

Administrasjonens vurderinger av innkomne uttalelser ved høring og offentlig ettersyn

Datert 05.06.2024

Innhold

1. Hensikt.....	3
2. Vurdering av innspill.....	4
A – Offentlige instanser.....	4
A1 Østfold fylkeskommune	4
A2 Statens vegvesen.....	5
A3 Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akerhus.....	5
B – Organisasjoner og foreninger.....	6
C – Privatpersoner og utbyggere.....	6
C1 Maren Marie Huseby.....	6
C2 Holmskau Eiendom AS.....	7
C3 IPOA Eiendom AS.....	8
C3 Solveig Borgebund Haugan	9

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 fire eldre planer med vedtaksdato fra 1975 til 1987. Disse planene er vedtatt etter lov av 1965 og 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 høring og offentlig ettersyn i brev datert 04.02.2025. Fristen til å komme med høringsuttalelse var 21.03.2025. Kommunen mottok til sammen 6 uttalelser til høringsforslaget. Disse er vurdert av administrasjonen og kommunedirektørens anbefaling er gitt i dette dokumentet.

Innspillene kan leses i sin helhet i vedlegg 6 merket med «Samling av høringsuttalelser».

Fargekoder:

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

2. Vurdering av innspill

A – Offentlige instanser

A1 Østfold fylkeskommune Mottatt: 12.02.2025				
Innspill		Vurdering	Kommunedirektørens anbefaling	
A1.1	Karlshusjordet: Østfold fylkeskommune støtter kommunens vurdering.		Uttalelsen tas til orientering.	
A1.2	Lundeby motell: Østfold fylkeskommune støtter kommunens vurdering.		Uttalelsen tas til orientering.	
A1.3	Småbåthavn i Ovensundet (PlanID 3112 060): Østfold fylkeskommune støtter kommunens vurdering.		Uttalelsen tas til orientering.	
A1.4	Hanslien: Østfold fylkeskommune støtter kommunens vurdering.		Uttalelsen tas til orientering.	

A2 Statens vegvesen Mottatt: 04.03.2025				
Innspill		Vurdering	Kommunedirektørens anbefaling	
A2.1	Viser til innspill ved varsel om oppstart, hvor Statens vegvesen hadde innspill til oppheving av reguleringsplan for Jonsten. Denne planen er ikke lenger aktuell å oppheve.		Uttalelsen tas til orientering.	
A2.2	Viser til merknader til reguleringsplan når det gjaldt byggegrense.	Se evalueringsskjema (vedlegg 1) for vurdering av byggegrense for hver enkelt reguleringsplan.	Uttalelsen tas til orientering.	
A2.3	Har ingen ytterligere merknader nå og mener det er riktig å oppheve de fire reguleringsplanene.		Uttalelsen tas til orientering.	

A3 Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akerhus Mottatt: 06.03.2024				
Innspill		Vurdering	Kommunedirektørens anbefaling	
A3.1	Statsforvalter har vurdert opphevingen av reguleringsplanene ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor deres ansvarsområder. Basert på oversendt informasjon har de ingen konkrete merknader.		Uttalelsen tas til orientering.	

B – Organisasjoner og foreninger

Kommunen mottok ingen innspill fra organisasjoner eller foreninger i løpet av høringsperioden.

C – Privatpersoner og utbyggere

C1 Maren Marie Huseby Mottatt: 16.02.2026				
Innspill		Vurdering	Kommunedirektørens anbefaling	
C1.1	Småbåthavn i Ovensundet (PlanID 3112 060): Ønsker å bevare reguleringsplanen, til tross for at den per dags dato ikke er påbegynt. Dette for å sikre muligheten til å utvikle småbåthavn på et senere tidspunkt. Opphevelse av planen vil kunne vanskeliggjøre eller forhindre en fremtidig utbygging av havnen. Viser til behovet for båtplasser i regionen, og at en småbåthavn i Ovensundet vil kunne dekke et økende behov. En fremtidig småbåthavn vil ikke bare gi flere tilgang til sjøen, men også kunne styrke lokalsamfunnet økonomisk og sosialt. Den vil kunne bidra til økt aktivitet i området og gi et positivt løft til næringsliv og fritidstilbud	Når en plan ikke er igangsatt senest ti år etter vedtak skal kommunen ved tiltak påse at planen i nødvendig grad er oppdatert, jf. Pbl. § 12-4, femte ledd. Planarbeidet belyser at planen ikke tilfredsstiller dagens standard for reguleringsplaner. Kommunen har vurdert at planen ikke ivaretar viktige verneinteresser i området og strider med kommuneplanens arealdel hvor område er avsatt som LNF. Kommunen ønsker ikke å etablere ny småbåthavn her da dette allerede eksisterer i området og prioriteres andre steder. Kommunen har derfor vurdert at det ikke er aktuelt å oppdatere planen i henhold til dagens standard for reguleringsplaner, men å heller oppheve planen.	Innspillet tas ikke til følge.	

Innspill		Vurdering	Kommunedirektørens anbefaling	
C2.1	Lundeby motell: Eier av gnr./bnr. 64/13. Viser til noen potensielle konsekvenser av at kommuneplanens arealdel vil tre inn som plangrunnlag for denne eiendommen dersom reguleringsplanen oppheves:		Uttalelsen tas til orientering.	
C2.2	Plankrav: Næringsformål/næringsvirksomhet utløser normalt plankrav, hvilket betyr at fremtidige tiltak på eiendommen ikke kan gjøres før området inngår i en reguleringsplan. Her ønskes vurdert unntak fra plankrav for eiendommen etter visse premisser.	Tiltak i tråd med næringsformål er ikke unntatt fra plankravet i kommuneplanens arealdel, jf. § 1.2.1. Et unntak fra plankravet må avgjøres i en eventuell dispensasjonssak. Slik reguleringsplan for Lundeby motell foreligger kreves det en planendring eller dispensasjon fra reguleringsformålet.	Uttalelsen tas ikke til følge.	
C2.3	Byggegrense: Den nye byggegrensen på 50 meter (før 10 meter) fra fylkesveien vil i praksis gjøre hele eiendommen ubrukelig/ikke nyttbar for utvikling. Dette vil ha betydelige konsekvenser for eiendomsverdien og begrense/eliminere muligheter for fremtidig utvikling. Eiendomsverdien holdes ikke intakt ved en mulig dispensasjon i senere detaljreguleringsprosess, det blir for stor usikkerhet.	Hensyn og verneinteresser er vurdert bedre ivaretatt av kommuneplanen enn reguleringsplanen (Se evalueringsskjema, vedlegg 1). Kommunen mener det derfor er mer hensiktsmessig å oppheve på tross av byggegrenser. Med arealformålet «campingplass» etter pbl 1985, vil bygge- og anleggstiltak på i tråd med næringsformål også kreve dispensasjon. I en eventuell detaljregulering kan nye byggegrenser reguleres.	Uttalelsen tas ikke til følge.	

C2.4	Hensynssone: Eiendommen vil også omfattes av hensynssonene for landskap og kulturmiljø. Vi ønsker belyst i hvilken grad disse bestemmelsene vil kunne påvirke eiendommen og fremtidig utvikling. Da forutsatt at ovenstående byggegrense ikke påvirker eiendommen.	For denne eiendommen vil dette bety at før det gjennomføres tiltak, stilles det krav om kartlegging av kulturmiljø, og det kan stilles krav om kartlegging av landskapselementer. Viktige historiske landskapstrekk og bebyggelse skal bevares og inngrep i landskapselementer bør unngås. Hvis det finnes verdier for kulturmiljøer og landskap på eiendommen skal dette sikres gjennom en område- eller detaljreguleringsplan. I kommuneplanens bestemmelser §§ 3.1.10 og 3.1.11 er dette beskrevet.	Uttalelsen tas til orientering.	
------	--	---	---------------------------------	--

C3 IPOA Eiendom AS
Mottatt: 18.03.2025

Innspill		Vurdering	Kommunedirektørens anbefaling	
C3.1	Lundeby motell (PlanID: Som eier av Lundeby Motell så har IPOA Eiendom AS ingen motforestillinger om at planen oppheves, under forutsetning av at dette ikke får konsekvenser for godkjent bruk av Sarpsborgveien 60 slik den er i dag.	Dersom planen oppheves, vil kommuneplanens arealdel og bestemmelser gjelde. Da planer ikke har tilbakevirkende kraft vil dette kun ha virkning for fremtidige tiltak. Etablert lovlig bruk kan fortsette.	Uttalelsen tas til orientering.	

C3 Solveig Borgebund Haugan
Mottatt: 20.03.2025

Innspill		Vurdering	Kommunedirektørens anbefaling	
C4.1	Viser til kommuneplanens arealdel vedtatt 7.12.2023 for Gillingsrødveien 22. Viser videre til klage datert 6.5. 2024, arkivsak 24/6062.	Uttalelsen gjelder ikke opphevelse av eldre reguleringsplaner, men en klage vedrørende omdisponering av Gillingsrødveien 22 i kommuneplanens arealdel 2023-2037. Administrasjonen har derfor ikke vurdert uttalelsen i denne sammenheng.		