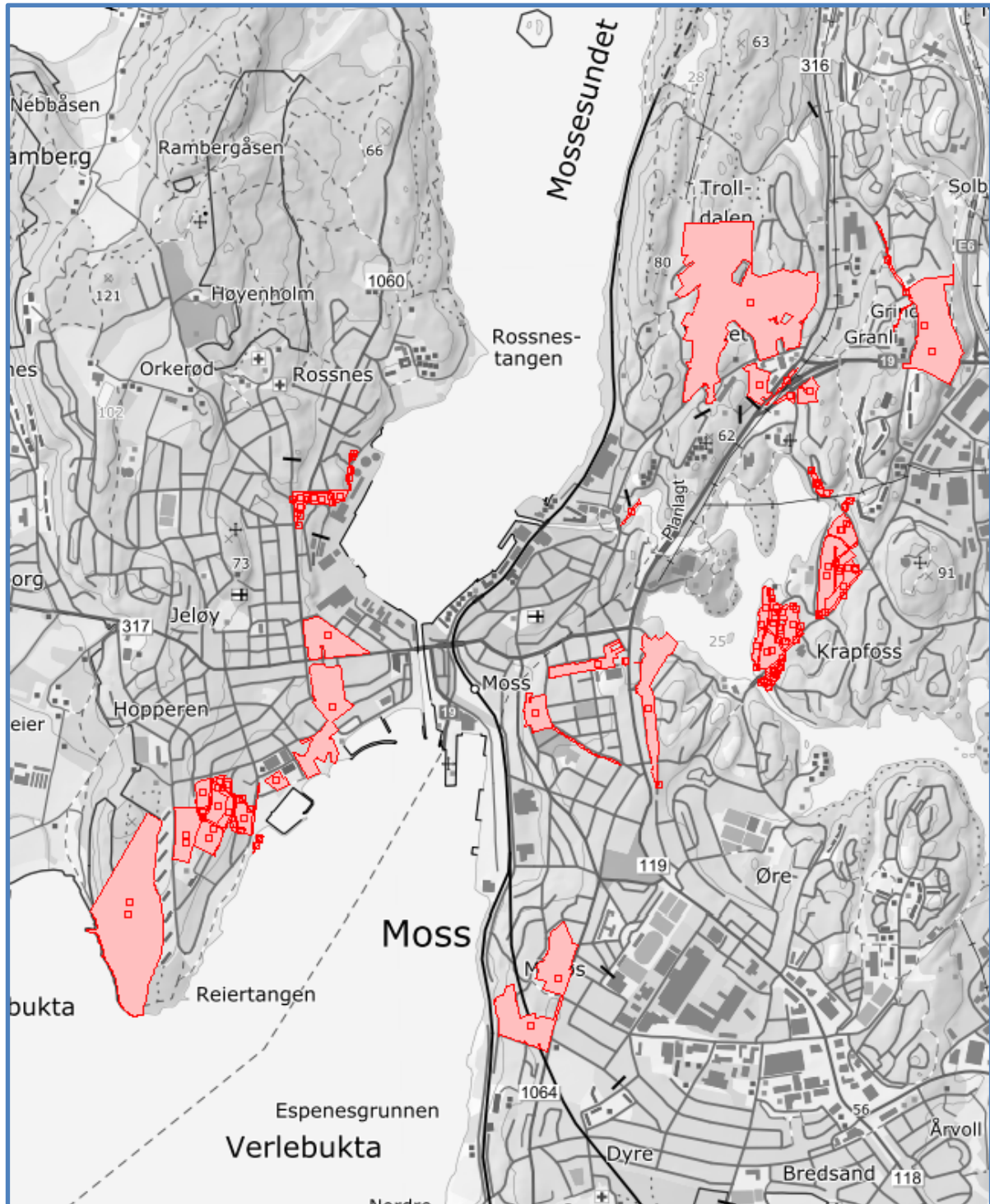


Innledende planbeskrivelse

Oppheving av eldre reguleringsplaner

Datert: 07.02.2024



Innhold

1. Sammendrag og nøkkelopplysninger	3
1.1 Sammendrag	3
1.2 Nøkkelopplysninger	3
2. Bakgrunn.....	3
2.1 Bakgrunn for planarbeidet	3
2.2 Hensikten med planarbeidet.....	3
3. Planprosessen	4
3.1 Konsekvensutredning (KU) og planprogram.....	4
3.2 Medvirkning	4
3.3 Prosess.....	4
4. Plansituasjonen, konsekvenser og vurderinger	5
4.1 Plan ID 1 – Deler av Moss, Byggebeltet og Rygge Bygningsskommune	5
4.2 Plan ID 3 – Byplan	5
4.3 Plan ID 6. Mosseskogen.....	6
4.4 Plan ID 7 – Krapfoss del av Krapfoss	7
4.5 Plan ID 9 – Strøket Sverres Gate – Krossern.....	8
4.6 Plan ID 14 – Reguleringsplan for området Søly – Framnes – Reiertangen	8
4.7 Plan ID 43 – Framnes. Gnr. 3/7 – Tomt for folkehøyskole	9
4.8 Plan ID 89 – Grinvold. Søndre del av Grindvold.....	10
5. Planstatus og rammebetingelser.....	10
6. Planforslaget	10
7. Avsluttende kommentarer	11

1. Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

Moss kommune går i gang med en prosess for å oppheve 8 eldre reguleringsplaner. Reguleringsplanene som ønskes opphevet er planer som, ut fra alder eller innhold, er utdaterte og har liten verdi for kommunen eller innbyggere.

Ved å oppheve de foreslåtte reguleringsplanene, vil vi forenkle plangrunnlaget i byggesaksbehandling for søknad om nye tiltak, og rydde planregisteret for utdaterte reguleringsplaner. Fremtidige byggesaker vil bli behandlet etter overordnet plan.

1.2 Nøkkelopplysninger

Forslagstiller:

Moss kommune.

Plankonsulent:

Plan- og bygningsmyndigheten.

Utredningsplikt:

Ingen konsekvensutredning, ingen planprogram.

Følgende reguleringsplaner foreslås opphevet:

Plan ID	Plannavn	Vedtatt
1	Deler av Moss, Byggebeltet og Rygge Bygningskommune	05.05.1927
3	Byplan	03.03.1937
6	Mosseskogen	05.05.1939
7	Krapfoss del av Krapfoss	06.06.1958
9	Strøket Sverres Gate - Krossern	25.05.1948
14	Reguleringsplan for området Søly – Framnes – Reiertangen	12.12.1952
43	Framnes. Gnr. 3/7 – Tomt for folkehøyskole	16.06.1965
89	Grinvold. Søndre del av Grinvold	12.06.1973

Plandokumentene finnes her: <https://www.arealplaner.no/3002/arealplaner/search>

2. Bakgrunn

2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Kommunen har hatt en praksis for å la eldre reguleringsplaner bli liggende bak nyere reguleringsplan, kommunedelplan eller kommuneplan, når disse trer i kraft, istedenfor å oppheve det utdaterte plangrunnlaget. Dette medfører at Moss kommune nå forvalter mange 'sovende' reguleringsplaner, helt fra 1927, som fortsatt gjelder på supplerende vis. Det iverksettes dermed en prosess for å fjerne noen av disse gamle planene.

Et av hovedmålene i kommunens prosjekt 'Enklere hverdag' var å «oppdatere planverk for å sikre lett tilgjengelig og korrekt kunnskap for innbyggere, utbyggere og saksbehandlere/veiledere» (sluttrapport, 30.11.2022). Oppheving av eldre planer vil bidra til å oppfylle dette målet.

2.2 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med prosessen er å oppheve/fjerne utdaterte planer som ikke lenger egner seg som styringsverktøy i byggesaksbehandling, slik at ny overordnet plan gjelder for de berørte eiendommene.

Bakgrunnen for arbeidet er å forenkle byggesaksbehandlingen og rydde i planregisteret. Oppheving av eldre reguleringsplaner skal bidra til å sikre god planinformasjon som er lett å forstå og som styrer en hensiktsmessig utvikling av eiendommene fremover. Det at regulert situasjon ikke samsvarer med utbygget situasjon kan føre til dispensasjonssaker ved søknad om nye tiltak, noe som kommunen ønsker å redusere gjennom dette prosjektet.

Ved å fjerne de eldste, minst verdifulle planene i denne prosessen, håper kommunen å tilegne seg verdifull erfaring som senere vil kunne benyttes ved oppheving av andre, mer komplekse planer.

3. Planprosessen

Oppheving av reguleringsplanene krever samme saksbehandlingsprosess som utarbeiding av ny plan; det vil si: oppstart, offentlig ettersyn og vedtak av kommunestyret.

3.1 Konsekvensutredning (KU) og planprogram

Oppheving av de foreslåtte planene vil ikke medføre nevneverdige konsekvenser for miljø, naturressurser, kulturminner eller samfunnet. Planprosessen er av en slik art og omfang som medfører at det ikke blir behov for konsekvensutredning jf. plan- og bygningsloven § 4-2.

Kommunen ser heller ikke at det er nødvendig med et planprogram for å sikre en grundigere redegjørelse av opphevelsesprosessen, jf. plan- og bygningsloven § 4-1.

3.2 Medvirkning

Berørte parter vil bli varslet og informert i de ulike fasene i prosessen. Planene blir sendt samlet på høring til berørte parter.

3.3 Prosess

Oppstart

Plan og bygningsmyndigheten vedtar å igangsette arbeidet med opphevelse av reguleringsplaner. Oppstart av arbeidet vedtas delegert av administrasjonen. Etter utløp av høringsperioden, legger administrasjonen frem en politisk orientering om prosessen.

Berørte parter, høringsinstanser, grunneiere og festere varsles. Det er anledning for alle berørte parter å sende inn merknader.

Offentlig ettersyn

Kommunen utarbeider et endelig forslag som belyser hvilke planer som foreslås opphevet, eventuelt justerer antall opphevelser ved behov.

Utvalg plan, bygg og teknisk vedtar å legge disse ut på offentlig ettersyn. Berørte parter, høringsinstanser, grunneiere og festere blir deretter varslet. Det varsles i tillegg i Moss Avis og på kommunens nettsider. Det er anledning til å komme med merknader.

Vedtak av kommunestyret

Listen over reguleringsplaner samt eventuelle merknader som kom inn ved offentlig ettersyn sendes til sluttbehandling av Kommunestyret. Utvalg plan- bygg og teknisk innstiller til Kommunestyret som eventuelt fatter vedtaket om at planene oppheves.

Berørte parter, høringsinstanser, grunneiere og festere mottar underretning om vedtak.

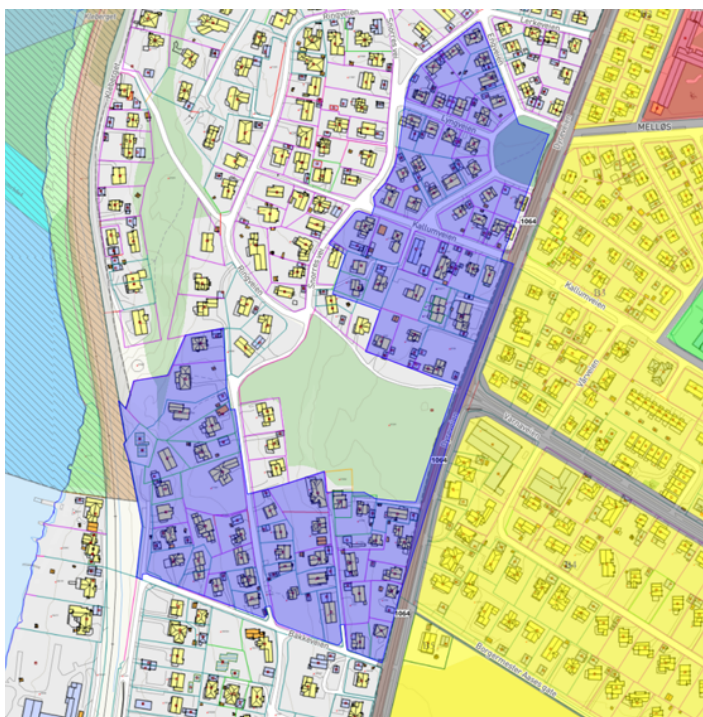
Det blir anledning til å klage på vedtaket etter vanlige forvaltningsregler. Eventuelle klager behandles først av utvalg plan- bygg og teknisk og så av kommunestyret. Statsforvalteren er endelig klageinstans.

4. Plansituasjonen, konsekvenser og vurderinger

I det følgende er det gjort innledende vurderinger over hvilke konsekvenser opphevelsene vil kunne medføre for berørte grunneiere og festere, hvor planene fortsatt gjelder.

4.1 Plan ID 1 – Deler av Moss, Byggebeltet og Rygge Bygningkommune

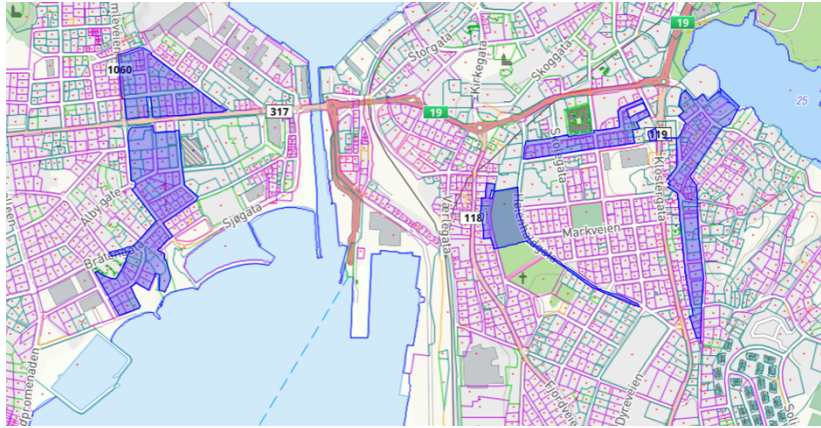
Planen har ingen bestemmelser og har ikke et funksjonelt kart. Det er ingenting å ta vare på i denne planen. Gjenstående område som omfattes av planen er betydelig redusert. Opphevelsen vil ikke medføre konsekvenser.



Gjeldende planområde

4.2 Plan ID 3 – Byplan

Mesteparten av planområdet er erstattet av nyere reguleringsplaner og sentrumsplan. Gjenstående områder som omfattes av planen vises under:



Gjeldende planområde

Gjeldende bestemmelser / krav

- Bebyggelsen i alle gater med tett bebyggelse skal oppføres i 3 etasjer.
- Det er kun tillatt med 2 etasjer i murtvangsstrøket.
- Innhegning mot vei og nabo må ikke være høyere enn 1,3 meter.
- Bebyggelsens plassering og tomteinndeling er angitt på plankartet (for noen boligfelt) slik at dette fungerer som byggegrense mot vei.

Vurderinger

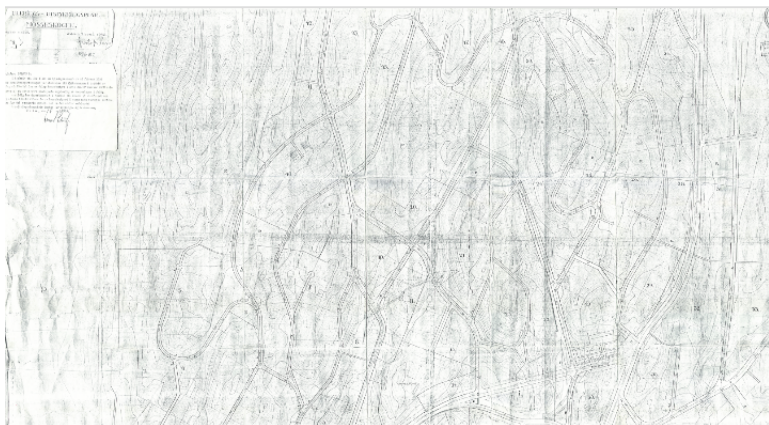
Kommuneplanens arealdel går foran og erstatter byplanen i tilstrekkelig grad. Plankartet viser murtvangsdistriktene, men planen er stort sett ikke gjeldende i disse områdene da den er erstattet av sentrumsplanen og nyere reguleringsplaner. Dessuten hadde murtvangstrøk i planen dels med brannsikkerhet å gjøre. I dag er brannsikkerhet ivaretatt i byggeteknisk forskrift.

Krav om etasjeantall er utdatert og erstattes av høydebegrensninger i kommuneplanens arealdel. Flere bygg i de gjenstående områdene ligger i konflikt med angitt bebyggelsesplassering på plankartet. Det vurderes hensiktsmessig og forsvarlig å la kommuneplanens bestemmelser og vegloven styre bebyggelsens plassering mot kommunale veier. Byggesaksforskriften (SAK 10) og naboloven / grannegjerdelova ivaretar gjerders høyder.

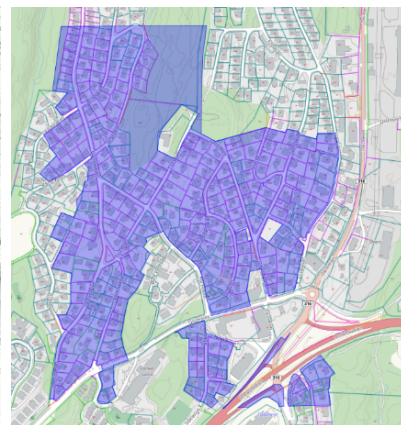
Oppheving av denne planen vil medføre begrensede konsekvenser.

4.3 Plan ID 6. Mosseskogen

Plankartet er en utstikkingsplan fra 1938 som har liten relevans for utviklingen av området i dag.



Plankart



Gjeldende planområde

Gjeldende bestemmelser / krav

- Maks. 2 etasjer for våningshus og 1 etasje for garasje.
- Ens takform må gjennomføres kvartalsvis eller i samme bygningsflukt.
- Gjerder utføres med ensartet farge og konstruksjon.

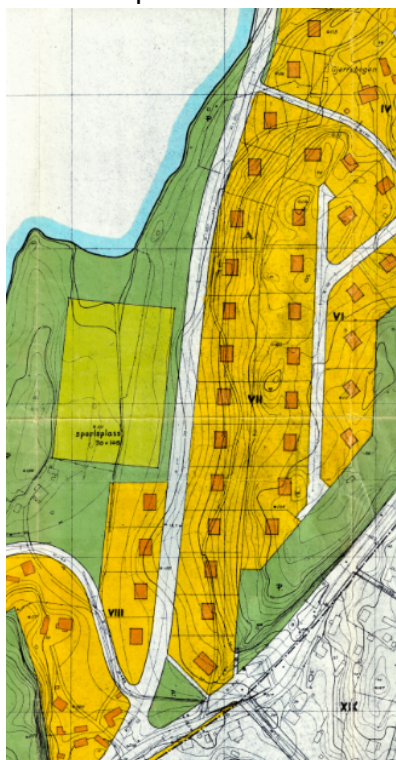
Vurderinger

Kommuneplanen går foran og vil erstatte planområdet på tilstrekkelig vis. Krav om etasjeantall er utdatert og erstattes av høydebegrensninger i kommuneplanens arealdel. Bygningsmyndigheten vurderer takform i den enkelte byggesak opp mot kommuneplanens § 14.1 samt krav til estetisk tilpasning i plan- og bygningsloven § 29-2. Dette anses dermed ivaretatt. Kommunen kan vurdere å sette inn en hensynsone i kommuneplankartet som gir føringer for hvordan bebyggelsen skal utformes, ved neste rullering av kommuneplanens arealdel. SAK 10 og naboloven / grannegjerdelova ivaretar utforming av gjerder i tilstrekkelig grad.

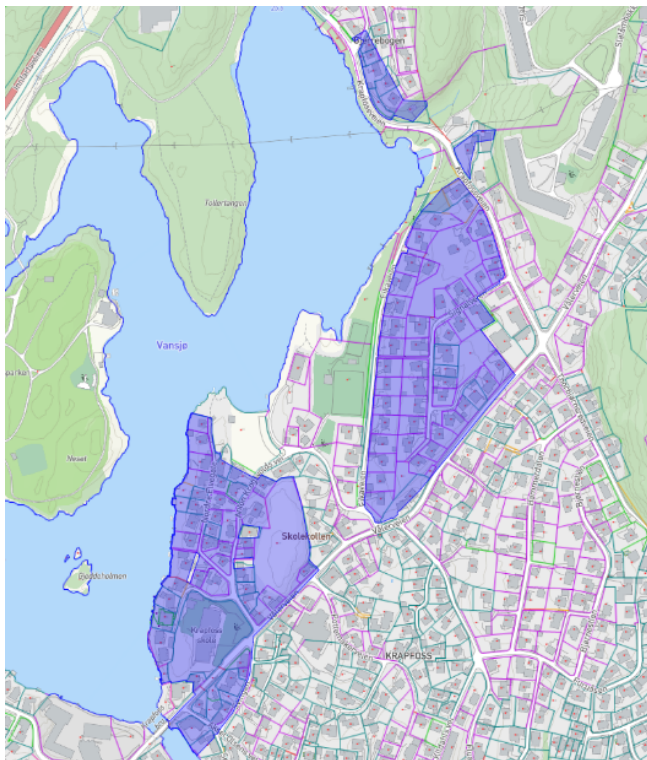
Oppheving av denne planen vil medføre begrensede konsekvenser.

4.4 Plan ID 7 – Krapfoss del av Krapfoss

Hoveddelen av planområdet styres fortsatt av reguleringsplanen, men den ligger bak kommuneplanen.



Utsnitt fra plankart



Gjeldende planområde

Gjeldende bestemmelser / krav

- Bebyggelsens plassering og tomteinndeling er angitt på plankartet. Dette fungerer som byggegrense mot vei. Det presiseres i bestemmelsene at våningshus skal legges i regulert byggelinje.
- Maks. 2 etasjer for våningshus og 1 etasje for uthus.

Vurderinger

Kommuneplanens arealdel går foran og ivaretar bygningshøyder og volum for boliger, garasjer og uthus. Krav om etasjeantall anses dermed overflødig og utdatert.

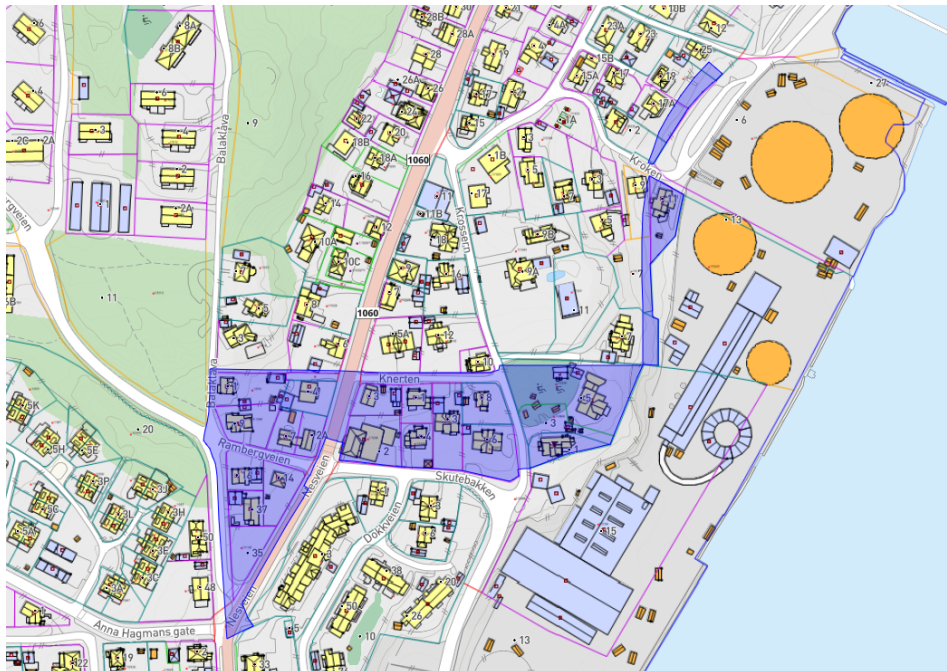
Det er ingen bestemmelser knyttet til arealene som er regulert til skoleformål eller næring. Området XIV er ikke bygd ut i tråd med reguleringsplanen, og er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Det er naturlig at kommuneplanen overtar disse områdene med et plankrav for nye byggetiltak.

Det er hovedsakelig husene langs Eikaveien som rammes av regulert byggelinje. Det er imidlertid en byggegrense langs Eikaveien i plankartet til kommuneplanen, og denne byggegrensen går foran den regulerte byggelinjen ved motstrid. Behovet for å videreføre den regulerte byggelinjen er dermed noe redusert. Dessuten vil kommunen kunne kontrollere plassering av byggetiltak etter bestemmelsene i kommuneplanen og etter vegloven. Det vil også være mulig å spille inn et forslag om å stramme inn / justere byggegrense langs Eikaveien ved rullering av kommuneplanen. SAK 10 og naboloven / grannegjerdelova styrer gjerders høyder.

Oppheving av denne planen vil medføre begrensede konsekvenser.

4.5 Plan ID 9 – Strøket Sverres Gate – Krossern

Det gjenstår kun et lite område som fortsatt omfattes av reguleringsplanen. Bestemmelsene er ubrukelige og gir ingen nyttig informasjon.

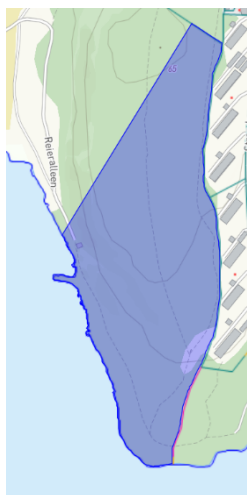


Gjeldende planområde

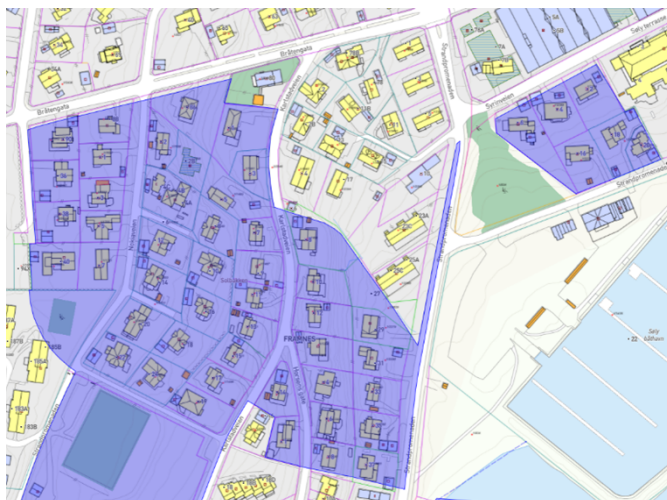
Oppheving av denne planen vil ikke medføre konsekvenser.

4.6 Plan ID 14 – Reguleringsplan for området Søly – Framnes – Reiertangen

Planen er hovedsakelig erstattet av senere reguleringsplaner, med unntak av Reier skog samt noen boligfelt.



Reier skog



Boligfelt i planområde

Gjeldende bestemmelser / krav

- Våningshus skal legges i regulert byggelinje.

Vurderinger

Kommuneplanens arealdel går foran og kan legges til grunn for Reier skog.

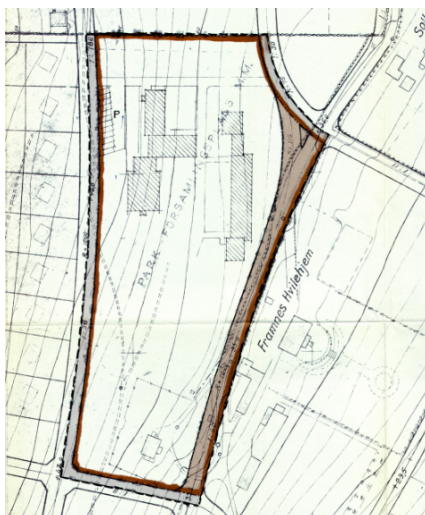
Ca. 25 hus styres i varierende grad av regulerte byggelinjer. De facto plassering av husene stemmer imidlertid ikke overens med angitt plassering på plankartet. Dessuten er det vanskelig å se at oppheving av planen vil medføre store konsekvenser med tanke på bevaring av strøkskarakteren i området.

Plassering av nye byggetiltak /tilbygg etc. vil kunne styres av veglova og pbl. § 29-4 jf. evt. kommuneplanen § 14.1. Det vil også være mulig å spille inn et forslag om å fastsette byggegrense eller ivareta strøkskarakteren gjennom bruk av hensynsone ved rullering av kommuneplanen.

Oppheving av denne planen vil medføre begrensede konsekvenser.

4.7 Plan ID 43 – Framnes. Gnr. 3/7 – Tomt for folkehøyskole

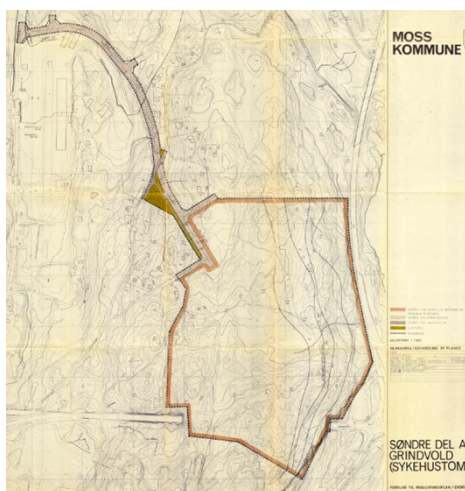
Det er ingen bestemmelser for planområdet. Plankartet kan heller ikke benyttes til byggesaksbehandling. Plassering av bebyggelsen vist på plankart er ikke fulgt. Kommuneplanen erstatter reguleringsplanen slik at det blir plankrav for nye tiltak i



området. Oppheving av denne planen vil ikke medføre konsekvenser.

4.8 Plan ID 89 – Grinvold. Søndre del av Grindvold

Planen har ingen bestemmelser og plankartet har intet nyttig innhold. Det er ingenting å ta vare på i denne planen.



Plankart

Oppheving av denne planen vil ikke medføre konsekvenser.

5. Planstatus og rammebetingelser

En reguleringsplan er en politisk vedtatt plan over et avgrenset område. Reguleringsplanen fastsetter hvordan området kan brukes og hva som kan bygges der. Planen består av et kart med reguleringsbestemmelser.

Reguleringsbestemmelsene skal gi konkrete føringer for hva som kan gjøres på en eiendom. De gir informasjon om hvilket formål eiendommen har, for eksempel bolig, friområde eller vei, og hvor høyt og stort du kan bygge.

En reguleringsplan gjelder til den blir erstattet i sin helhet eller opphevet. Kommunen og gjenstående grunneiere må dermed forholde seg til det som er regulert så lenge reguleringsplanen er gjeldende.

Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplanen sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. Reguleringsplanene som foreslås opphevet er av eldre dato og er allerede lagt bak kommuneplanens arealdel. Deres rettsvirkning er dermed meget begrenset.

Premissene for eventuelle nye tiltak blir ivaretatt i kommuneplanens arealdel og gjennom behandlinger i medhold av vegloven. Etter vedtatt oppheving av reguleringsplanene kan søknad om nye tiltak behandles etter overordnet plan eller gjennomgå ny regulering.

6. Planforslaget

I planforslaget er det foreslått å oppheve 8 eldre reguleringsplaner. Det er ikke planlagt ny regulering i dette planarbeidet.

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

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

7. Avsluttende kommentarer

Plan- og bygningsmyndigheten anbefaler at de foreslåtte reguleringsplaner oppheves, da det vil redusere uhensiktsmessige og tidkrevende tolknings- og håndteringsspørsmål, samt dispensasjonssaker knyttet til de eldre reguleringsplanene.