

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
115/25	Formannskapet	09.09.2025
97/25	Kommunestyret	16.09.2025

Sande kommune - ny kommuneplan arealdel avgrensa til byggegrenser mot sjø, offentlig veg og vassdrag – slutthandsaming og godkjenning

Kommunestyret 16.09.2025

Behandling:

Leiar Oddbjørn Indregård orienterte.

Formannskapetstilrådinga vart samrøystes vedteken.

KST - 97/25 Vedtak

I hht §11-15 i plan- og bygningsloven vedtek Sande kommunestyre ny kommuneplan arealdel – avgrensa til byggegrenser mot sjø, offentlig veg, og vassdrag – slik den ligg føre i vedlegga til saka.

Formannskapet 09.09.2025

Behandling:

Leiar for plan og utvikling, Oddbjørn Indregård orienterte om saka og svara på spørsmål.

Kommunedirektøren si tilråding vart samrøystes tilrådd .

FSK - 115/25 Vedtak

Formannskapet tilrår:

I hht §11-15 i plan- og bygningsloven vedtek Sande kommunestyre ny kommuneplan arealdel – avgrensa til byggegrenser mot sjø, offentlig veg, og vassdrag – slik den ligg føre i vedlegga til saka.

Kommunedirektøren si tilråding:

I hht §11-15 i plan- og bygningsloven vedtek Sande kommunestyre ny kommuneplan arealdel – avgrensa til byggegrenser mot sjø, offentlig veg, og vassdrag – slik den ligg føre i vedlegga til saka.

Vedlegg:

- A Planomtale
- B Føresegner
- C Plankart
- D ROS analyse
- E Oversikt over endringer av byggegrenser i gjeldande reguleringsplanar
- F Oppsummering og vurderingar av innkome merknadar etter offetleg ettersyn og høyring

Saksopplysningar:

K.sak 100/20	Sande kommunestyre gjorde i k.sak 100/20 vedtak om å starte opp planarbeid med revisjon av kommuneplanens arealdel avgrensa til byggegrenser mot sjø, vassdrag og offentleg veg. I same sak vart det vidare gjort vedtak om å legge eit framlegg til planprogram ut til offentleg ettersyn og høyring.
K.sak 12/21	Sande kommunestyre gjorde i sak 12/21 vedtak om å godkjenne planprogrammet for kommuneplanen sin arealdel avgrensa til byggegrenser mot sjø, vassdrag og offentleg veg.
F.sak 88/24	Sande formannskap gjorde i sak 88/14 vedtak om å legge framlegg til ny kommuneplan arealdel – avgrensa til byggegrenser mot sjø, offentleg veg, og vassdrag – ut til offentleg ettersyn og høyring.

Grunnlaget for dette planarbeidet var at kommunen sine vedtak om bygningstiltak vart oppheva i samband med klagesaker, som følgje av manglande byggegrenser i gjeldande arealdel til kommuneplan og med tilsvarende manglar i fleire godkjente reguleringsplanar.

Kommunal- og moderniserings-departementet har uttalt at «*byggegrenser i plan må vere fastsette på ein klar og eintydig måte for at krava til byggegrenser i hht §1-8, 3.ledd skal vere oppfylt*». I dei aller fleste sakene er det byggegrense mot sjø som har gitt utfordringar for oss i Sande.

Arbeidet med kommuneplanens arealdel er avgrensa til kun å gjelde fastsetting av byggegrenser mot sjø, offentleg veg, og vassdrag samt faresoner basert på nye farevurderingar og tilgjengelege datasett frå NVE. Det er altså ikkje endra arealføremål eller teke inn nye areal for utbygging i kommuneplanen sin arealdel 2014-2026 i dette arbeidet.

I folkemøte som vart arrangert i samband med planprosessen vart fastsetting av byggegrenser mot sjø særskilt diskutert. Tilbakemeldingane kan enkelt oppsummerast til at det vart oppfatta som svært inngripande. Dette kan ein lett vere samd i, men kommunen som plan- og bygningsmynde har eit stort ansvar i å sikre trygg arealbruk – her under trygg og sikker byggegrunn mot sjø. Planframlegget legg til grunn gjeldande retningslinjer for klima og havnivå samt retningslinjer for områdeskredfare/områdestabilitet (som følgje av kvikkleire), og nødvendige utgreiingar er utført av anerkjente kompetansemiljø.

Sande kommune har nytta AG Plan og Arkitektur AS og seinare Norconsult AS til planfaglege utgreiingar og nødvendige avklaringar. Det har gjennom planprosessen vore nødvendig å utføre særskilte utgreiingar retta mot:

- Bølge og stormflo.
- Områdestabilitet.
- Trafikkstøy

For å fastsette byggegrenser mot sjø har det vore nødvendig å gjere vurderingar knytt til sikker byggegrunn mtp. havnivå og bølgepåverknad. Basert på dette er det utarbeidd faresoner for

flaum, og i føresegner stilt krav om å legge tiltak (bygningar, anlegg, etc) i ein tilstrekkelig avstand frå sjø eller dokumentere at tiltaket tilfredsstiller krav knytt til tryggleik mot flaum. Aktuelle tiltak kan vere tilstrekkeleg kotehøgde for å unngå skade frå sjø/bølgepåverknad eller å tilpasse/sikre terreng og nytte ekstraordinære byggtekniske konstruksjonar for å oppnå sikker byggegrunn.

Det overordna er at byggegrunnen skal vere sikker å nytte til formålet.

- Det er i arbeidet med fastsetjing av byggegrensene lagt inn faresoner for flaum som har kome fram ved detaljert vurdering av stormflo og bølgeoppskyljing.
- Det er også lagt inn faresone flaum kring elv/bekk som er henta frå NEVINA-kartløysinga til NVE. Desse er å ansjå som aktsemdsoner sidan dei ikkje er detaljvurderte. Ved tiltak i desse aktsemdsonene må ein gjere nærare vurderingar av flaumfaren.
- Faresone skred som er lagt inn i kartet er henta frå detaljerte rasutgreiingar utført av NGI på oppdrag frå NVE («Faresonekartlegging i Sande kommune 57/2019»).
- Det er gjort vurdering av områdestabiliteten for ein del byggeområde under marin grense. Tabell med vurdering av byggeområder i planomtalen kap. 3 opplyser om byggeområde er vurdert for områdestabilitet eller om dette må gjerast i detaljregulering/byggesak. Sjå også samandrag av ROS-analyse i kap. 4 punkt 4.1.1. i planomtalen for utfyllande informasjon. Der vurderingar av områdestabilitet ikkje er utført, må dette gjerast i detaljregulering eller byggesak.

Dei nye faresonene kjem i tillegg til faresonene i eksisterande plan. Det er ikkje gjort vurderingar eller justeringar kring faresonene i eksisterande plan.

Vidare har det vore nødvending å vurdere støy frå vegtrafikk for å fastsette byggegrenser mot veg. I dette arbeidet har ein lagt til grunn klima- og miljødepartementets sin «retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2021). Denne retningslinjen gir bl.a. anbefalte grenseverdier for støynivå utandørs, på fasade og på uteoppholdsarealer for støyfølsom bebyggelse.

Nærmare om arbeid etter høyringa

Som nemnt innleiingsvis vedtok Sande formannskap i sak 88/14 å legge framlegg til ny kommuneplan arealdel – avgrensa til byggegrenser mot sjø, offentlig veg, og vassdrag – ut til offentlig ettersyn og høyring. Etter endt frist var det innkomne 6 merknader, derav ei motsegn frå offentlege myndar. Dei innkomne merknadane og vurderingane av desse går fram av eige vedlegg til saka.

Motsegn frå fylkeskommune (offentlege mynde) har vore arbeidd med gjennom god dialog med motsegnsmunde. Metodikk, vurderingar, og tiltak er akseptert av motsegnsmunde, og motsegna er dermed trekt.

NVE har også tydelege anbefalingar i sin merknad, men formelt vart ikkje desse framstilt som motsegner til planframlegget. Vi har likevel teke merknadane til følge og justert framlegg i tråd med NVE sin merknader.

Nærmare om planframlegget

Byggegrenser er lagt inn i plankart både mot sjø og offentlig veg. Følgande prinsipp er lagt til grunn:

- For byggeområde i kommuneplanen som ikkje er detaljregulert pr dd men som har krav om reguleringsplan:
 - Her må byggegrenser fastsettast gjennom prosessen med reguleringsplan på ordinært vis.
- For byggeområde i kommuneplanen som pr dd har godkjent reguleringsplan:
 - Her har vi følgande to kategoriar reguleringsplanar:
 - Reguleringsplanar som viser byggegrenser på ein klar og eintydig måte (altså ok).

- Reguleringsplanar som ikkje viser byggegrenser på ein klar og eintydig måte – desse er opplista i eige vedlegg til saka.
- For byggeområde i kommuneplanen der det ikkje er krav til reguleringsplan – dvs. at kommuneplan er siste plan før byggesak:
 - Byggegrenser mot sjø og veg er lagt inn på areal for utbygging. Byggegrenser omfattar ikkje LNF-areal.

For alle tiltak, uansett planstatus, må alle aktuelle ROS-omsyn vere ivareteke (flaum, skred, områdestabilitet m.m.). Tiltak i nærleik til vassdrag blir regulert av planen sine føresegner.

Planføresegnene tilhøyrande kommuneplanen er reviderte og blir erstatta i si heilheit. Endringane omfattar hovudsakeleg å setje føresegner for byggegrenser og dei nye faresonene som denne revisjonen omfattar. Ein har vidare nytta høvet til å omstrukturere dokumentet slik at det er etter gjeldande mal og regelverk for planføresegner samt at det er retta feil og supplert ved mangelfulle føresegner.

Formålet med denne saka er å gjere endeleg vedtak om ny kommuneplan arealdel – avgrensa til byggegrenser mot sjø, offentleg veg, og vassdrag.

Vurdering og konklusjon:

Det ligg no føre eit planframlegg som er i tråd med formålet med planarbeidet (ref planprogrammet) og utan motsegner frå offentlege mynder.

Planarbeidet med byggegrenser har vorte meir omfattande enn først antatt som følgje av behov for utgreiingar av ulike fagtema som nemnt i saksframlegget.

Det vert vurdert som svært positivt at byggegrenser vert fastsett slik at utbygging kan tillatast i tråd med arealføremåla fastsett kommuneplanens arealdel.

Nye faresoner for flaum og skred, samt føresegner med krav til ytterlegare dokumentasjon for områder der risiko og sårbarheit må vurderast nærare, sikrar i større grad enn med gjeldande plan at ein unngår tap og skader som følgje av naturfarer.

Basert på overnemnte rår kommunedirektøren difor til at framlegget til ny kommuneplan arealdel – avgrensa til byggegrenser mot sjø, offentleg veg, og vassdrag – vert vedteken slik den no ligg føre.

Likestillingsmessige sider ved saka: Nei

Konsekvensar for folkehelsa: Nei

Miljøkonsekvensar: Nei

Økonomiske konsekvensar: Nei

Beredskapsmessige konsekvensar: Kommune sine arealplanar (kommuneplan og reguleringsplanar) er svært viktige planar for å ta i vare samfunnstryggleiken og vil dermed ha positive beredskapsmessige konsekvensar.

Konsekvensar for barn og unge: Nei

Utskrift vert sendt til: Offentlege mynder

Renathe Rossi Aglen
kommunedirektør