

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkivsaksnr.: 21/1650

Klageadgang: Ja

Arkiv: UNARK12-15/

ENDRING KOMMUNEDELPLAN SLENESET OG KOMMUNEDELPLAN LOVUND. BYGGEGRENSE I 100 M BELTE MOT SJØ

Habilitet:

Ingen kjent administrativ inhabilitet.

Bakgrunn:

Den nye plan og bygningsloven fra 2008 tredde i kraft i slutten av 2009. Den nye loven setter strengere krav for avklaring av bebyggelse i henhold til plan i 100 m belte inn til havet. I § 1-8 første ledd framgår uttrykkelig at det i 100-metersbeltet skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Forbudet i 100-metersbeltet gjelder ikke der annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Byggegrense skal angis i planene, jfr. plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd. Eldre planer som gir mulighet for utbygging i strid med retningslinjene, bør revideres eller oppheves.

Etter at den nye plan og bygningsloven tredde i kraft, tok det en stund før det dukket opp veiledere som forklarer hvordan man skal praktisere loven. Hvordan og på hvilket grunnlag skal forbudsgrense mot sjø angis i arealplaner. Mars 2011 kom det ut første utgave av *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*. Byggegrense mot havet i plan skal gis på bakgrunn av kartlegging *funksjonell strandsoner*. Med *funksjonell strandsoner* menes det sonen som står i innbyrdes samspill med sjøen både økologisk, topografisk og /eller bruksmessig. Den kan dermed være smalere eller bredere enn 100 m. Den funksjonelle strandsonen begrenses i første rekke av fysiske anlegg som bygninger og veier, men også av topografi, m.m.

I 2010 hadde Lurøy kommune 7 kommunedelplaner, og de fleste av disse er nå revidert. De 2 første kommunedelplaner som ble revidert er kommunedelplan Lovund, revidert i slutten av 2011 og kommunedelplan Sleneset revidert mars 2012. Både på Lovund og på Sleneset ligger betydelig del av alt areal i 100 m belte inn til havet. Lurøy kommune gjorde sin beste i revisjon av disse 2 planer med den kunnskap som var tilgjengelig da. I planprosessen ble det forstått at arealformålsgrænse mot sjø skal gjelde som en byggegrense mot sjø i områder som ligger i 100 m belte og åpner for ny bebyggelse. Det er slik kommunen tolket ordlyden i plan- og bygningslovens §1-8 *Forbudet i 100-metersbeltet gjelder ikke der annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan*. Kommunedelplaner Lovund og Sleneset ble vedtatt uten at utredning av funksjonell strandsoner ble beskrevet i egne paragrafer. Det ble heller ikke sagt i planbestemmelser at arealformålsgrænse mot sjø skal tjene som byggegrense mot sjø, jfr. plan og bygningslovens §1-8.



Figur 1. Utdrag fra plankart kommunedelplan Sleneset. Arealformålsgrense mot sjø

Nylig ble det behandlet søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt i strandsone på Sleneset. Tomta skulle fradeles delvis på boligformål, delvis på naustformål og delvis på LNFR formål. Verken naustformål eller LNFR gir hjemmel til fradeling av areal for boligbebyggelse, derfor måtte søknaden behandles som dispensasjon. Under høring av søknaden med Statsforvalteren i Nordland kom det opp at i kommunedelplan Sleneset mangler det en konkret definert forbudsgrense mot sjø. Det heter i uttalelsen fra Statsforvalteren i Nordland.

«Det alminnelige tiltaksforbudet i hundremetersbeltet langs sjøen gjelder bare så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2. Slik avvikende grense er i kommunedelplanen av 21.03.12 ikke fastsatt for bolig- eller naustområder. Stortinget, departementet og Sivilombudsmannen er nå enige om at pbl. § 1-8 andre ledd gir anvisning på et generelt tiltaksforbud, som også får virkning for eldre arealplaner uten byggegrense mot sjø. Gjennomføring av tiltak etter slike planer vil kreve endring av eksisterende plan, slik at det blir fastsatt byggegrense, eller vedtakelse av ny plan med byggegrense. I motsatt fall er det nødvendig med vedtak om dispensasjon fra tiltaksforbudet i § 1-8 andre ledd.»

Vurdering:

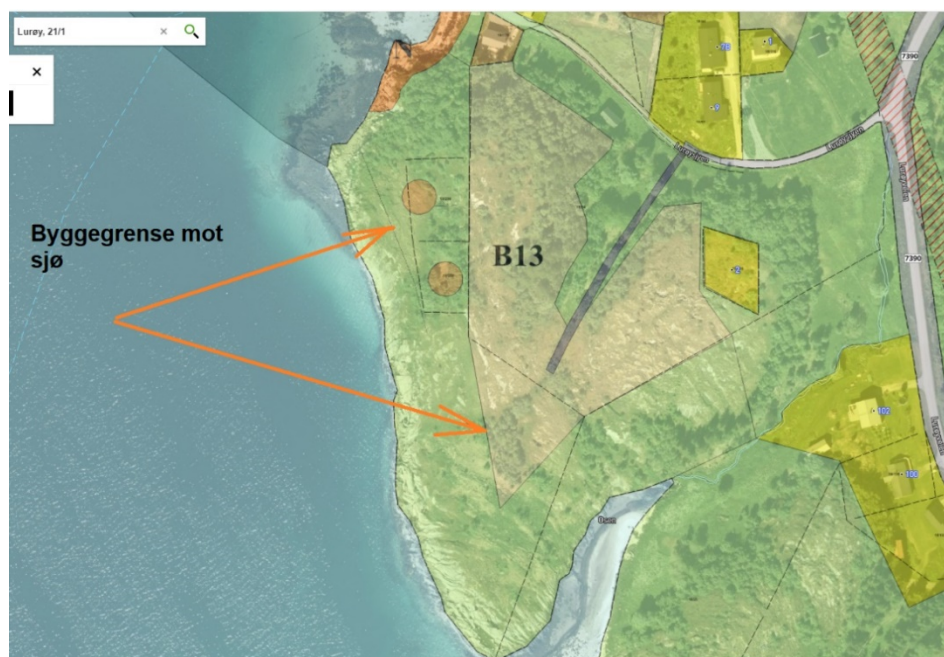
En stor del av alt areal på Sleneset ligger i 100 m belte inn til havet. Derfor er det viktig at det er definert en konkret byggegrense i plan i henhold til alle regler. Det ble derfor tatt med en ekstra punkt i vedtak den 08.12.2021 sak 166/21 behandling av ovennevnte dispensasjon fradeling av boligtomt på Sleneset:

- Administrasjonen bes se på ev utfordringer vedr byggegrense langs sjø som Statsforvalteren peker på i sin uttalelse.

Nå er vi i 2022 og det har kommet nye revisjoner av veiledere angående funksjonell strandsone. *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* ble revidert mai 2021. Det er også en veileder fra Nordland Fylkeskommune «*Funksjonell strandsone og byggegrense i 100 m belte*» vedtatt i 2018. Veilederen er mer detaljert en de statlige retningslinjene. Det er noen forslag til løsninger og det er beskrevet hvordan man først kan kartlegge funksjonell strandsone og markere denne

med en KpRetningslinjeGrense, kode 1110. Før planen vedtas vil denne retningslinjen erstattes med juridisk linje «forbudsgrense mot sjø». Veilederen dekker bare mulighet for å føre byggegrense i plankart som en juridisk linje og på bakgrunn av prosess kartlegging funksjonell strandsone. Imidlertid er det også andre måter for å angi byggegrense mot sjø. Nylig hadde arealplanlegger dialog med Statsforvalteren i Nordland som bekreftet at det kan f. eksempel angis i planbestemmelser at arealformålsgrense mot sjø skal gjelde som byggegrense i områder som åpner for bebyggelse i 100 m belte. Dette må likevel gjøres på bakgrunn av kartlegging funksjonell strandsone i planområdet.

I alle kommunedelplaner som ble revidert i Lurøy kommune etter 2012 er det spesifisert i planbestemmelser at arealformålsgrense mot sjø skal tjene som byggegrense mot sjø. I deler av strandsonen er forbudsgrense mot sjø angitt som juridisk linje i plankart. Det er også beskrevet prosess kartlegging funksjonell strandsone. Dermed er alle planer som ble revidert i kommunen etter 2012 ryddige og det vil ikke oppstå liknende problemer ved fradeling eller byggesaksbehandling i områder som ligger i 100 m belte inn til havet.



Figur 2. Utdrag fra kommunedelplan Onøy/Lurøy vedtatt i 2014. Byggegrense mot sjø

Uten at man vet nøyaktig, så er det sannsynligvis veldig mange gjeldende planer i kommuner i Nordland der funksjonell strandsone ikke er kartlagt og byggegrense mot sjø ikke er satt. Det er nokså litt tilfeldig at problemet har kommet opp under behandling av søknad på Sleneset. En av grunner til dette er at det var en søknad som krevde dispensasjon fra LNFR og naustformål for bygging av bolig i 100 m belte inn til havet. Søknaden måtte høres med Statsforvalteren i Nordland.

Hvordan skal kommunen byggesaksbehandle i hht til kommunedelplan Sleneset og Lovund i 100 m belte inn til havet i fremtiden? Kommunen sendte desember 2021 brev til Statsforvalteren i Nordland med forklaring av vår situasjon og spørsmål om hvordan det er optimalt for oss å rydde opp i kommunedelplan Sleneset og kommunedelplan Lovund. Statsforvalteren har ennå ikke svart på henvendelsen. I etterkant henvendelsen

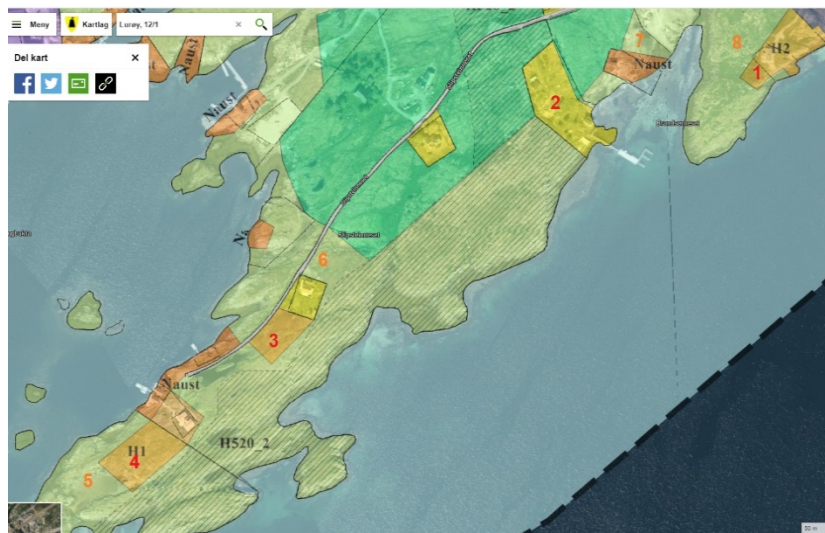
hadde saksbehandleren telefonsamtale med Statsforvalteren ved Ole Christian Skogstad. Muntlig svar saksbehandleren fikk at det må påregnes noe tid for å kunne svare detaljert på henvendelsen, men at det er sikkert slike planendringer - fastsetting byggegrense inn til havet i plan - krever offentlig ettersyn av endringsforslag. Skal kommunen varsle oppstart av kommunedelplan Sleneset og starte prosess kartlegging funksjonell strandsone slik Statsforvalteren anbefale, kan det være veldig vanskelig å avgrense denne oppgaven til å gjelde bare kartlegging av funksjonell strandsone og unngå at plankartet må oppdateres med alle endringer som har skjedd siden 2012. Samme gjelder planbestemmelser. I praksis kan det fort bety full revisjon av kommunedelplan Sleneset.

Derfor ønsker kommunen å behandle sak som «mindre vesentlig endring kommunedelplan Sleneset», kartlegge funksjonell strandsone og fører en byggegrense mot sjø. I veldig stor grad vil dette bare innebære stadfesting av eksisterende arealformålsgrænse mot sjø som ble ført under planprosess i 2011 og 2012. Planforslaget ble da hørt 2 ganger og kommunen hadde også befarings med Statsforvalteren i Nordland. Arealformålsgrænse mot sjø ble justert noe og trukket i fra strandsone i en rekke tilfeller der det var først intensjon å ha byggeformål hele veien til kote 0.

Forslag til løsning

Saksbehandleren anbefaler at kommunen gjør mindre vesentlig endringer i delplaner Lovund og Sleneset og verifiserer byggegrense mot sjø som var tenkt og vurdert under planprosess i 2011-2012. Det var ment da at arealformålsgrænse mot sjø skal tjene som byggegrense mot sjø. Imidlertid må dette synliggjøres i planbestemmelser. Det må gis planbestemmelser, som sier at for byggeområder som ligger innenfor 100 m belte mot sjø så tjener arealformålsgrænse som forbudsgrense mot sjø. Liknende ordlyd er tatt med i planbestemmelser alle kommunedelplaner som ble revidert etter 2012.

Når denne endringen er gjort, vil søknader om tillatelse til tiltak som er i samsvar med et byggeformål i kommunedelplan Sleneset behandles som før, uten dispensasjon fra plan. Dersom det kommer søknader som er i strid med konkret byggeformål i plan (f. eks. det søkes om bygging i LNFR formål eller søkes om bygging i strid med gjeldende byggeformål i 100 m belte inn til havet - f. eks. bygging av bolig på areal som har naustformål), vil det normalt ikke være hjemmel i plan- og bygningslovens §19-2 for å gi dispensasjon.



Figur 3. Utdrag fra plankart kommunedelplan Sleneset

Det vil si, når kommunen eventuelt får søknad om fradeling av tomt på areal merket med tall 1.-4. i kartskisse ovenfor, vil tomter normalt kunne fradeles uten dispensasjon og/eller høring med regionale myndigheter eller lokalutvalg.

Dersom kommunen eventuelt får søknader om fradeling og dispensasjon på areal merket med tall 5.-8., vil det ikke være hjemmel for å gi dispensasjon og tillatelse til fradeling, når tiltakshaver søker om dispensasjon. Det gjelder byggeforbud i plan- og bygningslovens §1-8 i 100 m belte overalt der byggegrense ikke er definert i plan. Det i praksis i de fleste tilfeller ikke vil være mulig å godkjenne en slik dispensasjon og oppfylle krav som stilles til dispensasjon i plan- og bygningslovens §19-2. Dispensasjon vil fort kunne «sette byggeforbud i 100 m belte i plan- og bygningslovens §1-8 vesentlig til side. Samme prosedyre anbefales for saksbehandling i hht kommunedelplan Lovund. Det gjøres en tilsvarende mindre vesentlig endring og det tas med paragraf i planbestemmelser «Forbudsgrense mot sjø» med hjemmel i plan- og bygningslovens §11-9 punkt 5 og følgende ordlyd:

For arealformålsområder som ligger i 100 m belte inn til havet og som åpner for byggetiltak gjelder arealformålsgrense mot sjø som byggegrense mot sjø.

Denne bestemmelser vil gjelde områder med alle arealformål som gir hjemmel for tiltak, det vil si arealformål «boligbebyggelse», «fritidsbebyggelse», «næringsbebyggelse», «naust», «offentlig og privat tjenesteyting, «fritids- og turistformål», osv.

Ved senere revisjon av kommunedelplaner Lovund og Sleneset, skal kommunen kjøre full prosess kartlegging funksjonell strandsone og skal avklare byggegrense mot sjø rundt hele Sleneset og Lovund på nytt.

Det er også viktig å nevne, at denne forslag til endring er ikke helt i samsvar med prosedyre som Statsforvalteren anbefaler. Statsforvalteren mener at kartlegging funksjonell strandsone og føring av byggegrense må skje som planrevisjon med utlegging av planforslag ut på offentlig ettersyn i 6 uker i hht plan og bygningslovens §11-14. Man trenger ikke å revidere hele plan, men man må gjennom prosess konkret kartlegging av strandsone, interesser rundt hele Sleneset og Lovund. Så fører man byggegrense i plankart, eventuelt endrer også planbestemmelser. Hele endringer beskrives i planbeskrivelse og plandokumenter legges ut på offentlig høring i 6 uker. Kommunen har ikke kapasitet til å kjøre en slik separate prosess der mange

høringsparter vil bli involvert og i praksis kan det være umulig å unngå at alle interessene i strandsonen må kartlegges på nytt med alle endringer som har skjedd siden 2012.

Kommunen utsetter ny prosess kartlegging funksjonell strandsonen i samsvar med «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen», men verifiserer og synliggjør byggegrense som ble ført i planprosesser delplan Lovund og Sleneset i 2011-2012. Det tas med nødvendige planbestemmelser som bekrefter at arealformålsgrænse mot sjø skal gjelde som forbudsgrense mot sjø. Dette implementeres som mindre vesentlig endring av plan i hht plan- og bygningslovens §11-17.

Oppsummering

I planprosess kommunedelplan Lovund i 2011 og planprosess kommunedelplan Sleneset i 2011-2012 var det tenkt og ment at arealformålsgrænse mot sjø skal tjene som byggegrense mot sjø for alle arealformål som gir hjemmel for bebyggelse. Kommunen ønsker å synliggjøre dette i planene, slik at det ikke oppstår problemer ved saksbehandling.

Det gjøres mindre vesentlige endringer i kommunedelplaner Sleneset og Lovund. Eksisterende paragraf «Forbudsgrense mot sjø (§11-11 punkt 5)» i planbestemmelser Kommunedelplan Sleneset erstattes med ny paragraf «Forbudsgrense mot sjø, (§11-9 punkt 5)». Det legges til følgende ordlyd i paragrafen:

«For arealformålsområder som ligger i 100 m belte inn til havet og som åpner for byggetiltak gjelder arealformålsgrænse som byggegrense mot sjø».

I planbestemmelser kommunedelplan Lovund legges det til en paragraf «Forbudsgrense mot sjø (§11-9 punkt 5)» med følgende ordlyd: *«For arealformålsområder som ligger i 100 m belte inn til havet og som åpner for byggetiltak gjelder arealformålsgrænse som byggegrense mot sjø».*

Ved senere revisjon av kommunedelplaner Lovund og Sleneset, skal kommunen kjøre full prosess kartlegging funksjonell strandsonen og skal avklare byggegrense mot sjø rundt hele Sleneset og Lovund på nytt.

Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:

Saken gjelder synliggjøring av forbudsgrense mot sjø i kommunedelplaner Lovund og Sleneset ved hjelp av planbestemmelser. Dette vil gjøre det enklere å saksbehandle søknader om tiltak i 100 m belte inn til havet i påvente full revisjon av planene.

Saken omfattes av følgende av de syv prioriterte resultatatområdene fra Regional plan for folkehelse i Nordland 2018-2025:

- Samarbeid
- Bo- og Nærmiljø
- Et inkluderende og likeverdig samfunn
- Barn og ungdom
 - Herunder helsefremmende oppvekstarenaer
- Voksenlivet

- Alderdom

Saken vurderes til å ha positiv påvirkning på folkehelse.

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §11-17 gjøres det en mindre vesentlig endring i kommunedelplan Sleneset;
- *Eksisterende paragraf «Forbudsgrense mot sjø (§11-11 punkt 5)» i planbestemmelser erstattes med ny paragraf «Forbudsgrense mot sjø, (§11-9 punkt 5)». Det legges til følgende ordlyd i paragrafen: «For arealformålsområder som ligger i 100 m belte inn til havet og som åpner for byggetiltak gjelder arealformålsgrense som byggegrense mot sjø».*
- *I henhold til plan- og bygningslovens §11-17 gjøres det en mindre vesentlig endring i kommunedelplan Lovund;*
- *Det legges til en paragraf i planbestemmelser «Forbudsgrense mot sjø (§11-9 punkt 5)» med følgende ordlyd: «For arealformålsområder som ligger i 100 m belte inn til havet og som åpner for byggetiltak gjelder arealformålsgrense som byggegrense mot sjø».*
- *Begrunnelse for vedtaket: Formannskapet ønsker å presisere hva som var intensjonen i disse planene når det gjelder bygging i 100 meters beltet langs sjø og vassdrag, slik at dette kan legges til grunn i saksbehandling frem til reviderte planer foreligger*

Tonnes, 09.03.2022

Vaidotas Suveizdis, arealplanlegger

Etatssjefens innstilling:

- Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 15.03.2022

Atle Henriksen, teknisk sjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §11-17 gjøres det en mindre vesentlig endring i kommunedelplan Sleneset;
- *Eksisterende paragraf «Forbudsgrense mot sjø (§11-11 punkt 5)» i planbestemmelser erstattes med ny paragraf «Forbudsgrense mot sjø, (§11-9 punkt 5)». Det legges til følgende ordlyd i paragrafen: «For arealformålsområder som ligger i 100 m belte inn til havet og som åpner for byggetiltak gjelder arealformålsgrense som byggegrense mot sjø».*
- *I henhold til plan- og bygningslovens §11-17 gjøres det en mindre vesentlig endring i kommunedelplan Lovund;*
- *Det legges til en paragraf i planbestemmelser «Forbudsgrense mot sjø (§11-9 punkt 5)» med følgende ordlyd: «For arealformålsområder som ligger i 100 m*

belte inn til havet og som åpner for byggetiltak gjelder arealformålsgrense som byggegrense mot sjø».

- *Begrunnelse for vedtaket: Formannskapet ønsker å presisere hva som var intensjonen i disse planene når det gjelder bygging i 100 meters beltet langs sjø og vassdrag, slik at dette kan legges til grunn i saksbehandling frem til reviderte planer foreligger*

Lurøy, 15. mars 2022

Karl-Anton Swensen, rådmann