



# DET KONGELEGE KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Statsråden

Fylkesmannen i Sogn og Fjordane  
Njøsavegen 2  
6863 LEIKANGER

Dykkar ref

Vår ref  
18/304-9

Dato  
6. juli 2018

## **Kommuneplan for Selje 2017-2029. Avgjerd i motsegnsak**

Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser til fylkesmannen sitt brev av 05.01.2018 og dokumenta i saka. Kommuneplan for Selje 2017-2029 er sendt departementet for avgjerd etter plan- og bygningslova § 11-16 andre ledd. Fylkesmannen v/miljøvernavingdelinga har motsegn til to nye byggeområde i 100-metersbeltet langs sjø.

**Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjenner område for fritidsbustader og turistformål på Sandvikneset, med ei generell byggegrense mot sjø på 40 m. Ved utarbeiding av reguleringsplan for området kan kommunen vurdere avvik frå byggegrensa der dette er naudsynt for å gje god terreng- og landskapstilpassing av bygningar og anlegg, og ikkje kjem i konflikt med friluftsiinteresser knytt til strandsona.**

**Departementet godkjenner område for fritidsbustader og turistformål på Årsheim med ei generell byggegrense mot sjø på 40 m for fritidsbustader og andre bygg som ikkje må ligge ved sjøen. Departementet godkjenner og etablering av næringsareal med hamn på fylling i sjø. Kommunen må vurdere omfanget av utfylling i sjø ved utarbeiding av reguleringsplan for området.**

### **Bakgrunn**

Selje kommune har vedteke kommuneplan for Selje 2017-2029. Planen set rammer for framtidig arealbruk, og legg grunnlag for utvikling av nye område for bustader, fritidsbustader og næringsverksemd.

Fylkesmannen v/miljøvernavingdelinga fremma i brev av 20.09.2016 og 04.05.2017 ei rekke motsegn til planen. Etter mekling hos fylkesmannen 03.10.2017 og kommunestyret si

godkjenning av planen 09.11.2017, står det berre att motsegn til byggeområda Sandvikneset (BKB13) og Årsheim (BKB5). Begge områda ligg i 100-metersbeltet langs sjø.

Fylkesmannen sende saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet 05.01.2018. Departementet gjennomførde synfaring 28.02.2018 med representantar frå Selje kommune, Fylkesmannen i Sogn og Fjordane, Klima- og miljødepartementet og Miljødirektoratet. Klima- og miljødepartementet har uttalt seg til saka i brev av 19.04.2018.

## **Nærare om motsegnene**

### Sandvikneset (BKB13)

Byggeområdet på Sandvikneset i Barmsundet er om lag 40 daa stort, og ligg på utsida av fylkesveg 618. Med unntak av ei brygge og eit eldre hus ved fylkesvegen, er neset urørt og prega av bergknausar og naturleg vegetasjon. Området manglar teknisk infrastruktur. I den vedtekne kommuneplanen er området avsett til kombinert føremål fritidsbustad, turisme, naust og småbåtanlegg. Det er krav om reguleringsplan før utbygging.

*Fylkesmannen v/miljøvernavdelinga* fremma motsegn til dei opphavlege planane for utbygging av området. Motsegna blei grunngjeve med at neset er eksponert mot sjøen, og at fritidsbustader og naust med bu eining i strandkanten ville gje uheldige landskapsverknader og ha negativ verknad for allmenn ferdsel og allment friluftsliv knytt til strandsona. Etter mekling aksepterte miljøvernavdelinga utbygging av området med ei byggegrense mot sjø på 50 m for fritidsbustader. Miljøvernavdelinga har og akseptert at enkelte hytter vert plassert nærare sjøen der dette er naudsynt for å få ein god terrengtilpassing.

*Selje kommune* godkjente området med ei byggegrense mot sjø på 30 m for fritidsbustader. Kommunen viser til at utbyggjar meiner dette er naudsynt for å sikre naturleg vegetasjon og god terrengtilpassing av tilkomstveg og fritidsbustader. Kommunen meiner området har eit stort potensial, og at det heng saman med turistsatsinga i Selje.

*Fylkesmannen* tilrår ved oversending av saka til departementet at området vert godkjent med ei byggegrense mot sjø på 40 m. Fylkesmannen meiner at ei konsentrert og tilbaketrekt utbygging vil gje den beste løysinga i høve til landskapsverknader. Fylkesmannen meiner og at ei byggegrense på 40 m er viktig for å unngå privatisering av strandsona, og sikre ei tilstrekkeleg breidde på grønt belte og friluftsområde mot sjø. Fylkesmannen meiner at mindre avvik frå byggegrensa på 40 meter kan vurderast i detaljreguleringa for området, viss dette gjev ein betre landskapstilpassing.

*Klima- og miljødepartementet* tilrår at området vert godkjent med ei byggegrense på 40 m. Departementet meiner at ei byggegrense på 40 m vil ha ein positiv landskapseffekt, og gje eit grønt belte mot sjøen som kan nyttast av allmenta til friluftsliv. Plassering av enkelthytter nærare sjøen kan vurderast i detaljreguleringa for området viss dette vil gje ei betre landskapstilpassing. Klima- og miljødepartementet meiner at ei byggegrense på 30 m og tomtegrenser enda nærare sjøen vil føre til at området vert opplevd som heilt privatisert.

### Årsheim (BKB5)

Byggeområdet på Årsheim er om lag 240 daa stort og ligg i eit ope landskap ved Vanylvsfjorden, om lag 5,5 km nord for utløpet av den planlagde Stadt skipstunnel. Området er i dag eit tilnærma urørt naturområde prega av myr og lyngvegetasjon. Aust i området er det ei sandstrand. Området er lett tilgjengeleg, og registrert som eit lokalt viktig friluftsområde og område for sjøfugl.

Ved første offentlege ettersyn var det avsett eit stort næringsområde og hamn i austre del av byggeområdet. I vestre del var det avsett areal til småbåthamn og eit mindre område for fritidsbustader og naust. Konsekvensutgreiinga for området peikar på at forslaget vil legge beslag på strandline og holmar som har lokal verdi som friluftsområde og område for sjøfugl. Utfylling av vågen og planering av holmar vil gje negativ landskapsverknad, og næringsområdet vil bli godt synleg frå Vanylven og Årsheim. Konsekvensutgreiinga peikar og på at området manglar infrastruktur, at det er stor avstand til andre tenester og næringar, og at fylkesvegen har dårleg standard. Behovet for næringsområdet er ikkje dokumentert.

*Fylkesmannen v/miljøvernavdelinga* fremma motsegn til næringsarealet og hamneområdet i aust i planområdet. Fylkesmannen viste til konsekvensutgreiinga for området og meinte at planlagd utbygging ville komme i stor konflikt med natur-, landskaps- og friluftsinnteresser i eit urørt natur- og strandområde.

Ved andre offentlege ettersyn av kommuneplanen tok kommunen ut næringsområdet og hamneområdet aust i planområdet. Byggeområdet for fritidsbustader og turistføremål på land blei utvida. Fylkesmannen godkjente arealbruken i dette planforslaget, men sette vilkår om byggegrense mot sjø på minimum 40 m. Fylkesmannen framheva og at reguleringsplanen for området må stille særskilde krav til utbygginga.

*Selje kommune* vedtok i si slutthandsaming av planen at byggeområde BKB5 skulle utvidast til å omfatte Storholmen og Småholmane med molo og med føremål reiseliv/næringsområde. Det er ikkje utarbeidd plankart som viser arealformål og avgrensing av byggeområdet i sjø, men kommunen har laga ei skisse som viser avgrensing av området. Utfylling mellom Storholmen og Småholmane var ikkje med i planen verken ved første eller andre høyring.

I meklingsmøte hos fylkesmannen framheva miljøvernavdelinga at dei ikkje kan akseptere utfylling i sjø for å vinne byggegrunn for rorbuer. Miljøvernavdelinga opna derimot for at kommunen kan setje av eit avgrensa areal næringsformål/hotell i strandsona. Kommunen meinte dette ikkje var i tråd med intensjonane til kommunestyret, og viste til utbyggjar sitt ønske om å utnytte området i næringsssamanheng, gjerne tilknytt reiseliv/turisme.

*Fylkesmannen* tilrår ved oversending av saka til departementet at motsegna vert teke til følge, og at byggeområdet vert godkjent som område for fritidsbustader og turistformål utan utfylling i sjø, og med ei byggegrense på 40 m. Fylkesmannen viser til at byggeområdet strekker seg svært langt ut i sjø (300 m), og meiner at omsynet til næringsutvikling og utfylling for å vinne byggegrunn i sjø er ubalansert i høve til omsynet til allmenne landskaps-,

friluft- og strandsoneinteresser. Fylkesmannen tilrår og at byggeområdet vert redusert i bakkant for å redusere omfanget av utbygging på myrlendt areal.

*Klima- og miljødepartementet støttar motsegna frå fylkesmannen. Departementet meiner likevel at det kan vere mogeleg å legge til rette for dei formåla kommunen ønskjer på Årsheim, men at planforslaget må justerast slik at strandsonekvalitetane ikkje vert reduserte. Departementet tilrår at området vert godkjent, utan utfylling mellom holmane og med ei byggegrense mot sjø på 40 m for fritidsbustader og bygg som ikkje må liggje ved sjøen. Departementet viser til at ei utfylling heilt ut mellom holmane vil gje området ein svært endra karakter. Klima- og miljødepartementet meiner og at området må reduserast i bakkant slik at deler av myra vert bevart.*

### **Kommunal- og moderniseringsdepartementet si vurdering**

Kommunal- og moderniseringsdepartementet skal etter plan- og bygningslova § 11-16 ta stilling til motsegnene frå fylkesmannen. Departementet kan i denne samanheng gjere dei endringane i planen som er påkravd.

Etter plan- og bygningslova § 1-8 skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag. Det er eit generelt forbod mot bygging og andre tiltak i 100-metersbeltet langs sjø, men anna byggegrense kan fastsettast i kommuneplanen sin arealdel og i reguleringsplanar.

Statlege planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsona blei fastsette ved kgl.res. av 25.03.2011. Retningslinene tydeleggjer nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjø, og deler landet inn i 3 soner med ulike føringar for kommunal planlegging.

Selje kommune ligg i sone 3, som omfattar kommunar med mindre press på areala. I denne sona bør utbygging så langt det er mogeleg lokalisert til område som er bygd ut frå før. Utbygging i urørte område med spesielle friluftinteresser, natur- og landskapskvaliteter eller kulturminneinteresser, skal unngåast. Alternative plasseringar bør veljast der det er mogeleg, og det bør vurderast om tiltaket kan trekkast vekk frå sjøen. Tiltak som vert tillatne, må tilpassast omgjevnadene best mogeleg. Behovet for næringsutvikling og arbeidsplassar, for eksempel satsing på reiseliv og turisme, skal tillegast vekt og vegast opp mot omsynet til ålmenne interesser.

### Sandvikneset

Store delar av Sandvikneset ligg i 100-metersbeltet langs sjø, der det etter plan- og bygningslova er eit generelt byggjeforbod. Fylkesmannen har akseptert at området vert avsett til byggeområde for fritidsbustader og turistformål. Departementet skal difor ta stilling til byggegrensa mot sjø.

Det går fram av statlege planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsona i sone 3 at tiltak som vert godkjent bør trekkast vekk frå sjøen og tilpassast omgjevnadene best mogeleg. Kommunal- og moderniseringsdepartementet sluttar seg til vurderingane frå Klima-

og miljødepartementet, og godkjenner byggeområdet på Sandvikneset med ei generell byggegrense mot sjø på 40 m for fritidsbustader og andre bygningar som ikkje må liggje ved sjøen. Departementet legg vekt på at neset ligg eksponert til ved fjorden, og meiner at ei generell byggegrense på 40 m vil ha positiv effekt i høve til landskapsverknader av utbygginga. Ei byggegrense på 40 m er og viktig for å sikre allmenta og alle hytteeigarane god tilgang til strandsona.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for området må ein finne ei utbyggingsløyning som gjev god terrengtilpassing av bygningar og vegar, og som sikrar attraktive areal for opphald og ferdsel i strandsona. Departementet opnar for at kommunen kan vurdere justering av den generelle byggegrensa på 40 m der dette kan gje ei betre løyning for området samla sett. Det kan til dømes vere aktuelt å differensiere byggegrensa i høve til kor attraktive areala i strandsona er for opphald. Departementet er kjent med at utbyggjar har utarbeidd skisser for utbygging av området med byggegrense på 30 og 40 m, og meiner desse må vurderast nærare ved utarbeiding av reguleringsplan for området.

### Årsheim

Departementet skal ta stilling til fylkesmannen si motsegn til planlagt utfylling i sjø til hamne- og næringsformål. Fylkesmannen har gjennom prosessen akseptert byggeområdet for fritidsbustader og turistformål på land med ei byggegrense mot sjø på 40 m for fritidsbustader og bygg som ikkje må ligge ved sjøen.

Det går fram av dei statlege planretningslinene for strandsona at det skal leggest vekt på behovet for næringsutvikling og arbeidsplassar, for eksempel reiseliv og turisme, i vurderinga av tiltak i 100-metersbeltet. Kommunal- og moderniseringsdepartementet finn etter ei samla vurdering å kunne godkjenne utfylling i sjø til hamne- og næringsformål. Departementet legg vekt på kommunen sitt ønske om å legge til rette for sjøretta næringsverksemd på Årsheim, og at det er lite tilgjengeleg næringsareal i denne delen av kommunen.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for området er det viktig å vurdere behovet for næringsareal grundigare, og tilpasse storleiken på byggeområdet på land og utfylling i sjø i høve til dette. Kommunen må vurdere kva type næring området skal ha og korleis næringsverksemd kan kombinerast med fritidsbustader og reiselivsverksemd utan at det oppstår brukarkonfliktar.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for området er det og viktig å sikre at utbygginga skjer mest mogeleg konsentrert, at viktige kvalitetar i området vert ivaretekne og at bygg og anlegg vert tilpassa landskap og terreng på ein god måte. Det må leggest til rette for ferdsel og opphald i strandsona, og det bør ikkje byggjast på myr. For fritidsbustader og andre bygg som ikkje må ligge ved sjøen gjeld ei generell byggegrense mot sjø på 40 m. Næringsbygg, naust og småbåthamn kan tillast ned til sjøen.

### *Vurdering etter naturmangfaldlova*

Etter naturmangfaldlova § 7 skal det gå fram av vedtaket korleis prinsippa i §§ 8-12 er vurdert og vektlagt i saken. Med bakgrunn i kunnskapsgrunnlaget som ligg føre, er det ikkje grunn til å tru at utbygging av områda med motsegn vil virke inn på trua, nær trua eller anna verdifullt naturmangfald. Det er derfor ikkje gjort ytterlegare vurderingar av prinsippa.

### **Vedtak**

**Departementet godkjenner område BKB13 Sandvikneset, med følgjande tillegg i planføresegnene punkt 2.11:**

- **For område BKB13 Sandvikneset gjeld ei byggegrense mot sjø på 40 meter. Naust og småbåthamn kan ligge ned til sjøen.**

**Departementet godkjenner område BKB5 Årsheim som vist i skisse utarbeidd på grunnlag av kommunestyret sitt vedtak i møte 09.05.2017. Formålet for området er: fritidsbustader, fritids- og turistformål, naust, småbåtanlegg, næringsområde og hamn. Punkt 2.11 i planføresegnene vert endra slik:**

- **For område BKB5 Årsheim gjeld ei generell byggegrense mot sjø på 40 meter. Naust, næringsbygg og småbåthamn kan ligge ned til sjøen.**

Departementet legg til grunn at kommunen endrar planen i tråd med vedtaket. For kunngjering av planen gjeld plan- og bygningslova § 11-15.

Fylkesmannen opplyser i si oversending at plandokumenta ikkje er endra i tråd med meklingsresultatet og kommunestyret sitt vedtak for områda Hamreosen og Eide. Departementet legg til grunn at kommunen rettar opp dette.

Med helsing



Monica Mæland

Kopi

Klima- og miljødepartementet  
Miljødirektoratet  
Selje kommune  
Sogn og Fjordane fylkeskommune