



Saksnr 2024/2602 - Mindre
reguleringsendring - planID 3110
106 - 49/514 - Åsen 17 -
Hestemyra, Vesterøy - Doknr 17
Arkivkode 49/514
Saksbehandler Diana Aguilar Hernandez

Behandlingsrekkefølge		
Utvalg	Møtedato	Utvalgssak nr
Utvalg for plan- og byggesaker	04.06.2025	14/25

Behandling av planendring etter forenklet prosess - Reguleringsplan for Hestemyra, Vesterøy - 49/514

Sammendrag

På vegne av Hvaler Boligutvikling AS fremmer advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & Co forslag til endring av reguleringsplan for Hestemyra planID 3110 106 etter forenklet prosess jf. pbl. § 12 - 14. Reguleringsplanen for Hestemyra ble vedtatt 06.02.2014, sist endret 03.06.2020.

Endringsforslaget gjelder for felt B5 i reguleringsplanen for Hestemyra, som omfatter 334 m² av eiendommen gnr/bnr. 49/514. Forslaget omfatter også gjenværende del av eiendommen på 106 m², som inngår i reguleringsplanen for Hauge, samt en mindre utvidelse av en turvei inn i dette området.

Hensikten med planarbeidet er å justere plangrensen slik at felt B5 blir mer egnet for fremtidig bruk og utvikling. Endringen medfører at eksisterende byggeområde i reguleringsplanen for Hestemyra utvides ved at plangrensen flyttes litt lenger mot nord og at byggegrensene justeres som følge av dette. Parallelt med dette forskyves den tilgrensende turveien (T 3) tilsvarende mot nord.

Det framgår av plan- og bygningsloven § 12-14 første ledd at ved endring av reguleringsplaner gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Av andre ledd framgår det at kommunestyret kan delegerer myndigheten til å vedta endringer som i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen, som ikke går utover hoveddrammene i planen og som heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Som følge av at endringene ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, gå ut over hoveddrammene i planen eller berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder i vesentlig grad, er det vurdert at planendringen kan gjennomføres som en forenklet planprosess.

Saken ble forelagt berørte myndigheter, grunneiere og festere samt andre berørte for uttalelser og merknader. Det er ikke innkommet merknader fra naboer/gjenboere. Det er mottatt uttalelser fra berørte myndigheter, som gjengis i saksopplysningene nedenfor.

Uttalelsene ble sendt til forslagsstiller den 22.05.2025 for kommentarer. Forslagsstiller hadde ingen merknader.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren grunnlag for å anbefale at det fremlagte forslaget til planendring etter en forenklet prosess vedtas.





Saksopplysninger

Bakgrunn for planarbeidet

Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & Co har på vegne av Svein Peder Abrahamsen fremmet et forslag til reguleringsendring etter forenklet prosess for reguleringsplan for Hestemyra PlanID 106. Hestemyra reguleringsplan ble vedtatt i 2014, sist revidert i 2020. I gjeldende reguleringsplan er felt B5 regulert til boligbebyggelse og T3 til turveg.

Bakgrunnen for planendringen er å få en bedre arrondert tomt, det vil si å justere plangrensen slik at felt B5 blir mer egnet for fremtidig bruk og utvikling. Konkret ønskes det at eksisterende byggeområde i reguleringsplanen for Hestemyra utvides ved at plangrensen flyttes litt lenger mot nord og at byggegrensene justeres som følge av dette. Parallelt med dette forskyves den tilgrensende turveien (T3) tilsvarende mot nord.

Overordnede føringer

Kommuneplanens arealdel 2019-2031

I kommuneplanens arealdel er den del av eiendommen som berøres i sin helhet avsatt til framtidig boligbebyggelse. Planforslaget anses å være i tråd med gjeldende kommuneplans arealdel.

Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2032

Planforslaget anses å være i tråd med gjeldende kommuneplanens samfunnsdel.

Reguleringsplaner

Reguleringsplan for Hestemyra ble godkjent av Hvaler kommune 06.02.2014 (Plan ID 106), sist endret 03.06.2020. Reguleringsplanen for Hauge (Plan ID 15), er egengodkjent 14.07.1987.

Arealene som omfattes er i gjeldende reguleringsplan for Hauge regulert til jord- og skogbruksareal og omreguleres til bolig ved herværende endring.

Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

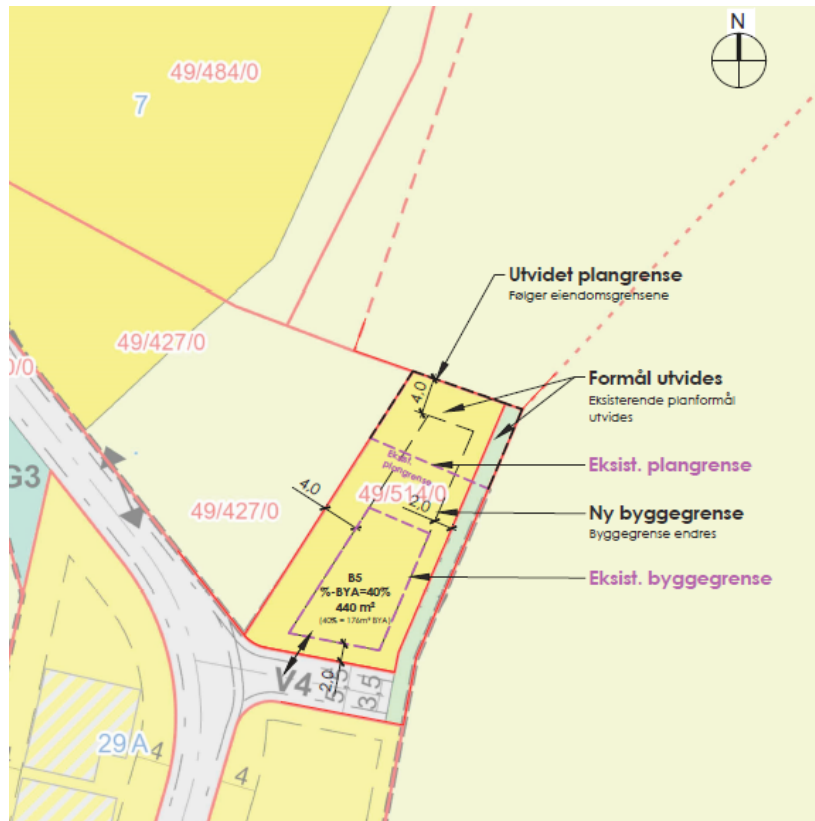
Planområdet omfatter gnr/bnr. 49/514 med et areal på 440,4 m². Felt B5 i reguleringsplanen for Hestemyra omfatter 334 m² av eiendommen Åsen 17 på Vesterøy, gnr/bnr. 49/514. Gjenværende del av eiendommen på 106 m² inngår i reguleringsplanen for Hauge. Planområdet omfatter også regulert turvei T3.

Beskrivelse av planforslaget

Endringer i plankart

- Eksisterende planformål i felt B5 og T3 utvides mot nordøst.
- Ny byggegrense endres:
 - 4 meter avstand fra tomtegrense i vest
 - 4 meter avstand fra tomtegrense i nord
 - 2 meter avstand fra tomtegrense i øst
- Utvidet plangrense følger eiendomsgrensen.





Kartutsnitt som viser dagens reguleringsplan og beskrivelse av endring.

Endringer i planbestemmelser

§ 2. Rekkefølgebestemmelser

i) Før det gis brukstillatelse til bolig i område B5 må turvei T3 være opparbeidet og merket som turvei. Turveg T3 skal være tydelig adskilt fra gårdsplassen. Skilt må etableres i krysset V3-V4, og i syd- og nordenden av tomten.

§ 4.1 Boligbebyggelse (B1-5)

g) For felt B5 skal bebyggelsen tilpasses terreng. Mindre kolle i nord skal bevares. Det tillates ikke sprengning.

§ 6.2 Turveg (T1-3)

c) Turveg T3 skal opparbeides med et naturpreg og med minst mulig terrenginngrep. Turvei skal beholdes åpen, fri fra elementer som kan virke privatiserende eller forhindre fri ferdsel.

d) Det tillates ikke asfaltert dekke på Turveg T3.

Endringer i planbeskrivelse

Oppdatering av:

- 2.1 Planstatus
- 2.3 Regionale føringer og kommunale planer.
- 4.1 Arealbruk og reguleringsformål.
- Beskrivelse for 4.2.1 Boligbebyggelse (B1-5)



Konsekvenser av planforslaget

- *Risiko og sårbarhetsanalyse:* Kravet om Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) slår inn ved endringer av plan. jf. DSBs veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. Dette vil også ivareta kravet til samfunnssikkerhet fordi det må forutsettes at endring av eksisterende plan medfører endringer i risiko og sårbarhet.
- *Overordnede planer:* Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og samfunnsdel, samt kommunale føringer.
- *Landskap og stedets karakter:* Det settes krav til terrengtilpasning og terrengbehandling for område B5. Det legges til bestemmelser for boligbebyggelse, for felt B5 skal bebyggelsen tilpasses terreng, samt at det ikke tillates sprengning. Dette er et positivt tiltak for å ivareta landskapet og bevare stedets karakter.
- *Kulturminner og kulturmiljø.* Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljøer innenfor området.
- *Naturmiljø:* Naturverdier anses å bli hensyntatt.
- *Rekreasjon og friluft:* Det utvides planformål turvei T3. Det legges til ny bestemmelse med rekkefølgekrav om opparbeiding og krav til utforming av turvei T3. Turvei T3 skal opparbeides med naturpreg og med minst mulig terrenginngrep. Turveien skal beholdes åpen, fri fra elementer som kan virke privatiserende eller forhindre fri ferdsel. Dette vil sikre området for allmennheten.
- *Trafikkforhold:* Ingen endrede virkninger.
- *Forurensing og støy:* Det vil ikke bli en økning i forurensing og støy innad i planområdet sammenliknet med gjeldende reguleringsplan.
- *Jordressurser/landbruk:* Planforslaget berører ikke potensielle jordressurser eller landbruk.
- *Teknisk infrastruktur:* Ingen spesiell virkning.

Samordnings- og medvirkningsprosess

Proessen startet med et arbeidsmøte om regelverket til grunn for å gjennomføre en forenklet planendring for Hestemyra. Møtet ble avholdt den 07.11.2024. Kommunen vurderte at planendringen kunne gjennomføres gjennom en forenklet prosess.

Kommunen mottok 22.01.2025 forslag til forenklet planendring, jf. pbl § 12-14, annet ledd. Oppdatert versjon ble mottatt 24.03.2025, samt oppdatert plankart 02.05.2025. Plandokumentene ble sendt ut på begrenset høring og offentlig ettersyn den 07.05.2025 med en uttalelsesfrist på 2 uker.

Kommunen mottok 4 uttalelser i forbindelse med høring og offentlig ettersyn. Disse ble oversendt plankonsulent og forslagsstiller. Forslagsstiller hadde ingen merknader.

Vedlegg

1. Forslag om forenklet prosess datert 25.03.25
2. Revidert planbeskrivelse, datert 25.03.25
3. Revidert reguleringsplankart, datert 02.05.25
4. Reviderte reguleringsbestemmelser, datert 25.03.25
5. Forslag til reguleringsbestemmelser
6. Beskrivelse av planendring, datert 25.03.25
7. Høringsbrev til høring, datert 07.05.25
8. Høringsbrev til offentlig ettersyn, datert 07.05.25
9. Høringsuttalelse 1 Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) datert 15.05.25
10. Høringsuttalelse 2 Statens vegvesen, datert 16.05.2025
11. Høringsuttalelse 3 Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akerhus, datert 19.05.2025
12. Høringsuttalelse 4 Østfold fylkeskommune, datert 20.05.25
13. Oversendelsesbrev, datert 22.05.25





Innkommne merknader

Før det treffes vedtak om endringer i en vedtatt reguleringsplan etter en forenklet prosess, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eiere av eiendommer som direkte berøres av forslaget skal gis anledning å uttale seg, jf. pbl § 12-14. Det kom inn totalt 4 uttalelser til begrenset høring og offentlig ettersyn. Høringsperioden varte fra 07.05.2025 til 21.05.2025.

- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) datert 15.05.25
DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:
 - Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
 - Transport av farlig gods
 - Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
 - Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene).

Siden statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med statsforvalteren og vil gi faglig innspill til statsforvalteren dersom det er nødvendig.

- *Kommunedirektørens kommentar:*
Uttalelsen tas til orientering.

- Statens vegvesen, datert 16.05.25
Statens vegvesen har ingen merknader til foreslått endring av reguleringsplan for Hestemyra. Statens vegvesen har heller ingen innvendinger mot at endringene gjennomføres som forenklet planendring, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd.

- *Kommunedirektørens kommentar:*
Uttalelsen tas til orientering.

- Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, datert 19.05.25
Med grunnlag i statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2025 og oversikt over føringer for kommunal planlegging, samt oversendt informasjon har statsforvalteren ingen konkrete merknader til planforslaget.

- *Kommunedirektørens kommentar:*
Uttalelsen tas til orientering.

- Østfold fylkeskommune, datert 20.05.25
«Østfold fylkeskommune vurderer at foreslåtte endringer ikke vil ha uheldige følger for området eller medføre vesentlige brudd med den opprinnelige hensikt for gjeldende plan. Vi mener at nye planbestemmelser tar godt ivare både tursti og omgivelser. Etter vår vurdering kan kommunen godkjenne søknaden som forenklet planendring etter plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd.

Kulturarv – Arkeologi Hensynet til automatisk fredete kulturminner:

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Vi ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Østfold fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.»



- *Kommunedirektørens kommentar:*
Uttalelsen tas til etterretning.

Hjemmelsgrunnlag

Plan- og bygningsloven § 12-14

Vurdering

Kommunedirektøren er positiv til at det fremmes forslag til endring i boligområde B5 i detaljreguleringsplan for Hestemyra når det oppdages behov for justering av plangrensen. Endring av plan bør i de fleste tilfeller velges i stedet for å vurdere dispensasjon. Dette er med på å skape forutsigbarhet og likebehandling. Endringsforslaget som nå fremmes omfatter boligområde B5 og turvei T3. Plangrensen utvides noe nordøstover og tilpasses eiendomsgrensen. Byggegrensene justeres tilsvarende og turveg T3 forskyves mot nordøst. Det foreslås en ny bestemmelse med rekkefølgekrav om opparbeiding og krav til utforming av turveg T3. Det settes krav til terrengtilpasning og terrengbehandling for område B5. Dette bidrar til at gnr. 49 bnr. 514 blir mer egnet for fremtidig bruk og utvikling. Endringsforslaget anses i tråd med kommuneplanens arealdel og samfunnsdel.

Kommunedirektøren viser til utredningskrav i saksbehandlingen av endringer av detaljreguleringsplaner etter forenklet prosess. Selv om det ikke er krav til ordinær høring og offentlig ettersyn, må de vanlige utredningskravene følges, men de kan tilpasses endringsforslagets karakter og omfang. I denne planendringen vurderer forslagstiller at det ikke er behov for utarbeiding av en ROS-analyse, da endringen er liten og anses ikke å innebære nye risiko- eller sårbarhetsforhold. Kommunedirektøren påpeker at det ble utarbeidet en ROS-analyse med forslag til avbøtende tiltak i den opprinnelige reguleringsplanen. Analysen ble gjennomført med egen sjekkliste basert på rundskriv fra DSB. Kommunedirektøren er av den vurdering at planendringen som er fremmet ikke vil endre risiko og sårbarhet i området.

Kommunedirektøren har vurdert at planendringene ikke medfører noen vesentlige konsekvenser for gjennomføringen av planen, utover å legge til rette for en bedre arrondering av tomten. Konsekvensene av nye bestemmelser med rekkefølgekrav om opparbeiding og krav til utforming av turvei T3 vurderes som positive for sikring av allmennhetens tilgang til turvei. De foreslåtte endringene vil ikke endre intensjonene bak planen og vil heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder eller interessene til berørte myndigheter, eiere eller festere. Kommunedirektøren vurderer derfor at kriteriene for å behandle endring av reguleringsplan etter en enklere prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12 – 14 er oppfylt. Utvalg for plan- og byggesaker er delegert fullmakt til å vedta reguleringsendring etter forenklet prosess.

Konklusjoner

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget om endring etter forenklet prosess for Hestemyra plan ID 106 vedtas.

Kommunedirektørens forslag til vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12 – 14 godkjennes det fremlagte forslaget til endring av reguleringsplan etter forenklet prosess for Hestemyra planID 106 på vilkår av at følgende legges inn som reguleringsbestemmelse:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet





øyeblikkelig stanses og Østfold fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Hvaler kommune, 15.05.2025

*Rune Antonsen
kommunedirektør*

Behandling i Utvalg for plan- og byggesaker 04.06.2025:

Mona Abrahamsen (Ap) reiste spørsmål om sin habilitet ettersom det er hennes bror Svein Peder Abrahamsen som er utbygger på Hestemyra. Utvalget fant henne inhabil i saken ihht forvaltningsloven § 6 1.ledd, og Abrahamsen fratrådte under behandlingen. Marit Aasland trådte inn som vara for Abrahamsen i saken.

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Utvalg for plan- og byggesaker 04.06.2025:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 godkjennes det fremlagte forslaget til endring av reguleringsplan etter forenklet prosess for Hestemyra planID 106 på vilkår av at følgende legges inn som reguleringsbestemmelse:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Østfold fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

