

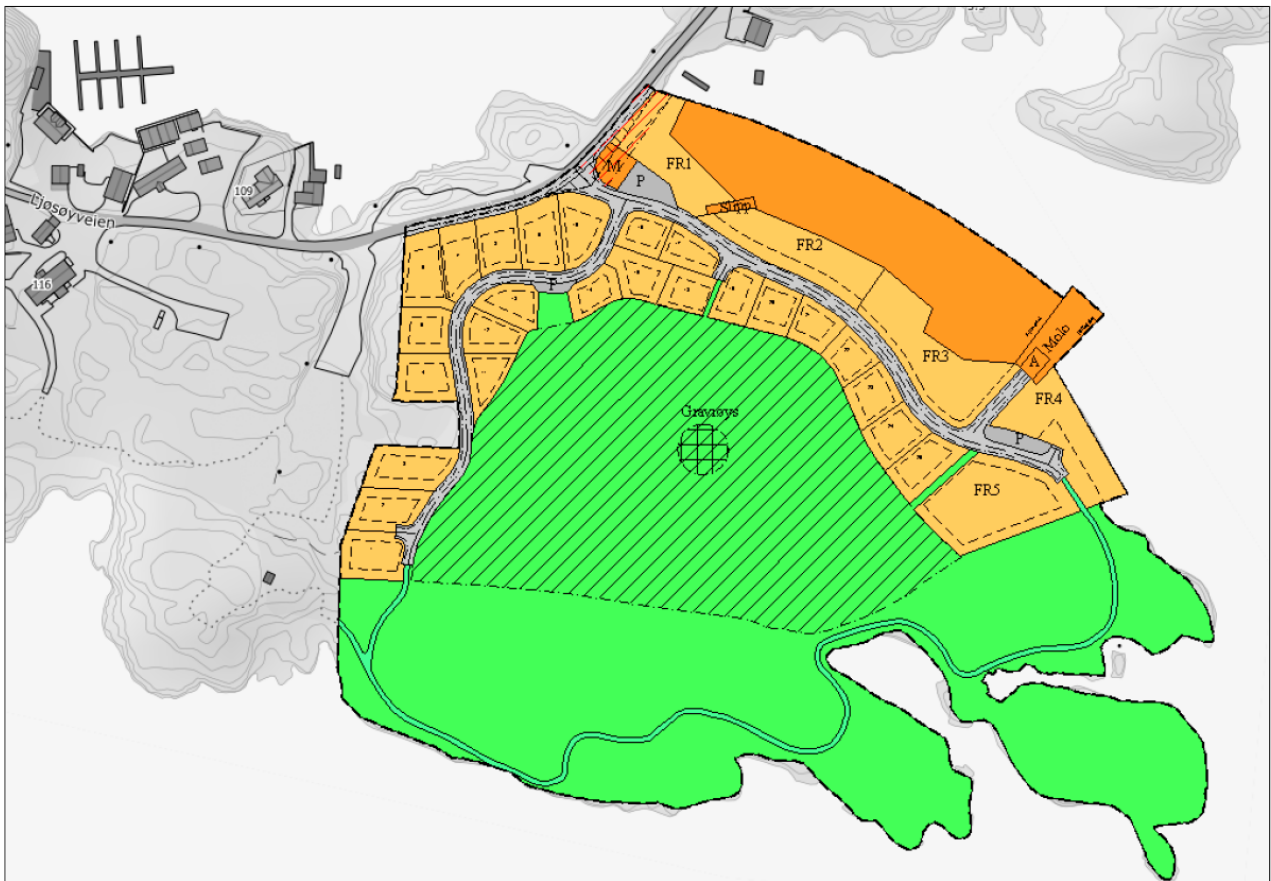


**Administrativt vedtak
Delegert sak**

**Vedtak. Endring av reguleringsplan for fritidsboliger på Ljøsøya.
Avsluttende behandling.**

Saksopplysninger

Saken gjelder endring i bestemmelser for reguleringsplan for fritidsboliger på Ljøsøya. Hensikten med endringen er å definere byggegrense mot sjø.



Den opprinnelige utgaven av planen er utarbeidet og behandlet etter overgangen til ny plan- og bygningslov (planen ble vedtatt 13.02.2012 KST11/2012, reguleringsplankart datert 21.11.2011, planbestemmelser datert 05.12.2011). Ifølge eldre utgave av loven (§17-2) gjaldt ikke forbudet mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen i områder som omfattes av reguleringsplan.

Det er ikke fastsatt byggegrense mot sjø for områdene FR1-FR4 i reguleringsplanen. På plankart er det inntegnet kun byggegrenser på hyttetomter og mot intern vei.

Kommunal og moderniseringsdepartementet endret i 2017 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 etter planer uten fastsatt byggegrense mot sjø kan nå tillates bare 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/endring i bestemmelsene.

Forslaget til endring av planbestemmelser for reguleringsplanen for fritidsboliger på Ljøsøya boligområde er utarbeidet av kommunens planavdeling. Endringen går ut på at det i bestemmelsene 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

Forslaget til endring av planbestemmelser ble sendt 13.09.2021 på en begrenset høring til statsforvalteren og fylkeskommunen og eiere av grunneiendommer som omfattes av reguleringsplanen. Høringsfristen ble satt til 08.10.2021. Endringsforslaget ble samtidig publisert på kommunes nettside.

Under begrenset høring kom det ingen høringsuttalelser fra berørte grunneiere. Statsforvalteren og fylkeskommunen sendte til kommunen følgende uttalelser:

Møre og Romsdal fylkeskommune (08.10.2021):

I samband med endringa av pkt. 7.2 i føresegna ber om at beskrivinga av omsynssone C og D presiserast slik at den inneheld følgjande tekst:

Omsynssone C (H_570): «Gjeld omsynssone (vernesone) rundt kystrøysa, ID 131780. Innanfor området skal den naturlige vegetasjonen takast vare på og haldast i hevd slik området ligg i dag. Det er ikkje høve til å sette i gong med graving eller andre tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørlig skjemme verneområde eller framkalle fare for at det kan skje. Eventuelle tiltak må godkjennast av rette antikvariske mynde ved Møre og Romsdal fylkeskommune.»

Omsynssone D (H_730): «Området inneheld automatisk freda kulturminne Kystrøysa, ID 131780. Den naturlige vegetasjonen skal takast vare på og haldast i hevd slik området ligg i dag. Det er ikkje høve til å sette i gong med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørlig skjemme det freda kulturminne og dets verneområde eller framkalle fare for at det kan skje, jfr. Kulturminneloven § 3. Eventuelle tiltak må godkjennast av rette antikvariske mynde ved Møre og Romsdal fylkeskommune.»

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal (27.09.2021):

«Ved endring av reguleringsplan gjeld same vilkår som for utarbeiding av ny plan, jf. plan- og bygningslova § 12-14. Kravet om ROS-analyse slår derfor inn ved endringar i plan. Mellom anna fordi ein må føresette at endringar av eksisterande plan kan føre til endringar i risiko og sårbarheit. Det kan òg ha kome til ny

kunnskap om potensiell risiko og sårbarheit som planen må avklare og eventuelt følgje opp gjennom plankart og -føresegner. Det må gjennomførast ein risiko- og sårbarheitsanalyse for planområdet, jf. plan- og bygningslova § 4-3. Eventuelt må ein gå gjennom og oppdatere eksisterande ROS-analyse for planområdet».

Under høring påpekte statsforvalteren til kravet om gjennomføring /oppdatering av risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse). Analysen ble oversendt til statsforvalteren etter avslutning av høringsperioden. Høringsutgaven av forslaget til endring av bestemmelser ble revidert basert på konklusjonen i ROS-analysen. Det ble tatt inn et krav om høydeplassering og utforming av bygg og anlegg ift. stormflo: «Bygg og anlegg i områder FR1-FR5 som plasseres under kote +3 m skal prosjekteres og bygges slik at de tåler saltvann og bølgepåvirkning.»

Det ble også fastsatt et rekkefølgekrav som sikrer gjennomføring av geoteknisk vurdering: «Før det kan gis tillatelse til etablering av molo må det utføres en geoteknisk vurdering. Geoteknisk vurdering skal avklare behov for nærmere geoteknisk undersøkelse. Eventuell geoteknisk undersøkelse skal redegjøre for grunnforhold og vise mulige metoder for gjennomføring av tiltak.»

Bestemmelser for hensynssoner H-730 og H-570 ble revidert i oppfølging av høringsuttalelse fra Møre og Romsdal fylkeskommune.

I tillegg ble det gjort flere uvesentlige korrigeringer i formatering av planbestemmelsene.

Det vurderes at reguleringsplanbestemmelsene er utformet i samsvar med plan- og bygningsloven §1-8 og §12-7. Det vurderes at planprosessen ble gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven §12-14.

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

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).

Vedtak:

Averøy kommune vedtar endring av bestemmelser for reguleringsplan for fritidsboliger på Ljøsøya (plan ID 20090011). Eldre utgave av reguleringsplanbestemmelser vil bli erstattet i kommunens planregister med ny utgave datert 25.11.2021. Reguleringsplanen beholder sin plan ID.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-14.

Vedlegg

ROS-analyse - Reguleringsplan for fritidsboliger på Ljøsøya- 15.11.2021

Planbestemmelser - Reguleringsplan for fritidsboliger på Ljøsøya - 25.11.2021