asplan viak

Oppdragsgiver:	Kvitsøy kommune
Oppdragsnavn:	KP arealdel Kvitsøy 2019
Oppdragsnummer:	620349-01
Utarbeidet av:	Christian Meyer
Oppdragsleder:	Christian Meyer
Tilgjengelighet:	Åpen

NOTAT Vurdering av byggegrense mot sjø i bebygde områder - Kommuneplan for Kvitsøy 2019 - 2030

1. BAKGRUNN 1
2. BYGGEGRENSE MOT SJØ I KOMMUNEPLANPROSESSEN 2019 1
3. PRINSIPPER FOR VURDERING AV BYGGEGRENSE 2
4. GRØNINGEN 1
5. YDSTEBØHAVN 2
6. HAGANESET 3
7. NAUSTVOLLVÅGEN 4
8. VOLLSØY NORD 5
9. VOLLSØY SØR 6
10. LEIASUNDET 7

1. BAKGRUNN

Plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd fastsetter et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Etter tredje ledd gjelder ikke forbudet dersom det er fastsatt en annen byggegrense i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan.

I en tolkningsuttalelse fra Kommunal – og moderniseringsdepartementet i 2017[1] ble det fastslått at byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen også gjelder for byggeområder avsatt i tidligere vedtatte planer, dersom det ikke er fastsatt byggegrense.

Dette var en endring av tidligere praksis, og har medført at mange søknader om tiltak i 100- metersbeltet må behandles som dispensasjon fra pbl § 1-8.

Kvitsøy kommune har mange bebygde områder med eldre reguleringsplaner, der det ikke er fastsatt byggegrense mot sjø i plankart. Det er heller ikke fastsatt byggegrense mot sjø i tidligere kommuneplaner. Søknader om tiltak i 100- metersbeltet har derfor i mange tilfeller medført søknad om dispensasjon fra § 1-8, også i områder som er regulert til bebyggelse.

Dette har ført til en større saksmengde for Kvitsøy kommune, mer omfattende dokumentasjonskrav for søker, og lengre saksbehandlingstid, da dispensasjon fra §1-8 også må sendes til Fylkesmannen på høring.

Det har siden innstrammingen i 2017 vært noe uklart hva som kan tolkes som klar og entydig byggegrense, og departementet har derfor i 2018 og 2019 sendt ut klargjørende tolkningsuttalelser[2]. Følgende gjelder som klar og entydig byggegrense mot sjø:

- Byggegrense mot sjø vist i plankart.
- Byggegrense mot vei vist i plankart.
- Bygninger (omriss) som er inntegnet på plankart med juridisk bindende virkning.
- Brygger som er inntegnet på plankart med juridisk bindende virkning.

Følgende gjelder ikke som klar og entydig byggegrense mot sjø:

- Regulert tomtegrense.
- Byggegrense mot nabo.
- Formålsgrense på arealformål (f. eks. bolig eller fritidsbebyggelse).

I departementets siste høringsuttalelse fra 2019 fremgår det også at *det ved dispensasjon fra byggegrense i plan, vil være tilstrekkelig å behandle saken ut fra byggegrensen i planen.* Det må ikke søkes om dispensasjon fra § 1-8 i tillegg.

For Kvitsøy betyr dette at kommunen kan behandle søknader om dispensasjon fra regulert byggegrense som en dispensasjon fra reguleringsplan, uten at det må søkes om dispensasjon fra 1-8 i tillegg.

2. BYGGEGRENSE MOT SJØ I KOMMUNEPLANPROSESSEN 2019

For å unngå unødvendige dispensasjonssøknader i strandsonen, og skape større forutsigbarhet og likebehandling for utbygging i sjønære områder, ønsker Kvitsøy kommune å få avklart byggegrensen mot sjø i kommuneplanen.

Ved offentlig ettersyn av kommuneplanen juni- august 2019 fremmet Fylkesmannen innsigelse til bestemmelse om byggegrense i 100- metersbeltet. Bestemmelsen lød:

Formålsgrensene for bebyggelse og anlegg gjelder som byggegrense mot sjø, med mindre byggegrensen er angitt i reguleringsplan.

Fylkesmannen viste til KMD sin tolkningsuttalelse fra 2018 om at en slik generell bestemmelse ikke var gyldig. Fylkesmannen skrev videre:

Dersom kommunen ønsker å sette en annen grense mot sjø enn plan- og bygningsloven § 1-8, må det gjennom kommuneplanen gjøres tilstrekkelig konkrete vurderinger opp mot strandsone- og landskapshensyn, tilsvarende det som ville blitt gjort i en reguleringsplanprosess.

Etter offentlig ettersyn ble det inntegnet en byggegrense mot sjø i kommuneplanen. Revidert kommuneplanforslag ble sendt på begrenset høring i 16. januar – 17. februar 2020.

I sin merknad til høringen fremmet Fylkesmannen i Rogaland på nytt innsigelse til byggegrensen, grunnet manglende vurderinger av hvor byggegrensen skal legges, jf. deres merknad ved offentlig ettersyn.

[1] KMD, tolkningsuttalelse datert 08.03.2017.

[2] KMD, tolkningsuttalelser datert 21.03.2018 og 28.05.2019

Det ble avholdt et drøftingsmøte med Fylkesmannen den 19.02.2020 for å avklare hvordan innsigelsen kunne imøtekommes (se vedlagte referat). Fylkesmannen ba her om at det utarbeides en enkel beskrivelse for hvorfor byggegrensen er lagt der den er lagt, og at prinsipper for plassering av byggegrensen skal fremgå av oppdaterte plandokumenter.

Foreliggende notat er en oppfølging av dette møtet, og skal imøtekomme Fylkesmannens innsigelse til byggegrensen. Byggegrensen i kommuneplankartet er også oppdatert, for å gjenspeile vurderingene i notatet.

3. PRINSIPPER FOR VURDERING AV BYGGEGRENSE

Sandnes kommune og Finnøy kommune har i sine kommuneplanprosesser 2019 hatt liknende utfordringer som Kvitsøy kommune angående byggegrense i sjø, med omfattende innsigelsesavklaring med Fylkesmannen rundt temaet.

Finnøy kommune har nå innarbeidet en byggegrense mot sjø i sin kommuneplan. Det ble fastsatt en rekke prinsipper for vurdering av hvor byggegrensen skulle legges, dokumentert i et notat som fulgte kommuneplanen til sluttbehandling[3]. Fylkesmannen trakk i denne saken sin innsigelse til byggegrensen.

Sandnes kommune har som oppfølging av kommuneplanprosessen et pågående arbeid for å fastsette byggegrense mot sjø i kommuneplanen. Også her er det foreslått en rekke prinsipper for vurdering[4][5].

Vurderingene og de foreslått prinsippene for Kvitsøy kommune bygger på arbeidet som er gjort i Finnøy og Sandnes.

Følgende er lagt til grunn for vurderingene:

Byggegrense er kun vurdert for regulerte og bebygde områder

Det har vært et hovedfokus å få avklart byggegrense i de tettbebygde og regulerte områdene på sørsiden av Kvitsøy, fra Grøningen og Ydstebøhavn i vest, til Leiasundet i øst. Alle reguleringsplaner langs sjøen på dette strekket er vurdert enkeltvis. Andre områder er ikke vurdert i dette notatet.

I områder som er under regulering, eller der det er krav om regulering, er det ikke vist byggegrense i kommuneplanen I en reguleringsplan kan det gjøres mer detaljerte og konkrete vurderinger med tanke på planlagt bebyggelse, og det anses ikke som hensiktsmessig å foregripe dette i kommuneplanen.

For områder der reguleringsplan viser byggegrense mot sjø, er det ikke vist byggegrense i kommuneplan

Med byggegrense menes her:

- Regulert byggegrense mot sjø (vist i plankart, eller sikret i bestemmelser gjennom avstandskrav til sjø).
- Regulert byggegrense mot vei, dere denne går parallelt til sjøen.
- Regulert omriss av bebyggelse (eksisterende, ny eller bevaringsverdig).
- Regulert kai, brygge eller småbåtanlegg.

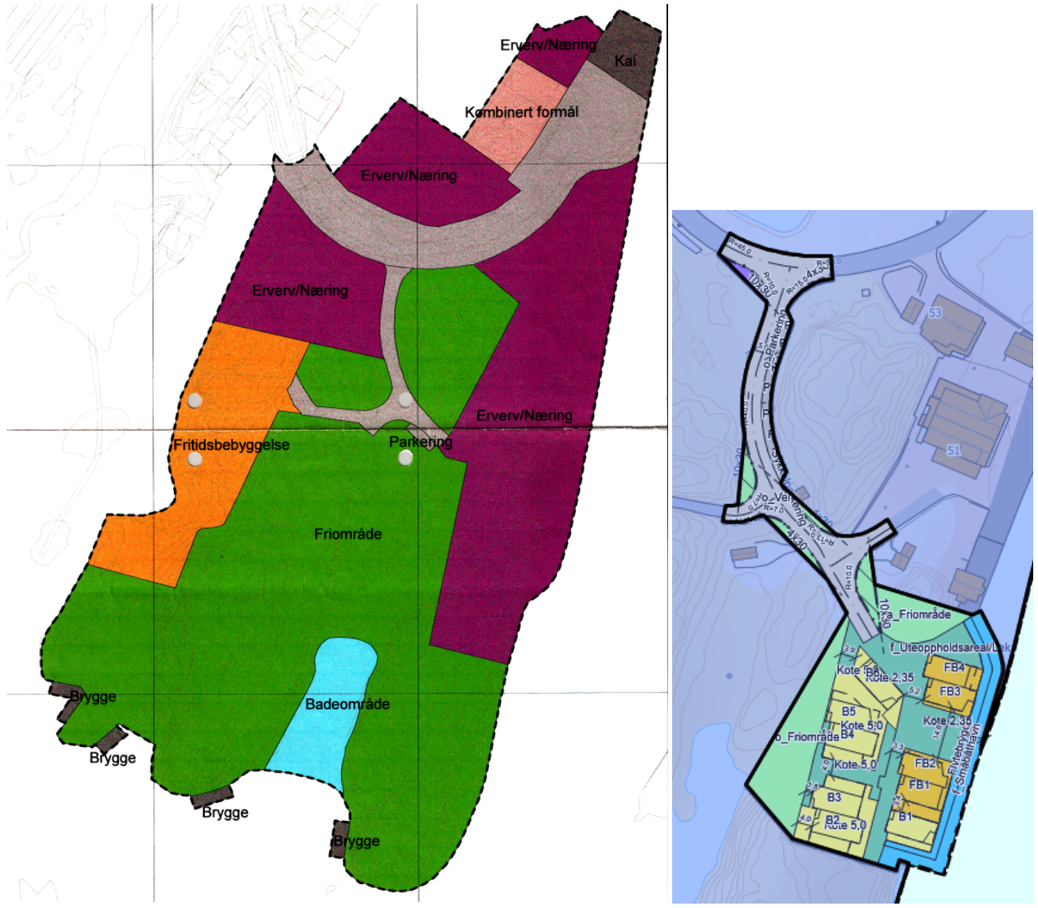
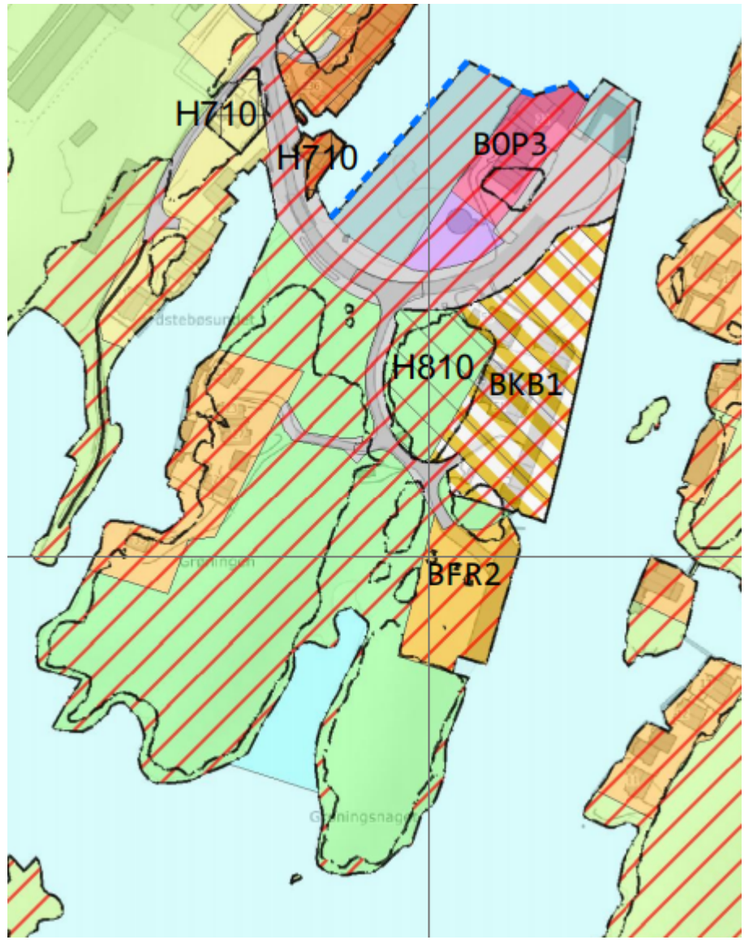
Eventuelle søknader om dispensasjon fra byggegrense må i disse områdene behandles som dispensasjon fra reguleringsplan, men ikke som dispensasjon fra § 1-8.

For områder der reguleringsplan ikke viser byggegrense, er byggegrense i kommuneplan foreslått plassert etter følgende prinsipp:

- Langs veggliv på eksisterende bolig-, fritidsbolig- eller turistformål, der arealformålet går helt ned til sjøen.
- Langs formålsgrensen for bolig- og fritidsbebyggelse, der det er regulert grøntområder langs sjøen.
- Langs formålsgrensen for infrastrukturformål (vei, g/s, fortau etc.)
- Langs formålsgrensen for nærings- og industriformål for tyngre næring/industri, og for sjøretta næring.

[3] Finnøy kommune 2019. Notat - byggegrense mot sjø og tiltak i 100- metersbeltet.
[4] Sandnes kommune 2020, Rapport byggegrense mot sjø i Sandnes.
[5] Sandnes kommune 2020, Byggegrense mot sjø i Sandnes – vurdering av delstrekk for bolig og annen bebyggelse – tettbygde strøk.

4. GRØNINGEN

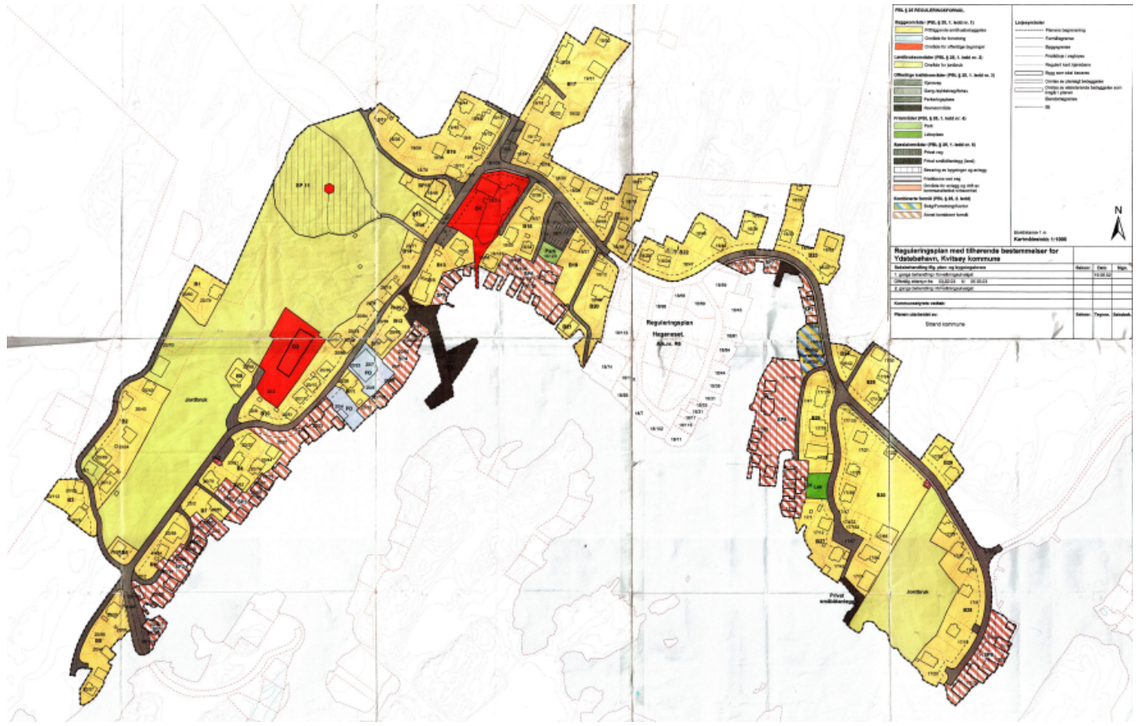
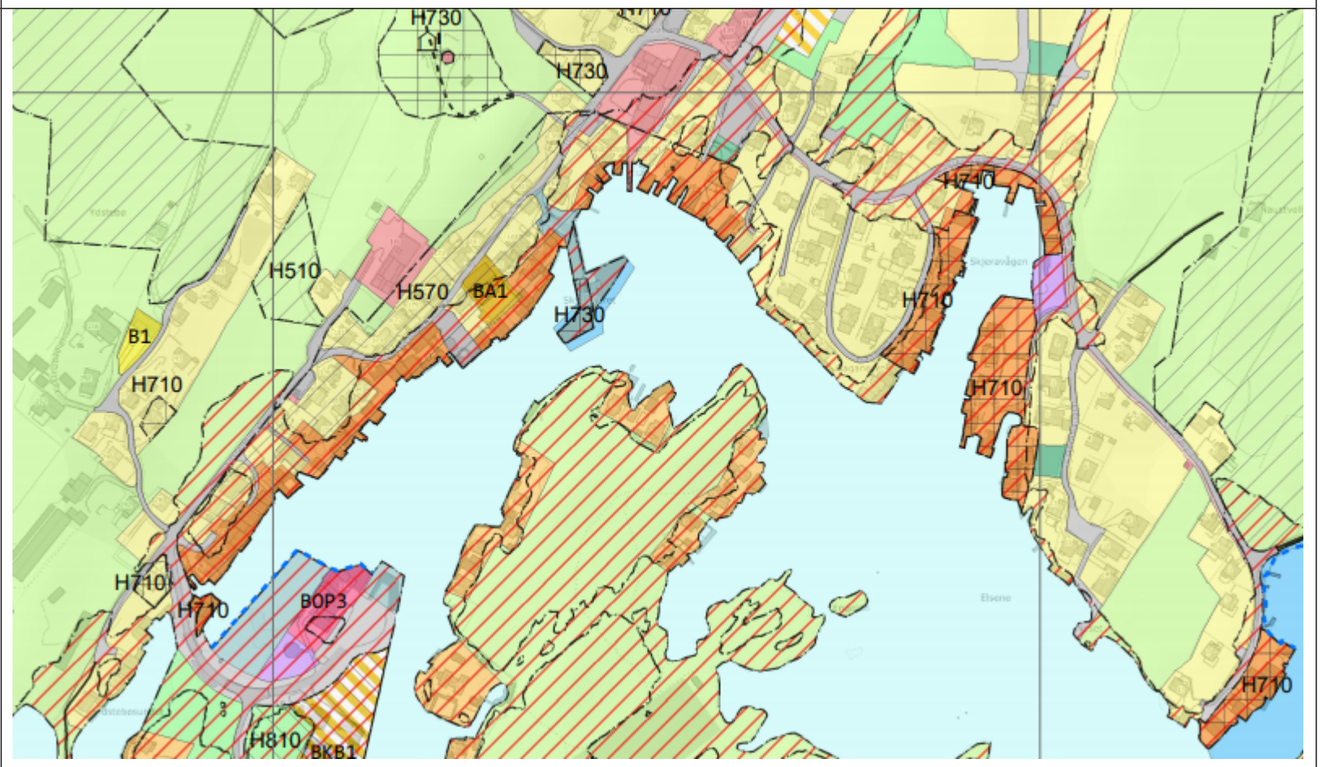
Gjeldende reguleringsplaner (planid 1998001, 2012003)	**Forslag til ny kommuneplan**
	

Vurdering:

Store deler av Grøningen er regulert i eldre reguleringsplan 1998001. Friområdet i sør skal ikke bebygges. Brygger i sør er regulert i plankart. Fritidsbebyggelse i vest anses som ferdig utbygd, med flere fritidsboliger og brygger etablert langs sjøen. Eventuell ny bebyggelse her bør vurderes særskilt, i byggesøknad eller ny reguleringsplan. For BKB1 er det i ny kommuneplan stilt krav om detaljregulering, byggegrense avklares i reguleringsplanprosessen. Plan 2012003 (BFR2 i ny kommuneplan) er under regulering/endring, byggegrense avklares i reguleringsplanprosessen. Nord på Grøningen er det i kommuneplanen vist havneformål, der det er forutsatt at det kan etableres kaianlegg til formålsgrensen. Byggegrense legges derfor i formålsgrensen. På BOP 3 er det eksisterende bebyggelse langs sjøen, byggegrense legges derfor i formålsgrensen mot sjø. Kai i nordøst er regulert.

Konklusjon: Byggegrense tegnes inn i kommuneplankart for deler av området.

5. YDSTEBØHAVN

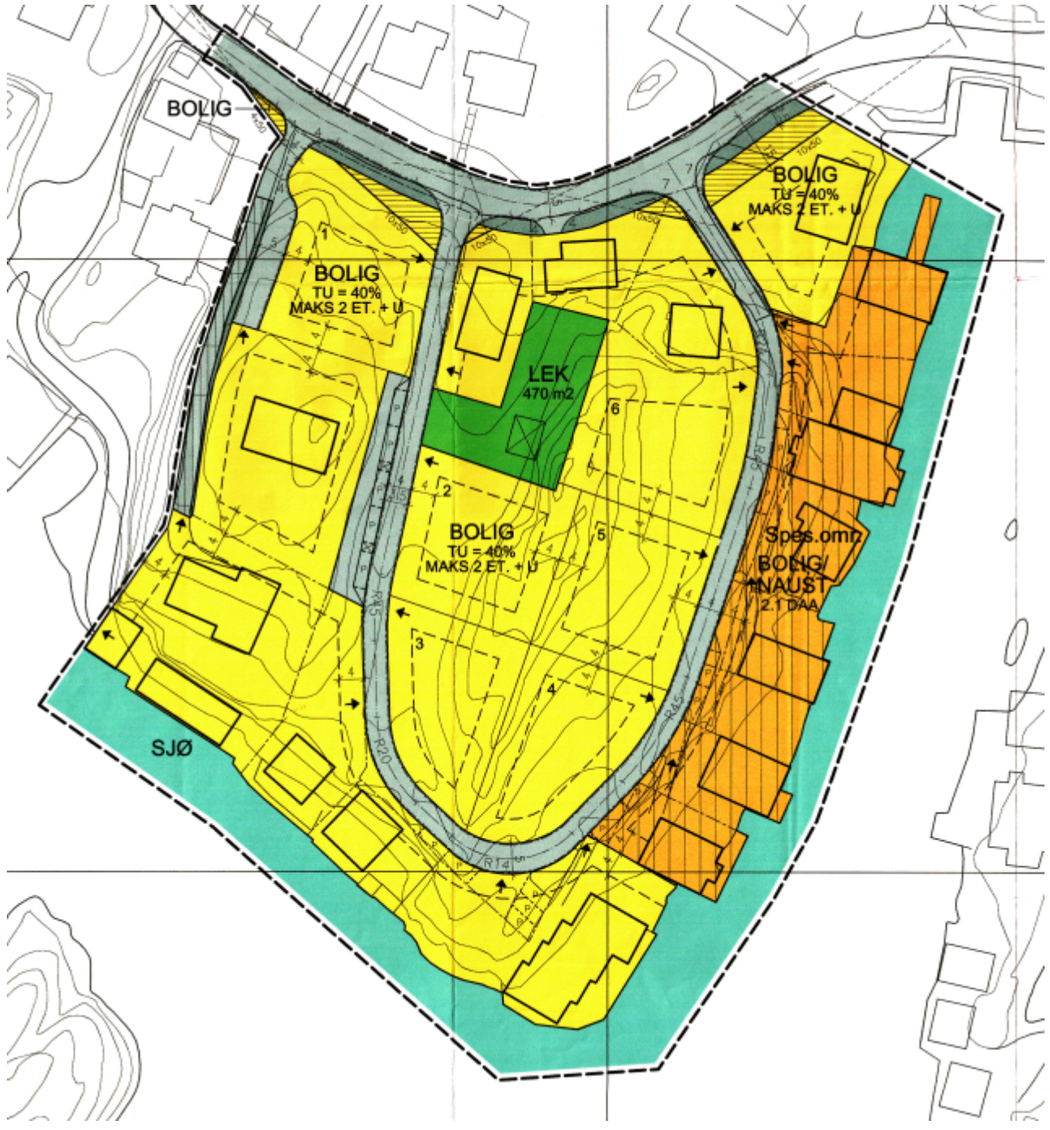
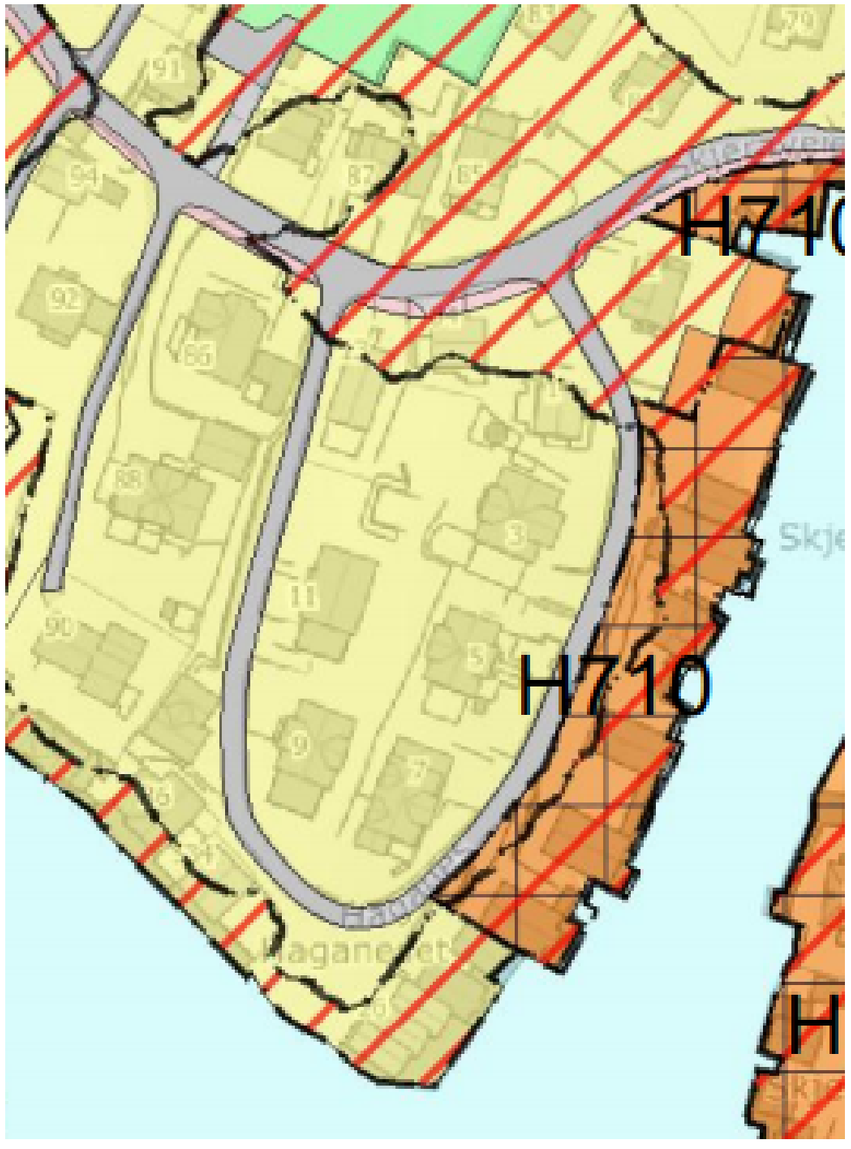
Gjeldende reguleringsplan (planid 2004001)	**Forslag til ny kommuneplan**
	

Vurdering:

Gjeldende reguleringsplan har i alle utbyggingsformål regulerte byggegrenser i form av bygninger som er inntegnet i plankart, byggegrenser mot vei, og regulerte brygger. Det er derfor ikke behov for ny byggegrense i kommuneplanen.

Konklusjon: Ikke behov for ny byggegrense i kommuneplanen.

6. HAGANESET

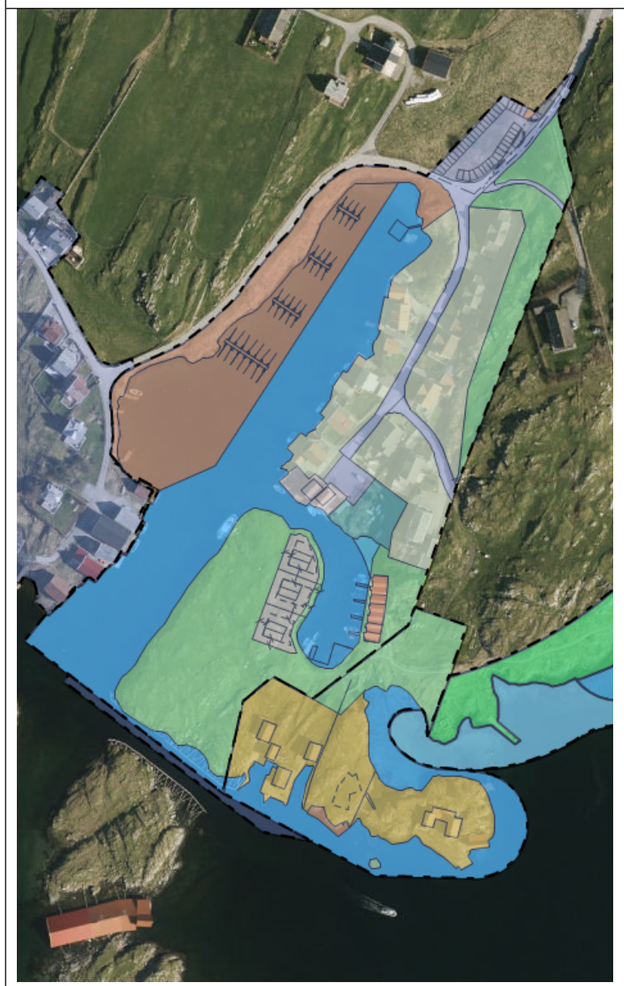
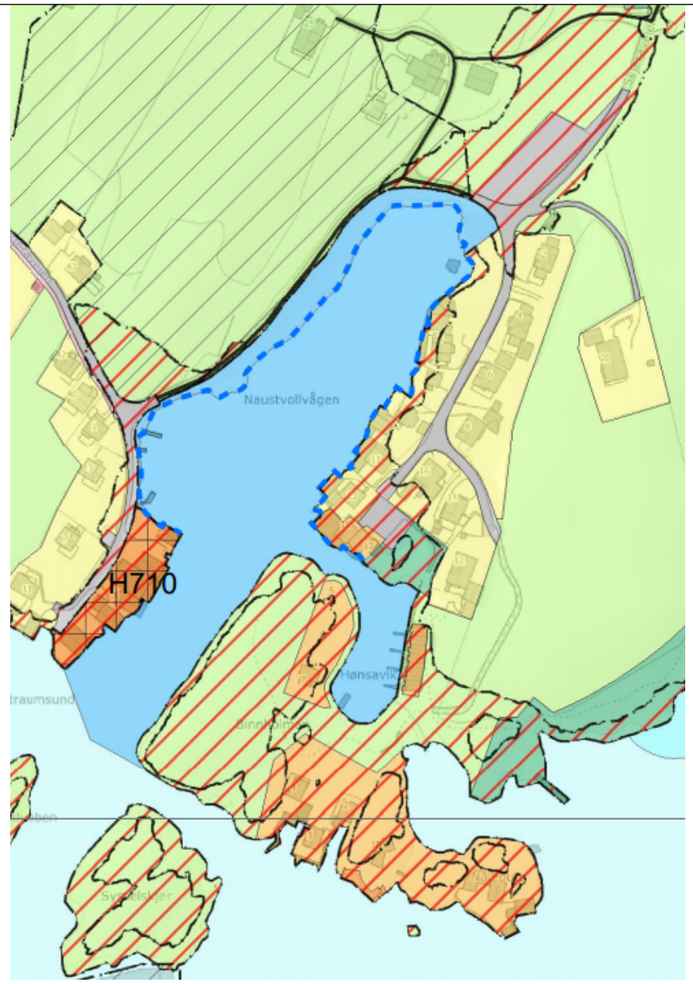
Gjeldende reguleringsplan (planid 2000001)	**Forslag til ny kommuneplan**
	

Vurdering:

Gjeldende reguleringsplan har regulerte byggegrenser i form av bygninger som er inntegnet i plankart, byggegrenser på enkelttomter, og byggegrenser mot vei. Det er derfor ikke behov for ny byggegrense i kommuneplanen.

Konklusjon: Ikke behov for ny byggegrense i kommuneplanen.

7. NAUSTVOLLVÅGEN

Gjeldende reguleringsplaner (planid 2019001 og 2014002)	**Forslag til ny kommuneplan**
	

Vurdering:

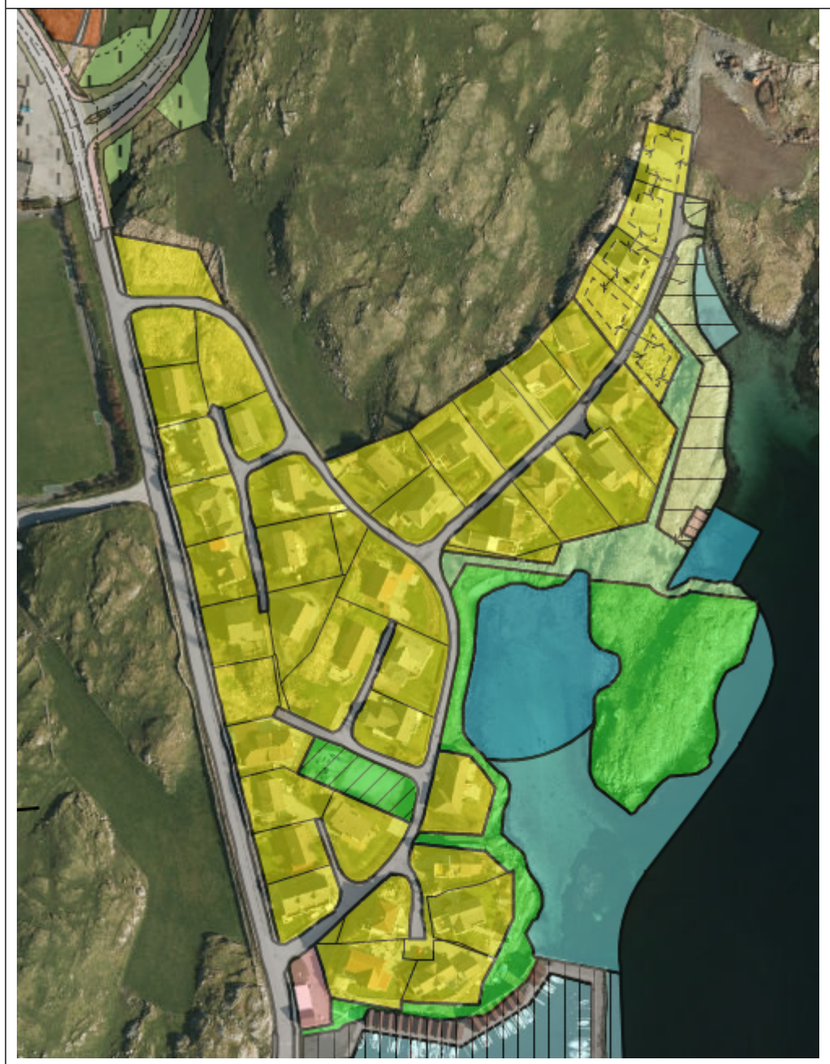
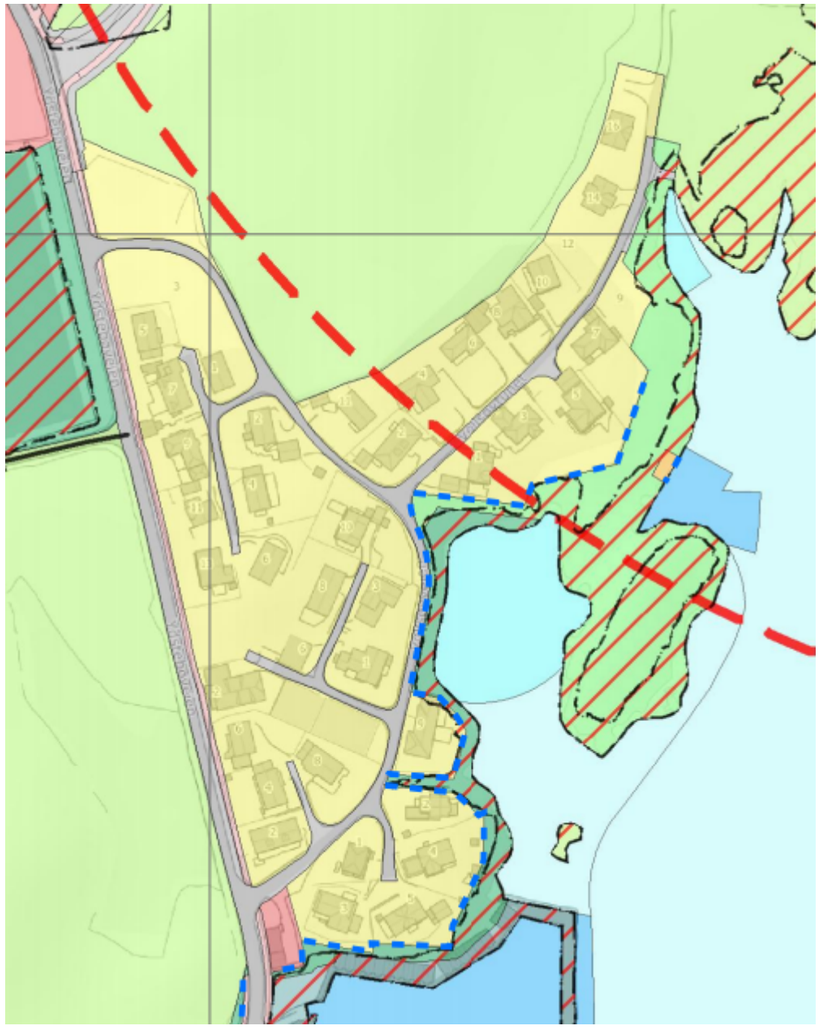
Reguleringsplan 2019001 for Naustvollvågen har i vest to byggeområder for bolig og fritidsbebyggelse, uten regulert byggegrense mot sjø. Disse områdene er ferdig utbygd, med bygninger og private bryggeanlegg langs sjøen. Sjøkanten er ikke offentlig tilgjengelig i dette området. Byggegrense foreslås derfor lagt i grensen på arealformålet.

I Naustvollvågen er det regulert småbåthavn, og byggegrense vises i plankart i tråd med eksisterende brygger, og gjeldende byggetillatelser for nye brygger.

For resterende byggeområder i plan 2019001 - Naustvollvågen og 2014002 - Bindholmen og Nåleputa er det i reguleringsplanene vist byggegrenser eller omriss av bebyggelse. For disse områdene tegnes ikke ny byggegrense i kommuneplanen.

Konklusjon: Byggegrense tegnes inn i kommuneplankart for deler av området.

8. VOLLSØY NORD

Gjeldende reguleringsplaner (planid 1998002, 2010001)	**Forslag til ny kommuneplan**
	

Vurdering:

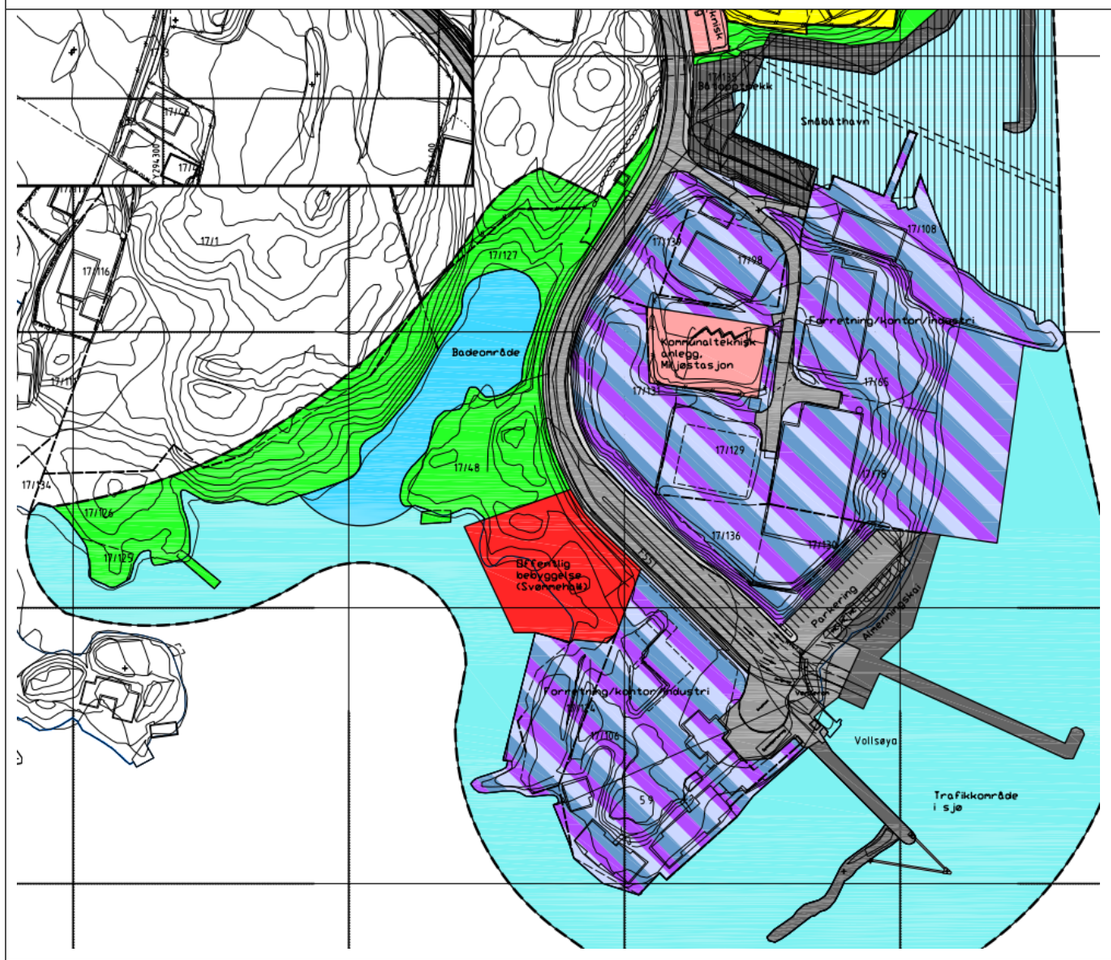
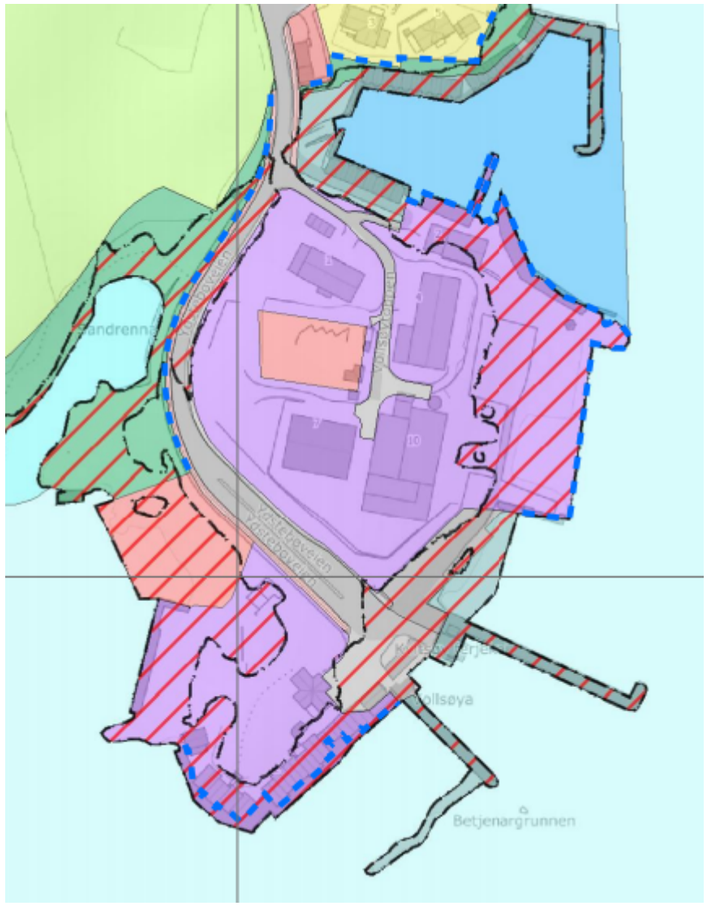
Reguleringsplan 1998002 er fra 1998, men ble oppdatert i 2010. For boligområdene er det ikke vist byggegrenser i reguleringsplan, og bygninger er ikke vist med juridiske linjer. Det er regulert offentlig friområde og park i et belte langs sjøen, som sikrer strandsoneverdiene og allmenn tilgang.

Byggegrense foreslås lagt i formålsgrense for boligformål, og i formålsgrense for vei der vei grenser til friområdene.

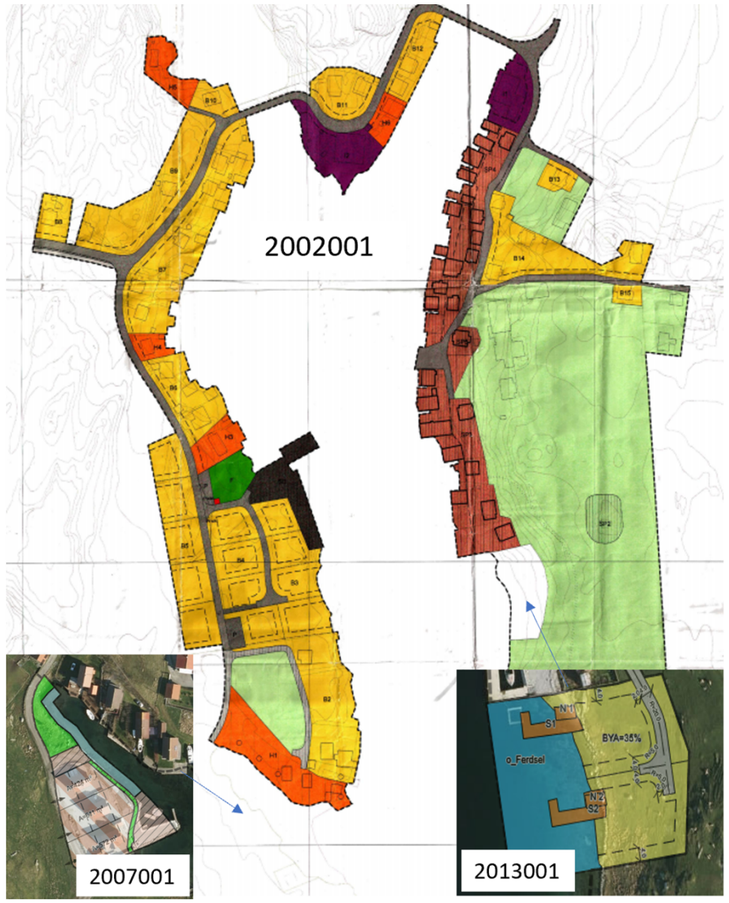
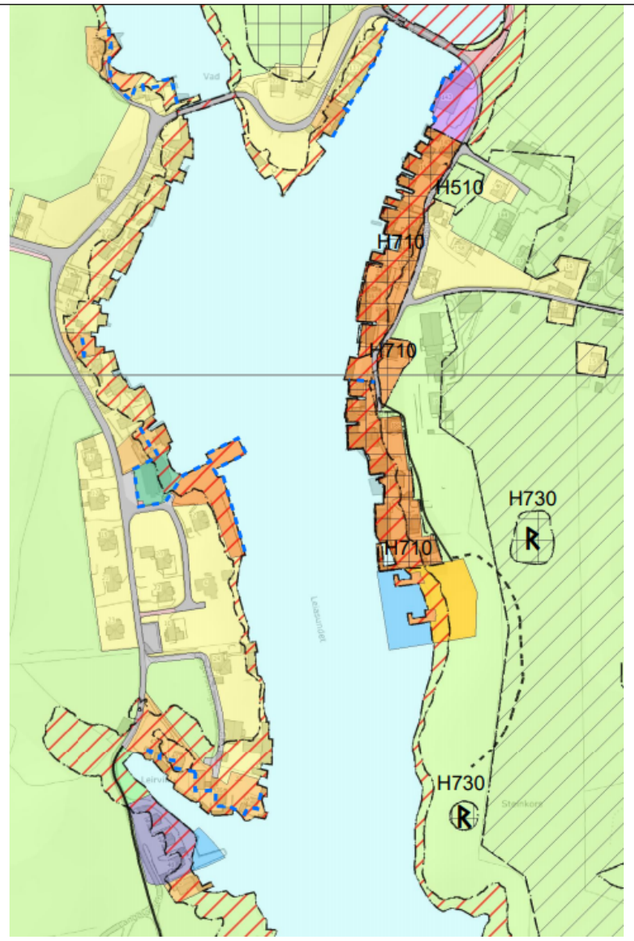
Reguleringsplan 2010001 (lengst nord i kartutsnittet over) har regulerte byggegrenser, og regulerte bygninger (naust) langs sjøen. For detter området tegnes ikke ny byggegrense i kommuneplanen.

Konklusjon: Byggegrense tegnes inn i kommuneplankart for deler av området.

9. VOLLSØY SØR

Gjeldende reguleringsplan (planid 1998002)	**Forslag til ny kommuneplan**
	
Vurdering: Gjeldende reguleringsplan er fra 1998, men ble oppdatert i 2010. For kombinert formål forretning/ kontor/ industri er det ikke vist byggegrenser i reguleringsplan, og bygninger er ikke vist med juridiske linjer. Nord for ferjekaien er strandsonen opparbeidet med fyllinger, virksomheter (småindustri, båtverksted) er etablert, og strandsonen er ikke allment tilgjengelig (ingen gjennomgang). Byggegrense foreslås lagt i formålsgrensen. Sør for ferjekaien er deler av området bebygd med turistformål. Det er fri passasje langs kaikanten foran bygningene. Denne ønskes opprettholdt for å sikre allmenn strandsone- interesser, og byggegrense foreslås derfor i veggliv på eksisterende bebyggelse. For ubebygde områder innen forretning/ kontor/ industri i sør, samt for offentlig formål, tegnes det ikke byggegrense. Byggegrense og mulighet for allmenn tilgang langs sjøen avklares konkret ved fremtidig byggesøknad/regulering, avhengig av tiltaket. For regulerte kaianlegg tegnes ikke ny byggegrense i kommuneplanen. Langs friområdet mot vest tegnes byggegrense i formålsgrensen for veiformål. **Konklusjon:** Byggegrense tegnes inn i kommuneplankart for deler av området.	

10. LEIASUNDET

Gjeldende reguleringsplaner (planid 2002001, 20013001, 2007001)	**Forslag til ny kommuneplan**
	

Vurdering:

På østsiden av Leiasundet er det i reguleringsplan 2002001 regulert bevaringsverdig bebyggelse med juridiske linjer, og det er regulert byggegrense mot vei i bakenforliggende områder. Her tegnes ikke ny byggegrense. Boliger i sør regulert i plan 2013001 har ikke regulert byggegrense mot sjø. Her gjøres konkret vurdering i byggesak, så det tegnes ikke ny byggegrense. Næring/ industri i nordøst har ikke regulert byggegrense mot sjø. Området er ferdig utbygd med bebyggelse delvis i sjøkanten. Ny byggegrense legges her i formålsgrensen.

Nytt boligområde på odden i nord må reguleres, byggegrense avklares i detaljreguleringen. For boligområdet B12 på odden i nord tegnes ny byggegrense i formålsgrense. Området er ferdig utbygd, med bygninger i sjøkanten, og er ikke allment tilgjengelig.

På vestsiden av Leiasundet, nord for brua, er det ikke regulert byggegrense mot sjø. Tomtene er utbygd, og ny byggegrense legges i veggliv på eksisterende bebyggelse. Sør for brua, angir reguleringsplanen at nye boliger skal plasseres min. 15 m fra sjøen. Dette anses som en byggegrense, og ny byggegrense vises derfor ikke i kommuneplan for boligformål. For fritidsbebyggelse angir reguleringsplanen ikke byggegrense mot sjø. Fritidseiendommene er bebygd, og ny byggegrense legges i veggliv på eksisterende bebyggelse. Ved regulert privat småbåtanlegg vises byggegrense i formålsgrensen, anlegget er ikke ferdig opparbeidet.

Reguleringsplan 2007001 for utleiehytter helt i sørvest har regulerte byggegrenser, her vises ikke ny byggegrense i kommuneplan.

Konklusjon: Byggegrense tegnes inn i kommuneplankart for deler av området.

KILDER

Finnøy kommune 2019. Notat - byggegrense mot sjø og tiltak i 100- metersbeltet, datert 16.09.2019. Kilde: https://innsyn.onacos.no/finnoy/wfdocument.ashx?journalpostid=2019007185&dokid=187193&versjon=1&variant=A&

KMD 2017, tolkningsuttalelse datert 08.03.2017. Kilde: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-1-8-byggeforbudet-i-100-metersbeltet-langs-sjoen---virkning-for-eldre-reguleringsplaner-uten-byggegrense/id2460440/

KMD 2018, tolkningsuttalelse datert 21.03.2018. Kilde: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-1-8/id2605202/

KMD 2019, tolkningsuttalelse datert 28.05.2019. Kilde: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-1-8---sporsmal-om-byggegrense-i-strandsonen---plan--og-bygningsloven--1-8-tredje-ledd/id2646495/

Sandnes kommune 2020, Rapport byggegrense mot sjø i Sandnes, datert 01.04.2020. Kilde: https://www.sandnes.kommune.no/globalassets/tekniskeiendom/samfunnsplan/kommuneplan-2019-2035/byggegrense-sjo/rapport-byggegrense-datert-01.04.20-redusert.pdf

Sandnes kommune 2020, Byggegrense mot sjø i Sandnes – vurdering av delstrekk for bolig og annen bebyggelse – tettbygde strøk. Kilde: https://www.sandnes.kommune.no/globalassets/tekniskeiendom/samfunnsplan/kommuneplan-2019-2035/byggegrense-sjo/byggegrense-andre-byggeomrader-datert-27.03.20-redusert.pdf

03	14.08.20	Vurdering av byggegrense mot sjø – kommuneplan Kvitsøy	CM	ØS
VERSJON	**DATO**	**BESKRIVELSE**	**UTARBEIDET AV**	**KS**