



HUSEIERNES LANDSFORBUND
FRED. OLSENS GT. 5
0152 OSLO
TLF.: 22 47 75 00
FAX: 22 41 19 90
E-POST: post@huseierne.no

Det kgl. Miljøverndepartement
Postboks 8013 Dep
0030 Oslo

14.07.2009

Høring - forslag til statlige planretningslinjer for en differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Huseiernes Landsforbund (HL) organiserer om lag 150.000 boligeiere, hvorav mange er eiere av ordinære boliger eller fritidsboliger nær sjøen. HL vil med dette gi uttalelse til forslag til statlige planretningslinjer for en differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, jfr høringsbrev fra Miljøverndepartementet datert 29.06.2009.

Generelle betraktninger

Forslaget til retningslinjer legger opp til en differensiert forvaltning av områdene langs kysten, der hensyn skal tas til ulike lokale forhold og til de ulike interessene som er knyttet til områdene. HL slutter seg til denne innretningen, men mener at differensieringen bør vektlegges og klarlegges ytterligere i forhold til det som fremkommer i forslaget.

Forvaltningen av "strandsonen" i Norge lider etter vår oppfatning av to grunnleggende svakheter: Mangel på overordnet positivt formål, og mangel på kunnskap. Det foreliggende forslaget viderefører disse svakhetene bl.a. ved at det oppgitte formålet i punkt 1 er negativt og defensivt: "... *stanse nedbyggingen av strandsonen*".

En god forvaltning av kysten som bo- og rekreasjonsarena, i tillegg til øvrige hensyn, må etter HLs vurdering være basert på overordnede, *positive* formål, altså være innrettet mot å oppnå noe verdifullt i forhold til velferd og bærekraft - ikke bare forhindre noe som man mener er uheldig. Vi anbefaler derfor at det negative formålet i forslaget erstattes med et positivt overordnet formål. Et slikt positivt formål kan for eksempel utformes slik vi foreslår under våre forslag til endringer nedenfor.

Også på de mer konkrete plan bør regelverket få en mer positiv innretning: Det må være viktigere å etablere, tilrettelegge og sikre gode bruks- og ferdselsmuligheter langs sjøen, enn å hindre tiltak som noen har glede av.

Videre må en god forvaltning av kysten være basert på kunnskap om forholdene der, og hvilke interesser som knytter seg til kysten. Høringsbrevet påpeker at "kunnskapsgrunnlaget i strandsonen er varierende", hvilket ikke er å ta for hardt i. HL mener det er nødvendig å styrke det kunnskapsmessige grunnlaget ikke bare om hva som finnes langs kysten, men særlig også om hvordan kysten kan fungere som attraktiv bo- og fritidsarena for mange mennesker.

Regelverket og politikken siden 1965 har vært innrettet mot å hindre at allmenheten taper muligheter for å bruke strandsonen på grunn av private tiltak. Dette synes å være basert på en antakelse om at tilgang på uberørt strandsonen er avgjørende for at folk flest skal bruke kysten som rekreasjonsområde, og at private tiltak i alminnelighet er negativt i forhold til dette. I denne forbindelse er det behov for økt kunnskap om hvordan kysten idag fungerer som rekreasjonsarena, og hva som påvirker folks opplevelse av den. Slik kunnskap bør fremskaffes forskningsmessig.

Vi finner grunn til å tro at uberørt strandsonen i alminnelighet har mindre bruksverdi for rekreasjon enn det politikken har basert seg på, og at folk flest ønsker en grad av tilrettelegging for å ville bruke strandsonen. Selv nær større bysentra og på fine sommerdager finner en lett områder langs sjøkanten som er fri for bebyggelse og også fri for folk. Det kan være grunn til å tro at denne tendensen forsterkes av endringer i naturen, som gjengroing av tidligere beiteområder samt økt utbredelse av flått. Det betyr ikke at uberørt strandsonen er verdiløs og bør bygges ned, men at det også er behov for å utvikle områder langs sjøen aktivt med tanke på friluftsliv for mange mennesker. Slik utvikling må i praksis foretas av både fastboende ved sjøen, hytteiere og offentlige instanser, og omfatte både anlegg for privat og allmen bruk.

Det er mer enn 420.000 fritidsboliger i Norge, og 55% av husstandene disponerer fritidsbolig ved kysten eller i innlandet. I tillegg har mange sin faste bolig ved sjøen. Det bør være et mål for forvaltningen at hyttene og boligene ved kysten skal kunne fungere godt for rekreasjonsformål, slik at de blir mye brukt og kan være et foretrukket alternativ for ferien. En slik målsetning har manglet, og regelverket er tvert imot innrettet mot å hindre tilpasninger og tiltak på sjønære hytter og hus som kan gjøre dem mer attraktive og mer brukt. Dette har resultert i et høyt frustrasjonsnivå knyttet til regelverket: Mange hus- og hytteiere opplever at bruksverdien reduseres av restriksjoner som ikke bidrar til bedre friluftsliv for noen, mens statlige instanser oppfatter at restriksjonene uthules gjennom kommunale dispensasjoner.

Gode uteplasser for ulike værtyper, god kontakt med sjøen, grei adkomst, hensiktsmessig innendørs plass samt akseptable vann- og sanitærforhold vil for mange familier være vesentlige forutsetninger for å ville feriere ved den norske kysten. Mange hytter ved sjøen mangler dette helt eller delvis. Konsekvensen blir da gjerne at hyttene står mye ubrukt, mens de som kunne brukt dem, setter seg på fly til Syden. Dessverre er dagens regelverk egnet til å forsterke denne tendensen.

HL anbefaler at retningslinjene baseres på en grunnleggende mer positiv holdning til boliger, hytter og egnede tiltak knyttet til disse langs sjøen, i erkjennelse av den store rekreasjonsmessige verdi og lite klimabelastende ferieform som disse kan representere. For de langt fleste eksisterende boliger og hytter, også innen 100 meter fra sjøen, mener vi det vil være mulig å tillate fornuftige og estetisk veltilpassede tiltak som gir velfungerende eiendommer, og samtidig ha gode allmene bruks- og ferdselsmuligheter i området. Etablering av nye boliger og hytter langs sjøen bør skje planmessig og under hensyn til alle relevante interesser. Vi slutter oss til at mange områder bør holdes helt fri for bygningsmessige inngrep, mens etablerte bolig- og hytteområder langs sjøen må kunne videreutvikles til glede for mange brukere.

HLs forslag til endringer ift foreliggende forslag til retningslinjer

Ad 1. Formål

Det negative formålet "stanse nedbyggingen av strandsonen" bør erstattes med et positivt overordnet formål, for eksempel som følger:

Formålet med disse retningslinjene er å fremme kystens verdi som rekreasjonsområde for hele befolkningen og som bo-område for dem som bor der, forenlig med andre natur-, nærings- og samfunnsinteresser samt langsiktig bærekraft.

Videre anbefaler vi å etablere avledede formål om tilgang på gode ferdsels- og fritidsmuligheter langs sjøen for allmenheten, om bruksvennlige boliger og hytter langs sjøen, og om kysten som foretrukken ferie- og fritidsdestinasjon.

Ad 4.1 Generelle retningslinjer

Første avsnitt, setningen "100-metersbeltet er" erstattes med:

Dispensasjoner kan gis for planer og tiltak som klart vil bidra til å oppfylle lovens intensjoner og formålet for disse retningslinjer i et langsiktig perspektiv.

Tredje avsnitt, setningen " Bygging og landskapsinngrep skal ikke tillates på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel...." erstattes med:

Bygging og landskapsinngrep bør ikke tillates der dette ville komme i vesentlig konflikt med andre formål, som for eksempel

Tredje avsnitt, setningen " Nye bygninger skal trekkes så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen" kan strykes, eventuelt erstattes med:

Nye bygninger og utvidelse av eksisterende bygninger skal plasseres slik at de ikke kommer i konflikt med ferdselsmuligheter til og ved sjøen.

Ad 4.3. Nærmere retningslinjer for andre sentrale områder der presset på arealene er stort

Setningen "Dette gjelder for følgende kommuner:" erstattes med:

Dette gjelder for følgende kommuner, med unntakt av øyer som ikke har fergefri veiforbindelse til fastlandet:

(Motsvarende endring gjøres i punkt 5)

Vi tror videre at listen over kommuner på Vestlandet og i Trøndelag i denne kategorien er mer omfattende enn stedlige forhold tilsier, og anbefaler at Departementet tar eventuelle lokale uttalelser om dette til følge.

Under Byggeområder, setningen "Nære strandområder bør holdes intakt og fri for bebyggelse" erstattes med:

I tilknytning til byggeområder nær sjø der forholdene ligger til rette, bør det utvikles hensiktsmessige og allment tilgjengelige muligheter for ferdsel og friluftaktiviteter ved sjøen. Anlegg for fritidsbåter og sjørettet friluftsliv for beboerne kan tillates såfremt det i nærområdet er sikret gode muligheter for allmen ferdsel og friluftsliv ved sjøen, eller muligheter for å sikre dette ikke berøres av private tiltak som tillates.

Kommentar: Strandområder nær byggeområder er i mange tilfeller ulendt, overgrodd, gjørmet og forsøplet. Med mindre helt spesielle naturvern hensyn tilsier vern mot inngrep, vil det være et unødige tap av verdifulle muligheter for friluftsliv om en insisterer på å holde slike områder "intakt". Det vil være langt bedre om slike områder utvikles og ivaretas, enten av det offentlige, av eierne i fellesskap (som sameie eller velforening) eller av eiere på privat basis.

Under Strandsone, før siste avsnitt, tilføy følgende:

Slike områder med særlig natur- eller landskapsverdi, kulturminner, kulturmiljøer, fiske-, kaste og låssettingsplasser som er nevnt ovenfor, skal kartlegges og identifiseres i kommuneplan.

Kommentar: Formålet med tilføyelsen er å legge opp til en god systematikk rundt forvaltningen av slike lokaliteter og anvendelsen av slike hensyn i plan- og byggesaksbehandlingen.

Under Strandsone, setningen " Oppføring av nye og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidshus bør som hovedregel ikke tillates, ut over godkjente, ikke ferdig utbygde planer" erstattes med:

Oppføring av nye og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidshus kan tillates dersom dette bidrar til å oppnå formålet for disse retningslinjer og ikke strider mot de hensyn som er nevnt foran.

Ad 5. Retningslinjer for områder med mindre press på arealene

Setningen "I kommuneplanens arealdel kan kommunen gi " tas boliger og fritidsboliger inn i opplistingen.

Setningen " Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, slik at utbyggingen skjer mest mulig konsentrert" erstattes med:

Utbygging bør lokaliseres til områder som er bebygd fra før der dette er hensiktsmessig.

Kommentar: De landsdeler som er omfattet av gruppen "områder med mindre press", er i stor grad næringssvake områder med fraflyttingspress, der det er svært lange tradisjoner for å bo ved sjøen og bruke den. Retningslinjene slik som foreslått, legger unødvendige begrensninger på slike lokalsamfunns muligheter til å utvikle seg positivt ut fra sine forutsetninger.

Med vennlig hilsen
Huseiernes Landsforbund



Peter Batta
Adm. Dir.