

Rygge kommune



Møteinnkalling

PLAN- OG MILJØUTVALGET

innkalles til møte

15.10.2019

Tid: 14:30

Sted: **NB! Formannskapssalen, Moss rådhus**

Før møtet blir det befaring på:
Bryggebakken 5

Avreise fra parkeringsplassen ved Rygge rådhus kl. 13.15

Forfall meldes: Politisk sekretariat tlf 99204225 eller politisksekretariat@rygge.kommune.no. Det kan ikke påregnes at varamedlem kan møte dersom forfallsmeldingen kommer senere enn kl.10 dagen før møtet.

SAKSLISTE PLAN- OG MILJØUTVALGET MØTE DEN 15.10.2019

Sak nr	Arkivsaksnr. Tittel	Side
46/19	19/1850 Godkjenning av protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 3. september 2019	216
47/19	19/1851 Referatsaker	217
48/19	19/1853 Delegerte saker	218
49/19	17/2085 Vardeveien 13 A & 13 B - Gbnr 34/293 og 34/223 - 4 eneboliger - Dispensasjon etasje - Klage på vedtak	223
50/19	18/1348 Bryggebakken 5 - Gbnr 33/92 - Riving av eksisterende og oppføring av ny hytte - Klage på vilkår	230
51/19	18/2787 Ekholtveien 17 - Gbnr 93/118 - Nytt bygg enebolig - Fradeling - Klage på vedtak	234
52/19	19/985 Jaktåsen 66 - Gbnr 86/63 - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - LNF - Fra fritidsbolig til helårsbolig	237
53/19	18/1907 Gbnr 91/41 - Ulovlighet - Gjeterhytte - Vedtak om tvangsmulkt	239
54/19	19/241 Rundkjøring Årvoldforbindelsen - eksisterende støyskjerm - Tvangsmulkt	244

Sak nr	Arkivsaksnr. Tittel	Side
55/19	16/759 Klage på vedtak - Detaljregulering for Støtvigenga - Gbnr 34/415	248
56/19	19/564 Detaljregulering for Ryggeveien 353	252

Rygge, 4.oktober 2019

Hilde Pettersen (sign.)
Leder

Tone Myhra
Sekretær

SAKSPAPIRER
Plan- og miljøutvalget

Saksbehandler: Tone Myhra
Arkivsaksnr.: 19/1850

Arkiv: 033

Godkjenning av protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 3. september 2019

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
46/19	Plan- og miljøutvalget	15.10.2019

Forslag til vedtak:

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 3. september 2019 godkjennes.

Saksorientering:

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 3. september 2019 legges fram til godkjenning.

Saksdokumenter:

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 3. september 2019

Saksvedlegg:

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 3. september 2019

SAKSPAPIRER

Plan- og miljøutvalget

Saksbehandler: Tone Myhra
Arkivsaksnr.: 19/1851

Arkiv: 033

Referatsaker

Sak nr.: Utvalg

Møtedato

47/19 Plan- og miljøutvalget

15.10.2019

Forslag til vedtak:

Referatsakene tas til orientering.

Saksorientering:

Referatsaker:

19/1818-1 25.09.2019 KPMU/RBG/TEVO L31 &13

21723/19 **Kommunal- og Moderniseringsdepartementet**

Høring - Forslag til endringer i tinglysningsforskriften og forskrift om utlevering mv. av opplysninger fra grunnboken og matrikkelen

- Klagesaker, status pr. 02.10.2019
- Investeringsprosjekter eiendom, status pr. oktober 2019
- Reguleringsplaner, status pr. 02.10.2019
- Investering kommunalteknikk, 2.tertial 2019

Saksdokumenter:

Referatsakene

Saksvedlegg:

Referatsakene

SAKSPAPIRER

Plan- og miljøutvalget

Saksbehandler: Tone Myhra
Arkivsaksnr.: 19/1853

Arkiv: 033

Delegerte saker

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
48/19	Plan- og miljøutvalget	15.10.2019

Forslag til vedtak:

De delegerte sakene tas til orientering.

Saksorientering:

16/72	05.02.2019	DS 50/19	KPMU/RBG/TESG	GBNR 64/260
	Bas Arkitekter AS			
	Årvold - Gbnr 64/260 64/265 64/266 og 64/269 - Næringsbygg - Ferdigattest			
19/986	23.05.2019	DS 225/19	KPMU/RBG/TESG	GBNR 1/98
	Arild Mosteid			
	Rørskogen 32 - Gbnr 1/98 - Tilbygg - Tak - vindfang - Terrasse			
19/537	29.05.2019	DS 237/19	KPMU/RBG/TESG	GBNR 36/1
	Fjøsssystemer Bygg AS			
	Sanneveien 50 - Gbnr 36/1 - Driftsbygning			
19/1213	08.07.2019	DS 292/19	KPMU/RBG/TETB	L35
	Advokat Knut Skagen			
	Østre Årefjordvei 177 og 145 - Gbnr 85/41 og 85/9 - Arealoverføring			
19/1241	11.07.2019	DS 309/19	KPMU/RBG/TESTR	GBNR 56/66
	Leif Grimsrud AS			
	Østre Huggenesvei 20 - 22 - 30 - Gbnr 56/66 - 56/19 - 56/15 - Anlegg - Riving og opparbeidelse av tomt Riving av bebyggelse og opparbeiding av grunn			
19/1061	11.07.2019	DS 310/19	KPMU/RBG/TEKW	
	Knut Upsaker			
	Balkeveien 44 - Gbnr 78/3 - Deling/Justering av eiendom - Oppretting			
19/778	12.07.2019	DS 311/19	KPMU/RBG/TESTR	GBNR 26/33
	2r Arkitektur AS			
	Sildebaugen 31 - Gbnr 26/33 - Nytt bygg			

- 19/1035 18.07.2019 DS 318/19 KPMU/RBG/TETL GBNR 94/179
Østavind Arkitekter AS
Varnaveien 31 - Gbnr 97/179 - Ventilasjonsanlegg, dispensasjon
høyde
- 18/1121 22.07.2019 DS 322/19 KPMU/RBG/TETL GBNR 81/20
House Of Architecture & Design AS
Larkollveien 224 - Gbnr 81/20 - Fradeling av eiendom - 2 nye boliger
- 18/1084 26.07.2019 DS 324/19 KPMU/RBG/TETL GBNR 33/194
Espen Sandal
Lystringsmyr 3 - Gbnr 33/194 - Garasje
- 19/1244 02.08.2019 DS 330/19 KPMU/RBG/TESE GBNR 88/67
Rambøll-Sweco ANS
Larkollveien 28 A - Gbnr 88/67 - Støyskjerming av eksisterende
uteplass IC Moss
- 17/2891 14.08.2019 DS 344/19 KPMU/RBG/TESE GBNR 94/201
Kleiva Finn Sivilarkitekt Mnal
Midtveien 8 - Gbnr 94/201 - Riving & oppføring av 4 leilighetsbygg -
IG
- 19/1054 15.08.2019 DS 348/19 KPMU/RBG/TETB L33
Vesleveien 5 - Gbnr 94/121 - Deling/justering av grunneiendom
- 15/1343 20.08.2019 DS 350/19 KPMU/RBG/TESE GBNR 67/77
Gurwinder Kaur
Bredsandkroken 5 - gbnr 67/77 - Dekning av sakskostnader
- 19/582 21.08.2019 DS 352/19 KPMU/RBG/TESEBR GBNR 86/64
Andreas Pollen
Årefjordtangen 14 - Gbnr 86/64 - Riving og ny garasje
- 16/469 23.08.2019 DS 357/19 KPMU/RBG/TETL GBNR 87/85
Tegnepartner AS
Gbnr 87/85 - Åskanten 14 - nybygg - påbygg/tilbygg garasje
- 19/787 26.08.2019 DS 358/19 KPMU/RBG/TETL GBNR 71/14
Wallentin AS
Vesteråsveien 7 - Gbnr 71/14 - Oppløft av tak
- 18/1680 27.08.2019 DS 360/19 KPMU/RBG/TESE GBNR 69/81
Byggmester Ulf Johannessen AS
Årvoldveien 2 - Gbnr 69/81 - Fasadeendring og tilbygg - Ferdigattest

- 19/541 **30.08.2019** DS 362/19 KPMU/RBG/TEJRJ GBNR 68/197
Eivind Lien
Soleieveien 5 - Gbnr 68/197 - Ferdigattest
- 18/747 **30.08.2019** DS 363/19 KPMU/RBG/TESBR GBNR 30/171
Holgerveien 24 - Gbnr 30/171 - Tilbygg og riving av terrasse
- 19/1209 **30.08.2019** DS 364/19 KPMU/RBG/TETL GBNR 81/11
Larkollveien 220 - Gbnr 81/11 - Oppføring av tilbygg - terrasse
- 19/816 **30.08.2019** DS 365/19 KPMU/RBG/TEJRJ GBNR 33/59
Saxvik Peis og Pipe AS
Rørvikveien 60 - Gbnr 33/59 - Ferdigattest
- 17/2085 **02.09.2019** DS 367/19 KPMU/RBG/TESG GBNR 34/293
34/223
Arkitank Drogseth
**Vardeveien 13 A & 13 B - Gbnr 34/293 og 34/223 - 4 eneboliger -
Endring av tillatelse med dispensasjon**
- 18/2208 **04.09.2019** DS 368/19 KPMU/RBG/TESBR GBNR 97/121
Siv.ark. Mnal Jan Jansen
Buen 47 - Gbnr 97/121 - Bruksendring
- 17/1234 **04.09.2019** DS 369/19 KPMU/RBG/TETL GBNR 33/26
SIV Ark Tanja Vardund AS
Rørvikveien 10 - Gbnr 33/26 - Endring av bygg - rehabilitering
- 17/1234 **04.09.2019** DS 370/19 KPMU/RBG/TETL GBNR 33/26
SIV Ark Tanja Vardund AS
Rørvikveien 10 - Gbnr 33/26 - Endring av bygg - rehabilitering
- 19/1038 **05.09.2019** DS 371/19 KPMU/RBG/TESBR L41
Fische AS
**Støtvigveien/Støtvigenga - Gbnr 34/415 - Terrenginngrep -
5 eneboliger**
- 19/217 **05.09.2019** DS 372/19 KPMU/RBG/TESG GBNR 35/82
Arild Rygg
**Billmannsbakken 37/39 - Gbnr 35/82 - Riving og gjenoppføring av
bygning - Dispensasjon 100- metersbeltet og LNF**
- 17/715 **06.09.2019** DS 373/19 KPMU/RBG/TESG GBNR 64/247
Norconsult AS
**Årvollskogen 69 - 71 - Gbnr 64/247 - 64/248 - Mottaksanlegg for
spesialavfall - Brukstillatelse**

- 18/2673 06.09.2019 DS 374/19 KPMU/RBG/TESBR GBNR 64/241
Norbygg AS
Årvoldskogen 10 - Gbnr 64/241 - Påbygg/Tilbygg
- 19/1708 09.09.2019 DS 375/19 KPMU/RBG/TESE GBNR 4/79
Saxvik Peis og Pipe AS
Blomsholmveien 16 - Gbnr 4/79 - Rehabilitering av pipe - Tillatelse til tiltak
- 19/1601 10.09.2019 DS 377/19 KPMU/RBG/TESBR GBNR 33/196
Tormod Fjeld
Medgårdskogen 38 - Gbnr 33/196 - Garasje
- 17/1139 10.09.2019 DS 378/19 KPMU/RBG/TESE GBNR 94/151
94/174
Bygghuset AS
Rabekkgata 34 B og C - Gbnr 94/289 - Nybygg og riving - Ferdigattest
- 19/1522 16.09.2019 DS 382/19 KPMU/RBG/TESE GBNR 33/30
Skorsteinspesialisten AS
Vitnesveien 22 A - Gbnr 33/30 - Rehabilitering av pipe - Ferdigattest
- 19/1517 16.09.2019 DS 383/19 KPMU/RBG/TESE GBNR 34/103
Skorsteinspesialisten AS
Feltspatveien 29 - Gbnr 34/103 - Innvendig rehabilitering og oppgradering av pipe - Ferdigattest
- 19/1599 17.09.2019 DS 385/19 KPMU/RBG/TEJRJ GBNR 4/244
Lycon AS
Bråtenveien 14 - Gbnr 4/244 - Garasje
- 19/1038 19.09.2019 DS 388/19 KPMU/RBG/TESBR L41
Fische AS
Støtvigveien/Støtvigenga - Gbnr 34/415 - Terrenginngrep - 5 eneboliger IG 1 - Hele tiltak unntatt bygningskonstruksjoner og utvendig belysning
- 19/1678 20.09.2019 DS 389/19 KPMU/RBG/TESBR GBNR 93/153
Jans Byggeservice & Sønn AS
Nordskogveien 153 - Gbnr 93/153 - Omgjøring av romløsning
- 17/2130 20.09.2019 DS 390/19 KPMU/RBG/TETL GBNR 33/9
Telebryggen AS
Rørvik - Knarrebaugen 5 - Gbnr 33/9 - Riving av eksisterende pir - Ny flytebrygge

- 19/1666 24.09.2019 DS 391/19 KPMU/RBG/TETL GBNR 84/31**
Bassengspesialisten AS
Gullfunnet 55 - Gbnr 84/31 - Basseng
- 19/1605 25.09.2019 DS 392/19 KPMU/RBG/TEJRJ GBNR 93/234**
Jacob-Emil Johansen Øhlschlägel
Gubbeskogveien 9 - Gbnr 93/234 - Tilbygg
- 18/1607 25.09.2019 DS 393/19 KPMU/RBG/TESBR GBNR 59/29**
Leif Grimsrud AS
Flyplassveien - Huggenes
- 17/715 25.09.2019 DS 394/19 KPMU/RBG/TESEG GBNR 64/247**
Norconsult AS
Årvollskogen 69 - 71 - Gbnr 64/247 - 64/248 - Mottaksanlegg for spesialavfall - Endring av plassering administrasjonsbygg
- 15/859 26.09.2019 DS 396/19 KPMU/RBG/TETL GBNR 4/247**
Arkitektene Dahl & Myrhol AS
Halmstad felt B1 - gbnr 4/247 - Boliger
- 18/2728 26.09.2019 DS 398/19 KPMU/RBG/TETL GBNR 94/179**
Østavind Arkitekter AS
Varnaveien 31 - Gbnr 94/179 - Fasadeendring
- 19/1811 26.09.2019 DS 399/19 KPMU/RBG/TESEG GBNR 93/100**
Henriksens Brenselforretning og Varmesenter AS
Nordskogveien 1 - Gbnr 93/100 - Rehabilitering av pipe
- 19/1841 30.09.2019 DS 404/19 KPMU/RBG/TESEG GBNR 87/302**
Mesterbygg Moss AS
Strandveien 56 - Gbnr 87/302 - Hytte med tilhørende bod
- 19/1833 01.10.2019 DS 405/19 KPMU/RBG/TESEG GBNR 92/19**
Strategic Lab For Architecture And Building AS
Tverrveien 8 - Gbnr 92/19 - Brannskille i bygg - Tillatelse til tiltak Ekholt Helse- og omsorgssenter

SAKSPAPIRER

Plan- og miljøutvalget

Saksbehandler: Siw Gjøsund
34/223
Arkivsaksnr.: 17/2085

Arkiv: GBNR 34/293

Vardeveien 13 A & 13 B - Gbnr 34/293 og 34/223 - 4 eneboliger - Dispensasjon etasje - Klage på vedtak

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
68/18	Plan- og miljøutvalget	16.10.2018
72/18	Plan- og miljøutvalget	20.11.2018
23/19	Plan- og miljøutvalget	09.04.2019
27/19	Plan- og miljøutvalget	04.06.2019
49/19	Plan- og miljøutvalget	15.10.2019

Forslag til vedtak:

Plan- og miljøutvalget har vurdert innkommet klage på vedtak. Det er ikke fremkommet noen nye momenter som skulle tilsi et endret vedtak i nærværende sak.

Saken oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 04.06.2019 sak 27/19

Behandling:

Representanten Bjørn Mikarlsen (H) er ved tidligere behandlinger av saken erklært inhabil, siden han er nabo til tiltaket, og fratradte møtet. Representanten Lars Hovland (H) tiltrådte møtet i hans sted.

Votering

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Vedtak i Plan- og miljøutvalget:

Plan- og miljøutvalget godkjenner søknad om endring av rammetillatelse av 09.04.19 for omgjøring fra hoveddel til tilleggsdel i kjeller for de 4 eneboligene som omsøkt og i henhold til revidert tegningsgrunnlag mottatt 20.05.2019. Tidligere godkjente plantegninger utgår og erstattes av disse. Dette punktet i klagen anses således ivaretatt. Øvrig forhold i klagen tas ikke til følge. Det besluttes ikke oppsettende virkning.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 09.04.2019 sak 23/19

Behandling:

Representanten Bjørn Mikarlsen (H) er ved tidligere behandlinger av saken erklært inhabil og fratrådte møtet. Representanten Anita Veum Sandtrø (H) tiltrådte møtet i hans sted.

Votering

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Vedtak i Plan- og miljøutvalget:

Plan- og miljøutvalget gir rammetillatelse for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av 4 eneboliger med garasje på eiendommene gbnr 34/293 og 34/223 som omsøkt. Tillatelsen gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1, og på bakgrunn av søknad med tegninger, kart og beskrivelser, mottatt 18.02.2019.

Før igangsettingstillatelse gis, skal følgende dokumentasjon være innsendt og godkjent av bygningsmyndighetene:

- Erklæring ansvarsretter.
- Sanitæranmeldelse skal være innsendt og godkjent.
- Overvann skal håndteres på egen grunn, og dokumentasjon på hvordan dette skal løses sendes inn ved søknad om IG.

Nabomerknadene er delvis ivaretatt.

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 20.11.2018 sak 72/18

Behandling:

Representanten Bjørn Mikarlsen (H) er ved tidligere behandlinger av saken erklært inhabil, siden han er nabo til tiltaket, og fratrådte møtet. Vararepresentant Lars Hovland (H) tiltrådte møtet i hans sted.

Votering

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Vedtak i Plan- og miljøutvalget:

Plan- og miljøutvalget tar ikke klagen til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Østfold for endelig avgjørelse.

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 16.10.2018 sak 68/18

Behandling:

Representanten Bjørn Mikarlsen (H) er ved tidligere behandlinger av saken erklært inhabil, siden han er nabo til tiltaket, og fratradte møtet. Vararepresentant Lars Hovland (H) tiltrådte møtet i hans sted.

«Tilsvaret til saksframlegg – Vardeveien 13 A og B, sak 17/2085» ble delt ut til medlemmene på møtet.

Leder Hilde Pettersen (Ap) fremmet forslag om å utsette saken siden det har kommet inn nye dokumenter etter utsendelsen.

Votering over utsettelsesforslaget

Forslag om å utsette saken ble vedtatt med 6 mot 1 (Frp) stemme.

Vedtaket i Plan- og miljøutvalget:

Saken utsettes.

Saksorientering:

Det er søkt om riving av eksisterende hytte med tilhørende anlegg samt oppføring av 4 eneboliger på eiendommene Vardeveien 13 A og B. Det ble gitt rammetillatelse i møte i Plan- og miljøutvalget den 09.04.19 sak 23/19:

Plan- og miljøutvalget gir rammetillatelse for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av 4 eneboliger med garasje på eiendommene gbnr 34/293 og 34/223 som omsøkt. Tillatelsen gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1, og på bakgrunn av søknad med tegninger, kart og beskrivelser, mottatt 18.02.2019. Før igangsettingstillatelse gis, skal følgende dokumentasjon være innsendt og godkjent av bygningsmyndighetene: Erklæring ansvarsretter. Sanitæranmeldelse skal være innsendt og godkjent. Overvann skal håndteres på egen grunn, og dokumentasjon på hvordan dette skal løses sendes inn ved søknad om IG. Nabomerknadene er delvis ivaretatt.

Klage på vedtaket ble mottatt fra advokat Bjørge-Skaaraas & Co AS på vegne av 5 naboer den 29.04.2019. Klagen ble behandlet i møte den 04.06.2019 med en søknad om endring for å imøtekomme deler av klagen.

Vedtaket i Plan- og miljøutvalget 04.06.2019 sak 27/19:

Plan- og miljøutvalget godkjenner søknad om endring av rammetillatelse av 09.04.19 for omgjøring fra hoveddel til tilleggsdel i kjeller for de 4 eneboligene som omsøkt og i henhold til revidert tegningsgrunnlag mottatt 20.05.2019. Tidligere godkjente plantegninger utgår og erstattes av disse. Dette punktet i klagen anses således ivaretatt. Øvrig forhold i klagen tas ikke til følge. Det besluttes ikke oppsettende virkning.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Saken er oversendt Fylkesmannen i Oslo og Viken for endelig behandling.

Det ble mottatt søknad om endring av tillatelse som ble behandlet i vedtak den 11.09.2019. Dette gjaldt søknad om bruksendring for kjelleretasje fra tilleggsdel til hoveddel. Det ble søkt om dispensasjon for etasjeantall for dette.

Følgende vedtak ble fattet den 11.09.2019, saksnr. PMU 367/19:
Kommunen gir tillatelse til søknad om endring av tillatelse med tegninger, kart og beskrivelser mottatt 03.07.2019, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Tillatelsen gjelder endring av tillatelse gitt 09.04.2019, saksnr 23/19 og endring av denne tillatelsen av 04.06.2019 sak 27/19. Følgende tidligere godkjente dokumentasjon utgår som følge av endringstillatelsen:

- 1. plantegning kjeller*

*Kommunen innvilger dispensasjon fra bestemmelse om etasjeantall i reguleringsplan jf. pbl § 19-2 for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel
Den ansvarlige for tiltaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.*

Denne tillatelse, herunder de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for området Larkollveien - Vardeveien, vedtatt 05.09.91.

I bestemmelsenes kapittel II, pkt. 1 a) står det at det i området skal oppføres eneboliger med maks. 1 etasje med tilhørende garasje.

Klagefrist:

I henhold til Forvaltningsloven § 28 er fristen for å klage 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Endring av tillatelse med dispensasjon for etasjeantall (bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for kjeller) ble godkjent den 11.09.2019. Klage på vedtaket er datert 30.09.2019. Klagen anses rettidig innkommet.

Klage på vedtaket

Klagen er vedlagt i sin helhet og refereres kun delvis nedenfor.

1.Vesentlighetskravet

Kommunen har identifisert hensynet bak bestemmelsen til i hovedsak å være og begrense størrelsen på bebyggelsen. Det kan nok delvis være riktig - men dette reguleres i første omgang av bestemmelsene knyttet til høyde og utnyttelsesgrad. Kravet om antall etasjer - som altså kan brukes som hoveddel - fanger også opp hensynet til å redusere omfanget av bruken av boligene. I dette tilfelle økes hoveddelen av boligen med det dobbelte. Det innebærer at bruksendringen medfører at boarealet (hoveddelen) i praksis dobles - ved at hele underetasjen blir

hoveddel. Endringen er derfor betydelig – i motsetning til hva tiltakshaver har lagt til grunn i søknaden.

I praksis må derfor dispensasjonen vurderes som om boligen volummessig blir en etasje høyere enn tillatt. Både det bygningsmessige volumet og økningen av boareal er derfor vesentlig. Jeg kan derfor ikke se at grunnvilkåret for dispensasjon er oppfylt i dette tilfelle. Dersom kommunen generelt i området ønsker å tillate boliger i to etasjer, må det skje ved endring av reguleringsplanen og ikke dispensasjoner.

2. Interesseavveining

Det er uansett ikke tilstrekkelig at grunnvilkåret er oppfylt – fordelene ved å gi dispensasjon må også være klart større enn ulempene. Kommunen har utelukkende pekt på økt bokvalitet som en fordel. For det første vil jeg stille spørsmålstegn hvor egnet underetasjen egentlig er som boareal - når terrenget er fylt opp så høyt at kjelleren i utgangspunktet ikke regnes som etasje. I alle tilfelle er det ingen hindringer for at utbygger kunne oppnå tilsvarende bokvalitet i tråd med planen. Da ville man muligens ikke klart å presse to boliger inn på tomten – men det er vel et klart nok tegn på at tomtene ikke er egnet for så høy utnyttelse som utbygger ønsker.

Jeg kan derfor ikke se at økt bokvalitet for tiltakshaver er en særlig viktig fordel. På den andre side er nok ikke ulempene for naboene betydelig heller. En fordobling av volum og utnyttelse vil imidlertid medføre økt belastning i form av trafikk/støy osv. Når reguleringsplanen har fastsatt hva som skal være maksimalt antall etasjer - mener jeg naboene har en berettiget interesse i at utbygger holder seg innenfor planens rammer.

3. Presedens

Begrunnelsen til kommunen er generell. Dersom kommunen innvilger denne søknaden - og legger samme norm til grunn for andre saker - vil bestemmelsen om maksimalt to etasjer i praksis være satt ut av funksjon. Dersom kommunen generelt i området ønsker å tillate boliger i to etasjer, må det skje ved endring av reguleringsplanen og ikke dispensasjoner.

Søkers kommentar til klage:

Uttalelsen er vedlagt i sin helhet.

1 og 2. Bokvalitet i kjellerrom oppfyller kravene i TEK17 til bokvalitet, og er vurdert av kommunen som tilfredsstillende for beboelse. Det vil således være helt urimelig å begrense bruk av en kjeller som ellers oppfyller alle krav til bokvalitet i TEK17. Som kommunen også har påpekt, er utvidelsen av hoveddelen beskjedent.

Dispensasjonen vil i all hovedsak kun bidra til en bedre utnyttelse av boligen, og dispensasjonen endrer ikke verken fasaden eller boligens ytre dimensjoner.

Boligene fremstår således i tråd med planen.

Planbestemmelsen om etasje og høyde må ses i sammenheng. Dette tyder altså på at det aldri var meningen å begrense bruken av en kjeller, men at etasjekravet viser til fremtoningen på boligen. En slik forståelse underbygges av høydebestemmelsen. Planens bestemmelse om maksimalt én etasje var ment å begrense etasjer over terreng og angi fremtoning av bygget. Begrensning knyttet til bruk av kjeller ville kommet klarere frem dersom dette var hensikten. Kommunens praksis, samt bestemmelsen sett i sammenheng med høydebegrensning, underbygger dette. (...) Som klager også erkjenner vil ikke dispensasjonen utgjøre noen ulempe for naboene.

3. Som kommunen har redegjort for i sitt vedtak har kommunens praktisering av reguleringsplanen vært samsvarende med tiltaket slik det nå er godkjent. Kommunen viser til at de har godkjent flere hus i to etasjer uten dispensasjon fra planen. Å hevde at dispensasjonen skulle avstedkomme grunnlag i uheldige presedensvirkninger, faller således på sin egen urimelighet. Forvaltningens likhetsprinsipp tilsier at like tilfeller skal behandles likt, så også i denne saken.

Avslutningsvis bemerker søker at klager hevder at dispensasjonen vil medføre økt belastning i form av trafikk og støy. Det må være helt åpenbart at trafikken ikke økes ved at kjelleren endres fra tilleggsdel til hoveddel. Endringen innebærer ikke at nye boenheter etableres, kun at beboerne får bedre bokvalitet. Vi gjentar at trafikkforholdene er vurdert og godkjent av veimyndighetene.

Vurdering av klage:

Klager viser til at hoveddelen av boligen økes med det dobbelte, og endringen er derfor betydelig. De mener at i praksis må derfor dispensasjonen vurderes som om boligen volummessig blir en etasje høyere enn tillatt da både det bygningsmessige volumet og økningen av boareal er vesentlig. Endringen innebærer at de tre soverommene i hovedetasjen flyttes til kjelleretasjen samt at boligen vil få en mindre kjellerstue. Dette i tillegg til teknisk rom, bod/sportsbod og vaskerom. Det er altså ikke hele kjelleren som er bruksendret til hoveddel. Tiltaket medfører at forskjellen på rominndelingen vil være at de etter endringen vil ha et gjesterom samt en kjellerstue som kommer i tillegg til de rommene som opprinnelig var i boligen. Rommene blir imidlertid romsligere enn ved forrige søknad. Utvendige mål og utforming/fasader på boligene vil ikke endres ved at deler av kjeller bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel. Boligene holder seg fremdeles innenfor høydebegrensningen for enetasjes bolig, inntil 5 m mønehøyde. Vi kan med bakgrunn i ovennevnte ikke si oss enige i anførselen om at boligen volummessig blir en etasje høyere enn tillatt.

Klager påpeker at kommunen utelukkende har pekt på økt bokvalitet som en fordel. Som beskrevet i vedtak om endring av tillatelse er økt bokvalitet vurdert å være en objektiv fordel for eiendommen. I tillegg er likebehandlingsprinsippet vektet i vår vurdering ved at det i nærområdet er godkjent mange boliger med flere etasjer enn én, herunder både hovedetasjer, underetasjer, kjellere og loft. Videre er utnyttelsesgrad for eiendommene i henhold til plan. Klagers anførsel om at endringen vil medføre en økt belastning i form av trafikk/støy synes ikke reelle da det her kun er snakk om noe endret areal til varig opphold innenfor samme boenhet, og innenfor det samme bruksarealet som opprinnelig omsøkt og godkjent.

Når det gjelder momenter som klager har anført under punktet om presedens, kan det bemerkes at søknaden er konkret vurdert i nærværende sak, blant annet ved at boligene her vil fremstå for omgivelsene som bygg i en etasje og at høydene på disse også holder seg innenfor høyder for en etasjes bygg i henhold til plan. Dette mener kommunen gjør at hensynet bak bestemmelsen om etasjeantall ikke vil bli vesentlig tilsidesatt.

For øvrig vises det til våre ytterligere vurderinger i vedtak av 11.09.2019.

Konklusjon

Administrasjonen anbefaler at Plan- og miljøutvalget ikke tar klagen til følge da det ikke er fremkommet nye momenter i klagen som ikke tidligere har blitt vurdert og som skulle tilsi et endret vedtak.

Lovhjemmel:

Plan- og bygningsloven §1-9, jf. Forvaltningsloven kap. VI.

Saksvedlegg:

1. Samlet saksframstilling – rammetillatelse
2. Samlet saksframstilling – klage på vedtak, endring av tillatelse
3. Søknad om endring med dispensasjon
4. Vedtak om endring samt dispensasjon for etasjeantall
5. Klage på vedtak om endring fra naboer
6. Søkers uttalelse til klage

SAKSPAPIRER

Plan- og miljøutvalget

Saksbehandler: Siw Gjøsund
Arkivsaksnr.: 18/1348

Arkiv: GBNR 33/92

Bryggebakken 5 - Gbnr 33/92 - Riving av eksisterende og oppføring av ny hytte - Klage på vilkår

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
45/19	Plan- og miljøutvalget	03.09.2019
50/19	Plan- og miljøutvalget	15.10.2019

Forslag til vedtak:

Plan- og miljøutvalget har vurdert innkommet klage, og kommet til at det ikke er fremkommet noen nye momenter som skulle tilsi et endret vedtak. Klagen tas ikke til følge. Rammetillatelse med dispensasjon på gitte vilkår opprettholdes.

Saken oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 03.09.2019 sak 45/19

Behandling:

Leder Hilde Pettersen (Ap) fremmet følgende forslag:
«Saken utsettes.»

Votering over utsettelsesforslaget

Utsettelsesforslaget enstemmig vedtatt.

Vedtak i Plan- og miljøutvalget:

Saken utsettes.

Saksorientering:

Det er søkt om å rive eksisterende hytte og å føre opp en ny hytte på eiendommen gbnr 33/92. Eksisterende bebyggelse består av en hytte og et uthus. Det søkes om en utvidelse av hyttas bebygde areal med 8 m² til 80 m² med underetasje. Uthuset ønskes bevart.

Plan:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Rørвик, og er avsatt til formål fritidsbebyggelse, H2 og SpH2. Den ligger i sin helhet innenfor regulert byggegrense langs sjø. Det fremkommer av bestemmelsene at fritidsboligens hovedbygning skal være maks 80 m² BYA. I tillegg kan det være uthus/garasje på maks 20 m².

Følgende vedtak ble fattet den 23.04.2019, saksnr. PMU 52/19:

Kommunen gir rammetillatelse til riving av eksisterende og oppføring av ny hytte på gnr./bnr. 33/92. Tillatelsen gis med hjemmel i plan - og bygningsloven § 20 - 3, jf. § 20-1, og på bakgrunn av søknad med tegninger, kart og beskrivelser, mottatt 22.11.2018 .

Kommunen innvilger dispensasjon fra reguleringsplan for Rørvik hva gjelder byggegrense, fasadelengde og gesimshøyde, jf. pbl § 19 - 2. da det vurderes at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene er større enn ulempene ved omsøkte tiltak.

Dispensasjonen gis på vilkår om at:

- 1. Eksisterende uthus/anneks reduseres til maksimalt 20 m² bebygd areal.*
- 2. Material - og fargevalg skal være avdempet og stedstilpasset slik at bygningen ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.*
- 3. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.*

Vedtaket vilkår nr. 1 om at eksisterende uthus/anneks reduseres til maksimalt 20 m² bebygd areal er påklaget av tiltakshaver.

Klagefrist:

I henhold til Forvaltningsloven § 28 er fristen for å klage 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Rammetillatelse ble sendt 09.05.2019. Klage på vedtaket er datert 04.06.2019 og ble mottatt 05.06.2019. Det ble anmodet om utsatt klagefrist innen tidsfristen, noe som kommunen valgte å imøtekomme. Klagen anses således rettidig innkommet.

Klage på vedtaket:

Søker viser til at annekset ble bygget rett før 100-metersbeltet ble innført i 1965. Det består av to rom med ulik høyde tilpasset fallende terreng. De er knyttet sammen med en overbygget svalgang. Bygget består av to mindre rom lengst mot nord. Klager anfører at det vil være svært krevende å sikre en arkitektonisk og estetisk helhet av bygget med krav om arealreduksjon. Videre anføres det at dersom kravet opprettholdes er det vanskelig å se en annen løsning enn å rive hele bygningen og bygge et nytt uthus. Det er punktvis anført uheldige konsekvenser dette vil ha for både søker og miljøet:

- Uheldig og ikke ønskelig endring i brukstillatelsen for bygget.
- Klimaavtrykket vil øke betraktelig.
- Det vil endre det arkitektoniske særpreget ved uthuset med svalgangen som et positivt miljøelement på tomte.
- En riving fremstår som et urimelig tyngende og kostnadskrevende vilkår.

Det bes om at disse forholdene ses i sammenheng med hva som er tiltenkt for hele eiendommen. Det er ønskelig med en miljøvennlig profil i prosjektet med tanke på materialbruk og bygningstekniske forhold. Det er ønskelig å redusere miljøutslipp med uthuset ved å beholde det slik det har stått siden 1965, og bare oppgradere det etter dagens standarder.

Naboene ønsker også at det beholdes da det bidrar med god avskjerming mellom eiendommene. 1/3 av annekset ligger utenfor 100-metersbeltet.

Søker opplyser at de primært ønsker å beholde hele uthuset, subsidiært vil det være mulig å redusere den nordlige delen av uthuset med 4-5 m² uten at det griper inn i estetikken og miljøet. Samtidig imøtekommes fylkesmannens tilråding om at det ikke bør tillates ytterligere utvidelse av eksisterende bebyggelse.

Vurdering av klage:

Det ble i dispensasjonssaken vurdert at en overskridelse av arealet som omsøkt vil kunne skape en uønsket og vanskelig håndterbar presedens, da kommunen over tid har vært og er svært restriktiv hva gjelder areal for fritidsbebyggelse. For denne eiendommen gjelder i tillegg at den i sin helhet ligger innenfor byggegrense mot sjø. Utvidelser tillates kun i bakkant og innenfor tillatt grad av utnytting (her areal).

Videre var en forutsetning for at bygningsmyndigheten vurderte at vilkårene for dispensasjon ble oppfylt nettopp at bebygd areal for bebyggelsen skulle begrenses til hva som er tillatt gjennom plan, dvs. 80 + 20 m² bebygd areal. Hytta er tillatt utvidet med 8 m² BYA fra opprinnelig 72 m², og uthuset må således reduseres fra ca. 47 m² BYA til 20 m².

Når det gjelder klagers momenter om at det vil være krevende å sikre arkitektonisk og estetisk helhet av bygget med krav om arealreduksjon, har vi forståelse for at dette kan være utfordrende med hensyn til bygningens oppbygning. Med tanke på de miljømessige hensyn ved å bevare bygningen fremfor å rive, ser vi også positivt på at man ønsker å minimere klimaavtrykket. Disse forholdene anses likevel ikke tilstrekkelig tungtveiende i forhold til den presedensen som vil bli satt ved å tillate at uthus godkjennes med 47 m² BYA. Vi har mange hytteeiere som ønsker større uthus enn begrensningene i plan på 20 m². Dette har som nevnt blitt praktisert svært strengt, og det er også ønskelig å videreføre. I forhold til regional kystsonesplan med en maks begrensning på 80 m² i strandsonen inkl. 100-metersbeltet er reguleringsplanens bestemmelser lempeligere enn disse. Sett i sammenheng er vilkår om at uthuset må reduseres til maks 20 m² ikke urimelig.

Hva gjelder anførsel om at dette er et kostnadskrevende vilkår, skal ikke personlige og økonomiske grunner tillegges avgjørende vekt ved en dispensasjonsbehandling.

Opprinnelig uthus består, som klager anfører, av to mindre rom mot nord pluss to rom med forskjellig høydenivå. Rommene mot nord utgjør 10,9 m² BYA til sammen, jf. plantegning. I tillegg er det en svalgang utenfor deler av bygget som utgjør ca. 9 m². Søker anfører i sin klage at de primært ønsker å beholde hele uthuset, men at de subsidiært kan fjerne 4-5 m² av nordlig del av bygget og at fylkesmannens tilråding om at det ikke bør tillates ytterligere utvidelse av eksisterende bebyggelse, da blir imøtekommet. Dette medfører ikke riktighet da hytta gjennom tillatelsen er tillatt utvidet med 8 m² bebygd areal. Ved å fjerne 4-5 m² på uthuset er bebygd areal fremdeles utvidet i forhold til eksisterende situasjon mht. BYA. I tillegg er det godkjent kjeller som utgjør et bruksareal som opprinnelig hytte ikke har. Bruksarealet er således også utvidet fra dagens situasjon.

Vi kan ikke se at punktene som er anført i klagen har tilført nye momenter som skulle tilsa en endret vurdering med tanke på vilkår om å redusere uthuset til 20 m² bebygd areal.

Konklusjon

Administrasjonen anbefaler at Plan- og miljøutvalget ikke tar klagen til følge, og at vilkåret om å redusere uthusets bebygde areal fra dagens 47 m² til 20 m² opprettholdes.

Lovhjemmel:

Plan- og bygningsloven §1-9, jf. Forvaltningsloven kap. VI.

Saksdokumenter:

Anmodning om forhåndskonferanse.
Referat forhåndskonferanse.
Søknad om rammetillatelse med dispensasjon.
Oversendelse til uttalelse FM.
FM uttalelse.
Utdyping vedr FM momenter.
Rammetillatelse.
Anmodning om møte.
Anmodning om utsatt frist for klage.
Bekreftelse utsatt frist.
Klage på vedtak med bilder av dagens situasjon.

Saksvedlegg:

1. Situasjonkart.
2. Tegninger (fasade, nye og eksisterende plan).
3. Rammetillatelse.
4. Klage på vedtak.
5. Fotos.

SAKSPAPIRER

Plan- og miljøutvalget

Saksbehandler: Siw Gjørund
Arkivsaksnr.: 18/2787

Arkiv: GBNR 93/118

Ekholtveien 17 - Gbnr 93/118 - Nytt bygg enebolig - Fradeling - Klage på vedtak

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
40/19	Plan- og miljøutvalget	03.09.2019
51/19	Plan- og miljøutvalget	15.10.2019

Forslag til vedtak:

Plan- og miljøutvalget har behandlet klage på vedtak om avslag. Det er ikke innkommet noen nye momenter som skulle tilsi et endret vedtak.

Klagen oversendes Fylkesmannen i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 03.09.2019 sak 40/19

Behandling:

Nestleder Per Harald Svendsen (Sp) fremmet følgende forslag:
«Saken utsettes».

Votering over utsettelsesforslaget

Utsettelsesforslaget enstemmig vedtatt.

Vedtak i Plan- og miljøutvalget:

Saken utsettes.

Saksorientering:

Det er søkt om riving av eksisterende garasje, fradeling av en tomt samt oppføring av en ny enebolig med integrert garasje på gbnr 93/118. Det er søkt om dispensasjon fra plankrav.

Administrasjonen har hatt en dialog med ansvarlig søker og opplyst om kommunens praksis og vår foreløpige negative vurdering. Bygningsavdelingen har også vært på befaring på eiendommen sammen med søker. Det er vurdert å bygge den nye boligen inntil eksisterende bolig, men da søker mener at dette blir en dårligere løsning estetisk sett, ønsker de å få behandlet søknaden slik den foreligger.

Vedtak av 18.06.2019:

Søknad om dispensasjon for fradeling av tomt samt bygging av ny enebolig avslås med hjemmel i pbl § 19-2. Vilkår for dispensasjon er ikke oppfylt.

Plan:

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Høyden – Varnaveien, vedtatt 26.03.2009, og er avsatt til formål bolig område B8.

Vedtak og avslag ble påklaget av tiltakshaver.

Klagefrist:

I henhold til Forvaltningsloven § 28 er fristen for å klage 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Vedtak om avslag ble sendt den 25.06.2019. Klage på vedtaket er datert 18.06.2019 og ble mottatt 27.06.2019. Klagen anses rettidig innkommet.

Klage på vedtak:

Klager anfører at det vises i vedtaket til at kommunen kunne være mer positiv til en fortetting ved tilbygg til eksisterende bolig enn å åpne opp for å dele tomten. Søker opplyser at det ble nevnt i avslaget at noe av grunnen er føringer for resten av nabolaget og at dette vil kunne skape presedens. De mener at byggetiltak i området viser at dette argumentet er altfor sent. Se eksempler i vedlegg.

De stiller seg tvilende til hvordan dere sak kan påvirke nabolaget i negativ betydning. Ved oppføring av en tomannsbolig hadde bygningen blitt ruvende og hage fått et større inngrep enn om huset plasseres i bakkant av eksisterende bebyggelse.

Videre anføres fra klager at intensjonen om eplehager var passende på 50-60 tallet, men at det i årenes løp har blitt gjort mye i denne gaten, og at man således ikke har den helhetlige strukturen man ønsket når området var nytt. De mener at kommunen ikke har hatt en restriktiv holdning til «eplehageutbygging» i dette området over tid.

De viser til at det i saken fremkommer at det ikke er ønskelig med fortetting i området. I den forbindelse henvises det til prosjekter med 16 leiligheter.

Vurdering av klage:

Det er reguleringsplankrav i dette området: «*Før oppføring av ny bebyggelse, bruksendring og hovedombygging [omfatter PBL §§ 84 (varige konstruksjoner og anlegg) og § 93 a), h), i) og j)], samt nye store trafikkanlegg stilles det krav om utarbeidelse av reguleringsplan i henhold til Plan- og bygningslovens § 27-1, jfr. også § 30*». Det er også søkt om dispensasjon fra dette. For at kommunen skal kunne vurdere å være positiv til en dispensasjon må to kumulative vilkår være oppfylt.

Gjennom en reguleringsprosess vil man kunne sikre at alle viktige hensyn i forbindelse med utvikling av et boligområde blir ivaretatt. Det er også det som er gjort for Kvileveien og Nordskogveien som er bebygget med mange leiligheter, som klager viser til. Kommunen har opp gjennom årene, og også den senere tid hatt mange henvendelser vedrørende utbygging av tomtene i dette området. Vi har veiledet på at bebyggelsesstrukturen tilsier at man kan bygge til eksisterende bebyggelse i samme avstand fra vei mv. som dagens bebyggelse. Ved utbygging ut over dette må området reguleres, for å sikre en forsvarlig og helhetlig utbygging hvor

blant annet infrastruktur, bebyggelsesstruktur, bokvalitet og andre relevante forhold utredes mer grundig.

I denne saken er det vurdert at det å åpne opp for å kunne bygge en bolig i hagen på eksisterende eiendom («eplehageutbygging») medfører så vidt store konsekvenser for området at det ikke bør utføres uten gjennom en detaljregulering. Søker viser til at nabolaget bærer preg av forskjellige stilarter, og flere av de nærliggende boligene er flermannsboliger samt boliger med 2 etasjer. Dette kan også bekreftes fra administrasjonen. Når det i saken vises til at området fremstår som helhetlig er det imidlertid snakk om plasseringen av boligene på eiendommene. Dette fremkommer av vedlagte situasjonskart hvor man kan se de tydelige strukturene ved oppdelingen av tomtene samt plasseringen av bebyggelsen på tomtene og strukturen når man ser tomtene i sammenheng ved at boligene ligger på linje og i lik avstand til vei. Dette området er som nevnt i saken et av de få i kommunen hvor bebyggelsesstrukturen er ivaretatt. Det at klager anfører at kommunen ikke har hatt en restriktiv holdning til eplehageutbygging, medfører ikke riktighet. Vi har som nevnt tillatt tilbygg til eksisterende bebyggelse mot vei forutsatt at nye tiltak viderefører eksisterende byggelinjer og avstand til vei i tillegg til å hensynta eksisterende bebyggelses ordensprinsipper mtp plassering og gruppering inkl volum og høyde, men dette er noe annet enn å tillate utbygging av nye boliger i hagene bakenfor den eksisterende bebyggelsen.

Det foreligger nabomerknad til tiltaket. Det anføres blant annet: «Dersom det blir vanlig å utskille tomter fra eiendommene i området vil hele området endre karakter». En bygging som omsøkt vil være klart presedensdannende så lenge vi har mange henvendelser knyttet til slik utbygging i området.

Administrasjonen har vurdert at både hensynet bak bestemmelsen vil bli vesentlig tilsidesatt samt at det ikke er klart større fordeler enn ulemper ved å tillate tiltak som omsøkt. Kommunen har således ikke anledning til å gi dispensasjon fra krav om reguleringsplan her. Det har heller ikke innkommet noen nye momenter i klagesaken som ikke var kjent under behandling av søknaden, og som vil kunne gi endret utfall av saken.

Konklusjon:

Administrasjonen anbefaler at Plan- og miljøutvalget ikke tar klagen til følge og at saken sendes over til Fylkesmannen i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Lovhjemmel:

Plan- og bygningsloven § 1-9, jf. Forvaltningsloven kap. VI.

Saksvedlegg:

1. Søknad.
2. Vedtak om avslag.
3. Klage på vedtak.
4. Situasjonskart over området.

SAKSPAPIRER

Plan- og miljøutvalget

Saksbehandler: Stephen Bryne
Arkivsaksnr.: 19/985

Arkiv: GBNR 86/63

Jaktåsen 66 - Gbnr 86/63 - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - LNF - Fra fritidsbolig til helårsbolig

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
41/19	Plan- og miljøutvalget	03.09.2019
52/19	Plan- og miljøutvalget	15.10.2019

Forslag til vedtak:

Plan- og miljøutvalget har vurdert innkommet klage på vedtak av 26.06.2019, saksnr. PMU 272/19.

Plan- og miljøutvalget anser at det ikke er innkommet noen nye momenter i saken som skulle tilsi et endret vedtak.

Klagen tas ikke til følge. Avslag på søknad om dispensasjon av 26.06.2019 opprettholdes og saken oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Behandling/vedtak i Plan- og miljøutvalget den 03.09.2019 sak 41/19

Behandling:

Leder Hilde Pettersen (Ap) fremmet følgende forslag:
«Plan- og miljøutvalget har vurdert innkommet klage på vedtak av 26.06.2019, saksnr. PMU 272/19. Klagen tas til følge, og utvalget ber om at saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Viken for forhåndsuttalelse.»

Votering

Det fremlagte forslaget enstemmig vedtatt.

Vedtak i Plan- og miljøutvalget:

Plan- og miljøutvalget har vurdert innkommet klage på vedtak av 26.06.2019, saksnr. PMU 272/19. Klagen tas til følge, og utvalget ber om at saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Viken for forhåndsuttalelse.

Klagen tas ikke til følge og saken oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Saksorientering:

Saken omhandler klage på vedtak om avslag for bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig i strid med LNF-formålet. For ytterligere saksutredning vises det til samlet saksfremstilling fra forrige politiske behandling, se vedlegg 2.

Plan- og miljøutvalget vurderte klage på vedtak om avslag i politisk møte den 03.09.2019. Følgende fremlagte forslag ble enstemmig vedtatt:

«Plan- og miljøutvalget har vurdert innkommet klage på vedtak av 26.06.2019, saksnr. PMU 272/19. Klagen tas til følge, og utvalget ber om at saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Viken for forhåndsuttalelse.

Klagen tas ikke til følge og saken oversendes til Fylkesmannen i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.»

Det gjøres oppmerksom på at siste setning i ovennevnte politisk vedtak er noe selvmotsigende både sett hen til den vurderingen som ble foretatt i møtet samt utfallet av vedtaket for øvrig. Administrasjon anser at denne setningen er blitt med ved en inkurie og har således ikke tatt stilling til den.

Vurdering

Administrasjonen oversendte saken til Fylkesmannen v/ Miljøvernavdeling for forhåndsuttalelse, i tråd med politisk vedtak. Uttalelsen ligger vedlagt (se vedlegg 1.).

Fylkesmannens miljøvernavdeling konkluderte i uttalelsen av 26.09.2019 om at de ville sterkt fraråde en dispensasjon og ber om å få oversendt vedtak i saken. De skriver følgende:

«Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer eller lovens bestemmelser om planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»

Det er administrasjonens anbefaling at Fylkesmannens råd følges. Vi kan ikke se at innkommet klage har bragt noen nye momenter på banen, og finner ingen grunn til å endre vårt tidligere vedtak. Det anbefales at vedtak om avslag opprettholdes slik at kommuneplanens arealdel fortsatt kan benyttes som et viktig styringsverktøy i fremtiden.

Saksvedlegg:

1. Fylkesmannens uttalelse.
2. Samlet saksfremstilling.
3. Vedtak om avslag.
4. Søknad om dispensasjon.
5. Situasjonsskart.

SAKSPAPIRER

Plan- og miljøutvalget

Saksbehandler: Siw Gjøsund
Arkivsaksnr.: 18/1907

Arkiv: GBNR 91/41

Gbnr 91/41 - Ulovlighet - Gjeterhytte - Vedtak om tvangsmulkt

Sak nr.: Utvalg

Møtedato

53/19 Plan- og miljøutvalget

15.10.2019

Forslag til vedtak:

Plan- og miljøutvalget gir hjemmelshaver pålegg om gjennomføring av vedtak om pålegg av 15.11.2018 som beskrevet i dette, og fatter vedtak om tvangsmulkt, jf. Plan- og bygningsloven §§ 32-3 og 32-5.

Vedtaket er gitt på følgende vilkår:

1. Retting av det ulovlige forhold, enten ved fjerning eller innsendelse av komplett søknad i ettertid, må være gjennomført innen 01.12.2019. Dokumentasjon på at evt. fjerning er gjennomført skal sendes kommunen innen samme frist.
2. Hvis fristen etter pkt. 1 i dette pålegg ikke overholdes, vil det fra og med 01.12.2019 tilkomme en engangs tvangsmulkt stor kr. 5.000,-, «kroner femtusen» samt en løpende dagmulkt stor kr. 500,-, «kroner fem hundre», for hver dag som går uten at pålegget er etterkommet. Tvangsmulkten tilligger tiltakshaver.
3. Dette pålegg kan følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom, jf. Plan- og bygningsloven § 32-6.

Saksorientering:

Bygningsmyndigheten ble gjort kjent med at det på eiendommen gbnr 91/41 var oppført en bygning i et LNF-område i 100-metersbeltet langs sjø uten at dette var omsøkt. Dette er en ubebygget eiendom i strandsonen.

Hjemmelshaver var opplyst om at tiltak på den aktuelle eiendom er søknadspliktig etter Plan- og bygningslovens bestemmelser. Det ble i en henvendelse til kommunen bedt om en tilbakemelding på om oppføring av en gjeterhytte kunne gjennomføres uten søknad. I e-post av 23.05.2018 ble det opplyst fra kommunen at unntak fra søknadsplikt ikke gjelder det aktuelle tiltaket. Kommunen har heller ikke mottatt søknad for dette. Det ble fra hjemmelshaver sendt inn melding om ferdigstilling av arbeid som er unntatt søknadsplikt den 14.09.2018, komplettert 17.09.2018. Varsel om pålegg ble sendt den 02.10.2018.

Etter dette ble det mottatt et brev fra hjemmelshaver den 05.10.19. Det fremføres at «*Etter vår oppfatning er bygningen ført opp lovlig og vi mener deres varsel er sendt på feil premisser og med feil faktagrunnlag*». Kommunens geodataavdeling var på eiendommen den 12.10.18 og kontrollerte det aktuelle byggets plassering i forhold til 100-metersbeltet. De fant at bygget i sin helhet lå i 100-metersbeltet. Vedtak om pålegg om retting ble sendt den 15.11.2018.

I e-post av 10.12.2018 opplyser hjemmelshaver at «*hytta ble innledningsvis plassert innenfor 100 meters sonen til sjø, grunnet feil beregningsmetode. Den er nå flyttet utenfor 100 meters sonen. Hytta ført opp i tilknytning til beitet på området hvor vi benytter ny beiteteknologi (Nofence). Vi har for øyeblikket 2 geiter knyttet til beitet på eiendommen, og planlegger å øke dette antallet sett opp mot beitekapasiteten på eiendommen og utleievirksomheten (utleie av beitedyr). Kravet om tilknytning til jordskog- eller reindrift anses som oppfylt fra vår side*». Videre anføres at «*Oppføringen av gjeterhytta skjer med hjemmel i Byggesaksforskriften § 4-1 c). c. Frittliggende byggverk som er knyttet til drift av jordbruks, skogbruks- eller reindriftsområder, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebyggt areal (BYA) på over 15 m². Bygningen kan oppføres i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller*».

Vedrørende unntak fra søknadsplikt gjelder PBL § 20-5 Tiltak som er unntatt fra søknadsplikt:

For følgende tiltak som nevnt i § 20-1, er søknad og tillatelse ikke nødvendig dersom disse er i samsvar med plan:

c) mindre frittliggende byggverk knyttet til drift av jordbruks-, skogbruks- og reindriftsområder.

I saksbehandlingsforskriften SAK10 4-1 c) fremkommer i tillegg følgende:

Frittliggende byggverk som er knyttet til drift av jordbruks, skogbruks- eller reindriftsområder, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebyggt areal (BYA) på over 15 m². Bygningen kan oppføres i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller.

En forutsetning for at tiltaket kan unntas søknadsplikt er således at det må være knyttet til drift av jordbruks-, skogbruks- og reindriftsområder. Tiltaket er altså unntatt søknadsplikt kun når det kan konstateres tilknytning til jord-, skog- eller reindrift. Landbruksmyndigheten i kommunen kan ikke bekrefte dette. De opplyser at eiendommen heller ikke er registrert i landbruksregisteret. Bygningsmyndigheten har lagt dette til grunn i vår vurdering om at tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslovens bestemmelser. I e-post av 20.08.2019 bekrefter bygningsmyndigheten at vi opprettholder vårt pålegg om retting av 15.11.2018 og at tiltaket enten må omsøkes etter plan- og bygningsloven eller fjernes.

Plan:

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2011-2022, og ligger innenfor et område som er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål. Eiendommen ligger også innenfor hensynssone Særlig angitt hensyn kulturmiljø.

For eiendommer i LNF-områder gjelder følgende bestemmelser jf. kommuneplanens arealdel:

1.1.1 Unntak fra plankravet Eiendommer i LNF-områder

Unntatt fra plankravet er bygningsmessige tiltak på landbrukseiendom i tråd med arealformålet samt bygningsmessige tiltak på eksisterende boligeiendommer i tråd med retningslinjene til kommuneplanens arealdel.

§ 2.2 Landbruk, natur- og friluftsområder (pbl § 11-11 nr.1 og 2)

Innenfor LNF områdene vil det utover bebyggelse i samsvar med disse bestemmelser, ikke være tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte og nødvendig tilknytning til landbruksnæringen.

2.2.1. Landbruksbebyggelse

Tiltak for landbruket skal plasseres slik at de passer best mulig inn i kulturlandskapet, herunder innpassing til eksisterende bygningsmiljø, ikke hindrer allmenn ferdsel, og skal fortrinnsvis ikke plasseres på dyrket mark. Plassering skal ikke være i konflikt med biologisk mangfold eller prioriterte naturtyper (jf. Naturmangfoldloven). Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag der det er alternative lokaliseringer på eiendommen.

I tillegg gjelder Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR), fastsatt ved kgl.res. 25.3.2011, samt regional kystsoneplan for Østfold. Kystkommunene i Østfold omfattes av det strengeste vernet etter SPR for strandsonen.

Lovhjemmel:

Plan og bygningslovens kap 32, jf. § 32-1 Plikt til å forfølge ulovligheter: Kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.

Pbl. § 32-3. Pålegg om retting og pålegg om stans

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.

Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.

Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendommen.

Pbl. § 32-4. Pålegg om stans og opphør med øyeblikkelig virkning Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om stans av arbeid eller opphør av bruk med øyeblikkelig virkning. Slikt pålegg kan gis uten forhåndsvarsel. Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene kreve bistand av politiet for gjennomføring av pålegg om stans.

Pbl. § 32-5. Tvangsmulkt

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist. Tvangsmulkten fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting. Der tvangsmulkt ikke fastsettes samtidig med pålegg, skal det gis eget forhåndsvarsel om tvangsmulkt.

Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, som et engangsbeløp eller som en kombinasjon av løpende mulkt og engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller kommunen. Når det ulovlige forhold er rettet, kan kommunen nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt.

Vurdering:

Det er her snakk om oppføring av en bygning «gjeterhytte» på en ubebygd eiendom som ligger i 100-meters beltet/strandsonen i et område avsatt til LNF. Bygningen er oppført uten søknad, til tross for at bygningsmyndigheten har opplyst om at tiltaket må omsøkes. Her har bygningsmyndighetene lagt landbruksmyndighetens uttalelse til grunn. De anfører bl.a. at eiendommen er en ubebygd tomt uten dyrket mark, beliggende i strandsonen som ikke er registrert i landbruksregisteret. De bekrefter at eiendommen ikke har et driftsgrunnlag som tilsier at den skal inn i landbruksregisteret.

Tiltaket er unntatt søknadsplikt etter pbl 20-5 c) når det kan konstateres tilknytning til jord-, skog- eller reindrift. Landbruksmyndigheten kan ikke bekrefte dette. De viser også til at det at eiendommen er å finne i NIBIOs gårdskart ikke betyr at den er en landbrukseiendom. Her står mange typer eiendommer, også boligeiendommer. I tillegg gjelder kommuneplanens bestemmelser om at det for LNF-områder ikke er tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte og nødvendig tilknytning til landbruksnæringen. Administrasjonen legger til grunn landbruksmyndighetens vurdering av den aktuelle eiendommen og fastholder at tiltaket må omsøkes, alternativt fjernes fra eiendommen.

Da dette er en sak som har pågått over tid og hjemmelshaver holder fast ved at tiltaket kan oppføres uten søknad og ber om at dette matrikkelføres, ser administrasjonen seg nødt til å fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført det gitte pålegget.

Konklusjon:

Det gis en utsatt frist for gjennomføring av det aktuelle pålegget. Fristen for fjerning, alternativt innsendelse av søknad, settes til den 01.12.2019. Dersom det ikke mottas dokumentasjon innen fristen på at dette er etterkommet, vil tvangsmulkt påløpe. Mulktens størrelse fastsettes ut fra en helhetsvurdering hvor blant annet følgende momenter vektlegges: overtredelsens omfang og manglende vilje til gjennomføring av pålegget.

Administrasjonen anbefaler Plan- og miljøutvalget å fastsette en engangs tvangsmulkt pålydende kr 5.000,- og en løpende tvangsmulkt på kr. 500,- per dag med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 32-5.

Frist for fjerning eller innsendelse av søknad for tiltaket, settes til den 01.12.2019.

Oppfølging av vedtaket:

Tiltakshaver har selv ansvaret for umiddelbart å gi underretning til kommunen når hele eller deler av pålegget er etterkommet, for å unngå at tvangsmulkten fortsetter å løpe. Kommunen vil straks etter underretning foreta kontroll.

Dersom retting ikke er gjennomført innen ovennevnte frist, vil forfalt tvangsmulkt bli innkrevd uten ytterligere varsel.

Saksdokumenter/Saksvedlegg:

Varsel om pålegg

Hjemmelshavers kommentar

Pålegg om retting

Landbruksmyndighetens uttalelse

E-post fra hjemmelshaver

SAKSPAPIRER

Plan- og miljøutvalget

Saksbehandler: Siw Gjøsund
Arkivsaksnr.: 19/241

Arkiv: Q06

Rundkjøring Årvoldforbindelsen - eksisterende støyskjerm - Tvangsmulkt

Sak nr.: Utvalg

Møtedato

54/19 Plan- og miljøutvalget

15.10.2019

Forslag til vedtak:

1. Plan- og miljøutvalget gir administrasjonen delegert myndighet til å ilegge tiltakshaver tvangsmulkt dersom pålegg om retting i sak 19/241 ikke etterkommes. Ny frist for retting settes til 31.12.2019.
2. Dersom ikke retting er igangsatt eller sikret ved bindende og forutsigbar avtale innen 1.12.2019, varsles om at det vil kunne ilegges tvangsmulkt fra samme dato. Avtalen må innebære at anleggsarbeidene i tilfelle må igangsettes senest innen 15.1.2020.
3. Tvangsmulkt kan gis som engangsbeløp og løpende dagmulkt. Engangsbeløp kan ikke være større enn kr. 250.000,- (ca. 10 % av kostnad inkl. mva.) og den løpende dagmulkten kan ikke være større enn kr. 6.250,- (ca. 2,5 promille av tiltakets kostnad inkl. mva.). Dagmulkten løper så lenge det ulovlige forholdet varer.

Saksorientering:

I forbindelse med etablering av rundkjøring på Årvoldforbindelsen har det blitt utført støyreducerende tiltak. Kommunen er kjent med at det ikke er utført tiltak på den eksisterende støyskjermen langs vegen. Dette vurderes som et forhold i strid med detaljreguleringsplan for Rundkjøring Årvoldforbindelsen.

Det fremgår av Norconsult sin støyutredning i forbindelse med konsekvensutredning til planen at «støysituasjonen må vurderes på nytt i forbindelse med utarbeidelse av byggeplan». I reguleringsplanens bestemmelser nr. 4 fremgår det at «plassering av støyskjermer fastsettes i byggeplanen». Denne bestemmelsen fordrer ny støyberegning og følger således opp anbefalingen fra støyutredning i forbindelse med konsekvensutredning.

Den siste støyberegningen er datert 06.08.2018 og er også utarbeidet av Norconsult. Denne støyberegningen viser at det kun er «mindre forskjeller (...) mellom å beholde eksisterende støyskjerm versus å øke skjermhøyden på eksisterende støyskjerm til 3,5 meter over terreng» og at det fremdeles vil «være

behov for en nærmere vurdering av lokale tiltak». Dette resultatet samsvarer med tidligere resultat i støyberegning og støynotat av 22.12.2009.

Nye støyskjermer er bygget, men den eksisterende støyskjermeren vest for rundkjøringen er det ikke utført tiltak på. Denne skjermen er følgelig i samme dårlige forfatning som tidligere.

Det er tidligere vist til at «eksisterende støyskjermer på vestsiden av rundkjøringen langs Årvoldforbindelsen beholdes», jfr. bestemmelsene nr. 5 pkt. 4 første ledd. Kommunen har gått gjennom plandokumenter i forbindelse med saksbehandlingen, og vi vurderer at denne bestemmelsen har sitt grunnlag i støyberegningene som viser at å heve eksisterende støyskjermer til 3,5 meter ikke har stor støyreducerende virkning. Videre ble plasseringen til denne støyskjermeren funnet hensiktsmessig. I støyberegningene er det imidlertid forutsatt «for beregningsresultatene i alle beregningene at eksisterende støyskjermer langs fv. 118 er i normalt god stand, har en tett utførelse og slutter tett mot underlaget», jfr. støyberegning av 06.08.2018 side 9 siste avsnitt. Dette er en forutsetning som ikke reflekterer de faktiske forholdene. Den eksisterende støyskjermeren er gammel, sprukket og dårlig, og det er ikke påregnelig at denne skjermen ivaretar den funksjonen den var ment å ha, og den støyskjermerende effekt som ligger til grunn for beregningene.

Når nødvendig støyberegning som skal ligge til grunn for støyreducerende tiltak etter planen forutsetter at den eksisterende støyskjermeren er tett og i normalt god stand, vurderer kommunen at denne skjermen må settes i stand i henhold til støyberegningens forutsetning. Først da kan det foretas støymålinger og vurderes om ytterligere tiltak må utføres, jfr. bestemmelsene nr. 5 pkt. 4, jfr. bestemmelsene nr. 2 fjerde ledd.

Vurdering:

I medhold av Pbl. § 32-2, og på bakgrunn av tidligere gitt varsel av 30.01.2019, ga administrasjonen pålegg om retting etter Pbl. §§ 32-3 i sak PMU 228/19. Tiltakshaver ble gitt en frist for retting samt anledning til å uttale seg innen den 01.10.2019. Retting innebærer å sette den eksisterende støyskjermeren i stand slik at den ivaretar den støyskjermerende effekt som er lagt til grunn i støyberegning av 06.08.2018.

I samme vedtak ble det varslet om iverksettelse av tvangsmulkt ved overskridelse av ovennevnte frist, jf. plan- og bygningsloven § 32-5. Det ble orientert om at kommunen vil kunne fatte vedtak om illeggelse av tvangsmulkt. Slik tvangsmulkt kan fastsettes som et engangsbeløp, en løpende dagmulkt eller en kombinasjon av engangsbeløp og løpende dagmulkt.

Administrasjonen ønsker å kunne fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført nevnte pålegg. I henhold til Pbl. § 32-5 heter det at:

«Tvangsmulkten fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting. Der tvangsmulkt ikke fastsettes samtidig med pålegg, skal det gis eget forhåndsvarsel om tvangsmulkt. Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, som et engangsbeløp eller som en kombinasjon av løpende dagmulkt og engangsbeløp.»

Administrasjonen har ikke delegert myndighet til å ilegge tvangsmulkt etter Pbl. § 32-5. For å sikre fremdrift i saken, bes om at PMU delegerer denne myndigheten til rådmannen/administrasjonen i denne konkrete saken. Administrasjonen foreslår iverksetting av tvangsmulkt i form av engangsbeløp på maksimalt kr. 250.000,- i kombinasjon med dagbøter på maks kr. 6.250,- og at dagmulkten løper så lenge det ulovlige forholdet varer.

Det er lagt til grunn følgende kostnader for beregning av mulfter:

Kostnader for gjenstående hovedskjerm:	kr 1,5 mill kr
Kostnader for tiltak på enkelteiendommer:	kr 0,5 mill kr
Mva. 25 %	<u>kr 0,5 mill kr</u>
S U M	<u>kr 2,5 mill kr</u>

Ved bruk av kombinert engangsmulkt og dagmulfter, der maksimal engangsmulkt settes til ca. 10 %, vurderes at dagmulkten bør reduseres noe, f. eks til ca. 2,0 promille.

Tidsaspektet og ansvar for at gjennomføringen har tatt lang tid.

Kort oppsummert ble anlegget med rundkjøringen og støyskjerming prosjektert høsten 2016 med oppstart seint på året og gjennomføring ut året og utover i 2017, med ferdigstilling på vårparten, unntatt for den omstridte skjermen langs og inntil Årvollforbindelsen på sørsiden. Trafikken har fortløpende gått på anlegget, og er satt i ordinær drift etter midlertidig ferdigstilling av anlegget, dvs. uten at støyskjermingen er fullført iht. reguleringsplanen. Oppsitterne i området er dermed utsatt for trafikkstøy som er i strid med forutsetningene og kravene i reguleringsplanen.

Det er riktig som velforeningen påpeker at byggherren fortløpende har unnlatt å svare på spørsmål vedrørende den omstridte parsellen av støyskjermen, og kommunen tok etter hvert også opp dette aspektet i en egen henvendelse til byggherren (Coop), byggeleder (Stig Svendsen) og prosjekterende (Cowi) primo 2018. Kommunen mottok ikke svar på denne forespørselen, og har siden kommet i dialog med byggherren om dette forholdet. Kommunen har påpekt at gjennomføringsavtalen mellom Coop og Statens vegvesen (SVV) forutsetter at alle krav i reguleringsplanen løses. På denne bakgrunn ble det 30.1.18 varslet pålegg om gjennomføring av resterende støyskjerming, og det ble gitt slikt pålegg 23.5.19 med frist for retting til 1.10.19.

Byggherren (Coop) har underveis engasjert advokatfirma Selmer til å bistå seg i denne konflikten om kravet og pålegget om retting. Partene (Coop, Høegh og SVV) har hatt en prosess med sikte på etablering av en tilleggsavtale til gjennomføringsavtalen, hvor partene vil spleise på finansieringen av gjenstående tiltak. Dette har tatt mye tid, og er fortsatt ikke avklart. Fra kommunens side er det uttalt at dette virker positivt, men det må settes fortløpende på prosessen ettersom det har tatt urimelig lang tid med gjennomføringen. Det vises til dialogen mellom partene som framgår av vedleggene.

Administrasjonen ber om en fullmakt til å kunne vedta sanksjoner i saken dersom partene ikke blir enige om en avtale innen 1.12.19. For så vidt er det varslet overfor Selmer at kommunen ser positivt på de forhandlinger som er i gang, de virker konstruktive og vil gi en god løsning mht. støyskjermingen. På den annen side er det viktig med en god og rask framdrift. Det bør ikke være slik nå at det skal lønne seg for byggherren å få utvidet fristen fram til våren neste år med gjennomføringen for et så vidt begrenset tiltak.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at det gis fullmakt innenfor de rammer som settes i vedtaket, med sikte på at tiltaket iverksettes for gjennomføring (oppstart av anleggsarbeidene) snarest mulig og senest innen 15.1.2020.

Saksvedlegg:

1. Varsel om pålegg av 30.1.19.
2. Pålegg om retting av 23.5.19.
3. Epost-melding fra velforeningen/naboene av 2.9.19 med kritikk og anmodning om fullføring av anlegget.
4. Epost av 9.9.19 fra Rygge kommune til byggherren med påminnelse om pålegget om fullføring av støyskjermingen.
5. Svar fra advokatfirma Selmer pva. byggherren, orientering om arbeidet med tilleggsavtale.
6. Svar fra Rygge kommune, epost av 30.9.19 vedr. bekreftelse og for øvrig oppsummering av kommunens syn på de aktuelle punktene fra Selmer.
7. Svar i epost 30.9.19 fra Selmer med orientering om at tilleggsavtalen fortsatt ikke er klar.

SAKSPAPIRER

Plan- og miljøutvalget

Saksbehandler: Vibeke Rosenlund
M251
Arkivsaksnr.: 16/759

Arkiv: PLID 0136 12

Klage på vedtak - Detaljregulering for Støtvigenga - Gbnr 34/415

Sak nr.:	Utvalg	Møtedato
55/19 /	Plan- og miljøutvalget Formannskapet	15.10.2019

Forslag til innstilling:

Klage på vedtatt regulering for Støtvigenga er vurdert. Det er ikke fremkommet argumenter som skulle tilsi et nytt vedtak i saken. Klagen tas ikke til følge.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Saksorientering:

Detaljreguleringsplan for Støtvigenga ble behandlet i kommunestyret sak 3/19 der det ble fattet følgende vedtak:

«Detaljreguleringsplan for Støtvigenga, som den fremgår av vedlagte dokumenter, vedtas med følgende endringer:

- 1. Frisiktsoner på plankartet endres i tråd med Statens vegvesens innspill.*
- 2. Langs Larkollveien må det reguleres annen veggrunn grøntareal (SVG) ut til eksisterende eiendomsgrense over BKS1, f_GN og BKB1.»*

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for en utvikling av Larkollen sentrum. Området er planlagt benyttet til boliger, samt forretning/kontor i tilknytning til Støtvig hotell og Larkollveien.

Planområdet utgjør ca. 20,4 daa og ligger øst for Larkollveien ved Støtvig Hotell. Området rundt preges i hovedsak av hotellet, barnehage, skole, dyrkamark og eneboligbebyggelse.

I henhold til Forvaltningsloven § 28 er fristen for å klage 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Vedtak i saken ble fattet 15.2.2019, men vedtaket ble først kunngjort og oversendt partene 1.8.2019. Det er mottatt to klager på vedtaket, fra Larkollen vel mottatt 19.08.2019 og fra nabo Peder Norlund mottatt 20.08.2019. Klagen tas opp til behandling på grunn av den sene kunngjøringen av vedtaket.

Begrunnelse for klagen:

Peder Norlund anfører i sin klage at forslagsstillers høyde og arealutnyttelse bryter med Østfold fylkeskommunes føringer og Estetikkeileder for Østfold.

Det planlegges med 30, 40 og 80 % (BFS, BKS og BKB) utnyttelse av boligområdet, noe som er langt over den gjeldende regulerings max 15 %. En slik byaktig fortetning på Støtvigenga vil bryte totalt med Larkollens bebyggelsesmønster.

Mønehøydene er i det vedtatte forslaget senket litt, til henholdsvis 9, 10,5 og 12 meter, men de er fortsatt betydelig høyere enn gjennomsnittet for boliger i området som er ca. 6,6 meter. Generelt i området gir gjeldende reguleringsplan tillatelse til maks 7 meters mønehøyde. Klager foreslår å sette maks 7 meter for BFS og BKS og 9 meter for BKB og mener at utnyttelsesgraden må ned til et nivå som i større grad gjenspeiler byggemønsteret forøvrig.

Larkollen Vel anfører i hovedsak at reguleringsplanen ikke hensyntar myke trafikanter langs Larkollveien i byggeperioden og etter at utbyggingen er gjennomført, og at området har for dårlig parkeringsdekning. Det bes om at kommunen tar inn bestemmelser som sikrer etablering av fortau langs Larkollveien og etablering av ytterligere parkering.

Larkollveien er helt uten sikring av myke trafikanter på den svært belastede strekningen Billmannsbakken– Støtvig hotell. Det er ikke utført oppdatert trafikkanalyse, som anbefalt av Statens vegvesen.

Det gjøres gjeldende at reguleringsplanen må inneholde rekkefølgekrav som sikrer etablering av fortau langs Larkollveien.

Vurdering av klagen:

Peder Nordlund:

Det er ikke relevant med en direkte sammenlikning mellom tillatt grad av utnyttelse mellom de forskjellige planene da det i denne planen er avsatt store arealer til grønnstruktur, fortau, parkering og veg, og utnyttelsen blir følgelig ikke så høy totalt sett. Fra et areal- og ressursdisponeringsperspektiv er det gunstig å legge til rette for effektiv arealutnyttelse, samtidig som man forsøker å oppnå en god stedstilpasning. Prosjektet legger til rette for utvikling i sentrum av Larkollen, tett på skole, barnehage og hotellet. Deler av området er tiltenkt service- og sentrumsfunksjoner, og det er etter vår vurdering riktig å legge til rette for en høyere utnyttelse nettopp i dette sentrale området, og at sentrum i et tettsted gjerne kan ha en høyere utnyttelse og et mer variert uttrykk enn omkringliggende eneboligbebyggelse. Samtidig er det viktig å sørge for at bebyggelsen får et godt estetisk uttrykk og riktig tilpasning til omgivelsene. Byggehøydene har vært gjenstand for vurdering etter høringsperioden. Planens bestemmelser er endret, og samtlige tillatte byggehøyder er redusert, og vi mener nå at prosjektet er balansert med hensyn til stedstilpasning, effektiv arealutnyttelse og tettstedsutvikling.

Larkollen vel:

Planforslaget legger til rette for en høyere parkeringsdekning enn det som er vanlig å tillate i nye boligprosjekter, nettopp av hensyn til at Larkollen har dårlig kollektivdekning og fordi området har mange besøkende, spesielt sommerhalvåret. Eksisterende parkering på Støtvigjordet er av midlertidig karakter, og prosjektet legger til rette for en økning av allmentilgjengelige parkeringsplasser i området sammenliknet med regulert/godkjent parkeringssituasjon.

Når det gjelder rekkefølgekrav knyttet til gang- og sykkelvei langs Larkollveien, har ikke dette vært et krav fra vegmyndigheten i denne planprosessen, og man har vurdert at det neppe er hjemmel til å kreve økonomisk sikring av gang- og sykkelveien knyttet til belastningen dette prosjektet vil tilføre området. Antall boenheter vil medføre en beskjeden prosentvis økning i trafikkmengden i Larkollveien, og Statens vegvesen jobber parallelt med planlegging av ny gang- og sykkelvei fra Billmannsbakken til Støtvig Hotel. Gang- og sykkelveien er en prioritert trasé i sykkelplan for nye Moss, og det forventes at reguleringsplanforslag for ny gang- og sykkelveg skal ferdigstilles og oversendes kommunen til behandling i 2020.

Utsatt iverksetting av vedtak:

Det er ikke bedt om oppsettende virkning i klagen. Hvorvidt et vedtak skal gis utsatt iverksetting beror på en helhetlig og skjønnbasert foreløpig vurdering av klagen og de ulike interesser og forhold knyttet til klagesaken. Det besluttes ikke utsatt iverksetting i nærværende sak. Denne avgjørelsen etter Forvaltningsloven § 42 er en prosessledende beslutning, og kan ikke påklages.

Eventuell innsending av byggesøknad og oppstart av byggearbeider før klagesaken er ferdig behandlet, skjer på tiltakshavers eget ansvar.

Konklusjon:

Rådmannen er av den oppfatning at klagen ikke har tilført noen nye momenter til saken som ikke var kjent på vedtakstidspunktet, og som skulle tilsi et endret vedtak. Det anbefales derfor at Plan- og miljøutvalget ikke tar klagen til følge, og at saken sendes Fylkesmannen i Oslo og Viken til endelig avgjørelse.

Lovhjemmel:

Plan- og bygningsloven § 1-9 og Forvaltningsloven kap VI

Konsekvenser for Nye Moss:

Ikke relevant.

Saksdokumenter:

Planbeskrivelse.

Planbestemmelser.

Plankart.

Bebyggelsesplan.

ROS-analyse, datert 05.06.18.

Analyse områdestabilitet, 10204242-RIG-RAP-001, datert 11.04.18.

Parts kontroll skredssikkerhet- datert 07.05.18.

Flomvurdering Støtvingenga, 535338-02 - datert 30.05.18.

Tilsvare høyder - datert 02.05.18.

Overvann flom, tilleggsnotat, 535338-02 - datert 20.11.18.

Terrengsnitt - datert 27.11.18.

Saksvedlegg:

Plankart.

Planbestemmelser.

Klage fra Peter Nordlund datert 19.08.2019.

Klage fra Larkollen Vel datert 16.08.2019.

SAKSPAPIRER

Plan- og miljøutvalget

Saksbehandler: Vibeke Rosenlund
Arkivsaksnr.: 19/564

Arkiv: L13

Detaljregulering for Ryggeveien 353

Sak nr.: Utvalg

Møtedato

56/19 Plan- og miljøutvalget

15.10.2019

Forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Ryggeveien 353 legges ut på høring og til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- Reguleringsbestemmelse § 28.d og e fjernes.
- Det må tas inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer at eksisterende innkjøring fra Ryggeveien stenges før rivings- og byggearbeider igangsettes.
- Det må gjøres en overordnet vurdering av grunnforholdene som innarbeides i plandokumentene.

Saksorientering:

Østavind har på vegne av Herde Eiendom AS fremmet forslag til detaljreguleringsplan for Ryggeveien 353. Planområdet er ca. 1,1 daa og ligger sentralt i Halmstad. Hensikten med planen er å legge til rette for et nytt bygg med blandet bruksformål. Det er planlagt kontor i underetasjen, forretningsarealer eller kontor i 1. etasje og boliger i øverste etasje. Planområdet reguleres til kombinert bebyggelses- og anleggsformål med bestemmelser om underformål, kjørevei, annen veigrunn - grøntareal, grønnstruktur og energianlegg.

Medvirkning:

Oppstartsmøte ble holdt 24.04.2019. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort med annonse i Moss Avis og oversendt myndigheter, naboer og rettighetshavere den 21.05.2019. Ved varsel om oppstart er det mottatt 5 innspill til planarbeidet.

1 Norges vassdrags- og energidirektorat, mottatt 21.06.2019

NVE krever at planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser knyttet til flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, skal utredes i planen. NVE viser for øvrig til gjeldende retningslinjer for å ivareta flom- og skredfare i arealplaner.

Rådmannens kommentar:

Innspillet er ivaretatt i planforslaget.

2 Hafslund nett, mottatt 23.06.2019

Planforslaget skal ta hensyn til elektriske anlegg i planområdet. Det ligger en nettstasjon innenfor planområdet som er etablert som en frittliggende kiosk. Det er viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene. Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til blant annet trafikksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant.

Rådmannens kommentar:

Innspillet er ikke lenger relevant da området med nettstasjon er tatt ut av planforslaget.

3 Østfold fylkeskommune, mottatt 26.06.2019

Når det skal legges til rette for boliger må det sikres gode, varierte og sikre løsninger for barn- og unge. Fylkeskommunen ber om at det vurderes å sikre deler av eksisterende vegetasjon i lekeplassområdet i planen. Planen må ved offentlig ettersyn synliggjøre forholdet til de ulike støysonene, samtidig som det bør utredes og redegjøres for tiltak for å gi boliger og arbeidsplasser med kvalitet. Fylkeskommunen ber spesielt om en redegjørelse i forhold til plassering i hensynssone rød støysoner og i forhold til sentrumsområde og kollektivknutepunktutredningene i kommuneplanens arealdel. Det skal være en maksimumsbegrensning på antall parkeringsplasser, og det bør legges til rette for overdekte og låsbare sykkelparkingsplasser. Planområdet ligger i et område under marin grense, og grunnundersøkelser bør foretas før planen legges ut på offentlig ettersyn.

Rådmannens kommentar:

Innspill er i hovedsak ivarettatt i planforslaget. Grøntområdet er tatt ut av planforslaget. Når det gjelder grunnundersøkelser er det kun gjort en overordnet vurdering.

4 Innspill fra: Statens vegvesen, mottatt 28.06.2019

Planforslagets varslede grense berører delvis en bussholdeplass, og Statens vegvesen ber om at den delen av bussholdeplassen som inngår i planområdet reguleres til universell utformingsstandard. Det skal utarbeides en teknisk plan for hele bussholdeplassen for å sikre at det reguleres nok areal. Vegvesenet aksepterer ikke innkjøring fra fylkesvei 118 og videreføring av dagens parkeringsløsning mellom fylkesveien og eksisterende bygg, og krever at biladkomst skjer via Bankveien. Planen må ellers angi byggegrense mot fylkesvei 118. Det må utarbeides en trafikkanalyse for planområdet som inneholder vurderinger om hvor mye trafikk planlagt tiltak vil skape for alle trafikantgrupper. Det er viktig at valgte løsninger ivaretar trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Det må gjøres en nærmere vurdering av støy og utarbeides en støyfaglig rapport som er førende for det videre planarbeidet. Det bør tas inn en planbestemmelse som stiller et maksimumskrav til antall bilparkingsplasser og et minimumskrav til antall sykkelparkingsplasser. Bestemmelsene bør også stille krav til kvaliteten på

sykkelparkeringen. Plassene bør etableres under tak med låsemuligheter i nærhet til inngangspartiene. Det bør også tilrettelegges for lading av elbil.

Rådmannens kommentar:

Innspillet er i hovedsak ivaretatt. Planområdet er innskrenket slik at det ikke lenger berører fortau og bussholdeplass. Innkjøring direkte fra Ryggeveien er sikret stengt gjennom forslaget, forutsatt at det tas inn rekkefølgebestemmelse som sikrer intensjonene i planforslaget. Tiltaket vil tilrettelegges for begrenset kjøring, og det er ikke vurdert at det er nødvendig å utarbeide trafikkanalyse for planen.

5. Fylkesmannen i Oslo og Viken, mottatt 02.07.2019

Det bør settes krav til maksimalt antall parkeringsplasser for bil og et minimum antall parkeringsplasser for sykkel. Det bør også settes krav til minimum utnyttingsgrad som sikrer høy tomteutnyttelse sett i lys av at planområdet ligger relativt sentralt i Halmstad. Støyforhold skal være utredet på fasade og uteoppholdsarealer. Tiltak for å håndtere overvann skal vurderes. Det skal også vurderes å ha noe leke- og uteoppholdsareal på gnr./bnr. 1 /1 2 slik at det ikke blir behov for barn å krysse Bankveien, og tiltak skal tas inn i planen som sikrer at det tenkte lekearealet blir egnet til formålet. Landskapshensyn og god byggeskikk bør vektlegges, og reguleringsplanen bør stille tydelige krav til universell utforming. Området bør undersøkes for fremmede skadelige arter for å bekjempe og/eller hindre spredning av disse. Det bør også etableres kontrollrutiner ved innkjøring av masser til planområdet. Området må vurderes ut fra sikkerhetshensyn, for eksempel flom, havnivåstigning, stormflo, overvann, grunnforhold, fare for ulykker eller annen fare. Det må vurderes om det er behov for å undersøke om det foreligger forurensning i grunnen.

Rådmannens kommentar

Innspillet er i hovedsak ivaretatt i planforslaget.

6. Moss kommune Miljørettet helsevern, mottatt 13.08.2019

Miljørettet helsevern er positiv til utvikling av eiendommen i planområdet. Planområdet er støyutsatt fra flere kilder, og det må dokumenteres at ny bebyggelse og uteoppholdsarealer tilfredsstiller gjeldende støykrav. Det vises til retningslinjene T-1 442/201 6 og rundskriv TA-2988 fra Klima- og forurensningsdirektoratet. Planområdet har en sentrumsnær beliggenhet i nærhet til kollektivknutepunkter, og derfor åpner retningslinjene for avvik fra anbefalinger for oppholdsrom i rød støysone forutsatt at støyskjermingstiltak gjennomføres. Særlig må planforslaget ta hensyn til mulig flystøy. På grunn av overlappende støykilder ønsker Miljørettet helsevern at støykrav legges 3 dB strengere slik at et nivå på 49 dB legges til grunn for å få skjermet uteareal/veranda mot flytrafikkstøy. En støyfaglig utredning for planområdet må gjennomføres i forbindelse med videre detaljprosjektering. Rekkefølgebestemmelsene skal ivareta at nødvendige støyskjermingstiltak er på plass før ny bebyggelse tas i bruk. Hensyn til universell utforming bør ivaretas både i utforming, fargebruk, belysning, materialbruk, taktill merking mv. Det bør sikres god tilgjengelighet til friarealer for gående og syklende, og i tillegg til bilparkering skal det tilrettelegges for sykkelparkering. Det må sikres tilstrekkelige arealer og gode betingelser til lek og uteopphold. Det legges vekt på varierte uterom for lek, med fokus på bevegelse.

Vurdering av krav til konsekvensutredning:

Boliger er i strid med kommunedelplanen, og planen kan derfor sies å medføre et nytt boligområde som ikke er i samsvar med overordnet plan. Området er likevel avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, og det er ikke planlagt mange boenheter i planen. Kommunen mener at boligene, dersom de omfattes av vedlegg I nr. 25, innebærer «mindre endringer», jfr. forskriftens veiledningsnotat, og at forholdet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter § 6 første ledd bokstav b. Det er nå konkludert med at planen må omfatte formålet tjenesteyting, og den vil følgelig være omfattet av forskriftens vedlegg II nr. 11 bokstav j. Det må derfor vurderes om planen kan få vesentlige virkninger etter § 10, jfr. § 8 første ledd bokstav a.

Formålet tjenesteyting skal i dette tilfelle tjene et lite legekantor. Kommunen mener klart at dette ikke kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Trafikkløsninger

Kjøreadkomst til bebyggelse i BKB1 skal anlegges fra Bankveien. Bankveien er opparbeidet som boliggate med minst 4,5 m bredde. Det er ikke tillatt med etablering av kjøreadkomst til BKB1 fra fylkesvei 118, og den eksisterende avkjørselen til fylkesveien skal fjernes.

Barn og unge

Bedre trafiksikkerhet er positivt for hensynet til barn og unge. Det forutsettes at tiltaket ivaretar kommuneplanens krav til uteoppholds- og lekeareal. Det er trolig at det åpne, beplantete arealet på eiendom 2/4 like sørvest for planområdet blir benyttet av barn til lek og opphold, men lekearealet er ikke sikret og tiltaket må dekke sine behov for leke- og uteoppholdsareal innenfor planområdet.

Forslag til reguleringsbestemmelser legger til rette for fritak av krav til lekeareal og uteoppholdsareal på takflater, noe som er i strid med de hensyn til bokvalitet som ligger til grunn for bestemmelser i kommuneplanen. Det anbefales derfor å slette reguleringsbestemmelse § 28.d og e.

Grunnforhold:

Kravet til sikker byggegrunn i pbl § 28-1 gjelder og vil og få direkte virkning i den enkelte byggesak, selv om faren ikke er utredet i reguleringsplanen. Det er likevel ikke en god løsning å utsette fareutredningen til byggesaken. Planområdet ligger under marin grense, og det må gjennomføres en nærmere vurdering av grunnforholdene før planen legges ut til offentlig ettersyn. Denne kan innarbeides i planbeskrivelsen eller vedlegges saken. Det anbefales å legge NVEs veiledningsmaterieell til grunn for vurderingene.

Universell utforming:

All ny bebyggelse skal tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming i henhold til gjeldende teknisk forskrift og standard.

Folkehelseperspektiv:

Stenging av innkjøring fra Ryggeveien til eiendommen vil bedre trafiksikkerheten for myke trafikanter som ferdes langs Ryggeveien. Det må tas inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer at eksisterende innkjøring fra Ryggeveien stenges før rivings- og byggearbeider igangsettes.

Det er utarbeidet støyutredning for planområdet. Planområdet ligger i gul sone fra veitrafikkstøy, og i planbeskrivelsen gjøres det rede for at støyretningslinjene ikke ivaretas for fasade mot vei. Det er derfor utformet krav om gjennomgående leilighet med stille side og krav til utendørs støy. Dokumentasjon på støyprosjektering skal vedlegges byggesøknad senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

Miljøbetraktninger:

For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet, og det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken. Med naturmangfold menes biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold. Planbeskrivelsen er mangelfull når det gjelder ivaretagelse av naturmangfoldloven. Kunnskap om naturmangfold er hentet fra Artsdatabankens Artskart og Direktoratet for naturforvaltning sin Naturbase. Kommunen kan ikke se at det er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2010 eller verdifulle arter i planområdet. Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper, truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2011 eller verdifulle naturtyper i området.

Lovhjemmel:

Saken behandles i medhold av Pbl. § 12-10. PMU skal ta stilling til om planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og høring før det fremmes for 2.gangs behandling.

Konsekvenser for Nye Moss:

For så vidt ikke relevant i vesentlig grad, men reguleringen tilrettelegger for et tilbud som vil være positivt inn i Nye Moss, og som vil dekke et behov i framtiden.

Saksdokumenter:

Planinitiativ

Referat fra oppstartsmøte.

Varsel om oppstart

Innspill til planarbeidet:

Hafslund Nett, datert

NVE

Statens vegvesen

Østfold fylkeskommune

Fylkesmannen i Østfold

Miljørettet helsevern

Plandokumenter:

Bestemmelser

Planbeskrivelse

Plankart

ROS-analyse

Støyrapport

Saksvedlegg:

Bestemmelser

Planbeskrivelse

Plankart