



Arkiv: FA-L14
JournalpostID: 20/23593
Saksbehandlar: Elin Leikanger
Dato: 22.09.2020

Saksframlegg

| Saknr. | Utval | Møtedato |
|--------|----------------------------|------------|
| 20/128 | Utval for areal og eigedom | 28.09.2020 |

Forslag til reviderte statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsone langs sjøen - uttale frå Stad kommune

Bakgrunn for saka:

Regjeringa har lagt ut forslag til reviderte statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen. Dei skal avløyse dei gjeldande retningslinjene frå 2011. Frist for innspel er 1.oktober 2020.

Framlegg til uttale frå Stad kommune byggjer i stor grad på tilsvarande uttale frå Kinn, vedteke i Kinn kommunestyre 15.09.2020.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Stad kommune har følgjande merknader til revidering av statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona:

Generelle merknader

Stad kommune kan ikkje sjå kva endring som er gjort i nye utkast til retningslinjer for sone 3, som vi ligg innanfor. retningslinjene er skrivne om og korta litt ned, men vi kan ikkje sjå innhaldsmessig endring. Dersom det skal vere noko føremål med ei revidering av stransoneretningslinjene må det vere ei reell endring. Stad er ein kystkommune med mykje strandlinje, og det er stor aktivitet ved sjøen. Vi meiner det er viktig å tilrettelegge slik at kommunen blir attraktiv å bu og jobbe i. Det inneber både å tek vare på strandsona og kvalitetane her, men også å legge til rette for ein fornuftig bruk av dei same områda. Kommunen må få større mogelegheit til å vurdere saker på bakgrunn av lokalkunnskap. Det kan vi løyse på to måtar:

1. I planprosessar blir kommunen sin lokalkunnskap og vurderingar tillagt større vekt enn i dag.
2. Kommunen får større mogelegheit til å gje dispensasjonar frå plan. Slik heimel kan avgrensast tiltak i område med utbygging og tiltak frå før, og der kommunen meiner nye tiltak ikkje fører til *meirprivatisering*, heller ikkje gir negative konsekvensar for dei biologiske tilhøva i strandsona.

Vi meiner det er uheldig når det er for stor avstand mellom kommunen si haldning og fylkesmannen si haldning til strandsonepolitikken. I eit ideelt samarbeidsperspektiv burde fylkesmannen i størst

mogleg grad vere ein fagleg støttespelar og rådgjevar.

Stad kommune meiner at kysten og strandsona er best tent med retningslinjer som gir kommunane større sjølvråderett.

Konkrete forslag til endringar

Stad kommune gjer framlegg om at følgjande må innarbeidast i nye rikspolitiske retningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning i sone 3:

I samband med utarbeiding av overordna planar (kommuneplan/delplan og områdeplanar) må kommunen få fridom til å gjere lokalpolitiske vurderingar, der det ikkje ligg føre konkrete nasjonale interesser. Slike lokale vurderingar må vere basert på vurdering av ulike samfunnsinteresser, t.d. utvikling av attraktive arealar for bustad, næring og hytter, opp mot behovet for vern av natur, friluftslivinteresser og allmenhetens interesser.

Kommunen er samd i at utvikling av strandsona skal vere basert på overordna planar. Uansett vil overordna planar, med dagens regelverk for planar, ikkje ta høgde for alle situasjonar som vil oppstå. Retningslinjene må difor opne for aksept av ein viss grad av dispensasjonar, så lenge dei er i samsvar med føremålet med overordna plan, herunder arealstrategiar ikommunen sin samfunnsdel. Heilt konkret kan dette bety:

1. I større grad tillate bruksendring av eksisterande bygg i strandsona.
2. Kommunane får i større grad høve til å gje dispensasjonar i følgjande saker:
 - påbygg eller anneks på/ved eksisterande bygg
 - fastbrygger og/eller flytebrygger i tilknytning til eksisterande bygg
 - andre mindre tiltak der kommunen vurderer tiltaket til å vere i samsvar med overordna plan.

Slike saker er tiltak i områder med utbygging og tiltak frå før, og der kommunen meiner nye tiltak ikkje fører til meirprivatisering, og heller ikkje gir negative konsekvensar for dei biologiske tilhøva i strandsona.

Kommunen meiner og at det må bli lettare å få til bruksendring av eksisterande naust og sjøbuer, då dette i dei aller fleste tilfelle er einaste måten å bevare slike bygg på. Ei meir liberal haldning her vil såleis gjere det lettare å ta vare på bygga og kystkulturen.

Vi forstår at vi må sjå tiltaka i strandsona i ein større samanheng, og at dei må vere tufta på overordna plan. Då må samstundes planane kunne vere fleksible og smidige slik at dei gir rom for ulike plangrep. Innbyggjarar og tiltakshavarar kan oppleve ein streng planpolitikk og ein streng dispensasjonspolitikk som forbod. Det kan hemme den utviklinga vi treng på kysten.

Utval for areal og eigedom 28.09.2020:

Handsaming:

UAE- 20/128 Vedtak:

Stad kommune har følgjande merknader til revidering av statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona:

Generelle merknader

Stad kommune kan ikkje sjå kva endring som er gjort i nye utkast til retningslinjer for sone 3,

som vi ligg innanfor. retningslinjene er skrivne om og korta litt ned, men vi kan ikkje sjå innhaldsmessig endring. Dersom det skal vere noko føremål med ei revidering av stransoneretningslinjene må det vere ei reell endring. Stad er ein kystkommune med mykje strandlinje, og det er stor aktivitet ved sjøen. Vi meiner det er viktig å tilrettelegge slik at kommunen blir attraktiv å bu og jobbe i. Det inneber både å tek vare på strandsona og kvalitetane her, men også å legge til rette for ein fornuftig bruk av dei same områda. Kommunen må få større mogelegheit til å vurdere saker på bakgrunn av lokalkunnskap. Det kan vi løyse på to måtar:

1. I planprosessar blir kommunen sin lokalkunnskap og vurderingar tillagt større vekt enn i dag.
2. Kommunen får større mogelegheit til å gje dispensasjonar frå plan. Slik heimel kan avgrensast tiltak i område med utbygging og tiltak frå før, og der kommunen meiner nye tiltak ikkje fører til *meirprivatisering*, heller ikkje gir negative konsekvensar for dei biologiske tilhøva i strandsona.

Vi meiner det er uheldig når det er for stor avstand mellom kommunen si haldning og fylkesmannen si haldning til strandsonepolitikken. I eit ideelt samarbeidsperspektiv burde fylkesmannen i størst mogleg grad vere ein fagleg støttespelar og rådgjevar.

Stad kommune meiner at kysten og strandsona er best tent med retningslinjer som gir kommunane større sjølvråderett.

Konkrete forslag til endringar

Stad kommune gjer framlegg om at følgjande må innarbeidast i nye rikspolitiske retningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning i sone 3:

I samband med utarbeiding av overordna planar (kommuneplan/delplan og områdeplanar) må kommunen få fridom til å gjere lokalpolitiske vurderingar, der det ikkje ligg føre konkrete nasjonale interesser. Slike lokale vurderingar må vere basert på vurdering av ulike samfunnsinteresser, t.d. utvikling av attraktive arealer for bustad, næring og hytter, opp mot behovet for vern av natur, friluftslivinteresser og allmenhetens interesser.

Kommunen er samd i at utvikling av strandsona skal vere basert på overordna planar. Uansett vil overordna planar, med dagens regelverk for planar, ikkje ta høgd for alle situasjonar som vil oppstå. Retningslinjene må difor opne for aksept av ein viss grad av dispensasjonar, så lenge dei er i samsvar med føremålet med overordna plan, herunder arealstrategiar ikommunen sin samfunnsdel. Heilt konkret kan dette bety:

1. I større grad tillate bruksendring av eksisterande bygg i strandsona.
2. Kommunane får i større grad høve til å gje dispensasjonar i følgjande saker:
 - påbygg eller anneks på/ved eksisterande bygg
 - fastbrygger og/eller flytebrygger i tilknytning til eksisterande bygg
 - andre mindre tiltak der kommunen vurderer tiltaket til å vere i samsvar med overordna plan.

Slike saker er tiltak i områder med utbygging og tiltak frå før, og der kommunen meiner nye tiltak ikkje fører til meirprivatisering, og heller ikkje gir negative konsekvensar for dei

biologiske tilhøva i strandsona.

Kommunen meiner og at det må bli lettare å få til bruksendring av eksisterande naust og sjøbuer, då dette i dei aller fleste tilfelle er einaste måten å bevare slike bygg på. Ei meir liberal haldning her vil såleis gjere det lettare å ta vare på bygga og kystkulturen.

Vi forstår at vi må sjå tiltaka i strandsona i ein større samanheng, og at dei må vere tufta på overordna plan. Då må samstundes planane kunne vere fleksible og smidige slik at dei gir rom for ulike plangrep. Innbyggjarar og tiltakshavarar kan oppleve ein streng planpolitikk og ein streng dispensasjonspolitik som forbod. Det kan hemme den utviklinga vi treng på kysten.

Saksopplysningar:

Link til høyringsdokumenta finn de her:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing---forslag-til-reviderte-statlige-planretningslinjer-for-differensiert-forvaltning-av-strandsonen-langs-sjoen/id2704873/>

Framlegg til retningsliner skal erstatte gjeldande retningsliner frå 2011. Gjeldande retningslinjer finn du her seier følgjande om vårt område:

Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven 27. juni 2008 nr. 71 gjelder generelt. I den nye loven er forbudet og bestemmelsene om dispensasjon i kapittel 19 strammet inn. 100-metersbeltet er av nasjonal interesse, og bygging her i de nevnte kommunene skal bare tillates etter en konkret vurdering ut fra lokale forhold.

I områder uten press vil det være enklere for kommunene å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort. Det vil gi kommunene utenfor pressområdene mulighet til å inkludere 100-metersbeltet langs sjøen i sine helhetlige utviklingsstrategier. Dette innebærer at kommunene kan vedta planer som innebærer utbygging til ulike formål også i 100-metersbeltet.

Kommuneplanen skal legges til grunn for eventuell utarbeiding av reguleringsplan (områderegulering eller detaljregulering). Byggegrense skal angis i planene, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd. Eldre planer som gir mulighet for utbygging i strid med retningslinjene, bør revideres eller oppheves.

Ved større byggetiltak skal det kreves reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 12-1. Kravet om at det skal foreligge reguleringsplan før det kan gis tillatelse til gjennomføring av større bygge- og anleggsarbeider er videreført fra plan- og bygningsloven av 1985. Ved utbyggingstiltak som ikke er særlig omfattende bør arealutnytingen styres gjennom bestemmelser til kommuneplan. For mindre tiltak kan det gis dispensasjon etter en konkret vurdering, på bakgrunn av kapittel 19.

I 100-metersbeltet langs sjøen skal følgende retningslinjer legges til grunn:

- *Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, slik at utbyggingen skjer mest mulig konsentrert. Utbygging i urørte områder med spesielle friluftsjnteresser, natur- og landskapskvaliteter eller kulturminneinteresser skal unngås. Det gjelder for eksempel utbygging i kyst- og fjordlandskaper med spesielle kvaliteter.*
- *Spørsmålet om bygging skal vurderes i forhold til andre allmenne interesser. Det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljøer og landskap. Forholdet til andre interesser, som for eksempel landbruk, fiske, oppdrett og reindrift må også vurderes. Der det tillates bygging, bør hensynet til andre interesser ivaretas best mulig.*
- *Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen. Tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig.*
- *I områder hvor alt tilgjengelig utbyggingsareal ligger innenfor 100-metersbeltet, og alternativ plassering av tiltak dermed ikke er mulig, vil kommunen ha videre adgang til å tillate tiltak for å ivareta hensynet til en fornuftig samfunnsutvikling. Ved vurdering av om tiltak skal tillates skal det legges vekt på om hensynet til tilgjengelighet for allmennheten kan ivaretas ved at det eksempelvis avsettes areal til kyststi, friluftsområde eller liknende.*
- *Behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser, for eksempel satsing på reiseliv og turisme, skal tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran.*
- *Vurderingen vil være avhengig av hva slags type tiltak det gjelder. Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsanlegg.*
- *Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran, og mulighetene for felles brygger og naust bør også vurderes.*

Retningslinjene gjelder også for by- og tettstedsområder. I disse områdene skal behovet for fortetting og byutvikling tillegges vekt. Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør som et utgangspunkt prioriteres foran arealer til fritidsboliger.

Nytt framlegg lyder slik:

10.1. Byggeforbud

Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen i pbl. § 1-8 gjelder. Bygging skal bare tillates etter en konkret vurdering ut fra lokale forhold. I områder uten press vil det være enklere for kommunene å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort.

10.2. Kommuneplan og reguleringsplan

Det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljøer og landskap.

Det gjelder for eksempel utbygging i kyst- og fjordlandskap med spesielle kvaliteter. Forholdet til andre interesser, som for eksempel landbruk, fiske, akvakultur og reindrift må også vurderes. Der det tillates bygging, bør hensynet til andre interesser ivaretas best mulig. Kommunene bør innføre bestemmelser i kommuneplanen for størrelse og standard for fritidsboliger i strandsonen.

I områder hvor alt tilgjengelig utbyggingsareal ligger innenfor 100-metersbeltet, og alternativ plassering av tiltak dermed ikke er mulig, vil kommunen ha videre adgang til å vurdere ny utbygging i strandsonen. Vurderingen vil være avhengig av hva slags type tiltak det gjelder og hvilke andre interesser som gjør seg gjeldende i områder.

Behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser, for eksempel satsing på reiseliv og turisme, skal tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. I byer og tettsteder skal behovet for fortetting og byutvikling tillegges vekt. Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør som et utgangspunkt prioriteres foran arealer til fritidsboliger.

Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsbygg. Slik tiltak bør samles og lokaliseres i tilknytning til annen bebyggelse. Felles brygger og naust bør prioriteres. I planleggingen skal det legges vekt på om hensynet til tilgjengelighet for allmennheten kan ivaretas ved at det eksempelvis avsettes areal til kyststi, friluftsområde eller liknende.

10.3. Plassering av ny bebyggelse

Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, og med vekt på fellesløsninger for veger og annen teknisk infrastruktur.

Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen. Tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig.

Vurdering:

For kystkommunen Stad er dette ei viktig sak. Vi har ei lang strandline, og 100-meters beltet langs sjøen utgjør såleis ein stor del av kommunen sitt areal. Areala er også dei mest attraktive til næringsverksemd så vel som til bustader, fritidsbustader og allmenn bruk.

Det er vesentleg å streke under at denne uttalen ikkje legg opp til ein «frislepp» når det gjeld dispensasjonar. Det vesentlege er at kommunen sin sjølvråderett vert styrka

Økonomiske konsekvensar:

Ikkje aktuelt