

Samling av høringsuttalelser

Opphevelse av eldre reguleringsplaner

Samling av høringsuttalelser kommunen mottok i forbindelse med høring og offentlig ettersyn av planforslaget om å oppheve fire eldre reguleringsplaner.

Råde kommune
Skråtorpveien 2a
1640 Råde

Vår ref.: 2025/5691-2

Deres ref.:24/4987

Dato: 12.02.2025

Svar - Høring og offentlig ettersyn - oppheve eldre reguleringsplaner

Viser til brev fra Råde kommune, datert 04.02.2025.

Østfold fylkeskommune tar ikke stilling til den privatrettslige delen av prosessen med å oppheve gamle reguleringsplaner, men kommenterer i forhold de regionale interessene som fylkeskommunen skal ivareta.

Fylkeskommunens rolle

Østfold fylkeskommune uttaler seg som regional planmyndighet, kulturminnemyndighet, vannmyndighet og som veieier for fylkesveier.

Formålet med høringen er å oppheve gamle reguleringsplaner.

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 i byggesaksbehandling. Hensikten med prosjektet er å oppheve planer som ikke lenger egner seg. 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.

Følgende planer er foreslått opphevet:

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

I planbeskrivelsen er det redegjort for vurderinger og konsekvenser for opphevelsen av hver enkelt plan, og prosessen er også beskrevet.

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

Karlshusjordet

Her er et regulert inn et næringsområde, som kommunen mener ikke er egnet i et område som eller er bebygd med boliger. Det er også i strid med kommuneplanens arealdel.

Kommentar: Østfold fylkeskommune støtter kommunes vurdering.

Lundeby hotell

Planen omfatter to felt for campingplass, hvor campinghyttene er i sør ikke er realisert. Sørsiden av planområdet er innenfor hensynssone for kulturmiljø, landskap og grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. 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.

Kommentar: Østfold fylkeskommune støtter kommunes vurdering.

Småbåthavn i Ovensundet

Planen er fra 1986, og har ikke blitt realisert. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til LNF, og ligger innenfor forbudsgrense mot sjø. Planen tillater dumping av muddermasser. I planområdet finnes det rødlistearter, viktige arealer for karplanter og småsalamander. I naturmangfoldsplanen er arealet registret med høy KU-verdi. Råde kommune vurderer at overordnet plan ivaretar disse hensynene på en bedre måte enn reguleringsplanen.

Kommentar: Østfold fylkeskommune støtter kommunes vurdering.

Hanslien

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 reguleringsgrensen. 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.

Kommentar: Østfold fylkeskommune støtter kommunens vurdering.

Konklusjon

Østfold fylkeskommune vil rose Råde kommune for gode vurderinger i planbeskrivelsen, og er positiv til at de fire reguleringsplanene oppheves.

Dersom Råde kommune skulle trenge veiledning i arbeidet, vil Østfold fylkeskommune anbefale å bruke *Utredning Grunnlag for veileder om revisjon av kommunale arealplaner*.

Utredningen er ment å gi Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) et faglig og erfaringsbasert grunnlag for å utarbeide en veileder for revisjon av kommunale arealplaner.

Utredningen er utarbeidet av Holth & Winge (prosjektansvarlig), Henning Larsen, NINA, Norkart og Rambøll Management Consulting.

Vennlig hilsen

Øyvind Thømt
spesialrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS



Statens vegvesen

Råde kommune
Skråtorpveien 2a

1640 Råde

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Jan Antonsen / 69243554

Vår referanse:
24/107522-7

Deres referanse:
24/4987 – 15// Li-
HAR

Vår dato:
04.03.2025

Uttalelse – høring og offentlig ettersyn – oppheve eldre reguleringsplaner – Råde kommune

Vi viser til kommunens brev av 4. februar 2025.

Bakgrunn

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 fire eldre planene som foreslås opphevet, har vedtaksdatoer fra 1975 til 1995. Områdene som planene gjelder for, har enten ikke blitt utbygget, helt eller delvis, i samsvar med planen, har en arealstatus som ikke stemmer overens med dagens situasjon eller ønsket fremtidig utvikling.

Kommunen ønsker å oppheve følgende planer:

- Karlshusjordet, planID 3112032B, vedtatt 1975
- Lundeby hotell, planID 3112039, vedtatt 1979
- Småbåthavn i Ovensundet, planID 3112060, vedtatt 1986
- Hanslien, planID 3112076, vedtatt 1986

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

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen er vegeier med ansvar for å planlegge, utvikle, drifte og vedlikeholde riksvegene. Statens vegvesen har også et sektoransvar for trafiksikkerhet, kollektivtransport, gange, sykkel, universell utforming og for å redusere miljøbelastningen fra vegtrafikk.

Vurdering

Ved varsel om planoppstart hadde vi innspill til oppheving av reguleringsplan for Jonsten. Denne planen er ikke lenger aktuell å oppheve.

Vi hadde også merknader til reguleringsplan for Hanslien når det gjaldt byggegrense.

Vi har ikke ytterligere merknader nå og mener det er riktig å oppheve de fire reguleringsplanene.

=====

Vi ber om å få tilsendt kommunens vedtak i saken.

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 Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, Postboks 325, 1502 MOSS
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

06.03.2025

Vår ref:

2024/17631

Deres dato:

04.02.2025

Deres ref:

2024/4987

Råde kommune
Skråtorpveien 2A
1640 RÅDE

Saksbehandler, innvalgstelefon

Torgeir Fagersand, 69247593

Råde - Uttalelse til oppheving av fire reguleringsplaner - planID 3112032B - 3112039 - 3112060 - 3112076

Vi viser til brev datert 4. februar 2025 med høring av oppheving av fire eldre reguleringsplaner.

Bakgrunn

Det fremgår av oversendelsen at det foreslås å oppheve fire eldre reguleringsplaner. Det vises til at områdene planene gjelder for har helt eller delvis ikke blitt utbygget slik planen viser, har en arealstatus som ikke stemmer overens med eksisterende situasjon eller ønsket fremtidig utvikling. Det er følgende planer som foreslås opphevet:

- Karlshusjordet, vedtatt 1975.
- Lundeby hotell, vedtatt 1979.
- Småbåthavn i Ovensundet, vedtatt 1986.
- Hanslien, vedtatt 1987.

Vi ga innspill til arbeidet, i vårt brev datert 22. mai 2024.

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.

Vurdering

Vi har vurdert opphevingen av reguleringsplanene ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på oversendt informasjon har vi ingen konkrete merknader.

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Torgeir Fagersand
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Østfold fylkeskommune
Statens Vegvesen

Postboks 220
Postboks 1010 Nordre Ål

1702	SARPSBORG
2605	LILLEHAMMER

Emne: 24/4987 Oppheve eldre reguleringsplaner

Til: Postmottak Råde kommune <postmottak@rade.kommune.no>

Sendt: 16.02.2025 18:20:40

Fra: Maren Marie Huseby <marenhuseby@icloud.com>

You don't often get email from marenhuseby@icloud.com. [Learn why this is important](#)

Til: Råde kommune

Attn: Live Steen Haraldsen

Saksnummer: 24/4987 Oppheve eldre reguleringsplaner

Dato: 16.02.2025

Innspill vedrørende opphevelse av reguleringsplan for Småbåthavn i Ovensundet (PlanID 3112 060)

Jeg viser til høringen om opphevelse av eldre reguleringsplaner og ønsker med dette å komme med innspill til reguleringsplan Småbåthavn i Ovensundet (PlanID 3112 060).

Selv om prosjektet per dags dato ikke er påbegynt, ønsker vi å bevare reguleringsplanen for å sikre muligheten til å utvikle småbåthavna på et senere tidspunkt. Opphevelse av planen vil kunne vanskeliggjøre eller forhindre en fremtidig utbygging, noe som vil være uheldig både for oss som eiere og for lokalsamfunnet.

Behovet for flere båtplasser

Etterspørselen etter småbåtplasser i regionen er stor, og en moderne småbåthavn i Ovensundet vil kunne dekke et økende behov. Ved å opprettholde reguleringsplanen gis det en mulighet til å utvikle et tilpasset og bærekraftig havneanlegg som møter dagens miljøkrav og 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.

Konklusjon

Jeg ber derfor om at Småbåthavn i Ovensundet (PlanID 3112 060) ikke oppheves, slik at muligheten for en fremtidig utbygging bevares. Dette vil gi en fleksibilitet som sikrer at både eiere og kommunen kan tilpasse seg fremtidige behov og muligheter.

Jeg setter pris på at kommunen tar dette innspillet med i vurderingen og ser frem til videre dialog.

Med vennlig hilsen

Maren Marie Huseby

Ovenveien 32
1580 Rygge
E-post: Marenhuseby@icloud.com
Telefon: 48282128

postmottak@rade.kommune.no

Sak: 24/4987 Oppheve eldre reguleringsplaner

Høringsinnspill vedrørende kommuneplanens arealdel

Takk for muligheten til å komme med innspill til kommunens prosess med opphevelse av eldre reguleringsplaner.

Vi er grunneier som besitter eiendommen i Sarpsborgveien 62, gnr/bnr 64/13 («Eiendommen»), som berøres av nevnte sak. Eiendommen omfattes av dagens reguleringsplan Lundeby Motell (PlanID: 3112 039), som ble vedtatt i 1979. Vi har forståelse for at planen omfattes av kommunens opprydding i planregister.

Hvis dagens reguleringsplan for eiendommen oppheves, så blir kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser gjeldende. Eiendommen blir avsatt til arealformålet næringsbebyggelse og de føringer som gjelder i dagens/nye plan for dette. Med dette bakteppet, så har vi nærmere på den nye kommuneplanen og ønsker å påpeke noen potensielle konsekvenser :

- Plankrav. Næringsformål/ næringsvirksomhet utløser normalt plankrav, hvilket betyr at fremtidig tiltak på eiendommen ikke kan gjøres før området inngår i en reguleringsplan. Her ønskes vurdert unntak fra plankrav for eiendommen etter visse premisser.
- Byggeavstand til offentlig vei. 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.
- 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 byggeavstand ikke påvirker Eiendommen.

Vi håper at våre innspill blir tatt i betraktning i den videre planprosessen. Vi stiller oss også positive til møte, konstruktiv dialog og samarbeid med kommunen om denne saken.

Med vennlig hilsen,

Holmskau Eiendom AS

v/ Øyvind Harridsleff



05.03.2025
FREDRIKSTAD

Emne: «24/4987 Oppheve eldre reguleringsplaner»

Til: Postmottak Råde kommune <postmottak@rade.kommune.no>

Sendt: 18.03.2025 14:57:34

Fra: Wiggo Andersen <wiggo@ipoa.no>

You don't often get email from wiggo@ipoa.no. [Learn why this is important](#)

Hei

Som eier av Lundeby Motell så har vi ingen motforestillinger om at planen oppheves, under forutsetning av at dette ikke får noen konsekvenser for godkjent bruk av Sarpsborgveien 60 slik den er i dag.

Vennlig hilsen

Wiggo Andersen

[IPOA EIENDOM AS](#)

Mob: 990 95 237

Emne: "24/4987 Oppheve eldre reguleringsplaner"

Til: Postmottak Råde kommune <postmottak@rade.kommune.no>

Sendt: 19.03.2025 15:38:05

Fra: Solveig Haugan <solveig.borgebund.haugan@outlook.com>

You don't often get email from solveig.borgebund.haugan@outlook.com. [Learn why this is important](#)

Hei

Jeg viser til Komm.plan vedtatt 7/12-23 Gillingsrødvn. 22, Råde. Jeg viser videre til klage dat. 6.5. 2024 , arkivsystem 24/6062 hvor jeg enda ikke har fått svar på - har heller ikke fått noe avtale med saksbehandler - og vedkommende har heller ikke ringt tilbake når jeg har lagt igjen beskjed om dette.

Vedlegg 1.

Arealet 160: Brandalsmoen er ifølge Rådes kartbok: "På stedet er det gjort en rekke funn av Nøstvedthakker og andre stenalderredskaper som viser at det var bosetting her i Steinalderen. Det meste av eiendommen er nå regulert til boligtomter."

Se også fra s. 139 og utover i Rådes bygdebok nr. I.

Vedlegg 2 og 3.

De 3 tomtene som i sin tid ble skilt ut av eiendommen var opprinnelig arv fra foreldrene Osellie og Paul Gillingsrød til barna Jørgen Gillingsrød, Ragnhild Engseth og Robert Wiik.

Eieren av Gillingsrødvn. 22, Robert Wiik, solgte sin eiendom den 8.10.2021 til en utenlandsk kjøper. Den utenlandske kjøperen ønsker nå å selge det ubebygde jordarealet til 5 nye boligeiere.

Jeg ber om at området som nå står igjen ikke nedbygges med de 5 tomtene som det nå er planer om - viser til det som står anført i min klage av 6.5.2024. Hvorfor har det hittil vært et fredet areal - et LNF-område - og som nå er omregulert til å bygges ned ?

Både på Strømnesåsen og Missingen boområde er det tomter og leiligheter.

Råde kommune bør påse at dyrkbar mark ikke bygges ned. Gårdene rundt det arealet som er tenkt å bygge ned er: Bråthen, Rostad og Borgebund - og Brandaalen vis avis utkjøringen i Gillingsrødveien 22, 24 og 26. Trafikken mot Vannsjø i Gillingsrødveien er allerede alt for stor og også etter den tidligere utbyggingen av feltet fra Rønnaug Mathisens eiendom.

I Moss Avis fra 12. okt. 2024 er "Jordvern - en prioritet for fremtiden i Råde kommune". I den artikkelen er det anført: "At vi som folkevalgte ser

nøye på alle andre muligheter før vi vurderer å omdisponere matjord til ikke landbruksmessige formål. Det er vårt ansvar å sikre at jorda blir

brukt der den trengs mest - til matproduksjon. Jordvern handler ikke bare om her og nå, men om å sikre fremtiden. Vi må forvalte ressursene

våre på en måte som gir kommende generasjoner muligheten til å produsere mat i en stadig mer usikker verden.

Råde har et unikt utgangspunkt med sin høykvalitetsjord, og vi har ansvar for å beskytte denne verdien ! "

Vedlegg 4.

Jeg ber om at arealet ikke blir nedbygd og at det i stedet kan legges til rette for at det kan bli brukt til å dyrke mat.

Med hilsen

Solveig Borgebund Haugan

Kongevn. 13, 1640 Råde.

Medlem nr. 11439 Naturvernforbundet.

4 vedlegg.