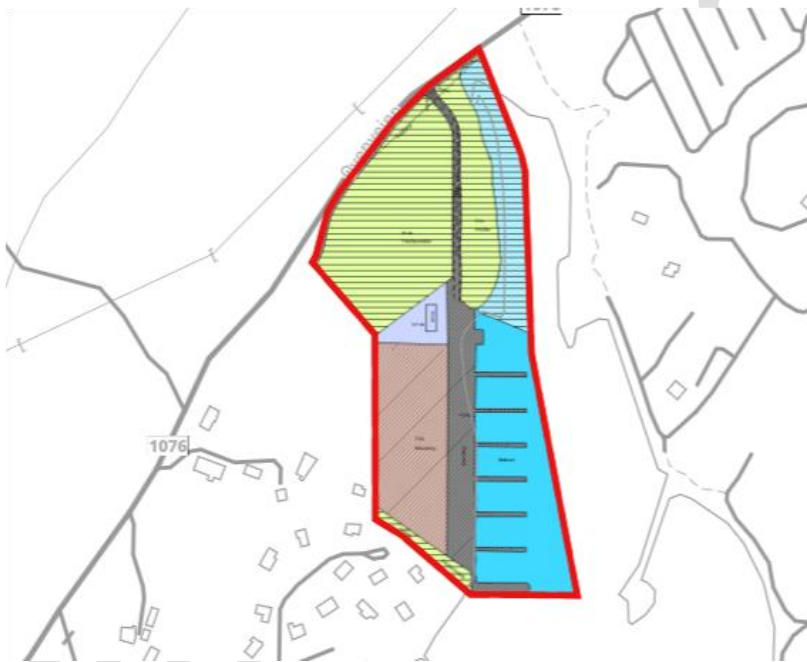
Basert på verneinteresser og føringer i overordnet plan er det hensiktsmessig å oppheve denne planen. Bebyggelse i strid med reguleringsplanen og dispensasjoner, tyder på at planen ikke har fungert godt som styringsverktøy.

#### Administrasjonens anbefaling:

Planen bør oppheves.

#### 4.3 Småbåthavn i Ovensundet (PlanID: 3112 060)

Planen regulerer en småbåthavn øst på Oven, med kiosk og båtopplag. Denne planen er fra 1986 og har aldri blitt realisert. I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til LNF og ligger innenfor forbudsgrensen mot sjø, reguleringsplanen er derfor i strid med kommuneplanen.



I bestemmelsene er det angitt en utnyttelsesgrad for byggeområdene på 75% av arealet i område B. Dette tilsvarer bebyggelse på 2625 m<sup>2</sup> ved full utnyttelse. Planen har ingen byggegrenser mot offentlig vei eller sjø. Bestemmelsene tillater også dumping av muddermasse i F1. Tiltaket innenfor byggegrense mot sjø kan sees som å tilrettelegge for allmenn ferdsel langs kystområdene og derfor i tråd strategiene i samfunnsdelen.

I planområdet finnes det rødlistearter, viktige arealer for karplanter og småsalamander. Arealet langs kysten er i Naturmangfoldplanen registrert som høy KU-verdi. Disse hensynene ansees bedre ivaretatt av overordnet plan.

#### Vurdering:

Når planen aldri har blitt realisert og vil forringe verneverdier, strider planen med overordnede føringer. Planen er også i strid med kommuneplanens arealdel, og området ansees bedre ivaretatt av overordnet plan.

#### Administrasjonens anbefaling:

Planen bør oppheves.



#### 4.4 Hanslien (PlanID: 3112 076)

Planen regulerer et boligfelt sør på Missingen, og trådte i kraft 05.06.1987. Nordvestre del av planområdet har blitt erstattet av reguleringsplan for Fjeldberg bruk (PlanID: 3112 137). Planen har aldri blitt digitalisert og kan derfor ikke finnes i digitalt planregister.



Bestemmelsene angir en utnyttelsesgrad på 30% av tomtens areal og byggegrenser på 10 meter fra veiens midtlinje. Dersom planen oppheves, vil kommuneplanens arealdel § 1.6.1 gjelde med 15 meter fra veiens midtlinje.

Bebyggelsen er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser med unntak av gnr/bnr. 83/49 som har noe høyere utnyttelsesgrad enn planen tillater. Derimot ligger bebyggelsen i strid med planens grenser. Enkelte garasjer ligger utenfor regulert tomte- og reguleringsgrense.

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til bolig, men med en større utstrekning mot sør enn hva som er avsatt i reguleringsplanen. Dette har blitt gjort for å inkludere boligbebyggelsen som ligger utenfor planområdet i bestemmelsene for boligbebyggelse i KPA.

Når det gjelder verneinteresser fremkommer det ingen hensyn av reguleringsplanen. Planområdet grenser til jordbrukslandskap og pilegrimsleden. Dette ansees bedre ivaretatt av kommuneplan.

#### Vurdering:

Når bebyggelsen i planområdet ligger utover planavgrensningen, men innenfor formålsgrensen i kommuneplanens arealdel vil en opphevelse være tjenlig for fremtidige byggesaker. Selv om det ikke finnes verneinteresser innenfor planområdet er planområdet i tilknytning til verneverdier som ansees bedre ivaretatt av kommuneplanens føringer.

#### Administrasjonens anbefaling:

Planen bør oppheves.

#### 5 Planstatus og rammebetingelser

En reguleringsplan er en politisk vedtatt plan over et avgrenset område. Reguleringsplanen fastsetter hvordan området kan brukes og hva som kan bygges der. Planen består av et kart med reguleringsbestemmelser.



Reguleringsbestemmelsene skal gi konkrete føringer for hva som kan gjøres på en eiendom. De gir informasjon om hvilket formål eiendommen har, for eksempel bolig, friområde eller vei, og hvor høyt og stort du kan bygge.

Er reguleringsplan gjelder til den blir erstattet i sin helhet eller opphevet. Kommunen og gjenstående grunneiere må dermed forholde seg til det som er regulert så lenge reguleringsplanen er gjeldende.

Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplanen sette rettsvirkninger av reguleringsplanen helt eller delvis til side. Reguleringsplanene som foreslås opphevet er av eldre dato, men er ikke lagt bak kommuneplanens arealdel. Dette fordi at planen ble foreslått opphevet gjennom vedtak av kommuneplanens arealdel.

Premissene for eventuelle nye tiltak vil bli ivaretatt i kommuneplanens arealdel og gjennom behandlinger i medhold av vegloven. Etter vedtatt oppheving av reguleringsplanene kan søknad om nye tiltak behandles etter overordnet plan eller gjennomgå ny regulering.

8

## 6 Planforslaget

I planforslaget er det foreslått å oppheve 4 eldre reguleringsplaner. Det er ikke planlagt ny regulering i dette arbeidet.

Planforslaget medfører at reguleringsplanene får status som «opphevet» i planregisteret og fjernes som plangrunnlag etter et eventuelt vedtak om oppheving.

Det vil fortsatt være mulig å søke opp reguleringsplanen i planregisteret på plannavn eller PlanID til historisk bruk.

## 7 Avsluttende kommentar

Plan- og bygningsmyndigheten anbefaler at de foreslåtte reguleringsplanene oppheves, da det vil redusere uhensiktsmessige og tidkrevende tolknings- og håndterings spørsmål, samt dispensasjonssaker knyttet til de eldre reguleringsplanene.