Vedlegg 11 – Vurdering forbudsgrense sjø

Innhold

Vedlegg 11 – Vurdering forbudsgrense sjø 1
Generelt 1
Innlandet 1
Kirkelandet 2
Gomalandet 4
Nordlandet 6
Endring etter politisk behandling: 6
Nordre Frei 8
Endring etter politisk behandling: 9
Søndre Frei 13
Endring etter politisk behandling: 14
Endring etter politisk behandling: 14
Endring etter politisk behandling: 14
Endring etter politisk behandling: 14

Generelt

Jf. PBL. § 1-8
Vurderingsnotat for å forsøke imøtekomme Statsforvalterens innsigelse vedr. byggegrense sjø.
For å illustrere hva som er endret er også byggegrense fra 2. gangs høring og offentlig ettersyn vist i kartutsnittene. Det er kun tatt med utsnitt der byggegrense avviker fra allerede avklart byggegrense i gjeldende kommuneplanens arealdel:

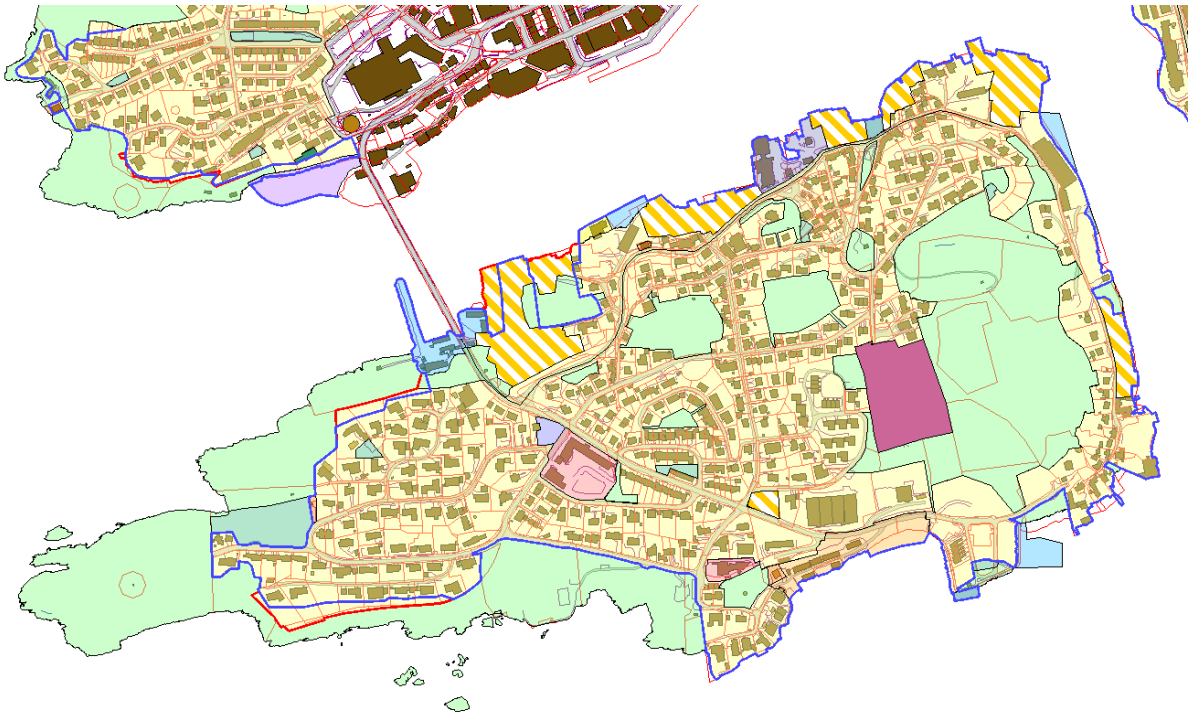
Rød strek – forbudsgrense sjø ved 2. gangs høring og offentlig ettersyn.
Blå strek – Ny foreslått forbudsgrense til 3. gangs behandling og offentlig ettersyn.

Innlandet

Fra Sørsundbrua, med klokka

Hvor (gnr./bnr.)	**Hvorfor**
2/147	Ubebygd eiendom, ferdig planert. Forbudsgrense flyttes sør av eiendommen mot kommunal vei Lervika (KV6165).
2/58, 93, 139, 554	Forbudsgrense flyttet sør mot kommunal vei Lervika (KV6165). For nevnte eiendommer vil 100-metersbeltet gjelde.

Hvor (gnr./bnr.)	**Hvorfor**
2/10	Pågående reguleringsplanprosess. Forbudsgrense sjø settes likt med foreslått byggegrense i R-316 Sjursvikveien 3. Planen har vært ute til offentlig ettersyn, ingen innsigelser knyttet til byggegrenser mot sjø.
2/470, 483, 576, 476, 473, 460, 461, 474	Forbudsgrense sjø flyttet lengre inn på eiendommene for å bevare svaberg som et landskapselement. Avgrensningene er basert på flyfoto.
2/430, 431, 435, 436	Forbudsgrense sjø flyttet noe lengre inn på eiendommene. Ikke ønskelig at nye bygg oppføres nærmere sørsundet enn eksisterende bebyggelse. Ses i sammenheng med eiendommene 3/494 og 481 på motsatt side av sørsundet. Avgrensning basert på flyfoto.

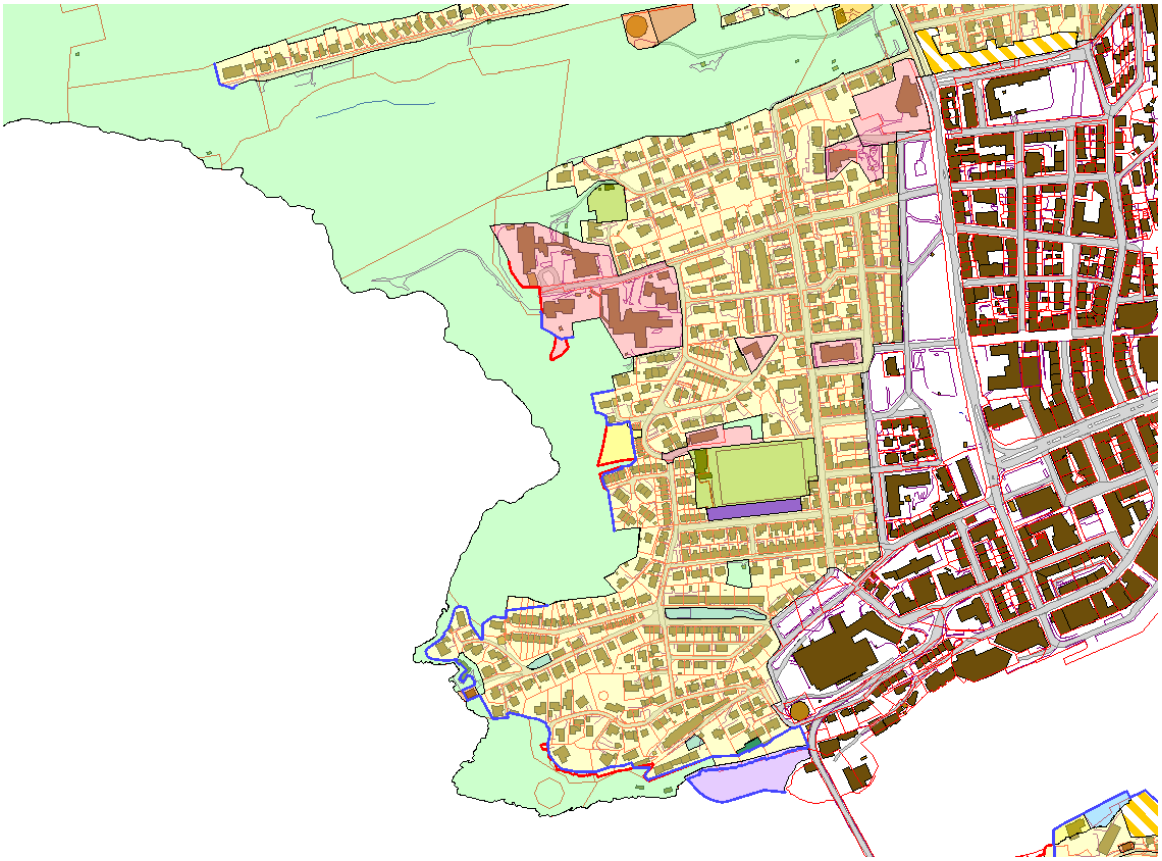


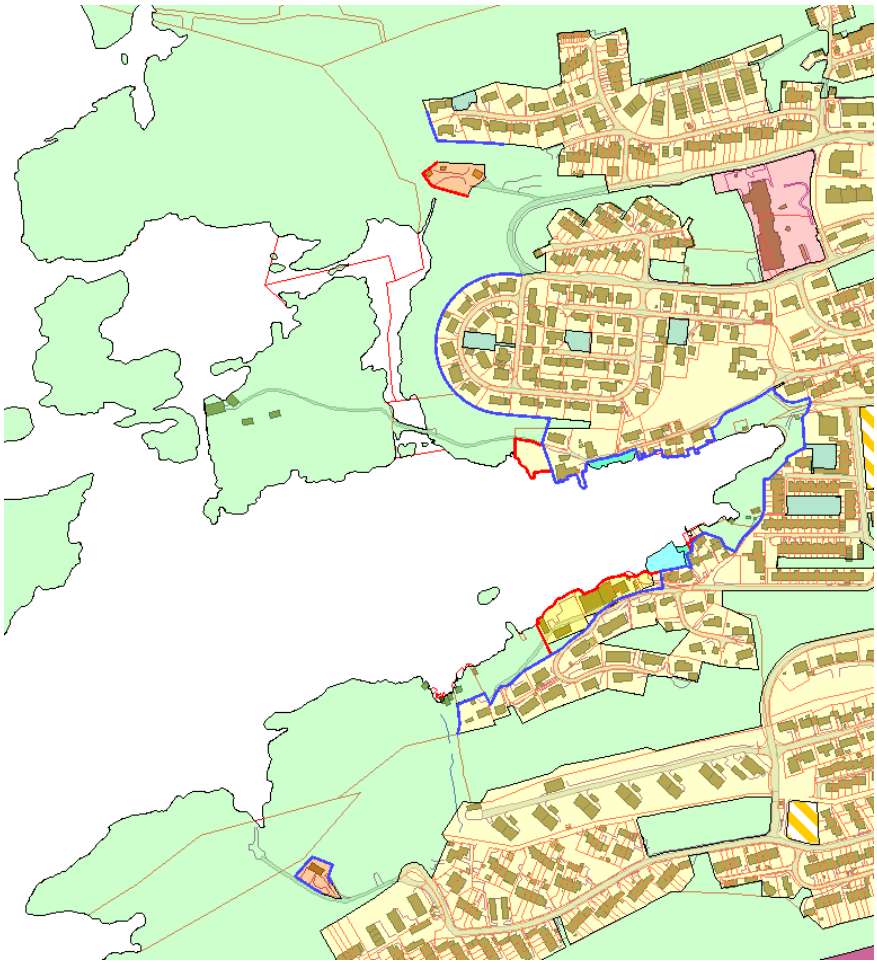
Kirkelandet

Fra Sørsundbrua, med klokka til Hagelin.

Hvor (gnr./bnr.)	**Hvorfor**
3/180, 502, 320	Forbudsgrense sjø følger byggegrense fastsatt i reguleringsplan for Sørholmen. Forbudsgrense legges rundt gjenværende del av Batterihammeren.
3/493, 494, 481,	Forbudsgrense sjø flyttes noe lengre inn på eiendommene. For 3/494 legges forbudsgrensen i oppført gjerde. Ses i sammenheng med eiendommene 2/430, 431, 435 og 436 på motsatt side av sørsundet. Avgrensning basert på flyfoto.
3/472	Endres til å følge eiendomsgrenser mot 3/472/0/4, 3, 2,1
3/583 KU delomr. nr. 5	Forbudsgrense endres til å følge restriksjonsgrense i gjeldende KPA.

Hvor (gnr./bnr.)	**Hvorfor**
	Nytt utbyggingsområde må uansett reguleres, hensiktsmessig å fastsette byggegrense mer detaljert i forbindelse med reguleringsprosessen fremfor å legge den i foreslått formålsavgrensning.
3/517	Forbudsgrense endres fra å følge eiendomsgrense til å følge restriksjonsgrense i gjeldende KPA.
5/571, 584, 819, 760, 773, 812	Forbudsgrense flyttet vekk fra sjøen til kommunal vei Storskarven, KV9850. Det pågår reguleringsplanprosess for noen av eiendommene. Hensiktsmessig å fastsette mer detaljert byggegrense i reguleringsprosessen fremfor å legge denne i foreslått formålsavgrensning.
5/546, 545	Forbudsgrense trekkes noe lengre vekk fra sjøen.
5/782	Forbudsgrense endres for vestlig del av eiendommen.
5/577	Forbudsgrense sjø rundt kommunaltekniske bygninger ved Havgapet foreslås tatt ut. Bygningene ligger tett på sjøen, spredt utover et relativt stort område i et av kommunens viktige friluftsområder.

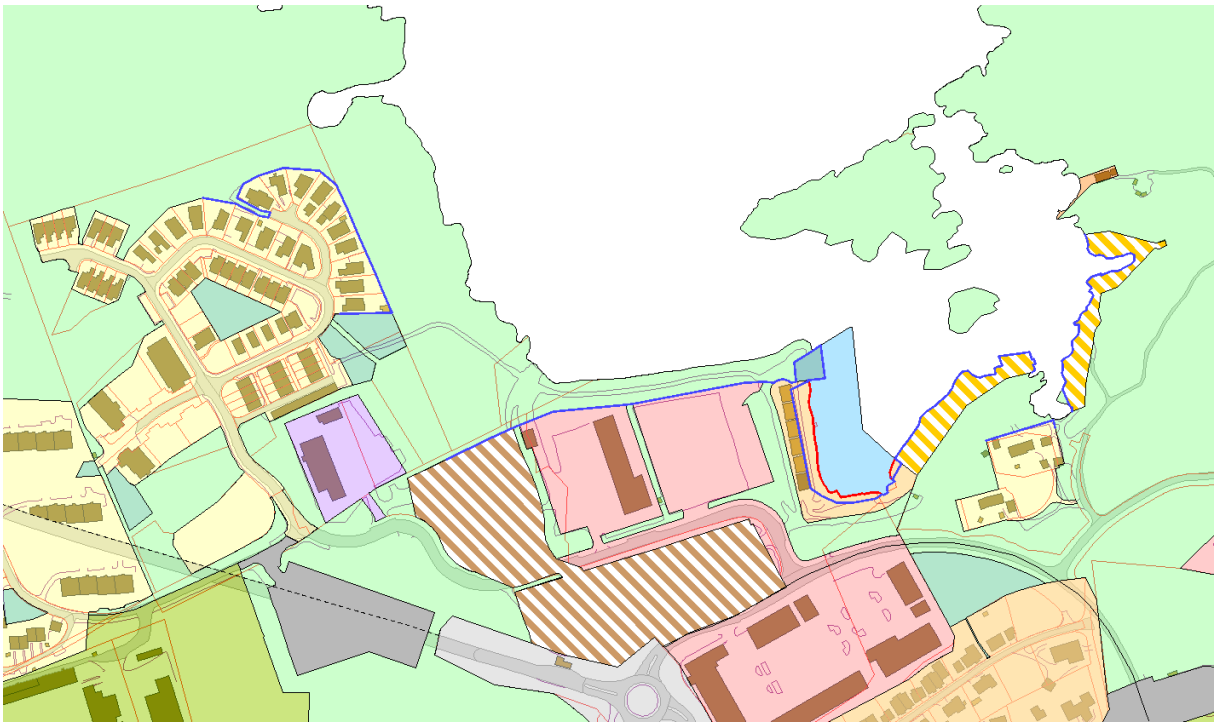


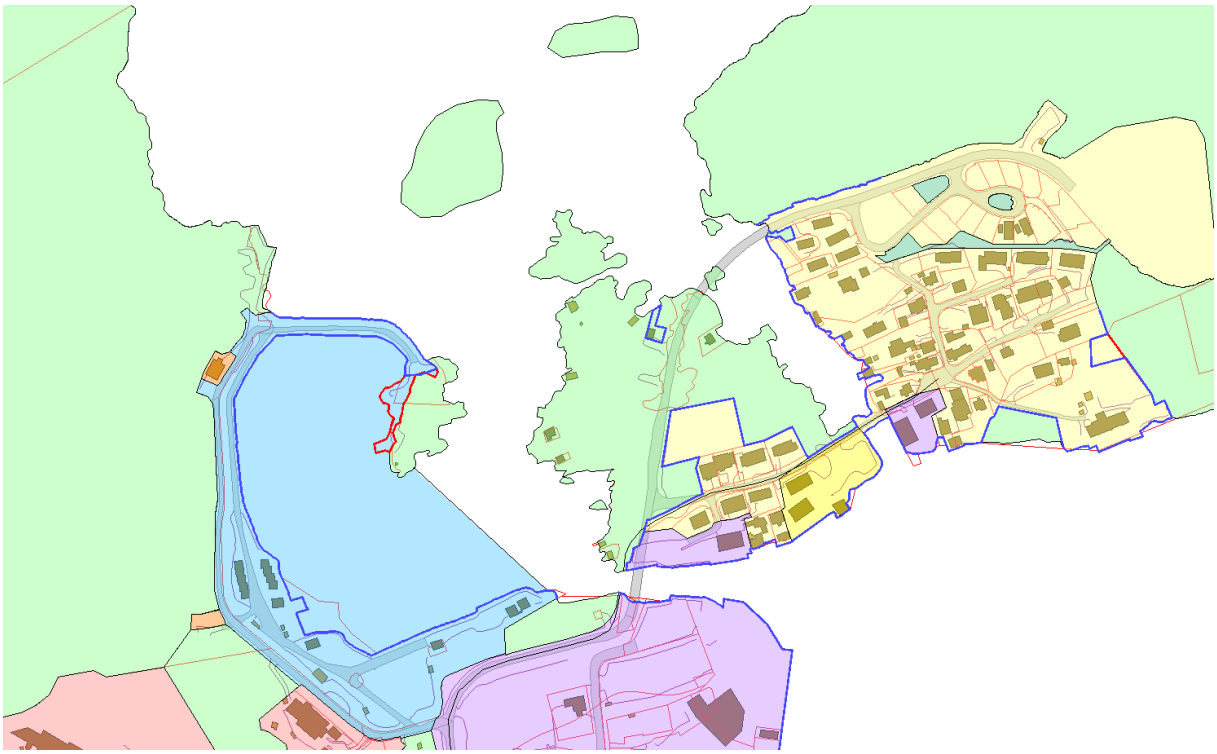


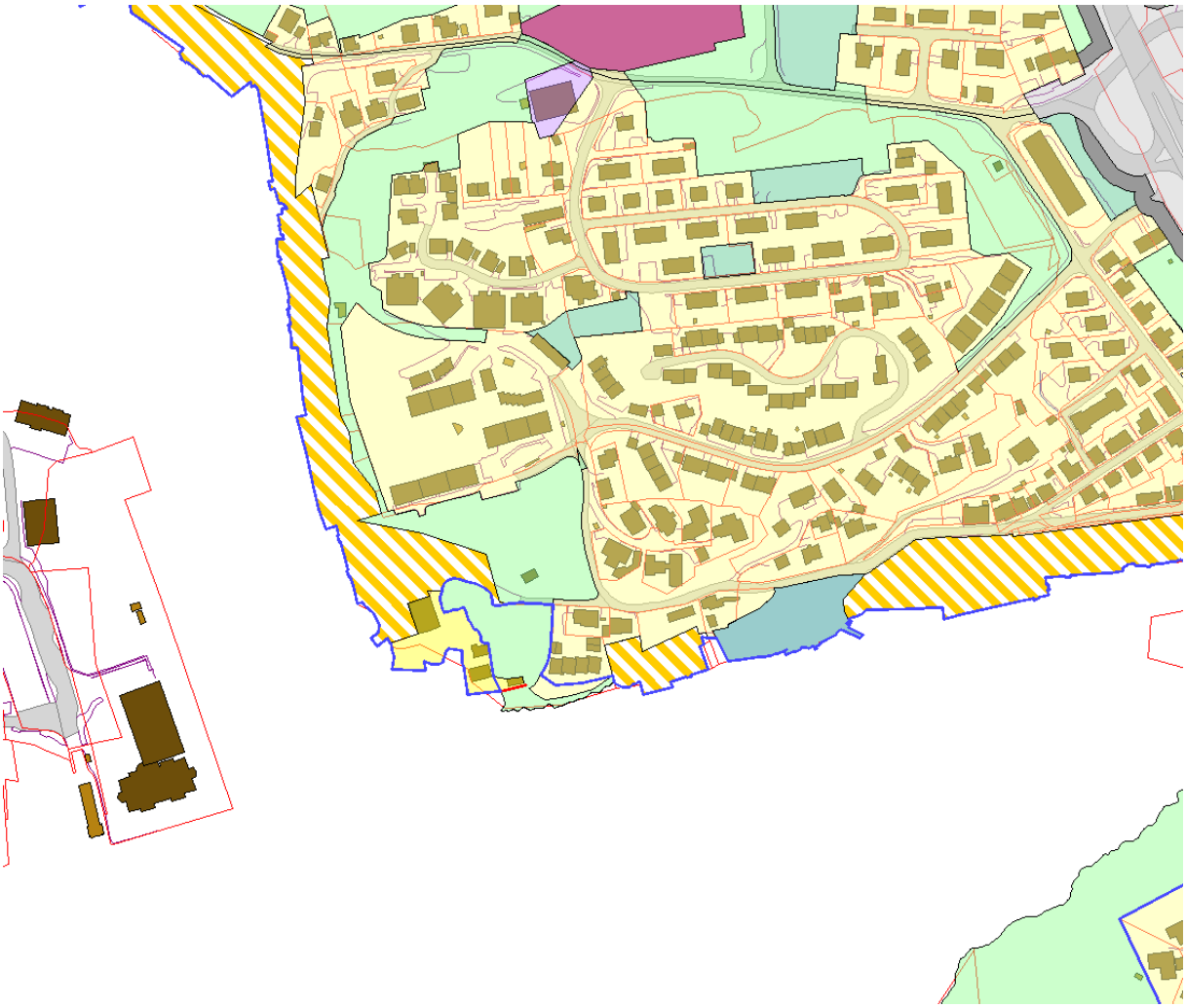
Gomalandet

Fra Hagelin, med klokka, til og med Vågen inklusive Skorpa.

Hvor (gnr./bnr.)	**Hvorfor**
5/541	Forbudsgrense endres til å følge regulert byggegrense i reguleringsplan R-266 Hagelinområdet frem til eiendomsgrense mot 5/880. Avgrensning revideres til å også omfatte areal regulert til offentlig kai.
9/404, 373	Avgrensning mot sør endres til å være lik avgrensning i gjeldende KPA.
9/384	Lagt inn forbudsgrense rundt kommunalteknisk anlegg iht. vedtatt reguleringsplan for Skorpa og Meløya, R-260
9/13	Avgrensning endret mot regulert friområde.
8/52	Forbudsgrense endret til å være lik avgrensning i gjeldende KPA. Israelsneset er lagt ut som utbyggingsområde i forslag til ny KPA. Mer detaljert byggegrense må løses ved regulering av området.



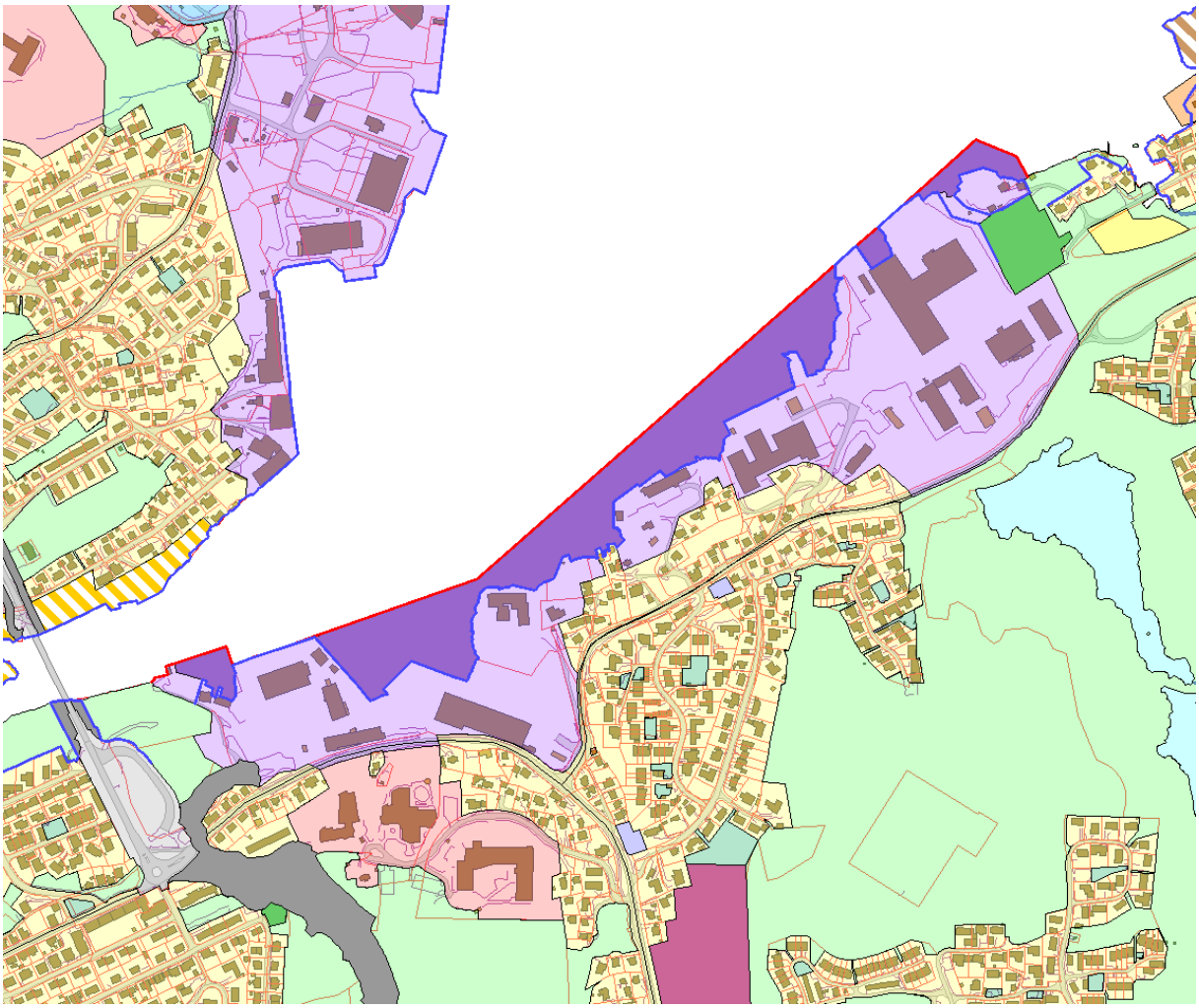


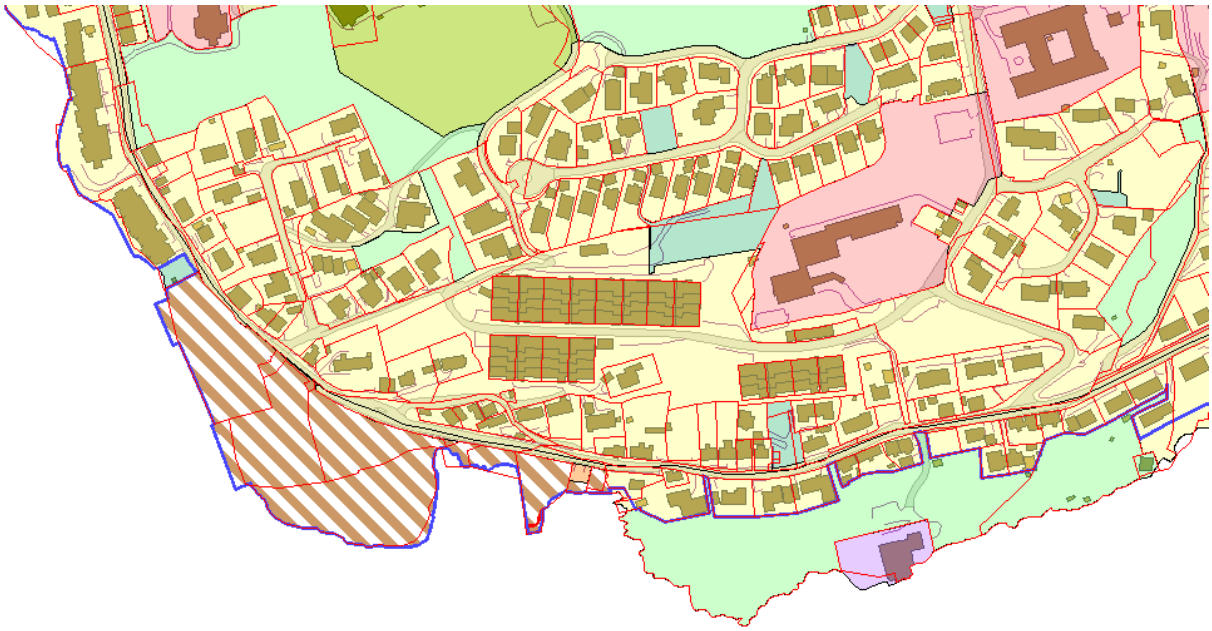


Nordlandet

Fra Nordsundbrua, med klokka

Hvor (gnr./bnr.)	**Hvorfor**
10/50 m.fl Eiendommer fra Melkvikan til Dale industripark	Forbudsgrense endres fra å følge formålsgrense til å følge kystkontur, likt forbudsgrense i gjeldende KPA. Fylling i sjø må detaljreguleres, mer detaljert byggegrense fastsettes i reguleringsprosessen(e).
31/352	Forbudsgrense trekkes lengre øst for å ivareta hensynet til vegetasjonsbelte som går ned i sjø på deler av eiendommen. Reguleringsplan på området fra 1978.
10/275, 819, 108, 601, 134, 264	Forbudsgrense sjø flyttes lengre inn på land, likt restriksjonsgrense i gjeldende KPA, for å sikre at allmenne interesser i strandsonen blir tilstrekkelig ivaretatt. Mer detaljert byggegrense for eiendommene må fastsettes i en fremtidig reguleringsprosess. **Endring etter politisk behandling:** Forbudsgrense sjø revideres til å følge kystkontur for nevnte eiendommer.



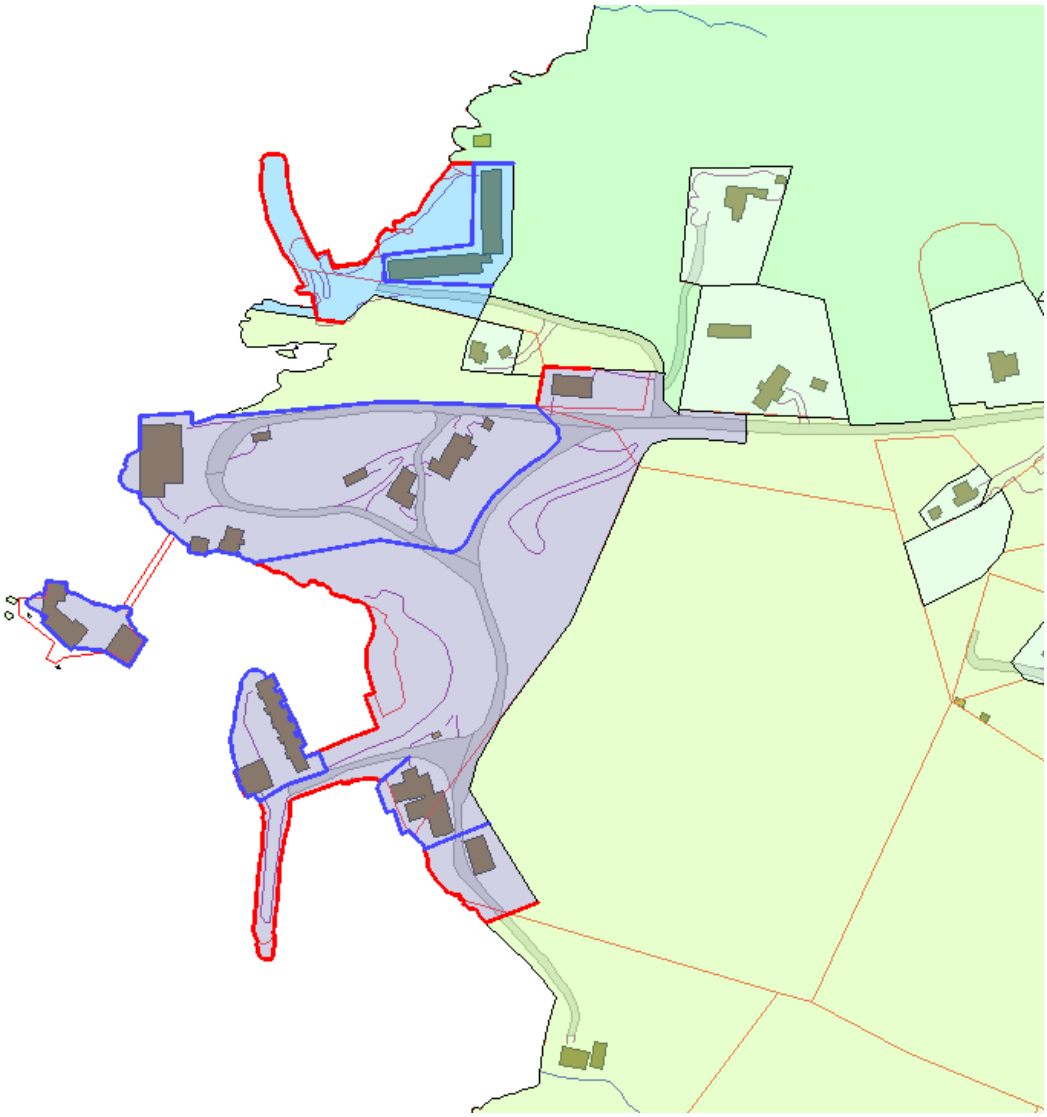


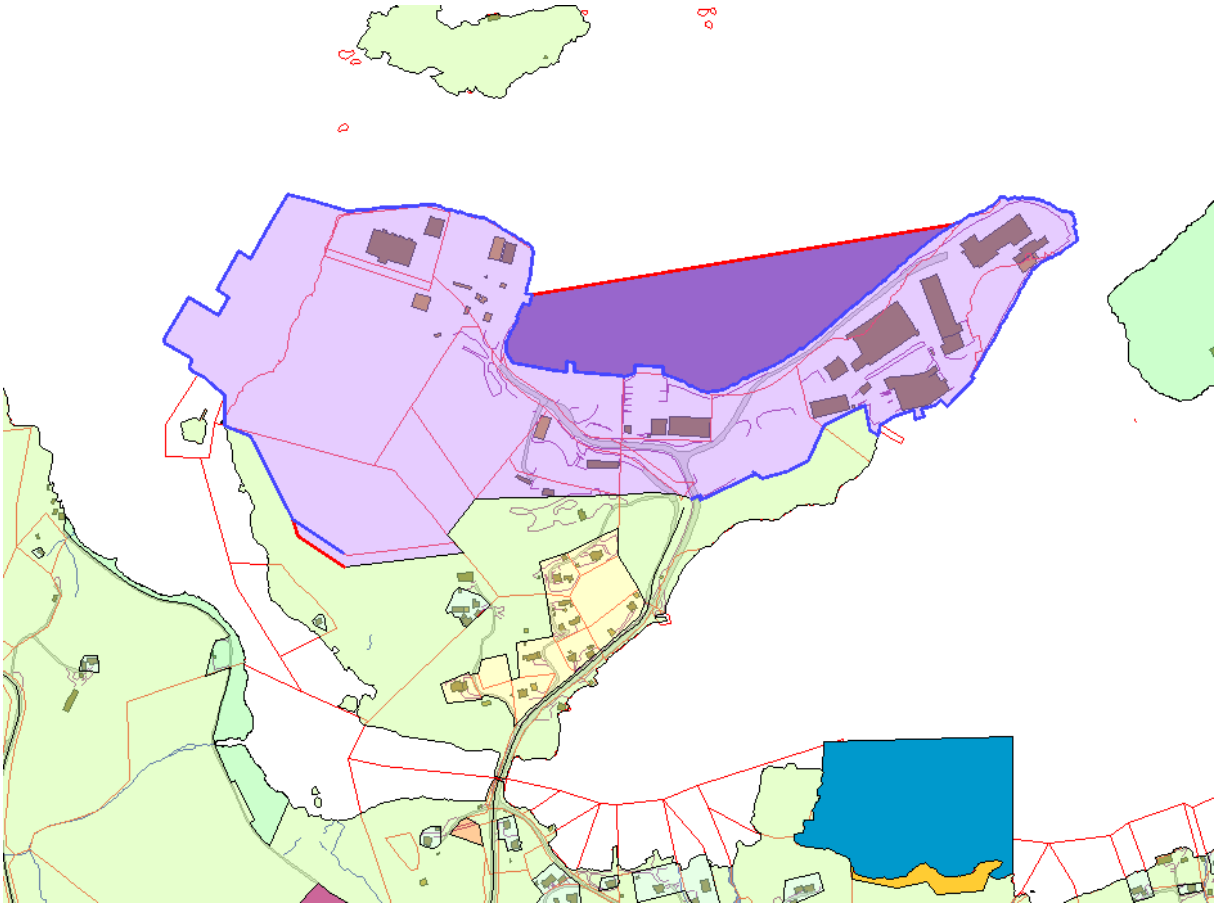
Nordre Frei

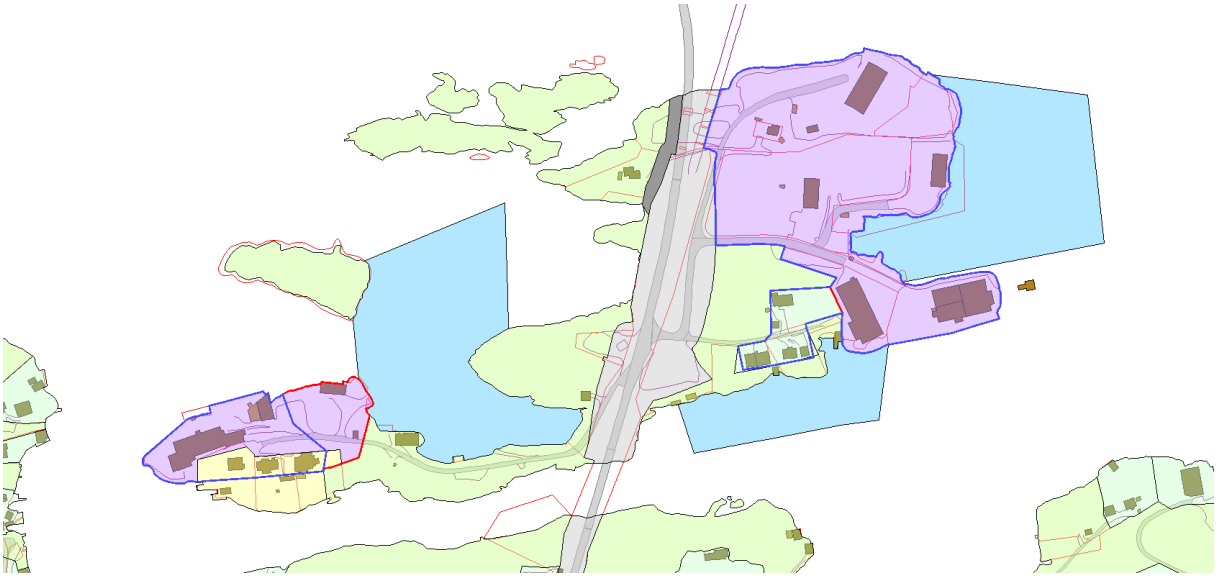
Fra Vadsteinsvika (143/22) til og med Saltkjelbukta (120/19).

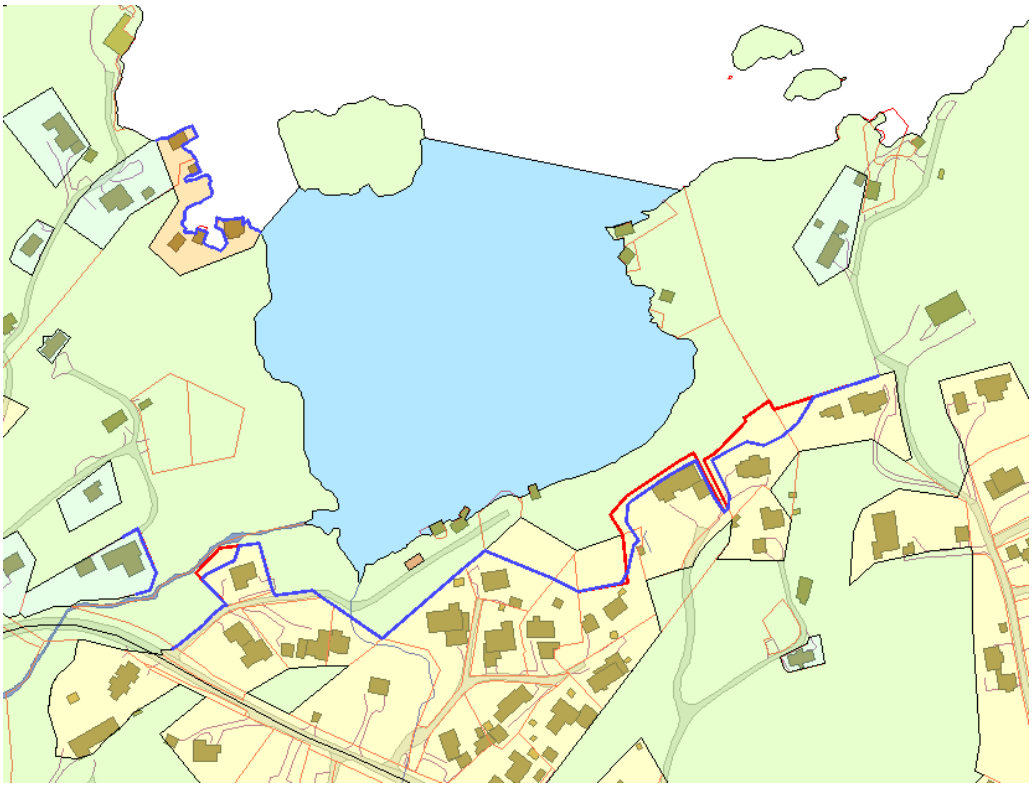
Hvor (gnr./bnr.)	**Hvorfor**
142/48	Forbudsgrense revideres etter innsigelse fra Statsforvalter. Tilpasset eksisterende bebyggelse. Mer detaljert byggegrense burde løses ved en reguleringsprosess.
142/1/1	Forbudsgrense flyttet lengre inn på land, avgrenset mot eksisterende naust.
Husøya	Mot nord endres forbudsgrense til å følge kystkonturen. Reguleringsplan R-265 har innregulert byggegrense, denne videreføres i ny KPA. Øvrige reguleringsplaner på Husøya har ikke regulert byggegrense mot sjø. Der hvor det eksisterer industri i dag legges derfor byggegrense langs kystkonturen. Forbudsgrense følger formålsgrense i reguleringsplan R-279 mot eiendom 138/12.
137/9	Forbudsgrense sjø avgrenses mot nord for å imøtekomme Statsforvalterens innsigelse. Forbudsgrense trekkes utenfor eksisterende bolig- og næringsbebyggelse.
137/2, 556, 599, 489, 26, 128, 105, 106, 487	Eiendommene 137/2, 556, 599, 489 er ferdig regulert gjennom reguleringsplan for Rensvik småbåthavn. Arealbruk for eiendommene er styrt av nevnte reguleringsplan, forbudsgrense sjø foreslås derfor lagt langs kystkonturen. Uregulerte nærings- og boligeiendommer i sør foreslås også lagt innenfor forbudsgrense sjø. Næringseiendommene (137/26, 128) tar i bruk hele strandlinjen til kaiareal, det er derfor ingen allmenne interesser som gjør seg gjeldende i området. Boligbebyggelse på eiendommene 137/105, 106 og 487 er også tatt med innenfor forbudsgrense sjø, da dette vurderes til å ikke medføre ytterligere privatisering av strandlinja.

Hvor (gnr./bnr.)	**Hvorfor**
135/1, 93, 291, 30 Og 135/78, 136/1 Områdene er avsatt til naust	Området er avsatt til naust, med foreslått forbudsgrense langs strandlinja. Området er bebygd med naust i dag, med muligheter for noe fortetting. Hensynene bak PBL. § 1-8 vurderes til ikke å lenger gjøre seg gjeldende langs foreslått avgrensning, forbudsgrensen er derfor foreslått lagt langs kystkonturen for å tilrettelegge for eksisterende og fremtidig naustbebyggelse. Det vurderes som hensiktsmessig å samle naust til avgrensede områder fremfor spredt naustbebyggelse i LNF.
135/15, 280, 281, 123/5	Forbudsgrense revideres og trekkes lengre vekk fra sjøen, avgrenset mot AR5 og reguleringsplan R-298 Våttåbukta.
120/3, 554, 555	Området er foreslått naust. Forbudsgrense sjø foreslås lagt langs kystkonturen for å tilrettelegge for maksimal områdeutnyttelse. Det er ønskelig å samle naust i klynger fremfor spredt naustbebyggelse rundt hele Frei. Allmennhetens tilgang til strandsonen jf. PBL § 1-8 vil bli noe tilsidesatt. Statsforvalteren har innsigelse til at området legges ut for naustbebyggelse.
120/407, 71	Området er avsatt til naust, med foreslått forbudsgrense langs formålsgrensen. Eiendommene er planert og tilrettelagt for naustbebyggelse. Det vurderes derfor å få begrensede konsekvenser for hensynene bak PBL. § 1-8 å legge forbudsgrense langs formålsgrensen.
120/459, 279, 303	For eiendommene 120/459 og 279 foreslås forbudsgrensa flyttet lengre vekk fra sjøen. Ny avgrensning foreslås mot privat vei Kårhaugen og eksisterende bebyggelse. Forbudsgrense i eiendomsgrense mot 120/303 foreslås fjernet, eiendommens eksisterende bebyggelse ligger utenfor 100-metersbeltet. **Endring etter politisk behandling:** Byggegrense utvides til også å omfatte 120/487.
120/305, 2, 490	Forbudsgrense revideres noe, snevres inn til å kun omfatte eksisterende næringsbebyggelse.



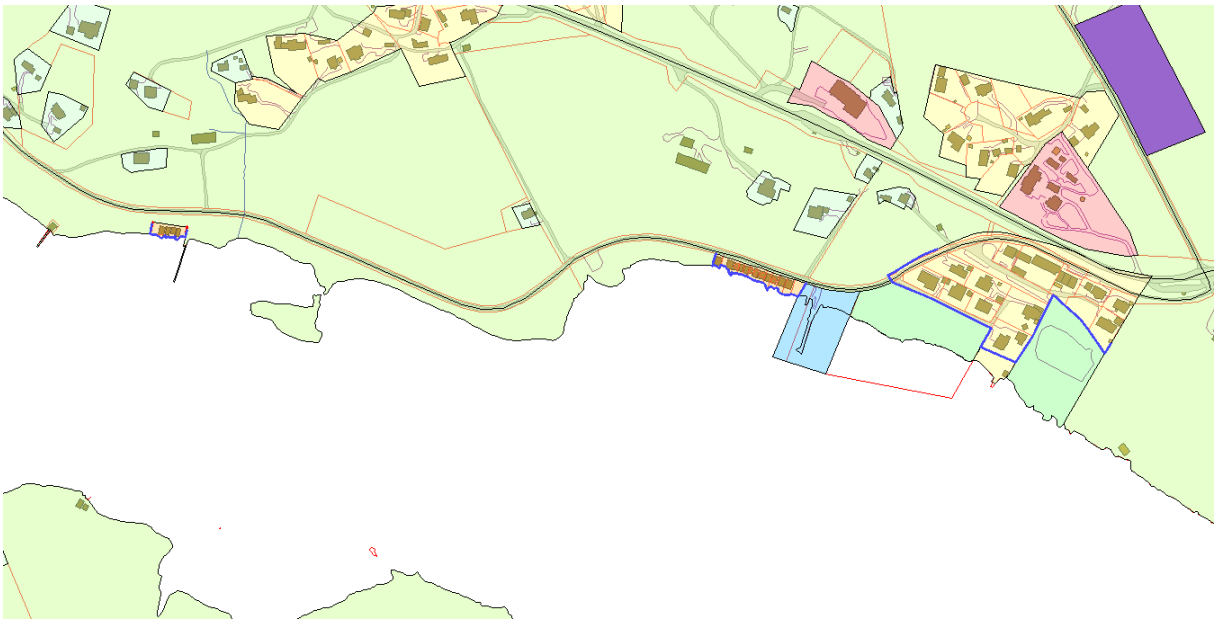
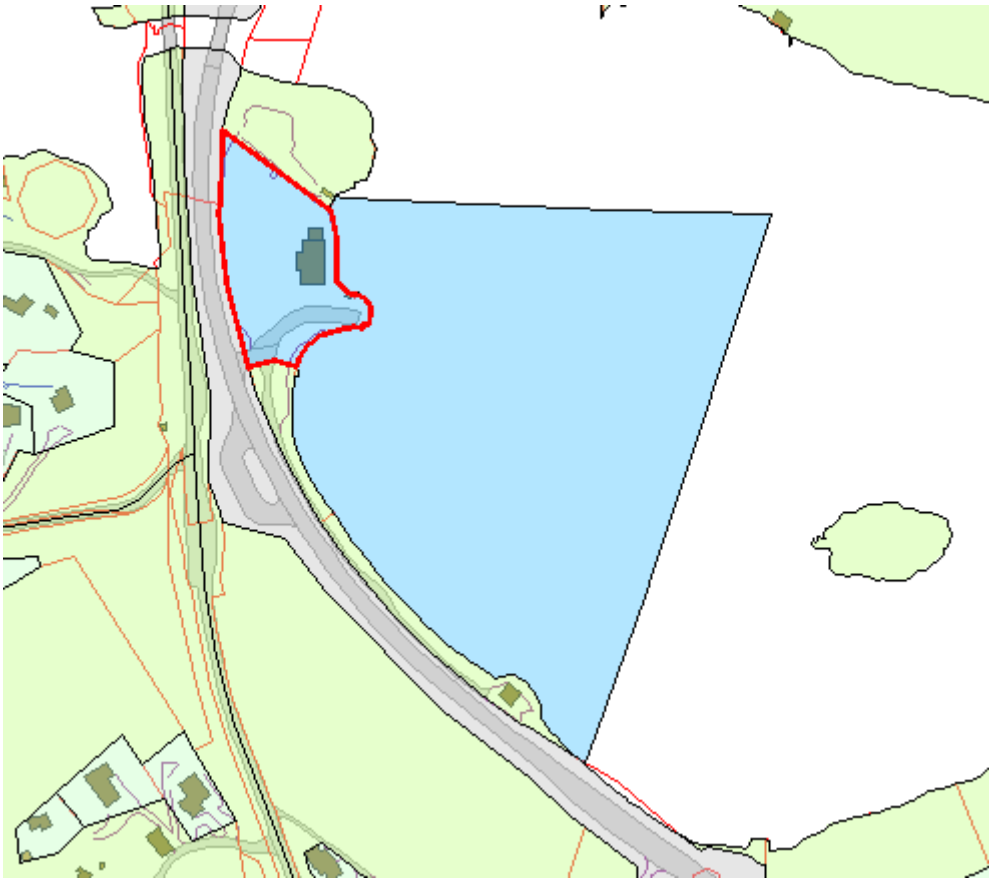
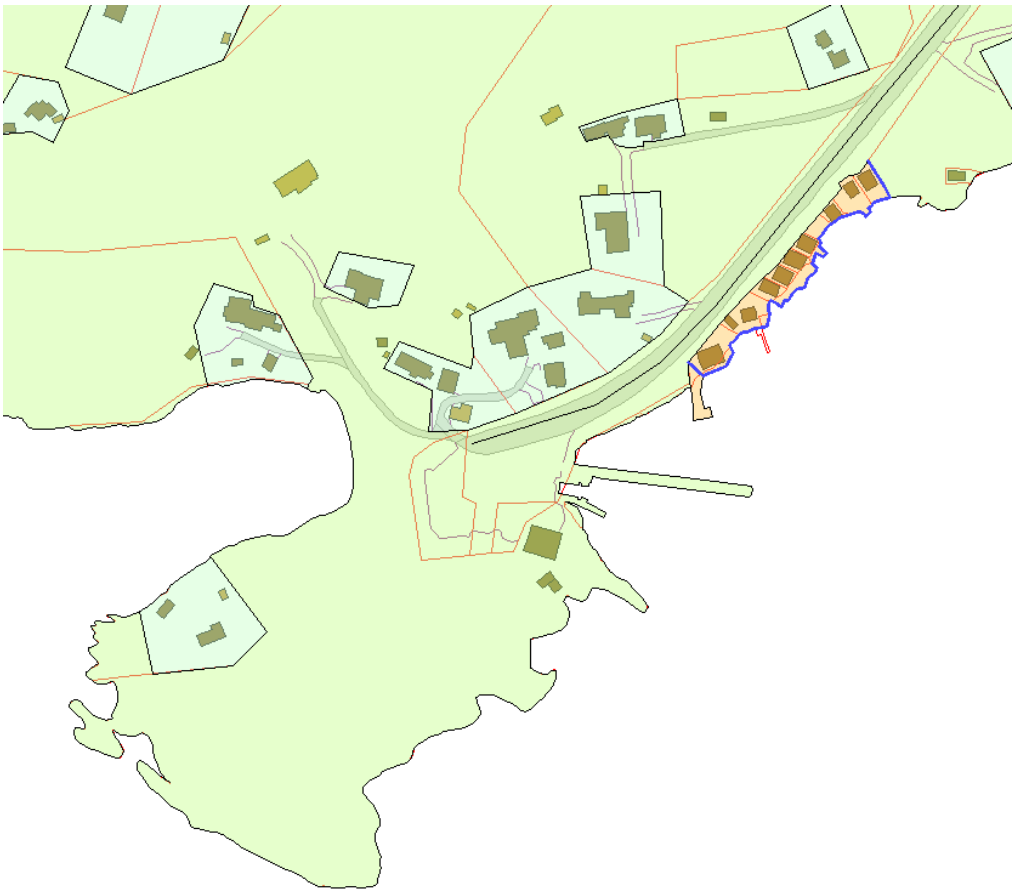
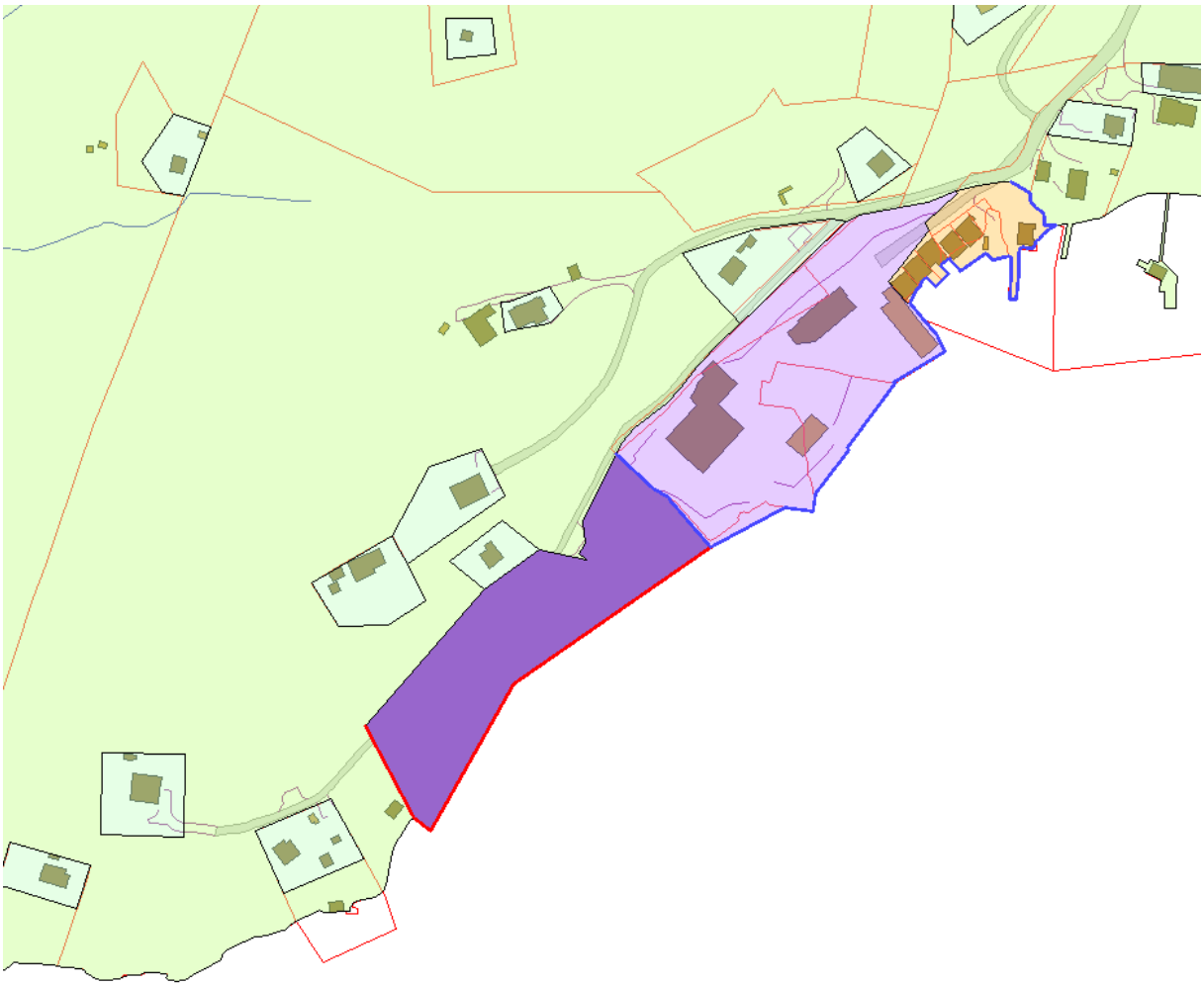
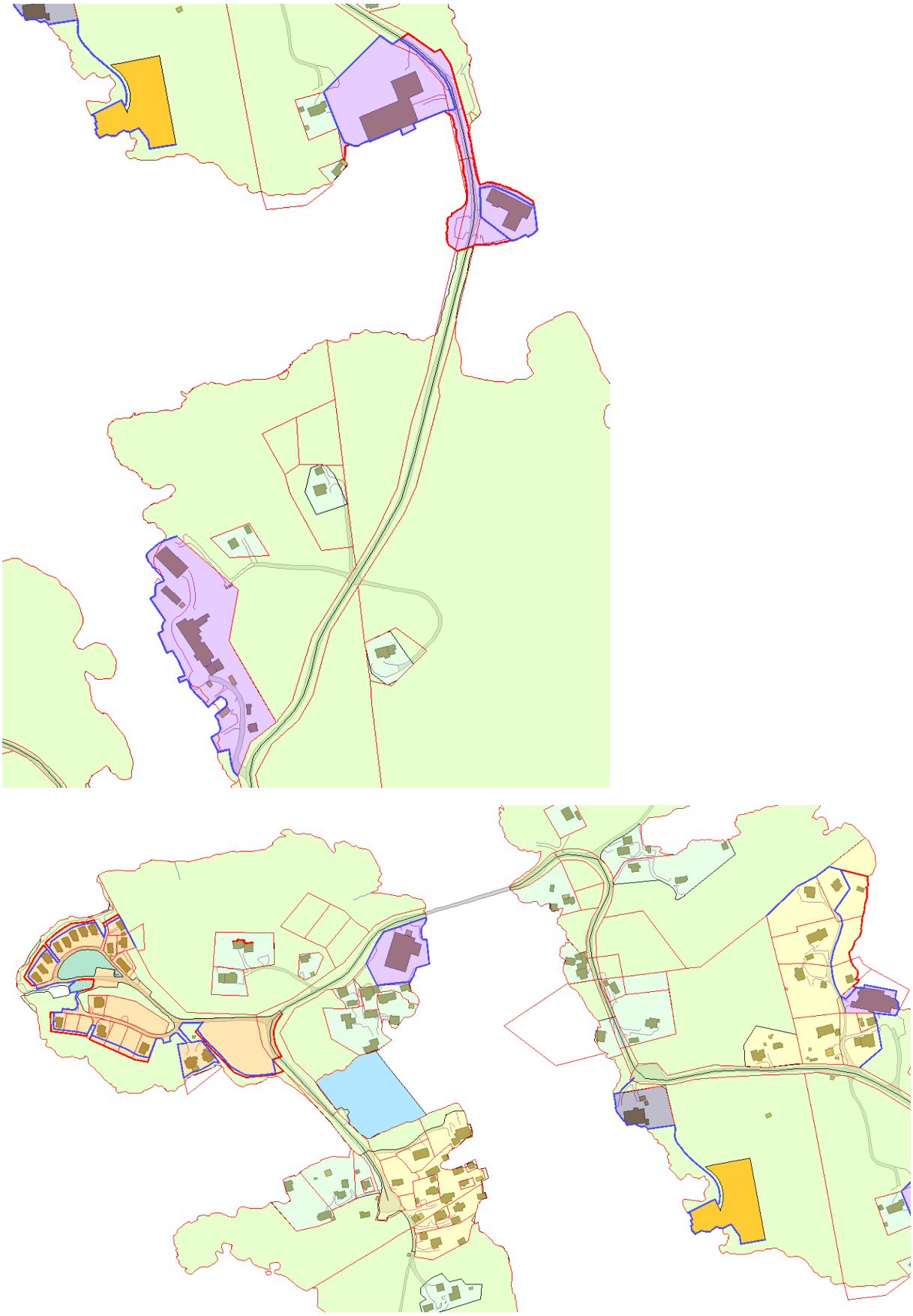






Søndre Frei

Fra Saltkjelbukta til Møstavågen inklusive Flatsetøya, Amundøya, Brattøya og Flatøya.

Hvor (gnr./bnr.)	**Hvorfor**
Reguleringsplaner Freistranda friområde og Freistranda område B2	Forbudsgrense sjø er tilpasset boligformål i nevnte reguleringsplaner.
116/368, 3, 376, 377, 385, 369, 370,	Forbudsgrense er lagt i kystkonturen nedenfor eksisterende naust. Det står i dag 13 naust innenfor området avsatt til naust, med muligheter for ytterligere to. Området er allerede sterkt privatisert, allmennhetens tilgang til strandsona er svært begrenset – på bakgrunn av ovennevnte foreslås byggegrense sjø i kystkonturen for nevnte eiendommer.
113/13	Området avsatt til naust er bebygd med fire naust i dag. Innenfor areal avsatt til naust er det mulighetsrom for ytterligere to. Naustene er satt opp innenfor et avgrenset område på ca. 24 meter. Oppsatte naust ligger tett på sjøen. Forbudsgrense sjø foreslås derfor lagt i formålsgrensa. Allmennhetens tilgang, og hensynene bak PBL. § 1-8 er allerede tilsidesatt.
115/49 Flatsetøya	På bakgrunn av innsigelse fra Statsforvalteren foreslås forbudsgrense sjø tatt ut. Mer detaljert byggegrense burde fastsettes som en del av en fremtidig reguleringsprosess som samtidig sikrer bedre arealutnyttelse av området.
113/123, 7, 313, 314, 315, 308, 304, 312, 7, 310 Flatsetøya	Det foreslås å legge forbudsgrense sjø i kystkonturen for nevnte eiendommer, over et strekke på ca. 110 meter. Eiendommene er tettbebygd med eksisterende naust i dag. Allmennhetens interesser innenfor 100-metersbeltet er allerede sterkt forringet. Kommunal vei Kvitnesveien går rett bak området foreslått til naustformål, på det nærmeste 12 meter fra kystkonturen. Utnyttelsen av eiendommene vurderes til å være god, med få fortetningsmuligheter – det anses derfor som hensiktsmessig å legge forbudsgrense sjø i kystkonturen.
113/37, 38, 260, 21, 72, 44, 305, 306, 11	Området er tredelt. I sør fremtidig næringsareal, midtre del eksisterende næringsareal mens det i nord er avsatt areal til naustbebyggelse. For nåværende naust- og næringsareal foreslås forbudsgrense lagt i kystkonturen. Naustarealet er godt utnyttet, med sammenhengende naust. Næringsarealet knytter seg mot sjørelaterte næringer med aktivitet på kaiplan – områdene er derfor utilgjengelige for allmennheten slik de foreligger i dag, allmenne interesser i strandsonen gjør seg derfor ikke gjeldende. For fremtidig næringsareal foreslås det ingen forbudsgrense sjø. Byggegrense burde her avklares gjennom en fremtidig reguleringsplanprosess.

Hvor (gnr./bnr.)	**Hvorfor**
110/29	Forbudsgrense sjø foreslås endret noe sør av eksisterende bebyggelse. Det er flere slipper innenfor eiendommen, og basert på flyfoto betydelig aktivitet på kaiplan. Arealet er avsatt til industri i gjeldende kommuneplan, noe som er videreført i forslag til ny. Strandsonen er allerede privatisert, uten tilgang for allmennheten. For å motvirke ytterligere privatisering av strandsonen foreslås derfor forbudsgrensen noe innskrenket i sør. En mer detaljert byggegrense burde ses i sammenheng med eventuell fremtidig regulering av området. **Endring etter politisk behandling:** Byggegrense sjø foreslås å følge kystkontur.
110/152, 177, 153	Forbudsgrense sjø foreslås revidert til å kun omfatte næringsbebyggelse på Straumholmen (110/152).
109/26	Forbudsgrense sjø foreslås revidert til å kun omfatte næringsbebyggelsen. **Endring etter politisk behandling:** Forbudsgrense revideres mot areal avsatt til næring vest for Flatøyveien.
109/2, 5, 39, 9, 18, 10, 21	Forbudsgrense sjø foreslås revidert til å kun omfatte næringsbebyggelsen på 109/39. For øvrige eiendommer vil det generelle byggeforbudet i strandsonen gjelde. En mer detaljert byggegrense foreslås løst gjennom fremtidig detaljregulering eller kommunedelplanprosesser. **Endring etter politisk behandling:** Forbudsgrense revideres til å følge Flatøyveien, men trekkes øst av eksisterende bolig-/næringsbebyggelse.
107/9	Forbudsgrense sjø i bygningskropp foreslås fjernet. Generelt byggeforbud i strandsonen vil gjelde.
107/7	Forbudsgrense sjø revideres noe i nord og sør. Mer detaljert byggegrense burde løses ved en fremtidig detaljregulering. **Endring etter politisk behandling:** Forbudsgrense revideres til å følge eiendomsgrense til 107/7.
Reguleringsplan Brattøya, plan-ID 20060002	Forbudsgrense sjø flyttes gjennomgående fra formålsgrensen og inn på eiendommene. Reguleringsplanen har ikke inntegnet byggegrenser, men omriss av planlagt bebyggelse. Flere fritidsboliger er enten påstartet eller ferdig utbygd. Planens bestemmelser fastslår at gjerder ikke tillates, og at eventuelle boder skal bygges i tilknytning til fritidsbebyggelsen. Det vurderes derfor å ikke få vesentlige negative virkninger for gjennomføring av reguleringsplan å flytte forbudsgrense sjø lengre inn på tomtene. Det nærmeste arealet mot sjø er regulert til friluftsområde på land.