



## Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 17.08.2009  
Arkiv: :FA-L00, TI-&00  
Arkivsaksnr.:  
08/4499  
Journalpostløpenr.:  
09/62415

Avdeling:  
Enhet:  
Saksbehandler:  
Stilling:  
Telefon:  
E-post:

Sentraladministrasjonen  
Plankontoret  
Dag Kjetil Tonheim  
Plansjef  
51 46 83 21  
dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
099/09	Formannskapet	26.08.2009

### Uttale - Forslag til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

#### Sammendrag:

Miljøverndepartementet har i brev av 26. juni i år invitert bl.a. kommuner til å komme med innspill til statlige planretningslinjer for en differensiert strandsonopolitikk langs sjøen. Disse retningslinjene betyr at det vil bli en differensiert forvaltning av strandsonen avhengig av hvor stort utbyggingspresset er. Innenfor noen soner vil det bli streng praksis og innenfor andre områder en mindre streng praksis. Strandsonen i Eigersund kommune vurderes til å ligge i en kategori der presset på arealene er stort, men ikke nødvendigvis i hele kommunen. De siste 10 årene har det vært en streng praksis i forhold til utbygging i 100-m beltet og den nye loven og retningslinjene vil derfor til en viss grad være en stadfesting av gjeldende plan- og forvaltningspraksis. Kommuneplanen vil med nye retningslinjer bli viktigere som styringsverktøy for arealbruken i kommunen. Det vil bety større krav til dokumentasjon og mere analyse og kartleggingsarbeid for kommunen. Rådmannen vurderer at det er unødvendig å gjøre prinsippene for rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen gjeldene for Eigersund kommune, det er tilstrekkelig at retningslinjene pkt. 4.1 i retningslinjen blir gjort gjeldende.

#### Saksgang:

Formannskapet avgir uttale.

#### Rådmannens forslag til vedtak 17.08.2009:

1. En ser det som positivt at en får klare og mer forutsigbare retningslinjer hvor det blir differensiert geografisk i 100-m beltet.
2. En ser ikke behov for at prinsippene for rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen gjøres gjeldene for Eigersund kommune, det er tilstrekkelig at retningslinjene pkt. 4.1 blir gjort gjeldende.
3. Forslaget om differensiert strandsonopolitikk må ikke ha tilbakevirkende kraft i forhold til allerede vedtatte planer.
4. Forslaget til differensiert standssonepolitikk må tilpasses de forskjellige kommunene. Dette må få en snarlig avklaring. Det må være et samarbeid mellom regionale myndigheter og kommunene.
5. Når det gjelder oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs etter loven § 11-11 nr. 4, jfr. også § 11-11 nr. 6 og ferdsel i områder med spesielle vernehensyn og på sjøen bør dette ligge som et unntak i retningslinjen da dette er det mest effektive og sikrer kontinuitet og forutsigbarhet for disse næringene.

## 26.08.2009 Formannskapet

### Møtebehandling:

#### ORDFØREREN foreslo:

1. Eigersund kommune er opptatt av å sikre allmenheten tilgang til strandsoner og naturområder.  
Flere kommuner har satset på en positiv tilrettelegging av arealer tilgjengelig for allmenheten, og Eigersund kommune mener dette er en bedre måte å legge til rette for økt bruk av strandsonen.
2. En ser det som positivt at en får retningslinjer hvor det blir differensiert geografisk i 100 meters beltet. Eigersund kommune ser med bekymring på at kommunene fratas stadig mer av sin selvvråderett, da det er kommunene som kjenner sitt kulturlandskap best og som i samarbeid med lokale krefter kan bidra til en bærekraftig utvikling.
3. Eksisterende virksomhet i strandsonen må få langsiktige og påregnelige rammevilkår, og gis mulighet for vekst og omforming, samt drives videre på en fornuftig og bærekraftig måte.
4. Eigersund kommune mener det er feil å fjerne eller begrense kommunenes skjønnsmessige vurdering knyttet til dispensasjon og dermed erstatte denne med en mer juridisk og rettslig vurdering. Det vil alltid finnes mulige forhold en ikke fullt ut har fått tatt høyde for i planarbeidet.  
Da vil kommunenes skjønnsmessige vurderinger og dispensasjonsrett fungere som en god og nødvendig sikkerhetsventil basert på vårt lokaldemokratiske system. I slike saker sørger blant annet kommunen for forsvarlig behandling ved å foreta befarings.
5. En ser det som positivt og naturlig at det blir differensiert geografisk i 100-m beltet. En ser uansett ikke behov for at prinsippene for rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen gjøres gjeldende for Eigersund kommune. Dette da det bare er en mindre del av kommunens strandsoner som er under press. Tilnærmet hele pressområdet håndteres greit gjennom egen kommunedelplan med tilhørende reguleringsplaner dedikert for å ivareta disse hensyn. Forslaget om differensiert strandsonopolitikk må uansett ikke ha tilbakevirkende kraft i forhold til allerede vedtatte planer.
6. Forslaget til differensiert strandsonopolitikk må tilpasses de forskjellige kommunene. Dette må få en snarlig avklaring. Det må være et samarbeid mellom regionale myndigheter og kommunene.
7. Når det gjelder oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs etter loven § 11-11 nr. 4, jfr. også § 11-11 nr. 6 og ferdsel i områder med spesielle vernehensyn og på sjøen bør dette ligge som et unntak i retningslinjen da dette er det mest effektive og sikrer kontinuitet og forutsigbarhet for disse næringene."

### Voting:

Ordførerens forslag vedtatt med 8 stemmer mot 5 stemmer for rådmannens innstilling (AP+SP).

### FS-099/09 Vedtak:

1. *Eigersund kommune er opptatt av å sikre allmenheten tilgang til strandsoner og naturområder.*

*Flere kommuner har satset på en positiv tilrettelegging av arealer tilgjengelig for allmennheten, og Eigersund kommune mener dette er en bedre måte å legge til rette for økt bruk av strandsonen.*

- 2. En ser det som positivt at en får retningslinjer hvor det blir differensiert geografisk i 100 meters beltet. Eigersund kommune ser med bekymring på at kommunene fratas stadig mer av sin selvråderett, da det er kommunene som kjenner sitt kulturlandskap best og som i samarbeid med lokale krefter kan bidra til en bærekraftig utvikling.*
- 3. Eksisterende virksomhet i strandsonen må få langsiktige og påregnelige rammevilkår, og gis mulighet for vekst og omforming, samt drives videre på en fornuftig og bærekraftig måte.*
- 4. Eigersund kommune mener det er feil å fjerne eller begrense kommunenes skjønnsmessige vurdering knyttet til dispensasjon og dermed erstatte denne med en mer juridisk og rettslig vurdering. Det vil alltid finnes mulige forhold en ikke fullt ut har fått tatt høyde for i planarbeidet. Da vil kommunenes skjønnsmessige vurderinger og dispensasjonsrett fungere som en god og nødvendig sikkerhetsventil basert på vårt lokaldemokratiske system. I slike saker sørger blant annet kommunen for forsvarlig behandling ved å foreta befarings.*
- 5. En ser det som positivt og naturlig at det blir differensiert geografisk i 100-m beltet. En ser uansett ikke behov for at prinsippene for rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen gjøres gjeldende for Eigersund kommune. Dette da det bare er en mindre del av kommunens strandsone som er under press. Tilnærmet hele pressområdet håndteres greit gjennom egen kommunedelplan med tilhørende reguleringsplaner dedikert for å ivareta disse hensyn. Forslaget om differensiert strandsonopolitikk må uansett ikke ha tilbakevirkende kraft i forhold til allerede vedtatte planer.*
- 6. Forslaget til differensiert standssonepolitikk må tilpasses de forskjellige kommunene. Dette må få en snarlig avklaring. Det må være et samarbeid mellom regionale myndigheter og kommunene.*
- 7. Når det gjelder oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs etter loven § 11-11 nr. 4, jfr. også § 11-11 nr. 6 og ferdsel i områder med spesielle vernehensyn og på sjøen bør dette ligge som et unntak i retningslinjen da dette er det mest effektive og sikrer kontinuitet og forutsigbarhet for disse næringene.*

Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

---

## **Eventuell tidligere politisk behandling:**

### **Uttale - Forslag til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen**

#### **Forholdet til ny plan- og bygningslov**

Plandelen til ny plan- og bygningslov er vedtatt av Stortinget, og loven trådte i kraft 1. juli 2009. Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen videreføres i ny plan- og bygningslov, men forbudet strammes inn og gjøres tydeligere. Hensynet til blant annet natur-, kulturmiljø og friluftsliv som begrunner forbudet, tas direkte inn i lovteksten.

Unntakene fra forbudet fjernes, noe som innebærer at bygging må avklares gjennom plan. Dette kan for noen tiltak skje i forbindelse med kommuneplanen f.eks oppføring av

nødvendige bygninger samt mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs. Annen arealbruk skal skje via reguleringsplan, og her vil forespørsler bli et viktig instrument for kommunen og utbygger for å få en tidlig arealavklaring på om tiltaket er mulig å realisere eller ei.

Dispensasjonsreglene strammes inn i ny lov, og begrepet "særlige grunner" erstattes med konkrete kriterier for dispensasjon som går direkte frem av loven.

Bakgrunnen for at det foreslås statlige planretningslinjer for strandsonen er at det i ny plan- og bygningslov (plandelen) av 27. juni 2008 nr. 71 også er fastsatt nye regler om strandsonen. Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og reglene om dispensasjon er strammet inn. Ved behandlingen av loven ble det forutsatt at det skulle utarbeides statlige planretningslinjer for en differensiert strandsonopolitikk.

Forslaget til retningslinjer er utformet som statlige planretningslinjer etter § 6-2 i den nye loven, som tilsvarende rikspolitiske retningslinjer etter § 17-1 første ledd i gjeldende plan- og bygningslov. Retningslinjene skal etter § 6-2 i ny lov fastsettes av Kongen, og forslag til retningslinjer skal sendes på høring med 6 ukers frist før de vedtas.

### **Hva er hensikten med de nye retningslinjene?**

Hensikten med retningslinjene er å forhindre uheldig bygging i 100-metersbeltet langs sjøen, samtidig som det gjennom planleggingen skal legges til rette for en bærekraftig lokal utvikling bygd på de ulike natur- og kulturgitte forholdene langs kysten. Det foreslås derfor noe ulike retningslinjer for sentrale områder der presset på arealene er stort, og for områder med mindre press på arealene.

Bestemmelsen forutsettes brukt der kommuner fører en dispensasjonspraksis som uthuler nasjonale eller regionale planer eller retningslinjer, eller der særlige nasjonale interesser gjør seg gjeldende. Bestemmelsen kan være aktuell å benytte blant annet for å sikre at byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen etter § 1–8 ikke uthules. Her er det viktig å unngå nedbygging av den nære strandsonen, og særlig viktig er dette i sentrale strøk som er utsatt for et sterkt byggepress. Dersom det viser seg at praksis ikke blir bedre etter at forbudsbestemmelsen i § 1–8 nå strammes inn, vil det bli vurdert om det enkelte steder kan være nødvendig å legge dispensasjonsmyndigheten i disse sakene til fylkesmannen eller regional myndighet.

### **Virkeområde for retningslinjen**

**Retningslinjene gjelder i 100-metersbeltet langs sjøen**, med den rekkevidde som følger av § 1-8 i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008. Forbudet gjelder ikke der kommunen har gitt bestemmelser om oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs etter loven § 11-11 nr. 4, jfr. også § 11-11 nr. 6 og ferdsel i områder med spesielle vernehensyn og på sjøen.

Retningslinjene omfatter også by- og tettstedsområdene, men for disse områdene skal behovet for fortetting og byutvikling tillegges vekt slik det framgår i siste avsnitt i pkt 4.1 og pkt 5 i foreslåtte retningslinje.

### **Hvilke gruppe er Eigersund kommune plassert i?**

Retningslinjene er delt inn i en generell retningslinje samt det er differensierte geografiske mellom tre ulike grupper kommuner, avhengig av hvor stort arealpresset vurderes til å være:

- Kystkommunene i Oslofjordregionen
- Andre sentrale områder der presset på arealene er stort (men ikke nødvendigvis i hele kommunen)
- Områder med mindre press på arealene

Eigersund kommune kommer inn under kap. 4.3 "Nærmere retningslinjer for andre sentrale områder der presset på arealene er stort." Presset er ikke nødvendigvis stort i hele kommunen, men knytter seg til enkelte attraktive områder langs kysten.

For disse områdene gjelder retningslinjene under pkt 4.1. I tillegg skal prinsippene i rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen anvendes tilsvarende;

#### **"Nasjonale mål**

##### **Hovedmål**

Innenfor retningslinjenes geografiske virkeområde skal naturverdier, kulturminneverdier og rekreasjonsverdier forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning, til beste for befolkningen idag og i fremtiden.

##### **Delmål**

##### ***Naturgrunnlag***

Naturgrunnlaget skal forvaltes på lang sikt, ut fra hensynet til naturens mangfold, produktivitet og evne til fornyelse. Karakteristiske hovedtrekk i naturtype og landskap må søkes opprettholdt, og verdifulle lokaliteter, forekomster og arter må tas vare på innenfor det økologiske samspill i sine miljøer.

Herunder er det et siktemål å sikre en vannkvalitet som, ut fra stedlige forhold, gir grunnlag for naturlig plante- og dyreliv og tillater bading, annet friluftsliv og konsum av spiselige organismer uten helserisiko.

##### ***Kulturminner og kulturmiljøer***

Det må legges vekt på å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturminner, kulturmiljøer og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området.

##### ***Rekreasjon***

Grunnlaget for allmenn rekreasjon skal trygges og utvikles videre. Mulighetene for friluftsliv og opplevelse av natur- og kulturmiljø i kystsonen må opprettholdes og forbedres.

##### ***Arealbruksmønster***

Utbyggingen bør så langt mulig konsentreres til eksisterende tettsteder, slik at kystsonen forøvrig skjermes.

#### **Retningslinjer for disponering av arealer og naturressurser inndelt i kategorier**

##### **Definisjoner**

- Med byggeområder forstås områder for eksisterende og planlagt bebyggelse for boligformål, næringsformål m.v.
- Med åpne områder forstås alle landarealer utenom byggeområdene og strandsonen.
- Med strandsonen forstås de land- og sjøområder som står i innbyrdes direkte samspill økologisk og/eller bruksmessig.
- Inndelingen i kategorier forutsettes gjort i kommuneplan.

##### **Byggeområder**

Oppføring av nye boliger, næringsbebyggelse og tilhørende bygninger og anlegg bør foregå i tilknytning til eksisterende tettsteder.

I byggeområdene skal det legges vekt på å sikre friområder og naturelementer som sammenhengende grøntstrukturer i nærmiljøet. Forbindelse til ytre friluftsområder, strand og sjø må søkes opprettholdt og videreutviklet. Nære strandområder bør holdes intakt og fri for bebyggelse.

Det bør tilstrebes klare grenser mellom byggeområder og områder som ikke skal utbygges, med vekt på hensiktsmessig arrangering av landbruksarealer.

##### **Åpne områder**

I disse områdene skal det legges vekt på en langsiktig forvaltning av naturverdier og kulturlandskap, som grunnlag for landbruk, vern og allmenn rekreasjon.

Spredt utbygging i disse områdene bør unngås. Fritidshus kan oppføres etter godkjente, ikke ferdig utbygde planer, eller som begrenset fortetting innenfor eksisterende områder, vurdert i plan.

##### **Strandsone**

Mulighetene for allment friluftsliv, basert på båtferdsel, ferdsel til fots og på sykkel og strandopphold bør trygges og forbedres. Det skal legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden samt mulighetene for å ferdes langs sjøen. Ved avveininger skal disse hensyn vektlegges sterkt i forhold til videre utvikling av eksisterende bolig- og fritidseiendommer.

I soner med høy biologisk produksjon, som gruntvannsområder, randsoner og lignende, andre verdifulle biotoper og andre lokaliteter med særlig natur- eller landskapsverdi, skal hensynet til naturmiljøet vektlegges sterkt i forhold til friluftsliv og båtferdsel. Tilsvarende gjelder for verdifulle kulturminner og kulturmiljøer i forhold til friluftsliv og båtferdsel.

Viktige fiske-, kaste- og låssettingsplasser bør opprettholdes, og være frie for faste innretninger, som bøyer, moringer, private brygger og lignende, som kan være til ulempe for utøvelsen av fisket.

I strandsonen bør bygging som kan redusere natur- og kulturmiljøet og mulighetene for rekreasjon og fiske ikke finne sted.

Kollektive ferieanlegg, anlegg for service til fritidsbåter og andre anlegg for ferie- og fritidsaktiviteter, knyttet til strand og sjø, forutsettes nøye tilpasset lokale forhold. Oppføring av nye og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidshus bør som hovedregel ikke tillates, ut over godkjente, ikke ferdig utbygde planer.”

### **Kommentar**

I Rogaland er følgende kommuner plassert i gruppen ”Andre sentrale områder der presset på arealene er stort”; Eigersund, Finnøy, Haugesund, Hå, Karmøy, Klepp, Randaberg, Rennesøy, Sandnes, Sokndal, Sola, Stavanger, Strand, Tysvær. Dette er de mest sentrale kystkommunene i Rogaland og der en samtidig finner de største befolkningskonsentrasjonene. Det er derfor naturlig at presset på strandsonen i hele eller deler av disse kommunene oppleves som stort. Her får en ofte konflikt mellom vern og utbygging.

Det som blir utfordringen for kommunen, er å identifisere og få aksept for hvilke områder det er stort press i og hvor det ikke er det. Dette må skje i forbindelse med revidering av kommuneplanen og krever kartlegging og analyse.

Samtidig viser en til at kommunestyret i liten grad har lagt ut nye byggeområder ved de siste revideringene av kommuneplanen i 100-m beltet. De eneste områdene har vært byggeområder for næring og reiseliv. Disse har en også fått aksept for i det statlige leddet. Dette vil også være mulig i forbindelse med ny lov og retningslinje. Det som er viktig er at kommunen prioriterer sjønære næringsområde for virksomhet som absolutt må ligge til sjø. Annen virksomhet må vises til andre områder. Næringsarealer ved sjø er svært viktige for kommunen da dette er en svært knapp ressurs.

Det som er helt nytt er at prinsippene for rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen gjøres gjeldende for Eigersund kommune. Rådmannen vurderer at dette ikke burde være nødvendig for Eigersund kommune, og vil anbefale at bare retningslinjene pkt. 4.1 benyttes for kommuner som Eigersund kommune. Den generelle delen i pkt. 4.1 vurderes å gi klare og forutsigbare rammer og bør således være tilstrekkelig. De nye retningslinjene vil i stor grad være en stadfesting av gjeldende planpraksis/forvaltningsregime som en har hatt siden 2001, mer enn så mye faktisk nytt. Det nye for kommunen er at det vil kreve betydelig mer dokumentasjon/utredning for kommunen i og med at det nå står som retningslinje og at prinsippene i retningslinjene for Oslofjorden legges til grunn. Punktene må nå gås gjennom og konsekvensene synliggjøres. Dette vil kreve mye mer arbeid og ressurser for administrasjonen.

### **Retningslinjene gjelder ikke for følgende områder**

Forbudet gjelder ikke der kommunen har gitt bestemmelser om oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs etter loven § 11-11 nr. 4, jfr. også § 11-11 nr. 6 og ferdsel i områder med spesielle vernehensyn og på sjøen.

### **Kommentar**

Denne bestemmelsen vil medføre at kommunen får et større ansvar for å synliggjøre og få frem gode bestemmelser som ivaretar dette på en god måte i kommuneplanarbeidet. Rådmannen vurderer at bestemmelsene i forrige lov ivaretok dette på en god nok måte og at dette burde vært videreført også i ny lov/retningslinjer.

### **Dispensasjoner**

Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 gjelder for hele landet. I den nye loven er forbudet og bestemmelsene om dispensasjon i kapittel 19 strammet inn. 100-metersbeltet er av nasjonal interesse, forbudet skal derfor praktiseres strengt og dispensasjoner skal unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort.

### **Kommentar**

Bestemmelsene om dispensasjon i kapittel 19 erstatter § 7 i PBL. Vilårene for dispensasjon klargjøres og strammes noe inn. Innstrammingen er allerede skjedd gjennom ny plan og bygningslov, og de nasjonale retningslinjene vil derfor i liten grad ha konsekvens for dette utover at det er en del av beslutningsgrunnlaget.

Det kompliserende og juridisk uklare kriteriet «særlige grunner» er sløffet og bestemmelsen er utformet slik at det blir tydeligere hvilken avveining som må foretas. Dette gjelder hvilke hensyn som skal tillegges vekt og hvilke krav til interesseovervekt som må være oppfylt når en skal ta stilling til om det er grunnlag for å gi dispensasjon.

Det blir nå en mere juridisk vurdering om en rettslig sett har anledning til å gi dispensasjon – mens dette tidligere har vært mer skjønnsmessig.

Det er bare når de hensynene som ligger bak byggeforbudet i strandsonen eller en plan ikke blir vesentlig tilsidesatt, at det skal kunne gis dispensasjon. Deretter skal det vurderes om fordelene ved å tillate tiltaket blir klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Her skal bl.a. retningslinjene benyttes og da disse er strenge legger dette listen for dispensasjon betydelig høyere.

### **Kommuneplanen styrkes som styringsverktøy**

I kommuneplanens arealdel kan kommunen gi nærmere bestemmelser om oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag for landbruk, reindrift, fiske, fangst og akvakultur, og anlegg for ferdsel til sjøs. Slike tiltak er dermed ikke generelt unntatt fra forbudet, men kommunen har hånd om hvordan de skal reguleres, og kan også gi bestemmelser som generelt tillater slike bygninger og mindre anlegg i 100-metersbeltet. Det legges til grunn at slike bestemmelser ikke skal være til hinder for at det kan foretas ombygging av eksisterende driftbygninger og oppføring av erstatningsbygg på gårdstun i strandsonen eller at de gjenoppføres etter brann eller ulykke.

Gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven skal strandsonen vurderes helhetlig og langsiktig. Arealbruken skal vurderes konkret i forhold til de interesser som gjør seg gjeldende i ulike deler av strandsonen. Strandsonen skal vurderes i kommuneplanen, og eventuelt i regionale planer der det er hensiktsmessig.

### **Kommentar**

Dette vil medføre at kommunen må bruke mere ressurser på kommuneplanen og det styrker kommuneplanen som overordnet styringsverktøy for arealbruken i kommunen. Eigersund kommune har i stor grad allerede gjennomført mange av de vurderingene som det står en skal gjøre i forbindelse med de to siste revideringene av kommuneplanen. Men dette må utvides og utvikles videre. Vurderingene knyttet til tidligere §17-2 i PBL har de siste 10 årene vært håndhevet strengt, og en vurderer ikke at de nye retningslinjene vil medføre store endringer i forvaltningspraksisen for dette plannivået.

### **Krav om reguleringsplan**

For ny utbygging og nye tiltak, inkludert eventuell utbygging av bolig- eller fritidsbebyggelse, bør det kreves reguleringsplan. Byggegrense skal angis i planene, jfr. § 1-8 tredje ledd i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008.

### **Kommentar**

Dette er i tråd med gjeldende praksis i forrige PBL, der områder ikke kan bebygges eller deles før det inngår i reguleringsplan jfr. også gjeldende kommuneplan for Eigersund. Medfører i liten grad noen reell innskjerping. Eigersund kommune har en god praksis på å utarbeide reguleringsplaner for ny arealbruk.

### **Bygging i 100-m beltet**

Bygging og landskapsinngrep skal ikke tillates på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, biologisk mangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk eller annen samfunnsmessig betydning. Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i 100-metersbeltet på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges. Nye bygninger skal trekkes så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen. Utbygging av veger, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig.

Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen. Alternative plasseringsmuligheter skal vurderes.

I kommuneplanarbeidet skal kommunene vurdere om tiltak som tidligere er godkjent i kommuneplan eller reguleringsplan, er i samsvar med disse retningslinjene. Eldre planer som gir mulighet for utbygging i strid med retningslinjene, bør revideres eller oppheves. Vurdering og eventuell revidering av eldre planer skal inngå i den ordinære rulleringen av kommuneplanens arealdel.

### **Kommentar**

I utgangspunktet er dette en videreføring og stadfesting av tidligere §17-2 og som allerede har vært strengt håndhevet de siste 10 årene. Mye av disse vurderingene blir gjennomført enten i forbindelse med kommuneplan eller reguleringsplan. Det nye er at kommunen får et større krav til dokumentasjon og at vurderingene er lovbaserte og i mindre grad "skjønnsbaserte".

Det nye er at retningslinjene sier at kommunen bør revidere eller oppheve eldre planer som gir mulighet for utbygging i strid med retningslinjene. En vurderer at dette i utgangspunktet ikke er aktuelt for noen planer i Eigersund kommune på det nåværende tidspunkt. Rådmannen viser her også til at gjeldende reguleringsplaner er vedtatt etter en omfattende prosess der både statlige og regionale myndigheter har akseptert løsningene.

### **By- og tettstedutvikling og prioritering av arealbruk**

For by- og tettstedsområder skal behovet for fortetting og byutvikling tillegges vekt. Utbygging bør konsentreres til etablerte utbyggingsområder.

Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør prioriteres foran arealer til fritidsboliger.

### **Kommentar**

Dette er i tråd med gjeldende planpraksis og forvaltningsregime, dette blir nå gjort skriftlig i form av retningslinje.

### **Fritidsboliger**



Oppføring av nye og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidshus bør som hovedregel ikke tillates, ut over godkjente, ikke ferdig utbygde planer.

### **Kommentar**

Dette viderefører praksisen som har vært gjeldende i tilknytning til tidligere plan og bygningslov.

Ny plan og bygningslov og retningslinjer er ikke til hinder for at en skal kunne vedlikeholde eksisterende bygg og anlegg i 100- m beltet på vanlig måte, slik en også har gjort etter tidligere lov.

### **Oppsummering og konklusjon**

Byggeforbudet i strandsonen har heller ikke i forrige lov hatt unntak for bygg med næringsformål og i tettbygde strøk i 100-m beltet. Det har kun vært unntak dersom slike områder inngår i en reguleringsplan eller ligger som byggeområde i kommuneplan. Dette blir videreført i ny lov og retningslinje. De nye retningslinjene omfatter også by- og tettstedsområdene, men for disse områdene skal behovet for fortetting og byutvikling tillegges vekt slik det framgår i siste avsnitt i pkt 4.1 og pkt 5 nedenfor.

En har i forrige lov hatt en unntaksbestemmelse knyttet til stedbunden næring og en vurderer at dette burde vært videreført i ny retningslinje/lov. I ny lov og retningslinje skal oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs og ferdsel i områder med spesielle vernehensyn og på sjøen avklares i kommuneplanen. Disse unntakene burde vært videreført som i forrige lov, eller at retningslinjene lot det ligge som et unntak for områdene utenfor Oslofjorden. Dette vurderes som mest effektivt og sikrer kontinuitet og forutsigbarhet for disse næringene. Samtidig er det positivt at kommunen får hånd om denne vurderingen, men det forutsetter at dette blir reelt og at en ikke får for mye innsigelser i forbindelse med kommuneplanarbeidet.

En ser det i utgangspunktet som positivt at en får klarere og mer forutsigbare retningslinjer hvor det blir differensiert geografisk i 100-m beltet. Dette har vært et ankepunkt i tilknytning til den gamle §17.2 i PBL. Samtidig ser en ikke behov for at prinsippene for rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen gjøres gjeldende for Eigersund kommune, det er tilstrekkelig at retningslinjene pkt. 4.1 blir gjort gjeldende.

Forslaget om differensiert strandsonopolitikk må ikke ha tilbakevirkende kraft i forhold til allerede vedtatte planer.

Forslaget til differensiert standssonepolitikk må tilpasses de forskjellige kommunene. Dette må få en snarlig avklaring. Det må være et samarbeid mellom regionale myndigheter og kommunene.

### **Universell utforming:**

Ikke aktuelt.

### **Økonomiske konsekvenser:**

Ingen kjente.

### **Alternative løsninger:**

---- o ----

### **Dokumenter - vedlagt saken:**

Dok.nr            Tittel på vedlegg

**Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter**

<b>Nr</b>		<b>Dok.dato</b>	<b>Avsender/Mottaker</b>	<b>Tittel</b>
2	I	26.11.2008	Det Kongelige Miljøverndepartement	Forslag til endring i lov nr. 71 plan- og bygningsloven(plandelen) av 27.juni 2008
3	I	26.11.2008	Det kgl. kommunal- og regionaldepartement	Rapport fra Ålesundsutvalget. Kontroll og tilsyn er nødvendig
1	I	27.11.2008	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap	Brannvesenets planer i det kommunale plan- og styringssystem
4	I	27.01.2009	Det Kongelige Miljøverndepartement	Overgang til ny plan- og bygningslov
5	I	26.02.2009	Det Kongelige Miljøverndepartement	Alminnelig høring - Forskrift om kart, stedfestet informasjon, kommunalt planregister og arealformål
6	I	18.03.2009	Det kgl. miljøverndepartement	Ny plandel til plan- og bygningsloven - kommunestyrets adgang til å delegere oppgaver og kompetanse
7	I	22.04.2009	Det Kongelige Miljøverndepartement	Høring - Revidert forskrift om konsekvensutredning (KU)
9	I	23.06.2009	Det kongelige kommunal- og regionaldepartement	Høring - forslag til forskrifter til ny plan- og bygningslov (byggesaksdelen)
8	I	29.06.2009	Det kongelige miljøverndepartementet	Høring - forslag til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
10	I	03.07.2009	Det kongelige kommunal- og regionaldepartement	Nye energikrav i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK) - overgangsperiode for gamle krav utgår 31. juli 2009
11	I	14.07.2009	Fylkesmannen i Rogaland	Informasjon om ny plan og bygningslov på Fylkesmannen sin hjemmeside
12	I	17.07.2009	Det kgl. kommunal- og regionaldepartement	Høring - forslag til endringer i krav til energiforsyning i bygninger

**Parter i saken:**