

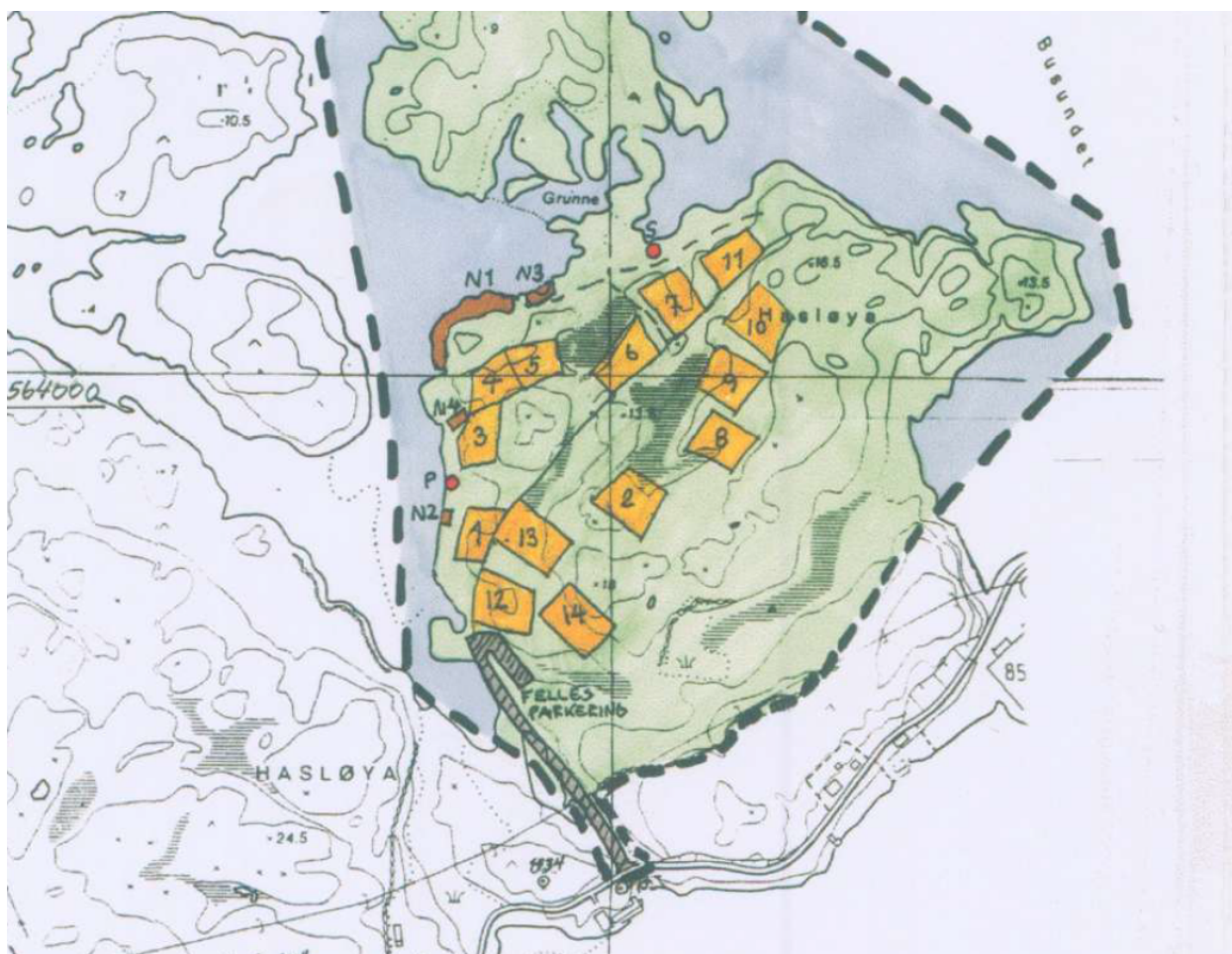


**Administrativt vedtak
Delegert sak**

**Vedtak. Endring av reguleringsplan Nordøen hyttefelt.
Avsluttende behandling.**

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). 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 var 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.

For Averøy sin del berører dette omtrent 35 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».*

Vurdering

Forslaget til endring av planbestemmelser ble sendt 21.12.2021 på en begrenset høring til statsforvalteren og fylkeskommunen og eiere av grunneiendommer som omfattes av reguleringsplanen. Høringsfristen ble satt til 31.01.2022. Endringsforslaget ble samtidig publisert på kommunes nettside.

Under begrenset høring kom det ingen høringsuttalelser fra berørte grunneiere.

Mottatte høringsuttalelser:

Møre og Romsdal fylkeskommune (21.01.2022): <i>«Ved revidering av byggegrenseføresegn må det også bli sikra at det ikkje blir opna for bygging innanfor fylkesvegen si byggegrense. Reguleringsplanen inneheld ikkje byggegrenser mot offentlig veg, og vegloven si føresegn om byggegrense på det tidspunkt planen vart vedtatt vurderast som inkorporert i planen, jf. tolkingsfråsegn frå Kommunal- og Moderniseringsdepartementet datert 14.04.2016. Ber om at merknaden ovanfor blir tatt omsyn til i den vidare saksbehandlinga».</i>	Kommunens vurdering: Merknaden tas til orientering. Det er ikke aktuelt å innføre bestemmelser om byggegrense mot fylkesveien for denne planen. Planen regulerer avkjørsel til fylkesveien, med alle byggeområder i planen ligger utenfor 50-meters sone langs fylkesveien.
Statsforvalteren i Møre og Romsdal (20.01.2022): <i>«Statsforvaltaren har ut frå sine ansvarsområde ingen vesentlege merknader til endringa i planføresegna».</i>	
Statens Vegvesen (11.01.2022): <i>«Statens vegvesen har ingen merknader til planendringen».</i>	

I forbindelse med endring av planbestemmelser ble det i samsvar med plan- og bygningsloven § 4-3 utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse. Ifølge analysen skal det fastsettes et krav i planbestemmelser om høydeplassering og utforming av bygg og anlegg ift. stormflo i områder avsatt for etablering av naust.

Planbestemmelser blir supplert med følgende formulering: «Bygg og anlegg i områder N1-N4 som plasseres under kote +2,5 m skal prosjekteres og bygges slik at de tåler saltvann- og bølgepåvirkning».

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. Det vurderes at endringen 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).

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

Vedtak:

Averøy kommune vedtar endring av bestemmelser for reguleringsplan for Nordøen hyttefelt (plan ID: 20040003). Eldre utgave av reguleringsplanbestemmelser vil bli erstattet i kommunens planregister med ny utgave datert 09.02.2022. Reguleringsplanen beholder sin plan ID. Vedtaket er hjemlet i plan og bygningsloven § 12-14 og kommunens delegasjonsreglement.

Vedlegg

ROS-analyse - Reguleringsplan for Nordøen hyttefelt - 10.11.2021

Planbestemmelser - Nordøen hyttefelt - 09.02.2022