

**SAKSUTSKRIFT**

Arkivsak-dok. 19/01932-5  
Saksbehandler Maxim Galashevskiy

**Endring av reguleringsplan Hasseløy Boligfelt Sør. Offentlig ettersyn.**

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Averøy formannskap	03.02.2020	6/20

**Averøy formannskap har behandlet saken i møte 03.02.2020 sak 6/20**

**Møtebehandling**

Ivar Aae (KRF) var ikke tilstede ved behandling av saken.

**Votering**

Enstemmig

**Averøy formanskaps vedtak**

Averøy kommune vedtar å legge forslaget til endring av reguleringsplanen Hasseløy Boligfelt Sør ut til offentlig ettersyn. Planforslaget består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 21.01.2020. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-14.

---

## Endring av reguleringsplan Hasseløy Boligfelt Sør. Offentlig ettersyn.

### Rådmannens innstilling:

Averøy kommune vedtar å legge forslaget til endring av reguleringsplanen Hasseløy Boligfelt Sør ut til offentlig ettersyn. Planforslaget består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 21.01.2020. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-14.

### Saksopplysninger

Ikon AS søker på vegne av Kristian Bjørn Lysø om 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 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.

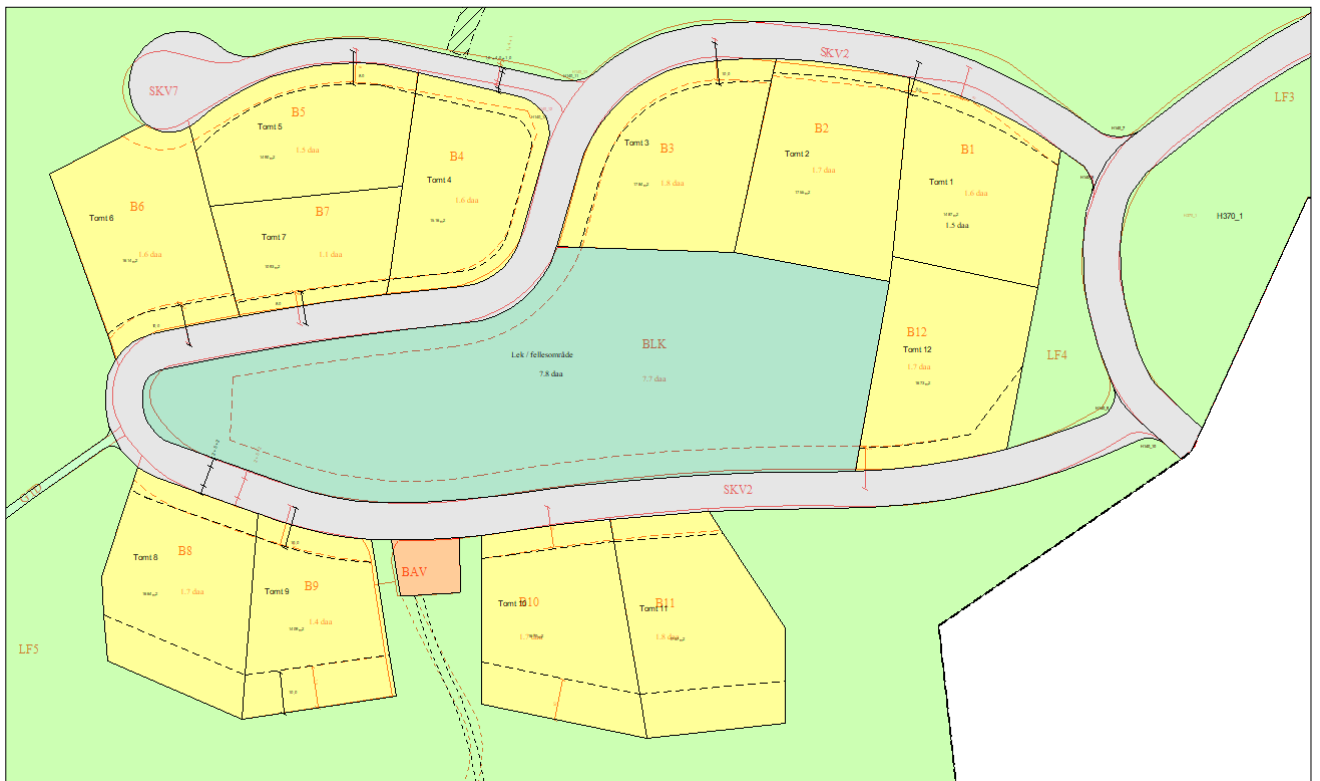
I oktober 2019, etter vedtak av planendringen, oppdaget forslagstiller et avvik i planen på veien ved boligtomter nr. 1 og 2 som plankonsulenten Ikon AS ikke rettet i planforslaget. Deretter målte Ikon AS opp veien i feltet med god presisjon og finner at veien bør justertes på plankartet ytteligere.

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

- 1) Justering av veien:

Ifølge forslagsstiller: «I vedtatt endring av reguleringsplan, KST 12/19, er ikke veier nødvendig endret i samsvar med «Som bygget». Veianlegget er nå innmålt, 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 overvannsgrøft. Omlegging av overvannsgrøft vil kunne ha medført fjellsprenning.».

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).





## 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».

Gjeldende reguleringsplan, vedtatt 27.08.2019



Forslag til endring av planen



## **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.

18.01.2020 Ikon AS målte opp veianlegget og avløpsanlegget i boligfeltet.

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

21.01.2020 Kommunen mottok revidert utgave av planbeskrivelse og bestemmelser.

## **Lovgrunnlag og behandling**

Ifølge plan- og bygningsloven § 12-14 for endring av reguleringsplaner gjelder de samme bestemmelser som for utarbeiding av ny reguleringsplan. Derfor behandles endring av reguleringsplan på følgende måte:

Formannskapet vurderer oppstart av planprosess og utleggelse av forslag til endring av reguleringsplan til offentlig ettersyn. Ved eventuelt positivt vedtak legges forslaget ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker og sendes på høring til aktuelle offentlige instanser. Gjennomføring av offentlig ettersyn kunngjøres i avis og på kommunens nettside. Eiere av involverte grunneiendommer får særskilt varsel.

Etter høringsfristens utløp vurderes innkomne uttalelser og eventuelt innarbeides i planforslag. Dersom omfang av endringer er vesentlig – vurderer formannskapet utleggelse av reviderte plandokumenter til nytt offentlig ettersyn. Dersom det ikke kreves noen vesentlige endringer, fremlegges plandokumentene til sluttbehandling i formannskapet og kommunestyret.

## Vurdering

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 (endringene vises i høringsutgave med grønn farge):
- Bestemmelser om byggegrense mot sjø.
  - Bestemmelser om mudring og utfylling i sjø.
  - Rekkefølgekrav for etablering av ryggefri snuplass nord for tomt B5.

Det vurderes at justering av veien og etablering av molo er akseptable og 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 kurrant sak å endre nylig vedtatte planer.

Fremlagt forslag til endring av reguleringsplan Hasseløy Boligfelt Sør tilsvarer krav i plan- og bygningsloven (LOV-2008-06-27-71) og i kart- og planforskriften (FOR-2009-06-26-861). Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsvurdering i samsvar med plan- og bygningslovens § 4-3. Det ble ikke påvist forhold med uakseptabel risiko innenfor planområdet.

Planforslaget anbefales sendt på høring til sektormyndigheter og lagt ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-14.

## Vedlegg

Plankart - forslag til endring av RP Hasseløy Boligfelt Sør - 21012020

Planbeskrivelse - Reguleringsplan Hasseløy Boligfelt Sør - Revidert 21012020

Planbestemmelser - forslag til endring av RP Hasseløy Boligfelt Sør - 21012020

RETT UTSKRIFT

DATO 5.februar.2020