

# Byggegrense mot sjø

Vedlegg til politisk sak **xx/xx**

Hovedutvalg for plan og bygg, november 2022

# Eksisterende føringer

## Planprogram

### Kommunedelplan for byggegrense mot sjø

Kragere kommune

Vedtatt i formannskapet 15.juni 2022, sak 50/22



## Planprogrammet

- Funksjonell strandsone blir lagt til grunn
- Naturmangfold, friluftsliv, kulturminne, landskap, landbruk, grøntareal og siktlinjer skal sikres
- Boliger skal kunne bygges ut.
- Fritidsboliger skal kunne gjøre mindre endringer.
- Næringsvirksomhet skal kunne utvikle seg
- Fellesbrygger skal kunne bygges ut. Private brygger bør ikke utvides, eller åpnes for nye.
- Utriggere skal kunne tillates
- Allmenne brygger skal kunne etableres/forbedres

## Veileder fra fylkeskommunen

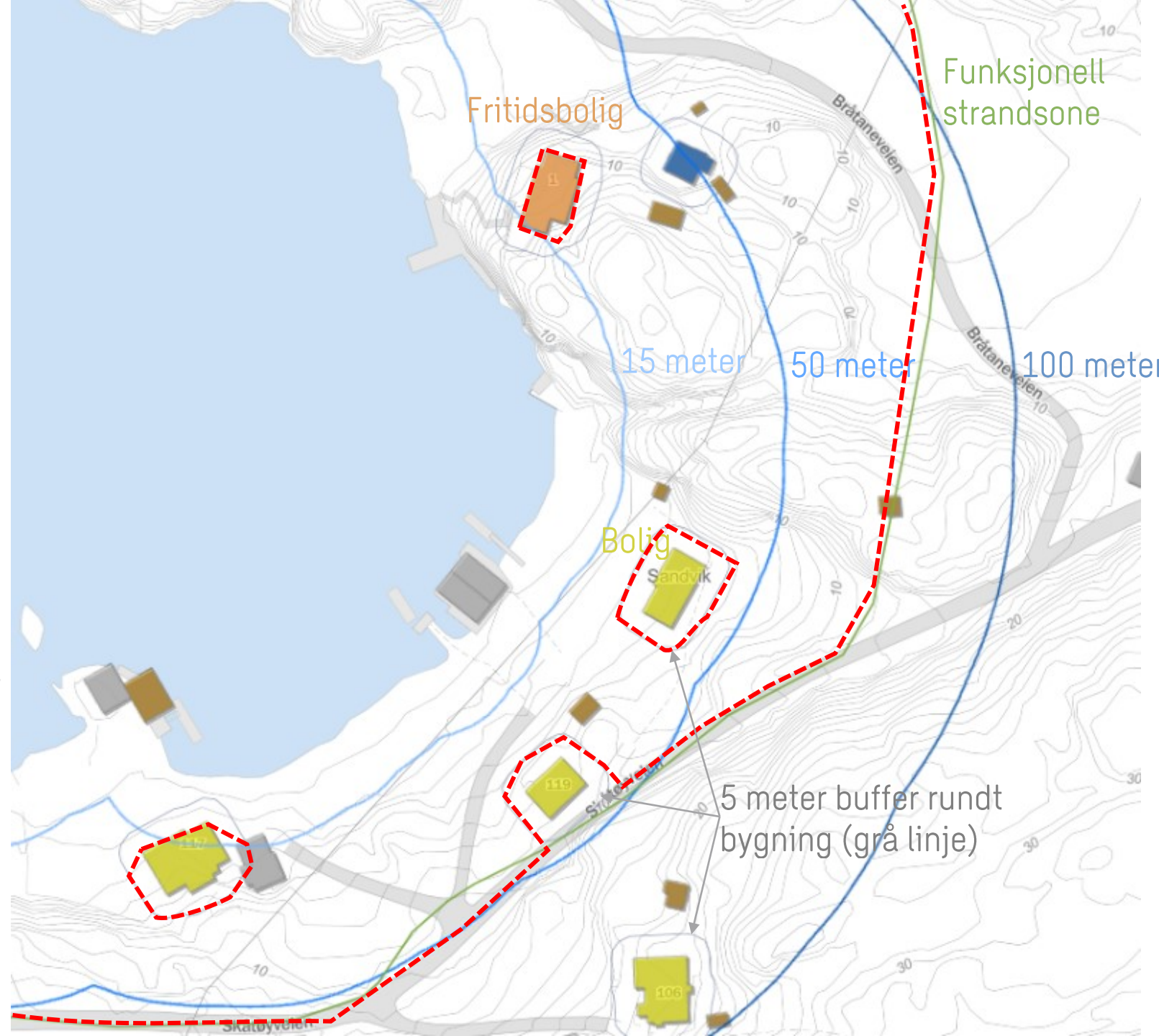
- Veggliv eller 5 meter avstand
- 15 meter fra sjøen eller mer
- Mer avgrensende regelverk for hytter enn boliger.
- Mest restriktiv holdning der det er naturpreget areal. Mindre restriktiv der strandsonen allerede er nedbygd.
- Avstand til tettsted må vektlegges
- Eksisterende LNF mot sjø kan fungere som buffer
- Tettstadsnære grøntareal må sikres særlig
- Bestemmelser kan gi unntak fra byggegrenser der det er aktuelt

# Verktøy

- Funksjonell strandsone – kartlagt i 2015
- Avstandslinjer fra sjø (15, 50 og 100 m)
- Bygningstype, GAB-register
  - Gul = bolig
  - Oransje = Fritidsbolig
- Buffer rundt bygninger
- Forskjellige kartlag (friluftsliv, flyfoto, kulturminne, høgdekoter, gjeldende planer, naturmangfold, m.m.)

# Alternativ

- Heltrukken byggegrense
- Byggegrense rundt en eller flere enkeltbygninger
  - 5 meter
  - Veggliv
  - Kombinasjon
- Kombinasjon av heltrukken byggegrense og byggegrense rundt enkeltbygninger
- Ingen byggegrense



# LNf

- Svært mange bygninger i LNf-område
- De fleste dispensasjonene i kommunen dreier seg om endring av eksisterende (hytter) i LNf
- Politisk føring i planprogrammet: «Alle bebygde område skal med»

Byggegrense i LNf-områder fører ikke til reduksjon i dispensasjonssaker for tiltak på bolig eller fritidsbolig.

## Foreslått alternativ for byggegrense

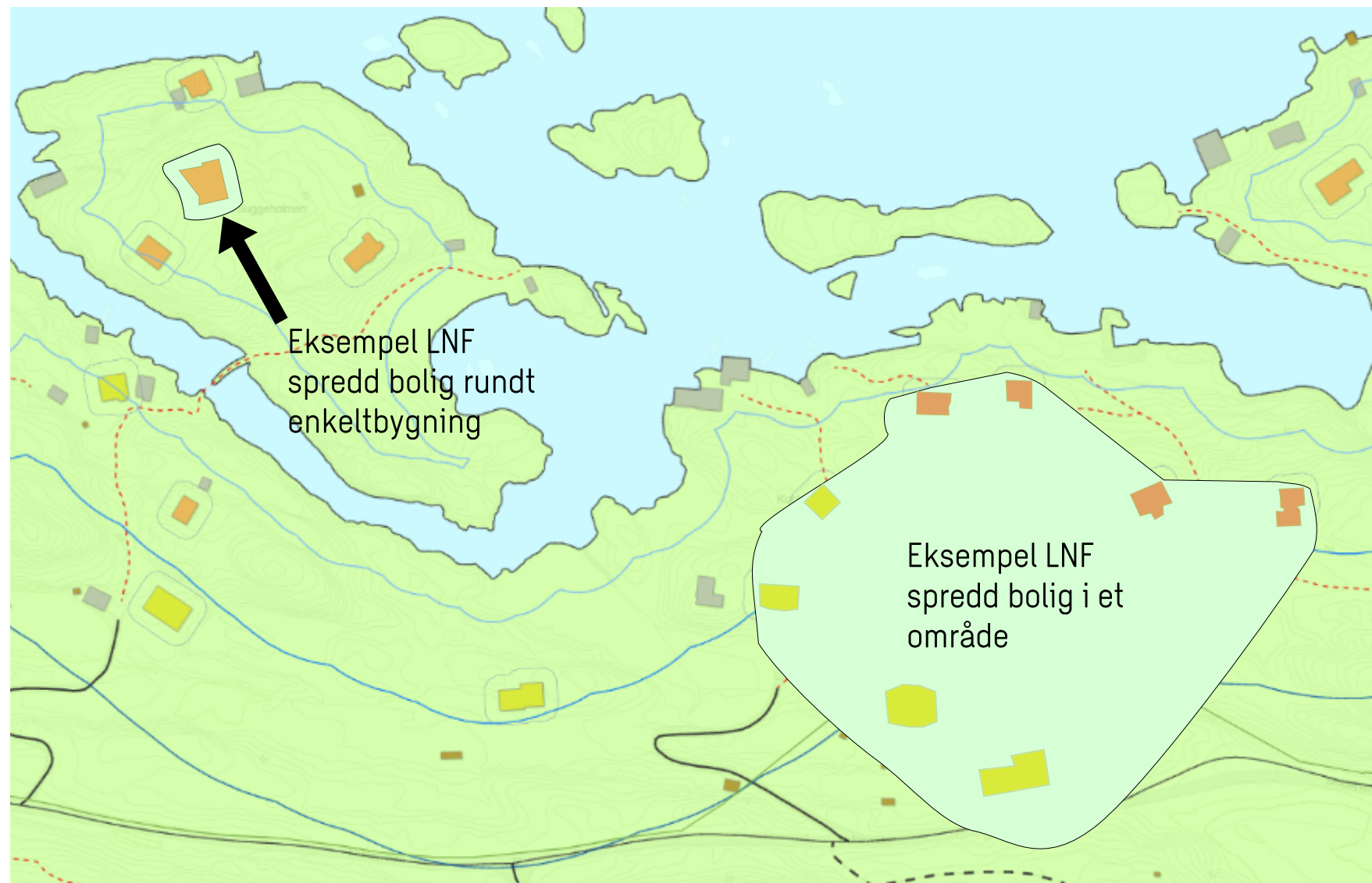
Det settes ikke byggegrense i LNf.

## Foreslått alternativ for kommuneplan:

Hensyn til mindre endringer av eksisterende bebyggelse sikres ved å benytte aktuelt arealformål, for eksempel LNf spredd fritidsbolig og/eller bolig.

- Arealformålet kan avgrensnes rundt enkeltbygning
- Arealformålet kan settes for et større område.

Bestemmelsene må sikre hvilke tiltak det kan åpnes for, samt at det ikke legges til rette for nye enheter



# Litt mer om LNF spredt

## LNF spredt rundt enkelthytter



Best egnet der man ønsker at mindre tiltak skal kunne gjennomføres på eksisterende bygning, men der det ikke skal åpnes for flere enheter eller større utbygginger, og der arealet rundt ønskes videreført som utmark.

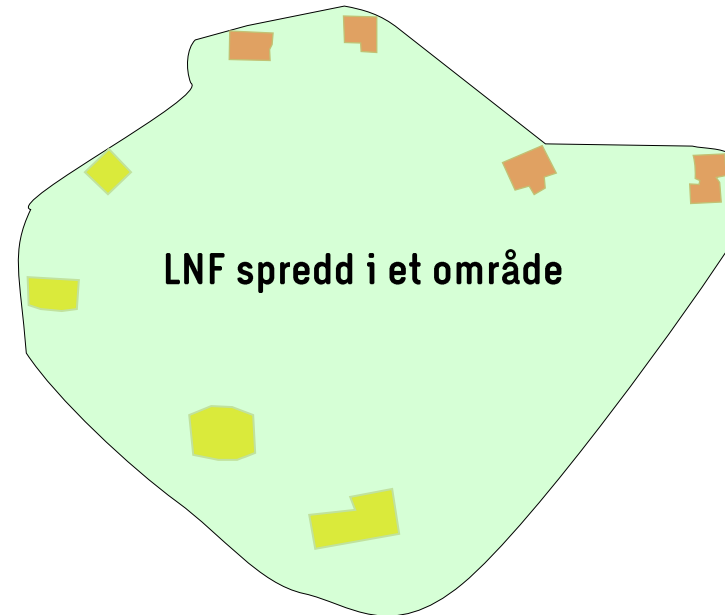
Aktuelt i strandsonen, eller der det primært ikke ønskes flere enheter.

Arealformåls grensen kan benyttes som byggegrense.

Ulovlige bygninger kan oppfattes som anerkjente ved å få eget LNF spredt-formål.

### Merk:

Områder for LNF spredt skal gjennomgå i kommuneplanens arealdel.  
Det legges ikke opp til politisk beslutning om hvordan LNF spredt benyttes i denne saken.



Best egnet der man ønsker mulighet for etablering av nye enheter, for eksempel i ei grend.

I strandsonen vil det måtte settes byggegrense innenfor området (se neste side).

Krever en mer omfattende konsekvensutredning enn LNF spredt rundt enkelthytter, fordi arealet som det kan bygges på er større.

# LNf spredt utbygging (område)

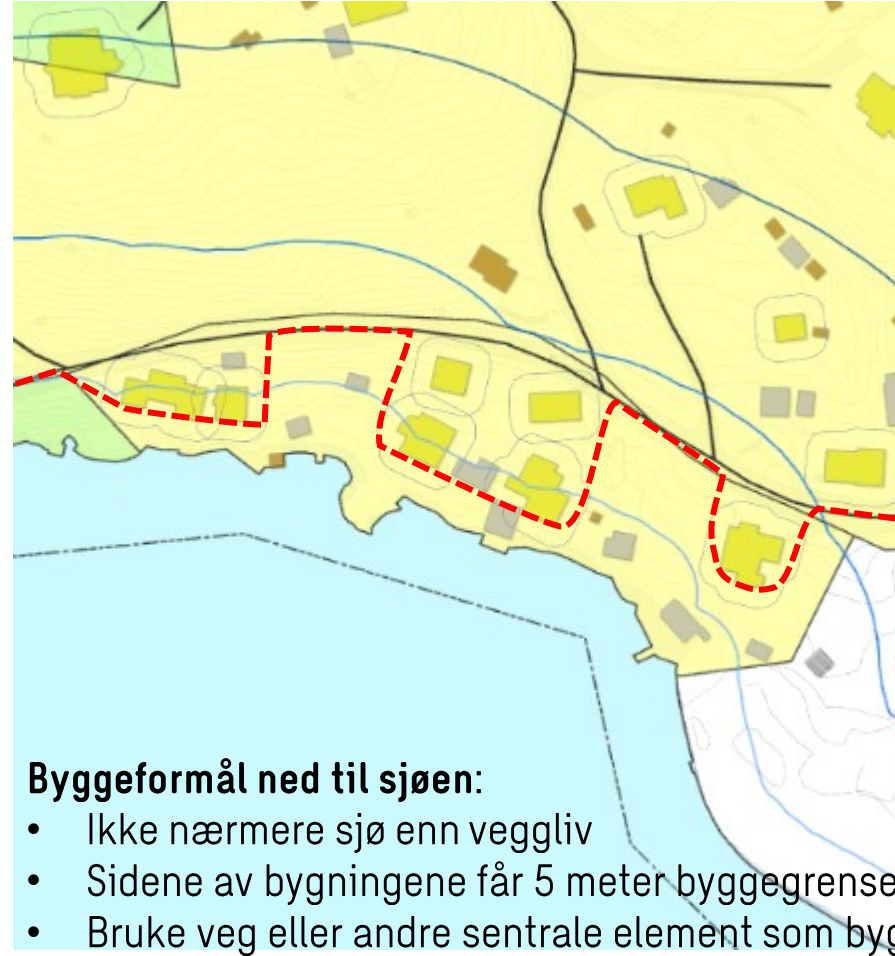
## Foreslått alternativ

- Heltrukken byggegrense langs 100 meter/funksjonell strandsone, justert rundt bygninger der det passer.
- Byggegrense rundt bygningskropper.
  - Bolig > 15m: 5 meter
  - Bolig <15m: Fasadeliv
  - Fritidsbolig: som fasadeliv mot sjø, 5 m. bak.
- Justeringer ved behov. På illustrasjonen er byggegrenser trukket inn ved stier.



# Boligformål uten reguleringsplan

De fleste områdene ligg innenfor tettstadsgrensene og har bestemmelse om byggegrense i vegglov jf. gjeldende KPA.



# Boligformål med reguleringsplan

De fleste områdene ligg innenfor tettstadsgrensene og har bestemmelse om byggegrense i vegglov jf. gjeldende KPA.

**Har reguleringsplanen byggegrense eller vurdert hensynet til strandsonen på annet vis?**

**Ja (bilde t.v.):** Følge byggegrense i reguleringsplanen eller byggegrense i arealformål.

**Nei:** Byggegrensene inngår i vurderingen om reguleringsplanen skal videreføres.

Alternativ:

Dersom prinsippet om 2 planprosesser videreføres anbefales følgende:

- Byggegrense settes i vegglov og trekkes bakover jf. forrige side (**blå byggegrense i bilde t.h.**).
- I ubebygde reguleringsplaner settes byggegrense i funksjonell strandsoner.

Ny reguleringsplan må fastsette byggegrensen.





# Fritidsboligformål med reguleringsplan

Gammel reguleringsplan til sjøen med eller uten bebygde hytter er den vanligste typen reguleringsplan i kommunen

Byggegrensene inngår i vurderingen om reguleringsplanen skal videreføres.

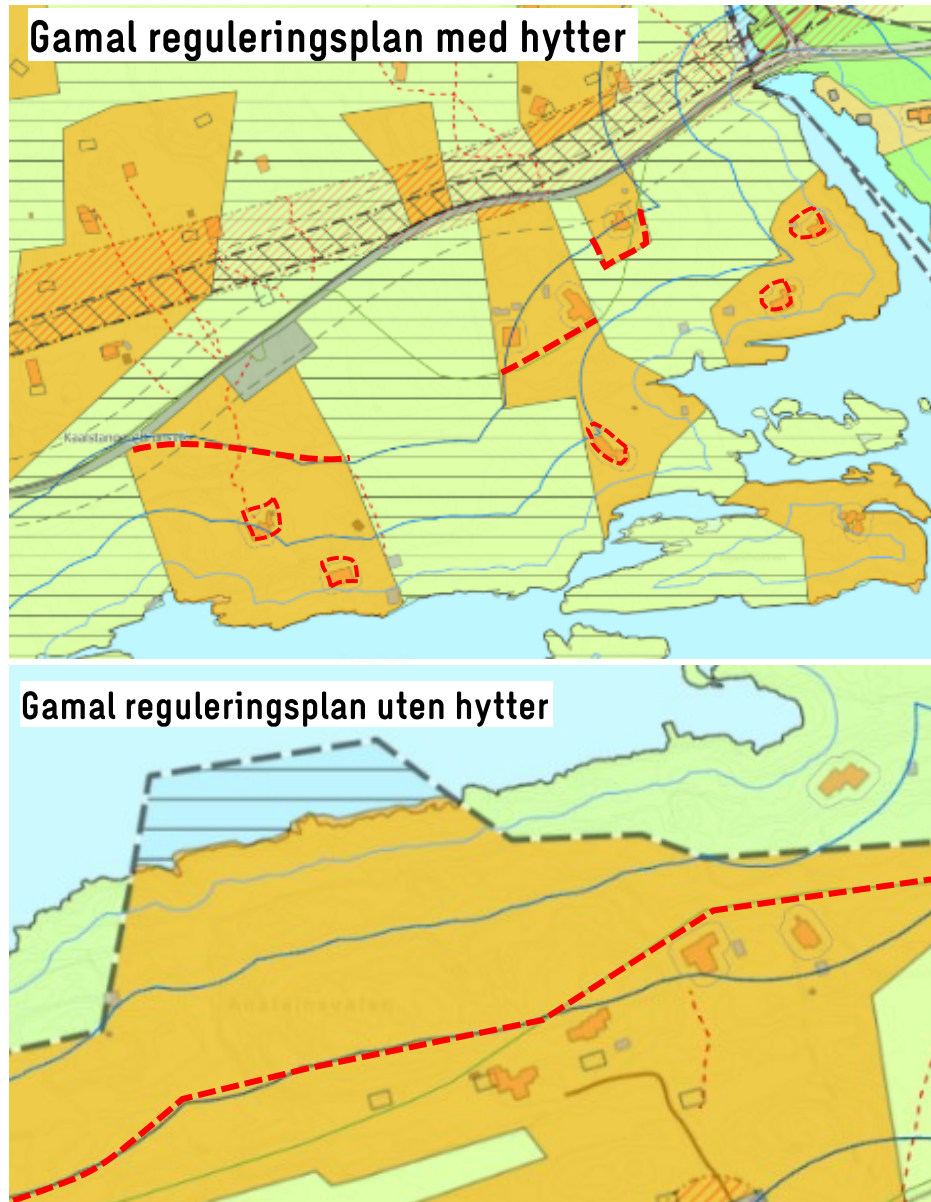
## Alternativ:

Dersom prinsippet om 2 planprosesser videreføres, og man ikke har tid til å vente på gjennomgangen av eksisterende planer, anbefales **rød linje**:

- Byggegrense settes i funksjonell strandsone.
- Bygninger nærmere sjøen får byggegrense i veggliv mot sjø, og 5 meter bakover og på sidene.
- Bygninger nærmere sjøen enn 15 m. får byggegrense i veggliv.
- I ubebygde reguleringsplaner settes byggegrense i funksjonell strandsone (nederste bilde)

Ny reguleringsplan må fastsette byggegrensen.

Byggegrensene får en ny vurdering i forbindelse med gjennomgang av eksisterende planer i KPA.



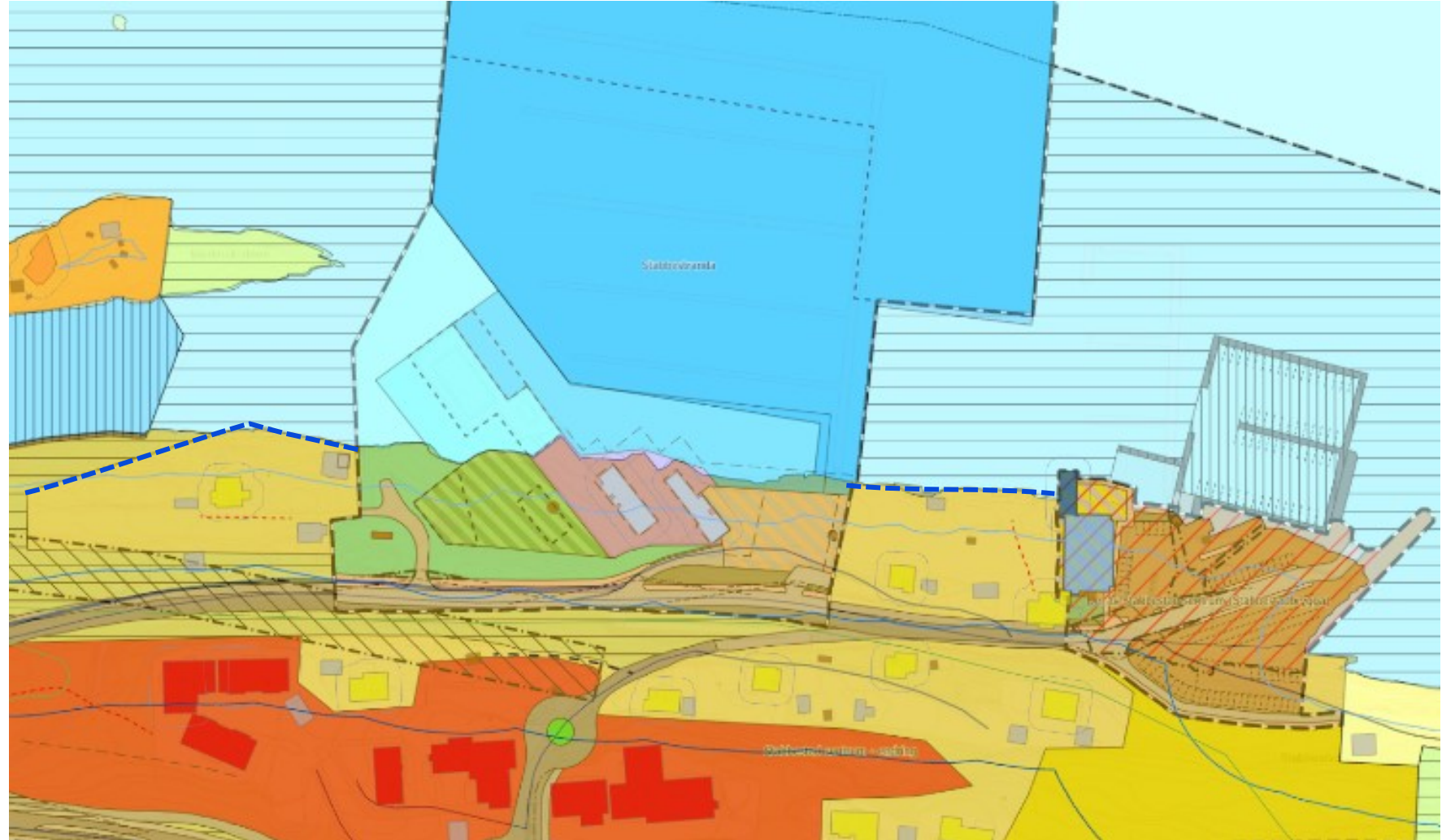
# Sentrumsformål i KPA

**Blå byggegrense:** Langsgående byggegrense i formålsgrensen (sentrum).

Bestemmelser sikrer hva som skal kunne bygges og hensyn som må sikres.

## Stabbestad

- Reguleringsplan (2008) som fremdeles gjelder: Ulike formål, f.eks. bolig. Planen sier at det ikke skal etableres flere boliger.
- Kommuneplan (2017): Sentrumsformål.

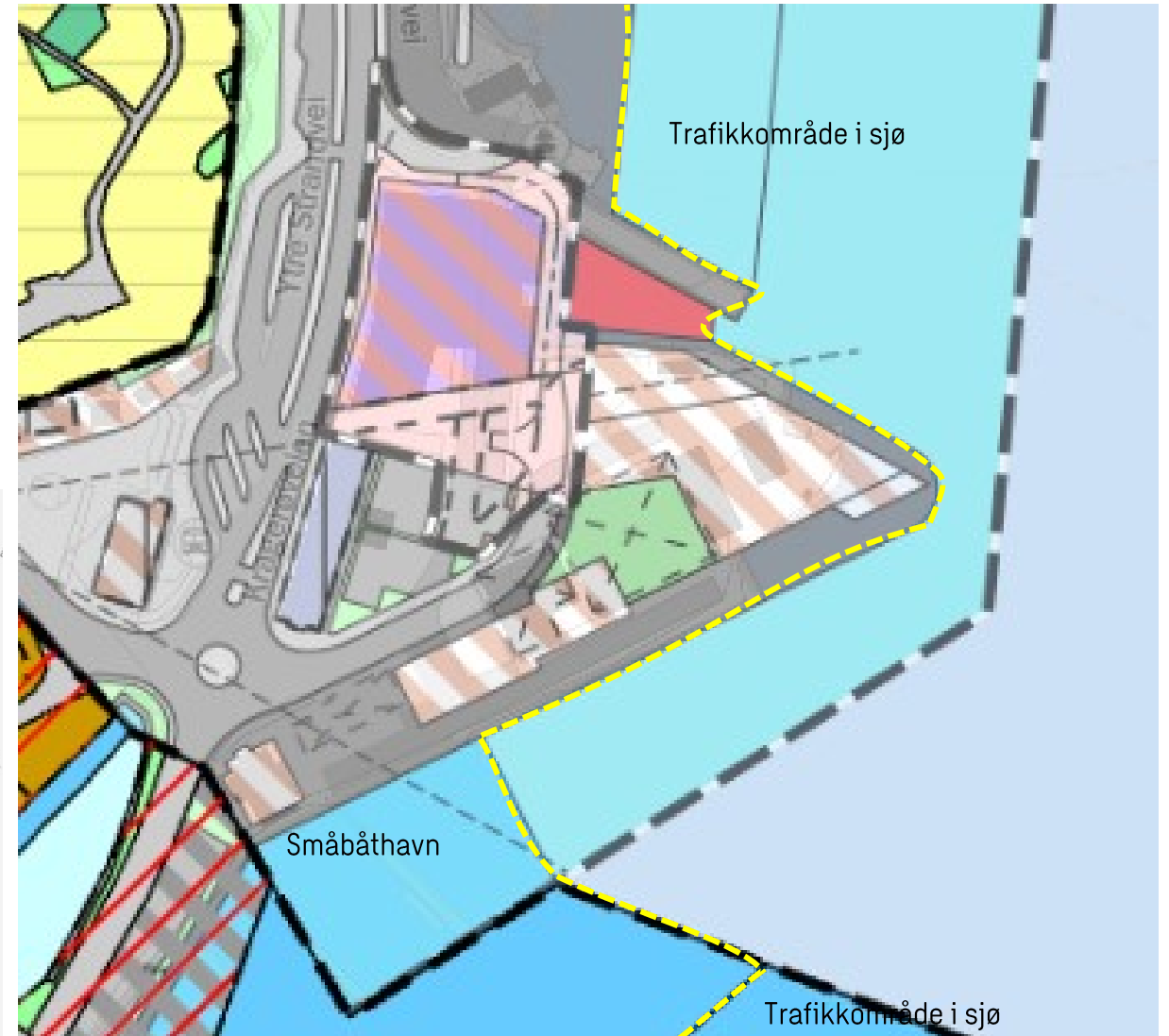
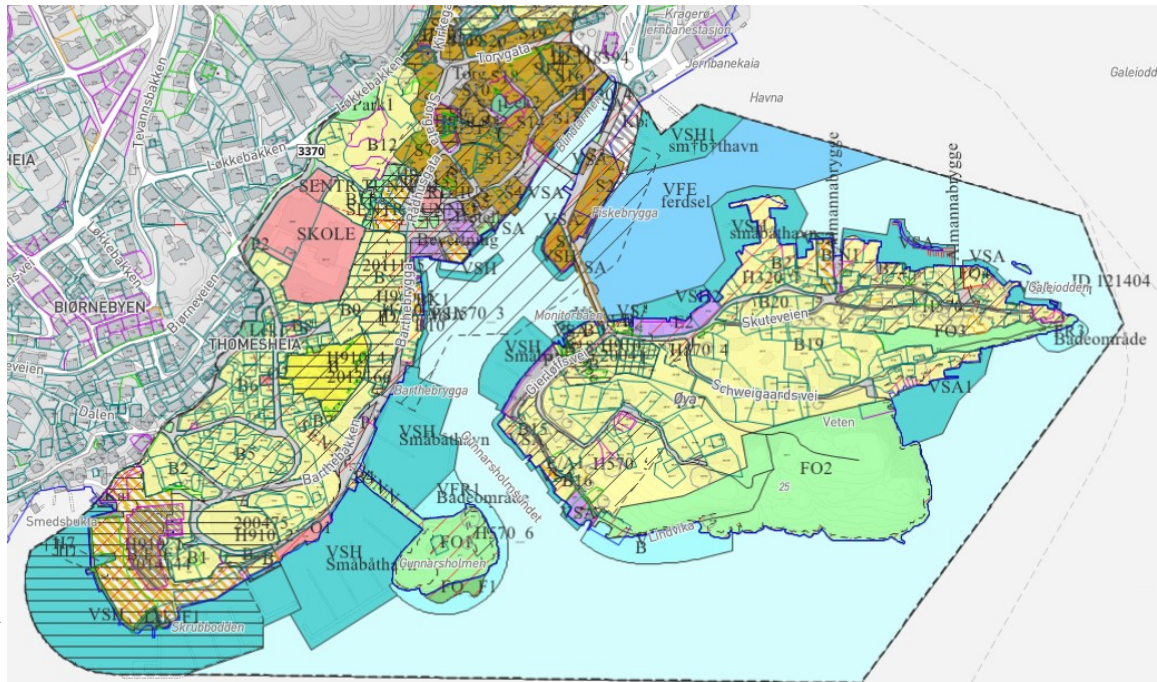


# Brygger og havnepromenade

- Byggegrense langs utbyggingsformål på land eller i sjø (brygge, vei, småbåthavn)
- Bestemmelser sikrer tilkomst langs brygger og havnefront.

Til orientering:

De delene av sentrum som tilhører kommunedelplan for Kragerø sentrum vil i utgangspunktet ikke få nye byggegrenser dersom det blir en felles prosess med kommuneplanens arealdel.



# Næringsformål

Langsgående grense i arealformål og/eller rundt havneområdet.

Utbygging i samsvar med reguleringsplan og kommuneplanens arealdel.

