

Naust, sjøhus, sjøbod, fritidsnaust og fritidsbolig



Et notat om problemstillinger, muligheter og utfordringer knyttet opp mot dispensasjon, plan og bruksendring.

Innhold

Innledning	4
Generelt.....	4
Kilder	4
Problemstilling.....	5
Ulike situasjoner.....	5
Definisjoner/bakgrunn.....	6
Noen sentrale begreper.....	6
Dispensasjon.....	6
Presedens	6
Innsigelse	6
Bruksendring	6
Strandsone/100m-beltet	7
Friluftsliv.....	7
Klima og havnivå	8
Naturmangfold.....	8
Naust.....	8
Retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.....	10
Tiltak i strandsona	12
Orientering fra fylkesmannsembetet.....	12
Bygninger langs sjø.....	15
Forslag til definisjoner for Karmøy kommune.....	15
Kommuneplanens arealdel – bestemmelser og retningslinjer.....	17
Retningslinjer.....	17
Eksempler	17
Ulovlig innredning av naust	18
Fra Fylkesmannen i Møre- og Romsdal generelt:	18
Eksempel fra Molde kommune:.....	19
Bestemmelser og forvaltningspraksis i Karmøy kommune.....	20
Praksis i dispensasjonssaker.....	20
Bestemmelser og forvaltningspraksis i nabokommuner	23
Tysvær	23
Naust.....	23
Naustområde.....	23
Strandsona	23

Funksjonell strandsone	23
Sveio	25
Føresegner om naust og bryggjer.....	25
Retningslinjer.....	25
Bømlo	26
Bygg og anlegg – Særlege føresegner	26
Ulovlig byggevirksomhet.....	27
Saksbehandling av framtidige bruksendringsforespørsler i Karmøy kommune	29
Ulike løsnings	29
1) Kommuneplanens arealdel	29
2) Plan for kyststrekningene.....	29
3) Regulering/omregulering	29
4) Løpende bruksendring/dispensasjon	29
Momenter til diskusjon hvis bruksendring/dispensasjon (løsning 4).....	29
Teknisk sjef anbefaling	31
Forslag til kriterier	31
Kart.....	33
Sentrale lover og forskrifter	33
Naturmangfoldsloven.....	33
Friluftsløven	33
Plan og bygningsloven	33

Innledning

Generelt

I Karmøy kommune er det over 1000 naust og fritidsboliger. Naust har tradisjonelt vært brukt som lager og uthus for båter og båtredskap. I økende grad har disse byggene blitt gjort om til fritidsboliger. Noen har gjort dette gjennom søknadsprosesser, mens mange har gjort det uten å søke. Det har avstedkommet flere problemstillinger så som likebehandling, lovforståelse og lovanvendelse, belastning på nærmiljøet, friluftsliv og biologisk mangfold m.m.

Dette notatet belyser også hvordan strandsoneproblematikken generelt og knyttet opp mot bruksendring håndteres sentralt og i tilstøtende kommuner.

Notatet avsluttes med forslag til diskusjon/retningslinjer og et kartgrunnlag for videre arbeid.

Kilder

I dette notatet er det hentet bakgrunnsmateriale fra Regjeringen, Kommunal og moderniseringsdepartementet, Miljøverndepartementet, DIBK (direktoratet for byggkvalitet), Fylkesmannen i Hordaland, Rogaland, Sogn og Fjordane og Møre og Romsdal, kommunene Tysvær, Bømlo, Molde, Sveio og Store Norske Leksikon (SNL), Sivilombudsmannen og Wikipedia.



Problemstilling

Hvordan skal Karmøy kommune behandle saker om bruksendring fra naust til fritidsbolig? Som enkeltstående dispensasjoner eller som en del av en planprosess/omregulering?. Å følge opp enkeltsaker som ulovlighetsaker er krevende og tidvis omfattende, kostbart og oppleves som en belastning. Å sette i gang en planprosess vil for mange oppleves som «mye skrik og lite ull». Samtidig er det forvaltningsmessig og tidsmessig kunne være hipp som happ å vurdere en dispensasjonssøknad som å være en del av en reguleringsplan/-endring.

Ulike situasjoner

- Fritidsbolig og rom innredet for beboelse skal ha en høyde over sjøen på 2,5m. Mange naust har lavere golv enn det.
- Naustet er innimellom andre fritidsboliger og har utforming tilpasset endret bruk både ift volum og høyder, parkering og adkomst.
- Naustet ligger for seg selv, brukes lite og det er ikke påvist forekomster av hverken planter eller dyr endret bruk kan påvirke.
- Naustet ligger for seg selv, brukes lite og det er påvist forekomster av planter eller dyr og bruksendring vil kunne ha negativ innvirkning på friluftslivet i form av privatisering.
- Naustet brukes mye, ligger i et populært friluftsområde og det er registrert forekomster av planter og dyr i nærområdet.
- Naustet ligger slik til at det er hensiktsmessig med en bruksendring samtidig som belastningen på naturmiljø og friluftslivinteresser kan være negativ.



Definisjoner/bakgrunn

Noen sentrale begreper

Dispensasjon

Dispensasjon, fritagelse for i et enkelt tilfelle å følge et lovbud eller annen bindende forskrift, f.eks. bygningslovgivningen; dispensasjon gis av vedkommende myndighet (SNL). Se også veileder om dispensasjoner:

https://www.fylkesmannen.no/Documents/Dokument%20FMBU/Plan%20og%20bygg/Plan-%20og%20byggningsrett/Disp_rundskriv_Februar_2012_o-sPE.pdf

Presedens

Presedens, avgjørelse som kan danne mønster for senere avgjørelser av lignende art. Ordet brukes særlig om forvaltningsavgjørelser som er retningsgivende for senere avgjørelser av samme organ, men det kan også brukes om rettsavgjørelser (SNL).

Innsigelse

Kommunen har plikt til å ta hensyn til overordnede statlige eller regionale interesser i sin planlegging. I plan- og bygningsloven § 11-1 andre ledd framgår det uttrykkelig at kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale interesser.

Det forutsettes at innsigelsesmyndighetene viser stor varsomhet med å overprøve kommunestyrets politiske skjønn i lokale forhold. Grensen mellom hva som er lokale forhold og hva som er i strid med nasjonale interesser kan være vanskelig å trekke i praksis, og arealbruken må vurderes konkret. Det er opp til vedkommende fylkeskommune, annen berørt kommune eller statlige fagorgan å avgjøre hvilke interesser som er så vesentlige at det bør føre til innsigelse og eventuelt avgjørelse i departementet. I og med at innsigelse er fylkeskommunenes og statlige organers virkemiddel for å sikre oppfølging av nasjonal og regional politikk, bør det så langt som mulig bare være viktige konfliktsaker som kommer til avgjørelse sentralt. Innsigelse skal ikke benyttes som et virkemiddel bare for å komme i dialog med kommunen, men kun dersom det er et klart og reelt grunnlag for innsigelse.

Bruksendring

Varig og tidsbestemt bruksendring er søknadspliktig dersom:

1) Av § 2-1 bokstav a (pbl) følger at det er bruksendring når byggverk eller del av det tas i bruk til eller blir tilrettelagt for en annen bruk enn det formålet som tidligere er godkjent eller ellers er lovlig etablert. Hva som er lovlig bruk før endring skjer vurderes ut fra de bestemmelser og de forutsetninger som gjaldt den gang nåværende bruk ble lovlig etablert, herunder eventuelle vilkår i tillatelsen som ble gitt. Ny ønsket bruk må vurderes opp mot gjeldende plan- og bygningslovgivning for å se om nye krav kan komme inn i forhold til den nye bruken.

Det kan ikke legges til grunn at en bygning skal brukes til naust, dersom naustet er innredet til og fremstår som en hytte, og det ikke er lagt til rette for plassering av båt, fiskeredskap eller annet som hører til et naust, eller at det omsøkte eller opplyste ikke skal utgjøre den primære bruken. Tilsvarende ved innredning av kjellere til rom for varig opphold. Dersom det for eksempel er store vinduer, peis og/eller annen tilrettelegging for annet enn bodbruk i et rom som er angitt som bod, skal det legges til grunn hva rommet åpenbart framstår som, og ikke hva som er angitt i søknaden eller som lovlig bruk.

Det ovenstående vil være i samsvar med det departementet alt understreket i forarbeidene til bygningsloven av 1965 i Ot.prp. nr. 1 (1964-65) s. 121 om at endringen ikke behøvde å være vesentlig, det var "tilstrekkelig at den påtenkte bruksendring vil bryte med forutsetningene for byggetillatelsen". Dette er fulgt opp av domstolene senere. Det er således karakteren av virksomheten – og behovet for å kunne vurdere den – som får betydning for hva som anses som bruksendring i relasjon til pbl. § 20-1 første ledd bokstav d og byggesaksforskriften § 2-1, og som medfører søknadsplikt.

Av § 2-1 bokstav a (pbl) følger at det tas utgangspunkt i at en bruksendring er søknadspliktig med krav om bruk av ansvarlige foretak for å sikre en faglig forsvarlig vurdering, søknadsprosess og gjennomføring.

2) Endring av bruken av et byggverk eller areal vil i en del tilfeller tilsynelatende kunne skje uten vesentlige fysiske endringer av byggverket eller påvirkning på omgivelsene. Ved nærmere vurdering vil en likevel se at endret bruk kan utløse flere tekniske krav, som krav til personlig eller materiell sikkerhet, miljø og helse, installasjoner og brukbarhet, byggegrunn, tekniske infrastruktur med videre. Noen bruksendringer vil også påvirke omgivelsene ved økt trafikk eller på annen måte som berører de formål plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. Derfor kreves søknadsplikt.

Bruksendring er ikke alltid knyttet opp mot et tiltak med bygge- eller anleggsarbeider. Det er tilstrekkelig at den faktiske bruken endres utover det tidligere tillatelse eller arealplan åpner for, jf.pbl. § 1-6. Hvis en tenkt bruksendring vurderes å være i strid med arealplan, blir den et søknadspliktig tiltak, som dessuten krever dispensasjonssøknad og –behandling. Søknadsplikt ved bruksendring kan derfor også bli aktuelt for endret bruk av ubebygde grunn, for eksempel når friområde tas i bruk til parkering eller fyllplass.

Strandsone/100m-beltet

Strandsona: Ved bruk av omgrepet strandsona meiner vi her det areal som ligg i 100-metersbeltet langs sjøen, som vert omfatta av pbl. § 1-8 om forbod mot tiltak m.v. langs sjø og vassdrag.

Kystlinje som er berørt av påstående bygning, er definert ved den delen av kystlinjen som er innen 100 meter fra bygningens senterpunkt-koordinat.

Friluftsliv

I [Stortingsmelding](#) nr.39 2000-2001 er friluftsliv definert slik:

Friluftsliv er opphold og fysisk aktivitet i friluft i fritiden med sikte på miljøforandring og naturopplevelse.

Dette er siste gang friluftslivsbegrepet er definert offisielt, og denne definisjonen legges til grunn for offentlig forvaltning, tildeling av spillemidler etc.

Utenfor det vedtatte friluftslivsbegrepet faller motorisert ferdsel i utmark og på vassdrag, idrett (inklusive organisert trening) og andre konkurranse- og prestasjonspregede aktiviteter og utendørs aktiviteter i hager, parker og urbane strøk.

En klar grenseoppgang av begrepet friluftsliv er imidlertid fortsatt ikke gjort. Grensene vil alltid være flytende og til tider kontroversielle, ut fra det positive begrepsinnholdet i "friluftsliv". Begrepet står sterkt i nordmenns bevissthet, og det er mange synspunkter på hvilke aktiviteter som hører inn.

Regjeringen ønsker at flere skal drive med friluftsliv fordi dette bidrar til å styrke folkehelsen. 80 prosent av befolkningen har potensiale for å øke sin fysiske aktivitet. Hvis disse øker sitt aktivitetsnivå til helsemyndighetenes anbefaling, er det beregnet en årlig velferdsgevinst på 455 milliarder kroner. Velferdsgevinsten er beregnet økonomisk verdi av økt antall leveår og økt livskvalitet.

-Den helsemessige gevinsten av friluftslivet ligger i samspillet mellom naturopplevelse og fysisk aktivitet. Flere studier viser at mennesker som lever i eller i nærheten av grøntarealer blir lykkeligere og har bedre helse enn dem som ikke gjør det, sier Vidar Helgesen.

Regjeringen vil at natur og friluftsliv brukes enda mer i det forebyggende helsearbeidet.

Det skal legges til rette for en bærekraftig politikk for fritidsboliger, der fritidsboligene lokaliseres og utformes slik at hensyn til allment friluftsliv, landskap, estetikk, energibruk, kulturminner og naturmangfold ivaretas, og der landskapsanalyser danner grunnlag for planene.

Klima og havnivå

Bestemmelsen i Karmøy sin kommuneplan, pkt. 5.12 sier at minste kotehøyde på gulv i bygninger ved sjøen skal være på kote 2,5. Begrunnelsen for det er at klimaet er i endring, uavhengig av årsaker, og vi rammes oftere av kraftige stormer og lavtrykk. Dette øker faren for stormflo. En god forvaltning betyr å sikre mennesker og verdier fra skade. Føre var-prinsippet er styrende og derfor er sikkerhetsmarginer tatt inn i kommuneplanen. Kommunen kan bli erstatningsansvarlig dersom det tillates tiltak i skadeutsatte områder.

Naturmangfold

Naturen skal forvaltes slik at planter og dyr som finnes naturlig sikres i levedyktige bestander. Variasjonen av naturtyper og landskap skal opprettholdes.

Norge har verdens nest lengste kyst etter Canada, hele 100 915 km med alle øyer. Havbunnen og vannet er biologiske skattekister som vi både vil verne og høste av på en bærekraftig måte. Alt tyder på at presset på miljøverdier og ressurser vil øke i framtida, både i våre områder og globalt. I strandsonen møtes marine økosystemer og ulike landøkosystemer. Det gjør strandsonen til noe av de rikeste områdene vi har mhp liv.

Naust

Allmenn forståelse

Det finnes ingen legaldefinisjon av naust. Men den alminnelige forståelsen av naust er slik:

1) Et uthus for oppbevaring av båt og fiskeredskaper, oppført som en avlang, uisolert konstruksjon i en etasje med en gavnl mot sjø eller vann (stø hvis det er en krokstø). Den sjøvendte gavlen har stor dør med plass til i bredden til båt.

2)«Naust er bygninger i strandsona som blir brukt til oppbevaring av redskaper, utstyr, båter og annet sjøutstyr. Naust som skal benyttes til overnatting og er innredet som hytte/ fritidsbolig med ett eller flere av følgende funksjoner: kjøkken, bad, stue, oppholdsrom og soverom kommer ikke inn under dette begrepet.»

3) Definisjonen er ikke fastsatt i lov eller i forskrift, men sivilombudsmannen har i sak 2007/506 vist til følgende: "Naust er bygningar i strandsona som vert nytta til oppbevaring av reiskaper, utstyr, båtar og anna. Naust som skal nyttast til overnatting og er innreidde som bustad/fritidsbustad, kjem ikkje inn under dette omgrepet."

Noen eksempler på naust-definisjon

§ 5.4.1 Naust (Bodø)

Mønehøyden for naust skal være maks 4,5 m ved sjø og maks 3,5 m ved ferskvann/vassdrag, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Naustet skal ha en takvinkel mellom 30 og 35 grader.

For naust i tilknytning til sjø tillates maks BYA = 40m² med maksimal bredde 5 m regnet til utvendig kledning. For naust i tilknytning til ferskvann/vassdrag tillates maks BYA = 20m² med maksimal bredde 3,5 regnet til utvendig kledning/veggliv.

Bygningen skal ikke ha større lysåpning i fasade enn 2 % av naustets BRA, og skal ikke innredes til overnatting.

Egen tomt til naust skal være maks 100 m² for å oppnå en best mulig utnyttelse av arealbruken i strandsonen.

Miljøverndepartementet har i 2006 uttalt følgende: "Innredning av et båthus eller en sjøbod med kjøkken, bad og soverom vil etter departementets vurdering innebære en bruksendring."

Økokrim/fylkesmannen i Hordaland har lagt til grunn følgende definisjon: "Fylkesplanen for Hordaland definerer naust slik: Naust er bygningar i strandsona som vert nytta til oppbevaring av reiskapar, utstyr, båtar og anna. Naust som skal nyttast til overnatting og er innreidde som bustad/fritidsbustad kjem ikkje inn under dette omgrepet." Tradisjonelt har noen bygninger ved sjøen blitt brukt til overnatting. Disse kalles rorbuer og er forskjellig fra sjøbod og naust. Rorbuer har plass til oppbevaring av båt og utstyr i første etasje (hovedetasjen), og toppetasjen er innredet for overnatting og opphold over en avgrensa periode.



Retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Regjeringen vedtok den 25. mars 2011 nye retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

De nye retningslinjene sikrer muligheter for utvikling i distriktene. En streng praksis for bygging i sentrale strøk opprettholdes, mens det i områder med mindre press på arealene gis større rom for å vurdere utbygging gjennom kommunale planer, spesielt til næringsutvikling, sier statsminister Jens Stoltenberg.

Deler av kysten i Rogaland, deriblant Karmøy, anses som områder der presset på arealene er stort.

For disse områdene gjelder følgende retningslinjer:

Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 gjelder generelt. I den nye loven er forbudet og bestemmelsene om dispensasjon i kapittel 19 strammet inn. 100-metersbeltet er av nasjonal interesse. Som hovedregel skal byggeforbudet praktiseres strengt og dispensasjoner unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort. I slike områder er det viktig at kommunene i arbeidet med helhetlige utviklingsstrategier i kommuneplanen foretar en vurdering av hensynet bak byggeforbudet i strandsonen som kan komme i konflikt med utbyggingsinteresser. Det bør i denne vurderingen kunne vektlegges om hensynet til tilgjengelighet til strandsonen for allmennheten kan ivaretas ved at det eksempelvis avsettes areal til kyststi, friluftsområde eller liknende.

For ny vesentlig utbygging av bolig- eller fritidsbebyggelse, bør det kreves reguleringsplan, jfr. plan- og bygningsloven § 12-1. Kravet om at det skal foreligge reguleringsplan før det kan gis tillatelse til gjennomføring av større bygge- og anleggsarbeider er videreført fra plan- og bygningsloven av 1985. Byggegrense skal angis i planene, jfr. plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd. Innenfor de områder i kommunen som ikke er gjenstand for omfattende press på arealene, kan styring av utbygging skje gjennom bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

I 100-metersbeltet langs sjøen skal følgende retningslinjer legges til grunn:

- Bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning. Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i strandsonen på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges.
- Nye bygninger bør trekkes så langt unna sjøen som mulig. Utvidelse av eksisterende bygninger bør dersom dette er mulig skje i retning bort fra sjøen. Byggets funksjon vil ha betydning for plasseringen. Utbygging av veger og annen infrastruktur skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Tomteopparbeiding bør skje slik at inngrep og ulemper i forhold til tilgjengelighet i strandsonen blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

- Alternative plasseringsmuligheter skal vurderes før bygging tillates.
- I kommuneplanarbeidet skal kommunene vurdere om tiltak som tidligere er godkjent i kommuneplan eller reguleringsplan, er i samsvar med disse retningslinjene. Eldre planer som gir mulighet for utbygging i strid med retningslinjene, bør revideres eller oppheves. Et slikt arbeid bør særlig prioriteres i områder med stort press. Vurdering og eventuell oppheving eller revidering av eldre planer vil inngå i den ordinære rulleringen av kommuneplanens arealdel.
- Det bør i utgangspunktet være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger i områder av kommunen med press. Kommunene bør i kommuneplanen etter en konkret vurdering innføre bestemmelser for størrelse og standard av eksisterende fritidsboliger i strandsonen.
- Eventuell fortetting i eksisterende områder forutsettes å være godkjent i oppdatert kommuneplan og reguleringsplan, og skal ikke være i strid med disse retningslinjene.
- Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran, og mulighetene for felles brygger og naust bør også vurderes.

Retningslinjene gjelder også for by- og tettstedsområder. I disse områdene skal behovet for fortetting og byutvikling tillegges vekt. Utbygging bør konsentreres til etablerte utbyggingsområder. Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør prioriteres foran arealer til fritidsboliger.



Tiltak i strandsona

Orientering fra fylkesmannsembetet

Til tross for byggeforbud i og lovfesta vern av strandsona i mange år har vi i Norge ikke lyktes i å gjøre den tilgjengelig for alle i den grad vi ønsker. Strandsona blir stadig bygd ned til tross for at det er et generelt byggeforbud i strandsona. Av den grunn er reglene om strandsonevernet gjort strengere i pbl. av 2008. Strandsonevernet er generelt blitt strengere. I tillegg er det gjort noen endringer i lovens ordlyd særlig for eksisterende bygg. En kan ikke åpne for en annen forståelse av strandsonevernet enn det lova seier. Det er ei nasjonal målsetting å ta hensyn til strandsoneverdiene i plan- og dispensasjonssaker.

I følge plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8 skal det i 100-metersbeltet langs sjø tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Kommunen skal gjøre en konkret vurdering av om rettsvilkåra i pbl § 19-2 er oppfylt for å kunne gi dispensasjon.

Kommunen kan ikke gi dispensasjon dersom hensyna bak det formålet området er avsatt til i gjeldende arealplan, eller reglene det er søkt om dispensasjon fra, blir vesentlig satt til sides. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal ikke være kurant å få dispensasjon.

Ved dispensasjon skal kommunen legge særlig vekt på regionale og statlige rammer og mål. Folkehelse er et nasjonalt hensyn som sjelden blir vurdert når kommunene vurderer de konkrete strandsonerinteressene.

Hensynet til folkehelsa er viktig fordi strandsona er et ypperlig sted for rekreasjon og gode naturopplevelser. De fleste bur langs kysten. Dette gjør også at strandsona er viktig for friluftsliv i nærområdet. Blir strandsona satt under press, vil dette få direkte virkning både for de som bur i nærheten og andre som bruker området. Åpner kommunen for bygging av ei privat brygge, kan det føre til at andre mister badeplassen sin, og det kan være i strid med allemannsretten. Allemannsretten er ett gratis fellesgode og en viktig del av den norske kulturarven.

Pbl. § 1-8 gir unntak fra byggeforbudet i strandsona for fasadeendringer på eksisterende bygg. Det er også i samsvar med strandsonevernet å gi tillatelse til innvendige endringer. Grensa går med det som tar merr ytre plass og går utover yttergrensene for eksisterende bygg. For innvendige endringer og fasadeendringer må en holde seg til de vanlige byggesaksreglene som gjelder for søknad og tillatelse for tiltak utover regelen i pbl. § 1-8 om strandsonevernet. Dette er likt med det som gjelder for vanlig bolig og fritidsbolig innen planformålet LNF. Vi snakker her om eksisterende og lovlig bygg til samme bruk som tidligere. Bruksendring er også i strid med strandsonevernet. Om det skal åpnes for bruksendring, må ny bruk eventuelt være i samsvar med planformålet.

Pbl. av 2008 har gitt følgende skjerping av strandsonevernet med restriksjoner særlig for eksisterende bygg. Tidligere pbl. av 1985 § 17-2 hadde en regel om at eksisterende bygg ikke kunne «endres vesentlig». Det var tillatt med endring som ikke var vesentlig. Dette er tatt ut. Det er nå ikke tillatt med noe endring, stor eller liten, utover fasadeendring.

Tidligere gjaldt ikke byggeforbudet i strandsona i tettbygd strøk eller for byggeområder i kommuneplanens arealdel. Det er endra. Nå gjelder byggeforbudet i 100 metersbeltet også for tettbygde strøk og i planformålet byggeområde eller LNF-spredd. I motsetning til tidligere gjelder dette også der det er reguleringsplan eller strandplan.

Byggeforbudet i strandsona gjelder fullt ut for alle tiltak i 100 metersbeltet. Pbl. § 1-8 viser til pbl. § 1-6 om hva som er tiltak. Det er slikt som er omtalt i pbl. § 1-6 og i oppramsinga a – m i første ledd i § 20-1. Vi presiserer at dette er bare oppramsing av det som er tiltak. Reglene ellers i pbl. § 20-2, § 20-3 og § 20-4 er saksbehandlingsregler og gir ikke unntak fra strandsonevernet.

Det vil si at også mindre tiltak utendørs, mindre tiltak på bygd eiendom og mindre frittliggende bygg på bygd eiendom er i strid med byggeforbudet i strandsona. Dette er også likt med det som gjeld for vanlig bolig og fritidsbolig innen planformålet LNF. Byggeforbudet gjelder som omtalt både for bruksendring og for fradeling av areal. Det eneste unntaket i strandsona er fradeling ved innløyning av festetomt med bygg etter tomtfestelova.

I tillegg er det gjort innstramming for ei rekke særskilte tiltak i strandsona. Dette er også klare innstramminger for eksisterende bygg. Pbl. av 2008 åpner for å sette annen byggegrense mot sjø enn 100-metersbeltet i arealplan, kommune- eller reguleringsplan. Men også med annen byggegrense skal «det tas særlig hensyn til natur- og kulturminne, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser» innen 100-metersbeltet. Det er tatt inn i pbl. § 1-8 første ledd og er et overordna prinsipp for strandsonen for all endring der, også endring av eksisterende bygg og uavhengig av om det er satt en annen byggegrense. Kommunene må holde seg til disse reglene for alle byggeområder i strandsona, uansett om det er tettbygd strøk, byggeområde eller LNF-spredd bolig og fritidsbolig.

Strandsonevernet gjelder både for LNF og LNF-spredd. Kommunene kan ikke legge inn områder i strandsona som LNF-spredd for eksisterende bygg for å legge til rette for mindre tiltak uten dispensasjon. Det vil ikke ha virkning for formålet.



Der kommunen ikke har fastsatt annen byggegrense, gjelder loven sin regel om 100 meter byggegrense i alle planformål, også for byggeområde og LNF-spredd. Kommunene kan sette en annen byggegrense mot sjø i arealdelen av kommuneplanen eller i reguleringsplan, jf. pbl. § 1-8 andre ledd.

Det er tilrådelig at kommunene vurderer byggegrensa mot sjø som funksjonell strandsone også for de områdene som omtales her. Slik vil kommunen kunne gi tillatelse til tiltak på eksisterende bygg i strandsonen uten dispensasjon fra denne ved å sette byggegrense mot sjø. Kommunen kan også sette vilkår for dette i planbestemmelsene.

Etter naturmangfoldslovens § 7 skal prinsippene i lovens §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet som kan virke inn på naturmangfoldet. Vurderingene skal gå fram i saksvurderingen til vedtaksdokumentet. Det gjelder for all arealplanlegging og også i enkeltsaker der denne vurderinga ikke allerede er gjort i plan. Dersom en vurdering etter naturmangfoldslovens § 8 viser at tiltaket ikke vil påvirke naturmangfoldet, er det ikke nødvendig å gå gjennom de resterende prinsippa i lovens §§ 9-12.

Naturmangfold er i loven definert som både biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold. Kommunene må følge naturmangfoldsloven også i saker om utvidelse av eksisterende bygg, da utvidelsen kan få negative følger for naturmangfoldet. Kommunene må særlig være oppmerksomme på om eksisterende bygg ligger slik i landskapet at byggene ikke skal utvides. Dersom byggene er i strid med f.eks. hensynet til landskapet, bør de ikke bli mer i strid med dette. Slike områder er det ikke aktuelt å vise som LNF-spredd.

I den enkelte byggesaken må kommunen vurdere om naturmangfoldsloven er fulgt, om det er avklart i plan, og om det er nødvendig å vurdere om det foreligger oppdatert kunnskap. Kommunene kan sjekke informasjon i Naturbase, www.naturbase.no, og i Artskart under www.artsdatabanken.no. Dersom kommunen skal tillate tiltak på eksisterende bygg, må planformålet være LNF-spredd bolighus/fritidsbolig.



Bygninger langs sjø

Forslag til definisjoner for Karmøy kommune.

Naust: Bygning til oppbevaring av båt. Uten vindu, med gavl mot sjø. Tørr bygning. Maks 30 m². Bygget skal alltid være plassert slik at man kan dra en båt inn i naustet. Dersom naustet ligger på vann, kan man kjøre båten inn i naustet.

RP: 1189 (Uthus, naust, badehus) - naust

KP: 1500 (Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg) – naust



Eksempel naust:

Uten vindu, og mulighet for å få båten inn i bygget.

Sjøbod: Bygning til oppbevaring av båtutstyr. Båten er fortøyd utenfor, ev. med brygge. Lite vindu. Tørr bygning. Maks 30 m². Bygget kan ligge høyere i terreng med brygge foran der båt fortøyes.

RP: 1189 (Uthus, naust, badehus) – uthus/badehus

KP: 1500 (Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg) – uthus/badehus



Eksempel sjøbod:

Bryggekant foran gjør det vanskelig å dra inn båt (til forskjell fra naust). Som oftest kai/flytebrygge foran.



Små vinduer. Bygget mer tilpasset oppbevaring av båtrelatert utstyr.

**Fritidsbolig/
sjøhus:**

Hytte ved, på eller i sjøen. Kan også ha naust i 1. etasje. Vinduer, balkonger, brygger, våtrom, soverom, kjøkken mv. er tillatt. Maks 80/120 m². Bebodd del av bygg må alltid ligge over farenivå for flom/havnivåstigning (2,5 m).

RP: 1120-1122 (Fritidsbebyggelse)

KP: 1120 (Fritidsbebyggelse)



Eksempel fritidsbolig:

Naust i nedre del, beboelsesrom i øvre del



Eksempel fritidsbolig:

Gammel brygge som brukes til fritidsboligformål med lager/naust/sjøbod i 1. etasje



Eksempel fritidsbolig:

Liten bygning som kunne ha vært en sjøbod, men med beboelsesrom som tilsier fritidsbolig (må ligge over 2,5 moh)

Rorbu:

Gammelt bygg som opprinnelig ble brukt som overnattingsplass for sesongfiskere. Nyere bygg kan ikke være rorbu. Rorbu gir ingen ny rettighet, og må klassifiseres som naust, sjøbod eller fritidsbolig.

RP og KP: Se alternativ over



Eksempel rorbu:

Gammelt husvære for fiskere på sesongfiske. I dag er disse ombygd, og må brukes enten som naust, sjøbod eller fritidsbolig. På dette bildet blir bruken «fritidsbolig».

Kommuneplanens arealdel - bestemmelser og retningslinjer

Retningslinjer

Retningslinjer er ikke juridisk bindende. De kan ikke benyttes som direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men skal være førende for videre planlegging, forvaltning og saksbehandling. Retningslinjene angis i kursiv til hver enkelt bestemmelse.

Eksempler

1.3 FØRESEGNER

Føresegner til kommuneplanen er juridisk bindende og skal ved handsaming av tiltak og planar utgjera heimelsgrunnlag for vedtak (jf. pbl. §§ 11-9, 11-10 og 11-11). Dei er inndelte etter arealbruksføremål.

1.4 RETNINGSLINER

Retningslinjer kan vera gidd til føresegnene, som ei utdjuping av føresegnene. Dei viser korleis kommunen vil bruka føresegnene ved handsaming av søknad om utbygging i kommunen. Dei gjev ikkje heimel for vedtak i seg sjølv, men er likevel viktige ved at dei ilag med føresegnene gjev fleire haldepunkt for praktisering av planen.



Ulovlig innredning av naust

Med ulovlig innredning av naust forstås følgende.

Naustene er av kommunen godkjent til naust/ oppbevaring av sjø og båtutstyr. Når tidligere godkjent bruk endres, må det søkes kommunen om en bruksendring, jf. pbl § 20-1. Å benytte et naust som fritidsbebyggelse er ulovlig. Det er ikke anledning til å isolere eller å innrede til oppholdsrom og overnatting. Det tillates heller ikke opparbeidelse av private uteområder i tilknytning til naust.

Når et naust blir tatt i bruk til hytte, vil det i praksis kunne hindre folk flest å benytte nærområdet. Dette gjelder særlig der naustet ligger nært et område som er attraktivt for folk å ferdes i. Dersom et naust er innredet med overnattingsmuligheter, kjøkken, stue, har evt strøm og innlagt vann/avløp, blir bruken av bygningen en helt annen enn hva det ville vært dersom naustet kun var innredet for å benyttes som lagerplass for sjø og båtutstyr, og medfører en økt privatisering av strandsonen.

Et ulovlig innredet naust, brukt som hytte, vil av allmenheten lett oppfattes som nettopp ei hytte. Hytter har som kjent ei privat sone av «innmark» rundt seg der folk flest ikke har rett til å ferdes. Det er derfor naturlig at allmenheten ikke ferdes tett opp til et ulovlig naust benyttet som hytte. Mens man ved et lovlig naust, benyttet som naust, ikke ville hatt noen betenkeligheter ved å oppholde seg rundt.

I Planjuss nr 1/2007 side 11 svarer Miljøverndepartementet på spørsmål om overgang fra uthus til fritidsbolig. I seg selv er innlegging av vann og kloakk ikke nok til å si at bygningen ikke lenger er å anse som et naust. Det vil være et moment i vurderingen. Isolasjon vil være en relevant del av vurderingen.

Fra Fylkesmannen i Møre- og Romsdal generelt:

Omdisponering frå naust/sjøbu til hytte

Det kjem klart i strid med nasjonale mål og retningslinjer for forvaltning av strandsona å opne for endra bruk av naust til fritidsbustad. Naust og sjøbuer har liten privatiseringseffekt og små konsekvensar for tilgang og bruk av strandsona ut over nedbygd areal.

Fritidsbustader har ein heilt annan privatiserande og avvisande effekt enn kva tilfellet er med sjøbuer eller naust, både gjennom bruk og opparbeiding. Dette gjeld sjølv om bygget vert halde i ein nøktern naust-/sjøhusstil utan veranda og liknande. Bruksendring av små bygningar som naust eller sjøbuer inneber i mange tilfelle omfattande endringar og ombygging både utvendig og innvendig. Ofte vil gradvis opparbeiding og tilrettelegging av tilgrensande areal, utsetjing av bord og stolar m.m. forsterke den privatiserande effekten. Bruksendring av naust og sjøbuer til fritidsbustad vil såleis vere uheldig sett i forhold til allmenne interesser knytt til tilkomst, ferdsel og opphald langs sjøen.

Omdisponering av sjøbuer/sjøhus bør som hovudregel berre vere aktuelt i spesielle tilfelle, der ny bruk inneber at eldre bevaringsverdige bygningar blir restaurerte og haldne vedlike, utan vesentleg ombygging og fasadeendring. Bruksendring bør då primært skje som ledd i næringsverksemd, og i område som frå før er meir eller mindre privatiserte.

Det vil samla sett kunne få store negative konsekvensar for omsyna som ligg til grunn for strandsonevernet, dersom kystkommunar, med mange sjøbuer langs strandlinja, opnar for

ein lempelig praksis med å byggje om slike sjøtilknytte bygningar til fritidshus. Kommunane bør difor føre ein restriktiv praksis med bruksendring og ombygging av naust og sjøbuer til fritidshus.

Eksempel fra Molde kommune:

Hopla naustrekke

Når det gjelder naustrekka i Hopla spesielt, ser man her at mange av naustene er påkostet en god del mer enn hva som er normalt for et naust. Kommunen har også tidligere vært på befaring og sett at her er det snakk om naust med kjøkkenanordning, gardiner, frysebokser/kjøleskap, vegghengt peis, hemser med muligheter for overnatting, bord, stoler og naustene er like pent innredet som andres hytter og anneks. Kommunens oppfatning er at et naust er et uthus og ikke skal være egnet for beboelse. Disse naustene har også en slik rominndeling at det ikke er mulig å lagre en båt inne i de. Portene på veisiden er fiktive og ikke mulig å åpne. Naustene har store glass vinduer/dører ut mot sjø med stor terrasse. Videre ser vi et omfattende kaianlegg som ikke er godkjent.

Kommunen mener det vi ser her er klare indikasjoner på at det legges til rette for å kunne bruke disse naustene til andre formål enn lagerbygning.

Den videre saksgangen for disse bygningene er at kommunen vil sende hver enkelt et forhåndsvarsel der vi ber den enkelte nausteier redegjøre for sitt naust. Dette gjelder både for størrelsen på bygningen, flytebrygge, innredning, terrasseanlegg og bruken.

Samtlige vil få anledning til å søke om etterhånds godkjennelse av sitt naust. Det kommunen ser er at det i dette området vil være vanskelig å kunne gi dispensasjoner da formålet i plan fort vil bli vesentlig tilsidesatt. Og ikke minst utfordringene i forhold til steinrasfaren. Slik situasjonen er nå, og med NVE sin uttalelse har ikke kommunen anledning til å gi dispensasjon til bruksendring fra naust til sjøbod/ hytte.



Bestemmelser og forvaltningspraksis i Karmøy kommune

II. Bestemmelser til arealformål etter §11-7 nr. 1, 2 3 og 4. (§11-10)

8.2 Bestemmelser for arealer vist til byggeområder for fritidsbebyggelse og der det i utgangspunktet ikke stilles krav om utarbeiding av reguleringsplan.

e. Det kan ikke etableres nye, frittstående naust i området. Naust kan kun etableres i tilknytning til eksisterende naust. Lokalisering som medfører vesentlige landskapsinngrep eller som er i konflikt med strekninger med særskilt natur- eller friluftsverdi, tillates ikke. Maksimal størrelse BYA= 30 m². Utformingen for øvrig skal være som i bestemmelsene til byggeområder for naust. (Bestemmelsenes pkt. 8.4).

8.3 Bestemmelser knyttet til byggeområde for blandet formål

a. Innenfor områder vist til blandet formål, kan det oppføres bygninger med funksjon som naust, bolig, fritidsbolig eller kontor. Bygninger for næringsvirksomhet og kulturelle formål kan oppføres når de etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene.

b. Kommunen fastsetter krav til parkeringsdekning eller gir tillatelse til etablering av parkeringsplasser i det enkelte tilfellet. Utgangspunktet for vurderingen skal være bestemmelsene om parkering gitt i pkt. 5.3.

8.4 Bestemmelser knyttet til byggeområde for naust

a. Med naust forstås en bygning, uten rom for overnatting eller varig opphold, for oppbevaring av mindre båt med tilhørende utstyr.

b. Plassering av naust må ikke hindre ferdsel i strandsonen. Situasjonkart skal vise mulighet for passering.

c. Brygger i tilknytning til naust skal ikke være større enn det som er nødvendig for bryggas funksjon som adkomstareal fra fortøyd båt.

d. Størrelsen på naust skal ikke overstige 30 m², og høyden skal ikke overstige 5 meter. Naust skal gis en enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger, karnapper eller andre fasadeelementer.

e. I områder for naust, kan det også oppføres brygger uten tilhørende naust. Størrelsen skal være tilpasset bryggas primærfunksjon som fortøyningsplass for båt med tilhørende adkomstareal.

Praksis i dispensasjonssaker

Administrasjonen har i alle år fulgt en relativ streng praksis ang bruk og ev bruksendring av naust til fritidsbolig. Dette gjelder ift plan og bygningsloven. Samtidig har andre deler av administrasjonen (vann, avløp og renovasjon) gitt mange tillatelse til å legge inn vann og avløp i naust. Dette har skapt forvirring for innbyggerne når det gjelder hva som er lov eller ikke.

Selv om innlegging av vann og avløp og tilkobling til offentlig nett er en mer eller mindre privatrettslig sak mellom kommunen som eier av anlegget og tillatelse til bruk/bruksendring er en offentligrettslig avgjørelse er ikke det noe som innbyggerne så enkelt skjønner forskjell på.

Politisk har det vært en relativt liberal praksis angående å gi tillatelser til bruksendring. Fylkesmannen på vegne av staten har vært og er restriktiv.



Dette er en utfordring for forvaltningen, spesielt med tanke på likebehandling, forskjellsbehandling (dispensasjoner) presedens og innbyggernes oppfatning/rettsforståelse av hva som er tillatt og ikke tillatt.

Det er et sentralt punkt i all forvaltning at en kommune – uavhengig av administrasjon og politikk skal opptre forutsigbart og oppleves rettferdig av innbyggerne. Forutsigbarhet legges i planer og oppfølging av disse. Dispensasjoner oppleves i stor grad som forskjellsbehandling, urettferdig og gir ofte grobunn for nabostrid, opplevelse av frustrasjon over kommunens uforutsigbarhet og oppgitthet.

Samtidig er det to forhold som taler for å gi dispensasjoner og det er:

- En planendring ville gitt samme resultat
- Tiltaket er så vidt spesielt at det ikke er mulig å legge det inn i planbestemmelsene og endrer ikke formålet, innholdet i planen

Dispensasjoner skal være et fornuftig redskap for å løse en gitt problemstilling der og da og som ikke vil få presedens for andre tomter/bygninger. I så fall er det ny planprosess som er løsningen.

I stor grad er det samsvar mellom fortolkning av lovverket mellom administrasjonen og fylkesmannen. I så godt som alle saker vil fylkesmannen omgjøre dispensasjoner gitt i politisk behandling hvis saken kommer til behandling der. For innbyggerne og for de det gjelder, oppleves dette som en uforutsigbar og frustrerende prosess med avslag, tillatelse og

avslag igjen. Her er det viktig at kommunen er så forutsigbar som overhodet mulig for at innbyggerne skal behandles riktig i tråd med gjeldende lovverk.

Det betyr i denne sakens anledning at kommunen v/ administrasjonen vil gå i dialog med fylkesmannen i Rogaland om hvilke begrunnelser og avveiinger som skal legges til grunn ved tillatelse til bruksendring og ved avslag for å komme fram til en praksis som er langsiktig, i tråd med gjeldende planer og i forhold til den belastning som natur, kultur, miljø og innbyggere og naboer vil kunne tåle av endret bruk av naust.

Som neste kapittel viser er det til dels store forskjeller mellom de ulike kommunene i nærområdet til Karmøy. I seg selv er det uheldig og til dels unødvendig ettersom det i utgangspunktet ikke skulle være så vidt store forskjeller – gitt natur- kultur og bosettingsgrunnlag. Det har utviklet seg ulike kulturer som igjen gir innbyggerne i fylket/fylkene ulike opplevelser av det som i utgangspunktet skulle hatt lik praksis – så forskjellige er vi ikke.



Bestemmelser og forvaltningspraksis i nabokommuner

Tysvær

Naust

Naust er uthus i strandsona som vert nytta til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Bygningar for næringsverksemd som til dømes fiskeri, fiskeoppdrett og gardsturisme/reiseliv inngår ikkje i denne kategorien. Naust skal ikkje nyttast til opphald eller overnatting.

Naustområde

Naustområde er eit område som er disponert til naustbygging i kommuneplankarta medan naustmiljø er eit område med fleire eksisterande naust, uavhengig av arealformål.

Strandsona

Strandsona er det arealet som ligg i 100-metersbeltet langs sjøen, og som vert omfatta av pbl. § 1-8; forbod mot tiltak o.l. langs sjø og vassdrag.

Funksjonell strandsone

Funksjonell strandsone er den sona som står i innbyrdes direkte samspel med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Kan vere smalare eller breiare enn 100-metersbeltet. Funksjonell strandsone er vist som omsynssone i plankarta.

11.3.6 Omsynssone for funksjonell strandsone

1. Innanfor omsynssone for funksjonell strandsone bør det takast særleg omsyn til strandsoneverdiar.
2. Nye bygg innanfor funksjonell strandsone bør ikkje plasserast slik at dei reduserer sikt eller tilgang til sjøen for ålmenta. Der det er mogleg bør nye bygg plasserast utanfor funksjonell strandsone.

6.8. Andre typar bygningar og anlegg

6.8.1 Naust

1. Innanfor føremålet naustområde kan det byggast naust, landfast flytebrygge m/landgang, utliggar og kai.
2. Naust er lagerbygg og skal ikkje innreist eller nyttast til varig opphald.
3. Det skal ikkje skillast ut nausttomter større enn 100 m². Det må dokumenterast rett til bilparkering før frådelling, eller før godkjenning av byggjeløyve på tidlegare frådelt tomt. Dette kravet kan fråfallast dersom naustet ligg i direkte tilknytning til bustad eller fritidsbustad.
4. I områder med 2-6 naust kan ein tillate fortetting og utviding inntil 7 naust utan reguleringsplan dersom følgjande krav vert følgt. Dette gjeld og for eksisterande naustmiljø i LNF-område.
 - Nye naust skal ligge i tilknytning til eksisterande naust.
 - Nye naust skal ikkje redusere ålmenta si tilgang på strandsonen.

Nye naust skal ikkje kome i konflikt med badeplassar, fiskeplassar eller andre områder som kan nyttast til rekreasjon.

- Nye naust skal ikkje plasserast på dyrka mark eller innmarksbeite, og det skal ikkje vere naudsynt å omdisponere dyrka mark eller innmarksbeite for å sikre tilkomst til naustet.

- Nye naust skal ikkje plasserast i område der forhold i sjø gjer at ein ikkje kan komme inntil naustet med båt utan store fyllingar eller andre terrenginngrep.
 - Det skal ikkje være behov for store terrenginngrep som skjeringar og fyllingar for å få plass til nye naust.
5. Naust kan oppførast som separate einingar eller byggjast saman. Der det er ei samling av fleire naust, blir det tilrådd ei ledig plassering, slik at ikkje alt ligg parallelt og på linje. Det er også ønskjeleg med variasjon i breidd og tilsvarande i mønehøgd. Det skal leggjast vekt på estetisk utforming og god lokal tilpassing, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
 6. Plassering av naust skal ikkje vera til hinder for fri ferdsel langs stranda. Bryggjar skal generelt ikkje byggast slik at dei stenger for allmenn ferdsel mellom naust og sjøen. Terrenginngrep skal avgrensast til det som er nødvendig for plassering av naustet. Utfylling i sjø skal vere minst mogleg. Skjeringar i bakkant skal ikkje bli høgare enn 3 meter, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
 7. For områda n1 Udnavika, n24 Hervik, n35a Slusa og n44 og n45 Sundførvågen skal framkant på naustet mot sjøen ikkje liggja meir enn 1 m utanfor flomål, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
 8. For andre område skal framkant på naustet mot sjøen ikkje liggja utanfor flomål, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
 9. Dersom det ikkje er lagt andre føringar, skal maks storleik på naust vera BRA 30 m². Breidd skal vera maks 5 m og gesimshøgd maks kote +3,5 m, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
 10. Naust skal ha saltak der takvinkel er tilpassa eksisterande bygningar på staden. Takvinkel skal ikkje overstige 45 grader. Taktekking skal vera med betongtakstein, tegl, skifer eller anna naturmateriale. I gavlar skal det vera tradisjonell avslutning med dekkbord og vindskier, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
 11. Over grunnmur skal byggjemateriale vera tre eller naturstein. Fargeval skal tilpassast det natur- og kulturmiljøet som finst på staden, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
 12. Summen av lysopningar frå vindaug, inklusive vindaug i dør, skal ikkje overstige 1 m². Tilleggsvindaug eller skyvedører som kan tildekkast med skodder eller liknande er ikkje tillate. Dører skal vera sidehengsla tredører, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.
 13. Påbygg, tilbygg og tiltak som kan redusere ålmenta si tilgang rundt naustet er ikkje tillate. Takutstikk skal ikkje vere meir enn 50 cm frå yttervegg naust, målt horisontalt.
 14. I naustet er sløyebenk og vask tillatt. Toalettrom i naust kan vere inntil 3m² og utstyrast med toalettskål og handvask. Innlagt vatn krev utsleppsløyeve. Anna form for innreiing i naust er ikkje tillate.
 15. Bryggjar i tilknytning til naust skal ha utforming og storleik som gjer at dei ikkje dominerer i landskapsbildet. Dersom det ikkje er lagt andre føringar, skal maksimumsmål for bryggjar ikkje overstiga lengd 7 m og breidd 1,8 m. Bryggja må ikkje vera til hinder for allmenn ferdsel langs stranda på land, heller ikkje for småbåtferdsel. Det skal leggjast til rette for fellesløysingar der det er mogleg, jf. pbl. § 11-9 nr. 5.
 16. For naustområda i Sundførvågen, n44 og n45, skal det leggjast stor vekt på å tilpassa seg det eksisterande kulturhistoriske bygningsmiljøet på staden når det gjeld plassering, materialbruk og byggeskikk. Dette gjeld både ved nybygging og restaurering/vedlikehald, jf. pbl. § 11-9 nr. 7.
 17. I område n7 Høievika, n23 Susort, n30 Nes, n31 Fikstveit, n35 C Espevik og n40 Nessa skal det leggjast spesiell vekt på å avgrensa naturinngrep. Bryggjeutstikk/pir skal vera maks 1,8 m x 4 m (b x l). Maks storleik på naust skal vera BRA 25 m², jf. pbl. § 11-9 nr. 5.

Sveio

Føresegner om naust og bryggjer

- 3.6.1 Ved bygging av naust skal tradisjonell byggjeskikk i området takast omsyn til ved volum, utforming, fargeval og materialbruk. Vindauga skal vera høgare enn dei er breie, og balkongar eller annan ytre staffasje vert ikkje tillete, (jf. pbl. § 11-10, nr. 2).
- 3.6.2 Det kan oppførast naust på opp til 40 m² BYA, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).
- 3.6.3 Nye nausttomter kan maksimalt ha 8 m strandline, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).
- 3.6.4 Mønehøgde kan vera inntil 5 m. frå normalt høgvatn eller terrengnivå, (jf. pbl. § 11-10, nr. 2).
- 3.6.5 Naust skal oppførast med saltak med vinkel på mellom 35 – 45 grader, (jf. pbl. § 11-10, nr. 2).
- 3.6.6 Fargevalet skal vera tradisjonelt og tilpassa omgjevnadane, (jf. pbl. § 11-9, nr. 6).
- 3.6.7 Maks. vindaugeareal er 3 % av bygningen sitt BYA, (jf. pbl. § 11-10, nr. 2).
- 3.6.8 Gjerde/levegg eller stengsel er ikkje tillete, (jf. pbl. § 11-10, nr. 2).
- 3.6.9 Det kan leggjast til rette for mindre toalettrom i naust, føreset godkjent utsleppsløye, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).
- 3.6.10 Naust vert ikkje tillete innreia eller nytta som heilårsbustad/fritidsbustad, med unnatak for mindre toalettrom, (jf. pbl. § 11-10, nr. 2).
- 3.6.11 Ved bygging av fleire naust i rekke, skal det leggjast vekt på tilpassing til kvarandre med omsyn til storleik, terrengtilpassing, takutforming og farge. Det må tilstrevast og skape eit levande og variert bygningsmiljø, (jf. pbl. § 11-10, nr. 2). Kommunen kan krevja at det vert utarbeidd reguleringsplan, (jf. pbl. § 11-9, nr. 1).
- 3.6.12 Det skal vera mogleg for allmenta å ferdast framfør eller bak, samt mellom naust/naustgrupper, (jf. pbl. § 11-10, nr. 3).
- 3.6.13 Bryggjer skal ha god terrengtilpassing og utformast slik at dei ikkje verkar dominerande eller til hinder for ferdsel. Bryggjer, båtfeste og andre varige konstruksjonar og anlegg skal ta omsyn til allmenn ferdsel og utformast nøkternt. Bryggjefront skal utførast i tre, stein og/eller betong. Maks. lengde på kaifront pr. tomt er 8 meter. (jf. pbl. § 11-10, nr. 2)
- 3.6.14 I naustområde, med reguleringsplankrav, der veg skal framførast skal det vere minimum ein biloppstillingsplass pr. naust, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).
- 3.6.15 Til byggeområde for naust kan det tillatast fellesanlegg på land og i sjø, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).
- 3.6.16 I naustområde kan det etablerast båtopptrekk (jf. pbl. § 11-9, nr. 5)
- 3.6.17 I sjøareal merka småbåthamn utafor byggeområde for naust, kan det tillatast mindre kaier og bryggjer for å sikra tilflot, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5). For nye, ubygde naustområder skal det opparbeidast fellesanlegg i sjø. For allereie utbygde naustområder kan det tillatast flytebrygge og/eller kai for å sikre tilkomst til sjøen frå eksisterande naust på opp til 10 m², med ein maks breidde på 2 m., (jf. pbl. § 11-11, nr. 4).
- 3.6.18 Ved etablering av fem eller fleire naust i nye naustområde skal nausta plasserast i klynger, (jf. pbl. § 11-9, nr. 6). Det skal vera god tilkomst for allmenta mellom naustgruppene, (jf. pbl. § 11-10, nr. 3).

Retningslinjer

© I byggeområde for naust med tilhøyrande sjøareal skal ein i så stor utstrekning som mogleg søka samla tiltaka i fellesanlegg så vel på land som i sjø slik at dei samla utbygde areala i strandsona vert avgrensa.

Bømlo

A2, 2.1 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen legges til grunn.

§3.1.3 I eksisterande naustområde skal det utarbeidast detaljplan før utbygging av område der det er plass til meir enn 4 naust i rekkje.

§3.1.4 I eksisterande fritidsområde skal det utarbeidast detaljplan før utbygging for område der det er plass til meir enn 3 fritidsbygg i rekkje.

Bygg og anlegg - Særlege føresegner

4.4 Reglar for område sett av til naustføremål (Jf. PBL § 11-9, nr. 5 og 6, samt § 11-10, nr. 1 og 2)

§4.4.1 Innafor føremålet sett av til naust kan det byggjast naust, landfast flytebryggje m/landgang, utliggar og kai. Naust og tilhøyrande kai kan ikkje byggjast lengre ut enn 3 m frå kystkonturen.

Flytebryggja kjem i tillegg til dette og kan ha maks storleik på inntil 15 m² og maks breidde 2,5 m. Den skal ikkje hindre fri ferdsel.

§4.4.2 Naust definerer me som eit bygg for lagring/oppbevaring av båtar og ulike fiskereiskap samt eit bygg til bruk for Maritim rekreasjon.

§4.4.3 Maksimalt tillat bruksareal er 40 m² (BRA) og maksimal mønehøgde er 5 meter målt frå ferdig gulv.

§4.4.4 Taket skal utformast som saltak, med takvinkel mellom 40-45 grader. Takutstikk skal vera knappe. Taktekking skal vera som for tradisjonelle naust.

§4.4.5 Vindaug skal vera ståande (høge) utan store glasflater og utgjera maksimalt 3 % av den totale veggflata på naustet.

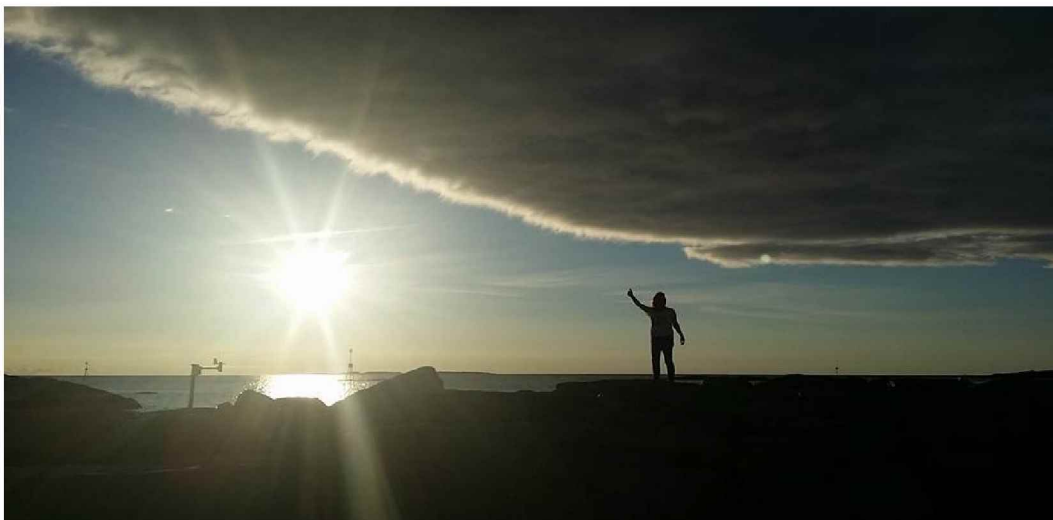
§4.4.6 Terrasse, balkong, ark, karnapp, rekkverk, levegg, grillhus, anneks, uthus er ikkje tillat i naustområde. Det same gjeld trapper påbygd utvendig fasade.

§4.4.7 Det kan godkjennast toalett og dusj. Maksimal størrelse på våtrom er 4 m²

§4.4.8 Isolasjon er tillat.

§4.4.9 Sløyebank og vask er tillat.

§4.4.10 Det må dokumenteras rett til bilparkering før frådelling - eller før godkjenning av byggjeløyve på tidlegare frådelt tomt.



Ulovlig byggevirkosomhet

I tillegg til lovlig byggevirkosomhet har det også parallelt foregått en betydelig ulovlig byggevirkosomhet i strandsonen. Dette synes mer eller mindre å være generelt for hele landet. Eksempelvis er det stipulert at det i Sandnes kommune er foretatt ulovlig byggevirkosomhet på ca 2/3 av hytteeiendommen i strandsonen. De ulovlige tiltak som er konstatert er av svært varierende omfang. Det kan dreie seg om etablering av mindre tiltak som brygger/plattinger, men også om større landskapsendringer, nye bygg og anlegg og også bruksendringer som foretas, eksempelvis fra naust til fritidsbolig. Et fremtredende trekk er også oppføring av bygg i strid med gitt tillatelse. Selv om mange av tiltakene er små, er de i sum av vesentlig betydning både for landskapsinntrykk og mulighet for allmennhetens bruk av det samme området. Momenter som har vært medvirkende til en slik utvikling synes å være:

- ⊗ Manglende kunnskap om regelverket
- ⊗ Streng praktisering kan medføre at flere tar sjansen på å ikke bli oppdaget
- ⊗ Manglende tilsyn, at det antas at det er "lettere å få tilgivelse enn tillatelse"
- ⊗ Direkte økonomiske hensyn som verdiøkning på eiendommen
- ⊗ Videre er det nok en del som betrakter dette som bagatellmessige forhold og er villig til å ta eventuell straff dersom de blir oppdaget.

Etter reglene i pbl. § 25-1 har kommunen plikt til å føre tilsyn med at plan- og bygningsloven holdes i kommunen. Etter pbl § 32-1 skal kommunen forfølge overtredelser gitt i eller i medhold av loven. Er overtredelsen av mindre betydning kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten. Beslutning om dette er ikke et enkeltvedtak. Da strandsonen har et særskilt vern i pbl §1-8 bør ulovlige tiltak i dette området ha et særlig fokus.

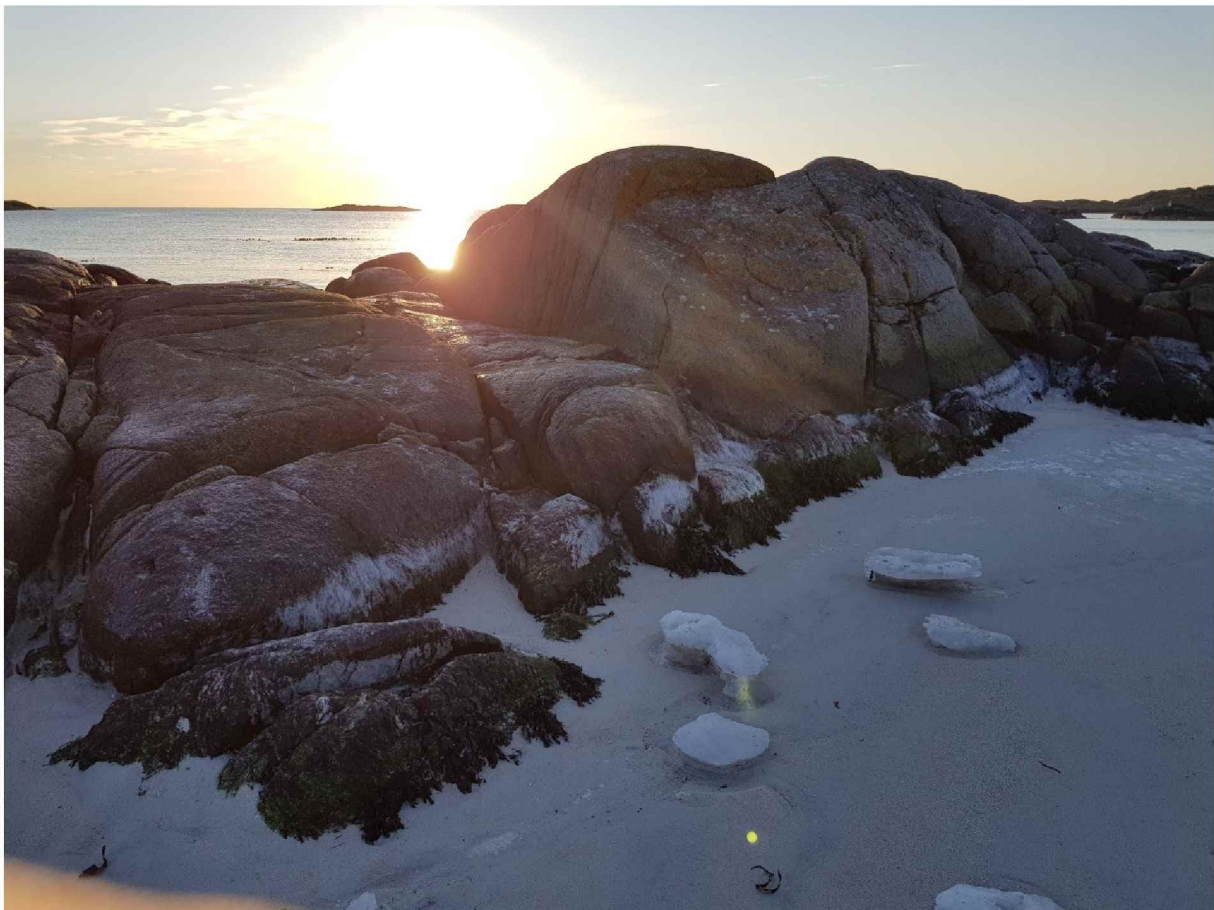
Hjemmel til å forfølge ulovlige tiltak finnes i pbl kap 32. Det er grunn til å bemerke at saker knyttet til forfølging av ulovlige tiltak ofte er ressurskrevende. I slike saker er det viktig å være omhyggelig med saksbehandlingen, da dette er vedtak som ofte vil være svært inngripende for partene, og sakene må derfor være godt utredet, både i forhold til faktiske forhold og juridiske forhold. I denne sammenheng kan det by på store utfordringer både å finne ut når tiltaket er oppført, om tiltaket krevde søknad og om det var lovlig på oppføringstidspunktet.

Imidlertid skal det være regelverket på avgjørelsestidspunktet som skal nyttes dersom tiltaket ikke tidligere er omsøkt. Det kan i disse sakene også være fornuftig å foreta befarings.

Normalt bør en slik sak starte med en befarings og deretter utsending av forhåndsvarsel etter § 32-2 slik at partene får anledning til å komme med uttalelse til saken. I forhåndsvarselet bør en beskrive hva forhåndsvarselet omfatter, og videre saksgang. For å slippe mer enn ett forhåndsvarsel bør det også inneholde informasjon om sanksjonsmulighetene til kommunen i form av tvangsmulkt og tvangsfullbyrdelse. I særlige tilfeller kan forhåndsvarsel utelates, jfr § 32-4. Pålegg om retting og stans fattes i medhold av § 32-3. Kommunen kan også ilegge overtredelsesgebyr for ulovlige tiltak, jfr pbl § 32-8. Overtredelsesgebyr bør varsels og ilegges etter at eventuelle pålegg om retting er ilagt og fulgt opp og tilsyn er avsluttet.

Saksutredningen i saker om pålegg om retting er viktige da partene ofte nytter advokat i slike saker. Partenes saksomkostninger kan derfor komme opp i betydelige beløp. Dersom vedtaket blir endret til partens gunst kan dette medføre krav om at kommunen dekker saksomkostningene etter reglene i forvaltningslovens § 36. Dette må da vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Det skal bemerkes at kravet i enkelte tilfeller trolig kan avslås med begrunnelse at: "andre særlige forhold taler mot det." jfr. forvaltningslovens § 36 første ledd. Miljøverndepartementet uttalte om dette i en konkret sak: "Det framstår som urimelig og i strid med den alminnelige rettsfølelse at det offentlige skal belastes for utgiftene i sak hvor tiltakshaver har bygd ulovlig. Vi finner at særlige forhold taler mot å dekke saksomkostnadene og viser til forvl. § 36 første ledd." Det er viktig at saksbehandlingen blir gjennomført på en korrekt måte for å unngå «dobbeltarbeid».

Administrasjonen i Karmøy kommune har ikke oversikt over omfanget av naust som er tatt i bruk som fritidsbolig.



Saksbehandling av framtidige bruksendringsforespørsler i Karmøy kommune

Ulike løsninger

1) Kommuneplanens arealdel

Alle forespørsler om bruksendring fra naust til fritidsbolig avslås i påvente av revisjon av kommuneplanens arealdel. I den revisjonen vil særlig kyst- og strandområder vurderes og områder som kan gjøres om til fritidsboligområde foreslås. Deretter behandles søknad om bruksendring i tråd med kommuneplanen. Ev. dispensasjonsvurdering i hvert aktuelt tilfelle.

2) Plan for kyststrekningene

I forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel innarbeides arbeides plan for differensiert strandsoneforvaltning hvor både «100-meteren» og arealenes egnethet for bygging, regulering/omregulering, vern, restriksjoner og dispensasjon er vurdert. Se planstrategien. Eventuelt kan det stilles krav om at ingen bruksendringssøknader behandles før planen er vedtatt (midlertidig forbud mot tiltak).

3) Regulering/omregulering

Søker prøver å få endringene som er utført/planlagt utført godkjent gjennom en reguleringsplanprosess. Kan være vanskelig hvis ikke formålet er i tråd med kommuneplanen. Antall enheter som bør med i planen bør være minimum fire.

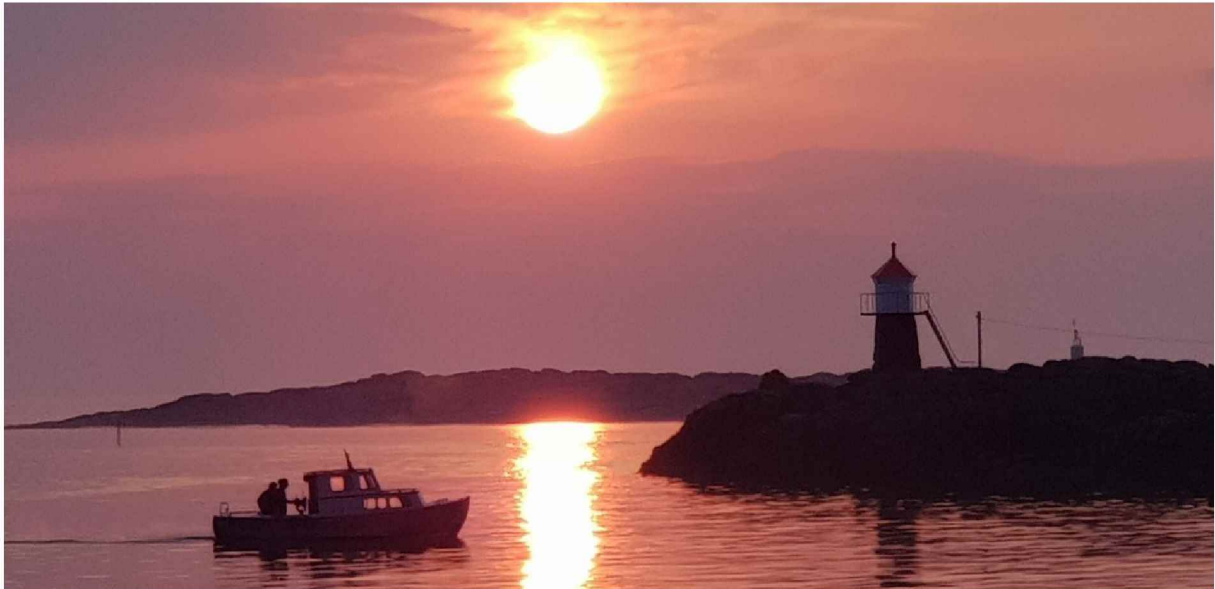
4) Løpende bruksendring/dispensasjon

Det foretas en løpende behandling av søknader om bruksendring fra naust til fritidsbolig. Om naustet framstår som naust eller som fritidsbolig og ønsket er å få det endret til godkjent fritidsbolig, hvilke kriterier bør vektlegges?

Momenter til diskusjon hvis bruksendring/dispensasjon (løsning 4)

- Bruksareal bør nok ikke alene legges til grunn i vurderingen. F.eks. kan en båtgarasje ha store bruksareal, men slett ikke framstå som fritidsbolig.
- Naust bygd til næring kan ha hatt store bruksareal, men bør disse kunne endres til privat fritidsbolig uten videre?
- Noen naust har lukket fasade, dvs. små vindusflater, knappe takutstikk osv. og ser nokså tydelig utvendig ut som naust/lagerbygg. Skal disse omfattes av dispensasjonen?
- Noen naust har derimot store vindusflater, altan, pipe, terrasse og utvendige trapper. De har bilvei fram, parkeringsplass i tilknytning til naustet og godkjent utslippstillatelse. Disse er kanskje lettere å definere som «utseende som hytte». Men, skal det bety noe?
- I ettertid har en også sett at det i forbindelse med behandling av byggesøknader for disse naustene har blitt godkjent plantegninger som viser flere rominndelinger av bygget. Det kan også tenkes å bli et kriterium for å vurdere bruksendring. Men, skal det bety noe?
- Ved bruksendring av enkeltnaust kan det oppstå forhold der en privatiserer et område som i dag ser ut som og blir benyttet som tradisjonelt naustområde. Bør dette tillates eller skal en sette krav om at det bør foreligge overvekt av fritidsboliger/ privatisering i det konkrete området?
- Skal en se på hvordan området samla sett framstår for allmenheten? Er strandsonen i det konkrete området privatisert fra før eller vil dispensasjon til bruksendring medføre ei ytterligere privatisering? Og – hvordan måles det?

- Skal det være lettere å få bruksendring i tettbygde strøk enn andre. Samtidig er det i tettbygde strøk viktig å ha områder og stier hvor innbyggerne kan gå langs sjøen. Et utfordrende område er strekningen fra Åkrasanden til Veabukta/Eide.
- Kanskje kommunen kan deles inn i grønne, gule og røde soner, med tilhørende retningslinjer for i hvilken grad bruksendring er tilrådelig eller ikke?



Teknisk sjef anbefaling

Etter teknisk sjef sin vurdering

- må det brukes skjønn i hver enkelt sak, men i prinsippet må naust som skal kunne være aktuelle for bruksendring f.eks. ha store vindusflater, tidligere godkjent rominndeling, altan, pipe, ev. terrasse og utvendige trapper, bilveg fram, parkeringsplass i tilknytning til naustet og tidligere godkjent utslippstillatelse. I tillegg bør det vurderes hvor i kommunen naustet befinner seg og ta hensyn til hvor sårbar naturen er og hvor store friluftsinnteresser det er i området.
- bør området sin karakter legges vekt på dersom bruksendring skal tillates. Dispensasjon til bruksendring bør ikke medføre ulempe og ytterligere privatisering i forhold til allmenheten i de ulike områda.
- bør slik omfattende endring av arealbruk være planstyrt. Dvs. endringer bør skje som reguleringsendring. På den måten får alle parter, offentlige og private, anledning til å uttale seg. En får anledning til å vurdere om det bør settes plankrav for nye deler av strandsona osv. Dette kan gjelde for fire eller flere enheter.

Dersom det likevel ikke er politisk ønske om å stoppe denne type bruksendringer nå, så må kommunen ha retningslinjer, føringer og kriterier som kan gi et godt grunnlag for administrasjonen til å bestemme eksakt kva eiendommer dette gjelder og hva administrasjonen deretter kan gå videre med i møte med fylkesmannen.

Teknisk sjef anbefaler at arbeide med strandsonenplan igangsettes som avklart i kommunens planstrategi.

Forslag til kriterier

Forslag til kriterier ved behandling av framtidige søknader om bruksendringer (LNF-områder) og bakgrunn for ev dialog med fylkesmannen:

1. Dispensasjonsordninga gjelder alle naust uansett alder eller beliggenhet.
2. Bruksendring av naust skal vurderes etter skjønn. Hver enkelt sak skal på forhånd sendes til uttalelse hos Fylkesmannen, behandles administrativt og deretter ev behandles i Utvalg for teknisk og miljø som dispensasjon (hvis klage).
3. Følgende kriterier skal legges til grunn i vurderingen og telle kumulativt i en vurdering:

Positivt for dispensasjon/bruksendring	Negativt mot dispensasjon/bruksendring
Bruksendringen medfører ikke ulempe og ytterligere privatisering i forhold til allmenheten, natur eller kultur i d området.	Bruksendringen kan medføre ulempe og ytterligere privatisering i forhold til allmenheten, natur eller kultur i området.
Naustet ligger i ferdig utbygd område der andre eksisterende naust hovedsakelig er bruksendret eller det ligger i et område med blandet formål dvs at naustet ligger innimellom andre fritidsboliger/boliger.	Naustet er frittstående og over 30-50 meter til neste bygg eller ligger i en naustrekke. Naustet ligger i tradisjonelt eller relativt ubebygde naustområde.
Naustet ligger slik til at det er vanskelig adkomst for allmenheten og området er ikke/mindre egnet for fiske, ferdsel og	Naustet ligger i et område tilrettelagt for ferdsel, fiske og friluftsliv og/eller det vil komme i konflikt med påviste forekomster

friluftsliv. Ikke i konflikt med forekomster innen biologisk mangfold (vegetasjon, dyre/ fugleliv, landskapsmangfold eller geologi.	innen biologisk mangfold (vegetasjon, dyre/ fugleliv, landskapsmangfold eller geologi.
Det skal ikke bygges/utvide eksisterende brygge.	Det skal bygges/utvides eksisterende brygge.
Det skal tillates allmenn ferdsel foran naustet og på området/naustet skal ikke gjerdes inn. Levegger tillates ikke. Det kan stilles krav om at det skal opparbeides farbar sti/vei på framsiden av naustet/fritidsboligen Utemøbler skal ikke stå ute når fritidsboligen ikke er i bruk.	Det er tilrettelagt for/er allmenn ferdsel i området og det går stier i området som også er mye brukt til opphold, fritidsfiske, bading osv.
Alle nødvendige krav i TEK 17 skal følges.	Nødvendige krav i TEK17 kan ikke følges.
Det må være målbart areal på loft/hems.	Det er ikke målbart areal på loft/hems.
Det foreligger godkjent avløpsløsning.	Det er ikke mulig å få til godkjent avløpsløsning.
Bygget må ha parkeringsplass tilgjengelig (mindre enn 600m å gå).	Det er ikke parkeringsplass tilgjengelig i nærheten (mer enn 600m å gå).
Naustet/fritidsboligen får en avdempet arkitektur og utforming som innordner seg historien og landskapet. Tillatelse til utbygging kan kun gis dersom nybygg, tilbygg eller ombygging er tilpasset omgivelsene, kulturminne og kulturlandskapets opplevelsesverdi mht. bygningsform, volum og materialvalg..	Naustet/fritidsboligen får en framstikkende og synlig arkitektur som provoserer omgivelsene og viser ikke respekt for det bygde miljøet rundt.
Evt. nabomerknader skal vurderes og tillegges vekt.	Evt. nabomerknader skal vurderes og tillegges vekt.
Bruksendringen kommer ikke i strid med hensynssone eller byggegrense.	Naustet/bruksendringen kan komme i strid med hensynssone eller byggegrense.
Bruksendringen får ikke negativ virkning for dyrka mark, sammenhengende innmarksbeiter eller sammenhengende skogsområder av god bonitet.	Naustet/bruksendringen kan medføre tiltak som har virkning for dyrka mark, sammenhengende innmarksbeiter eller sammenhengende skogsområder av god bonitet.
Bruksendringen medfører minimale endringer i terrenget eller landskapet. Bruksendringen blir en forskjønnelse av området.	Naustet/bruksendringen kan føre til større endringer i terrenget eller landskapet eller kan bli skjemmende i naturen/det bygde miljøet.
	Ved avslag skal det stilles krav om at vindusareal ikke er større enn 1m i diameter og at porten inn til naustet er av helt tre uten vinduer.

Kart

Vedlagte kart viser hvor det er sårbare/mer robuste miljøer i kommunen. De skal danne grunnlag for å utarbeide et kart over konfliktfylte områder og områder som har mindre grad av motstridende interesser i seg.

Aktuelle nettadresser for temakart:

<http://www.miljostatus.no/kart/?lang=no&extent=-40706|6584521|-24415|6591819&layers=187:100;&basemap=KART&opacity=70&saturation=100>

<https://kommunekart.com/klient/Fonnakart/>

www.temakart-Rogaland.no

<https://www.karmoy.kommune.no/no/tema/kultur-idrett-og-fritid/friluftsliv/tur-kart-i-kommunen?searchterm=turkart>

Sentrale lover og forskrifter

Naturmangfoldsloven

§ 1.(lovens formål)

Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur

Friluftsløven

§ 1.(Lovens formål)

Formålet med denne loven er å verne friluftslivets naturgrunnlag og sikre almenhetens rett til ferdsel, opphold m.v. i naturen, slik at muligheten til å utøve friluftsliv som en helsefremmende, trivselskapende og miljøvennlig fritidsaktivitet bevares og fremmes.

Plan og bygningsloven

§ 1-1.Lovens formål

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.