Statsforvalteren i Nordland

Vår dato: 03.01.2025
Vår ref: 2025/12
Deres dato:
Deres ref:

Sortland kommune
Postboks 117
8401 Sortland

Saksbehandler, innvalgstelefon
Hanne M. K. Hanssen, 75 53 15 54

Vurdering og veiledning - Kommuneplanens arealdel og byggegrense mot sjø - Sortland

Vi viser til e-post av 17. september 2024 fra Oda Lie Engesæth, samt orienteringer herfra om saksbehandlingstid.

Det fremstår for oss som uklart hva som skjedde i prosessen knyttet til kommuneplanens arealdel, der en bestemmelse om funksjonell strandsone ser ut til å ha blitt tatt ut underveis. Planbeskrivelsen angir også under pkt. 9.17 som tiltak å «konstruere konkrete planbestemmelser for funksjonell strandsone», uten at slike bestemmelser inngikk ved kommunens vedtak.

Vi finner uansett å måtte legge til grunn kommuneplanens arealdel slik den ble vedtatt av kommunestyret i Sortland i 2017.

Spørsmålet er da om planen angir byggegrense mot sjø på en slik måte at forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd ikke gjelder. Forbudet gjelder «så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2», se § 1-8 tredje ledd. Bestemmelsene var de samme i 2017.

Hvorvidt det er fastsatt en slik annen byggegrense, må avgjøres etter en konkret vurdering og tolkning av den aktuelle planen. Det er et krav at byggegrense er fastsatt på en «klar og entydig måte». Det er under pkt. 4.5.7.4.3 i veilederen til kommuneplanens arealdel sagt bl.a. følgende om byggegrense langs sjøen:

> *For å angi byggegrense mot sjøen på en gyldig måte, må det i kommuneplanen angis entydig hvor og i hvilken avstand bebyggelsen kan eller skal plasseres i forhold til strandlinjen. En slik angivelse må gjøres gjennom planbestemmelser og juridiske linjer med videre, som angitt i tegnereglene – i tillegg til selve arealformålet. Plankartet skal vise byggegrensen ved bruk av KpJuridiskLinjeType – Forbudsgrense sjøen.*

Byggegrenser er i seg selv ikke tillagt rettsvirkning etter § 11-6 andre ledd, så rettsvirkningen må være forankret i bestemmelse etter § 11-9. Det er da også i § 1-8 tredje ledd uttrykkelig henvist til bl.a. § 11-9 nr. 5, som gir hjemmel for å vedta planbestemmelse om blant annet byggegrenser. Vi

viser her til Innjord og Zimmermann i *Plan- og bygningsloven med kommentarer* (Gyldendal Norsk forlag AS 2020), side 31, om § 1-8 tredje ledd. Både formålet med strandsonevernet og reglene om fremstilling av arealplaner tilsier at unntak fra tiltaksforbudet krever at det foreligger en avvikende og spesifisert byggegrense mot sjø. Innjord og Zimmermann mener for eksempel at det må legges til grunn at et linjesymbol definert som byggegrense mot vei ikke opphever tiltaksforbudet i strandsonen. Videre skriver de bl.a. det i prinsippet vil «bero på en tolkning av den enkelte plan om et linje- eller punktsymbol er en avvikende byggegrense mot sjø som opphever det generelle forbudet i § 1-8 andre ledd. I denne sammenheng vil det blant annet ha betydning om plandokumentene for øvrig viser at grensedragningene er basert på en helhetlig vurdering av de særskilte hensyn som gjelder for strandsonen».

Vi kan ikke se at det i kommuneplanens arealdel for Sortland er gitt bestemmelse om byggegrense mot sjø. Byggegrensen angitt i § 7.3 Flomsone – kyst er fastsatt utelukkende med tanke på flomfare, og kan klart ikke anses som byggegrense etter plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd. Bestemmelsen er plassert under pkt. 7 «Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner», og var den samme da planbestemmelsene også inneholdt en bestemmelse om funksjonell strandsone.

Det var etter plan- og bygningsloven av 1985 slik at byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø ikke gjaldt «i tettbygd strøk eller i områder som omfattes av reguleringsplan eller strandplan. Det samme gjelder områder som i arealdelen av kommuneplanen er lagt ut til byggeområder og områder for råstoffutvinning», daværende § 17-2. Etter 2009 vil det imidlertid kreves en bestemmelse om at formålsgrense også skal være byggegrense for at dette skal gjelde. Det er ikke lenger slik at byggeforbudet ikke gjelder i områder som er lagt ut til byggeområder i kommuneplanens arealdel.

Når det i kommuneplanens arealdel fra 2017 ikke er gitt en slik bestemmelse, kan det ikke legges til grunn at det i byggeområder er tillatt å gjennomføre tiltak i 100-metersbeltet. Det blir derfor feil om det legges til grunn at samtlige områder avsatt til utbyggingsformål i arealplanen anses som avklart i forhold til byggeforbudet i § 1-8.

Statsforvalteren er fullt ut enig med kommunens administrasjon. Byggeforbudet i § 1-8 andre ledd gjelder også i områder avsatt til utbyggingsformål, når det ikke er gitt bestemmelser om at byggegrense mot sjø sammenfaller med formålsgrense. Byggegrensen angitt i § 7.3 i bestemmelsene kan ikke legges til grunn som byggegrense etter § 1-8 tredje ledd.

Sortland kommune bør etter vår oppfatning vurdere gyldigheten av tillatelser til tiltak i 100-metersbeltet langs sjø uten at det er gitt dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd. Vi ber om å bli orientert om den vurdering som gjøres.

Med hilsen

Tore Vatne (e.f.)
seksjonsleder

Hanne M. K. Hanssen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi: Nordland fylkeskommune