

BOKN KOMMUNE

Sakspapir

Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saksnr
Formannskapet	09.01.2018	004/18

Saksansv. Kåre Bua	Arkiv K1 - 031	Arkivsaknr 16/193
---------------------------	-----------------------	--------------------------

Endring av kommuneplanen sin arealdel -framlegg til justering av føresegner og arealplankart

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i § 11-14 i plan- og bygningslova vedtar Bokn kommune å leggje framlegg til justert plankart for arealdelen av kommuneplanen dagsett 13.12.2017 og framlegg til justerte føresegner dagsett 13.12.2017 ut til offentlegg ettersyn i minst 6 veker.

Formannskapet 09.01.2018:

Behandling:

FS- 004/18 Vedtak:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøysta vedtatt med fylgjande tillegg: Sanitærrom i naust er falt ut og skal inn i dokumentet før utsending.

Kva saka gjeld:

Framlegg til mindre endringar av føresegnene til kommuneplanen sin arealdel, og ajourføring av plankartet.

Bakgrunn for saka:

I samband med godkjenning av planstrategi for Bokn kommune 2016 – 2019, gjorde kommunestyret har i sak 068/16 vedtak om at einskilde deler av kommuneplanen sin arealdel skal endrast.

Pkt. 2,3 og 4 i vedtaket som omhandlar endringar i kommuneplanen, lyder:

2. Vidare arbeid med kommuneplanen i perioden 2016 – 2019

Det blir ikkje gjennomført hovudrevisjon av gjeldande kommuneplan 2012-2024 i inneverande valperiode 2016-2020. Ein skal likevel gjera endringar i planen, som er naudsynte for at strategiane i dette dokumentet kan bli rettskraftige. Dette gjeld mellom anna geografisk avgrensing av ulike plankrav i sentrumsområda. Det skal arbeidast ut nye retningslinjer for bygging av brygger og naust

som er i samsvar med tankane i planstrategien. Økonomiplan og bustadbyggeprogram skal reviderast årleg.

3. Reguleringsplanlegging i perioden 2016 – 2019

Ein skal gå vidare med områdereguleringsplan for området mellom E39 og sjøen sør for Knarholmen så snart det let seg gjera.

Det skal utarbeidast detaljreguleringsplan for kollektivterminal ved E39 med venterom, servicetilbod og parkeringsplassar ved E39 på Vestre Bokn.

Kommunen vil prioritera planar for å utvida Føresvik sentrum på Holmen og på fylling i sjøs aust og nord for Holmen. For å fremma dette prosjektet vil ein ta bustadområda B9, B10 og B13 vest for Føresvik ut av kommuneplanen. På grunn av knapp tid må saksgangen truleg bli at reguleringsplanen for sentrum - Holmen må handsamast fyrst, og at ein i ettertid legg han inn i kommuneplanen ved neste revisjon. Like eins må ein taka ut områda i vest i denne revisjonen.

4. Gjeldande planar som blir vurdert revidert eller oppheva

Utbyggingsområde der det ikkje er starta arbeid med reguleringsplan innan utgangen av 2018 vil bli vurdert tatt ut av kommuneplanen.

Reguleringsplanar der det ikkje er starta opparbeiding av infrastruktur innan utgangen av 2017 vil bli vurdert oppheva.

Organisering og arbeidsform

Formannskapet har fungert som kommuneplanutval.

Det er avhalde 3 arbeidsmøter i utvalet, der framlegg til endringar har vore drøfta.

I oppstartsmøtet 31.05.2017 vart det føreteke ei nærare avgrensing og avklaring med omsyn til kva endringar som skulle gjerast i føresegnene.

Det vart konkludert med fylgjande:

Ut frå vedtaket i sak sak 068/16, kan arbeidet med justering av kommuneplanen avgrensast til å gjelde fylgjande tema:

- Retningslinjer for dispensasjon
- Geografisk avgrensing av plankrav
- Nye retningslinjer for bygging av brygger og naust
- Årleg revidering av økonomiplan og bustadbyggeprogram
- Redigering av føresegnene

Utarbeiding av reguleringsplan for området mellom E39 og sjøen sør for Knarholmen og plan for å utvida Føresvik sentrum på Holmen og på fylling i sjøs aust og nord for Holmen vert ikkje ein del av sjølvje kommuneplanrevideringa, men dei ferdige planane må innarbeidast i kommuneplanekartet når dei er stadfesta.

I seinare møte er det gjort vedtak om å gjere endringar med omsyn til storleik på fritidsbustader, samt å presisere forståinga av talet på tomter som er sett i tabellane for dei ulike utbyggingsområda. Tabellane for utbyggingsområda er oppdatert.

Når det gjeld sjølvje plankartet, er endringane avgrensa til å fjerne bustadområda B9, B10 og B13 slik det går fram av kommunestyreet sitt vedtak. I tillegg er alle gjeldande reguleringsplanar teikna inn,

og det er føreteke to mindre justeringar som fylgje vedtak knytt til bygge-og delesak. Framtidig fyllingsområde i sjøen ved Føresvik er ikkje teikna inn, men omtalt I saka. Endeleg avklaring med omsyn til ei eventuell utfylling må gjerast knytt til reguleringsplan for området.

Kommuneplanutvalet vedtok også å trekkje ut arbeidet med bustadbyggeprogrammet i det vidare arbeidet med kommuneplanjusteringa, for å fremje dette som ei eiga sak knytt til framtidig rullering av planen.

Varsel om oppstart av arbeidet

Arbeidet med justering av arealdelen i kommuneplanen vart kunngjort i Haugesunds Avis 16.06.2017 og på kommunen si heimeside med fylgjande tekst:

Kommunestyret i Bokn har i møte 13.12.2016, sak 068/16 godkjent kommunen sin planstrategi for 2016 – 2019.

Bokn sin gjeldande kommuneplan er frå desember 2013. Planstrategien inneber at kommunen ikkje skal føreta ei fullstendig rullering av kommuneplanen i denne kommunestyreperioden, men prioritere å bruke tid og ressursar på andre planoppgåver som er vist i planstrategien.

Dette inneber mellom anna at

- *Det skal lagast nye retningsliner for handsaming av dispensasjonssaker*
- *Det skal gjerast ny vurdering av geografisk avgrensing av plankrav*
- *Det skal lagast nye retningsliner for bygging av brygger og naust*
- *Det skal vurderast justering og redigering av føresegnene til planen*
- *Det skal utarbeidast bustadbyggeprogram som skal reviderast årleg*

Kommunestyret sitt vedtak inneber også at tre bustadområde vest for Føresvik sentrum skal takast ut av planen, og at andre bustadområde utan reguleringsplan skal vurderast på ny, dersom reguleringsarbeid ikkje er sett i gong innan utgangen av 2018.

Likeins skal bustadområde med reguleringsplan, men der byggemodning ikkje er sett i gong innan utgangen av 2017, vurderast på ny.

Vi ber om at eventuelle merknader til arbeidet med endringane vert sendt Bokn kommune Boknatunvegen 37, 5561 Bokn eller til post@bokn.kommune.no innan 15.08.2017.

Med brev dagsett 26.06.2017 vart eigarane av dei bustadareala som kommunestyret har vedteke at skal takast ut av planen, og eigarane av dei bustadareala som skal vurderast påny dersom reguleringsarbeid eller byggemodning ikkje er starta opp innan fristen som er sett, varsla.

Likeins vart ei rekkje offentlege instansar varsla direkte med brev.

Innspel I høyringsrunden

Det er motteke 2 merknader frå offentlege instansar, og frå 5 grunneigarar.

Merknader frå offentlege instansar

Statens vegvesen 12.07.2017

I brev dagsett 12.07.2017 har Statens vegvesen ikkje merknader til planoppgåvene som skal gjennomførast i perioden, men ber om å få saka på høyring når framlegg til endringar ligg føre.

Rogaland fylkeskommune – Regionalplanavdelinga – 18.07.2017

Fylkesrådmannen har i brev dagsett 18.07.2017 gjeve fylgjande fråsegn:

Vi viser til ovennevnte sak som er sendt fylkeskommunen til uttalelse.

Fylkesrådmannen viser til vår uttalelse til planstrategien, datert 25.11.2016. Rådmannen i Bokn ber om merknader til de endringer som er listet opp, i henhold til vedtaket i kommunestyret 13.12.2016.

Fylkesrådmannen har ikke fått tilsendt endelig planstrategi eller saksfremstilling eller protokoll fra kommunestyret, men forstår det slik at strategien er vedtatt i henhold til rådmannens forslag med tre tilleggsforslag fremmet til saken. I saksfremstillingen er høringsuttalelsene kommentert, og vi registrerer at noen uklarheter om forståelsen av de enkelte elementene i strategien er redegjort for og oppklart.

Det er positivt at kommunen vil prioritere utbyggingsområder for boligbygging knyttet til sentrum i kommunen og at det videre skal vurderes om ikke igangsatte områder skal tas ut av planen.

Fylkesrådmannen vil allikevel påpeke noen punkter, som i det videre arbeidet må vies spesiell oppmerksomhet:

- 1. Regionalplan for areal og transport på Haugalandet er nå endelig vedtatt med de endringene som ble vedtatt i Kommunal- og arbeidsdepartementet 21.6.2017. Fylkesrådmannen legger til grunn at føringer i planen legges til grunn i arbeidet med revisjon av kommuneplanen.*
- 2. Fylkesrådmannen har tidligere påpekt at plankartet bør vise areal som omfattes av tidligere reguleringsplaner som skal fortsatt skal gjelde.*
- 3. Fylkesrådmannen viser til plan- og bygningslovens (pbl) S 11-17, som har bestemmelse om at endring av kommuneplanen skal følge samme regler som for utarbeiding av ny plan.*
- 4. Pbls S 19-1 og -2 forutsettes fulgt i retningslinjer for håndtering av dispensasjonssaker. Hovedregelen skal være at kommuneplanen er verktøyet for gjennomføring av tiltak, og at dispensasjon kun unntaksvis skal kunne gis.*
- 5. Fylkesrådmannen ser ikke helt klart hva som menes med at kommunen vil gjøre en ny vurdering av geografisk avgrensning av plankrav. Det vises til Pbl S 1 1-6 og 11-9 om rettsvirkning av kommuneplanen og om mulighet for å gi bestemmelser om at det skal utarbeides reguleringsplan for tiltak kan gjennomføres. Dette gir kommunen*

anledning til å ha en fleksibilitet i kommuneplanen ved at enkelte områder skal gjennomgå nærmere utredning gjennom en reguleringsplanprosess før tiltak kan gjennomføres.

- 6. Fylkesrådmannen leser av saksfremstillingen til rådmannen, at kommunen ønsker en friere stilling til søknader om å bygge naust og for øvrig gjennomføre tiltak i strandsonen etter ønsker fra innbyggere og politikere. Vi viser til Pbl S 1-8 som omhandler forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. Statlige planretningslinjer utdypet loven på dette området. Det er en forutsetning at Pbl SI -8 følges. Ved søknad om dispensasjon skal S 19-2, 4. avsnitt tillegges vekt.*

Fylkesrådmannen vil allerede nå varsle at endringer spesielt innenfor punktene 4, 5 og 6 kan innebære et høyt konfliktnivå.

Fylkesrådmannen har vurdert saken som sektormyndighet innenfor kulturminnevern. Kulturminnevern er et sektorovergripende ansvar jf. kulturminnelovens S 1, og i nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging forventes det også at kommunene identifiserer viktige verdier av naturmangfold og landskap, friluftsliv, kulturminner og kulturmiljø, og ivaretar disse i kommunale planer. Videre forventes det at tilgjengelig kunnskap tas aktivt i bruk og at samlede virkninger synliggjøres og tas hensyn til,

Når det gjelder endring av arealdelen i kommuneplanen og planstrategien som Bokn kommune har godkjent følger det ikke med kart som viser hvor det er planlagt å gjøre endringer i forhold til byggeområder. Dette gjør at det må bli en generell uttalelse, og at nye planområder, retningslinjer og vurderinger som blir gjort i dette arbeidet må sendes til fylkeskommunen for høring.

Særlig da det kan finnes automatisk freda kulturminner som tidligere ikke er kjent innenfor planområdene, må forholdet til undersøkelsesplikten i kulturminnelovens S 9 omtales. Det må gå klart frem at undersøkelser etter kulturminnelovens S 9 vil bli avklart på reguleringsnivå,, Fylkeskommunen har normalt ikke godt nok grunnlagsmateriale for å kunne vurdere på kommuneplan/ kommunedelplannivå hvorvidt foreslått arealdisponeringen innebærer konflikt i forhold til automatisk freda kulturminner og kulturmiljø i vassdrag. Det må derfor gå frem i det videre arbeidet med planstrategien og endringer i arealdelen i kommuneplanen at vi ved vår uttalelse ikke har sagt oss enige i arealbruken, jfr. lov om kulturminner S 8,4.ledd. Dette innebærer at arealdelen ikke vil ha direkte rettsvirkning sett i forhold til automatisk freda kulturminner. Dette kan særlig få konsekvenser for områder som legges ut til byggeområder. Arealbruken kan først bli avklart når de enkelte regulerings- og bebyggelsesplaner sendes til fylkeskommunen som sektormyndighet for kulturminnevern. Av dette følger at kulturminnemyndighetene også skal være høringsinstans når det gjelder tiltak i LNF-områder, på linje med sektorene miljø og landbruk.

Vi viser også til vår uttalelse til planstrategien for 2016-2019 i vårt brev av 25.11.2016. Fylkesrådmannen vil oppfordre Bokn kommune til å jobbe med en kulturminneplan som kan legges inn i planstrategien.

Fylkesrådmannen vil komme tilbake med ny uttalelse når forslag til endringer i

kommuneplanen foreligger.

Merknader frå private

Kjell Hveding – 06.07.2017 – område N7 og B3

Av brevet frå grunneigar går det fram at det er kontakt med utbyggjar av området i tilknytning til den nyleg godkjente reguleringsplanen for Føresvik Hamn – vestre del med sikte på eit samarbeid.

Maud A. Gulbrandsen – 11.07.2017 – område B17

Brevet inneheld fullmakt til ein annen person for å halde kontakt med kommunen.

Torleif Waage Gismervik – 13.07.2017 – område B6

I brev dagsett 13.07.2017 takkar grunneigarane for påminninga, og seier samstundes at dei har bestemt seg for å setje i verk arbeid med reguleringsplan og teknisk plan. De planlegg å ha oppstartsmøte med kommunen i september månad.

Marion og Knut Furseth – 24.07.2017 – område B17 og B18

Grunneigarane har sendt to brev med same dato.

I tillegg har adv. Trond Hjelde sendt e-post dagsett 22.08.2017 på vegne av grunneigarane. Det eine brevet gjeld B18, og det vert der klagt på at desse bustadtomtene skal omregulerast. Det vert elles i brevet vist til søknaden dei hadde inne om dispensasjon frå reguleringskravet i tilknytning til søknad om frådelling av tomter.

Det andre brevet gjeld B17, der det mellom anna vert vist til at det har vore kontakt med kommunen i tilknytning til evt. avtale med Bokn Tomteselskap

I brev dagsett 11.08.2017 til grunneigar vart det frå kommunen si side presisert at det ikkje er gjort vedtak om at planen knytt til bustadområdet skal opphevast.

E-posten frå adv. Hjelde gjeld både den tidlegar søknaden om dispensasjon frå reguleringskravet i samband med frådelling av tomter i B18, og generelle varselet om at utbyggingsområder i kommuneplanen der det ikkje er presentert konkrete utbyggingsplanar innan dei fristar kommunestyret har vedteke, kan verta vurderte på ny.

Kommunen har svaret på e-posten med brev dagsett 29.08.2017.

I brevet vart det vist til at avslaget på dispensasjonssøknaden som vart handsama i sak 014/17 ikkje var klagt på innan fristen:

Når det gjeld det generelle varselet om at utbyggingsområde kan vurderast på ny i kommuneplanen, vart det igjen presisert at det ikkje er gjort noko endeleg vedtak om at konkrete utbyggingsområde skal takast ut.

E.M.Hveding/C.V.Dahl – 29.07.2017 – område N7 og B3

I e-post dagsett 29.07.2017 viser grunneigaren til tilbakemeldinga frå Kjell Hveding om det same området.

Mæland Bygg – 31.07.2017 – område reguleringsplan Alvestadkroken Nord

I e-posten viser utbyggar til at feltet Alvestadkroken nå er klar for søking av byggetrinn 1 og vil bli sendt inn innan kort tid.

Innpela fylgjer som vedlegg til denne saka.

Framlegg til endring av føresegnene

Endringane som vert føreslege bygger på den vedtekne planstrategien og kommunestyret sitt vedtak i tiltnytning til denne.

Vidare er det gjort ei tilpassing til føresegnene til Karmøy kommune sin kommuneplan.

Dette av di ein del punkt i desse føresegnene synest å vera meir i samsvar med det dei politiske signala som kjem fram i planstrategidokumentet, men også av di Karmøy kommune frå og med 01.09.2017 utfører byggesak – og planhandsaming på vegne av Bokn kommune.

Ei harmonisering av føresegnene i dei to kommunane synest derfor naturleg.

Endringane i høve til dei gjeldande føresegnene i vist med raud farge i framlegget til nye føresegner

Geografisk avgrensing av plankrav

Dei gjeldande plankrava går fram av pkt. 3.1 føresegnene som vart vedtekne 17.12.2013.

Det vert føreslege at pkt. 3.1.4 utgår, og at fylgjande nye punkt vert inntekne:

1. **Generelt**

Det er generelt krav om reguleringsplan for tiltak som går fram av § 12-1 i plan- og bygningslova.

2. **Bustadområde**

Det er krav om reguleringsplan knytt til nye utbyggingsområde i Føresvik og Alvestadkroken.

I andre område i kommunen er det krav om reguleringsplan for alle nye bustadområda i kommuneplanen som opnar opp for bygging av meir enn 3 bustader.

På eigedomar større enn 3 da innafor areala som er avsett til bustadområde for

eksisterande bebyggelse, og på eigedomar som ligg mellom 100 og 50 meter frå sjø, kan tiltak som nemnt i plan- og bygningslova §§ 20-1 og 20-2 ikkje finne stad før eigedomen inngår i detaljplan. Det same gjelder om det vert planlagt oppført bygningar med 3 eller fleire bueiningar.

3. Fritidsbustader

Det er krav om reguleringsplan for alle nye område i kommuneplanen som opnar for bygging av meir enn 3 fritidsbustadar.

På eigedomar større enn 3 da i område som er vist som eksisterande fritidsbustad, kan tiltak som nemnt i plan- og bygningslova §§ 20-1 og 20-2 formål ikkje finne stad før eigedomen inngår i detaljplan. Det same gjeld om det vert planlagt oppført bygningar med 3 eller fleire bueiningar.

4. Naust

Det er krav om reguleringsplan for alle nye naustområde og småbåtanlegg.

I etablerte byggeområde for naust, er fortetting med naust tillate. Fortetting er bygging av 1-3 naust, eller frådelling av 1-3 nausttomter. Fortetting skal skje etter ein samla plan for den del av naustområdet som skal fortettast. Planen skal godkjennast av kommunen.

5. Næring

Det er krav om reguleringsplan knytt til all utbygging i nye område som er sett av til næringsverksemd i kommuneplanen.

6. Andre tiltak

Det er krav om reguleringsplan knytt til andre tiltak dersom dette er naudsynt ut frå krava i § 12-1 i plan- og bygningslova, eller dette er det er stilt nærare plankrav i føresegnene til kommuneplanen.

Formuleringa knytt til bygging utan plankrav på eigedomar under 3 da i område som er sett av til eksisterande bustad – og fritidsbustad, er likt med det Karmøy har i sine føresegner, og dette skulle derfor vera lite kontroversielt.

Når det gjeld opninga for å fortette eksisterande naustområde utan å gå vegen om reguleringsplan, ligg dette allereie i dag i retningslinene pkt. 9.4.3. For å gjere dette klarare, vert dette føreslege teke inn i den del av føresegnene som omhandlar plankrav.

Under pkt. 1.4 i dei gjeldande føresegnene, vert det gjort framlegg om fylgjande tillegg:

I gjeldande reguleringsplanar som viser byggeområder i 100-metersbeltet mot sjøen er det ikkje naudsynt med dispensasjon frå bygge- og deleforbodet i §1-8 i plan- og bygningslova sjølv om planen ikkje viser byggegrens mot sjøen.

For eksisterande lovleg oppførte bustadbygg i 100-metersbeltet mot sjøen er det tillate påbygg,

tilbygg og fasadeendringar og gjenoppføring av bygg etter riving utan at det er naudsynt med dispensasjon frå byggeforbodet i § 1-8 i plan- og bygningslova.

Det same gjeld for bygging av uthus og garasje knytt til det eksisterande bustadbygget.

Som det går fram, gjeld dette område der kommuneplanen opnar for bygging, og for lovleg oppførte bustadbygg i 100-metersbeltet.

I tilknytning til justering av plankrava i føresegnene, kan det vera naturleg å føreta ei justering og nærare avklaring av status for allereie etablerte og godkjente bygg i LNR -områda.

Desse er omhandla i pkt 6.1 i dei føresegnene som gjeld i dag.

Forslaget til endring inneber at pkt. 6.1.2 med underpunkt utgår, og vert erstatta med dei føresegnene som gjeld for slike saker i Karmøy kommune:

9.1 Eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områder

a Eksisterende bebygde bustad- og fritidseigedomar i LNF-områda er å sjå på som eigendomar der spreidd utbygging er tillate jf. Pbl § 11-7 nr. 5 b.

- a. Følgande tiltak på eksisterende bebygde bustadeigedomar utafor 100-metersbeltet og på eigedomar mindre enn 1,5 da innanfor 100-metersbeltet til sjø, kan handsamast og tillatast gjennom enkeltvise søknader:
 1. Tilbygg, påbygg samt nybygg ved riving av eksisterende bustad med samla BYA inntil 200 m².
 2. Fasadeendring
 3. Oppføring av garasje og uthus innanfor rammer gitt i kommuneplanen sine bestemmelsar
- b. Følgande tiltak på eksisterende bebygde fritidseigedomar utanfor 100-metersbeltet kan handsamast og tillatast gjennom enkeltvise søknader:
 4. Tilbygg, påbygg samt nybygg ved riving av eksisterende fritidsbustad med samla areal på inntil BYA= 100 m².
 5. Oppføring av frittstående anneks eller bod inntil 20 m² og inntil 8 meter frå hovudbygningen. Samla areal skal ikkje overstige BYA=100m².
 6. Fasadeendring
- c. Følgande tiltak på eksisterende bebygde fritidseigedomar mindre enn 1,5 da innanfor 100-metersbeltet til sjø, kan handsamast og tillatast gjennom enkeltvise søknader:
 7. Tilbygg, påbygg samt nybygg ved riving av eksisterende fritidsbustad med samla areal på inntil BYA= 80 m².
 8. Oppføring av frittstående anneks eller bod inntil 20 m² og inntil 8 meter fra hovudbygningen. Samla areal skal ikkje overstige BYA=80m².
 9. Fasadeendring
 10. Ovannemnde tiltak kan også godkjennast på eigedomar større enn 1,5 da i dei tilfelle der utbygging vil gå føre seg på privatisert område utan interesse for ålmenta.
- d. Nye bygg og anlegg knytt til landbruks- og fiskeriverksemd skal i hovudsak plasserast i tilknytning til eksisterende tun/bebyggelse. Berre i de tilfelle det ikkje er hensiktsmessig å plassere bygning eller anlegg i tilknytning til eksisterende tun kan annan plassering vurderast.

Naudsynte bygningar og anlegg (nybygg, tilbygg, påbygg og ombygging av eksisterende bebyggelse) i tilknytning til landbruksverksemd, kan tillatast oppført i 100- metersbeltet langs sjøen dersom bygning/anlegg vert plassert i tilknytning til eksisterende tun som ligg innanfor 100-metersbeltet og ikkje annan plassering er hensiktsmessig jfr. pbl § 11-11 nr. 4. Ved slik plassering skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser jfr. pbl § 1-8.

Bygningar skal fortrinnsvis plasserast i tilknytning til eksisterande bebyggelse og i størst mogleg utstrekning på ikkje-produktive areal.

Nummereringa av dei einskilde punkta er ikkje tilpassa den nummereringa som er nytta i Bokn sine føresegner, men dette er retta opp i den endelege redigeringa av føresegnene som er lagt ved saka.

Nye føresegner for naust og brygger.

Føresegnene som gjeld i dag for brygger og naust, er ganske omfattande og detaljerte. Kommunestyret har i samband med vedtaket av planstrategien for 2016 – 2019 signalisert behov for forenkling, og har også gjort vedtak om ein del konkrete punkt som skal innarbeidast i dei nye føresegnene.

§§ 29-1 og 29-2 i plan- og bygningslova inneheld krav til utforming av bygg mellom anna ut frå kva funksjon bygget er meint å ha.

Paragrafane har følgjande ordlyd:

§ 29-1. Utforming av tiltak

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov.

0 Tilføyd ved [lov 8 mai 2009 nr. 27](#).

§ 29-2. Visuelle kvaliteter

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

0 Tilføyd ved [lov 8 mai 2009 nr. 27](#).

Desse paragrafane skulle gje tilstrekkeleg heimel til å sikre at eit naustbygg vert sjåande ut som eit tradisjonelt naust. Serleg der det er tale om innpassing av naust i allereie etablerte naustmiljø, kan detaljerte krav i føresegnene hindre ei tilpassing til omgjevnaden i strid med det som er ynskjeleg. Karmøy kommune har i sine føresegner fått godkjent enklare reglar for naustbygg, og det er teke utgangspunkt i desse ved utforming av nye reglar for naust i Bokn kommune.

Ved utforming av dei nye føresegnene er det også teke omsyn til dei klare politiske føringane som ligg i det nyleg vedtekne strategidokumentet.

Framlegget til nye førsegner har følgjande ordlyd:

- a. Naust er uthus i strandsona som vert nytta til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Bygningar for næringsverksemd som til dømes fiskeri, fiskerioppdrett og gardsturisme/reiseliv inngår ikkje i denne kategorien. Loft er tillate men naust skal ikkje nyttast som fritidshus med opphald over lengre tid.
- b. Plassering av naust må ikkje hindre ferdsel i strandsona. Situasjonkart skal vise at det er mogeleg å passere.
- c. Brygger i tilknytning til naust skal ikkje være større enn det som er naudsynt for brygga si funksjon som adkomstareal frå båt som er fortøydd.

- d. Storleiken på naust skal ikkje overstige 40 m² BYA, og høgda skal ikkje overstige 5,5 meter. Høgda skal målast som i tekniske føresegnar til plan- og bygningslova. Naust skal ha saltak med ein takvinkel på minimum 30 grader. Naust skal gis ei enkel utforming. I område for naust, kan det også førast opp brygger utan tilhøyrande naust. Storleiken skal være tilpassa brygga si primærfunksjon som fortøyingsplass for båt med tilhøyrande adkomstareal

Som ein fylgje av dette framlegget, må og definisjonen av naust i pkt. 1,5 i føresegnene justerast. Etter endringa vil definisjonen lyde:

Naust er uthus i strandsona som vert nytta til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Bygningar for næringsverksemd som til dømes fiskeri, fiskerioppdrett og gardsturisme/reiseliv inngår ikkje i denne kategorien. Loft er tillate men naust skal ikkje nyttast som fritidshus med opphald over lengre tid.

Pkt. 4.7.1 og pkt. 4.7.2 utgår som fylgje av foenklinga av føresegnene for naust og brygger.

Nye retningslinjer for handsaming av søknader om dispensasjon

I samband med handsaminga av planstrategien for Bokn kommune, har kommunestyret vedteke at det skal lagast nye retningslinjer for administrasjonen si vurdering av dispensasjonssaker. Når det gjeld handsaminga av slike saker, må denne sjølvstendig fylgje dei krav som går fram av kapittel 19 i plan- og bygningslova.

I § 19-2 er det presisert at det ikkje kan dispenserast frå sakshandsamingsreglane.

Likevel er det slik, at det må kunne gjevast politiske signal til administrasjonen om kva lokale tilhøve som skal vektleggjast i tillegg til sentrale føringar og reglar, når det skal vurderast om dispensasjon skal gjevast.

Serleg må dette gjelda saker knytt til bygging i 100-metersbeltet, der Bokn kommune i den differensierte strandsonerforvaltninga er plassert i kategori 3 – område med mindre press på areala. Dette skulle tilseie at det ved utarbeiding av kommuneplanen skulle vera lettare for Bokn å få aksept for utbygging av deler av strandsona enn for kommunar i kategori 1 og 2.

Også for dispensasjonssaker skulle dei generelle retningslinjene knytt til den differensierte strandsonerforvaltninga gjere det lettare å få gjennomslag, men det er lite som tyder på at dette har vore vurderingstema når regionale styresmakter har handsama dispensasjonssaker i Bokn kommune.

Det vert fremja fylgjande forslag til retningslinjer (som ikkje er juridisk bindande):

Ved handsaming av søknader om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel og byggeforbodet i strandsona, vil Bokn kommune leggje vekt på fylgjande ved vurdering av om dispensasjon skal gjevast.

1. Busetjinga i dei ulike delane i kommunen skal oppretthaldast
2. Positiv haldning til å gje løyve til fast spreidd busetnad
3. Positiv haldning til stadbunden næring i heile kommunen
4. Båtplass og naust for dei som ynskjer det
5. Bokn er plassert i kategori 3,- område med mindre press på areala når det gjeld strandsonerforvaltning,- noko som tilseier at det skal vera lettare for Bokn å få aksept for utbygging av deler av strandsona enn for kommunar i kategori 1 og 2
6. Fortetting av eksisterande byggeområde
7. Oppføring av erstatningsbygg for bygg som er rive

Retningslinjene er utforma med utgangspunkt i kommunestyret sitt vedtak av planstrategi for 2016-

2019.

Storleik på fritidsbustader

Etter gjeldande føresegner kan ein fritidsbustad i kommunen ha maks storleik BYA=120m². I 100-metersbeltet mot sjøen er grensa sett til 75m². Maks gesimshøgde er sett til 3m.

Det er kome innspel om at desse rammene bør aukast, og det er vist til at Vindafjord kommune har fått godkjent føresegner som opnar opp for BYA=135m² generelt for fritidsbustader, og BYA=90m² i 100-metersbeltet mot sjøen.

I møte 07.11.2017 vedtok kommuneplanutvalet å gå inn for at storleiken på fritidsbustader vert auka, og at maks. grensa når det gjeld gesimshøgde vert fjerna.

Bakgrunnen for det siste, er at den gjeldande maks. grensa for gesimshøgde gjer det nærast umogeleg å nytte t.d. torvtekking på fritidsbustader, noko som i mange tilfelle kan vera ynskjeleg.

Pkt. 3.4.2.3 i føresegnene får etter dette fylgjande ordlyd:

Ein fritidsbustad skal ha maks storleik BYA=**135 m²**. Ingen fasadar kan vere høgare enn 6,0m målt frå ferdig planert terreng. Arealet kan vere fordelt på bygg med inntil 8m avstand. Det minste bygget skal ikkje vere større enn 20 m². Ved byggjesøknad skal eksisterande og framtidig terreng visast på fasadeteikningar og situasjonsplan skal vise parkeringsplass og eventuell båtplass.» Innanfor 100m sonen kan fritidsbustad ha max storleik på **90** kvm BYA. Arealet skal vera samla under same tak. Max mønehøyde skal vera 5,5m .

Tal på tomter i byggeområde

I dei gjeldande føresegnene er det tabellar som gir oversyn over byggeområda for bustader, fritidsbustader og naust, der det mellom anna er sett tal på tomter i dei ulike områda.

Det er ikkje klårt kva denne talfestinga bygger på, ettersom detaljeringa på dette plannivået er lita, og gjev ikkje godt grunnlag for å fastsetje tal på tomter som det er naturleg å innpasse i området.

Dette kan fyrst gjerast når det skal lagast reguleringsplan for området, med utgangspunkt i terrengtilhøve, krav frå sentrale styresmakter når det gjeld utnyttingsgrad og innpassing av leikeplassar og liknande, samt teknisk/økonomiske tilhøve elles.

I møte 07.09.2017 gjekk kommuneplanutvalet inn for at tal på tomter som går fram av desse tabellane må sjåast på som vegleiande.

Tabellane inneheld elles ei rekkje opplysningar knytt til dei ulike felta, slik som eigartilhøve, om areala er byggemodne etc.

Desse opplysningane vil sjølv sagt endrast over tid, og det er derfor ikkje praktisk at desse tabellane inngår som ein del av føresegnene.

Det vert derfor føreslege at tabellane vert tekne ut av føresegnene, slik at desse kan ajourførast utan å gå vegen om endring av føresegnene.

Endringar i plankartet

1. Reguleringsplanar som er vedteke etter gjeldande kommuneplankart frå 2012 vart vedteke er lagt inn som omsynssoner H910. Liste over gjeldande reguleringsplanar er oppdatert.
2. Gjeldande reguleringsplanar som er vist med kvite felt i gjeldande kommuneplankart frå 2012, samt nye reguleringsplanar er gitt underliggjande farge som illustrerer hovudføremålet i

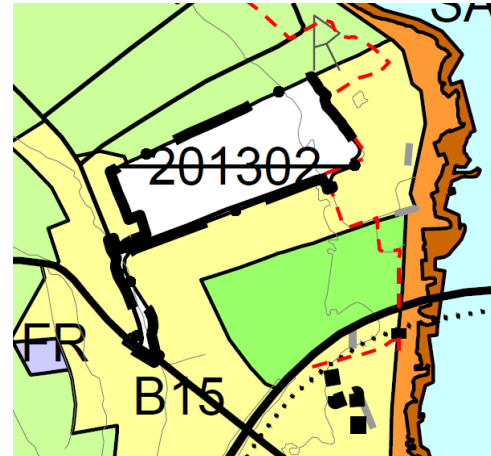
reguleringsplanen. Dette betyr at arealføremåla under omsynssona har ingen juridisk verknad.

«Det følger av plan- og bygningsloven § 11-5 at alt areal i kommunen skal dekket med arealformål i kommuneplanen. Det er tre unntak fra denne regelen, der det ene er der reguleringsplan skal videreføres uendret. Område som omfatter reguleringsplan som skal videreføres uendret kan tegnes hvitt men med hensynssone over, dersom en ikke ønsker å vise reguleringsplanens formål på plankartet som en illustrasjon». Kjelde: Veileder utgitt av Miljøverndepartementet, Kommuneplanens arealdel, utarbeiding og innhold.

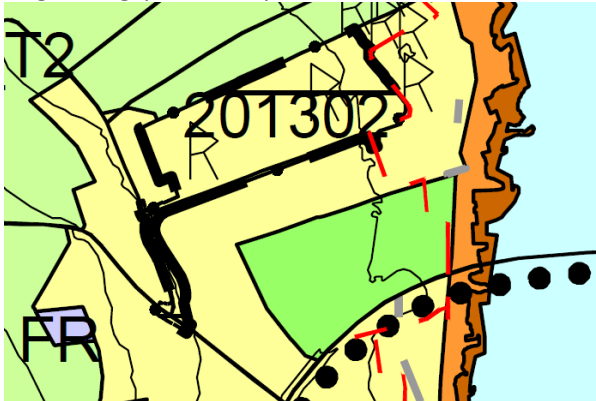
Døme endring i kommuneplankartet:
Gjeldende reguleringsplan Fyrvegen Nord, der hovudføremålet er bustad.



Reguleringsplan vist i kommuneplankart frå 2012

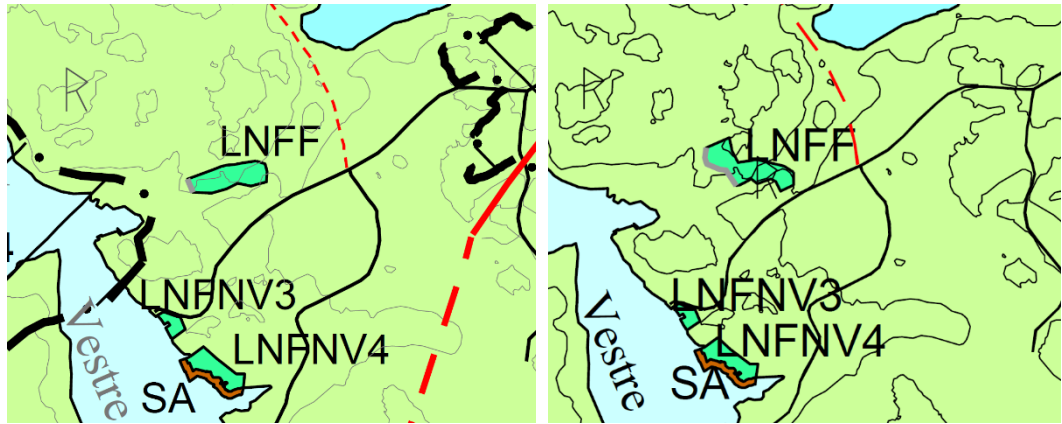


Reguleringsplan vist i plankart 2017, hovudføremål bustad

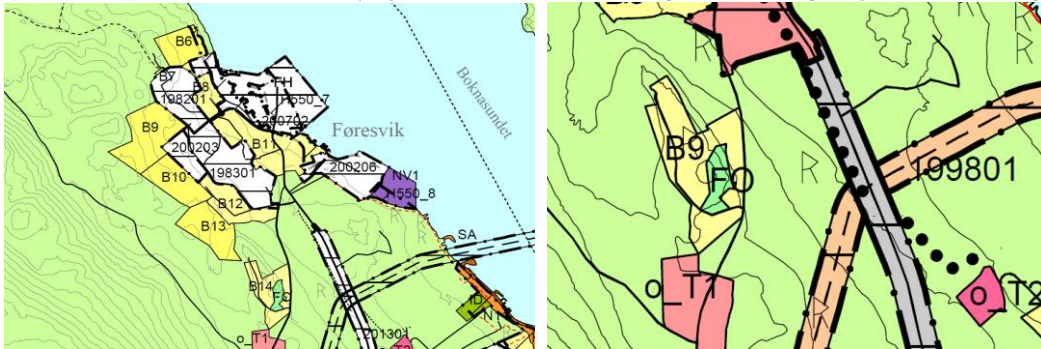


3. Justering av arealføremål med omsyn til eigdomsgrenser

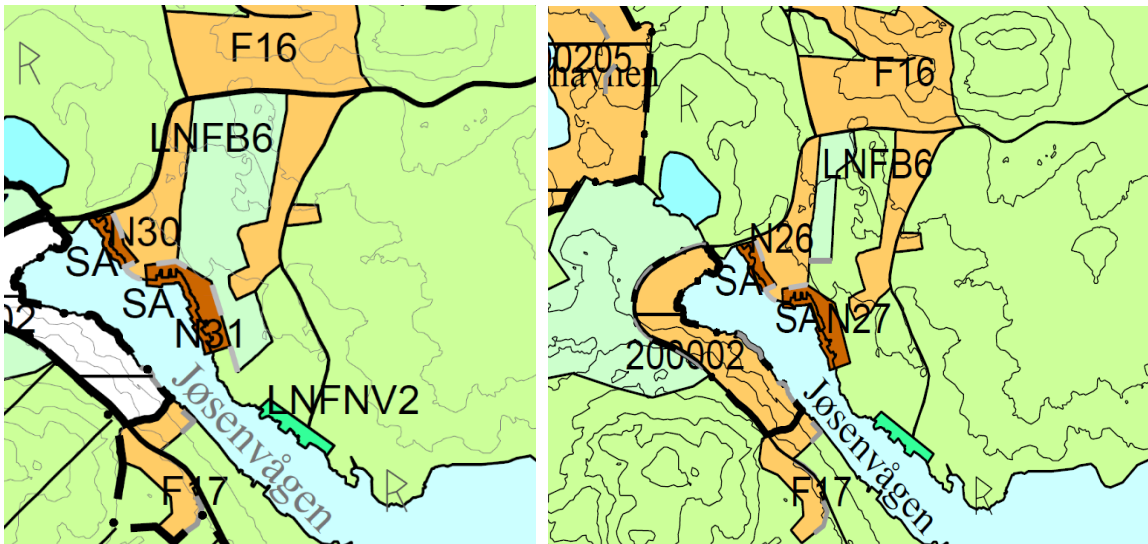
11. LNF-spreidd fritid på Are, LNFF. Justering i tråd med godkjente frådelt eigedomar. Areal utanfor fritidseigedomane er endra til LNF-føremål. Byggegrense er justert i høve til nytt areal.
12. Bustadareal ved Føresvik/Kyrkjebakken (B14). Justering i tråd med godkjente frådelt eigedomar.



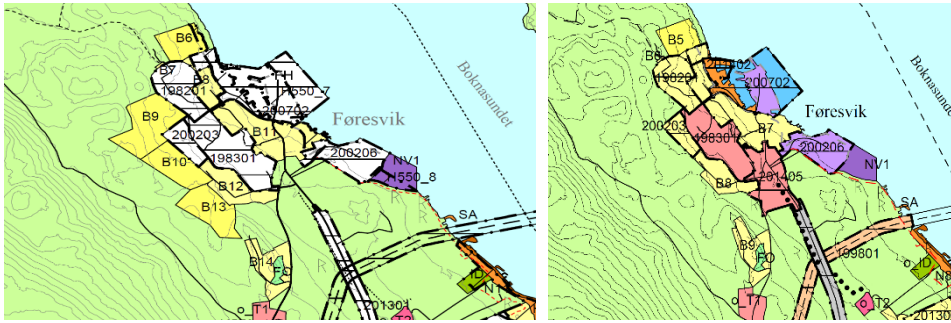
b. Bustadareal ved Føresvik/Kyrkjebakken (B14). Justering i tråd med godkjente frådelt eiedomar.



4. LNF-spreidd bustad i Jøsenvågen, LNFB6. Justering i tråd med godkjent tomtedelingsplan. Areal utanfor tomtedelingsplan er endra til LNF-føremål. Byggegrense er justert i høve til nytt areal.



5. Bustadføremål B9, 10 og 13 er fjerna og erstatta med LNF-føremål.



6. Det er ikkje gjennomført endringar knytt til areal for nytt bustadområde på utfylt areal i Føresvik. Det er starta reguleringsplanarbeid for området, Holmen, som inkluderer sjø samt deler av gjeldande reguleringsplan for Føresvik (2007). Administrasjonen hadde som utgangspunkt ønske om å vise planarbeidet i kommuneplankartet, men har etter ei vurdering valt å ikkje synleggjere det i plankartet med bakgrunn i juridiske forhold i plan- og bygningslova.

Ein har vurdert å nytte båndleggingszone H710, PBL § 11-8 bokstav f, på heile eller deler av planområdet. Dette inneber eit byggeforbod innanfor sona fram til ny reguleringsplan er vedteke.

d) Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet.

Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover er tidsbegrenset til fire år, men kan etter søknad til departementet forlenges med fire år.



Illustrasjon med plangrense, svart stipla linje, for reguleringsplan Holmen. Grøn linje viser areal utanfor gjeldande reguleringsplanar.

Andre tekniske justeringar

Det er basiskart/grunnkart som underlag til kommuneplanen er oppdatert med N20 kartgrunnlag, motteke 09.11.2017. Automatisk freda kulturminne vist som Rune-R i plankartet er oppdatert med uttrekk frå Askeladden.no 28.11.2017. Byggegrenser i plankartet er kontrollert og justert ved behov. Alle utbyggingsføremål i kommuneplankartet er gitt eit arealnummer/ID i plankartet. Det er kontrollert om nr./ID frå 2012 framleis er aktuelle, og ved behov er arealnummer/ID endra.

Døme på grunnlag for endring i nr./ID:

- På grunn av at bustadareala B9, 10 og 13 er teke ut av plankartet er nummerrekkefølga for bustadføremåla endra i nytt kommuneplankart.
- På grunn av det er godkjent ny reguleringsplan for m.a. naustområde N6 og dermed utgår som arealføremål med arealnummer/ID, er nummerrekkefølga for naustføremål endra i nytt kommuneplankart.

Omsynssone H810, krav om felles planlegging er endra. H810_1 Kro er fjerna då det nyleg eg vedteke reguleringsplan for området. H810_2 er endra ID til H810_1.

Det er gjennomført mindre tekniske justeringar i grensene til arealflatene, der reguleringsplan-grensene er lagt til grunn for justeringane. Til dømes reguleringsplanane for Føresvik del av Gnr.9 bnr.1 - Offentlige bygninger (198301) og Stølen skytebane (200204):