



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Plan, bygg og teknisk	

Vedtak - mindre endring av reguleringsplan - M71 - Kallum - Dyre - Heia, del 4

Vedtak:

Endring av reguleringsplan M71 – Kallum-Dyre-Heia, del 4 vedtas i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14.

Bakgrunn for saken:

Kommunen ønsker å rydde opp i utnyttelsesgradene for planområdet ved å gjeninnføre én utnyttelsesgrad på 25 % BYA for boligområdene B7.1, B7.2 og B3. Denne utnyttelsesgraden er i tråd med den tidligere praksisen i Rygge kommune som varte frem til kommunene ble slått sammen.

Redegjørelse for saken:

Reguleringsplan for Kallum – Dyre – Heia, Del 4 ble vedtatt av Rygge kommunestyre i møte den 08.09.1988. Planområdet er stort sett ferdig utbygd, med unntak av noen enkelte tomter.

Etter en nærmere gjennomgang av planarkivet og eldre byggesaker, ser kommunen at endringen til grad av utnytting for planområde M71 først trådte i kraft i 2011, ikke i 2017 som tidligere presisert. Dette betyr at kommuneplanens bestemmelser om u-grad gjaldt for planområdet fra 2011 – 2021, og at alle boligeiendommene måtte holde seg innenfor 25 % BYA i denne perioden.

Denne praksisen var planlagt videreført i den nye kommuneplanen som ble vedtatt i 2021, men ved en inkurie ble bestemmelsen glemt.

Dette medfører at utnyttelsesgraden i reguleringsplanområdet nå er blitt tvetydig, da det er motstrid mellom tidligere praksis i tillegg til uklarheter rundt hva som står på plankartet og i bestemmelsene. Per i dag har boligområdene B7.1 og B7.2 en angitt grad av utnytting på plankart tilsvarende U-grad 0,15 mens boligområde B3 har ingen angitt grad av utnytting på plankart. Samtidig står det i bestemmelsene at: «for boligbebyggelsen, kan bygningens grunnflate inklusive garasjer over bakkeplan være inntil 35% av tomtens nettoareal», uten at det er spesifisert hvilke boligområder dette gjelder.

I lys av dette ønsker kommunen å gjeninnføre den tidligere u-graden på 25 % BYA for boligfeltene B7.1, B7.2 og B3 gjennom en mindre endring av reguleringsplanen. Det anses fordelaktig å endre planen gjennom en ordinær prosess istedenfor indirekte avvikling ved at

ny overordnet plan går foran. Dette sikrer at endringen blir permanent og i større grad gjort synlig for berørte parter og innbyggere i planområdet.

Intern og ekstern medvirkning:

Planendringen ble varslet i brev datert 16.11.2022, sendt til offentlige myndigheter og berørte parter, med frist for innspill satt til 14.12.2022.

Kommunen mottok brev fra Statsforvalteren i Oslo og Viken, Viken fylkeskommune, Bane NOR og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Tre høringsinnspill var også mottatt fra berørte grunneiere.

NVE viste til generell veiledning i sin uttalelse og Bane NOR hadde ingen merknader til foreslåtte endringer.

Vike fylkeskommune

Fylkeskommunen konkluderte med følgende i sin uttalelse av 02.12.2022:

«Så langt vi kan se vil denne planendringen ikke være i strid med regionale interesser slik det blant annet kommer frem i arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Østfold. Foreliggende plandokumenter ivaretar Viken fylkeskommunes regionale interesser.

Vi ber kommunen ta stilling til i hvilken grad det bør gis detaljerte bestemmelser vedrørende utforming av utearealer. Vi ber kommunen sikre bokvalitet, samtidig som kravene til utnyttning øker.»

Foreslått justering til regulert grad av utnyttning er i tråd med tidligere endring og praksis, og anses for å være av mindre vesentlig karakter. Kommunen ønsker ikke å utrette mer omfattende endringer til planen på dette tidspunkt, og ser følgelig ikke nærmere på andre forhold slike som bokvalitet og utearealer.

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Statsforvalteren meddelte at de ikke hadde innvendinger til planforslaget, men skrev dog følgende:

«Vi vil likevel stille spørsmål ved hvorfor foreslått reguleringsbestemmelse inneholder 'inkludert carport/garasje og uthus'. Vi viser til byggeteknisk forskrift kapittel 5 og veilederen Grad av utnyttning.»

Kommunen tar forslaget til etterretning og endrer den foreslåtte bestemmelsen slik at den ikke lenger inneholder henvisning til carport/garasje og uthus. Bestemmelsen lyder nå slik: «For boligbebyggelse innenfor områder B3, B7.1 og B7.2 er maksimalt tillatt bebyggt areal (BYA) 25%.»

Eva & Olaf Tufte – Værlebakken 30

Partene skriver at det er viktig å ivareta utsikt innenfor planområdet og foreslår endringer til bestemmelsene for å sikre dette. Begrepet i bestemmelse III c). 1., som lyder: «mønehøyde måles fra ferdig planert terreng», anføres ikke å være entydig. De mener at mønehøyde heller bør måles fra «nåværende/opprinnelige naturlige terreng». Videre ytrer de et ønske om at det settes inn ny bestemmelse for å begrense vegetasjonens høyde innenfor planområdet, også av hensyn til bevaring av utsikt.

Kommunen viser til bestemmelsene under punkt III e) *ubebygde areal* som, til en viss grad, styrer beplantning og utforming av vegetasjonen i planområdet. Ifølge § 2 heter det eksempelvis at ingen tomt skal «beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.» Vi legger følgelig til grunn at vegetasjonen har blitt vurdert i det opprinnelige planarbeidet, og at det ikke ble ansett som nødvendig, eller mulig, å begrense høyden av vegetasjonen for å sikre utsikt. Dessuten ville

det vært vanskelig for kommunen å håndheve en slik bestemmelse etter plan- og bygningsloven, og eventuelle konflikter av denne typen må anses å være av privatrettslig art.

Hva angår beregningsmetoden for måling av bygningshøyder fra terreng, vises til någjeldende veileder *Grad av utnytting – Beregnings- og måleregler*¹. Ifølge veilederen benyttes fortsatt begrepet «ferdig planert terreng» ved beregning av bygningshøyder i dag. Kommunen ser ikke grunn til å fravike disse nasjonale måleregler.

Knut Sanderød – Norrønaveien 14

Sanderød gjør oppmerksom på at det står et kommunalt pumpehus og en trafo i Norrønaveien 14, noe som medfører at den de facto tillatt grad av utnytting på eiendommen blir redusert. Det henvises til epost korrespondanse fra 2012 med tidligere enhetsleder for regulering, byggesak og geodata i Rygge kommune, der pumpehus og utnyttelsesgrad ble drøftet. Grunneier mener at utnyttelsesgraden på 35 % bør stå, alternativt at kommunen kjøper/skifter ut arealet som pumpehuset står på.

Videre stilles spørsmål om grunnforholdene, parkeringsdekning og overvannshåndtering med tanke på fremtidig boligprosjekt i Norrønaveien 14. Kommunen anser ikke at disse momentene er av relevans for den foreslåtte planendringen, og ser ikke nærmere på disse her.

I korrespondansen fra Rygge kommune, som Sanderød oversendte, henviser enhetsleder til en grad av utnytting på 25 % BYA, noe som har vært gjeldende for bygge- og deleprosjekter innenfor planområdet siden 2011. Endringen som foreslås i dette vedtak, herunder gjeninnføring av tidligere utnyttelsesgrad på 25 % BYA, bør ikke være uforvarende for grunneieren.

Kommunen tar ikke stilling til enkelte tomter eller særskilte forhold, slik som pumpehus og trafo, ved vurdering av om tidligere utnyttelsesgrad skal opprettholdes for boligfeltene innenfor planområdet. Grunneieren oppfordres til å kontakte kommunens tekniske avdeling dersom han har spørsmål knyttet til den kommunale bygningsmassen i Norrønaveien 14. Øvrige spørsmål av byggesaksmessig karakter besvares ut av byggesaksavdeling i separat brev.

Lars Ivar Tretteteig – Værlebakken 20

Tretteteig er sterkt uenig i foreslått endring og forventer at u-grad 35 % opprettholdes. Subsidiært skriver han at det «allerede i denne behandlingens gang, gis forhåndsgodkjenning på vilkår i u-grad i fremtidig søknad slik at tomten fortsatt kan utnyttes til inntil 35 %.» Tretteteig vektlegger fortetningshensynet og mener at boligfelt B3 bør inneha en høyere utnyttelsesgrad enn de øvrige boligområdene omkring. Han finner det «meget urimelig at tomten frarøves tidligere forutsetning og potensial, som i tillegg trolig reduserer verdien betydelig.»

Tretteteig skriver: «da det allerede er godkjent og gjennomført fortetting i B3 området, Værlebakken 30-34, og ikke minst i tilstøtende områder på Værlebakkens østside (sist på hestejordet), kan ikke ny regulering avskjære øvrige tomters mulighet og rett til likebehandling.» Han anfører at han hadde møte med Rygge kommune etter han kjøpte tomten i 2014, og at det ble skissert planer for en større bygningskropp med inntil tre separate boenheter på tomten.

Kommunen bemerker innledningsvis at de nevnte boligområdene øst for Værlebakken befinner seg utenfor gjeldende planområde og er dermed av liten relevans i denne sak.

Kommunen har for øvrig gjennomgått byggesaksarkivene og lagd en oversikt over hvilke utnyttelsesgrader som ble benyttet i byggesakene gjeldende planområdet B3. Kartleggingen

¹ https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/grad_av_utnytting.pdf

omfatter alle saker fra Rygge kommuneplanen ble vedtatt den 16.06.2011 frem til den opphørte i 2021 (se vedlagt tabell).

Med unntak av boligbebyggelsen i Værlebakken 30-34, konstaterte vi at en utnyttelsesgrad på 25 % BYA var brukt/omtalt i alle byggesaker og korrespondanse angående område B3. Dette er i tråd med kommuneplanens bestemmelser og den tidligere praksisen som nå ønskes videreført via en mindre planendring.

Hva angår Værlebakken 30-34, ser vi at bolighusene ble omsøkt samtidig den 20.06.2011 før kommuneplanen trådte i kraft. Vedtakene ble imidlertid fattet etter utnyttelsesgraden endret seg, noe som tyder på at Rygge kommune, i denne overgangsperioden, besluttet å behandle disse byggesakene etter utnyttelsesgraden som gjaldt ved søknadstidspunktet ikke ved vedtakstidspunktet. Vi ser ingen grunn til å kontemplere hvorvidt en slik vurdering medførte riktighet, og viser heller til senere byggesaker og henvendelser innenfor planområdet hvor 25 % BYA konsekvent er benyttet. Det vises eksempelvis til senere henvendelse om bruksendring på samme eiendom (Værlebakken 30) der Rygge kommune, i brev av 08.12.2015, svarte:

«Da boligen ble bygget, var det i søknadspapirene oppgitt en grad av utnytting på noe over 27 % BYA. Dette er over den maksimalt tillatte grad av utnytting som gjelder i dette området (25 % BYA). Det betyr at dersom bruksendringen fører til en økning av det bebygde arealet, vil det ikke være i tråd med reguleringsplan og de tillatelser som allerede foreligger. Det må da søkes om dispensasjon som skal behandles politisk av Plan- og miljøutvalget.»

På bakgrunn av kartleggingen er det rimelig å anta at Tretteteig også ble gjort oppmerksom på den dagjeldende utnyttelsesgraden på 25 % BYA da han kjøpte eiendommen i 2014 og avholdte møte med byggesaksavdeling. Det er da vanskelig å se at denne planendringen, hvilket medfører en gjeninnføring av tidligere utnyttelsesgrad som har vært praktisert i planområdet i ca. 10 år, vil medføre uventede ulemper for grunneieren. Dessuten er utnyttelsesgraden i någjeldende kommuneplan 25 % BYA, for de fleste boligbyggene i Moss kommune. Kommunen kan ikke se at fortetningshensynet i boligfelt B3 gjør seg mer gjeldende enn i de øvrige boligområdene som omfattes av den nyere kommuneplanen. Vi ser således ikke grunn til å vurdere innspillene nærmere.

Vurderinger:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 kan kommunestyret delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Endringene som foreslås vurderes å være innenfor disse kriteriene.

Endringene fremgår av vedlagte bestemmelser og plankart og vedtas herved.

Økonomiske konsekvenser for årsbudsjett og handlingsplan:

Ingen konsekvenser.

Oppsummering/konklusjon:

Kommunen vedtar mindre endring av reguleringsplanen slik at boligfeltene B3, B7.1 og B7.2 får en utnyttelsesgrad på 25 % BYA.

Anja Fagereng Elind
Enhetsleder Plan, byggesak og geodata
Moss 13.04.2023

