

Bamble kommune

E-post: postmottak@bamble.kommune.no

Sendes kun per e-post.

Deres ref.:

Ansvarlig advokat:
Anders Anundsen

OSLO 29. april 2022

MERKNADER TIL RULLERING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Vi viser til at Bamble kommunes arealplan skal rulleres, og innmelder merknader til denne på vegne av Vidar Lager, Vidar Rasmussen, Kåre Hansen og Thor Næss.

Våre merknader vil konsentrere seg om kommunens forslag til endringer knyttet til forvaltningen av strandsonen og nærliggende areal. Strandsonen inneholder betydelige verdier for kommunens innbyggere, og det er viktig at regelverket håndheves på en måte som sikrer forsvarlig forvaltning og likebehandling.

Kommunen foreslår ulike regimer for håndtering av byggeforbudet i strandsonen, dels ved fjerning av forbudet, dels ved at forbudet oppheves ved byggegrense som omkranser områder og bygninger på en måte som fremstår noe vilkårlig, og dels ved at byggeforbudet opprettholdes ved at det ikke fastsettes byggegrense.

Det bør være en grunnleggende forutsetning for arealplanarbeidet at det ikke legges til rette for at ulovlig oppførte tiltak, gjøres lovlige ved en tilpasning av byggegrensen som går ut over de viktige verdiene byggeforbudet er ment å ivareta.

Generelt vil det være langt enklere å håndheve en byggegrense som er generell knyttet til bestemte områder, enn en byggegrense som «sniker seg rundt» hjørnene på eksisterende bygg på en noe tilfeldig måte. Vi kommer nærmere inn på dette under.

1. Særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl § 1-8 første ledd.

Det er et særskilt krav at det ved planarbeid tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl § 1-8 første ledd.

Kommunen har i enkelte områder ført byggegrensen så godt som ned til vannkanten, og dels langt ut i vannet. Enkelte steder gjøres det fordi det skal åpnes for bryggeanlegg, andre steder er det vanskelig å finne annet grunnlag enn å «dekke over»

ulovlige tiltak, slik at disse blir lovlige ved å slippe dispensasjonskravet.

Når kommunen ønsker å åpne for bygging uten dispensasjon i sjøkanten, må det underlegges en særlig vurdering av de hensynene som skal ivaretas i strandområdet. Jo nærmere sjøen tiltaket ligger, dess viktigere er det at det er foretatt en grundig utredning av konsekvensene planen vil ha for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det gjelder også for de tilfeller hvor det er oppført bygg uten gyldig tillatelse.

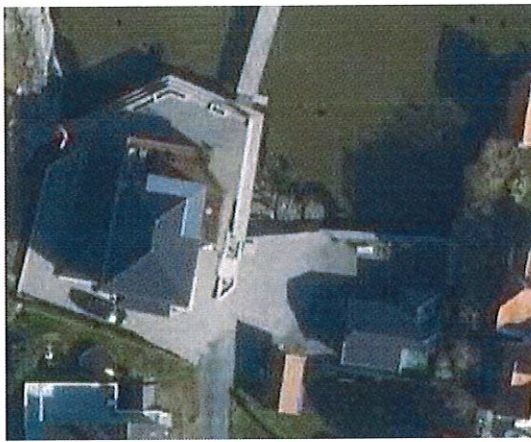
Vi kan ikke se at kommunen har gjennomført en slik analyse, som tilfredsstillende kravene, hverken generelt eller spesielt. Det fremstår som om plasseringen av byggegrensen er skjedd uten at det er foretatt en grundig analyse av de konkrete konsekvensene for hvert område. Se også omtale under punkt 4.

2. Plassering av byggegrense som «omkranser oppførte bygg»

Dersom byggegrense skal fastsettes ved at det lages «omkransninger» av eksisterende bygg, må disse forholde seg til siste lovlige situasjon, og ikke ta hensyn til bygg oppført uten gyldig tillatelse. Innsenderne viser til et eksempel i deres eget nabolag Stathelleveien 279B.

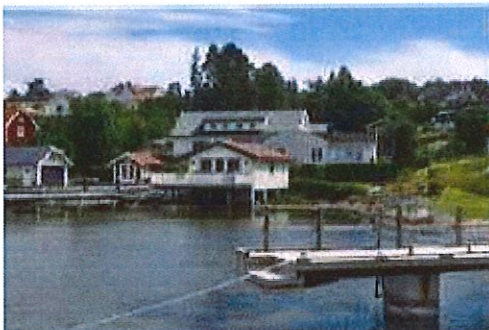
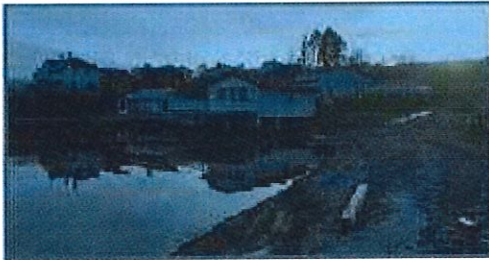
Under er bilder fra eiendommen som viser en dramatisk nedbygging av strandsonen. Første bilde er fra siste lovlige situasjon i 2011. Bildene viser overgangen til situasjonen i 2020, etter at strandsonen her er fullstendig nedbygget av store utfyllinger, murer på om lag 3 meters høyde i sjøen, brygger og et ulovlig oppført bolighus.





Før

Etter



Kommunen bør tilstrebe en forvaltning av strandsonen som ikke tilrettelegger for tiltakshavere som oppfører ulovlige tiltak, gjennom arealplanbehandlingen blir tilgodesett i strid med det regelverket som gjaldt da ulovlighetene ble utført.

For den aktuelle eiendommen i Stathelleveien 279B bør i tilfellet byggegrensen tilpasses det huset som var lovlig bygget (opprinnelig som sjøbod, senere omdisponert til bolig).

3. En eventuell byggegrense bør fastsettes helhetlig i kommuneplanen

Det følger av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen punkt 6.5 første ledd, første og andre setning følgende:

«Byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder til annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. En eventuell byggegrense bør fastsettes helhetlig i kommuneplanen.»

Formålet er at det skal være enkelt å forholde seg til regelverket, og sikre likebehandling mellom ulike eiendommer og rettighetshavere.

Av Kystsoneplanen for Vestfold, som en del Telemark-kommuner synes å benytte som veiledning i sitt planarbeid, fremgår følgende om hvordan byggegrense skal fastsettes i kommuneplanen:

Sone III. Fra byggegrense til 100 meters grensen

Fastsetting av byggegrense i kommuneplanen

- 4.1 Dersom kommunen ønsker å fravike lovens krav om byggeforbud i 100-metersbeltet, må ny byggegrense fastsettes i plan.
- 4.2 Byggegrensen kan i byggeområder for bolig og fritidsbebyggelse settes inntil 5 meter nærmere sjø enn vegglinn på hovedbygning, dog ikke nærmere enn 15 m. Dersom bebyggelsen ligger i et eksponert område med svaberg eller andre åpne arealer og hvor utvikling av eiendommen vil få negativ innvirkning på landskapsbildet og andre allmenne interesser, skal byggegrensen trekkes i bakkant av bebyggelsen. For ny bebyggelse jfr. 4.6.
- 4.3 Ved fastsetting av byggegrensen i kommuneplanen, evt. reguleringsplan, skal prinsipper og føringer i retningslinjene og veileder til regional plan legges til grunn.

Dette er ikke bindende for Bamble kommune, men tjener som et eksempel på hvordan en byggegrense kan fastsettes på en måte som gir likebehandling i hele den delen av kommunen som det fastsettes byggegrense for, i samsvar med de statlige

planretningslinjene. Dersom en i tillegg tar med det selvsagte i at det er sist godkjente situasjon som skal legges til grunn, slipper kommunen å komme i en situasjon hvor de belønner de som har oppført ulovlige tiltak.

Slik byggegrensen er foreslått i forslaget til kommuneplan, fremstår den som vilkårlig plassert.

4. Kommunen skal ved fastsetting av byggegrense gjennomføre en kartlegging av de konkrete strandsoneverdiene

Av Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen punkt 6.5 første ledd fremgår følgende:

«Ved fastsetting av annen byggegrense skal det gjennomføres en kartlegging av de konkrete strandsoneverdiene. Virkningene av utbygging for naturmangfold, friluftsliv, landskap, kulturmiljø og andre allmenne interesser skal vurderes grundig. Disse verdiene skal synliggjøres i planen.»

Dette innebærer at det ikke er tilstrekkelig at kommunen foreslår en byggegrense i kommuneplanen. Konsekvensene for å gå bort fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 skal skje på grunnlag av en konkret vurdering av strandsoneverdiene der det settes byggegrense. Dette kan altså ikke skje som en generell eller summarisk vurdering, men en konkret vurdering for de enkelte områder som berøres av at byggeforbudet oppheves.

Virkningene av utbygging for naturmangfold, friluftsliv, landskap, kulturmiljø og andre allmenne interesser SKAL vurderes grundig.

Vi kan ikke se at Bamble kommunes vurderingen knyttet til innføringen av byggegrense, er i samsvar med de kravene som er lagt til grunn for de statlige planretningslinjene.

5. Privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås.

Det fremgår av Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen punkt 8.2 siste ledd, siste setning følgende:

«Privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås.»

Av samme retningslinjer punkt 8.6 fremgår at:

«Terrenginngrep skal ikke tillates på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Utbygging av veger, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det ved all utbygging

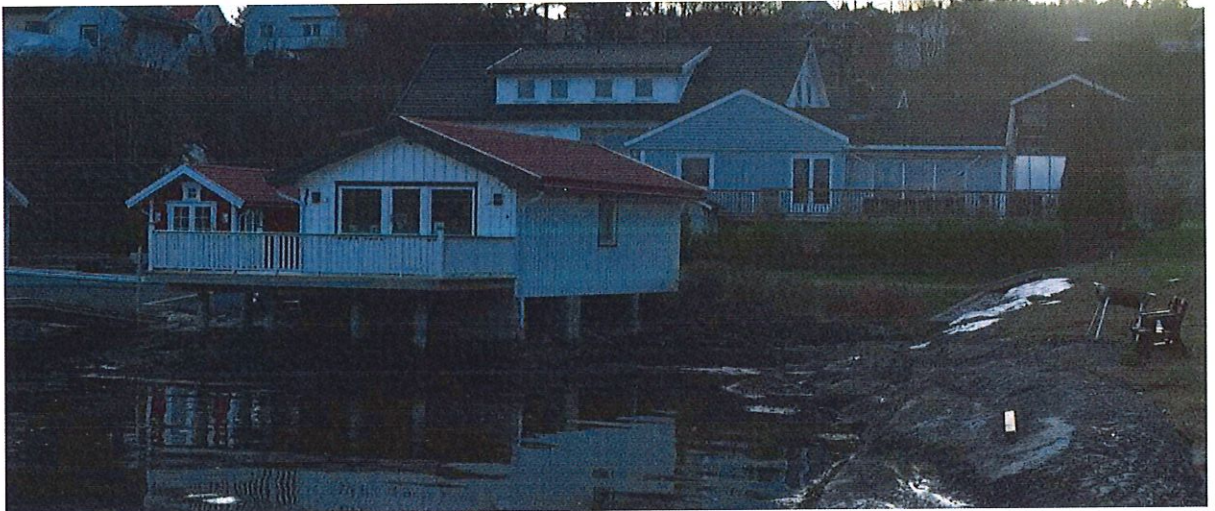
innenfor 100-metersbeltet legges vekt på løsninger som bedrer eksisterende landskapssituasjon og allmenn tilgang til sjøen.»

Ved fastsettelse av byggegrense må kommunen ta hensyn til at allmennhetens interesser skal ivaretas på en slik måte at det ikke går på bekostning av strandarealene. Dersom kommunen tillater byggegrense nærmere sjøen enn 15 meter, vil konsekvensen være gjentetting av strandarealer.

Byggegrense plassert som i rådmannens forslag, kan åpne for lovlig gjennfylling av strand og bygging av en ca. 3 meter høy mur som avslutning mot sjøkant, uten at det er krav om å søke dispensasjon.

Som eksempel kan det vises til utbyggingen av Stathelleveien 279B hvor strandarealer nær opp til offentlig badeplass og friluftsområde er brutalt tettet igjen med store steinblokker.

Før:



Etter:



For denne eiendommen, som er bygget uten gyldig tillatelse, er byggegrensen i forslag til kommuneplan fastsatt ute i sjøen. Som vist på bildene over er det en vesentlig privatisering av strandområdet.

Dersom kommunens forslag til kommuneplan blir vedtatt, vil ethvert tiltak på denne eiendommen kunne etableres i sjøkant uten krav dispensasjonbehandling, jf utdrag under:



6. Ny bebyggelse skal trekkes så langt unna sjøen som mulig

Det fremgår av Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen punkt 8.3 annet ledd følgende:

«Ny bebyggelse skal trekkes så langt unna sjøen som mulig. Det bør vurderes om bebyggelsen kan plasseres utenfor strandsonen.»

Dette er av betydning for eksempel for byggegrensen som omkranser Stathelleveien 279B, fordi bygget som der står er bygget uten gyldig tillatelse. Kommunen bør som nevnt over, sette byggegrense uten å ta hensyn til det ulovlig oppført bygget, og forholde seg til siste lovlige situasjon.

Det er i strid med statlige planretningslinjer å sette byggegrensen ute i sjøen, fordi det vil åpne for at nye tiltak kan plasseres helt i sjøkanten.

7. Utvidelse av eksisterende bebyggelse skal skje i retning bort fra sjøen

Det fremgår av Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen punkt 8.4 følgende:

«Hensynet til allment friluftsliv og tilgjengelighet til strandsonen skal vektlegges sterkt. Utvidelser skal så langt som mulig skje i retning bort fra sjøen.»

Med utgangspunkt i siste lovlige situasjon, skal eventuell utbygging skje bakover for det/de bygg som da var oppført. Dette må danne grunnlaget for byggegrensen også i området Ekstrand, dersom det i det hele tatt kan tillates byggegrense så nær sjøen.

Utbyggingen i Stathelleveien 279B har medført igjenfylling av strandområde til allmenn bruk, jf. punkt 5. Kommunale planer skal bidra til å sikre allmennhetens interesser. Planforslaget fra Bamble kommune vil for enkelte eiendommer bidra til det motsatte, og tilrettelegge for omfattende tiltak i sjøkant.

8. Byggegrense ned i sjø

Bamble kommune har vært tydelige på at det er et mål å redusere utbyggingspresset ned mot sjø i kommunen. Likevel velger kommunen å foreslå individuelle byggegrenser som dels vil tillate bygging helt ned til og dels ut i sjø. Dette vil føre til potensial for vesentlig fortetting langs kystlinjen for de eiendommene som gis dette privilegiet på bekostning av allmennheten. En slik byggegrense er som utgangspunkt i strid med statlige og regionale planretningslinjer.

Ved å legge byggegrense ned til sjø, og ut i sjø der hvor det ikke er lagt opp til bygging av brygger, fjernes hele hensikten med å ta særlige hensyn til strandlinjen. Formålet med byggegrense er å legge praktisk til rette for utvikling der dette er ønsket. Det er ikke ønsket med utbygging og fortetting ned mot sjøkanten.

Da Bamble kommune møtte i regionalt planforum fremkom det at kommunen ønsker å redusere antall dispensasjonssaker til behandling, men at kommunen frykter at det å innføre byggegrense i arealdelen vil føre til mer igjenbygging av strandsonen.

Dersom dette er et standpunkt kommunen fortsatt står ved, er løsningen å ikke innføre en byggegrense. Alternativt å innføre en lik byggegrense lignende den som fremkommer av de regionale retningslinjene i gamle Vestfold fylke, jf omtale i punkt 3.

Områdene mellom sjø og byggegrense trenger et særlig vern, selv om det allerede er oppført bygg nede i sjøkanten.

9. Konklusjon og forslag

I forslaget til kommuneplan for Bamble kommune er byggegrensen for enkelte boligtomter satt ut i sjø, mens nærliggende boliger får grensen trukket ved veggliv. Byggegrensen i rådmannens forslag, åpner for at igjenfylling av en strand og bygging av 3 en meter høy mur som avslutning mot sjøkant kan tillates et sted, mens det hos naboene må søkes dispensasjon for plassering av et drivhus eller en bod.

Det er ingen prinsipiell forankring av forslaget til byggegrense, hvilket medfører stor forskjellsbehandling mellom ulike eiendommer med relativt lik plassering.

Det sterkeste vernet av strandsonen vil være å ikke innføre byggegrense.

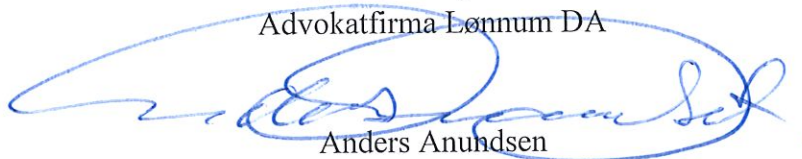
Dersom kommunen likevel er opptatt av at det skal innføres byggegrense, bør denne baseres på klare prinsipper, som gir en lik praktisering av byggeforbudet.

I så fall er det nærliggende at Bamble kommune foreslår innført en generell byggegrense i de områdene slik byggegrense er tjenlig fordi det ligger eksisterende bebyggelse der, på eksempelvis 30 meter fra sjø. Det sikrer likebehandling og sterk beskyttelse av den mest nærliggende delen av strandlinjen mot sjø.

Et alternativ til en slik byggegrense er modellen som gjelder som regionale planretningslinjer for kommuner i gamle Vestfold fylke, jf. retningslinjene punkt 4.1-4.3, omtalt nærmere i dette brevets punkt 3.

Uavhengig av hvilken modell som velges må det forutsettes at kommunen ikke bruker planverktøyet for å belønne ulovlig oppførte tiltak. Byggegrensens utgangspunkt bør derfor forholde seg til siste lovlige situasjon.

Med vennlig hilsen
Advokatfirma Lønnum DA



Anders Anundsen
Advokat

Bilag

EKSEMPLER PÅ IMPLEMENTERING AV AKTUELLE ENDRINGER

«Byggegrense mot sjø tas ut av kommuneplanen, slik at byggeforbudet i strandsonen gjelder, jf. pbl. § 1-8.»

«Det innføres byggegrense mot sjø i de områder som er foreslått i planforslaget, med den endring at byggegrensen settes til 30 meter fra sjø.»

«Det innføres byggegrense mot sjø i Bamble kommune slik at byggegrensen settes til 30 meter fra sjø.»

«Det fastsettes byggegrense mot sjø i de områdene som er foreslått i planforslaget, med den endring at byggegrensen settes fem meter nærmere sjø enn veggiv på hovedbygning, dog ikke nærmere enn 15 meter fra sjøkant.»

«Det fastsettes byggegrense mot sjø i de områdene som er foreslått i planforslaget, med den endring at byggegrensen settes fem meter nærmere sjø enn veggiv på hovedbygning, dog ikke nærmere enn 15 meter fra sjøkant. Dersom bebyggelsen ligger i et eksponert område med svaberg eller andre åpne arealer og hvor utvikling av eiendommen vil få negativ innvirkning på landskapsbildet og andre allmenne interesser, skal byggegrensen trekkes i bakkant av bebyggelsen.»