

VÅLER KOMMUNE
Kjosveien 1
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Vår ref.: 2026/8711-9

Deres ref.:2026/4919

Dato: 24.06.2026

Innspill - Varsel om oppstart av planvask i Våler kommune

Østfold fylkeskommune viser til oversendelse datert 01.06.2026 med frist for uttalelse 3 uker. Vi har fått utsatt frist til 24. juni 2026.

I henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-8, 12-14 og 11-12 varsles det oppstart av planvask i Våler kommune, herunder reguleringsplanarbeid for endring eller oppheving av eldre reguleringsplaner og deler av kommuneplanens arealdel.

Varsel om oppstart omfatter fem eldre reguleringsplaner:

- Detaljregulering for Nordby - Plan-ID 37
- Detaljregulering for Gylderollen Boligfelt 16/1 - Plan-ID 40
- Detaljregulering for Sæby - Plan-ID 41
- Detaljregulering for Hjulstad gnr. 104 bnr. 5 Svinndal - Plan-ID 42
- Detaljregulering for Sæbyvannet I - Plan-ID 45

I tillegg omfattes 8 grender; Nordby, Østenrød, Sukke, Bjerkelia, Bjerkedal, Tveter, Kure og Eng avsatt i kommuneplanens arealdel. Varselet omfatter også flere områder i kommuneplanens arealdel hvor ulike utbyggingsformål, også sentralt, er i konflikt med dyrka mark og myr, i tillegg til områder avsatt til parkering.

Våler kommune viser til at arbeidet med planvask ble omtalt i forbindelse med planprogram og oppstart av arbeidet med rullering av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

Fylkeskommunens rolle

Østfold fylkeskommune skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Vi har vurdere planarbeidet som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern, forvalter av miljøvern hensyn og utøvende myndighet etter vannforskriften.

Fylkeskommunen har i tillegg en veilederrolle, og ønsker å bidra til gode prosjekter som styrker og ivaretar viktige hensyn til blant annet by- og stedsutvikling, kulturminner, bo- og oppvekstvilkår samt naturmangfold i tråd med blant annet bærekraftsmålene i FN17.

REGI 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

Nedenunder gis det generelle råd og konkrete veiledning og råd knyttet til de ulike planene og delområdene i kommuneplanen. Uttalelsen tar utgangspunkt i plan- og bygningsloven og gjeldende systemveiledere:

- Veileder om kommuneplanens arealdel [Kommuneplanens arealdel - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/no/tema/kommuneplan/kommuneplanens-arealdel/id2544444)
- Veileder om reguleringsplan [Reguleringsplan - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/no/tema/kommuneplan/reguleringsplan/id2544444)

Vi viser også til «Grunnlag for veileder om revisjon av kommunale arealplaner» [Grunnlag for veileder om revisjon av kommunale arealplaner - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/no/tema/kommuneplan/grunnlag-for-veileder-om-revisjon-av-kommunale-arealplaner/id2544444). Fylkesplanen for Østfold ligger til grunn for vår uttalelse, og fylkesplanen sammen med andre regionale planer ligger på vår hjemmeside [Regionale planer - Østfold fylkeskommune](https://www.ostfold.kommune.no/regionale-planer).

Til varsel om oppstart av planvask har vi følgende merknader:

Slik vi forstår varselet så gjelder planvasken endringer av både deler av gjeldende kommuneplans arealdel men også endring eller oppheving av reguleringsplaner. Vi ber om at dette klart fremgår i den videre prosessen for de ulike områdene. Vi ber om at de ulike plannivåene sees i sammenheng, og primært bør områdene tilbakeføres til LNF for å ivareta nasjonale hensyn. Kommunen må også vurdere om oppheving eller endring av planer og formål fører til behov for vesentlige dispensasjoner. Da vil endring av gjeldende planer være mer hensiktsmessig og forutsigbart.

Våler kommune har en arealreserve med utbygde tomtereserver. [Arealregnskap for Akershus, Buskerud og Østfold fylker](https://www.ostfold.kommune.no/arealregnskap) gir et oppdatert kunnskapsgrunnlag om naturområder og naturverdier, jordvern, karbonrike arealer, samfunnsrisiko og arealreserver. I planvaskarbeidet kan arealregnskapet brukes til å identifisere eldre reguleringsplaner og utbyggingsområder som er i konflikt med dagens nasjonale og regionale mål for klima, natur og arealforvaltning, og dermed bidra til mer kunnskapsbaserte vurderinger av hvilke planer som bør videreføres, endres eller oppheves.

I planprogrammet ved varsel om oppstart av planarbeid for kommuneplanens samfunnsdel og arealdel er det redegjort for at det vil bli foretatt en planvask for å vurdere om kommunens gjeldende planer fortsatt er aktuelle, relevante og i samsvar med dagens behov og overordnede mål. Hensikten med planvask er som kommunen skrev, å rydde opp i planverket – fjerne utdaterte eller overlappende planer, samordne tema og oppdatere plangrunnlaget. I vårt innspill datert 26.01.2026 skrev vi blant annet at: *«Det må gjøres en grundig vurdering av behovet for å endre eller oppheve utdaterte reguleringsplaner, slik at det sikres god samordning mellom gjeldende reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel. Kommunen må tørre å ta tydelige valg – også når disse kan være upopulære. Dersom oppheving av reguleringsplaner skal inngå i arealdelen, er det viktig at dette framgår klart, sammen med hvilke hensyn som bortfaller dersom en plan oppheves. Det bør også beskrives hvilke avbøtende tiltak som eventuelt kan benyttes, for eksempel bestemmelsesområder eller hensynssoner.»*

Prosesskrav

Temaet planvask inngikk i varsel om oppstart av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, og ble beskrevet i planprogrammet.

Ved planvask med flere planer samtidig:

Hvis dette er en samlet, strategisk gjennomgang med prinsipielle endringer og /eller oppheving, kan det tolkes som:

- o større revisjon → planprogram anbefales/kreves

Hvis det er:

- o opprydding / oppheving / mindre justeringer
 - o behandlet som enkeltsaker
- ikke krav om planprogram

Kommunen kan typisk bruke forenklet prosess når planen:

- ikke er gjennomført eller er utdatert
- ligger i strid med overordnet plan (kommuneplan)
- ikke har opparbeidede rettigheter/interesser av betydning
- ikke berører:
 - o viktige naturverdier
 - o jordvern
 - o kulturminner
 - o eksisterende utbygging/interesser

Det kan være ulike krav knytte til om det er en opprydding i utgåtte/erstattede arealplaner eller om det er gjeldende planer som er gjennomført/delvis gjennomført eller ikke gjennomført.

For så vidt gjelder reguleringsplannivået, er vi samtidig innforstått med at lovgivningen i liten grad legger opp til å samordne vedtakelse av ny reguleringsplan og oppheving av eldre arealplan. Vi ser også at dersom deler av reguleringsplaner skal beholdes, mens andre deler endres eller oppheves, må dette klart framgå slik at det er mulig å spesielt vurdere alle hensyn og samtidig forventninger i området.

Kommunen bør sikre at prosessen er korrekt for at vedtaket i hver enkelt plan skal bli gyldig. Dersom kommunen ved varsel om oppstart ikke har oversikt over om planen skal oppheves eller erstattes, er det også krevende å gi råd om hvilken prosess som er påkrevet. Ved å sikre gyldig vedtak, ligger det til rette for en raskere prosess uten påfølgende klagebehandling av mulig saksbehandlingsfeil.

KDDs [Utkast til sluttrapport](#) viser et eksempel på vurderingsskjema (for ikke gjennomførte arealplaner) på side 47, som grunnlag for vurdering av hver enkelt arealplan eller planområde. Tilsvarende bør gjøres for planer i andre kategorier. Vi ser behovet for å få ferdigstilt veilederen staten har igangsatt, og hvor det i grunnlaget også pekes på behov for forenklinger i lovverket for effektiv oppheving/endring av reguleringsplaner.

Virkning av planvask

Siden det ikke klart framgår om det gjelder oppheving av reguleringsplanene, eller endring av kommuneplanens arealdel, eller en kombinasjon, er det vanskelig å gi innspill til hvilke planer

som bør gjelde, foran andre. Det må klart framgå hvilke planer som eventuelt skal gjelde, dersom det kan være tvil, og spesifisere eventuelle unntak.

Det er flere steder i kommunen med samme navn. Vi ber om at alle planområder, grender og områder som spesielt er nevnt, tydelig framgår av kart ved offentlig ettersyn.

Om forutsigbarhet for berørte, rettighetshavere og investorer og myndigheter.

Planmaterialet må redegjøre for virkningene av endring eller oppheving av reguleringsplaner, og kommunen må vurdere hensynet til forutsigbarhet for berørte parter. Dersom et område regulert til bolig oppheves og i stedet omfattes av kommuneplanens arealdel med formålet bebyggelse og anlegg, må det beskrives hvilke konsekvenser dette får. Formålet åpner for flere underformål, og det bør redegjøres for hvordan dette kan påvirke framtidig byggesaksbehandling. Dette er nødvendig for at berørte grunneiere, naboer og andre interesser skal kunne forstå konsekvensene av planendringene ved offentlig ettersyn. Når reguleringsplanens detaljerte rammer for blant annet formål, byggehøyder og utnyttelsesgrad bortfaller, setter kommunen mange av de regulerte eiendommene «i spill igjen». Dermed kan arealer som tidligere var avklart gjennom regulering, på nytt bli gjenstand for endrede vurderinger og disponeringer. Siden kommuneplan og kommunedelplan ikke kan påklages etter vedtak, bør kommunen særlig vurdere om endringene ivaretar hensynet til rettssikkerhet og forutsigbarhet, både for eksisterende innbyggere og næringsaktører, og for framtidige etableringer og investeringer i kommunen.

Utbyggingspotensiale jf. andre hensyn

De aktuelle planområdene og grendene har ulik karakter, bebyggelsesstruktur og grad av utbygging. Mens Gylderkollen og Hjulstad framstår som ubebygde ut fra ortofoto, er deler av områdene Nordby, Sæby og Sæbyvannet allerede bebygde.

Siden reguleringsplanene ble vedtatt (i hovedsak 2007–2009), er hensynet til dyrka mark, naturmangfold og klima styrket betydelig. Områdene bør derfor vurderes opp mot disse hensynene, samt eventuelle verneinteresser. Flere av områdene berører også flom- og skredfare, høyspenningsanlegg eller støysoner.

Enkelte planer, særlig deler av Nordby, Sæby og Sæbyvannet, åpner for konsentrert småhusbebyggelse og dermed mer arealeffektiv boligbygging. Dette bør vurderes opp mot kommunens øvrige fortetningsmuligheter. Dersom planene oppheves, kan det bli vanskelig å erstatte områder med tilsvarende potensial for høyere utnyttelse og større boligvariasjon. Gylderkollen legger derimot til rette for store eneboligtomter på opptil 1,5 dekar, noe som gir et høyere arealforbruk. Planene bør også vurderes opp mot parkeringskrav. Eksempelvis framstår kravet om inntil fire parkeringsplasser per bolig med sekundærleilighet på Hjulstad som høyt, og vi mener parkeringskravene bør holdes på et lavt nivå.

Reguleringsplanen for Hjulstad krever at en bekk legges i rør. Dersom planen oppheves, bortfaller også dette kravet. Åpne bekker bidrar til bedre overvannshåndtering, naturmangfold, vannkvalitet og landskapskvaliteter.

For Nordby viser reguleringsplanen en framtidig vegforbindelse mot vest. Kommunen bør redegjøre for hvilke konsekvenser en opphevelse av reguleringsplanen vil få også for slike formål, og ikke bare for utbyggingsområdene.

I den nordlige delen av Sæby er det avsatt areal til tjenesteyting. Behovet for dette formålet bør vurderes i et helhetlig kommuneperspektiv.

Grendene som omfattes av planvasken har ulike kvaliteter og utfordringer, fra skogområder til verdifulle jordbrukslandskap. Tidligere vurderinger bør derfor sees i sammenheng med ny kunnskap og oppdaterte hensyn til natur, jordvern, klima og vern, slik at konsekvensene for de enkelte delområdene blir tydelige. Selv om flere områder vurderes spesielt med tanke på dyrka mark og natur, berører enkelte også viktige kulturminner.

Automatisk fredete kulturminner

Noen av planene som nå skal gjennomgåas omfatter også automatisk fredete kulturminner. Det er viktig at disse ivaretas også gjennom og etter planvasken.

Grender i kommuneplanens arealdel:

- Sukke: Her er en gravhaug, Askeladden id 9800. Denne ser ikke ut til å ha vært kontrollert siden 1969, og må måles inn på nytt før det eventuelt skal lages mer detaljerte planer for området.
- Bjerkelia: Et gravfelt med Askeladden id 29202 er delvis innenfor området. Feltet ser ikke ut til å ha vært kontrollert siden 1968, og må måles inn på nytt før det eventuelt skal lages mer detaljerte planer for området.

Formål i kommuneplanens arealdel

- Formål offentlig og privat tjenesteyting ved Svinndal kirkegård: Vi minner om at dagens kirke står på et middelaldersk kirkested (Askeladden id 146548) som er automatisk fredet. En planvask må ivareta hensynet til det middelalderske kirkestedet.

Samferdsel

To av planene som er foreslått endret eller opphevet, omfatter deler av fylkesveinettet:

- Detaljregulering for Nordby, plan ID 37, vedtatt 09.10.2008.
Planområdet omfatter en strekning av fv. 115, hvor det er regulert areal for etablering av busslommer ved eksisterende stoppesteder for bussen. Vi ber om at regulerte arealer til busslommer opprettholdes, selv om arealer avsatt til bebyggelse oppheves. Dette av hensyn til eksisterende bebyggelses behov, sikring av arealene og en mulig fremtidig etablering av busslommer.
- Detaljregulering for Sæby (plan ID 41), vedtatt 03.09.2009.
Ifølge plankart tilgjengelig på kommunekart.no er det regulert fotgjengerfelt over fylkesveien i form av juridisk linje. Fartsgrensen på aktuell strekning er 60 km/t. Ved slike fartsnivåer anbefales det normalt ikke å etablere fotgjengerfelt. Et tilrettelagt kryssingsted kan imidlertid være aktuelt. Det er derfor hensiktsmessig å opprettholde

arealene avsatt til G/S3, samtidig som den juridiske linjen for fotgjengerfelt oppheves. Mer informasjon om trafiksikkerhet og kryssingsteder finnes her:

<https://www.tiltak.no/b-endre-transportmiddelfordeling/b-4-tilrettelegging-gange/b-4-2/>.

Ved oppheving av disse planene vil byggegrensebestemmelsene fastsatt i vegloven gjelde for de aktuelle områdene. Bebyggelsesformålene i planene ligger imidlertid i større avstand fra veien enn det som følger av veglovens byggegrenser. Det vurderes derfor at oppheving av planene ikke vil påvirke byggegrensebestemmelsene mot veien i vesentlig grad.

I kommuneplanens arealdel skal det blant annet vurderes arealer avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting som er i konflikt med dyrket mark ved Våler kirke. I nærheten av dette området planlegges etablering av ny bru for Kirkebrua, og prosjektet er under arbeid. Det er behov for areal til midlertidig anlegg, og vi ber derfor om at endret arealformål i dette området drøftes konkret med oss, for å avklare om tiltaket kan bli berørt i forbindelse med etableringen av ny Kirkebru.

Barn og unge samt folkehelse

Reguleringsplanene som inngår i planvasken har ulikt detaljeringsnivå. I Nordby og Gylderkollen er grøntområder, lekearealer og friområder også ivaretatt i kommuneplanens arealdel. For andre delområder er kommuneplanens arealdel ikke like detaljert, de viser kun arealer for utbygging. Kommunen bør derfor vurdere hvordan hensynet til barn og unge skal videreføres dersom reguleringsplanene oppheves, særlig der deler av områdene er utbygd eller hvor leke- og friområder har betydning for eksisterende boligområder.

I de områdene der det er foretatt noe utbygging til bolig, mener vi det er uheldig dersom lekearealer ikke. Dette gjelder blant annet Sæbyvannet, hvor KS2 er utbygd. Kommunen bør vurdere dette særskilt. Vi viser til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, [Barn og unges interesser i planleggingen - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/no/tema/barn-og-unge/planlegging), som slår fast at ved omdisponering av arealer avsatt til eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning dersom dagens eller framtidige behov ikke lenger ivaretas.

Flere av områdene omfatter også stier som kan ha betydning for lek, opphold og fysisk aktivitet. Dersom områdene fortsatt skal ha utbyggingsformål, ber vi om at stienes funksjon og verdi synliggjøres i vurderingene.

Nye regionale planer

De nye regionale planene var forventet sluttbehandlet i Fylkestinget 18. juni, men ikke vedtatt, og dermed gjelder fortsatt [fylkesplan-for-ostfold-mot-2050.pdf](#).

De regionale planene for Østfold er fylkets øverste strategiske plan. Planene gir føringer for hele østfoldsamfunnet, og er avhengig av innsats og medvirkning fra en rekke samfunnsaktører for å nå sine mål. Vi viser også til nytt kartgrunnlag for Østfold: [Arealregnskap for Akershus, Buskerud og Østfold fylker](#)

Oppsummering

Østfold fylkeskommune støtter arbeidet med planvask som et verktøy for å redusere eller fjerne utbyggingsformål som ikke lenger er i tråd med dagens kunnskapsgrunnlag om naturverdier, jordvern og andre samfunnshensyn.

Det framgår imidlertid ikke hvordan arbeidet skal videreføres, herunder om endringer skal behandles gjennom forenklet eller ordinær planprosess, eller som del av kommuneplanarbeidet. Vi ber om at videre prosess beskrives tydelig, og at det legges opp til god medvirkning. Særlig bør hensynet til barn og unge ivaretas, ettersom flere reguleringsplanområder inneholder sikrede leke- og friområder. Dersom planvask gjennomføres før revisjon av kommuneplanens arealdel, bør kommunen vurdere om dette innebærer at avklaringer som naturlig hører hjemme i kommuneplanprosessen, blir forskuttet.

Vi ber om at våre innspill tas med i det videre arbeidet, siden regionale hensyn spesielt til fylkesvei og arkeologiske kulturminner kan bli berørt. Vi ber om at planvasken ses i sammenheng med pågående kommuneplanprosesser. Selv om planvask er i tråd med nasjonale forventninger, kan viktig arealbruk og regulerte/forventede kvaliteter gå tapt dersom reguleringsplaner oppheves. Kommuneplanens arealdel har et vesentlig lavere detaljeringsnivå enn reguleringsplanene.

Flere av planområdene inneholder regulerte grøntområder, friområder og lekearealer som kan miste sitt planmessige vern. Vi ber derfor kommunen vurdere hvordan slike kvaliteter kan videreføres.

Endringer bør framgå tydelig av oversiktskart, delområdekart og planbeskrivelser. Vi savner også muligheten til å vise reguleringsplanene med gjennomsiktighet i kartløsningen.

Vi ber kommunen ta kontakt dersom det er spørsmål til våre innspill.

Vennlig hilsen

Inger Kolseth
Seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent
Medsaksbehandlere:
Kulturarv- arkeologi: Sigrid Mannsåker Gundersen
Samferdsel: Maria Estela Garcia Novo

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS
STATENS VEGVESEN

Fra: Anders[anders@tonholt.no]

Mottatt: 22.06.2026 11:57:34

Til: Postmottak[postmottak@valer.kommune.no]

Kopi: Per Brynildsen[per@asfaltremix.no]; jørn@asfaltremix.no[jørn@asfaltremix.no];

Tittel: Vs: Innspill til planvask – Plan-ID 42 Hjulstad gnr.104 bnr.5, Svinndal (Fjellvn.12, 14, 16 og 18) – 4 eneboliger/lekeplass

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

Til Våler kommune

postmottak@valerkommune.no

Innspill til planvask – Plan-ID 42 Hjulstad gnr.104 bnr.5, Svinndal (Fjellvn.12, 14, 16 og 18) – 4 eneboliger/lekeplass

Vi viser til varsel om oppstart av planvask datert 01.06.2026, hvor Plan-ID 42, hvor Hjulstad gnr. 104 bnr. 5 er oppført blant reguleringsplanene som vurderes for endring eller oppheving.

Som eier av eiendommen ønsker vi med dette å gi innspill til det videre arbeidet, og ber om at gjeldende reguleringsplan opprettholdes.

Vi har forståelse for kommunens arbeid med å gjennomgå eldre arealplaner for å sikre at disse er i samsvar med oppdatert kunnskap, gjeldende regelverk og overordnede samfunnshensyn. Etter vår vurdering er imidlertid Plan-ID 42 et eksempel på en reguleringsplan som fortsatt er relevant, gjennomførbar og godt tilpasset dagens behov.

Planen omfatter kun et begrenset areal som er regulert til fire eneboligtomter med tilhørende felles lekeplass. Utbyggingen er av moderat omfang og harmonerer godt med eksisterende bebyggelse i området.

Eiendommen ligger som en naturlig videreføring av boligområdet langs Fjellveien i Svinndal, og kan nærmest betraktes som en mindre fortetting innenfor et allerede etablert boligområde. Området fremstår derfor ikke som et nytt utbyggingsområde, men som en naturlig avrunding av eksisterende bebyggelse.

Det er etablert nødvendig infrastruktur i form av vei, vann og avløp i umiddelbar nærhet av eiendommen, og det er inngått avtale med Knut Bjerke AS om påkobling til dette. Gjennomføring av reguleringsplanen vil derfor ikke kreve større tekniske inngrep eller omfattende offentlige investeringer.

Så langt vi kjenner til foreligger det heller ingen konflikter med dyrka mark, myr, registrerte naturverdier eller andre viktige miljø- og samfunnshensyn. Eiendommen er ikke kjent å berøre forhold som normalt begrunner oppheving av eldre arealplaner gjennom planvask.

At planen ennå ikke er realisert skyldes i hovedsak markedsmessige forhold. Dette innebærer imidlertid ikke at planen er utdatert eller mangler gjennomføringspotensial. Det arbeides med å realisere prosjektet, og det er løpende dialog med investor- og entreprenørmiljøer om samarbeid om gjennomføring av prosjektet i den form den nå foreligger. I tillegg har vi samtaler direkte med potensielle sluttbrukere.

Eiendommen ble kjøpt for få år siden til en pris som reflekterte dens status som regulert og utbyggbar boligeiendom. Kjøpet ble foretatt i tillit til at den vedtatte reguleringsplanen fortsatt skulle kunne realiseres. En opphevelse av reguleringen vil derfor få betydelige konsekvenser for eiendommens verdi og utviklingsmuligheter.

Det er også verdt å merke seg at reguleringsplanen allerede er fulgt opp gjennom oppmåling og fradeling av de fire boligtomtene. Tomtene er etablert som egne bruksnummer og det er tildelt offisielle adresser. Dette viser at planen ikke kun representerer et urealisert framtidig prosjekt, men at gjennomføringen allerede har kommet et stykke på vei gjennom de formelle prosessene som er gjennomført gjennom kommunen:

1 Internvei/lek **gnr.104 bnr.5**

2 Eneboligtomt **gnr.104 bnr.86 Fjellveien 18 - 830 m2**

3 Eneboligtomt **gnr.104 bnr.87 Fjellveien 16 - 751 m2**

4 Eneboligtomt **gnr.104 bnr.88 Fjellveien 14 - 731 m2**

5 Eneboligtomt **gnr.104 bnr.89 Fjellveien 12 - 839 m2**

Dagens regulering representerer, etter vårt syn, en balansert og stedstilpasset løsning som harmonerer godt med eksisterende bebyggelse og karakteren til Svinndal.

Planen bidrar samtidig til å opprettholde et viktig tilbud av eneboliger i kommunen. I en tid hvor mange unge familier opplever at boligmarkedet er krevende, representerer denne typen tomter en realistisk mulighet til å etablere seg i egen enebolig. Boligprisene i området gjør at Svinndal fortsatt kan tilby en boligtype som mange etterspør, men som det flere andre steder blir stadig vanskeligere å realisere.

De fire planlagte eneboligene vil kunne bidra til bosetting og tilflytting til lokalsamfunnet uten at dette medfører vesentlige inngrep eller endringer i områdets karakter. Etter vår vurdering er det viktig at kommunen fortsatt har tilgjengelige og gjennomførbare prosjekter som kan møte etterspørselen etter tradisjonelle eneboliger.

Vi ønsker også å understreke at vi er positive til dialog med kommunen dersom det er behov for å oppdatere eller justere deler av reguleringsplanen for å tilpasse den til dagens regelverk eller planfaglige krav. Etter vårt syn vil eventuelle nødvendige oppdateringer være en langt mer hensiktsmessig løsning enn å oppheve reguleringen.

Samlet sett mener vi at Plan-ID 42 representerer et arealmessig lite, oversiktlig og gjennomførbart boligprosjekt. Området er regulert for kun 4 eneboliger, ligger som en naturlig videreføring av eksisterende boligbebyggelse med kort vei til skole og barnehage, og berører ikke kjente natur-, jordvern- eller samfunnssikkerhetshensyn. Reguleringen er dessuten fulgt opp gjennom oppmåling, opprettelse av egne bruksnummer og tildeling av adresser til de planlagte tomtene. Etter vårt syn fremstår planen derfor som både aktuell og realiserbar, og ikke som en regulering som bør oppheves gjennom planvask.

Med vennlig hilsen
Anders Tonholt
+47 930 02 634
anders@tonholt.no

for

Pepita Eiendom AS
ved Per Erik Brynildsen
+47 950 88 661
per@asfaltremix.no

Våler kommune
Herredshuset
Kjosveien 1
1592 Våler

Innspill til planvask i Våler kommune – Gylderkollen Boligfelt 16-1

Viser til *Varsel om oppstart av planvask i Våler kommune* datert 01.06.2026. I varselet er Plan-ID40- Detaljeregulering for Gylderkollen Boligfelt 16-1 blant planer som eventuelt vurderes for endring eller oppheving.

Som grunneier av området hvor Gylderkollen Boligfelt ligger, gnr. 16 brn.1 gården Gylder Søndre, ønsker vi å utvikle dette boligfeltet. Vi er fra styringspolitisk hold ved ordfører blitt forsikret om at boligområdet ikke vil bli fjernet fra arealplanen.

Ut fra *Varsel om oppstart av planvask i Våler kommune* er boligfeltet ikke i kategoriene eller innen formålene for planvasken.

Dersom Våler kommune skal være en levende kommune må folk bo også utenfor de tre sentrene i kommunen Kirkebygden, Våk og Svinndal sentrum.

Gylderkollen Boligfelt består av åtte boligtomter. Årsaken til at feltet ikke allerede er utbygd var Våler vannverk som på oppstartstidspunktet for utbyggingen ikke kunne levere vann med tilstrekkelig trykk i området Gylder/Kasper mottak. Utbygger HS-bygg i samarbeid med Boligpartner, gikk så konkurs. Vi er nå i gang med utvikling av området på nytt.

Gylderkollen Boligfelt har en svært gunstig plassering mht. kommende industrisatsing på Gylderåsen og nåværende industriområder Kjesebotn. Det er kort vei til jernbane, Sonsveien stasjon (7km) og E6. Kort avstand til offentlig kommunikasjon og arbeid er positivt mht klimaavtrykket.

Det er allerede bebyggelse i området rundt Kasper Mottak, det gamle Nike-batteriet, og boligfeltet vil være en naturlig utvidelse av dette. Boligområdet ligger slik til at det ikke kommer i konflikt med naturvern, friluftsinnteresser eller jordbruksarealer. Da reguleringsplanarbeidet ble gjennomført var det heller ingen innsigelser som hindret utbyggingen.

Boligfeltet ligger nær til kommunal vannledning som nå har tilstrekkelig vann og vanntrykk etter oppgradering av vanntilgangen til kommunen, og nær til renseanlegg med ledig kapasitet for boligene. Det er SR-stables som har et renseanlegg som per nå ikke får utnyttet sin kapasitet. De ser behovet for å utnytte dette renseanlegget bedre.

Det er verd å merke seg at dette boligfeltet ikke har avrenning til Vannsjø, og slik ikke vil påvirke vannkvaliteten i Vannsjø.

Behovet for tilrettelegging for en levende Våler kommune er stort. En kommune som kun tillater bebyggelse i eller i sammenheng med de tre sentra vil raskt bli en kommune uten levende

bygder. Vi er avhengig av at det bor folk utenfor de etablerte sentrene. Per nå, om dagens administrative beslutninger fortsetter, vil det ikke bli ny bebyggelse i store deler av kommunen.

Vi er avhengig av å ha grender i kommunen vår for å få en levende kommune. Det er ikke tilstrekkelig at gårdstun blir skilt ut når gårder kjøpes opp og blir til større driftsenheter. Det gir ikke flere boliger på bygdene. Våler kommune må tilrettelegge for at folk kan få mulighet til ulike typer bomiljøer. Det er en styrke og mulighet vi fortsatt har og som bør utnyttes. Derfor må ikke grender og nye boligfelt som ikke er i konflikt med landbruksinteresser fjernes fra arealplaner.

Oppsummering

- Gylderkollen Boligfelt 16-1 er viktig for den framtidige bostrukturen i kommunen.
- Feltet ligger nær nåværende og framtidige industri og næringsområder.
- Det er kort vei til jernbanestasjon og E-6 (7km), noe som gjør området attraktivt.
- Det er tilgang til vann og kloakk nær boligfeltet.
- Boligfeltet er ikke i konflikt med naturverninteresser, turområder eller landbruk
- Området Gylder, inkludert nevnte boligfelt har ikke avrenning til Vannsjø og påvirker ikke vannkvaliteten i innsjøen.
- Det var ingen innsigelser som førte til forsinkelser i reguleringsplanarbeidet da dette ble gjennomført
- Det er ingen av formålene i kommuneplanens arealdel som omfattes av planvasken som berører Gylderkollen Boligfelt 16-1

Gylderkollen Boligfelt 16-1 bør derfor videreføres i gjeldene arealplan. Arbeidet med å fullføre utbyggingen av feltet pågår. Dersom det er spørsmål til informasjonen kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen

Gerd Gylder Corneliussen

Fra: Brita Sofie Furueth[britasfurueth@gmail.com]
Mottatt: 19.06.2026 19:58:32
Til: Postmottak[postmottak@valer.kommune.no]
Tittel: varsel om planvask

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

Hei,

Ønsker å vite noe mer om dette. Det gjelder blant annet en tomt som min far holdt på å fraskille til sin datter og min søster på slutten av 1980 tallet. Hun døde i 1991 og min far i 1992. Det har seg slik at min sønn nå ønsker å bygge eiendom på den tomten som var snakk om den gangen. Jeg ser jeg ligger på lista ang planvask via altinn og trenger mer info for oss hva det innebærer. Håper dette blir sendt til rett avdeling slik at jeg får en tilbakemelding. På forhånd takk.

mvh Brita Sofie Furueth
tlf 90688778



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

11.06.2026

Vår ref:

2026/26198

Deres dato:

01.06.2026

Deres ref:

2026/4919

VÅLER KOMMUNE

Kjosveien 1

1592 VÅLER I ØSTFOLD

Saksbehandler, innvalgstelefon

Dorte Rudlang, 69247587

Våler - Innspill til varsel om oppstart av «planvask» av eldre reguleringsplaner og deler av kommuneplanens arealdel

Vi viser til deres oversendelse datert 1. juni 2026 med varsel om oppstart av «planvask» ved endring eller oppheving av eldre reguleringsplaner og deler av kommuneplanens arealdel.

Bakgrunn

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å sikre at kommunens arealgrunnlag er i samsvar med oppdatert kunnskap, gjeldende lovverk og overordnede politiske føringer.

Oppstartsvarselet omfatter fem eldre reguleringsplaner, samt grendene Nordby, Østenrød, Sukke, Bjerkelia, Bjerkedal, Tveter, Kure og Eng i kommuneplanens arealdel. I tillegg gjelder varselet fire konkrete områder i kommuneplanens arealdel hvor utbyggingsformål er i konflikt med dyrka mark og myr, samt ett område avsatt til parkering.

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.

Statsforvalterens innspill

Vi har i [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2026](#) og på vår nettside med oversikt over [føringer for kommunal planlegging](#) redegjort for viktige føringer innen våre ansvarsområder. Kommunen har et stort ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen.

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 ser det som positivt at kommunen rydder i de kommunale arealplanene. Det fremgår 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, noe som kan gi utilsiktede konsekvenser eller økt behov for dispensasjonsbehandling. Tilsvarende bør virkningene av eventuelle endringer i kommuneplanens arealdel tydeliggjøres.

Arealplaner styrer utbyggingstiltak, men kan også sikre miljø- og samfunnsverdier. Vi finner det særlig viktig at eksisterende regulerte lekearealer, friområder og naturområder/grønnstruktur ivaretas, både der slike arealer er regulert og der de er avsatt i kommuneplanens arealdel. Av kapasitetsårsaker har vi ikke hatt anledning til å gjennomgå dette for alle de varslede planene og områdene. Vi ber derfor om at det i høringen redegjøres konkret for om de enkelte reguleringsplanene eller områdene som foreslås endret berører slike verdier, og hvordan disse eventuelt sikres videre i overordnet plan eller øvrig planverk. 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. Det samme gjelder ved foreslåtte endringer i kommuneplanens arealdel som berører slike hensyn.

Vi vil komme tilbake til saken når oppheving av og/endring av planene sendes på høring, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](http://Miljøstatus.no). Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Dorte Rudlang
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE
STATENS VEGVESEN

Oscar Pedersens vei 39
Postboks 1010 Nordre Ål

1721 SARPSBORG
2605 LILLEHAMMER

Fra: Victoria Kraskovska[victoriakraskovska@yahoo.com]
Mottatt: 04.06.2026 18:34:05
Til: Postmottak[postmottak@valer.kommune.no]
Tittel: Innspill planvask – Svinndal kirkegård

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

Hei,

Viser til varsel om oppstart av planvask i Våler kommune, datert 01.06.2026.

Vi viser til punktet om formål for offentlig eller privat tjenesteyting i konflikt med dyrka mark ved Svinndal kirkegård.

Vi er eiere av eiendommen Klokkersvingen 7, 1593 Svinndal (Gnr. 105 / Bnr. 71), og er naboer til Svinndal kirkegård.

Vi ønsker med dette å meddele at vi støtter kommunens arbeid med planvask for dette området. Vi mener det er svært viktig å ta vare på den dyrkede marken, og vi ønsker at nærområdet vårt skal forbli slik det er i dag. Vi er derfor positive til at eldre utbyggingsplaner på denne tomten oppheves eller endres til LNF-formål (landbruk-, natur- og friluftsfomål).

Vennlig hilsen,
Maksims Kraskovskis
Viktorija Kraskovska
968 52 752

Fra: Postmottak[postmottak@valer.kommune.no]
Mottatt: 03.06.2026 16:17:25
Til: Ingunn Mørk[ingunn.mork@valer.kommune.no]
Tittel: VS: Vedr planvask

Videresendes uten registrering i Elements.

Svarer du på henvendelsen skal du revurdere registrering i Elements.

Er det behov for å dokumentere det du svarte eller det er en del av en saksbehandlingsprosess registrerer du det i Elements. Både henvendelsen og svar skal eventuelt registreres.

Med vennlig hilsen

Dokumentsenter og resepsjon



Fra: anita stensby <anita_nitm@hotmail.com>
Sendt: onsdag 3. juni 2026 16:11
Til: Postmottak <postmottak@valer.kommune.no>
Emne: Vedr planvask

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

Hei

Fikk mld om planvask men hva betyr det egentlig ? Berører det meg med hytte på Skirød?

Mvh anita stensby

Sendt fra [Outlook for Android](#)

Fra: Nina Huse[nina.huse1@gmail.com]
Mottatt: 01.06.2026 16:01:07
Til: Postmottak[postmottak@valer.kommune.no]
Kopi: Atle Flatebo[atle.flatebo@outlook.com];
Tittel: Planvask i Våler

You don't often get email from nina.huse1@gmail.com. [Learn why this is important](#)

Hei,

Mitt navn kommer opp som eier av en tomt innunder Lunderveien 400. Jeg solgte eiendommen til Atle Flatebø for mange år siden, av en eller annen grunn kommer jeg opp som eier av et par m2 på Flatebø sin tomt. Vi har forsøkt å løse opp i dette, hvor feilen ligger er uvisst, uansett så eier altså ikke jeg den lille tomten, det er Flatebø som eier den. Kanskje dere kan løse opp i dette i denne planvasken?

Med vennlig hilsen
Nina Huse