

Sak fra styret til årsmøtet

Muligheter for endring av bestemmelser om bebygd areal pr. tomt (BYA).

Sakens bakgrunn

Enkelte medlemmer opplever at dagens reguleringsbestemmelser gir for snevre muligheter for bebygd areal pr. tomt. Årsmøtet 2025 ga derfor styret i oppdrag å utrede et mulig endringsforslag til Molde kommune (sak 12/2025).

Styret i hytteeierforeningen opprettet derfor våren 2025 en arbeidsgruppe bestående av 5 medlemmer i hytteeierforeningen: Geir Inge Havnes, Morten Johan Johansen, Per Gunnar Larsen, Gunhild Furu (fra styret) samt Anne Grete Svenøy (fra styret, leder). Mandat:

Arbeidsgruppen skal gjennomgå reguleringsbestemmelsene for Ørnehaugen hyttefelt

- primært for å vurdere mulighetene for å endre BYA-bestemmelsene slik at det åpnes mulighet for å overskride dagens begrensninger i bebygd areal pr. tomt.
- Arbeidsgruppen skal spesielt vurdere kost/nytte, det vil si om kostnadene ved å fremme et endringsforslag ovenfor kommunen vil stå i forhold til nytteverdien for hver enkelt eiendom og hyttefeltet som sådan.
- Arbeidsgruppen legger fram sine vurderinger for styret senest i løpet av september 2025.

Sakens innhold / faktagrunnlag

- Molde kommune har innarbeidet i sine reguleringsbestemmelser en begrensning på bebygd areal pr tomt (BYA) på 130 m². Evt. uthus eller anneks skal medregnes i denne utnyttelsesgraden, men ikke biloppstillingsplass.
- Sammenlignet med andre kommuner som bruker maksimum kvadratmeter som grense for bebygd areal pr tomt, viser det seg at Molde kommune er blant de som ligger høyest.
- Enkelte andre kommuner benytter en utnyttelsesgrad beregnet ut fra en andel av tomtestørrelsen, og det er da vanlig at biloppstillingsplass(er) inngår i denne andelen. En biloppstillingsplass beregnes til 18 m² (ref. Tek17).
- Gjennomsnittlig tomtestørrelse på Ørnehaugen er 822 m². Dagens bestemmelser gir dermed en gjennomsnittlig utnyttelsesgrad på 16%, hvor biloppstillingsplass(er) kommer i tillegg.
- Det er forbundet med store kostnader (femsifret beløp) å fremme endringsforslag til behandling i kommunen. **Disse kostnadene vil påløpe uavhengig av utfall.**

Styrets vurdering

- Styret vurderer det som lite urealistisk at Molde kommune vil øke BYA – begrensningen på 130 m². Denne vurderingen bygger først og fremst på at kommunen allerede ligger høyt sammenlignet med andre kommuner. Det er også slik at Ørnehaugen as hadde en dialog med kommunen om dette da hyttefeltet i sin tid ble etablert, uten å nå fram. Ved å

foreslå å gå over til en utnyttelsesgrad som en andel av tomtestørrelsen vil man måtte ta stilling til følgende:

- Ved en økning av utnyttelsesgraden fra dagens nivå på 16% til f.eks. 20% - inkl. én biloppstillingsplass - må tomtestørrelsen være på minst 740 m² for å komme likt ut med dagens BYA-ramme. 24 av tomtene på Ørnehaugen er mindre enn dette. 2 tomter vil ikke oppnå noen endring.
- Ved en økning av utnyttelsesgraden fra 16% til 20%- inkl. to biloppstillingsplasser - må tomtestørrelsen være minst 830 m² for å komme likt ut med dagens BYA-ramme. 39 av tomtene på Ørnehaugen er mindre enn dette.

Styret vurderer det som viktig at et endringsforslag må ha som mål at alle medlemmer skal profitere. Faktagrunnlaget viser at man må opp i en utnyttelsesgrad på nærmere 30% om alle eiendommene på Ørnehaugen skal oppnå økt BYA, altså nærmere en dobling av dagens gjennomsnittlige utnyttelsesgrad. Arbeidsgruppen vurderer en slik økning som urealistisk.

En tilleggsfaktor er at Molde kommune nå har satt i gang et arbeid med revisjon av kommuneplanens arealdel. På den ene siden gir det muligheter for innspill til ny plan. På den andre siden vil det nå være svært høy terskel for å få gjennomslag for lokale endringsforslag til gjeldende plan.

Medlemmer i arbeidsgruppen har deltatt på informasjonsmøte arrangert av Molde kommune om revisjonen av kommuneplanens arealdel. Signalene fra møtet gjør at styret vurderer det som lite sannsynlig at kommunen vil innføre endringer i BYA-bestemmelsene for fritidsbebyggelse i ny plan.

Endelig forslag til kommuneplanens arealdel blir lagt ut til høring og offentlig ettersyn høsten 2027.

Økonomiske konsekvenser

Å fremme endringsforslag av reguleringsbestemmelsene vil påføre hytteeierforeningen kostnader som fort kan beløpe seg til mer enn foreningen i dag har i egenkapital. Dette er kostnader som vil påløpe uavhengig av om forslaget blir tatt til følge eller ikke. Eventuelt høringsinnspill til revidert plan vil være gratis.

Styrets innstilling til vedtak

Styret innstiller overfor årsmøtet å fatte følgende vedtak:

1. Hytteeierforeningen fremmer ikke endringsforslag av reguleringsplanens bestemmelser om bebygd areal pr. tomt.
2. Styret gis mandat til å vurdere om det kan være hensiktsmessig å gjenoppta saken - og følge opp med høringsinnspill - når ny arealplan for Molde kommune legges ut på høring høsten 2027.