



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 20/03885-33
Saksbehandler Maxim Galashevskiy

Forslag til endring av reguleringsplan Gaupsundet hyttefelt. Behandling ifm. gjennomføring av offentlig ettersyn.

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Averøy formannskap	18.04.2023	13/23

Averøy formannskap har behandlet saken i møte 18.04.2023 sak 13/23

Møtebehandling

Votering

Enstemmig vedtatt.

Averøy formanskaps vedtak

Averøy kommune vedtar å fremme forslag til endring av reguleringsplan Gaupsundet hyttefelt ved å legge den ut til offentlig ettersyn og sende den på høring.

Planforslaget består av plankart og planbestemmelser, datert 16.03.2023 og planbeskrivelse, datert 02.02.2023.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-11 og §12-14.



Forslag til endring av reguleringsplan Gaupsundet hyttefelt. Behandling ifm. gjennomføring av offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens innstilling:

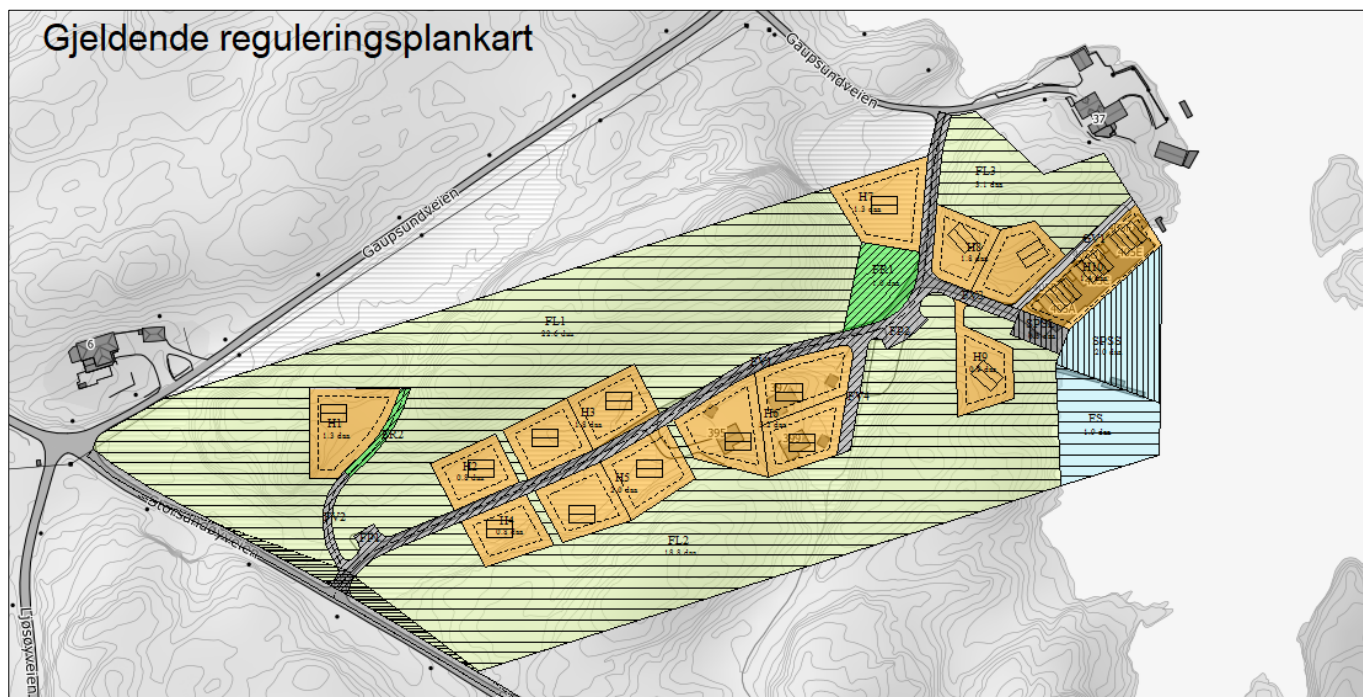
Averøy kommune vedtar å fremme forslag til endring av reguleringsplan Gaupsundet hyttefelt ved å legge den ut til offentlig ettersyn og sende den på høring.

Planforslaget består av plankart og planbestemmelser, datert 16.03.2023 og planbeskrivelse, datert 02.02.2023.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-11 og §12-14.

Saksopplysninger

Saken gjelder behandling av privat forslag til endring av reguleringsplan ifm. gjennomføring av offentlig ettersyn og høring. Planforslaget er utarbeidet av plankonsulent Jann Reistad etter oppdrag fra forslagstiller og grunneier Dag Hansen (Gullhatten AS). Hensikten med endring av reguleringsplan, ifølge forslagsstiller, er «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».



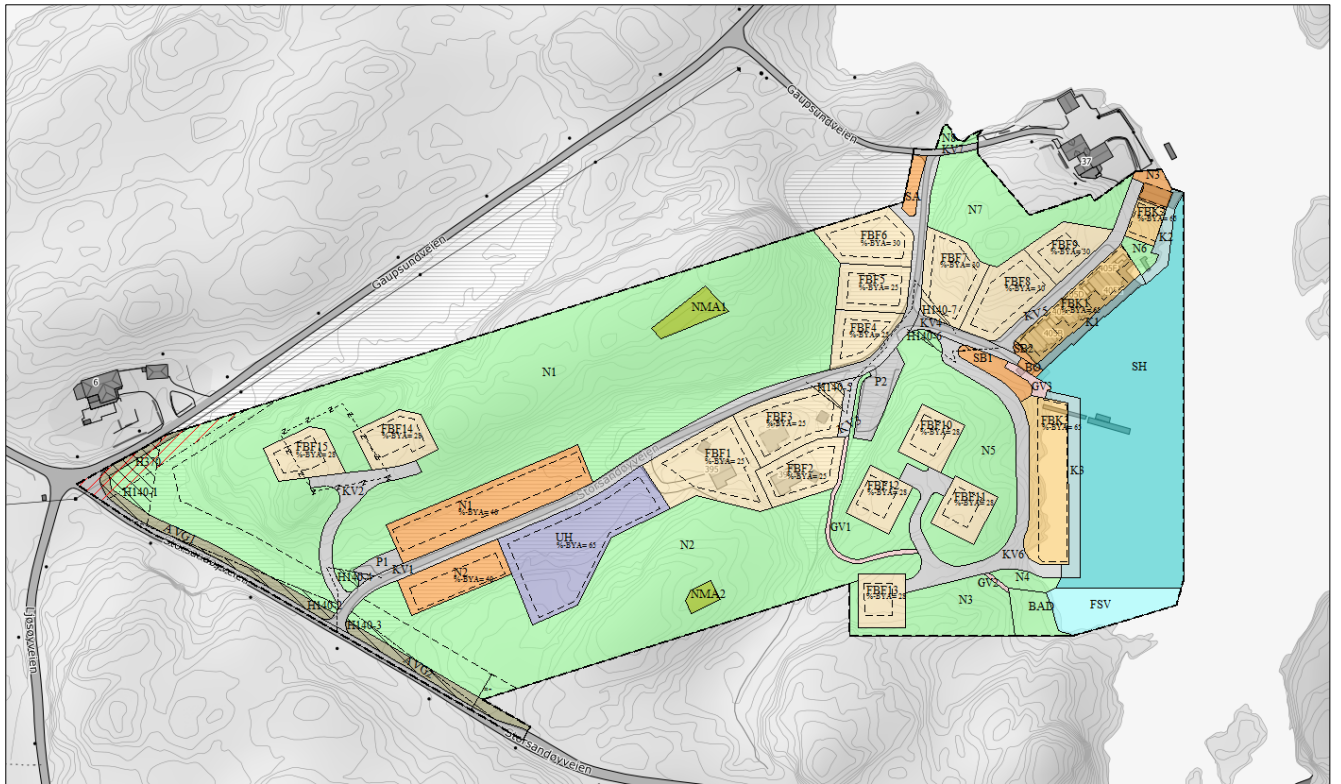


De tre enkeltstående hyttene med tilhørende bodene i dalen ble etablert med flere avvik fra gjeldende reguleringsplan og byggetillatelse:

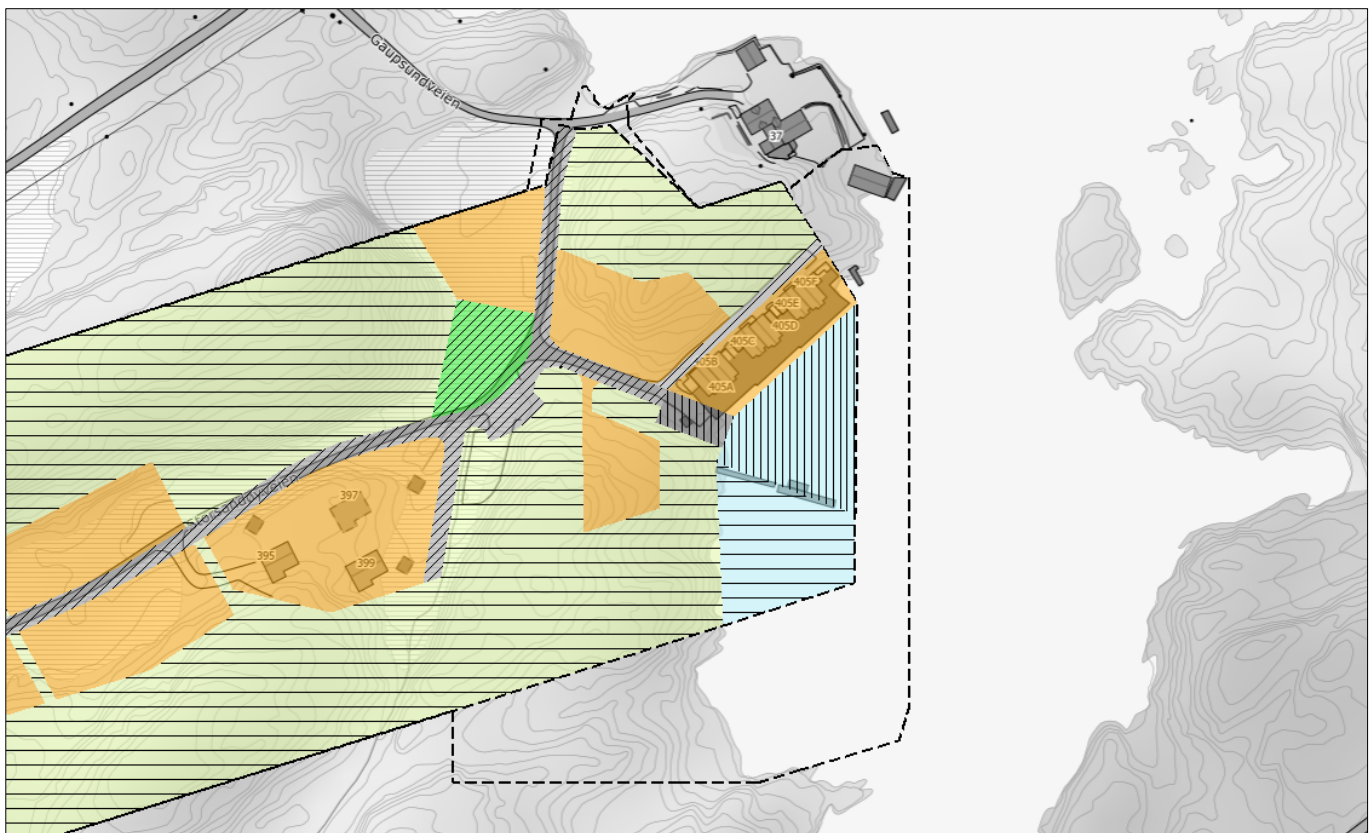
- bodene ble etablert som fullstendige boenheter med innlagt vann og fasiliteter for varig opphold.
- bodene ble etablert med avvik fra omsøkt plassering og innenfor byggegrense mot vei.
- adkomstveien til den vestlige hytten ble etablert med avvik fra regulert tomteinnndeling.

Disse avvikne fra reguleringsplan og byggetillatelse 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.

Endringsforslag:

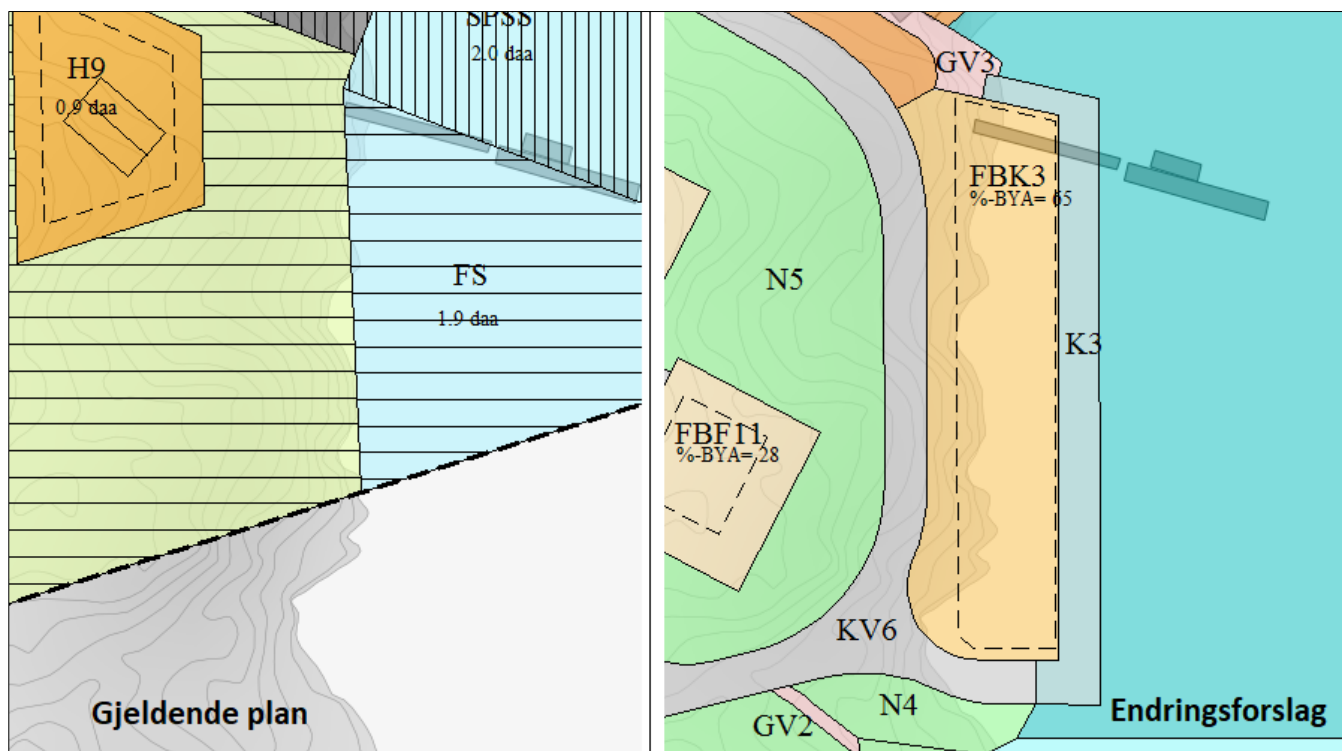


Det er foreslått å utvide planområdet mot nord, øst og sørøst med ca.11,2 daa.

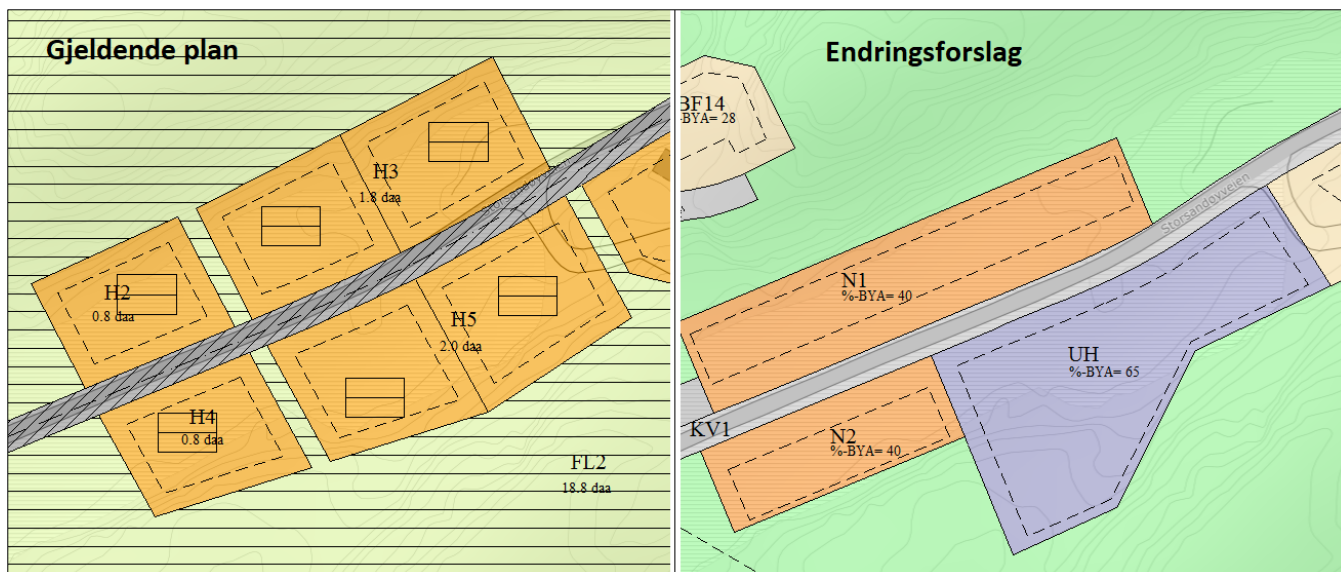


Gjeldende reguleringsplan ble utarbeidet etter eldre plan- og bygningslov og tegneregler. Endringsforslaget følger de siste krav som stilles for fremstilling av digital arealplan. Farger som benyttes for arealformål og områdenavn i endringsforslaget er oppdatert.

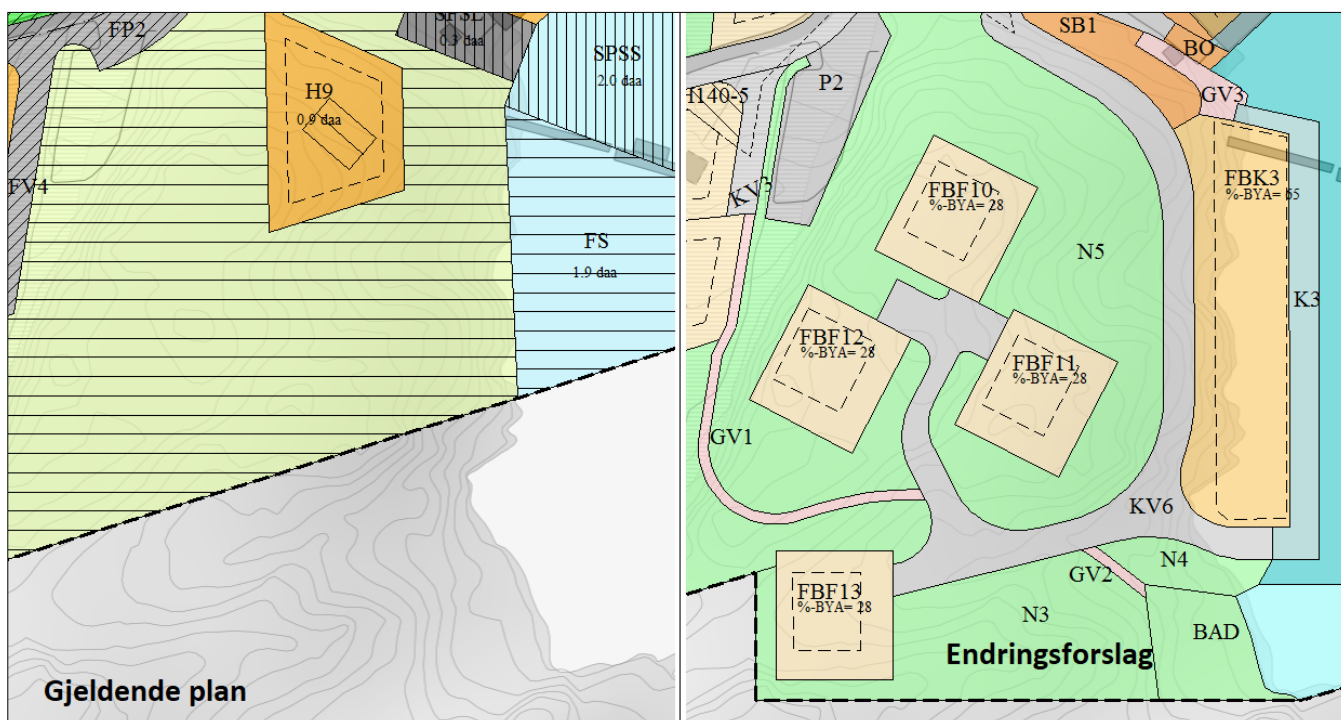
Øst i planområdet ved sjøen er det foreslått å regulere et område for etablering av konsentrerte fritidsboliger i rorbu stil (FBK3) og adkomstvei (KV6). Fritidsboligene kan etableres som kjedehus eller rekkehus med foranliggende kai (K3), tilsvarende til de 6 fritidsboligene som er allerede etablert.



Området langs intern 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).

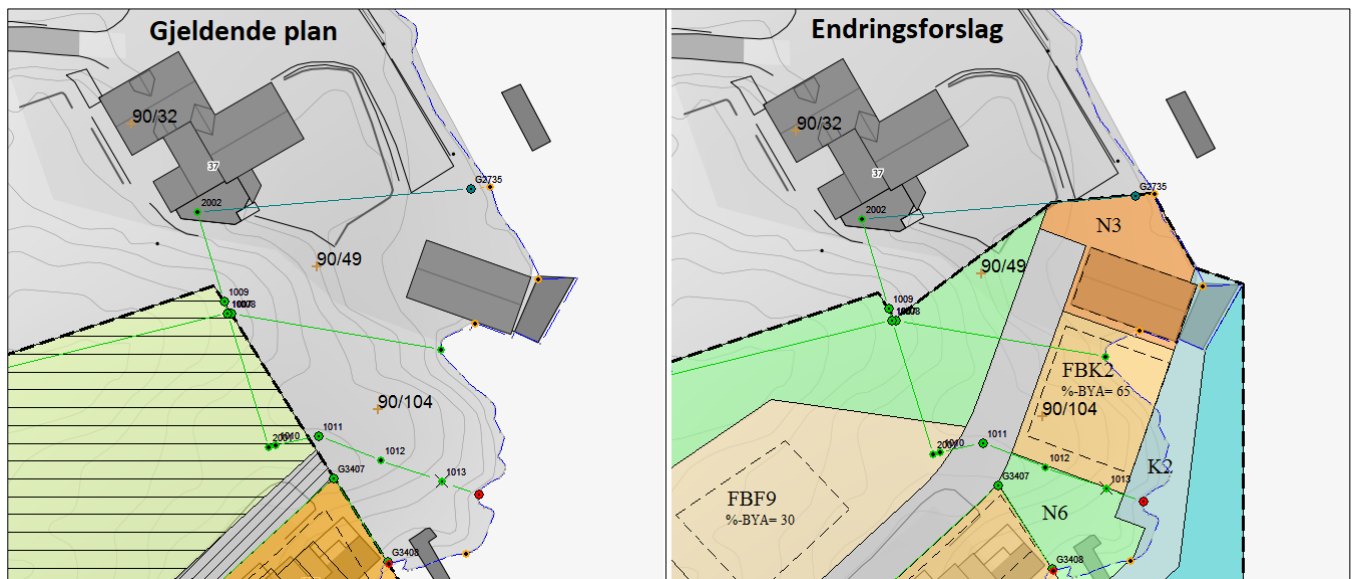


Der er nå foreslått å avsette 4 nye hyttetomter (FBF10-FBF13), gangvei (GV1) og adkomstvei (KV6) i østre del av planområdet. Dette området er regulert i gjeldende plan som friluftsområde. Hyttetomt H9 blir omregulert til friluftsområde/naturområde.



Eldre sjøhus/naust (N3) som ligger på eiendommen 90/49 er nå foreslått inkludert i planområde med tilsvarende arealformål. Det er foreslått å regulere en tomt for konsentrerte fritidsboliger (FBK2) mellom dette nauset og de etablerte fritidsboliger (FBK1). I kommuneplanens arealdel er dette område avsatt for arealformål BEN (bolig, erverv, naust).

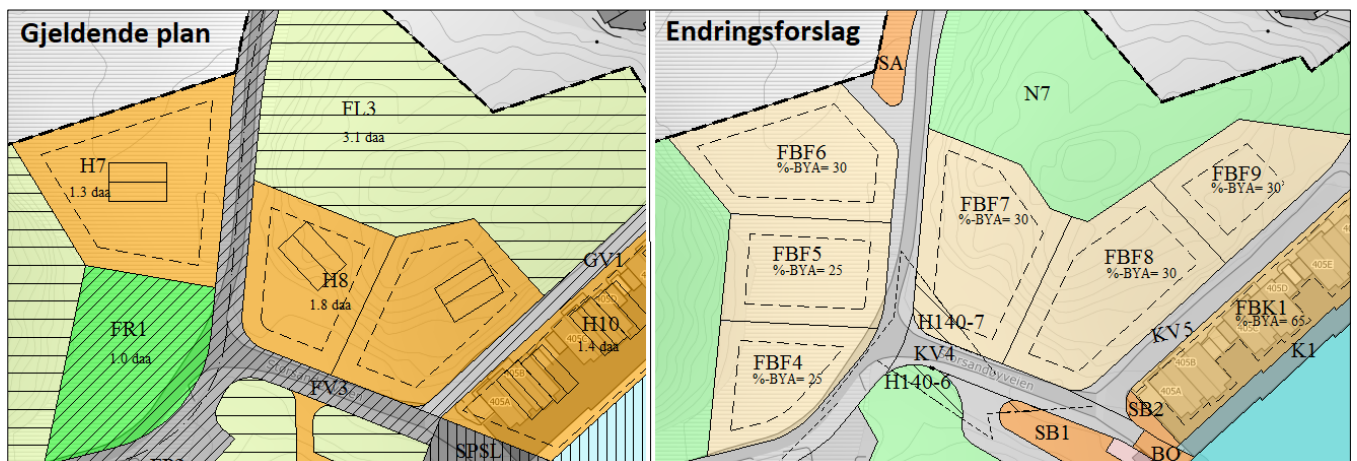
Det er også foreslått å utvide eksisterende kai mot nord (K2).



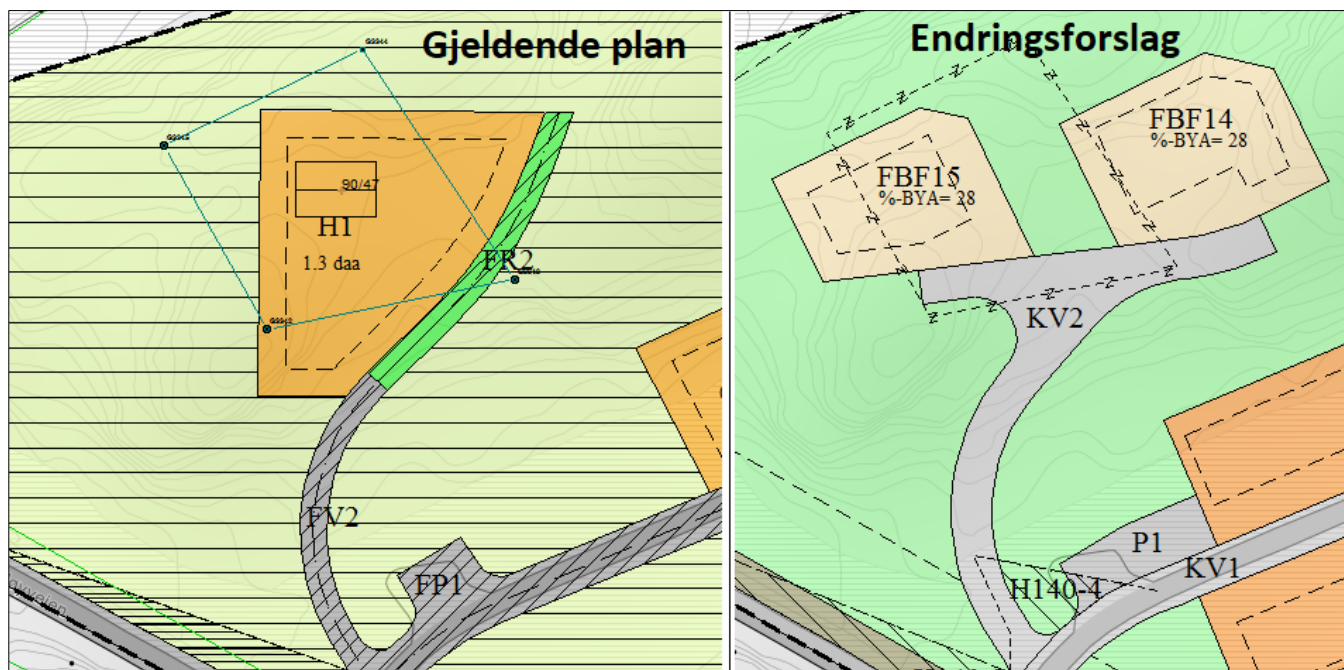
Det er foreslått å omregulere lekeplass (FR1) til fritidsbolig (FBF4-5), samt utvide området for fritidsboliger (H8) mot nordøst (FBF9).

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

Området bak rekke med fritidsboliger (GV1), regulert som gangvei, ble opparbeidet som adkomstvei og parkeringsareal. Det er nå foreslått å endre arealformålet av dette området til vei (KV5).

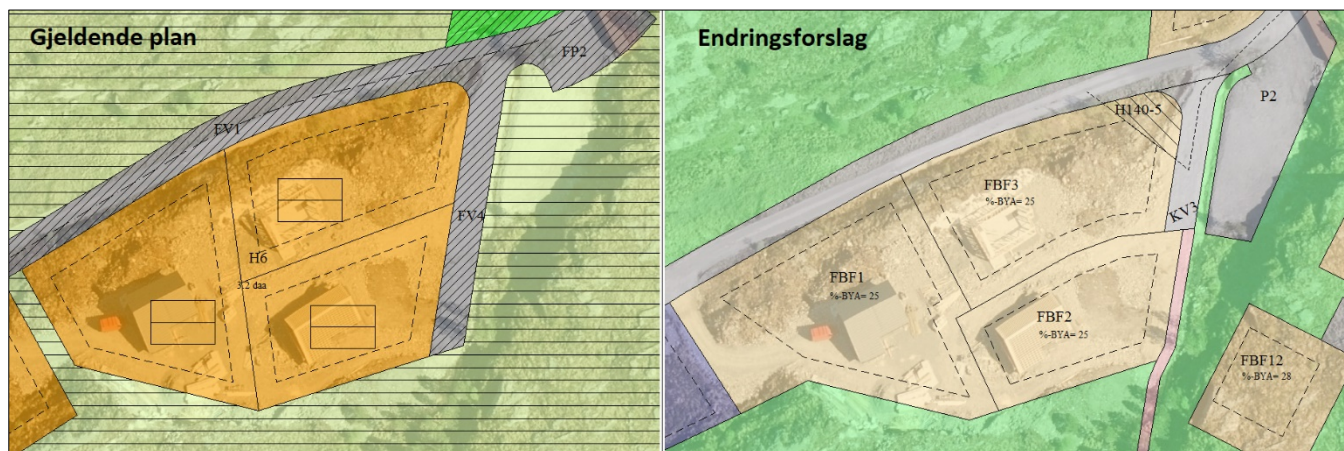


Eiendommen 90/47 ble fradelt i 1977. Eiendomsgrenser stemmer ikke med regulert fritidsboligtomt H1 i gjeldende reguleringsplanen. Det er nå foreslått å erstatte denne tomten med to mindre tomter (FBF14 og 15) med areal 0,6 og 0,7 daa.

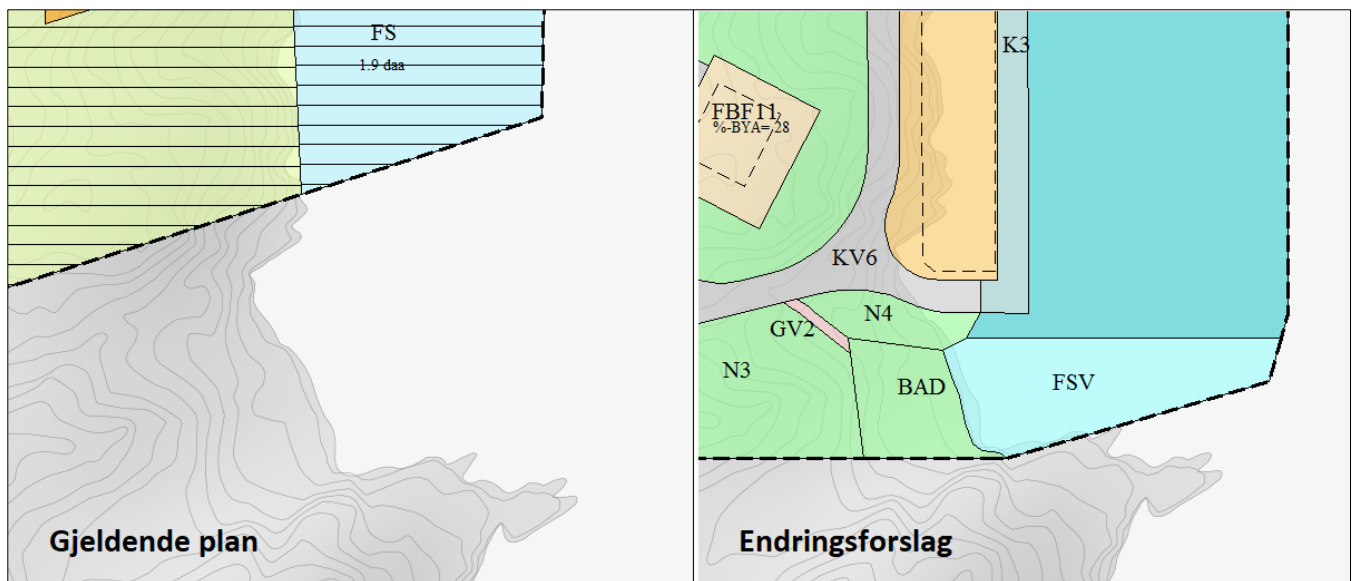


Det er foreslått å tilpasse avgrensning av området H6 og tomteinndeling ved de etablerte hyttene til de faktiske forhold. Siste parti av adkomstvei KV3 er foreslått slått sammen med tomten FBF2.

Felles parkering FP2 er også foreslått utvidet.



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 utsiktsoner 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.

Vurdering

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 etter 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 varslet naboer om oppstart av planprosess og samlet innspill til planprosess. Forslagstillers vurdering av mottatte innspill og merknader er oppgitt i planbeskrivelse.

Naboene som fremmet merknader ved oppstart av planprosess vil under offentlig ettersyn/høring ha mulighet å gi en ny vurdering av løsning i planforslaget.

Gjeldende planen er utarbeidet etter tidligere utgave av plan- og bygningsloven (1985) og mangler definert byggegrense mot sjø. Etter gjeldende plan- og bygningsloven (2008) §1-8 gjelder det forbud mot byggetiltak i 100 m strandsone. Dette kompliserer gjennomføring av byggetiltak og alle byggetiltak behøver derfor behandling av dispensasjonssøknader. Det er positivt at ved denne endringsprosessen bestemmelser vil definere byggegrense mot sjø etter pbl §1-8. Dette skal gjøre behandling av byggesøknader for tiltak i hyttefeltet enklere.

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet. 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 det 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 allerede 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 trafiksikkerhet i området.

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

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

Ansvarlig plankonsulent gjennomførte risiko- og sårbarhetsvurdering. Det er ikke avdekket behov for avbøtende tiltak.

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

Det vurderes at planforslaget kan fremmes. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i samsvar med plan- og bygningsloven §12-11 og 12-14.

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

Plankart - Gaupsundet hyttefelt - 16.03.2023

Planbestemmelser - Gaupsundet hyttefelt - 26.03.2023

Planbeskrivelse - Gaupsundet hyttefelt - 02.02.2023

RETT UTSKRIFT

DATO 24.april.2023