

**SAKSUTSKRIFT**

Arkivsak-dok. 20/03885-47
Saksbehandler Maxim Galashevskiy

Endring av reguleringsplan Gaupsundet hyttefelt. Avsluttende behandling av planforslag.

| Saksgang | Møtedato | Saknr |
|-----------------------------------|------------|-------|
| 1 Averøy formannskap 2019 - 2023 | 22.08.2023 | 33/23 |
| 2 Averøy kommunestyre 2019 - 2023 | 04.09.2023 | 34/23 |

Averøy formannskap 2019 - 2023 har behandlet saken i møte 22.08.2023 sak 33/23**Møtebehandling****Votering**

Enstemmig

Averøy formannskap 2019 - 2023s innstilling

Averøy kommune egengodkjenner forslag til endring av reguleringsplan for Gaupsundet hyttefelt. Reguleringsplanen består av reguleringsplankart datert 16.03.2023 og bestemmelser datert 10.08.2023. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-12.

Averøy kommunestyre 2019 - 2023 har behandlet saken i møte 04.09.2023 sak 34/23**Møtebehandling****Votering**

Enstemmig vedtatt.



Averøy kommunestyre 2019 – 2023s vedtak

Averøy kommune egengodkjenner forslag til endring av reguleringsplan for Gaupsundet hyttefelt. Reguleringsplanen består av reguleringsplankart datert 16.03.2023 og bestemmelser datert 10.08.2023.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-12.

Endring av reguleringsplan Gaupsundet hyttefelt. Avsluttende behandling av planforslag.

Kommunedirektørens innstilling:

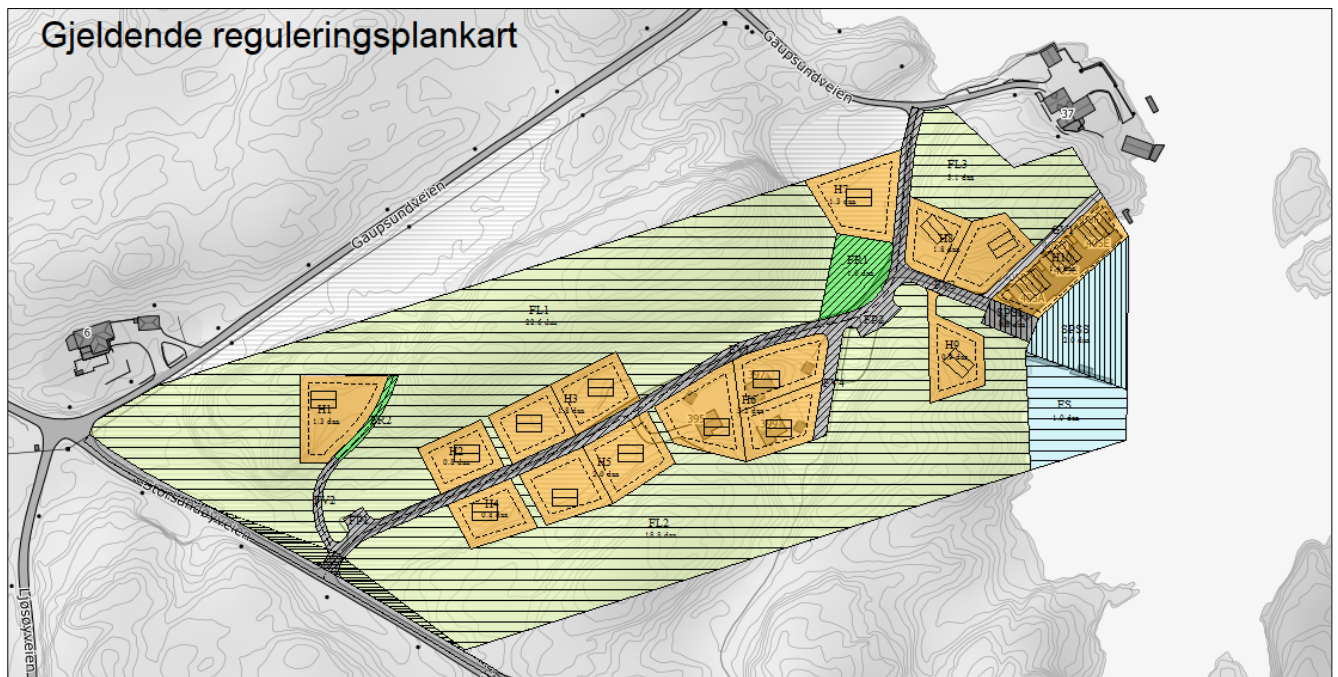
Averøy kommune egengodkjenner forslag til endring av reguleringsplan for Gaupsundet hyttefelt. Reguleringsplanen består av reguleringsplankart datert 16.03.2023 og bestemmelser datert 10.08.2023.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-12.

Saksopplysninger

Saken gjelder avsluttende behandling av forslag til endring av reguleringsplan for Gaupsundet hyttefelt. Planforslaget er utarbeidet av plankonsulent Jann Reistad etter oppdrag fra grunneier Dag Hansen (Gullhatten AS).

Hensikten med endring av gjeldende reguleringsplanen er å åpne for etablering av flere fritidsboliger med mer attraktiv beliggenhet, åpne for etablering av utleiehytter, badeplass og båtgarasjer. Ifølge forslagsstilleren, er det ønskelig «å få frem attraktive planløsninger som gir god appell blant folket som sikter mot hytteliv nær naturen, med utsikt, rolig sjø og storhavet i rimelig nærhet». «Planens arrondering/hytteplassering, med tomter som i det alt vesentlige lå i en «skyggedal», uten kontakt med, eller utsikt til sjø, skapte ikke interesse blant potensielle hytteetablerere».



Den første utgaven av reguleringsplanen Gaupsundet hyttefelt (plan ID: 20060004) ble vedtatt i 2006 (KS sak 101/06). Planen ble seinere i 2009 behandlet ifm. mindre vesentlig endring (FSK sak 99/2009).

Gjeldende utgave av reguleringsplan åpner for etablering av konsentrerte fritidsboliger med kai ved sjøen, småbåthavn, lekeplass, felles parkering og 14 frittliggende fritidsboliger. Det er allerede etablert 6 fritidsboliger i rekke med kai, båtslipp, flytebrygge og 3 enkeltstående hytter.

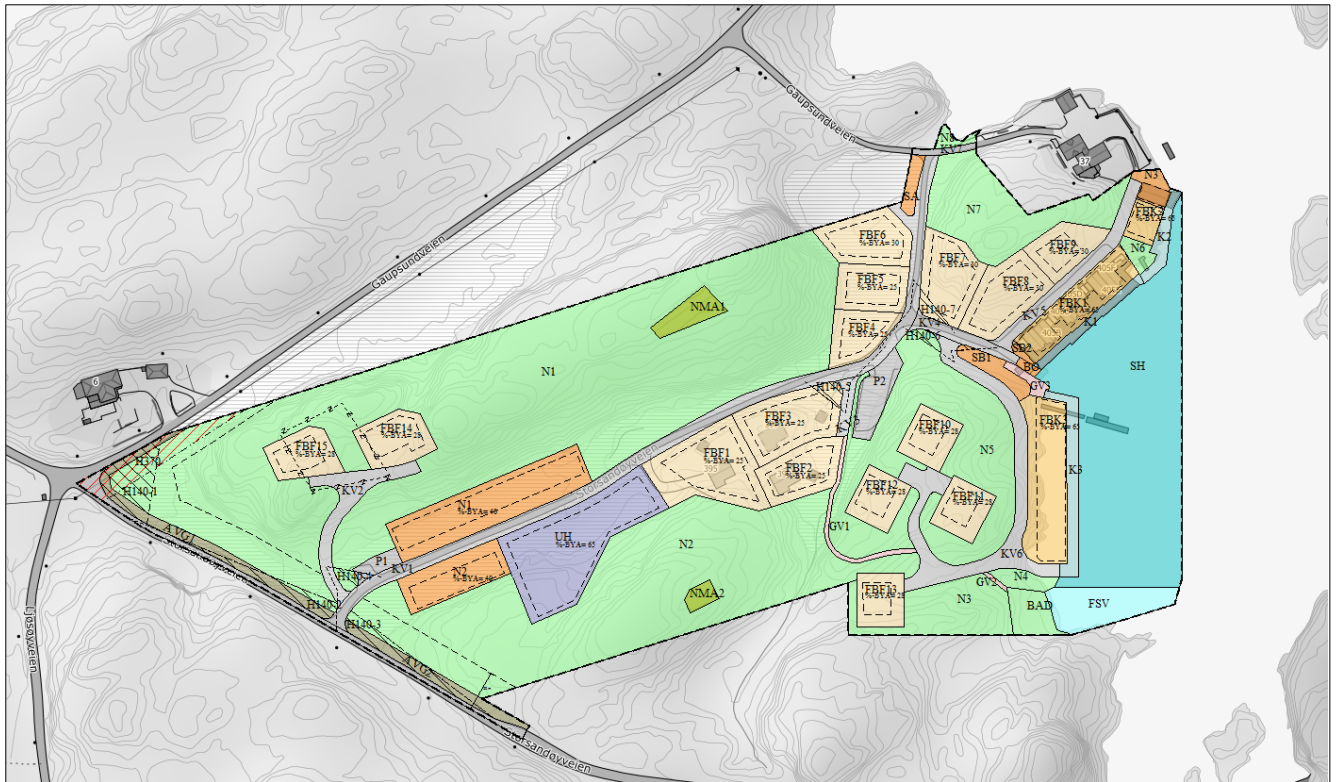


De tre enkeltstående hyttene med tilhørende boder i dalen (vises på bildet) ble etablert med flere avvik fra gjeldende reguleringsplan og byggetillatelse:

- bodene ble etablert som fullstendige boenheter med innlagt vann og fasiliteter for varig opphold.
- bodene ble etablert med avvik fra omsøkt plassering og innenfor byggegrense mot vei.
- adkomstveien til den vestlige hytten ble etablert med avvik fra regulert tomteinndeling.

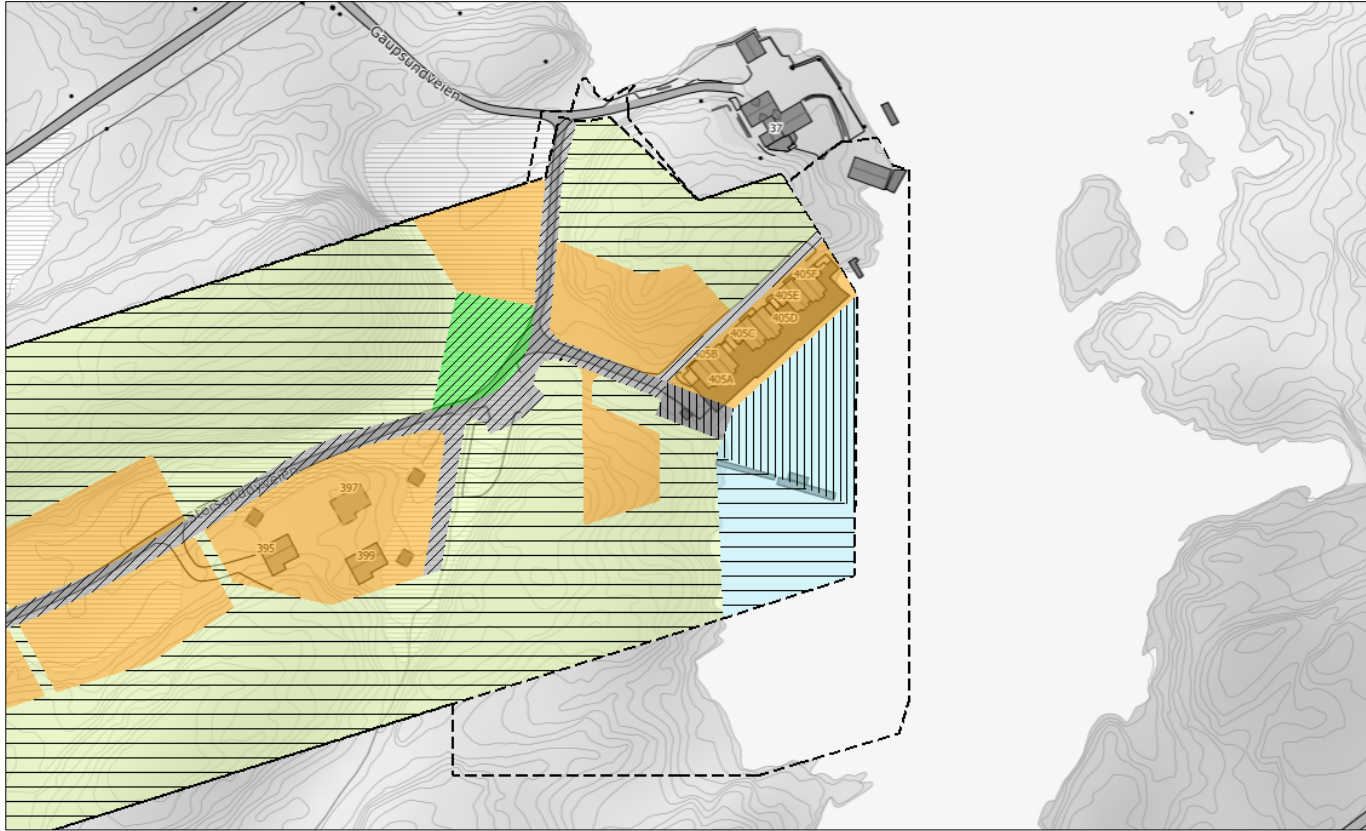
Disse avvikene fra reguleringsplanen og byggetillatelsen anses av kommunen som ulovlige tiltak. Tiltakshaveren har mulighet til å søke på nytt om tillatelse for de utførte ulovlige byggetiltakene. Ved endring av reguleringsplanen vil tiltakshaveren blant annet prøve å tilpasse planen til de utførte byggetiltakene.

Illustrasjon: forslag til endring av reguleringsplan.



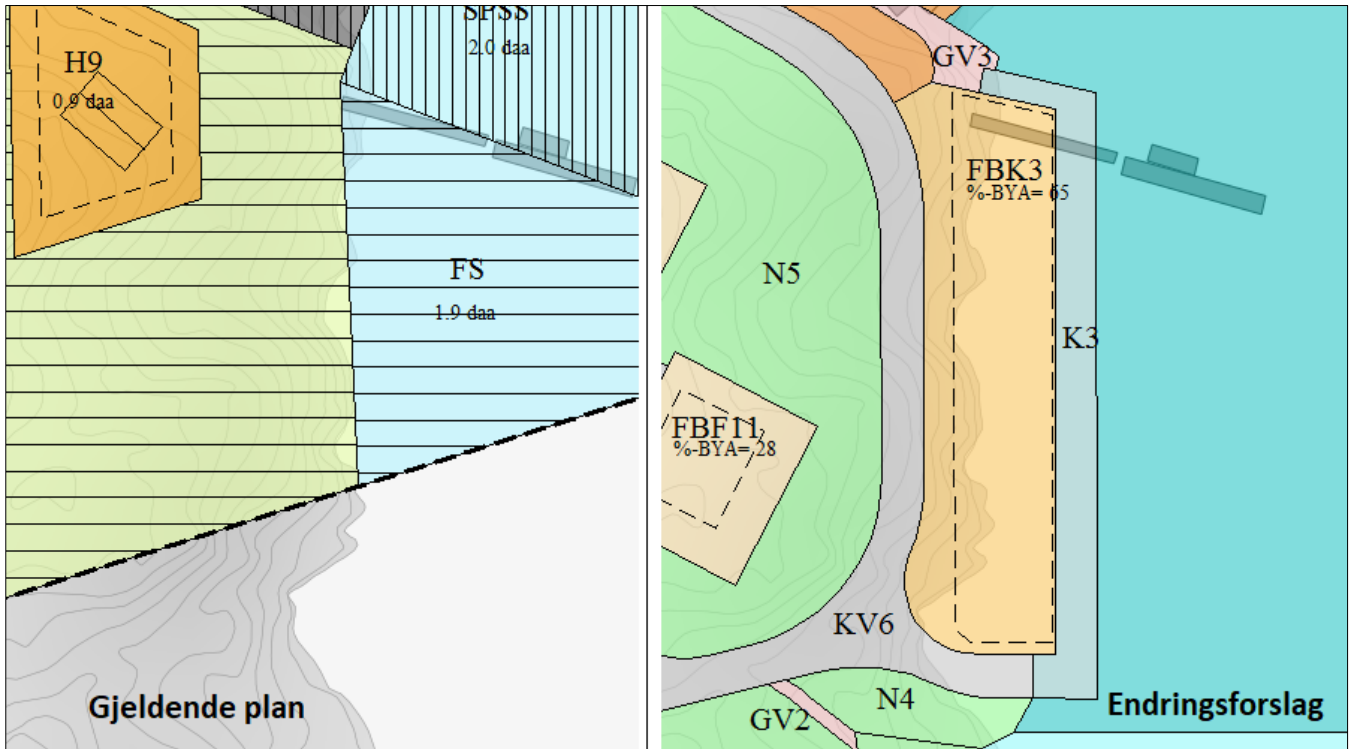
Det er foreslått følgende endringer ift. gjeldende plan:

Det er foreslått å utvide planområdet mot nord, øst og sørøst med ca.11,2 daa. Utvidelsen vises på illustrasjonen under med sort siplest linje.

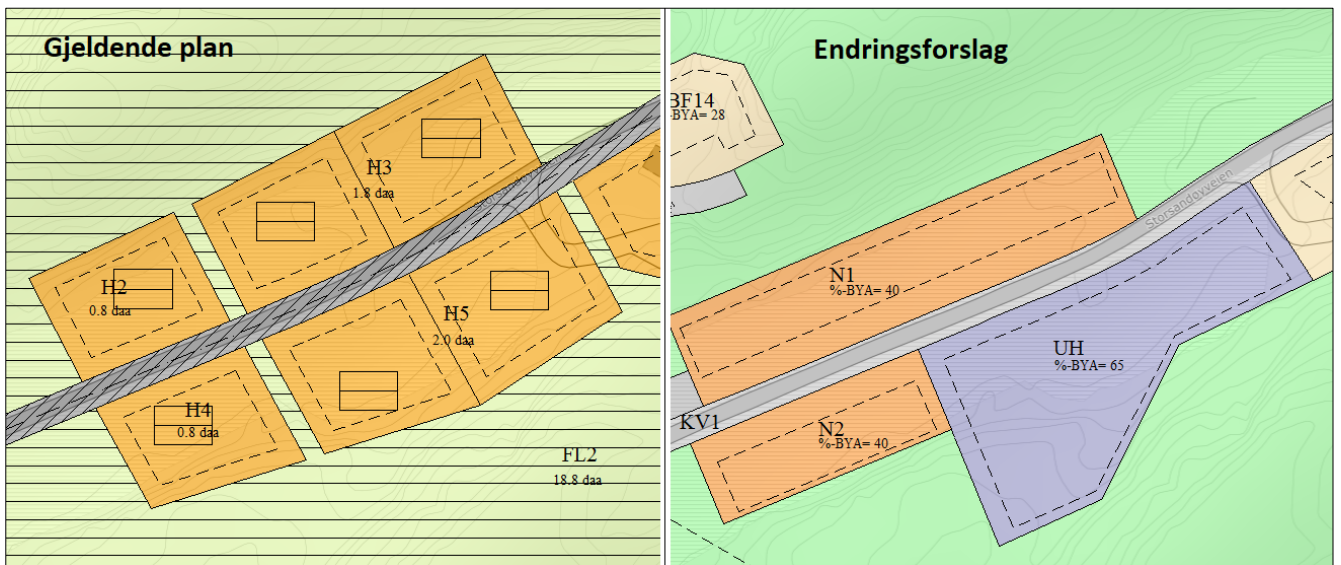


Gjeldende reguleringsplan ble utarbeidet etter eldre plan- og bygningslov og tegneregler. Endringsforslaget følger de siste krav som stilles for fremstilling av digital arealplan. Farger som benyttes for arealformål og områdenavn i endringsforslaget er oppdatert.

Det er foreslått å regulere et område for etablering av konsentrerte fritidsboliger (FBK3), kai (K3) og adkomstvei (KV6) øst i planområdet ved sjøen. Fritidsboligene kan etableres som kjedehus eller rekkehus, tilsvarende de 6 fritidsboligene som er allerede etablert.



Området langs interne veien i hyttefeltet, som tidligere var avsatt for etablering av 6 frittliggende hytter (H3-H5), er nå foreslått regulert for båtgarasjer/naust (N1, N2) og utleiehytter (UH).

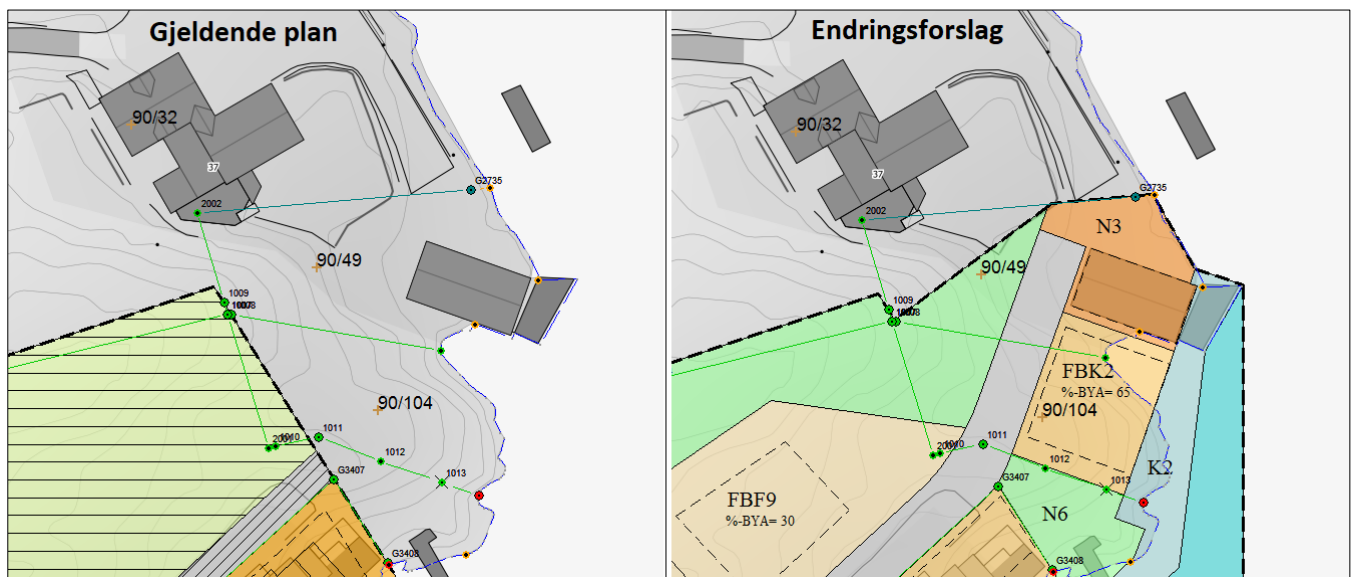


Der er foreslått å regulere 4 nye hyttetomter (FBF10-FBF13), gangveiv(GV1-2) til badeplass (BAD) og adkomstvei (KV6) i østre del av planområdet. Dette området er regulert i gjeldende plan som friluftsområde. Hyttetomt H9 blir omregulert til friluftsområde/naturområde.



Eldre naust (N3) som ligger på eiendommen 90/49 er foreslått inkludert i planområde med tilsvarende arealformål. Det er også foreslått å regulere en tomt for konsentrert fritidsbebyggelse (FBK2) mellom dette nauset og de etablerte fritidsboliger (FBK1). I kommuneplanens arealdel er dette området avsatt for arealformål BEN (bolig, erverv, naust). Plassering av bebyggelse i disse områdene stryes med byggegrense, inntegnet på plankart.

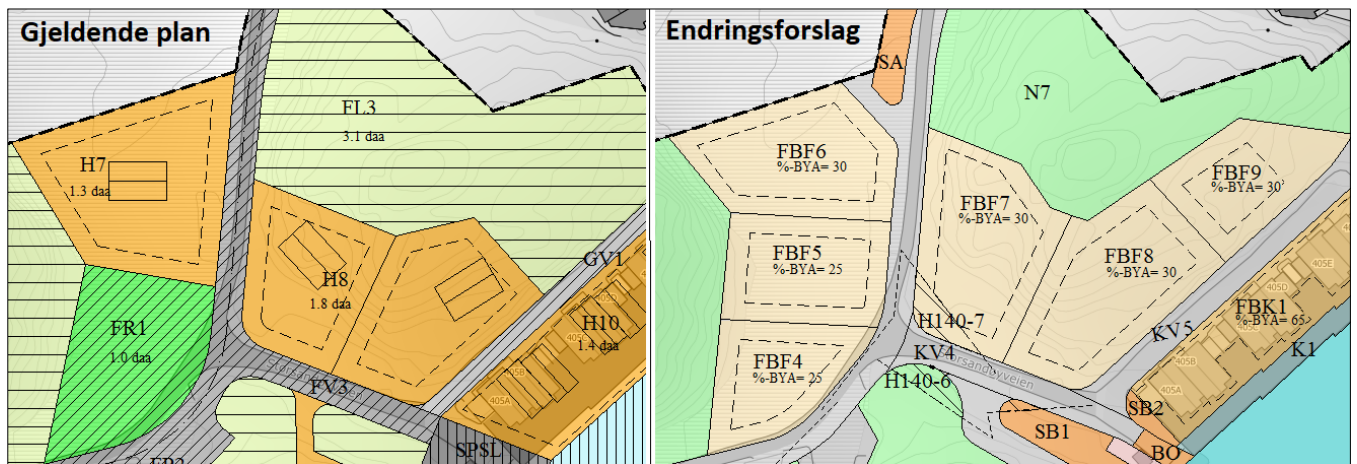
Det er også foreslått å utvide eksisterende kai mot nord (K2).



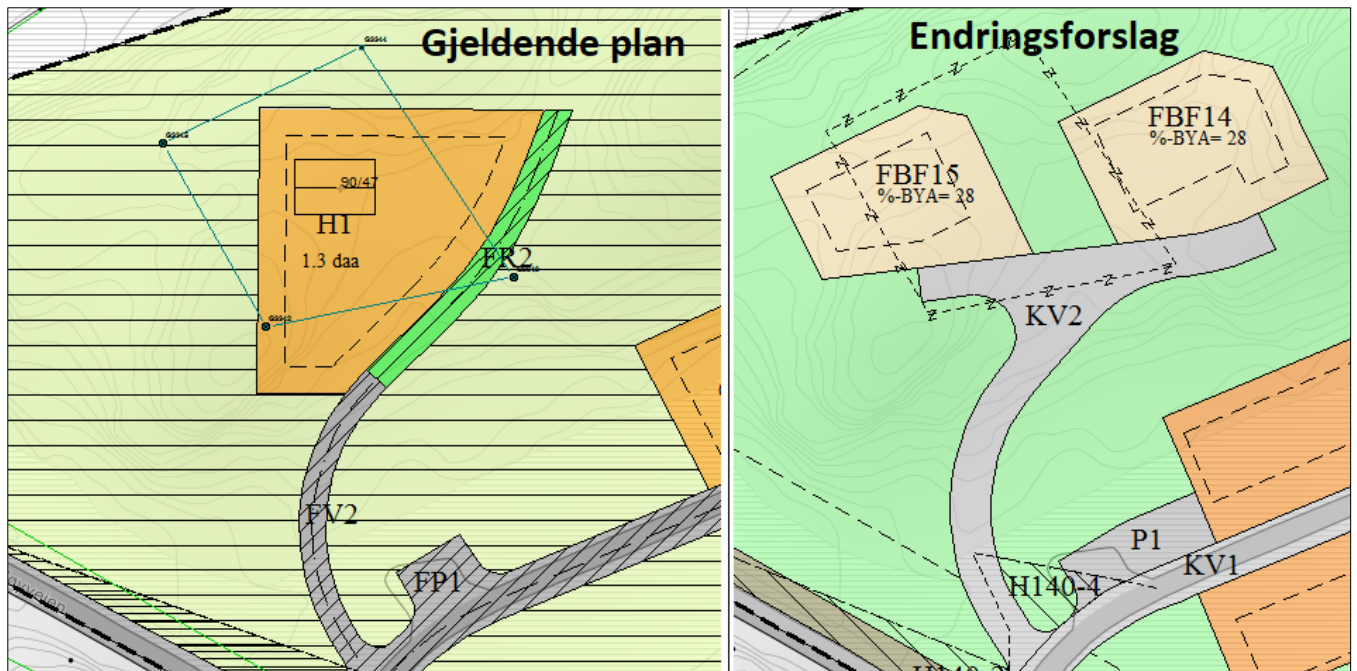
Det er foreslått å omregulere lekeplass (FR1) til fritidsbolig (FBF4-5), samt utvide området for fritidsboliger (H8) mot nordøst (nytt områdenavn er FBF9).

Området der det er etablert slamavskiller vises i endringsforslaget med arealformål avløpsanlegg (SA).

Området bak rekke med fritidsboliger (GV1) er regulert i gjeldende plan som gangvei. Det ble opparbeidet adkomstvei og parkeringsareal i dette området. Det er nå foreslått å endre arealformålet av dette området til vei (KV5). Deler av dette området ønskes brukt videre som parkering for fritidsboliger i FBK1.

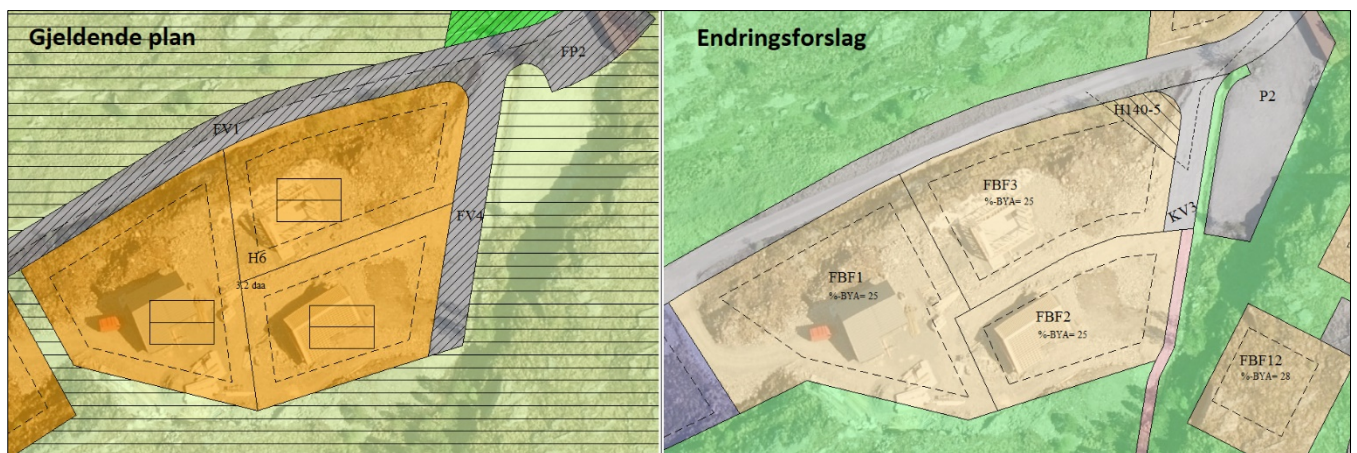


Eiendommen 90/47 ble fradelt i 1977. Eiendomsgrenser stemmer ikke med regulert fritidsboligtomt H1 i gjeldende reguleringsplanen. Det er nå foreslått å erstatte denne tomten med to mindre tomter (FBF14 og 15) med areal 0,6 og 0,7 daa.

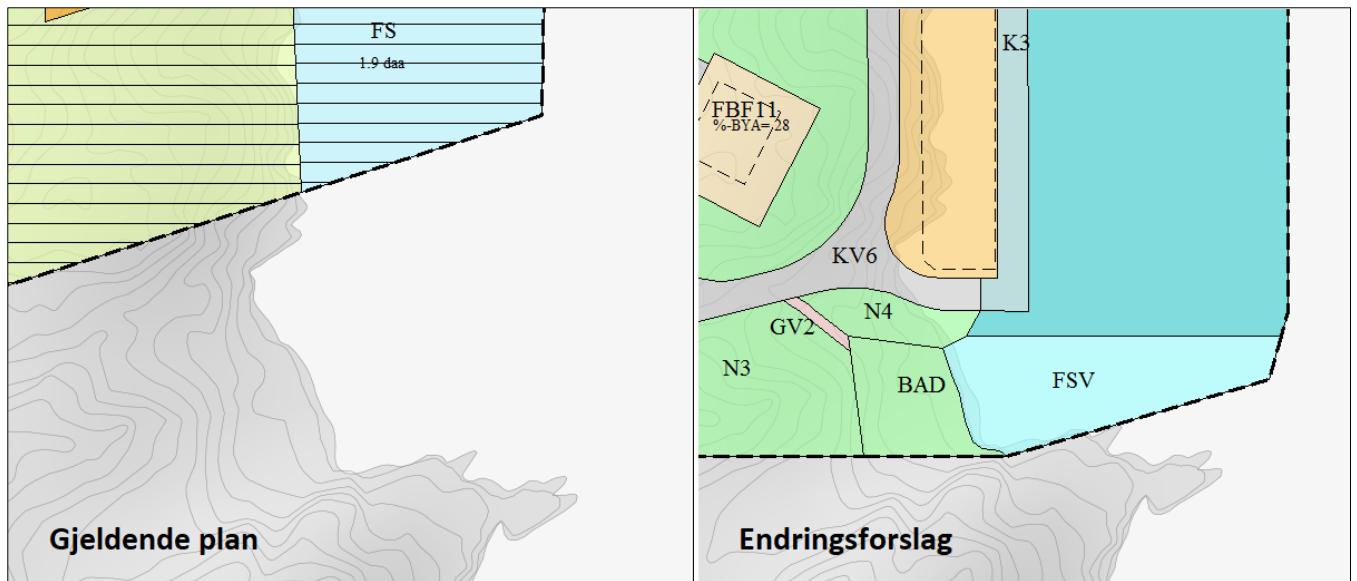


Det er foreslått å tilpasse avgrensning av området H6 og tomteinndeling ved de etablerte hyttene til de faktiske forhold. En del av adkomstvei KV3 er foreslått slått sammen med tomten FBF2 og delvis omregulert for gangvei GV1.

Felles parkering FP2 er også foreslått tilpasser til faktisk opparbeidet areal.



Sørøst i utvidet planområdet er det foreslått å avsette område for etablering av badeplass (BAD og FSV) og gangvei (GV2).



Det er også foreslått å regulere 2 utsiktsområder til arealformål nærmiljøanlegg (NMA1-2). I disse områdene kan det ifølge planbestemmelser tillates å etablere gapahuk, grillplass med benker, bord og annen naturlig tilhørende innretninger.

Ifølge plan- og bygningsloven §12-14 for endring av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Loven åpner for forenklet behandling i enkelte tilfeller. Men det er ikke mulig å behandle endring av reguleringsplan på forenklet måte i dette tilfellet på grunn av omfang av endringer. Denne planprosessen følger derfor alle lovpålagte behandlingsfaser etter kapittel 12.

Kommunen gjennomførte 16.02.2021 oppstartsmøte med forslagstiller og plankonsulent. Forslagstiller gjennomførte varsling om oppstart av planprosess og samlet inn innspill og merknader. Forslagstillerens vurdering av mottatte innspill og merknader er oppgitt i planbeskrivelsen.

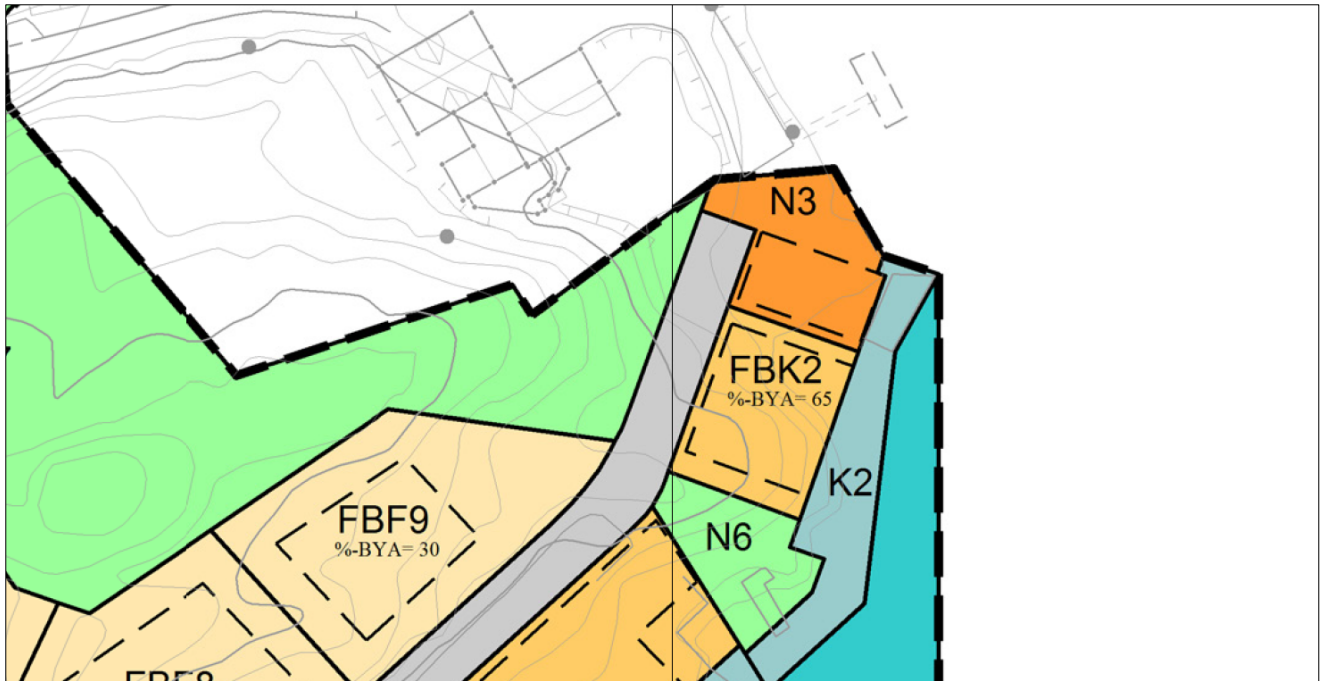
Etter formannskapetets vedtak 13/23 ble planforslaget sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 25.04. - 12.06.2023. Kommunen mottok følgende tilbakemeldinger:

| | |
|---|----------------------|
| Kystverket (26.04.2023): <i>«Kystverket har vurdert planforslaget og har ingen vesentlige merknader.»</i> | |
| Statens vegvesen (15.05.2023): <i>«Vi har ingen særlige merknader til planendringene.»</i> | |
| Remidt IKS (06.06.2023): <i>«Disse fritidsboligene vil pålegges gebyr for fritidsrenovasjon og vil stå fritt til å levere avfall fra fritidsbolig til alle ReMidt's hyttepunkt. Det nærmeste hyttepunktet for Gaupsundet er plassert på Bremsnes og vil være tilstrekkelig dimensjonert også for fritidsboliger i Gaupsundet hyttefelt.»</i> | |
| Mattilsynet (01.06.2023): | Kommunens vurdering: |

| | |
|--|---|
| <p>«Det virker for oss at det vil skje en ganske betydelig utvidelse av hytteområdet, og det må sikres at utvidelsen ikke går utover mengden og kvaliteten på drikkevannsforsyninga. Vi har fått opplyst fra kommunen at planområdet er tilknyttet Folland vannverk (kommunalt), og det går fram av ROS-analysen at det er tilstrekkelig vassforsyning. Plan- og bygningsloven stiller krav til slukkevann. Dette ligger utenfor Mattilsynets myndighet, men må tas med i planlegginga, da det kan ha innvirkning på dimensjoneringen av vannledningsnettet. Det er viktig å synliggjøre beregnet vannbehov innenfor planområdet med full utbygging når det bl.a. gjelder trykk og ledningsnettets dimensjoner. Uttak av slokkevann fra underdimensjonerte vannforsyningssystemer kan få uønskede følger for blant annet ledningsnettet samt vannets hygieniske kvalitet, og må derfor unngås. Byggeavstand til drikkevannsledninger må ivaretas.»</p> | <p>Høringsuttalelsen fra Mattilsynet tas til orientering.</p> <p>Det er etablert 75mm drikkevannsledning i hyttefeltet. Ledningen er lokalisert hovedsakelig i veigrøft og sikres av veien byggegrense.</p> <p>En 160mm drikkevannsledning og brannkum ligger innenfor 100 m fra hyttefeltet. Det er mulig å oppgradere drikkevannsledning til hyttefeltet seinere ved behov.</p> |
| <p>Møre og Romsdal fylkeskommune (06.06.2023):</p> <p>«Vi bad om at det måtte bli sikra at gjeldande køyretilkomst vil oppfylle gjeldande, tekniske krav. Det er opplyst at køyretilkomsten er ei avkøyrsløse (kopling mellom offentleg og privat veg). Gjeldande, tekniske krav vil vere ulike alt etter om ÅDT i avkøyrsla/privatvegen er høgare/lågare enn 50. Gjeldande krav for begge alternativa er lagt ved sist i brevet». «Planomtalen må blir oppdatert med desse vurderingane og plankart må ev. bli revidert i medhald av krav. Dersom det er naudsynt med endringar av avkøyrsløse må utbedringa bli sikra med følgjande rekkefølgjekrav: «Avkøyrsløse fr fv 6094 skal vere utbetra i tråd med gjeldande, tekniske krav før utbygging av innanfor planområdet blir satt i gang».</p> <p>«Vi kan ikkje sjå at vegen si tryggleikssone (sikkerhetssone) er omtalt, jf. N101. Dette bør bli beskrive og vurdert i planomtalen og, dersom naudsynt, vidare sikra i planforslaget».</p> <p>«Det er uheldig at gravrøysa ikkje er innlemma som del av reguleringa, ettersom tiltak i plangrensa og ei utbygging av området kan få langsiktig innverking på kulturminnet. Vi rår dykk til å legge inn kulturminnet som ei del av planområdet med omsynssone H570 og H730 jf. tidlegare føresegn. Elles ber vi om at ein legg ei Rune-R over kulturminnet i plankartet slik at det blir synleggjort i framtidig planlegging».</p> | <p>Kommunens vurdering:</p> <p>- Merknaden tas til følge. Planbeskrivelse suppleres med vurdering av kjøreadkonst til hyttefeltet.</p> <p>Det vurderes at fremtidig årstdøgntrafikk vil ikke overskride 50. Det vurderes at eksisterende avkjørsel tifredsstiller vegnormalens krav til utforming.</p> <p>- Merknaden tas til følge. Planbeskrivelse suppleres med vurdering av veiens sikkerhetssone etter N101.</p> <p>Det vurderes at det kreves ikke noen trafikkisikringstiltak i fylkesveiens sikkerhetssone ved avkjørsel til hyttefeltet.</p> <p>- Kulturavdelingens anbefaling ift. kulturminne tas ikke til følge.</p> <p>Forslagsstilleren meldte ved opstart av planprosessen større området som omfattet gravrøysen. Forslagsstilleren valgte seinere å redusere planområdet noe i høringsutgaven av planforslaget. Planforslaget omfatter ikke lengre området med gravrøysen. Dette</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>kulturminnet ligger på ca. 60m avstand utenfor planavgrensning i LNFR området. Siden hensikten med denne planprosessen er endring av eldre reguleringsplan, er det urimelig å pålegge forslagstilleren å utvide planområdet for å inkludere et fredet kulturminne som vil forsinke planprosessen.</p> |
| <p>Statsforvalteren i Møre og Romsdal (13.06.2023):</p> <p><i>«Areal for konsentrert fritidsbusetnad FBK3 vil fylle ned ei strekke med naturleg strandline som i gjeldande plan er grøntareal med naturleg strandsoner. Berga ned mot sjøen er noko bratte, og med lynghei i bakkant. Eksisterande konsentrerte fritidsbustader FBK1 er godt synleg frå vegen når ein køyrer ut til Storsandøya, og foreslått FBK3 vil forsterke dette uttrykket med ytterlegare nedbygging. Vår vurdering er at det er uheldig med ytterlegare nedbygging i strandsona her. Utbygginga vil likevel gje eit samla inngrep og det er eit relativt lite landskapsrom som blir påverka av utbygginga».</i></p> <p><i>«Oppgitt hensikt med planarbeidet er å auke salet av tomter i planområdet. Vi er svært usikre på om ytterlegare privatisering av arealet langs sjøen til konsentrert fritidsbustader (FBK3) vil tene salet av dei andre fritidsbustadtomtene elles i planområdet. Å ha tilgang til fellesareal ved sjøen er ein kvalitet som alle fritidsbustadane vil ha glede av, ikkje berre dei som grensar til sjøen».</i></p> <p><i>«Det er lagt til rette for eit mindre badeområde heilt søraust i planområdet. Badeområdet er lite, men ser ut til å vere skjerm for innsyn frå hovudvegen, jf. google streetview. Dei konsentrerte fritidsbustadane FBK3 kjem tett på badeområdet og kan ha uheldig privatiserande effekt på bruken av formålet BAD. Av omsyn til landskapet og ferdsle langs sjøen rår vi til at FBK3 blir tatt ut av plana, heilt eller delvis. Med fordel kan det bli lagt til rette for meir felles opphaldsareal ved sjøen, gjerne som nærmiljøanlegg.»</i></p> | <p>Kommunens vurdering:</p> <p>- Anbefalingen fra statsforvalteren om reduksjon av området FBK3 (konsentrert fritidsbebyggelse) tas ikke til følge.</p> <p>Det vurderes at foreslått utbygging av en rekke med fritidsboliger med felles kai er akseptabel. Ved full utbygging etter planen vil det fortsatt være god tilgang til urørt strandsoner i nærområdet. Etablering av felles kai foran fritidsboliger og badeplass vil øke tilgjengelighet av området.</p> |

Eieren av naboeiendommen 90/32 i nord fremmet merknader ift. forringelse av utsikt og bekymringer om etablering av flere nye fritidsboliger ved varsling om oppstart av planprosess. Merknadene ble delvis tatt til følge. Det ble inntegnet byggegrenser på plankart i områdene N3, FBF9, FBK2 som sikrer utsikt. Det ble også regulert naturområde N6. Det ble fastsatt at eksisterende eldre brygge i området N3 skal ikke ombygges til fritidsbolig. Etter disse endringer i høringsutgave av planforslag kom det ingen nye merknader fra naboen ved offentlig ettersyn.



Vurdering

Gjeldende plan er utarbeidet etter forrige utgave av plan- og bygningsloven (1985) og mangler definert byggegrense mot sjø. Etter gjeldende plan- og bygningsloven (2008) §1-8 gjelder det forbud mot tiltak i 100 m strandsone. Manglende bestemmelser om byggegrense mot sjø blir fastsatt i ny utgave av planen ved vedtak av endring. Dette skal gjøre behandling av byggesøknader for tiltak i hyttefeltet enklere.

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet. Planlagte tiltak vil ikke påvirke registrert fredet gravrøys som ligger sørøst fra hyttefeltet. Det vurderes at planlagt utbygging vil ikke påvirke negativt det nærliggende kulturmiljø Storesandøya fiskevær.

Innenfor planområdet er det ikke registrert noen utvalgte naturtyper eller gjort funn av fredete arter. Sørøst for planområdet ligger Hendvågen naturreservat. Det vurderes at planlagte tiltak etter planforslaget vil ikke ha noe vesentlig virkning på naturreservatet.

Planforslaget åpner for etablering av nye fritidsboliger og kai ved sjø og flere hytter høyere på høydedraget. Det forutsettes at ny bebyggelse og veianlegg vil være tilpasset til terreng og etablert bebyggelse. Det vurderes at landskapsvirkning av planlagte tiltak er akseptabel.

Det vurderes at planlagt utbygging og tilrettelegging vil gjøre området mer tilgjengelig og attraktiv for friluftsliv og bruk av sjø i fritidssammenheng.

Det er ikke registrert noen politianmeldte trafikkulykker innenfor eller i nærheten av hyttefeltet. Planområdet har adkomst fra en lite trafikkert fylkesvei (fv.6094). Planlagt utbygging kan medføre økning i trafikk. Det vurderes at økt biltrafikk vil ikke ha noe vesentlig virkning på trafikksikkerhet i området.

Området som i gjeldende reguleringsplan er avsatt for lekeplass er foreslått omregulert til hyttetomt. Det er ikke opparbeidet lekeplass i dette området fra før. Det vurderes at etablering av nærmiljøanlegg og badeplass er gode avbøtende tiltak som ivaretar barn og unges interesser.

Plankonsulenten gjennomførte ny risiko- og sårbarhetsvurdering ifm. planendring. Det ble ikke avdekket noen faremomenter i planområdet bortsett fra fare for stormflo. Krav om høydeplassering av bebyggelse er fastsatt i planbestemmelser.















Det ble ikke avdekket noen vesentlige interessekonflikter i denne planprosessen.




Det vurderes at virkninger av planlagte tiltak er tilstrekkelig utredet i samsvar med plan- og bygningsloven §4-2.

Fremlagt reguleringsplanforslag er i tråd med krav i plan- og bygningsloven og i kart- og planforskriften.

Planbestemmelser og planbeskrivelse ble oppdatert og supplert av kommunen etter offentlig ettersyn. Omfang av korrigeringer medfører ikke behov for ny offentlig ettersyn. Planforslaget anbefales til egenerkjennelse.

Sakens effekt i forhold til FNs bærekraftsmål

-  Mål 1
Utrydde fattigdom
-  Mål 2
Utrydde sult
-  Mål 3
God helse
-  Mål 4
God utdanning
-  Mål 5
Likestilling mellom kjønnene
-  Mål 6
Rent vann og gode sanitærforhold
-  Mål 7
Ren energi for alle
-  Mål 8
Anstendig arbeid og økonomisk vekst
-  Mål 9
Innovasjon og infrastruktur
-  Mål 10
Mindre ulikhet
-  Mål 11
Bærekraftige byer og samfunn
-  Mål 12
Ansvarlig forbruk og produksjon
-  Mål 13
Stoppe klimaendringene
-  Mål 14
Liv under vann

-  Mål 15
Liv på land
-  Mål 16
Fred og rettferdighet
-  Mål 17
Samarbeid for å nå målene

Vedlegg

Planbeskrivelse - Gaupsundet hyttefelt - 10.08.2023

Plankart - Gaupsundet hyttefelt - 16.03.2023

Planbestemmelser - Gaupsundet hyttefelt - 10.08.2023

RETT UTSKRIFT

DATO 13.september.2023