



**Administrativt vedtak
Delegert sak**

**Endring av reguleringsplan Sjøgarden fritidsboligfelt.
Oppstart av planprosess og begrenset høring av endringsforslag.**

Saksopplysninger

Saken gjelder endring i bestemmelsene for reguleringsplanen for Sjøgarden fritidsboligfelt på Flatset. Hensikten med endring er å definere byggegrense mot sjø.

Den opprinnelige utgaven av reguleringsplanen var vedtatt 05.09.2011 (KST35/2011, reguleringsplankart datert 24.01.2011 og planbestemmelser datert 14.07.2011). Nye planbestemmelser vil etter avsluttende behandling av planendringen erstatte eldre utgave. Plankart av 24.01.2011 vil gjelde fortsatt. Saksbehandlingen gjennomføres som en reguleringsendring med forenklet planprosess, jf. plan- og bygningsloven (pbl) §12-14.



På plankartet er der inntegnet byggegrense mot intern vei og byggegrense mot fylkesvei. Byggegrense mot sjø er ikke fastsatt i denne planen. Da planen var utarbeidet og behandlet i 2011 benyttet man en tilnærming fra eldre utgave av plan- og bygningsloven av 1985 å ikke definere byggegrense mot sjø på plankart eller i planbestemmelser for byggeområder i 100-metersbeltet langs sjø.

I 2017 endret kommunal- og moderniseringsdepartementet sin tolking av pbl §1-8 om byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø. Endringen medfører at byggeforbudet også gjelder for byggeområder avsatt i tidligere vedtatte planer dersom det ikke er fastsatt annen byggegrense mot sjø i planen. Tiltak i 100-metersbeltet langs sjø i samsvar med slike planer uten fastsatt byggegrense mot sjø kan bare tillates etter dispensasjon, planendring eller ny plan med byggegrense.

For Averøy sin del berører dette omtrent halvparten av kommunes 82 reguleringsplaner. Overordnede myndigheter praktiserer den nye tolkningen strengt. Dette medfører betydelig større arbeidsmengde for kommunes bygningsmyndighet men ikke minst ekstra ventetid og økte kostnader for tiltakshaverne.

Det er derfor igangsatt et prosjekt med å få fastsatt de byggegrenser som mangler i de berørte planene. I første omgang prioriteres de planer der dette kan løses via en tilføyning/ending i bestemmelsene.

Forslaget til endring av planbestemmelser for reguleringsplanen for Sjøgarden fritidsboligfelt er utarbeidet av kommunens planavdeling. Endringen går ut på at det i bestemmelsens §2 er tatt inn en presisering angående byggegrenser i planen: «Tiltak etter pbl §§ 1-6 og 20-1 skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Der hvor det ikke er angitt byggegrense er byggegrense lik formålsgrense. Dette gjelder også mot sjø. Bestemmelsen overstyrer ikke plan- og bygningsloven § 29-4 angående bygging mot nabogrense».

Vurdering

Ifølge plan- og bygningsloven § 12-14: «Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. jf. for øvrig § 1-9».

Det vurderes at den foreslåtte endringen av bestemmelser vil påvirke gjennomføringen av planen i liten grad, og vil ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Det vurderes derfor at det kan i dette tilfellet anvendes forenklet administrativ behandling av planendring etter pbl §12-14 andre ledd.

Foreslått endring av reguleringsplanen utløser ikke krav om utarbeiding av konsekvensutredning. Det vurderes at reguleringsplanbestemmelsene er utformet i samsvar med plan- og bygningsloven §1-8 og §12-7 og at endringsforslaget kan sendes på en begrenset høring til berørte grunneiere, Møre og Romsdal fylkeskommune og Statsforvalteren i Møre og Romsdal.

Lovgrunnlag og behandlingsmåte

Myndigheten til å treffe vedtak om endringer er delegert fra kommunestyret til kommunedirektøren (jf. delegasjonsreglementet for Averøy kommune punkt 11.2.13) og er videredelegert til arealplanlegger (arkivsak nr. 21/00058-4).

Forenklet administrativ behandling av planendring har følgende faser:

- Administrativ behandling ifm. oppstart av planprosess og oppstart av begrenset høring.
- Gjennomføring av begrenset høring (ca. 3 uker).
- Vurdering av høringsuttalelser.
- Avsluttende administrativ behandling i kommunens planavdeling.

Berørte grunneiere og offentlige høringsinstanser vil bli varslet med brev om planprosess, gjennomføring av begrenset høring og om endelig vedtak.

Vedtak:

Averøy kommune setter i gang prosess for endring av reguleringsplan Sjøgarden fritidsboligfelt (Plan ID: 20110002). Forslaget til endring av planbestemmelser datert 07.09.2021 sendes på begrenset høring til berørte grunneiere og offentlige myndigheter. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 12-8, 12-14.

Vedlegg

Forslag til endring av planbestemmelser - Sjøgarden fritidsboligfelt - 07092021
Gjeldende planbestemmelser - Sjøgarden fritidsboligfelt - 14072011