



DET KONGELEGE KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Statsråden

Fylkesmannen i Hordaland
Postboks 7310
5020 BERGEN

Dykkar ref
2012/15371

Vår ref
16/3750-14

Dato
20.07.2017

Tysnes kommune - Hordaland - motsegn til områderegulering for Våge sentrum - vedtak

Saka er sendt frå Fylkesmannen i Hordaland i brev av 22. mars 2017, for handsaming etter plan- og bygningslova § 12-13 andre ledd. Fylkesmannen i Hordaland har motsegn til områdereguleringa av omsyn til strandsona.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjenner områderegulering for Våge sentrum med nokre endringar. Byggegrense mot sjø ved BSF2, BSF7 og BSF12 setjast til 5 meter. Byggegrensa skal avklårast i detalj gjennom detaljregulering for desse områda. Detaljreguleringa skal også avklara naust, friluftsliv og ålmentas tilgang til sjøen.

Bakgrunn for saka

Tysnes kommunestyre handsama områderegulering for Våge sentrum i møte den 18. oktober 2016. Kommunen godkjente heile reguleringsplanen, også områda som fylkesmannen har motsegn til. Føremålet med planen er å leggja til rette for ei god vidare utvikling av Våge sentrum med næring, tenesteyting, sentrumsnære bustader og friområde. Målet er å utvikla Våge til ein levande fjordlandsby. Dette vil seie ein konsentrert busetnad med blanding av service, næring og bustader som ligg ved fjorden, som byggjer opp under det preget Våge har i dag.

Fylkesmannens motsegn gjeld strandsona og omfattar BSF 2, BSF 7 og BSF 12. Fylkesmannen vurderer at planen legg opp til ei fullstendig nedbygging av strandsona innafør desse områda, og finn at dette er i strid med overordna nasjonale omsyn. Det skal vere ålmentntilgang til sjø og strandsone også i tettbygde område og i sentrumsområde. Dette er

viktig for å få kvalitet der det skal fortettast i byar og tettstader. Utstrekninga av og kvaliteten på tilgangen til strandsona og sjøen i byggeområda vil ha verknader for folkehelsa i kvardagen, og vil redusere bilbruken for å kome til sjø og strandsona andre stader.

Fylkesmannen viser til at kommunens stadanalyse viser ein mogleg ferdsel langs sjøen ut mot Vågsneset innafor BS2 og BSF12. Tidlegare planutkast viste også naustområde og tilrettelegging av ein større badeplass ved BSF12. Planen slik han no ligg føre ivaretar i for liten grad omsynet til allment friluftsliv.

Fylkesmannen framhever at føresegnene og plankartet ikkje er detaljerte nok til å styra komande utbygging. Fylkesmannen er kritisk til ei byggjeline i føremålsgrensa mot sjø og å styre arealbruken gjennom maksimumsgrenser til bygd areal (BYA). Fylkesmannen er òg kritisk til føresegnene om naust innafor byggeområdene.

Mekling: Det er ikkje gjennomført ordinær mekling i saka, men det har vore to dialogmøter mellom kommunen og fylkesmannen for å sjå om ein kan finna ei løysing i saka.

Tysnes kommune ønskjer ikkje å ta omsyn til fylkesmannens motsegn. Kommunen viser til at Vågsneset alt er privatisert og utbygd. Tysnes kommune meiner at det må vera rom for ei fortetting og utbygging som vist i plankart og føresegner. Kommunen ønskjer at det skal skapast ein kystby der det i samsvar med klimatilpassa bygging kan førast opp bustader heilt ned i fjøresteinane, der ålmenta er sikra tilgang til strandsona ved offentleg kai, badeplass, friluftsområde, turveg og torg.

Fylkesmannen i Hordaland rår ved oversending av saka til departementet til at departementet tar motsegna til følgje.

Møte og synfaring blei halden 25. april 2017 med representantar frå Tysnes kommune, Fylkesmannen i Hordaland, Klima- og miljødepartementet, Miljødirektoratet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Kommunen viser til at det skal leggjast til rette for ålmenta både mot fergjeleiet i sør og ved den planlagde utfyllinga i bukta nordvest for Vågsneset. Begge stader legg planen opp til utvikling av torg. Det vil gå ein kyststi frå Vågsneset mot bukta. I sør, utanfor planområdet, skal det anleggjast ein badeplass, og små barn kan også vasse i eit lite område nær båthamna.

Det er også sett av eit lite badeområde G 16 ut mot Vågsneset. Kommunen ønskjer ikkje å legge dette ut til offentleg friområde, da det vil krevje tilrettelegging for kommunen. Kommunen ser ikkje at det er behov for å ivareta allmenne omsyn ut mot Vågsneset, da det alt er tett bygd og privatisert. Fylkesmannen påpeikar at omsynet til strandsona også skal ivaretakast i byggesonen, og at det er område langs sjøen ved Vågsneset som fortsatt har verdiar knytt til natur og friluftsliv.

Klima- og miljødepartementet viser i sitt brev av 8. juni 2017 til byggeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø, og at det kan fastsettest andre byggegrenser i plan.

Departementet viser til at området på Vågsneset i stor grad er utbygd, og ålmentas tilgang til sjøen er begrensa. Det er gangavstand til ulike typer servicefunksjonar i Våge, noko som gjer området attraktivt. Fortetting her vil vere i samsvar med overordna føringar for boligutbygging. Dei fleste husa ligg i 100-metersbeltet langs sjøen. Departementet meiner likevel at det under visse føresetnader kan vere riktig å fortette i desse områda. Klima- og miljødepartementet meiner likevel at det er særst uheldig at byggegrensa er lagt i sjøkanten, sidan mykje av strandsona på Vågsneset allereie i er privatisert ved at hagar og hus ligg heilt ned til sjøkanten. Ålmentas tilgang til sjøen må sikrast gjennom føresegner i planen og ved at byggegrensa ikkje generelt blir lagt heilt ned i sjøkanten.

Klima- og miljødepartementet meiner at planen ikkje i tilstrekkeleg grad sikrar ållmenta tilgang til sjøen og langs stranda. Dette vil ein kunne oppnå gjennom ei mindre justering av planen, som ikkje i vesentleg grad reduserer moglegheitene for fortetting.

Klima- og miljødepartementet er ikkje generelt mot fortetting i planområdet, men meiner at særleg byggegrensa mot sjø er konfliktfylt. Departementet går ikkje mot kommunens planar for fortetting, men meiner at planen må justerast noko slik at ålmentas tilgang til sjøen og langs stranda vert betre sikra enn det planen legg opp til. Departementet tilrår ut frå dette at motsegna frå Fylkesmannen i Hordaland blir tatt delvis til følgje.

Kommunal- og moderniseringsdepartementets vurderingar

Det går fram av plan- og bygningsloven § 1-8 at det i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Andre tiltak enn fasadeendringar kan etter lova ikkje settest i verk. Forbodet gjeld ikkje der kommunen har lagt ut areal til utbygging i kommuneplanen sin arealdel eller reguleringsplan med byggegrense nærare enn 100 meter frå sjø.

Dei statlege planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona vart fastsett i mars 2011. Dei tydeleggjer nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet, og gir statlege føringar for kommunal og regional planlegging. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig utbygging. Gjennom planlegginga skal strandsona vurderast heilskapleg og langsiktig. Arealbruken skal vurderast konkret i høve til dei interesser som er gjeldande i ulike delar av strandsona.

Tysnes kommune er i dei statlege planretningslinjene plassert i kategorien for område med mindre press på areala. Kommunen er plassert i denne kategorien i ein prøveperiode, der bygging i 100-metersbeltet langs sjøen "berre skal tillatast etter ei konkret vurdering ut frå lokale tilhøve". Det står i retningslinjene at spørsmålet om bygging skal vurderast i høve til andre allmenne interesser. Det bør ikkje tillatast utbygging i område som har spesiell verdi i tilknytning til friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvalitetar, naturmangfald, kulturminne,

kulturmiljø og landskap. Der det blir tillatt bygging, bør omsynet til andre interesser takast best mulig omsyn til. Alternative plasseringar bør vurderast og velgjast dersom det er mogleg. Det bør også vurderast om tiltaket kan trekkast vekk frå sjøen. Tiltak som tillatast må tilpassast omgivnadene best mogleg.

Det framgår av Fylkesplan for Hordaland frå 2005, som er den sist vedtekne, at det i eksisterande byggeområde med bustader skal setjast ei byggegrense mot sjø av omsyn til natur, landskap og ferdsel. Denne grensa må gjerast juridisk bindande i føresegnene til kommuneplanen. Byggegrensa bør vera minimum 25 m. Det skal i tettstadene vurderast rom for fortetting i strandsona, men det må setjast klare ytre rammer for kor mykje tettstaden skal få ekspandere i strandsona. Ålmentas tilgang til strandsona må sikrast. Det ligg føre nyare planutkast, både ein regional plan og ein interkommunal plan, men desse er enno ikkje vedtekne.

I gjeldande kommuneplan for Tysnes kommune 2011 – 2022, vedteke 26. april 2012, er planområdet i arealdelen ved Vågsneset i hovudsak avsett til kombinert bygge- og anleggsføremål. Det er ikkje sett særskild byggegrense langs sjø i kommuneplanen, altså gjeld 100-meters byggjeforbod etter lova. Kommunen viser til at det er i gang eit interkommunalt plansamarbeid om strandsona i Sunnhordaland.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet ser positivt på at Tysnes kommune legg opp til ein styrt utvikling av Våge sentrum gjennom ein områderegulering. Planen legg til rette for torg og turveger ut mot sjøen, og sikrar dermed ålmentas opphald og ferdsel langs sjøen i desse områda. Planen legg også opp til ei høg utnytting av dei sentrumsnære områda. Denne utviklinga vil bidra til å gjøre sentrum meir attraktivt.

Planen legg samtidig til rette for fortetting i småhusområdet ut mot Vågsneset. Området omfattar noverande bustader, fritidsbustader og naust. Det er dette området det er knytt motsegn til. Det er ikkje angitt i planen kor nye bygningar skal plasserast, men utviklinga skal styrast ved å angi grense for bygd areal. Byggegrensa langs sjø følgjer formålsgrensa for byggeområdet og er sett til 0.

Departementet sluttar seg til fylkesmannens vurdering i at planen med desse føresegnene legg til rette utbygging av areala heilt ned til sjøkanten ut mot Vågsneset. Det er i utgangspunktet positivt med fortetting i eksisterande sentrumsnære bustadområde, men det må samtidig takast omsyn til strandsona.

Departementet viser til Klima- og miljødepartementets fråsegn om at strandsona har nasjonal verdi, og at ålmentas tilgang til sjøen må sikrast gjennom føresegn i planen. Byggegrensa bør ikkje leggast heilt ned i sjøkanten i private bustadområde.

Nærare om BSF 2, BSF 7 og BSF 12:

For alle områda er byggegrense langs sjø i framlegget til plan sett til 0.

Departementet meiner at byggegrensa langs sjø i BSF 2, BSF 7 og BSF12 bør fastsetjast nærare i detaljreguleringa. Desse områda vil dermed inngå i bestemmelsesområde #1 som alt omfattar deler av BSF 2 og BSF 12. Departementet set ei generell byggegrense i område-reguleringa for å unngå at bygging og endring av terreng skjer heilt ut til strandkanten.

BSF 2

For område BSF 2 kan utbygd areal i følgje planforslaget til kommunen vera inntil 50% BYA. Området er ganske tett utbygd, samstundes som ein av omsyn til landskap og friluftsliv ikkje bør byggje heilt ned til vannkanten. Departementet set derfor byggegrensa langs sjø til 5 meter. Nærare tilpassing av byggegrense på kvar tomt, der det blir teke omsyn til eksisterande hus og rom for fortetting, skal gjerast i detaljregulering. Heile BSF 2 vil dermed inngå i bestemmelsesområde #1 med krav om detaljregulering.

BSF 7

For område BSF 7 kan utbygd areal i følgje planforslaget til kommunen vera inntil 40% BYA. Her er området meir opent med moglegheit for fortetting. Departementet set byggegrensa langs sjø til 5 meter. Nærare tilpassing av byggegrense på kvar tomt, der det blir teke omsyn til landskap, eksisterande hus og rom for fortetting, skal gjerast i detaljregulering.

BSF 12

For område BSF 12 i planen er det i føresegna eit bebygd areal på inntil 20% BYA. Det kan byggast inntil eit frittliggande småhus pr. tomt. Byggegrensa langs sjø er sett lik formålsgrensa i planframlegget. Som i BSF 7 er området relativt opent, og departementet set byggegrensa langs sjø til 5 meter.

Områdane BSF2, BSF 7 og BSF 12 vil etter dette inngå i bestemmelsesområde #1 med krav om detaljregulering. I framlegget til plan er det føresegner i dette området om at det kan førast opp bygg/tilbygg på inntil 20 m² utan krav til ny reguleringsplan. Departementet vedtek eit tillegg til denne føresegna, slik at det er krav om at bygg/tilbygg på inntil 20 m² må plasserast i bakkant av eksisterande bygningar, lengre vekk frå sjøen, av omsyn til landskap og allmenn ferdsel.

Grøntområde G16

Det bør i detaljreguleringa visast friluftsområde i sjø utafor for å sikre området mot til dømes båttrafikk. Området bør vere ålment tilgjengeleg.

Naust

Føresegna om naust under punkt 2.8 i planen er uklåre. Det går fram av føresegn 2.8.3.2 at det skal vera mogleg for alle å ferdast framfor naust og naustgrupper. Planen har likevel ikkje avklåra kva som skal vere naust. Departementet ser det som viktig at ålmenta blir sikra ferdselsrett i naustområda, og at detaljreguleringa avklårer kva som skal vere naust i framtida.

Vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-13 andre ledd godkjenner Kommunal- og moderniseringsdepartementet områderegulering for Våge sentrum vedteke 8. november 2016 med følgjande endringar:

- Byggegrensa mot sjø i BSF2, BSF7 og BSF12 setjast til 5 meter.
- Både BSF2, BSF7 og BSF12 skal inngå i bestemmelsesområde #1 med krav om detaljregulering.
- Føresegna til # 1 gis følgjande tillegg om tilhøve som skal avklarast i detaljregulering:
 - Endeleg byggegrense mot sjø
 - Område for naust
 - Det gis unntak frå krav om detaljregulering for bygg/tilbygg inntil 20 m² som plasserast i bakkant av eksisterande bygningar, vekk frå sjøen, slik at omsyn til landskap og allmenn ferdsel vert tatt omsyn til.

Departementet ber Tysnes kommune om å retta opp plankartet og føresegnene i tråd med departementet sitt vedtak.

Tysnes kommune er orientert om departementet sitt vedtak ved kopi av dette brevet.

Med helsing



Jan Tore Sanner

Kopi

Hordaland fylkeskommune
Klima- og miljødepartementet
Miljødirektoratet
Tysnes kommune