

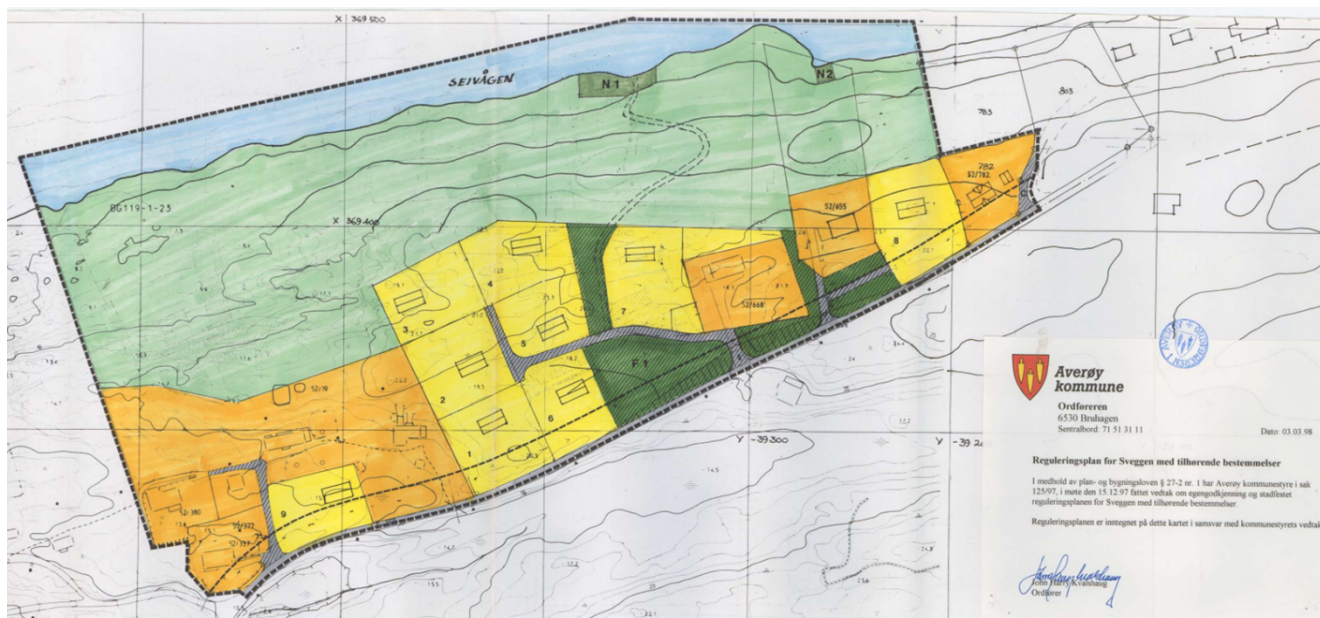


**Administrativt vedtak
Delegert sak**

Endring av reguleringsplan for Sveggen boligområde. Avsluttende behandling.

Saksopplysninger

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



Den gjeldende planen er utarbeidet og behandlet etter forrige utgave av pbl av 1985 (planen ble vedtatt 15.12.1997 KST 125/97, plankart datert 31.03.1995, planbestemmelser datert 24.11.1997). 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 fylkesvei. Flere boligtomter og to naustområder 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 halvparten av kommunes 82 reguleringsplaner. Overordnede myndigheter praktiserer den nye tolkingen 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 Svekken boligområde er utarbeidet av kommunens planavdeling. Endringen går ut på at det i bestemmelsens §3 er tatt inn en presisering angående byggegrenser i planen: «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 begrenset høring kom det ingen høringsuttalelser fra berørte grunneiere. Statsforvalteren og fylkeskommunen sendte til kommunen følgende uttalelser:

Møre og Romsdal fylkeskommune (12.10.2021):

«Reguleringsplankartet viser byggegrense langs fylkesveg, men det kan sjå ut som grensa ikkje har komme med i teiknforklaringa. Føresegn angående byggegrense bør også omtale/sikre fylkesvegen si byggegrense.»

Statsforvalteren i Møre og Romsdal (17.11.2021):

«Vi har ikkje merknader til at byggegrense mot sjø blir satt lik formålsgrense som vist i eksisterande plankart.»

«Ved endring av reguleringsplan gjeld same vilkår som for utarbeiding av ny plan, jf. plan- og bygningslova §12-14. Det er gjennomført ein risiko- og sårbarheitsanalyse for planområdet, jf. plan- og bygningslova §4-3. Vi legg til grunn at avbøtande tiltak som går fram av ROS-analysen blir innarbeidd i planføresegna.»

«Statsforvalteren har ut frå sine ansvarsområde ingen vesentlege merknader til planendring av Svekken boligområde.»

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 et krav om høydeplassing og utforming av bygg og anlegg ift. stormflo: «Bygg og anlegg i naustområdene N1 og N2 som plasseres under kote +2,5 m skal prosjekteres og bygges slik at de tåler saltvann og bølgepåvirkning».

Det ble også tatt inn en bestemmelse om byggegrense mot fylkesvei i oppfølging av høringsuttalelse fra Møre og Romsdal fylkeskommune.

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. Det vurderes at planprosessen ble gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven §12-14.

Lovgrunnlag og behandlingsmåte

Ifølge plan- og bygningsloven § 12-14: *«Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. jf. for øvrig § 1-9».*

Det vurderes at den foreslåtte endringen av bestemmelser kun 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 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 (plan ID 19970005). Eldre utgave av reguleringsplanbestemmelser datert 24.11.1997 vil bli erstattet i kommunens planregister med ny utgave datert 19.11.2021. Reguleringsplanen beholder sin plan ID. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-14 og kommunens delegasjonsreglement.

Vedlegg

ROS-analyse -Reguleringsplan for Svekken boligområde - 11.11.2021
Planbestemmelser - Svekken boligområde - 19.11.2021