



Sammendrag av innkomne innspill med kommunedirektørens kommentarer Høringsperiode 25.09.2025 – 23.10.2025

Innhold

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), 29.09.2025 (jnr 25/16559-5).....	2
Kommunedirektørens kommentarer	2
Statens vegvesen (SVV), 30.09.2025 (jnr 25/16559-6).....	2
Kommunedirektørens kommentarer	2
Markus Navestad, 08.10.2025 (jnr 25/16559-9)	2
Kommunedirektørens kommentarer	2
Bane NOR, 13.10.2025 (jnr 25/16559-10).....	3
Kommunedirektørens kommentarer	3
Mattilsynet, 15.10.2025 (jnr 25/16559-12).....	3
Kommunedirektørens kommentarer	3
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 20.10.2025 (jnr 25/16559-14)	3
Kommunedirektørens kommentarer	3
Statsforvalteren, 21.10.2025 (jnr 25/16559-15).....	4
Kommunedirektørens kommentarer	4
Østfold fylkeskommune (ØFK), 23.10.2025 (jnr 25/16559-16).....	4
Kommunedirektørens kommentarer	5

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), 29.09.2025 (jnr 25/16559-5)

DSB sender et generelt svar grunnet kapasitetsutfordringer. DSB henviser til at det er Statsforvalteren som har et overordnet ansvar for å ivareta samfunnssikkerhet i plansaker og samordne statlige innsigelser.

DSB har innsigelseskompetanse i saker som berører:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer (storulykkevirksomheter)
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet (inkludert tunneler og underjordiske anlegg)
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

DSB påpeker at dersom saken gjelder storulykkevirksomhet eller anlegg som omfattes av storulykkeforskriften, må høringen sendes DSB på nytt med tydelig angivelse.

Kommunedirektørens kommentarer

Det er gjennom planarbeidet ikke avdekket forhold som berører innsigelseskompetansen til DSB.

Statens vegvesen (SVV), 30.09.2025 (jnr 25/16559-6)

SVV påpeker at de er eier av eiendom, gnr. 2079/90 (innenfor reguleringsplan for Rv. 109 Storveien), og omfattes av endringene. Eiendommen er ubebygd og delvis regulert til friområde og boligformål. SVV påpeker at oppheving vil medføre at veglovens byggegrense på 50 meter vil gjelde i stedet for reguleringsplanens 30 meter. SVV kan ikke se at det har noen betydning for de selv som grunneier. Det er Østfold fylkeskommune som eier fv. 109, og som må behandle eventuelle dispensasjoner fra byggegrensen. Antallet slike saker kan øke som en konsekvens av utvidet byggegrenseavstand.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunen har gjennom sine analyser av hver enkelt reguleringsplan og bebyggelsesplan kommentert og gjort en vurdering av byggegrenser langs offentlig veg. Det er opplagt at ved å oppheve slike arealplaner vil det kunne medføre flere dispensasjonssøknader for tiltak langs offentlig veg. Kommunedirektøren har likevel vurdert det dithen at hensynet til å oppheve er tyngre enn å bevare arealplaner med byggegrenser langs offentlig veg.

Markus Navestad, 08.10.2025 (jnr 25/16559-9)

Navestad er eier av gnr. 1044 bnr. 7, og ønsker ikke at reguleringsplanen for eiendommen oppheves. Han uttrykker at det er ønskelig å regulere ett større område til utbygging i fremtiden, og ser det ikke som negativt at det ligger en eldre reguleringsplan der.

Kommunedirektørens kommentarer

Arealet det henvises til er ikke i kommuneplanens arealdel 2024 – 2036 avsatt til formål for boligutbygging, men avsatt til LNFR. En utbygging innenfor dette området vil dermed ikke være mulig å gjennomføre gjennom en reguleringsplan da nyeste plan vil gjelde ved motstrid. I dette tilfellet vil det være kommuneplanens arealdel som angir området til LNFR.

Bane NOR, 13.10.2025 (jnr 25/16559-10)

Østfoldbanens vestre linje har nasjonal betydning for person- og godstrafikk, og som utenlandsforbindelse. Banen bidrar til å knytte sammen store bo- og arbeidsmarkeder i Østfold, Akershus og Oslo.

Bane NOR som jernbanemyndighet har følgende merknader:

- Bane NOR ønsker å bevare fleksibilitet for drift, vedlikehold og utvikling av jernbanen. Foretrekker at områder regulert til baneformål beholdes, da reguleringsplan gir større fleksibilitet enn overordnet plan. Vi viser her til SAK10 § 4-3, andre ledd, bokstav b). Ber kommunen vurdere konsekvenser av oppheving for jernbanen før høring og offentlig ettersyn.
- Foreløpige merknader til eiendommer berørt av reguleringsplaner:
 - Rv. 109 – Storveien (1980): Flere eiendommer berørt; vurdering til Bane NOR er at kommuneplanens arealdel gir tydeligere ivaretagelse av jernbanen.
 - Østre Linje–Torggate (1971): Ingen negative konsekvenser forventes.
 - Fritznerbakken (1975): Små deler berører jernbane; erstattes av kommunedelplaner.
 - Bede/Navestad: Oppheving vurderes ikke å ha negative konsekvenser.

Henviser til Bane NORs veileder om nasjonale jernbaneinteresser og teknisk regelverk.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har synliggjort konsekvenser og/eller interesser knyttet til jernbanen i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren har ikke funnet eventuelle negative konsekvenser for oppheving av reguleringsplaner/bebyggelsesplaner som omfattes av jernbaneinteresser.

Mattilsynet, 15.10.2025 (jnr 25/16559-12)

Mattilsynet uttaler seg som sektormyndighet for drikkevann, plantehelse, fiskehelse og dyrevelferd. Vurderer at planarbeidet ikke er i konflikt med deres fagområder og har ingen innvendinger mot oppheving av reguleringsplanene.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har ingen kommentarer.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 20.10.2025 (jnr 25/16559-14)

NVE er nasjonal sektormyndighet med ansvar for flom-, erosjons- og skredfare, vassdrag, grunnvann og energianlegg. De har følgende merknader:

- Det er positivt at kommunen vurderer oppheving av utdaterte planer.
- Kommunen må vurdere konsekvenser innenfor fareområder for kvikkleireskred og flom.
- NVE henviser til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 kap. 7 om sikkerhet mot naturfare.
- Det er viktig at ROS-analyse og kartlegging ivaretas i kommuneplanprosessen.

Kommunedirektørens kommentarer

Det er gjennom planarbeidet ikke avdekket forhold som tilsier at hensyn tilknyttet NVE's interesseområde blir forverret ved å oppheve disse reguleringsplanene. Hensynet ivaretas gjennom bestemmelser i kommuneplanens arealdel, sentrumsplanen og byggesaksreglene.

Statsforvalteren, 21.10.2025 (jnr 25/16559-15)

Statsforvalteren støtter kommunens arbeid med å rydde i gamle reguleringsplaner. Det kommer frem av *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027* at oppdaterte planer er nødvendig for å få til en bærekraftig samfunns- og arealutvikling og for å gjennomføre lokal, regional og nasjonal politikk.

I de tilfeller hvor eksisterende reguleringsplaner fjernes og byggetiltak skal styres av kommuneplanens arealdel eller kommunedelplaner, mener vi det er behov for en tydeliggjøring av virkningene av å oppheve disse reguleringsplanene. Dette er viktig både av hensyn til en del felles samfunnsverdier, men også for at berørte grunneiere skal kunne forstå hva en opphevelse vil innebære, ikke bare på sin eiendom, men også på naboens eiendom. Oppheving kan innebære at en del detaljer og bestemmelser ikke lenger vil gjelde, og gi utilsiktede virkninger, ev. krav om dispensasjonsbehandling.

Arealplaner styrer utbyggingstiltak, men kan også sikre miljø- og samfunnsverdier. Vi ser det for eksempel som viktig å sikre eksisterende regulerte lekearealer/friområder og naturområder/grønnstruktur. En del reguleringsplaner har regulert inn slike arealer, men vi har av kapasitetshensyn ikke kunnet undersøke hvorvidt dette gjelder de varslede reguleringsplanene. Videre er vi usikre på om slike arealer i så fall er tilstrekkelig sikret i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplaner. Vi ber om at det kommenteres spesifikt om den enkelte reguleringsplan berører slike arealer når de sendes på høring, og om og hvordan dette eventuelt ivaretas i overordnet arealplan. Vi viser i den forbindelse også til de nye føringene i Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet og Statlige planretningslinjer for klima og energi, og til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Dersom det foreslås oppheving av reguleringsplaner som sikrer naturmangfold og dette ikke ivaretas tilstrekkelig av overordnet arealplan, mener vi det krever en vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12.

Kommunedirektørens kommentarer

Virkningene av å oppheve regulering- og bebyggelsesplanene er vurdert i planbeskrivelsen. Det er i hovedsak vurdert opp mot sentrumsplanen og kommuneplanens arealdel. Hensynet for å oppheve planene har stilt sterkere enn å bevare da de er kompliserte og utdaterte å bygge ut etter i mange tilfeller. I enkelte tilfeller vil også overordnet plan ha strengere vern og sikring enn reguleringsplanene har.

Østfold fylkeskommune (ØFK), 23.10.2025 (jnr 25/16559-16)

Fylkeskommunen er regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, kulturminnevern, miljøhensyn og vannforskriften. ØFK støtter generelt oppheving av utdaterte reguleringsplaner, men ber om nærmere vurdering av følgende planer og temaer:

- Plan-ID 28003 Bede/Navestad: Undersøk om KPA ivaretar parkeringsbestemmelser for industri utenfor byområdet tilstrekkelig.
- Plan-ID 24005 Lettbetong I – Hafslundsøy: Kulturminnefaglig bekymring; gjeldende bestemmelser anses relevante for helhetlig utvikling.
- Plan-ID 26006 Østre linje – Torggata: Kulturminnefaglig bekymring; gjeldende bestemmelser bør vurderes opp mot KPA.
- Byggegrenser langs fylkesveier: Oppheving medfører at veglovens byggegrense (50 m) blir gjeldende, noe som kan gi flere byggegrensesaker.

- Påpeker at noen planer ikke er digitalt tilgjengelige og at antallet planer som oppheves trolig er 24, ikke 25.
- Ber kommunen vurdere privatrettslige problemstillinger og konsekvenser for kulturmiljø.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren viser til sine kommentarer til Statsforvalteren. Utover dette har kommunedirektøren følgende kommentarer til de enkelte planer som er fremhevet fra ØFK:

- Plan-ID 28003 Bede/Navestad
Parkering for industri vil løses for hver enkelt sakstilfelle hvis det skulle bli behov for det etter at reguleringsplanen er opphevet. For større endringssaker vil krav om ny regulering fort blir aktuelt, og parkeringsdekning må vurderes på nytt.
- Plan-ID 24005 Lettbetong I – Hafslundsøy
Mangelen på utnyttelsesgrad, samt få og lite utfyllende planbestemmelser gjør det vanskelig å tolke reguleringsplanen. I tillegg uthuler planendringen det arkitektoniske særpreget i området. Det er gjennom KPA sikret et bestemmelsesområde for kulturmiljø (27) som sikrer at området bevares slik det er i dag: Nybygg, deling av eiendom, og påbygg, tillates ikke. Tilbygg, garasjer, uthus o.l. skal ha flatt tak og ikke mer enn én etasje.
- Plan-ID 26006 Østre linje – Torggata
Overordnet plan sikrer viktige hensyn til kulturminner og estetikk for området gjennom bestemmelsesområde for kulturmiljø (28): *«Deling av eiendom tillates ikke. Nybygg, tilbygg, påbygg, garasjer o.l. som ikke tilpasser seg hovedform, skala, materialbruk og bebyggelsesstruktur, tillates ikke. Der eksisterende bebyggelse er plassert tilbaketrunket fra fortau/vei, skal dette følges. Området må bevare sitt grønne preg. Hus tegnet med utgangspunkt i Arnstein Arnebergs ferdighuskatalog skal beholde sitt arkitektoniske uttrykk».*

Kommunedirektøren har vektlagt at planer utarbeidet etter gammel lov burde vurderes opphevet. For Lettbetong 1 – Hafslundsøy og Østre linje – Torggata har man kommet til det at de viktigste hensynene er ivaretatt i KPA. Kommunedirektøren har dermed ikke funnet grunnlag til å la være å oppheve noen av disse reguleringsplanene.