

## SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Ingunn Mørk  
Arkivsaksnr.: 2026/4919-15

### Saksgang

|            |              |            |
|------------|--------------|------------|
| Saksnummer | Utvalg       | Møtedato   |
| 31/26      | Planutvalget | 19.08.2026 |

### Planvask - Behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn

#### Kommunedirektørens forslag

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-14, legges planvask – forslag til oppheving og endring av 5 eldre reguleringsplaner, 6 grender og 11 formål i kommuneplanens arealdel, ut til offentlig ettersyn for å vurdere dem opphevet og/eller endret, i minimum åtte uker:

| Plan-ID | Plannavn                                               | Vedtatt første gang |
|---------|--------------------------------------------------------|---------------------|
| 37      | Detaljregulering for Nordby                            | 01.08.2007          |
| 40      | Detaljregulering for Gylderkollen Boligfelt 16/1       | 26.03.2009          |
| 41      | Detaljregulering for Sæby                              | 03.09.2009          |
| 42      | Detaljregulering for Hjulstad gnr. 104 bnr. 5 Svinndal | 22.05.2008          |
| 45      | Detaljregulering for Sæbyvannet I                      | 15.03.2007          |

---

#### Formål i KPA

Nordby grend  
Østenrød grend  
Sukke grend  
Bjerkelia grend  
Tveter grend  
Eng grend  
Svinndal kirkegård  
Svinndal sentrum (1)  
Svinndal sentrum (2)

---

---

Svinndal sentrum (3)  
Våler kirke og Herredshuset  
Parkeringsplass mellom Rød og Kjesebotn  
Eng  
Botner hyttefelt  
Kilen hyttefelt  
Skirød hyttefelt  
Myreåsen hyttefelt

---

#### **Planutvalgets behandling av sak 31/2026 i møte den 19.08.2026:**

##### **Behandling**

Planutvalget fremmet kommunedirektørens forslag med følgende tilleggssforslag:  
Planutvalget imøteser innspill og uttalelser til alle reguleringsplaner og utbyggingsområder før neste politiske behandling.

Planutvalgets forslag ble vedtatt enstemmig.

##### **Vedtak**

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-14, legges planvask – forslag til oppheving og endring av 5 eldre reguleringsplaner, 6 grender og 11 formål i kommuneplanens arealdel, ut til offentlig ettersyn for å vurdere dem opphevet og/eller endret, i minimum åtte uker:

| Plan-ID | Plannavn                                         | Vedtatt første gang |
|---------|--------------------------------------------------|---------------------|
| 37      | Detaljregulering for Nordby                      | 01.08.2007          |
| 40      | Detaljregulering for Gylderkollen Boligfelt 16/1 | 26.03.2009          |
| 41      | Detaljregulering for Sæby                        | 03.09.2009          |

42 Detaljregulering for Hjulstad gnr. 104 bnr. 5 Svinndal 22.05.2008

45 Detaljregulering for Sæbyvannet I 15.03.2007

Formål i KPA

Nordby grend

Østenrød grend

Sukke grend

Bjerkelia grend

Tveter grend

Eng grend

Svinndal kirkegård

Svinndal sentrum (1)

Svinndal sentrum (2)

Svinndal sentrum (3)

Våler kirke og Herredshuset

Parkeringsplass mellom Rød og Kjesebotn

Eng

Botner hyttefelt

Kilen hyttefelt

Skirød hyttefelt

Myreåsen hyttefelt

Planutvalget imøteser innspill og uttalelser til alle reguleringsplaner og utbyggingsområder før neste politiske behandling.

## **Vedlegg**

- 1 Planbeskrivelse\_Planvask\_VK**
- 2 Vedlegg 1\_Kart\_Planvask\_VK**
- 3 Vedlegg 2\_Kartoversikt\_Planvask\_VK**
- 4 Innspill - Varsel om oppstart av planvask i Våler kommune.pdf**
- 5 Innspill til planvask - Fire eneboliger / lekeplass - Plan-ID 42 Hjulstad - Fjellveien 12 , 14 , 16 og 18 GNR/BNR 104/5 - Svinndal**
- 6 Våler kommune 20260619.pdf**
- 7 Spørsmål om planvask**
- 8 Innspill - oppstart av planvask \_ endring - Våler - endring eller oppheving av eldre regulerings.pdf**
- 9 Innspill planvask - Svinndal kirkegård**
- 10 Spørsmål vedrørende planvask - Eksisterende hytte på Skirød**
- 11 Innspill planvask - Eierforhold tomt - Lunderveien 400**

## **Faktiske opplysninger**

Kommunen har en sentral rolle i forvaltning av arealer, og for at arealbruken i kommunen skal bidra til å oppnå lokale, regionale og nasjonale mål knyttet til arealbruk. Kommunen er arealplanmyndighet, og avgjør hvilke områder som kan utbygges. Arealplanene i kommunen er styringsverktøy, og må derfor være oppdatert og i tråd med gjeldende retningslinjer, lovverk, politikk, kunnskap og utfordringsbilde.

Gjennom nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging og plan- og bygningsloven, forventes det at kommunene jevnlig vurderer behovet for revisjon av sine arealplaner. Administrasjonen har gjennomført planvask som metode for å oppdatere kommunens arealplangrunnlag.

## Prosess

Planvask ble varslet gjennom direkte henvendelse til berørte grunneiere, naboer og høringsinstanser, samt i Moss avis, kommunens nettside og sosiale medier 1. juni, med tre ukers frist for innspill. Planvask ble også varslet i kommuneplanens planprogram.

Planvask innebærer en systematisk gjennomgang av eldre og ikke gjennomførte arealplaner og formål med utbyggingspotensial, med sikte på å vurdere om disse fortsatt er ønsket eller forsvarlige sett i lys av oppdatert kunnskap, utfordringsbilde, føringer og politikk.

Prosjektet har tatt for seg planer og formål med utbyggingsreserver som ikke er realisert, samt arealer hvor potensiell utbygging er i konflikt med viktige hensyn. Eksisterende bebyggelse, ferdig utbygde reguleringsplaner og reguleringsplaner av ny dato berøres ikke av prosjektet. Prosjektet har i denne omgang heller ikke omfattet bestemmelser i eldre reguleringsplaner.

I fase 1 har prosjektgruppa kartlagt arealplansituasjonen i kommunen, og plukket ut eldre reguleringsplaner, grender med utbyggingsreserve, samt ubebygde arealformål i kommuneplanens arealdel med potensiale for utbygging i konflikt med dyrka mark eller myr. I fase 2 er planene, grendene og arealformålene vurdert mot evalueringskriteriene fareområder, statlige planretningslinjer, jord-, skog- og naturverdier, kulturminner, friluft, vann- og avløpskapasitet, langsiktig arealstrategi, samt planens kvalitet som styringsverktøy.

På bakgrunn av disse vurderingene foreslår administrasjonen å oppheve og endre 5 eldre reguleringsplaner, fjerne utbyggingsreserven i 6 grender, samt endre 11 andre formål i kommuneplanens arealdel 2022-2033. I planbeskrivelsen er det redegjort for hvorfor utbygging i de aktuelle planene ikke lenger anses som forsvarlig eller ønskelig.

Forslagene innebærer i hovedsak at arealer tilbakeføres til LNF-formål, eller gis en annen planavklaring i videre planprosess. Det er lagt særlig vekt på at flere av utbyggingsreservene ligger utenfor prioriterte vekstområder, berører dyrka mark eller viktige naturverdier, omfattes av fareområder eller er basert på utdaterte reguleringsbestemmelser.

Det er mottatt innspill til planvasken fra berørte grunneiere, utbyggere, høringsinstanser og naboer. Innspillene har blant annet omhandlet behovet for å tydeliggjøre konsekvensene av oppheving, hensynet til barn og unge, naturmangfold og rettssikkerhet, samt ønsker om videreføring av enkelte planer. Innspillene er vurdert og kommentert i planbeskrivelsen.

Oppheving eller endring av reguleringsplaner skal behandles etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 12. Varsel om oppstart er utført. Videre prosess vil være som følger:

1. Vedtak om offentlig ettersyn
2. Offentlig ettersyn
3. Avsluttende behandling i planutvalget.
4. Endelig vedtak i kommunestyret.

Endringer i kommuneplanens arealdel, herunder endring av grender og øvrige arealformål, vil behandles som del av kommuneplanrevisjonen etter plan- og bygningsloven kapittel 11.

### Erstatning

Oppheving eller endring av reguleringsplaner eller arealformål vil kunne redusere fremtidige utbyggingsmuligheter. Det rettslige utgangspunktet er likevel at grunneiere og utbyggere som hovedregel må akseptere rådighetsbegrensninger som følger av kommunal arealplanlegging uten krav på erstatning. I forarbeidene til plan- og bygningsloven er det lagt til grunn at kommunen som hovedregel kan endre arealdisponeringen i et område, for eksempel fra byggeområde til landbruksområde, uten erstatning for reguleringen.

Det er imidlertid en snever unntaksregel som følger av Rt-1994-813, og som er omtalt i forarbeidene til plan- og bygningsloven. Unntaksregelen kan i særlige tilfeller gi utbygger rett til erstatning for «bortkastede prosjekteringsutgifter». Unntaket gjelder ikke dekning av alminnelige kostnader til planlegging av tiltak eller tapt utbyggingsverdi. Det er bare utgifter som knytter seg til utarbeiding av søknad om byggetillatelse som kan falle inn under erstatningsordningen (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 37).

### **Folkehelsekonsekvenser**

Foreslått planvask vurderes å ha positive effekter for folkehelsen i Våler, blant annet gjennom å bevare verdifulle landbruks-, natur- og friluftsarealer, redusere nedbygging av dyrka mark, samt legge til rette for en mer konsentrert arealutvikling. Slik vil grønnsstrukturen og friluftsområdene i kommunen styrkes.

Høringsinstansene har bedt kommunen spesielt vurdere planvaskens konsekvens for barn og unges interesser, for eksempel konsekvenser knyttet til tap av regulerte lekeplasser. Lekeplassene i reguleringsplanene som ikke er gjennomført og som anbefales opphevet eller endret, er imidlertid regulert for å ivareta krav til uteopphold og lek for de potensielle nye boligene, og ikke for eksisterende boliger i kommunen. Det vurderes derfor at planvasken ikke vil redusere barns tilgang på leke- og oppholdsarealer.

### **Vurderinger**

Våler kommune har per 01.01.2026 arealreserver for i underkant av 1000 nye boliger. Dette dekker forventet befolkningsvekst de neste 25-30 årene ved bygging av 30+ boliger per år. Dersom kommunestyret vedtar administrasjonens forslag til planvask, reduseres arealreserven med 150 boenheter. Dette vil kunne gi rom for utvikling i områder som er bedre egnet med tanke på viktige hensyn og bærekraftig utvikling i områder som er i tråd med nasjonale og regionale føringer og kommunens egen arealstrategi.

Administrasjonen vurderer at planvasken er et nødvendig og hensiktsmessig tiltak for å sikre et oppdatert og realistisk arealplangrunnlag. Gjennomgangen bidrar til bedre samsvar mellom planreserve og ønsket utvikling, og reduserer konflikter knyttet til jordvern, naturmangfold, klima og samfunnssikkerhet. For eksempel vil gjennomført planvask i tråd med administrasjonens anbefalinger redusere konflikt mellom planreserve for utbygging og dyrka mark med nesten 80 prosent. Videre legger planvasken til rette for en mer effektiv bruk av eksisterende infrastruktur.

Tabellen under viser planvaskens endring for bolig- og næringsreserve, dyrka og dyrkbar jord, myr, andre verdsatte naturtyper med svært stor og stor verdi, viktige friluftsområder og areal tilbakeført til LNF:

| Tema                                                         | Situasjon før planvask - planreserven | Endring ved planvask | Endring i prosent | Situasjon etter planvask - planreserven |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------------------|
| Boligreserve eneboliger og tomannsboliger (boenheter)        | 466                                   | -51                  | -10,9 %           | 415                                     |
| Boligreserve flermannsbolig (boenheter)                      | 222                                   | -99                  | -44,6 %           | 123                                     |
| Boligreserve blokk (boenheter)                               | 303                                   | 0                    | N/A               | 303                                     |
| Samlet (boenheter)                                           | 991                                   | -150                 | -15,1 %           | 841                                     |
| Dyrka jord - eldre reguleringsplaner (dekar)                 | 79                                    | -60                  | -76 %             | 19                                      |
| Dyrkbar jord - eldre reguleringsplaner (dekar)               | 60                                    | -3                   | -5 %              | 57                                      |
| Myr (dekar)                                                  | 70                                    | -3                   | -4 %              | 67                                      |
| Verdsatte naturtyper med stor eller svært stor verdi (dekar) | 101                                   | -3                   | -3 %              | 98                                      |
| Viktige friluftslivsområder (dekar)                          | 207                                   | -3                   | -1 %              | 204                                     |
| Areal tilbakeført til LNF (dekar)                            | ukjent                                | -181                 | ukjent            | ukjent                                  |
| <b>Sum</b>                                                   |                                       |                      |                   |                                         |

## Konklusjon

Administrasjonen anbefaler at planvask – oppheving og endring av 5 eldre reguleringsplaner, 6 grender og 11 formål i kommuneplanens arealdel, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn for å vurdere dem opphevet og/eller endret. Planvasken vurderes samlet sett å gi et mer oppdatert, forutsigbart og bærekraftig grunnlag for kommunens arealforvaltning.