



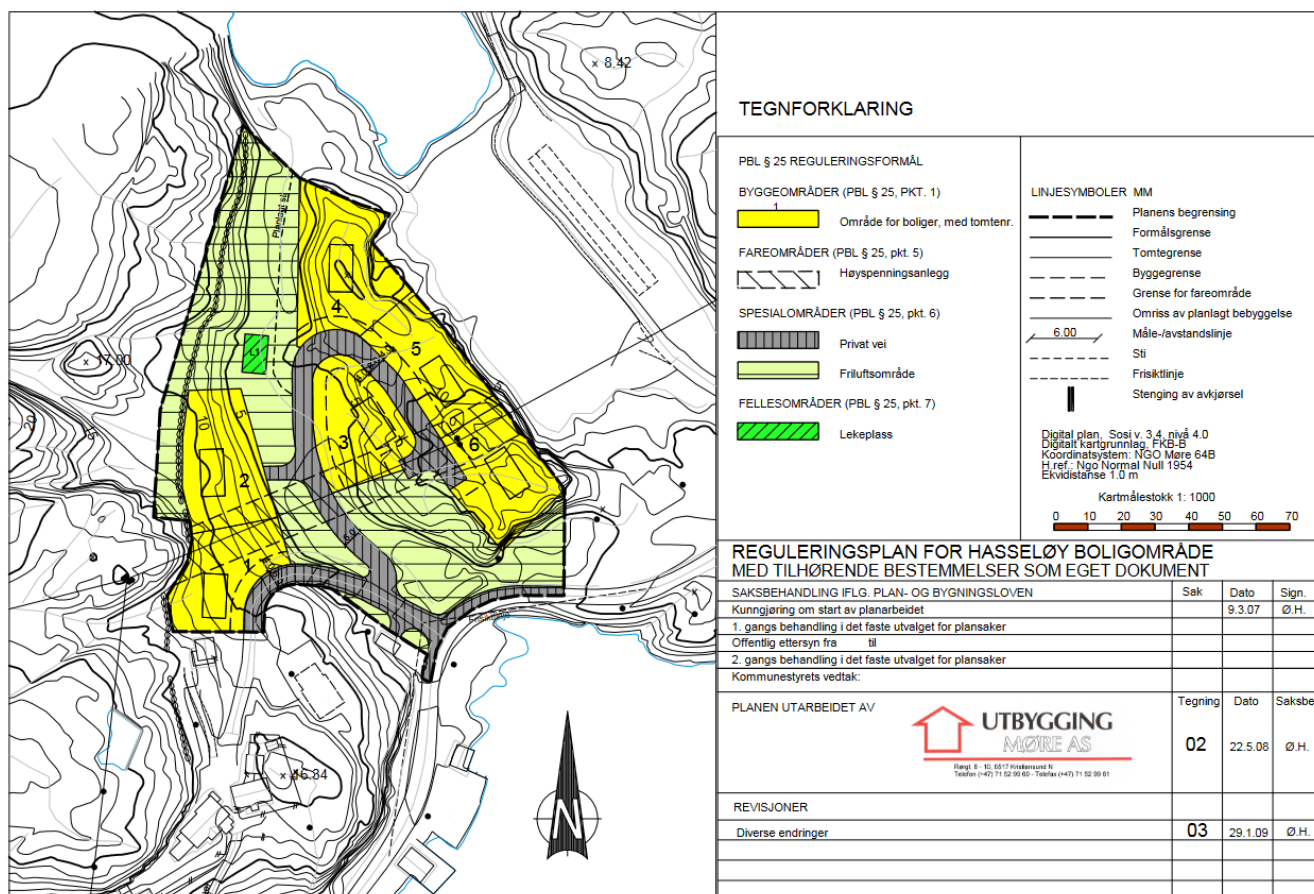
**Administrativt vedtak  
Delegert sak**

**Vedtak. Endring av reguleringsplan for Hasseløya boligområde.  
Avsluttende behandling.**

**Saksopplysninger**

Saken gjelder endring av bestemmelsene for reguleringsplanen for Hasseløya boligområde. Hensikten med endring er å definere byggegrense mot sjø. Saksbehandlingen gjennomføres som en reguleringsendring med forenklet planprosess, jf. plan og bygningsloven (pbl) §12-14.

Opprinnelig utgave av reguleringsplanen for Hasseløya boligområde var vedtatt 30.03.2009 (KST 17/2009). Seinere ble plankartet endret ved behandling i formannskapet 21.06.2010 (FSK 67/2010).



Den gjeldende utgave av planen er utarbeidet etter forrige utgave av pbl av 1985. Ifølge eldre utgave av loven (§17-2) gjaldt ikke forbudet mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen i områder som omfattes av reguleringsplan. Derfor er det ikke fastsatt byggegrense mot sjø i denne reguleringsplanen. På plankart er det inntegnet kun byggegrenser mot intern vei. Hele planområdet ligger innenfor 100- metersbeltet langs sjø.

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 35 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 byggegrensene 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 Hasseløya boligområde er utarbeidet av kommunens planavdeling. Endringen går ut på at det i bestemmelsens §2 er tatt inn en presisering angående byggegrensene i planen: «Tiltak etter pbl §§ 1-6 og 20-1 skal plasseres innenfor byggegrensene 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 21.09.2021 på en begrenset høring til statsforvalteren og fylkeskommunen og eiere av grunneiendommer som omfattes av reguleringsplanen. Høringsfristen ble satt til 15.10.2021. Endringsforslaget ble samtidig publisert på kommunes nettside.

Under høring påpekte statsforvalteren til kravet om gjennomføring /oppdatering av risiko- og sårbarhetsanalyse (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 følgende bestemmelse for faresone for høyspenningsanlegg (H370): «Boligbebyggelse skal plasseres på minst 6 meter horisontal avstand fra høyspentlinjes ytre fase i de områdene høyspenningsanlegget ledes i luftspenn. Ved prosjektering og utføring av tiltak innenfor denne sonen må netteiere kontaktes for ytterligere opplysninger om spenningsnivå, ryddebelt eller om andre elektriske installasjoner».

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.

Foreslåtte endringen vil åpne for gjennomføring av byggetiltak innenfor regulerte byggeområder i 100-metersbeltet langs sjø i samsvar med reguleringsplanen. Endringen vil forenkle behandling av byggesøknader.

Det vurderes at den foreslåtte endringen av bestemmelsene 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. 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 Hasseløya boligområde (plan ID 2009003). Eldre utgave av reguleringsplanbestemmelser vil bli erstattet i kommunens planregister med ny utgave datert 26.11.2021. Reguleringsplanen beholder sin plan ID.  
Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-14 og kommunens delegasjonsreglement.

**Vedlegg**

ROS-analyse - Reguleringsplan for Hasseløy boligområde - 16.11.2021

Planbestemmelser - Hasseløya boligområde - 26.11.2021