



Arkivsak-dok. PLAN-21/00371-1
Saksbehandler Maxim Galashevskiy

Dato
15.09.2021

Administrativt vedtak
Delegert sak

Vedtak om oppstart av planprosess og begrenset høring av forslag til endring av reguleringsplan for Nordøen hyttefelt.

Saksopplysninger

Saken gjelder endring i bestemmelsene for reguleringsplanen for Nordøen hyttefelt. Hensikten med endring er å definere byggegrense mot sjø.

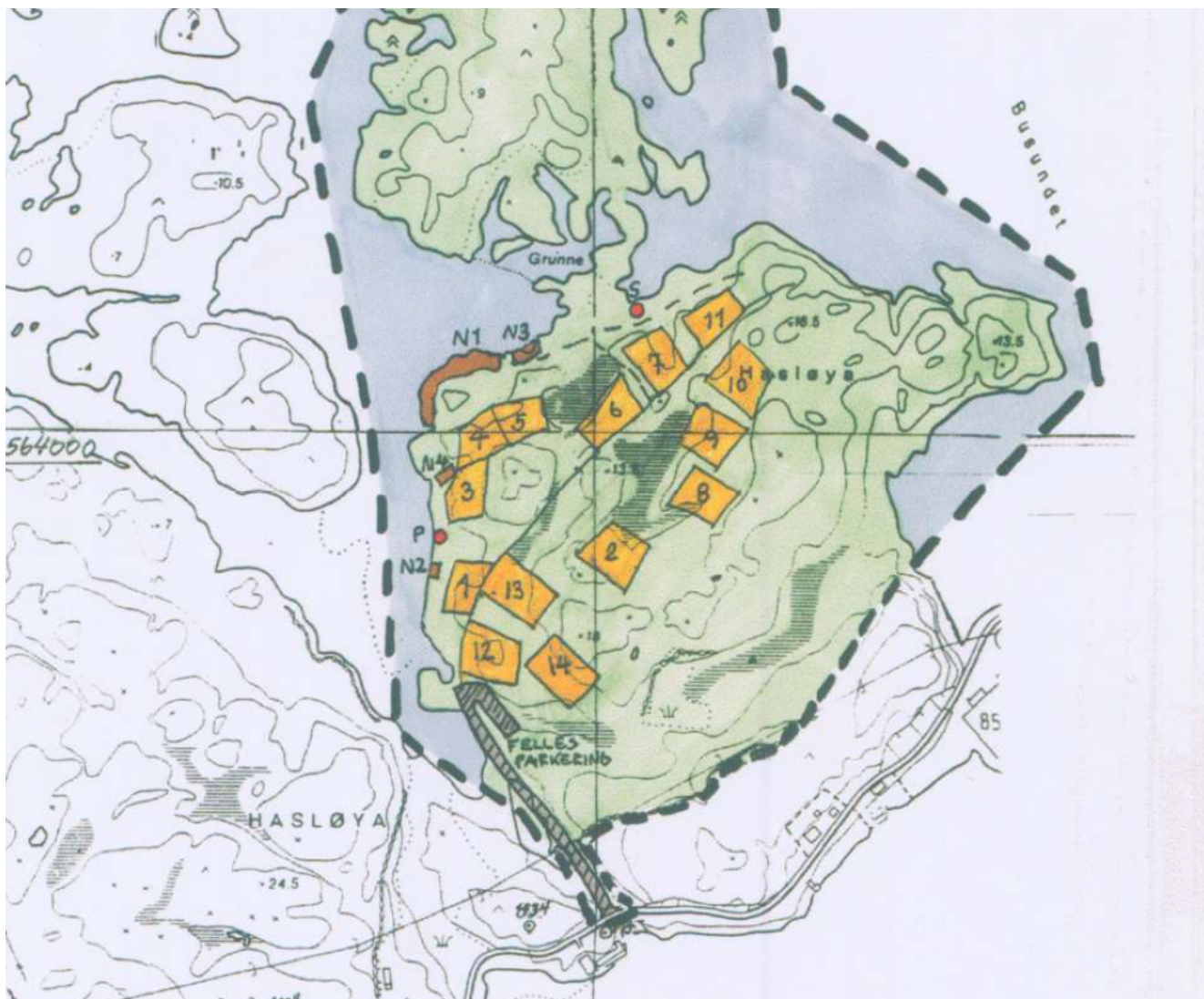
Den opprinnelige utgaven av reguleringsplanen Nordøen hyttefelt var vedtatt i 1998. Seinere ble planen endret 23.03.2004 (KST 016/04, reguleringsplankart datert 11.04.2004 og planbestemmelser datert 25.02.2004). Ved avslutning av denne planprosessen vil oppdaterte planbestemmelser erstatte gjeldende utgave. Reguleringsplankartet vil gjelde fortsatt. Saksbehandlingen gjennomføres som en reguleringsendring med forenklet planprosess, jf. plan- og bygningsloven (pbl) §12-14.

Den gjeldende planen er utarbeidet og behandlet etter forrige utgave av pbl fra 1985. Ifølge eldre utgave av loven (§17-2) gjaldt forbudet mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen ikke i tettbygd strøk eller i områder som omfattes av reguleringsplan. Derfor er det ikke fastsatt byggegrense mot sjø i denne planen.

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 Nordøen hyttefelt er utarbeidet av kommunens planavdeling. Endringen går ut på at det i bestemmelsens §2 er tatt inn en presisering angående byggegrenser i planen: *«Der hvor det ikke er angitt byggegrense er byggegrense lik formålsgrænse. Dette gjelder også mot sjø. Bestemmelsen overstyrer ikke plan og bygningsloven § 29-4 angående bygging mot nabogrense».*



Lovgrunnlag og behandlingsmåte

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).

Forenklet administrativ behandling av planendring har følgende faser:

- Administrativ behandling ifm. oppstart av planprosess og oppstart av begrenset høring.
- Gjennomføring av begrenset høring (ca. 3 uker).
- Vurdering av høringsuttalelser.
- Avsluttende administrativ behandling i kommunens planavdeling.

Berørte grunneiere og offentlige høringsinstanser vil bli varslet med brev om planprosess, gjennomføring av begrenset høring og om endelig vedtak.

Vurdering

Det vurderes at den foreslåtte endringen av bestemmelser 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.

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

Foreslått endring av reguleringsplanen utløser ikke krav om utarbeiding av konsekvensutredning. Det vurderes at reguleringsplanbestemmelsene er utformet i samsvar med plan og bygningsloven §1-8 og §12-7 og at endringsforslaget kan sendes på en begrenset høring til berørte grunneiere, Møre og Romsdal fylkeskommune og Statsforvalteren i Møre og Romsdal.

Vedtak:

Averøy kommune setter i gang prosess for endring av reguleringsplan Nordøen hyttefelt (Plan ID: 20040003). Forslaget til endring av planbestemmelser datert 15.09.2021 sendes på begrenset høring til berørte grunneiere og offentlige myndigheter. Vedtaket er hjemlet i plan og bygningsloven §§ 12-8, 12-14.

Vedlegg

Gjeldende planbestemmelser - Nordøen hyttefelt - 25022004

Forslag til endring av planbestemmelser - Nordøen Hyttefelt - 15092021