

Hei,

her kommer svar fra meg.

Byggegrenser mot sjø

Byggegrense mot sjø hjemles i utgangspunktet i pbl § 11-9 nr. 5, for alle formål. Forutsetningen må være at det ellers ville være tillatt å bygge noe, dvs. er i *samsvar med formålet* (nødvendig driftsbygning i landbruket f.eks), eller er i et området hvor det er åpnet for spredt eksempelvis boligbebyggelse. En fritidsbolig krever disp både fra formålet *og byggegrensen*. Sistnevnte har vært vurdert ut fra å holde en mindre sone enn 100 meter fri for tiltak som ellers er i samsvar med formålet, og ikke byggetiltak generelt, da det ikke er åpnet for dette. Unntak her ved søknad på de forhåndsklarerte spredt-tomtene.

For en del tiltak som var omfattet av unntaket i den gamle § 17-2 er det er listet opp en del i § 11-11 nr. 4. Det må i så fall komme fram hvilke av dem som er tillatt i 100-metersbeltet. Ellers gjelder byggegrense på 100 meter, ev mindre hvis det er bestemt. Et (nødvendig) sauefjøs 50 m fra sjø kan tillates gjennom bestemmelser til §11-11 nr. 4. Selv om byggegrensen ellers ligger på eksempelvis 75m eller 100m.

(Eksisterende) spredt bebyggelse i LNFR

Det å innføre spredt bebyggelse kun gjennom bestemmelsene er det ikke adgang til, slik det er gjort i planforslaget. Det må angis på plankartet hvor bestemmelsene skal gjelde jf. pbl §11-7 annet ledd nr. 5 b. Dersom det ikke er hensiktsmessig å angi lokalisering på plankartet, kan temakart benyttes eller så kan gårdsnummer og bruksnummer listes opp over de tomtene som kan bebygges, i tillegg må det fremgå hvilket formål bebyggelsen skal ha og hvilke type, samt antall bygninger det åpnes for. Etter forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften) § 6 er kommuneplanens arealdel blant planer og tiltak som skal konsekvensutredes. Arealformålet LNFR-spredt er et utbyggingsformål som også skal konsekvensutredes. Kart og planforskriften 9, 5. ledd krever tilstrekkelig nøyaktig stedfestet formål med planen. Slik bestemmelsen er utformet, er det ikke mulig å vurdere den samlede virkning og konsekvens bestemmelsen har på eventuelle miljøinteresser knyttet til landskap, friluftsliv og naturmangfold.

Da den nye pbl kom, hadde vi (gamle NT) en forståelse av at en mer åpen spredtbestemmelse var gangbar, ved at lokaliseringskravet var oppfylt ved at det var eksisterende bebygde eiendommer, og at dette også ga omfanget. Dette har vist seg å ikke være i samsvar med KMDs oppfatning. Dette fyller ikke kravet i § 11-11 nr 2 til omfang og lokalisering. Det betyr dessuten at det finnes bestemmelser til KPL som vi i dag mener ikke holder rettslig.

Det er ikke motstrid mellom dette og sitatet fra SAK10, forutsetningen for unntaket er at det *er tillatt*, dvs. holder rettslig mht omfang og lokalisering i KPL.

Bruk og vern av sjø og vassdrag

BV-1 og BV-2

Når «sekken» brukes, dvs alt er tillatt, så er alt tillatt. Også akvakultur. A kan ikke avslås her, men vi har fått gehør fra KMD for følgende styringsmulighet der A er med:

«Innenfor FFNA-områdene kan det etableres akvakulturanlegg så fremt avstand til viktige regionale og nasjonale naturverdier, vist i kartbasen Naturbase.no, er minimum 500 meter målt fra nærmeste merd.»

Denne forutsetter som nevnt at A er omfattet. A er med alle steder hvor hele sekken brukes, eller det er tatt med A sammen med andre formål. En kan avgrense A, ved å spesifisere artsgrupper, se veileder T-1491 til KPL, fra KMD, side 95.

NFFF-1.

A er bare tillatt der A er med. Det er den ikke i NFFF-1. For å tillate A fra 20 m og nedover, til fortøyninger f.eks, mener jeg en må bruke mulighetene til å legge formål «lagvis» i vannsøylen. Dvs. ta med A fra 20m og nedover.

NFFF-2.

A er bare tillatt der A er med.

Høyspent/kraftlinjer - som forutsettes omfattet av pbl

Dette bør vises på kartet med hensynssoneangivelse, ut fra hovedprinsippet om at KPL i nødvendig utstrekning skal vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Dette følger av § 11-8, 1. ledd, og er etter mitt syn avgjørende for om det kan gis bestemmelser til sonen eller ikke. Bestemmelser hjemles i § 11-8, 2. ledd a (og også i §11-9). Når det gjelder rammene for hva det kan gis bestemmelser for, viser vi til veileder om Kommuneplanens arealdel, T-1491, side 99, 100, 101 og 104. Her heter det på side 104 at det ikke kan gis bestemmelser som angir maksimal styrke/spenning på kraftledning. Dette styres av konsesjonsloven. Ut fra dette mener vi at kommunen må legge inn hensynssoner og gå gjennom bestemmelsene på nytt, og gi bestemmelser som ligger innenfor rammene til pbl.

Båndlegging etter naturmangfoldloven

Ja, her er det hensynssone H720 som skal benyttes for områder som er båndlagt etter lov om naturmangfold. Vernebestemmelsene er førende for arealbruken i disse områdene.

SOSI/Kartteknisk

Her henviser jeg til veiledning hos Statens kartverk

Annet

Jeg kan ikke se at dette er forenlig med plan- og bygningsloven.

Håper dette er til hjelp.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Torsdatter Grønvold

seniorrådgiver

Fylkesmannen i Trøndelag

Telefon: 74 16 80 24

E-post: fmtlrgr@fylkesmannen.no

Web: www.fylkesmannen.no/tl

Fra: Vingen Kjell <Kjell.Vingen@afjord.kommune.no>

Sendt: mandag 1. april 2019 16:10

Til: Grønvold, Ragnhild Torsdatter <fmtlrgr@fylkesmannen.no>

Kopi: Aarskog, Thomas <fmtltaa@fylkesmannen.no>; Haugen, John <fmtljha@fylkesmannen.no>; Hårstad Trude Iversen <Trude.Iversen.Harstad@afjord.kommune.no>

Emne: Kommuneplanens arealdel - juridiske avklaringer

Hei!

Jeg viser til telefonsamtale med Ragnhild Torsdatter Grønvold i dag og til tidligere kontakt med Thomas Aarskog og John Haugen, senest i planforum den 27.03.2019. Et av målene med revideringen av planen er å redusere mengden dispensasjonssaker for tiltak som må anses for å være kurante. Nedenfor følger en oppstilling av de bestemmelsene i forslag til kommuneplanens arealdel som vi ønsker en juridisk vurdering av:

- [2.4 Byggegrenser, 3. ledd](#)

I strandsonen er det fastsatt byggegrense mot sjø. Denne fremkommer av plankartet. Mellom byggegrensen og sjøen gjelder bygge- og delingsforbudet i henhold til plan og bygningslovens § 1-8, tredje ledd.

Hensikten med bestemmelsen (og inntegningen av byggegrense i plankartet) er å gi en nærmere avklaring av hvor tiltak kan tillates i strandsonen. Dette vil være en juridisk linje hvor tiltak innenfor byggegrensen vil være tillatt og avklart med tanke på strandlinjen. Dette vil også gjelde for LNFR-områder. Tiltak i strid med arealformålet må naturligvis gjennom en dispensasjonsvurdering hva arealformålet angår.

- [4.2 Eksisterende bebyggelse i LNFR-område](#)

Mindre byggearbeid som påbygg og tilbygg til eksisterende bygninger, som ikke er i samsvar med arealformålet, samt nye garasjer

og uthus på bebygd eiendom, kan tillates etter ordinær søknad innenfor disse rammene:

- Tilbygg/påbygg med inntil 50 m² bruksareal.*
- Nye garasjer og uthus inntil 50 m² bebygd areal og mønehøyde inntil 5 meter.*
- Grad av utnytting overstiger ikke 20 %.*

En bestemmelse som tillater mindre tiltak som ikke er i samsvar med arealformålet. Rammene for tiltak er begrenset gjennom maksimumsareal og maksimumshøyde. Lokalisering er begrenset til bebygd eiendom. Det bemerkes at det fins svært mange kommuneplaner i landet som har tilsvarende bestemmelse. Det vises også til veileder til SAK10 § 4-1 (<https://dibk.no/byggeregler/sak/2/4/4-1/>) – veiledning til 1. ledd:

Kommuneplanens arealdel kan ha bestemmelser som for eksempel tillater garasjer og tilbygg i LNFR-områder på bebygde eiendommer selv om de ikke er landbrukseiendommer.

- 5.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

BV-1: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone uten begrensning i hvilke av de aktuelle formålene som kan tillates. I disse områdene kan akvakulturanlegg plasseres så fremt en konkret vurdering i henhold til lovverk og andre interesser og hensyn ikke tilsier noe annet.

BV-2: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone uten begrensning i hvilke av de aktuelle formålene som kan tillates. I disse områdene kan akvakulturanlegg, med unntak av anlegg for anadrom laksefisk, plasseres så fremt en konkret vurdering i henhold til lovverk og andre interesser og hensyn ikke tilsier noe annet.

NFFF-1: Flerbruksområde; naturområde, friluftsområde, fiske og ferdsel. I disse områdene kan fortøyninger til akvakulturanlegg fra 20 meters dybde og dypere tillates så fremt en konkret vurdering i henhold til lovverk og andre interesser og hensyn ikke tilsier noe annet. Andre tiltak i områdene skal undergis en streng vurdering.

NFFF-2: Flerbruksområde; naturområde, friluftsområde, fiske og ferdsel. Akvakulturanlegg tillates ikke i disse områdene. Tiltak i områdene skal undergis en streng vurdering.

BV-1 og BV-2 er begge SOSI-kode 6001. I BV-2 tillates ikke akvakultur med laksefisk. Er det greit, eller må SOSI-kode 6800 benyttes?

I NFFF-1 tillates ikke akvakultur med unntak av fortøyninger som ligger dypere enn 20 meter. Er det greit, eller må oppstillingen av arealformål inneholde A?

- 7.3 Høyspent

Det er ikke tillatt å føre opp høyspent kraftlinje i luftkabel som utsetter bygg eller anlegg, beregnet for opphold, for magnetfelt på mer enn 0,4 mikrottesla (μT).

Dersom linjene kommer nærmere kreves jordkabel. Strømførende jordkabel med en spenning på 22 kV eller mer, skal minimum plasseres 6,0 meter fra tiltak der folk skal oppholde seg. Dette gjelder særlig areal avsatt til lek og annet uteopphold.

Det er ikke tillatt å føre opp bygg eller anlegg, beregnet for opphold, nærmere eksisterende kraftlinjer enn at de utsettes for maksimalt 0,4 μT.

Det er ikke tillatt å etablere andre tiltak beregnet for opphold av mennesker i område med strålingsrisiko.

Hensynssoner framgår ikke av plankart. Konkrete minsteavstander for tiltak, i henhold til grenseverdien på 0,4 µT, må avklares med netteier.

Bestemmelsene om høyspent er ikke tegnet inn som hensynssoner i kartet. Årsaken til det er at linjeeier må kontaktes for å få detaljerte opplysninger om magnetfelt. Det vil etter vår oppfatning være mer korrekt ikke å tegne inn hensynssone da en inntegnet hensynssone gjerne oppfattes som bastant. Redaksjonelt kan eventuelt punktet flyttes til fellesbestemmelser.

9.1 Båndlegging etter naturmangfoldloven (H_720)

Områdene er fredet i henhold til naturmangfoldloven.

I tillegg til naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven forvaltes områdene etter verneforskrift for det enkelte område.

Vi har fått signaler på at vi må bruke hensynssone i 500-serien. Her er vår oppfatning at det er riktig og bruke 720, jamfør plan- og bygningsloven § 11-8, tredje ledd, bokstav d.

Annet:

Vi har en pågående reguleringsplanprosess, detaljregulering for Even-Mariaplassen. Denne har vært på høring og det er gitt noen vilkår for egengodkjenning av denne. Et av temaene er byggegrense mot strandlinjen. Byggegrense er lagt inn i kommuneplanen i henhold til ønsket bebyggelse i planforslaget for reguleringsplanen. Derimot er det ikke endret arealformål i forslaget til kommuneplanen. Her har det kanskje skjedd en glipp fra vår side. Arealformålet skulle muligens med fordel vært vurdert i kommuneplanarbeidet. Siden arbeidet med detaljreguleringen har kommet så langt som den har tenkte vi ikke på det, annet enn en avklaring av byggegrensen mot sjø.

Vi skjønner at vi i sluttbehandlingen ikke kan endre arealformålet her uten at det foretas en ny høring av planen. Ny høring ønsker vi å unngå. Det vi da lurer på er om vi i sluttbehandlingen kan tillate oss å legge inne en hensynssone med kode 740, båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven? Tanken er da at vi kan få avklart byggegrense gjennom vedtak av kommuneplanen og at reguleringsplanen deretter kan behandles i egen prosess.

Om noe er uklart i spørsmålsstillingen ovenfor er det fint om dere tar kontakt.

Med vennlig hilsen

Kjell Vingen

arealplanlegger

Tlf. 72 53 23 27

Skjermbilde

E-post fra og til Åfjord kommune er offentlig. Bevaringspliktig e-post arkiveres og blir synlig på postlisten.