

Planbeskrivelse for oppheving:

M26 Årefjorden øst

Nasjonal plan-ID:	3103_M26
Planvedtak:	21.08.1975
Utarbeidet av:	Planavdelingen Moss kommune
Saksnummer:	26/6612
Versjondato:	22.09.2026
Oppheving vedtatt i kommunestyret:	xx.xx.2026



Moss
kommune

Innholdsfortegnelse:

1	SAMMENDRAG OG OPPLYSNINGER	2
1.1	Sammendrag	2
1.2	Nøkkelopplysninger	2
2	BAKGRUNN	2
2.1	Bakgrunn for planarbeidet	2
2.2	Hensikt.....	2
3	PLANPROSESS	3
3.1	Prosess	3
3.2	Krav til konsekvensutredning (KU) og planprogram.....	3
4	PLANSITUASJON, KONSEKVENSER OG VURDERINGER.....	4
4.1	Plan-ID M26 Årefjorden øst	4
5	PLANSTATUS	5
6	PLANFORSLAGET	5
7	VEDLEGG	6

1 SAMMENDRAG OG OPPLYSNINGER

1.1 Sammendrag

Planbeskrivelsen begrunner oppheving av reguleringsplan *M26 Årefjorden øst* fra 1975. Planen vurderes som utdatert fordi:

- Området er i hovedsak utbygd.
- Planen er ikke digitalisert.
- Området er ikke bygget ut i overensstemmelse med reguleringskart og bestemmelser.
- Kommuneplanens arealdel har i praksis vært styrende for området over lengre tid.
- Flere av bestemmelsene fremstår som utdaterte eller lite hensiktsmessige etter dagens plan- og bygningslovgivning.

Kommunen mener at oppheving vil gi et mer oversiktlig og effektivt plangrunnlag, redusere behovet for dispensasjoner og forenkle byggesaksbehandlingen. Fremtidige tiltak vil i stedet vurderes etter kommuneplanens arealdel eller eventuelle nye reguleringsplaner.

1.2 Nøkkelopplysninger

<i>Forslagstiller:</i>	Moss kommune v/ planavdelingen
<i>Utredningsplikt:</i>	Ingen konsekvensutredning, ikke planprogram.

Planen som foreslås opphevet er reguleringsplan:

<i>Plan-ID:</i>	<i>Plannavn:</i>	<i>Vedtaksdato:</i>
M26	Årefjorden øst	21.08.1975

2 BAKGRUNN

2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Kommunen har hatt en praksis for å la eldre reguleringsplaner bli liggende bak nyere reguleringsplan, kommunedelplan eller kommuneplan, når disse trer i kraft, istedenfor å oppheve det utdaterte plangrunnlaget. I forbindelse med byggesaks- eller planarbeid hender det at det dukker opp eldre reguleringsplaner som er utdaterte, utbygd eller på en annen måte ikke har reell verdi som styringsverktøy. Å fjerne planer som dette kan bidra til bedre og mer effektiv byggesaksbehandling, samtidig som det er i kommunens interesse å få opphevet planer som ikke lenger er relevante, overstyrte eller på annen måte ikke i tråd med gjeldende lov- og planverk.

2.2 Hensikt

Hensikten med planarbeidet er å oppheve reguleringsplan *M26 Årefjorden øst*. Reguleringsplanen ble oppdaget i forbindelse med pågående planarbeid og vurderes å ha utspilt sin funksjon som styringsverktøy. Den har ikke blitt digitalisert og reguleringen stemmer ikke fullstendig overens med dagens utbygde situasjon. Samtidig har reguleringsplanen over lengre tid ikke vært benyttet som styringsverktøy for området, da bestemmelser i kommuneplanens arealdel i praksis har overstyrt opprinnelig reguleringsplan *M26 Årefjorden øst*.

3 PLANPROSESS

3.1 Prosess

Oppheving av reguleringsplan følger samme prosess som ved utarbeidelse av ny reguleringsplan, med varsling av oppstart, offentlig ettersyn og endelig vedtak i kommunestyret. Berørte parter gis anledning til å uttale seg i de ulike fasene av prosessen.

Forslaget om å oppheve reguleringsplan for Årefjorden øst ble tatt opp med politikerne i Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk (PBT-utvalget) i møte 14.09.2026, der det ble gitt klarsignal om å igangsette arbeidet.

<i>Oppstart:</i>	Planavdelingen igangsetter arbeidet med oppheving av reguleringsplan <i>M26 Årefjorden øst</i>. Oppstart varsles, og etter utløp av høringsperioden på 4 uker orienterer administrasjonen politikerne. Berørte parter, høringsinstanser, grunneiere og festere varsles og oppstart annonseres i Moss Avis og på kommunens nettsider. Det er anledning for alle berørte parter å sende inn merknader.
<i>Offentlig ettersyn:</i>	PBT-utvalget vedtar å legge saken ut på offentlig ettersyn. Berørte parter, høringsinstanser, grunneiere og festere blir deretter varslet. Det varsles i tillegg i Moss Avis og på kommunens nettsider. Det er anledning til å komme med merknader.
<i>Vedtak:</i>	Eventuelle merknader behandles av PBT-utvalget som deretter innstiller til kommunestyret. Kommunestyret fatter eventuelt endelig vedtak om oppheving av planen. Alle innkomne merknader følger saken til sluttbehandling i kommunestyret. Berørte parter, høringsinstanser, grunneiere og festere mottar underretning om vedtak. Endelig vedtak kan påklages jf. bestemmelsene i forvaltningslovens § 28. Eventuelle klager behandles først av PBT-utvalget og så av kommunestyret. Statsforvalteren er endelig klageinstans.

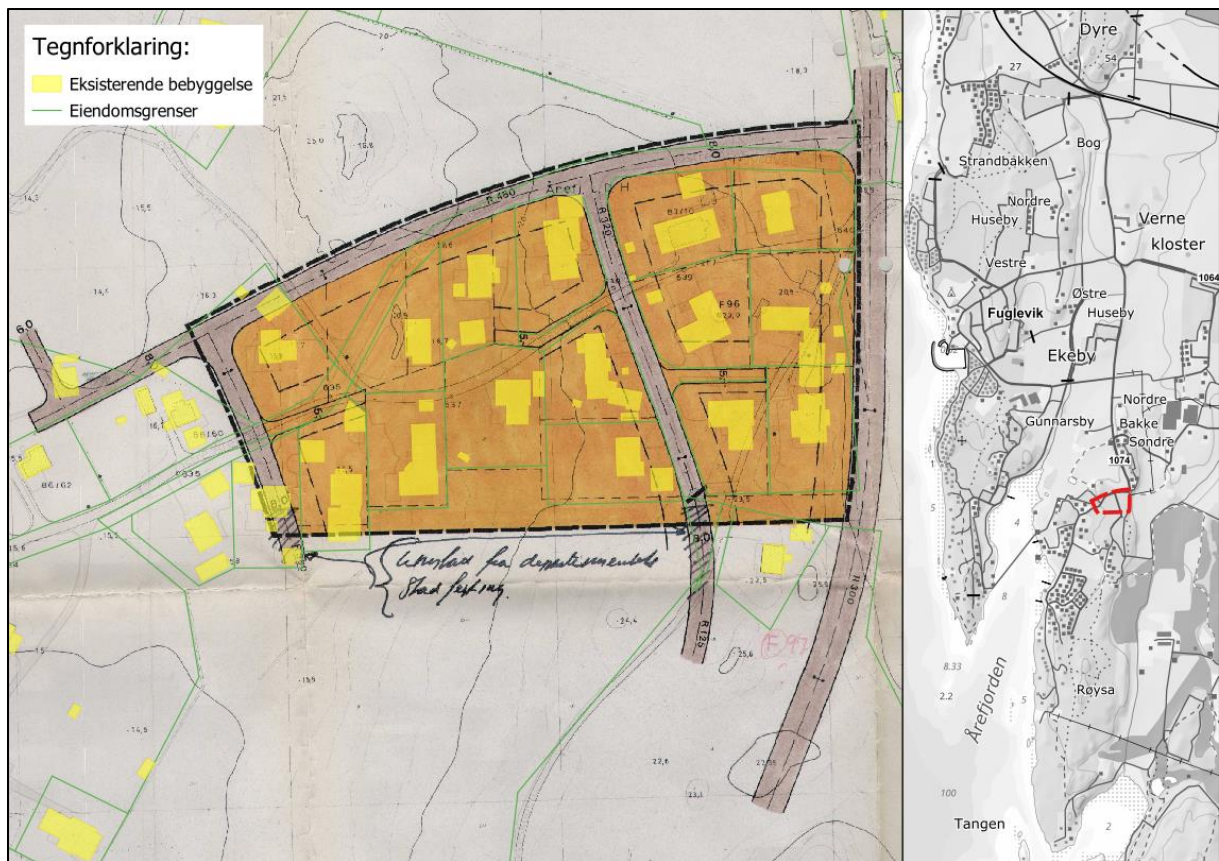
3.2 Krav til konsekvensutredning (KU) og planprogram

Foreslått oppheving er ikke vurdert å medføre nevneverdige konsekvenser for miljø, naturressurser, kulturminner eller samfunn. Planprosessen er av en slik art og et omfang som medfører at det ikke blir behov for konsekvensutredning jf. plan- og bygningsloven § 4-2. Kommunen ser heller ikke at det er nødvendig med et planprogram for å sikre en grundigere redegjørelse av opphevelsesprosessen, jf. plan- og bygningsloven § 4-1.

4 PLANSITUASJON, KONSEKVENSER OG VURDERINGER

4.1 Plan-ID M26 Årefjorden øst

Plassering:	Østre Årefjordvei, Bakkeskogen, Moss kommune.
Vedtaksdato (opprinnelig):	21.08.1975
Bestemmelser:	• Møneretning nord-sør, maksimalt 1 etasje med garasje og kjeller der terreng tillater det. Maksimal hushøyde 5,5 m og saltak med mellom 15-25 graders vinkel. • Garasjer fortrinnsvis som tilbygg, men frittliggende kan tillates av bygningsrådet. Garasje kan kun oppføres i 1 etasje med maksimal grunnflate på 35 kvm. Oppstillingsplass for 1 bil i tillegg til garasje. • Gjerder skal ikke være høyere enn 0,7 m og tomtene kan ikke beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende.
Annet planverk:	Kommuneplanens arealdel har over lengre tid fungert som det primære styringsgrunnlaget for området, og flere av reguleringsplanens bestemmelser har hatt begrenset praktisk betydning.
Vurderinger:	Utbyggingen i området samsvarer i begrenset grad med reguleringsplanens kart og bestemmelser. Blant annet er vegløsning, bebyggelsesstruktur og plassering av bygninger ikke fullt ut i tråd med planen. Reguleringsplanen har over lengre tid ikke fungert som styringsgrunnlag for området, og kommuneplanens arealdel ivaretar i dag de sentrale rammene for videre utvikling. Flere av reguleringsbestemmelsene fremstår som utdaterte eller lite relevante. Oppheving vurderes derfor ikke å få vesentlige konsekvenser for arealbruken, men vil bidra til et mer oversiktlig og hensiktsmessig plangrunnlag. Oppheving medfører derfor i liten grad endrede utbyggingsmuligheter, da sentrale rammer for videre utvikling allerede følger av kommuneplanens arealdel.



Figur 1: Sammenstilling av opprinnelig reguleringsplan med dagens eiendomsgrenser og eksisterende bebyggelse. Figuren er veiledende og basert på innpasset historisk plangrunnlag.

5 PLANSTATUS

Reguleringsplan M26 Årefjorden øst er av eldre dato og har over lengre tid hatt begrenset praktisk betydning som styringsgrunnlag, og kommuneplanens arealdel har vært det primære styringsgrunnlaget for området. Planens rettsvirkning er derfor begrenset. Etter eventuell oppheving vil framtidige tiltak bli vurdert etter kommuneplanens arealdel eller ny reguleringsplan der dette er aktuelt.

6 PLANFORSLAGET

I planforslaget er det foreslått å oppheve én eldre reguleringsplan. Det arbeides samtidig med en reguleringsplan – Plan 485 Detaljregulering for Felt B1, Årefjorden, som berører og ellers ville erstattet deler av reguleringsplanen som foreslås opphevet.

Planforslaget medfører at reguleringsplanene får status som «opphevet» i planregisteret og fjernes som plangrunnlag etter et eventuelt vedtak om oppheving.

Det vil fortsatt være mulig å søke opp reguleringsplanen i planregisteret på plannavn og plan-ID til historisk bruk.

Opphevingen innebærer ikke nye utbyggingsmuligheter eller vesentlig endret arealbruk sammenlignet med dagens situasjon.

7 VEDLEGG

1. Plankart, M26 Årefjorden øst
2. Planbestemmelser, M26 Årefjorden øst
3. Bestemmelse 19.2.1 fra Kommuneplanens arealdel 2021-2032