

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 19/01932-20
Saksbehandler Maxim Galashevskiy

Endring av reguleringsplan Hasseløy boligfelt sør - Avsluttende behandling.

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Averøy formannskap	30.03.2020	23/20
2 Averøy kommunestyre	30.03.2020	12/20

Averøy formannskap har behandlet saken i møte 30.03.2020 sak 23/20**Møtebehandling****Votering**

Enstemmig vedtatt.

Averøy formanskaps innstilling

Averøy kommune egengodkjenner forslaget til endring av reguleringsplanen Hasseløy Boligfelt Sør. Planforslaget består av plankart og planbeskrivelse datert 21.01.2020 og planbestemmelser datert 25.03.2020. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14.

Averøy kommunestyre har behandlet saken i møte 30.03.2020 sak 12/20**Møtebehandling****Votering**

Enstemmig vedtatt.

Averøy kommunestyres vedtak

Averøy kommune egengodkjenner forslaget til endring av reguleringsplanen Hasseløy Boligfelt Sør. Planforslaget består av plankart og planbeskrivelse datert 21.01.2020 og planbestemmelser datert 25.03.2020. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14.

Endring av reguleringsplan Hasseløy boligfelt sør - Avsluttende behandling.

Rådmannens innstilling:

Averøy kommune egengodkjenner forslaget til endring av reguleringsplanen Hasseløy Boligfelt Sør. Planforslaget består av plankart og planbeskrivelse datert 21.01.2020 og planbestemmelser datert 25.03.2020. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14.

Saksopplysninger

Ikon AS fremmet på vegne av Kristian Bjørn Lysø forslag til endring av gjeldende reguleringsplan Hasseløy Boligfelt Sør. Forslagstilleren ønsker å åpne gjennom endring av reguleringsplanen for nytt tiltak - etablering av molo i småbåthavn. Det ønskes også å justere veisystemet i reguleringsplanen i forhold til faktisk opparbeidet vei i feltet.

Arbeidet med første utgave av reguleringsplanen Hasseløy Boligfelt Sør ble startet i 2010. Planen ble vedtatt i 2013. Vedtaket av planen ble da påklaget til fylkesmannen av nabo Hordafor AS. Fylkesmannen tok til følge klage i 2014 og opphevet planen. Etter ny behandling ble revidert utgave av planen vedtatt i mai 2015.

Parallelt med behandling av klage hos Fylkesmannen behandlet Averøy kommune i 2013 søknad fra E. Folland Maskinstasjon AS om bygging av infrastruktur i boligfeltet og søknaden av Karita Lysø om bygging av bolig på tomt nr. 1.

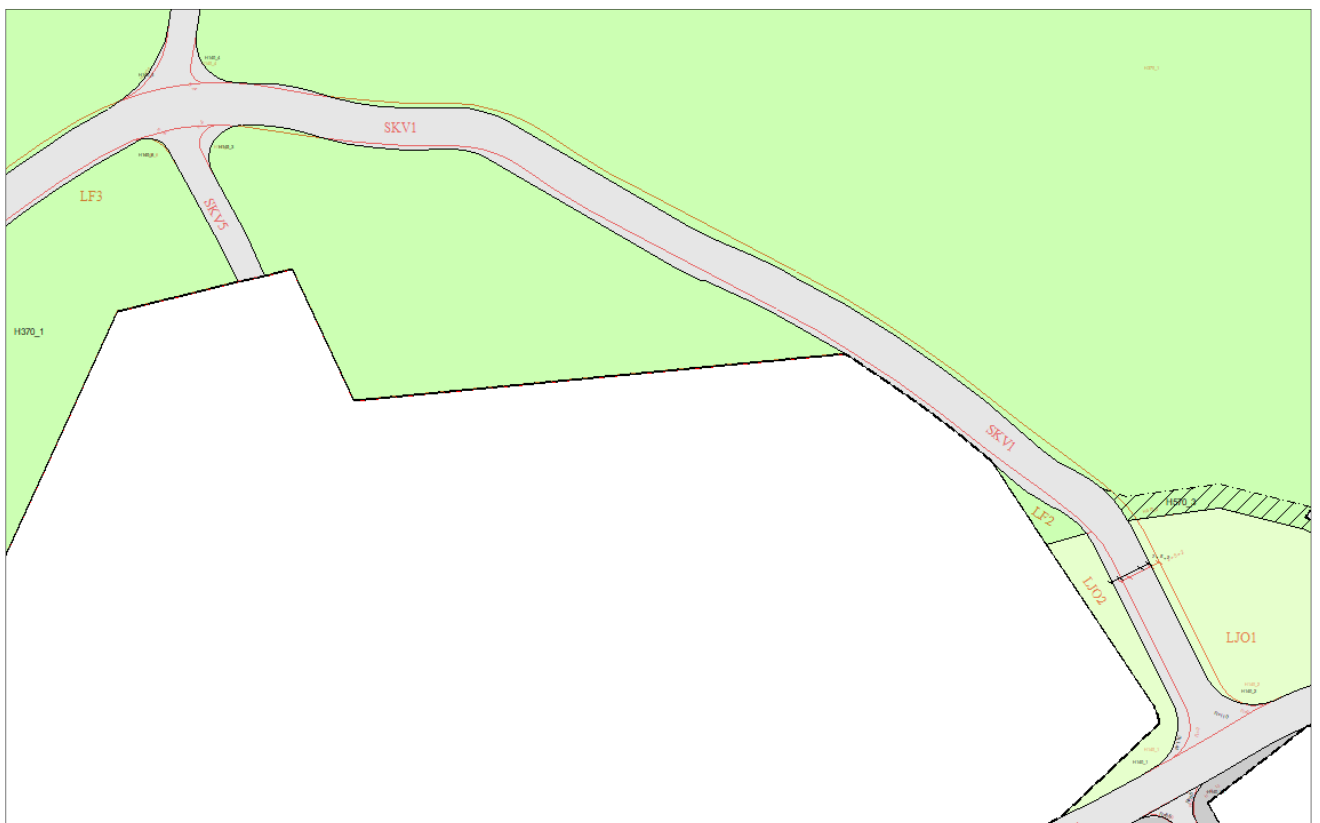
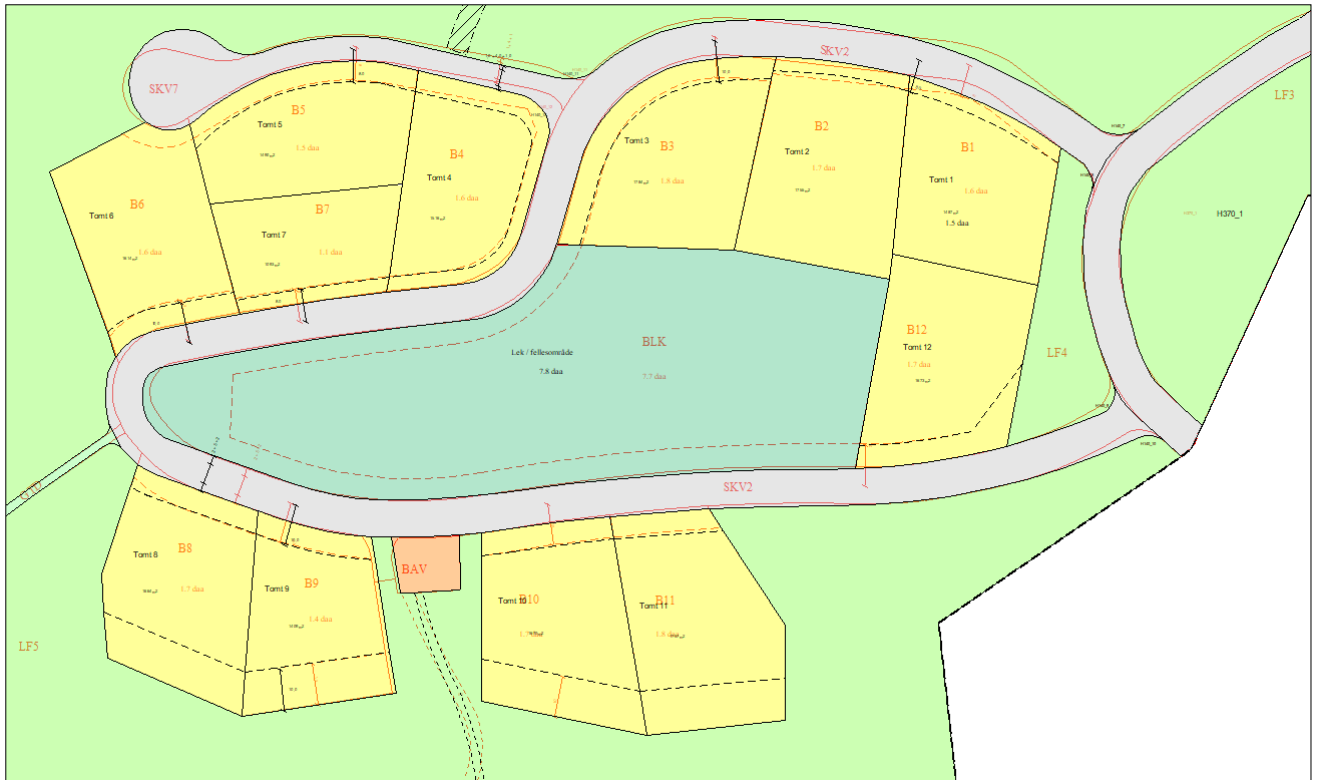
Veianlegget ble etablert av entreprenøren med flere vesentlige avvik fra planen. Kristian Bjørn Lysø søkte om endring av reguleringsplanen i 2019 for å oppdatere planen og korrigere avvik. Planendringen ble gjennomført i perioden 11.03. – 27.08.2019. Plankonsulent Ikon AS benyttet da ortofoto av 2016 som grunnlaget for justering av vei på plankart.

I oktober 2019, etter vedtak av planendringen, oppdaget forslagstiller et avvik i planen på veien ved boligtomter nr. 1 og 2 som plankonsulenten Ikon AS ikke rettet i planforslaget. Deretter målte Ikon AS opp veien i feltet med god presisjon og funnet at veien bør justertes på plankartet ytterligere.

Det ble søkt om følgende endringer av reguleringsplanen Hasseløy Boligfelt Sør (Plan ID: 20190002):

1) Justering av veien:

Forslaget til justering av veier vises med røde linjer på illustrasjonen under (plankartet vises på illustrasjonen i forenklet utgave uten linjer for regulert senterlinje og kant av kjørebane, uten frisktsoner og uten faresone for høyspentlinje).

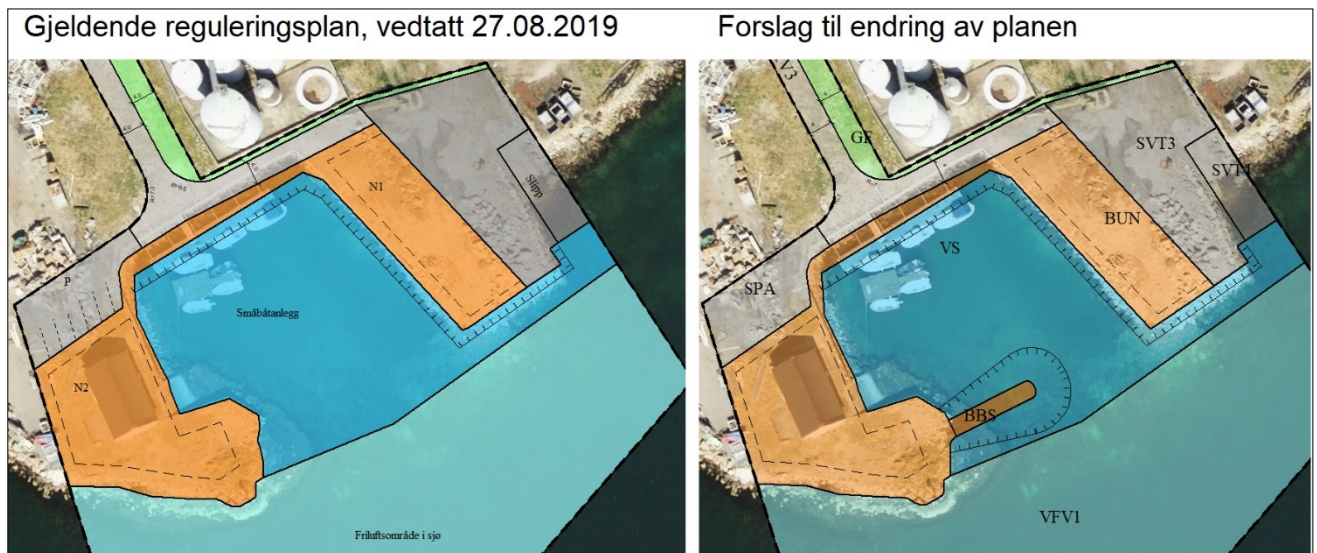


Ifølge forslagsstiller: «I vedtatt endring av reguleringsplan, KST 12/19, er ikke veier nødvendig endret i samsvar med «Som bygget». Veianlegget er nå innmål, og plankart er justert med grunnlag i bygd anlegg så langt som hensiktsmessig. For å oppnå fullstendig samsvar mellom veianlegg og reguleringsplan vil det være nødvendig med en komplettering

og justering av kjørevei på enkelte strekninger og i avkjørsler/snuplasser».
«Entreprenør har ved opparbeidelse av veg nord for tomter 1 og 2 anlagt veg slik at den følger terrengets naturlige høyder og slik at den ikke krever omlegging av åpen overvannsrøft. Omlegging av overvannsrøft vil kunne ha medført fjellsprenning».

2) Regulering av molo:

Ifølge forslagsstiller: «Regulerte eksisterende småbåthavn er utsatt for bølger og vind ved vestlige og østlige vindretninger. Bølger og vind kan avskjermes ved å tette igjen deler av åpningen mot sundet. Det reguleres derfor inn molo i havneåpningen. Molo (BBS) plasseres innenfor område regulert til småbåthavn i gjeldende plan. Molo gis en slik retning at bølger fra øst ikke skal dreie inn i bassenget, men stryke på utsiden av moloen».



Under administrativ vurdering av endringsforslaget ble flere ytterligere korrigeringer av plandokumentene diskutert med søker Ikon AS. Følgende endringer er innarbeidet i endringsforslaget av søkeren i tillegg til de ovennevnte:

- Innføring av bokstavskoder for flater på plankart etter gjeldende standard.
- Regulering av byggegrense mot vei i lekeområdet BLK.
- Justering av området for avløpsanlegg BAV.
- Justering av bestemmelsesområde #1 for ledninger i grunnen.
- Revisjon av planbeskrivelse.
- Supplering og revisjon av planbestemmelser:
 - Bestemmelser om byggegrense mot sjø.
 - Bestemmelser om mudring og utfylling i sjø.
 - Rekkefølgekrav for etablering av ryggefri snuplass nord for tomt B5.

Sakshistorikk

19.05.2015 Kommunestyret vedtok reguleringsplan Hasseløy Boligfelt Sør (KST 39/2015).

11.03.2019 Møte mellom kommunen, forslagstiller og ansvarlig planlegger ang. endring av plan.

30.04.2019 Kommunen mottok forslag til endring av reguleringsplan.

13.06.2019 Formannskapet vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn (FSK44/2019).

18.06. - 05.08.2019 Offentlig ettersyn av planforslaget.

27.08.2019 Formannskapet vedtok reguleringsplan for Hasseløy Boligfelt Sør (FSK 2/19).

27.08.2019 Kommunestyret vedtok reguleringsplan for Hasseløy Boligfelt Sør (KST 12/19).

07.10.2019 Ikon AS oversendte kommunen første utgave av forslag til endring av reguleringsplanen.

22.11.2019 Kommunen mottok revidert utgave av planforslaget.

20.01.2020 Kommunen mottok revidert utgave av plankart i rettet etter måldata.

21.01.2020 Kommunen mottok revidert utgave av planbeskrivelse og bestemmelser.

03.02.2020 Formannskapet vedtok gjennomføring av offentlig ettersyn av planforslaget (FSK 6/20).

08.02. -23.03.2020 Offentlig ettersyn av planforslaget.

Vurdering

Etter formannskapets vedtak ble planforslaget sendt på høring til offentlige instansene og berørte grunneiere og lagt ut til offentlig ettersyn på kommunens nettside. Under offentlig ettersyn mottok kommunen høringsuttalelser fra Statens Vegvesen, Kystverket, Møre og Romsdal fylkeskommune og fylkesmannen i Møre og Romsdal. Høringsuttalelsene er oppsummert i tabellen under.

Statens Vegvesen (21.02.2020): «Statens vegvesen har ut ifra våre ansvarsområder ingen merknader.»	Vurdering Høringsuttalelsen tas til orientering.
Kystverket (11.02.2020): «Vi oppfatter med dette planframlegget å være gjennomførbart med den arealprioritering, tiltaksrekkefølge og vedtekter som det legges opp til i forslaget. Arealformål for moloen kan vurderes som avsatt til småbåtanlegg i sjø og vassdrag, kan med fordel vurderes avsatt til havn/molo under hovedformål Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Pbl §12-5 nr.2.»	Merknaden tas ikke til følge. Det vurderes at valgt arealformål «småbåtanlegg i sjø og vassdrag» egner seg for fremstilling av området avsatt for etablering av molo på samme måte som arealformål «havn».

<p>Møre og Romsdal fylkeskommune (20.03.2020):</p> <p>«Møre og Romsdal fylkeskommune har ut frå sine ansvarsområde ikkje merknader til at planen vert eigengodkjent.</p> <p>Ut frå saka sin historie peikar vi likevel på at tiltak i etterkant av vedtaket må gjerast i samsvar med plan og ikkje i strid med denne. Tiltakshavar bør orienterast særskilt om dette.»</p>	<p>Høringsuttalelsen tas til orientering.</p>
<p>Møre og Romsdal fylkeskommune (17.03.2020):</p> <p>«For å vere trygg på at planen sikrar tilstrekkeleg tryggleik mot stormflod (inkludert havnivåstiging vind- og bølgepåverknad) jf. tryggleikskrava i byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-2 rår Fylkesmannen til at føresegna § 3.3 Område for naust òg synleggjer til kva nivå ein skal sikre tilstrekkeleg dimensjonering/konstruering.</p> <p>Fylkesmannen har ut frå sine ansvarsområde ingen ytterligare merknadar.»</p>	<p>Merknaden tas til følge.</p> <p>Bestemmelsene suppleres i samsvar med merknaden med følgende formulering: <i>«Min. ferdig gulvnivå for byggverk i sikkerhetsklasse F1 skal være kote 2,50 NN2000. og i sikkerhetsklasse F2 kote 3,00 NN2000. Der det ikke er praktisk mulig å sikre byggverk mot stormflo med vind og bølgepåvirkning, skal byggverk dimensjoneres og utformes til å tåle oversvømmelse, uten å føre til fare for mennesker og materielle skader.»</i></p>

Det vurderes av presisering av planbestemmelsene etter merknaden fra fylkesmannen ikke utløser behov for gjennomføring av ny offentlig ettersyn.

Det vurderes at justering av veien på plankart og etablering av molo vil ikke medføre vesentlige ulemper for miljø og samfunn eller skape større interessekonflikter. Det vurderes at retting av planbestemmelsene vil gjøre fremtidig behandling av søknader om tiltak i planområdet enklere. Det er likevel svært uheldig at utbyggere ikke følger vedtatte arealplaner ved utbygging. Et av hovedformålene med arealplaner er at de skal gi alle parter forutsigbarhet, og det bør derfor ikke være en kurant sak å endre nylig vedtatte planer.

Fremlagt forslag til endring av reguleringsplan Hasseløy Boligfelt Sør tilsvarer krav i plan- og bygningsloven og i kart- og planforskriften. Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsvurdering i samsvar med plan- og bygningslovens § 4-3. Det ble ikke påvist forhold med uakseptabel risiko innenfor planområdet.

Forslaget til endring av planen anbefales til egengodkjenning.

Vedlegg

Planbeskrivelse - Reguleringsplan Hasseløy Boligfelt Sør - 21012020

Plankart - Reguleringsplan Hasseløy Boligfelt Sør - 21012020

Planbestemmelser - Reguleringsplan Hasseløy Boligfelt Sør - 25032020

RETT UTSKRIFT

DATO 3.april.2020