

Administrasjonens vurderinger av innkomne innspill til planoppstart

Datert 30.01.2025

Innhold

1. Hensikt.....	3
2. Vurdering av høringsuttalelsene	4
A – Offentlige instanser	4
A1 Statens vegvesen.....	4
A2 Østfold fylkeskommune	6
A3 Statsforvalteren i Oslo og Viken	9
B – Organisasjoner og foreninger	10
C – Privatpersoner og utbyggere.....	11
C1 Holstad Bygg og Eiendom AS.....	11
C2 Offentlig Bygg Råde AS	12

1. Hensikt

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

Opphevelse av eldre reguleringsplaner er en del av oppryddingen i kommunens planregister og plangrunnlag. Kommunen er ansvarlig for at vedtatte reguleringsplaner skal fungere som effektive styringsverktøy. Hensikten med prosjektet er å oppheve planer som ikke lenger egner seg som styringsverktøy i byggesaksbehandling. Ved å fjerne reguleringsplanene fra plangrunnlaget, vil byggesaker kunne behandles etter kommuneplanens arealdel, som er overordnet plan, eller gjennomgå ny regulering.

Det er foreslått å oppheve seks eldre planer med vedtaksdato fra 1975 til 1995. Disse planene er vedtatt etter lov av 1985, og tilsvarer dermed reguleringsplaner (detaljregulering og områderegulering) etter plan- og bygningsloven av 2008. Områdene planene gjelder har helt eller delvis ikke blitt utbygget slik planen viser, har en arealstatus som ikke stemmer overens med eksisterende situasjon eller ønsket fremtidig utvikling, eller planene erstattes/overlappes av andre planer.

Det å oppheve de eldre reguleringsplanene innebærer at planene fjernes som plangrunnlag på eiendommene. For den som eier eiendom innenfor dette område vil et vedtak om oppheving bety at det er overordnede planer som vil være grunnlag for byggesaksbehandling.

Berørte grunneiere, naboer og offentlige myndigheter ble varslet om oppstart av planarbeidet i brev datert 22.04.2024. Fristen til å komme med innspill til planoppstarten var 20.05.2024.

Innspillene kan leses i sin helhet i vedlegg 3 merket med «Samling av innspill».

Fargekoder:

	Innspillet tas til følge
	Innspillet tas til orientering
	Innspillet tas ikke til følge

Kommuneplanens arealdel, heretter KPA

Kommuneplanens samfunnsdel, heretter KPS

2. Vurdering av innspill

A – Offentlige instanser

A1 Statens vegvesen Mottatt: 30.04.2024				
Innspill		Vurdering	Kommunedirektørens anbefaling	
A1.1	<p>Karlshusjordet (PlanID 3112 032B)</p> <p>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 dispensjonsbehandling.</p>	<p>Dersom planen oppheves, vil byggegrenser i bestemmelse § 1.6.1 i kommuneplanens arealdel gjelde. Se evalueringsskjema (vedlegg 1) for ytterligere redegjørelse.</p> <p>Basert på evaluering av planen gjort i vedlegg 1, anbefaler administrasjonen at delen av planen som er industriformål oppheves.</p>	Innspillet tas til orientering.	
A1.2	<p>Jonsten (PlanID 3112 037)</p> <p>Gjeldende byggegrenser er 30 meter fra tidligere avkjøringsrampe fra E6 og 30 meter fra fylkesvei 118. Hvis planen oppheves vil nye byggegrenser være 100 meter fra E6 (inkludert avkjøringsramper) og 50 meter fra fylkesvei 118, jf. bestemmelse § 1.6.1 i kommuneplanenes arealdel. Det betyr at store deler av arealet mellom veiene og</p>	<p>Dersom planen oppheves, vil byggegrenser i bestemmelse § 1.6.1 i kommuneplanens arealdel gjelde. Byggegrensen vil være 100 meter fra E6 og 50 meter fra RV118, jf. § 1.6.1. Se evalueringsskjema (vedlegg 1) for ytterligere redegjørelse.</p> <p>Basert på evaluering av planen gjort i vedlegg 1, anbefaler administrasjonen at denne planen ikke bør oppheves.</p>	Innspillet tas til orientering.	

	<p>asylmottaket vil få restriksjoner pga. byggegrense. Statens vegvesen mener at det er uheldig at regulert siktlinje i krysset mellom E6 og fylkesvei 118 (rundkjøringen) blir borte.</p>			
A1.3	<p>Lundeby motell (PlanID 3112 039)</p> <p>Ingen merknad.</p>		Innspillet tas til orientering.	
A1.4	<p>Karlshus sentrum (PlanID 3112 086)</p> <p>Ingen merknad.</p>		Innspillet tas til orientering.	
A1.5	<p>Småbåthavn ved Ovensundet (PlanID 3112 060)</p> <p>Ingen merknad.</p>		Innspillet tas til orientering.	
A1.6	<p>Hanslien (PlanID 3112 076)</p> <p>Statens vegvesen finner ikke planen i kommunens kartløsning.</p> <p>Regulert byggegrense er 10 meter fra midtlinjen i Rabben (tidligere fylkesvei). 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.</p>	<p>Planen har aldri blitt digitalisert, og er derfor ikke å finne i kommunens kartløsning.</p> <p>Dersom planen oppheves vil KPA gjelde, og byggegrensen vil utvides til 15 meter, jf. KPA § 1.6.1. Bolighuset i Rabben 21 ligger også utenfor byggegrense i reguleringsplanen som er foreslått opphevet. Dette skyldes at huset er eldre enn reguleringsplanen.</p>	Innspillet tas til orientering.	

Innspill		Vurdering	Kommunedirektørens anbefaling
A2.1	<p>Karlshusjordet (PlanID 3112 032B)</p> <p>Dagens reguleringsplan inneholder formålet industri og bolig. 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 fylkeskommunen ingen av de hensyn fylkeskommunen skal ivareta bli tilsidesatt ved å oppheve reguleringsplanen.</p>	<p>Arealbruken innenfor industriformålet har vært i tråd med reguleringsformålet. I dag er driften på gnr./bnr. 53/76 nedlagt. Dersom planen oppheves vil KPA gjelde, hvor området er avsatt til boligformål.</p> <p>Basert på evaluering av planen gjort i vedlegg 1, anbefaler administrasjonen at delen av planen som er industriformål bør oppheves.</p>	Innspillet tas til orientering.
A2.2	<p>Jonsten (PlanID 3112 037)</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Dersom planen oppheves, vil byggegrenser i bestemmelse § 1.6.1 i kommuneplanens arealdel gjelde. Byggegrensen vil være 100 meter fra E6 og 50 meter fra RV118, jf. § 1.6.1. Se evalueringsskjema (vedlegg 1) for ytterligere redegjørelse.</p> <p>Basert på evaluering av planen gjort i vedlegg 1, anbefaler administrasjonen at denne planen ikke bør oppheves.</p>	Innspillet tas til orientering.

	Fylkeskommunen ser ingen av de hensyn fylkeskommunen skal ivareta bli tilsidesatt ved å oppheve reguleringsplanen.			
A2.3	<p>Lundeby motell (PlanID 3112 039)</p> <p>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.</p> <p>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. Hele området har i arealdelen hensynssone landskap (H550). Fylkeskommunen ser ingen av de hensyn fylkeskommunen skal ivareta bli tilsidesatt ved å oppheve reguleringsplanen.</p>	<p>Dersom planen oppheves, vil byggegrenser i bestemmelse § 1.6.1 i kommuneplanens arealdel gjelde. Dette gir en byggegrense på 50 meter fra Sarpsborgveien (FV118). Se vedlegg 1, hvor virkningene av dette er vurdert.</p> <p>Da reguleringsplanen er fra 1979, og hensikten er å regulere for motellhyttene må man anta at manglende gårds- og bruksnummer i bestemmelsene skyldes en inkurie.</p>	Innspillet tas til orientering.	
A2.4	<p>Småbåthavn ved Ovensundet (PlanID 3112 060)</p> <p>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 samt Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner.</p>		Innspillet tas til orientering.	

	Fylkeskommunen ser ingen av de hensyn fylkeskommunen skal ivareta bli tilsidesatt ved å oppheve reguleringsplanen.			
A2.5	<p>Hanslien (PlanID 3112 076)</p> <p>I saksframlegg for opphevelse av eldre reguleringsplaner - oppstart av planarbeid, skriver saksansvarlige i Råde kommune: «<i>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</i>». 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.</p>	<p>Planen har aldri blitt digitalisert, og er derfor ikke å finne i kommunens kartløsning.</p> <p>Deler av planen er erstattet av reguleringsplanen for Fjeldberg bruk (PlanID: 3112 137).</p> <p>Fra planen fremkommer ingen hensyn til barn og unge, eller universell utforming. Dette var ikke et krav da planen ble utarbeidet. Dette vurderes bedre ivaretatt av kommuneplanens arealdel.</p>	Innspillet tas til orientering.	
A2.6	Karlshus sentrum (PlanID 3112 086)	Planen er erstattet av Områderegulering for Karlshus sentrum (PlanID: 3112 2016 05). Kommunen har redegjort for disse forholdene i evalueringsskjemaet i vedlegg 1.	Innspillet tas til orientering.	

	<p>Reguleringsplanen er omfattende og har mange ulike arealformål med tilhørende bestemmelser.</p> <p>Fylkeskommunen forutsetter at kommunen ivaretar reguleringsplanens hensikt i ny områdeplan og i regulering til sentrumsformål i ny kommuneplans arealdel. Særlig vil fylkeskommunen legge vekt på tilgjengelighet/universell utforming, kulturminner/kulturmiljø, samferdselsanlegg, grønnstruktur/friområder og hensyn til barn og unge.</p>			
A2.7	<p>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.</p>	<p>Planregisteret vil oppdateres etter vedtak om opphevelse. Reguleringsplanene får status som «opphevet» i planregisteret og fjernes som plangrunnlag etter et eventuelt vedtak om oppheving.</p> <p>Det vil fortsatt være mulig å søke opp reguleringsplanen i planregisteret på plannavn eller PlanID til historisk bruk.</p>	Innspillet tas til orientering.	

A3 Statsforvalteren i Oslo og Viken

Mottatt: 22.05.2024

Innspill		Vurdering	Kommunedirektørens anbefaling
A3.1	<p>Statsforvalteren er positiv til at kommunen skal rydde opp i kommunale planer. For mange av reguleringsplanene, særlig de som er spesielt gamle, eller de som er erstattet av nyere reguleringsplaner, ser statsforvalteren det som uproblematisk at de blir opphevet.</p>		Innspillet tas til orientering.

A3.2	I de tilfeller hvor eksisterende reguleringsplaner fjernes og byggetiltak styres av kommuneplanens arealdel, mener statsforvalteren at det er behov for en tydeliggjøring av virkningene av å oppheve disse reguleringsplanene. Dette er viktig både av hensyn til felles samfunnsverdier, men også for at berørte grunneiere skal kunne forstå hva en opphevelse vil innebære, ikke bare på sin eiendom, men også få 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.	Kommunen vil sørge for at riktig og tydelig informasjon om konsekvenser av opphevelse av de eldre reguleringsplanene vil tilgjengeliggjøres for publikum, samt legges frem for berørte parter. Administrasjonen har i vedlegg 1 gjennomført en inngående evaluering av hver enkelt plan.	Innspillet tas til følge.	
A3.3	Arealplaner styrer utbyggingstiltak, men kan også sikre miljø- og samfunnsverdier. Statsforvalter ser det f.eks. som viktig å sikre eksisterende regulerte lekearealer/friområder og naturområder/grønnstruktur. Ber om at kommunen kommenterer spesifikt om den enkelte reguleringsplan berører slike arealer når de sendes på høring, og om og hvordan dette eventuelt ivaretas i overordnet arealplan.	Kommunen har i evalueringsskjemaet (vedlegg 1) vurdert og kommentert hensynet til barn og unge, samt natur og friluftsliv.	Innspillet tas til følge.	
A3.4	Dersom det foreslås oppheving av reguleringsplaner som sikrer naturmangfold og dette ikke ivaretas tilstrekkelig av overordnet arealplan, mener statsforvalter at det krever en vurdering av naturmangfoldloven §§8-12.	Kommunen har i evalueringsskjemaet (vedlegg 1) vurdert og kommentert hensynet til naturmangfold.	Innspillet tas til orientering,	

B – Organisasjoner og foreninger

Kommunen mottok ingen innspill fra organisasjoner eller foreninger ved varsel om oppstart av planarbeidet.

C – Privatpersoner og utbyggere

C1 Holstad Bygg og Eiendom AS Mottatt: 16.04.2024			
Innspill		Vurdering	Kommunedirektørens anbefaling
C1.1	<p>Karlshus sentrum (PlanID 3112 086)</p> <p>Eiendom: Gnr./bnr. 60/12, Sarpsborgveien 17.</p> <p>Grunneier ønsker å legge til rette for en fleksibel fremtidig utnyttelse av tomta, som er i tråd med de overordnede linjene som gis i kommuneplanens arealdel. Ønsker derfor at tomta tas med i område som er merket sentrumsformål i kommuneplanen, men at det også inkluderes «næring» eller alternativt «byggeområde – lager» som formål.</p> <p>Foreslår at høyde på bebyggelse settes til 3 etasje med tilbaketrunket 4 etasje, med en maks BRA på 3000m².</p>	<p>Planen er erstattet av områdereguleringsplan for Karlshus sentrum (PlanID: 3112 2016 05). Eiendommen ligger utenfor planavgrensningen til den nye områdereguleringsplanen for Karlshus sentrum, og bestemmelsene tilhørende planen legger føringer for eiendommen.</p> <p>Det vil i forbindelse med neste rullering av kommuneplanens arealdel være anledning til å fremme innspill til endring av arealformål.</p>	<p>Innspillet tas ikke til følge.</p>

Innspill		Vurdering	Kommunedirektørens anbefaling
C2.1	<p>Jonsten (PlanID 3112 037)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Kan ikke se at det skal være behov for å lage en ny reguleringsplan for eiendommene. KPA angir at arealformålet er næring. Det er altså ikke på tale om at KPA mener at bruken på eiendommen skal være noe annet enn dagens bruk og videre planlagte bruk. Veisystemet er svært godt utbygget rundt eiendommene,</p>	<p>Dersom planen oppheves, vil byggegrenser i bestemmelse § 1.6.1 i kommuneplanens arealdel gjelde. Byggegrensen vil være 100 meter fra E6 og 50 meter fra RV118, jf. § 1.6.1. Se evalueringsskjema (vedlegg 1) for ytterligere redegjørelse.</p> <p>Basert på evaluering av planen gjort i vedlegg 1, anbefaler administrasjonen at denne planen ikke bør oppheves.</p>	<p>Innspillet tas til følge.</p>

	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.			
--	--	--	--	--