



**Administrativt vedtak
Delegert sak**

Vedtak. Endring av reguleringsplan Sjøgarden fritidsboligfelt. Avsluttende behandling.

Saksopplysninger

Saken gjelder endring i bestemmelsene for reguleringsplanen for Sjøgarden fritidsboligfelt på Flatset. Hensikten med endring er å definere byggegrense mot sjø.



Den opprinnelige utgaven av reguleringsplanen var vedtatt 05.09.2011 (KST35/2011, reguleringsplankart datert 24.01.2011 og planbestemmelser datert 14.07.2011.

På plankartet er der inntegnet byggegrense mot intern vei og byggegrense mot fylkesvei. Byggegrense mot sjø er ikke fastsatt i denne planen. Da planen var utarbeidet og behandlet i 2011 benyttet man en tilnærming fra eldre utgave av plan- og bygningsloven av 1985 å ikke definere byggegrense mot sjø på plankart eller i planbestemmelser for byggeområder i 100-metersbeltet langs sjø.

I 2017 endret kommunal- og moderniseringsdepartementet 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 i samsvar med slike planer uten fastsatt byggegrense mot sjø kan bare tillates etter dispensasjon, planendring eller ny plan med byggegrense.

For Averøy sin del berører dette omtrent 30 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/ending i bestemmelsene.

Forslaget til endring av planbestemmelser for reguleringsplanen for Sjøgarden fritidsboligfelt er utarbeidet av kommunens planavdeling. Endringen går ut på at det i bestemmelsens §2 er tatt inn en presisering angående byggegrenser i planen: *«Tiltak etter pbl §§ 1-6 og 20-1 skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. 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».*

Forslaget til endring av planbestemmelser ble sendt 15.09.2021 på en begrenset høring til statsforvalteren og fylkeskommunen og eiere av grunneiendommer som omfattes av reguleringsplanen. Høringsfristen ble satt til 08.10.2021. Endringsforslaget ble samtidig publisert på kommunes nettside.

Under begrenset høring kom det ingen høringsuttalelser fra berørte grunneiere.

Mottatte høringsuttalelser:

Møre og Romsdal fylkeskommune (08.10.2021): <i>«Møre og Romsdal fylkeskommune har ut frå våre ansvarsområde ingen merknader til endringa».</i>	
Statsforvalteren i Møre og Romsdal (23.09.2021): <i>«Vi har ikkje merknader til at byggegrense mot sjø blir satt som vist i eksisterande plankart med byggegrense langs veg og elles lik formålsgrænse».</i> <i>«Ved endring av reguleringsplan gjeld same vilkår som for utarbeiding av ny plan, jf. plan- og bygningslova § 12-14. Kravet om ROS-analyse slår derfor inn ved endringar i plan. Mellom anna fordi ein må føresette at endringar av eksisterande plan kan føre til endringar i risiko og sårbarheit. Det kan òg ha kome til ny kunnskap om potensiell risiko og sårbarheit som planen må avklare og eventuelt følgje opp gjennom plankart og –føresegner».</i> <i>«Det må gjennomførast ein risiko- og sårbarheitsanalyse for planområdet, jf. plan- og bygningslova § 4-3. Eventuelt må ein gå gjennom og oppdatere eksisterande ROS-analyse for planområdet».</i> <i>«Statsforvaltaren rår til at det går klart fram av planføresegnene kva planendringar som blir gjort no i 2021, samt at det blir gjort ei ROS-analyse».</i>	Vurdering: Merknadene ble tatt til følge. Det ble utarbeidet ROS-analyse. Analysen ble sendt 17.03.2022 til vurdering til statsforvalteren.
Statsforvalteren i Møre og Romsdal (05.04.2022): <i>«Vår merknad til ROS-analysen er følgt opp og avklart. ROS-analysen tilfredsstiller utgreiingskravet i plan- og bygningslova § 4-3, og Statsforvaltaren har ikkje vidare merknadar til planen eller analysen».</i>	

Foreslått endring vil åpne for gjennomføring av byggetiltak innenfor regulerte hyttetomter 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.

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

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 Sjøgarden fritidsboligfelt (plan ID: 20110002). Eldre utgave av reguleringsplanbestemmelser vil bli erstattet i kommunens planregister med ny utgave datert 17.03.2022. Reguleringsplanen beholder sin plan ID. Vedtaket er hjemlet i plan og bygningsloven §12-14 og kommunens delegasjonsreglement.

Vedlegg

Planbestemmelser - Sjøgarden fritidsboligfelt - 17.03.2022

ROS - analyse -Reguleringsplan for Sjøgarden fritidsboligfelt - 17.03.2022