

UTKAST TIL REVIDERTE STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT
FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN

Innhold

1. Formål.....	3
2. Virkeområde.....	3
3. Byggeforbudet i strandsonen.....	3
4. Geografisk differensiering.....	4
5. Offentlige myndigheters oppgaver og ansvar	4
6. Generelle retningslinjer for planlegging i strandsonen	4
6.1. Natur- og kulturmiljø og landskap	5
6.2. Friluftsliv	5
6.3. Landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs.....	5
6.4. Planlegging i byer og tettsteder.....	6
6.5. Fastsetting av byggegrense	6
7. Oppdatering av planer	6
8. Retningslinjer for kystkommunene i Oslofjordregionen (sone 1)	6
8.1. Byggeforbud	7
8.2. Kommuneplan og reguleringsplan.....	7
8.3. Plassering av ny bebyggelse	7
8.4. Utvidelse av eksisterende bebyggelse	7
8.5. Fritidsbebyggelse.....	7
8.6. Terrenginngrep og infrastruktur.....	7
9. Retningslinjer for andre områder der presset på arealene er stort (sone 2)	8
9.1. Byggeforbud	8
9.2. Kommuneplan og reguleringsplan.....	8
9.3. Plassering av ny bebyggelse	9
9.4. Utvidelse av eksisterende bebyggelse	9
9.5. Terrenginngrep og infrastruktur.....	9
10. Retningslinjer for områder med mindre press på arealene (sone 3)	9
10.1. Byggeforbud	10
10.2. Kommuneplan og reguleringsplan	10
10.3. Plassering av ny bebyggelse	11
11. Ikrafttreden	11

1. Formål

Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Retningslinjene skal bidra til å ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. Strandsonen gir grunnlag for næring og bosetting langs kysten, og god arealplanlegging kan gi grunnlag for økt verdiskapning og flere lønnsomme arbeidsplasser. Kommunene må balansere disse interessene i planleggingen.

Retningslinjene utdyper plan- og bygningsloven (pbl.) og gir statlige føringer for kommunenes og fylkeskommunenes planlegging og saksbehandling.

Det skal gjennomføres en geografisk differensiering gjennom planleggingen. Praktiseringen av retningslinjene skal være strengest der utbyggingspresset er stort og verneverdiene er høyest.

2. Virkeområde

Retningslinjene gjelder i 100-metersbeltet langs sjøen, målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, jf. pbl. § 1-8.

Retningslinjene gjelder for landarealene, men planleggingen bør skje helhetlig slik at det blir god sammenheng mellom arealbruken på land og i sjøen og i områdene bak 100-metersbeltet.

Retningslinjene skal legges til grunn for planlegging og ved behandling av søknader om dispensasjon.

3. Byggeforbudet i strandsonen

Byggeforbudet i pbl. § 1-8 gjelder de tiltak som fremgår av pbl. § 1-6, med unntak av fasadeendringer. Dette innebærer at det i 100-metersbeltet langs sjøen ikke er tillatt å iverksette oppføring, riving, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, terrenginngrep eller opprettelse og endring av eiendom.

Byggeforbudet gjelder også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.

Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen gjelder også for eldre planer uten fastsatt byggegrense. Dersom kommunen har åpnet for utbygging og fastsatt byggegrense i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, gjelder ikke lovens byggeforbud.

I kommuneplanens arealdel kan kommunen gi bestemmelser som tillater visse tiltak i 100-metersbeltet, jf. pbl. § 11-11 nr. 4. Dette gjelder nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs, jf. pbl. § 11-7 nr. 5 og 6.

4. Geografisk differensiering

Retningslinjene deler landet inn i tre soner med ulike føringer tilpasset utbyggingspress og behovet for vern av de hensyn som skal ivaretas i strandsonen.

Retningslinjene viderefører soneinndelingen fra 2011, ettersom det ikke har skjedd vesentlige endringer i utbyggingspresset sammenlignet med situasjonen før 2011.

Kommunene er fordelt på tre soner:

- Kystkommunene i Oslofjordregionen (sone 1), punkt 9 nedenfor.
- Andre områder der presset på arealene er stort (sone 2), punkt 10 nedenfor
- Områder med mindre press på arealene (sone 3), punkt 11 nedenfor.

Kommunesammenslåing og grensejusteringer medfører at nye kommuner kan få arealer som i dag ligger i flere soner. Arealene beholder opprinnelig soneinndeling.

Disse retningslinjene tar ikke fullt ut hensyn til lokale forskjeller innad i den enkelte kommune. Det er derfor lagt opp til at ytterligere differensiering kan gjøres i kommuneplanens arealdel.

I deler av strandsonen med lite utbyggingspress og mye tilgjengelig strandsone, kan det i større grad godkjennes ny utbygging enn i områder som har lite tilgjengelig areal og stort utbyggingspress. Tiltak i 100-metersbeltet må alltid vurderes mot hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

5. Offentlige myndigheters oppgaver og ansvar

Kommunene skal legge retningslinjene til grunn i planleggingen og ved behandlingen av byggesøknader og dispensasjonssøknader. Fylkeskommunene skal legge retningslinjene til grunn i den regionale planleggingen. Fylkesmennene og fylkeskommunene skal legge retningslinjene til grunn ved sin medvirkning i det kommunale planarbeidet og når de blir forelagt dispensasjonssøknader. Andre statlige fagmyndigheter skal legge retningslinjene til grunn i sin virksomhet.

Statlige og regionale myndigheter kan fremme innsigelse¹ dersom planforslag er i strid med nasjonale og vesentlige regionale interesser. Statlige og regionale myndigheter skal legge stor vekt på det lokale selvstyret i vurderingen av om det skal fremmes innsigelse.

Regionale myndigheter bør utarbeide regionale planer for å sikre en helhetlig tilnærming til strandsonen på tvers av kommunegrenser.

6. Generelle retningslinjer for planlegging i strandsonen

Strandsonen gir grunnlag for næring og bosetting. Samtidig er det etter pbl. § 1-8 første ledd et krav om at det i 100-metersbeltet skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Strandsonen utgjør en viktig del av grønnstrukturen i

¹ Se hvilke fagmyndigheter som kan fremme innsigelser her:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/retningslinjer-for-innsigelse-i-plansaker-etter-plan--og-bygningsloven/id751295/#Vedlegg>

kommunene og er leveområde for stedbundet plante- og dyreliv. Strandsonen er svært viktig for friluftsliv, rekreasjon og landskapsopplevelser. Den er rik på kulturminner og er viktig for steders særpreg og identitet.

Kommunene skal aktivt avklare fremtidig arealbruk i strandsonen gjennom planlegging. Dette gjøres først og fremst i kommuneplanens samfunns- og arealdel. Kommunene skal legge retningslinjene til grunn i planarbeidet og vurdere strandsonen helhetlig og langsiktig. Arealbruken skal vurderes konkret mot de interesser som gjør seg gjeldende i ulike deler av strandsonen.

Utbygging bør konsentreres til etablerte byggeområder. Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør prioriteres foran arealer til fritidsboliger. Ved lokalisering av næringsområder bør det vektlegges om næringer og næringsvirksomhet som bidrar til økt lokal verdiskaping trenger tilgang til sjøen.

6.1. Natur- og kulturmiljø og landskap

Planlegging i strandsonen skal ta hensyn til naturmangfold. Karakteristiske hovedtrekk i landskap bør opprettholdes. Verdifulle forekomster av naturtyper og arter må tas vare på. Det skal legges vekt på å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturminner, kulturmiljøer og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området.

Landskapet langs kysten er viktig som grunnlag for opplevelser og kilde til identitet og livskvalitet for innbyggerne. Ved planlegging må det tas hensyn til å bevare landskapskvaliteter og å tilpasse det bygde miljø til omgivelsene. Eventuelle nye tiltak må tilpasses og ta hensyn til landskap, kulturminner og naturmangfold.

6.2. Friluftsliv

Grunnlaget for allmenn rekreasjon i strandsonen skal trygges og utvikles videre. Mulighetene for allment friluftsliv, basert på båtferdsel, ferdsel til fots og på sykkel, strandopphold og bading, bør trygges og forbedres. Det bør legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden samt mulighetene for å ferdes og å oppholde seg langs sjøen. Disse hensynene skal vektlegges sterkt når kommunen vurderer å godkjenne videre utvikling av eksisterende bolig- og fritidseiendommer.

6.3. Landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs

Kommunen skal vurdere behovet for å gi bestemmelser i kommuneplanens arealdel som tillater oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs, jf. pbl. § 11-11 nr. 4.

Slike bestemmelser må sikre at det kan foretas ombygging av eksisterende driftsbygninger og oppføring av erstatningsbygg på gårdstun i strandsonen, eller at de gjenoppføres etter brann eller ulykke.

I kommuneplanens arealdel skal kommunen legge til rette for etablering og vedlikehold av nødvendige navigasjonsinnretninger, slik som fyrlykter, lanterner, overretter, staker med videre, som ivaretar sikkerhet og fremkommelighet for sjøtrafikken.

6.4. Planlegging i byer og tettsteder

Byggeforskriften i pbl. § 1-8 gjelder også for byer og tettsteder. I byer og tettsteder skal behovet for fortetting, sentrums- og byutvikling tillegges vekt. I tidligere havne- og næringsområder skal det være en mindre restriktiv holdning til omdisponering til bolig- eller fritidsbebyggelse.

Det må legges vekt på å sikre allmenn tilgjengelighet til sjøen, for eksempel ved ivaretagelse og etablering av strandpromenader, turveier og badeplasser. Det bør legges vekt på hensynet til universell utforming i denne planleggingen.

Strandsonen kan være en ressurs i utviklings- og transformasjonsprosesser for å øke attraktiviteten i sentrum. Byer og tettsteder som åpnes mot sjøen, slik at kaier og sjøfront utgjør en del av byrommet, bidrar til dette.

6.5. Fastsetting av byggegrense

Byggeforskriften i 100-metersbeltet gjelder til annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. En eventuell byggegrense bør fastsettes helhetlig i kommuneplanen gjennom kartlegging av de konkrete strandsoneverdiene naturmangfold, friluftsliv, landskap, kulturminner og andre allmenne interesser, og vises i plankartet.

For områder i strandsonen som har etablert bebyggelse, kan kommunen i forbindelse med kartlegging av funksjonell strandsoner fastsette ny byggegrense. Det er særlig aktuelt i regulerte områder uten byggegrense og i områder som er åpnet for spredt bygging.

I ubebygde områder, hvor hensynet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser sterkt gjør seg gjeldende, kan den funksjonelle strandsonen settes lenger vekk fra sjøen enn 100 meter.

7. Oppdatering av planer

Ved revisjon av kommuneplanen skal kommunen vurdere eksisterende arealbruk og behovet for ny utbygging. Kommunene skal vurdere om tidligere vedtatte byggeområder i strandsonen, som ikke er utbygd, skal opprettholdes eller tas ut av kommuneplanen.

Eldre reguleringsplaner som gir mulighet for utbygging i strid med retningslinjene, bør revideres eller oppheves.

8. Retningslinjer for kystkommunene i Oslofjordregionen (sone 1)

Kysten i Oslo, Viken, Vestfold og Telemark er sentrale områder med særlig stort press på arealene. Dette gjelder følgende kommuner:

Oslo, Viken og Vestfold og Telemark: Alle kystkommunene

I disse områdene gjelder følgende retningslinjer:

8.1. Byggeforbud

Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen i pbl. § 1-8 gjelder. Forbudet skal praktiseres strengt og dispensasjoner skal unngås.

8.2. Kommuneplan og reguleringsplan

Utbygging bør konsentreres til allerede utbygde områder, slik at øvrig kystsones skjermes. Areal til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør prioriteres foran arealer til fritidsboliger.

Kommunen skal kreve reguleringsplan for ny utbygging og nye tiltak. Det kan gis bestemmelser i kommuneplanens arealdel som fastsetter den nedre grensen for når det kreves reguleringsplan.

Eventuell fortetting i eksisterende områder skal være godkjent i oppdatert kommuneplan og reguleringsplan, og skal ikke være i strid med disse retningslinjene.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i 100-metersbeltet på arealer som er delvis utbygd, skal ferdselshensyn og tilpasning av tiltak til landskapet spesielt vektlegges. Privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås.

8.3. Plassering av ny bebyggelse

Ny bebyggelse bør plasseres i tilknytning til eksisterende tettsteder og skal ikke tillates på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Ny bebyggelse skal trekkes så langt unna sjøen som mulig. Det bør vurderes om bebyggelsen kan plasseres utenfor strandsonen.

8.4. Utvidelse av eksisterende bebyggelse

Hensynet til allment friluftsliv og tilgjengelighet til strandsonen skal vektlegges sterkt. Utvidelser skal så langt som mulig skje i retning bort fra sjøen.

8.5. Fritidsbebyggelse

Det skal være en svært restriktiv holdning til planlegging av nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger. Kommunene bør innføre bestemmelser i kommuneplanen for maksimal størrelse på bygninger og eventuell utvidelse av fritidsboliger i strandsonen.

8.6. Terrenginngrep og infrastruktur

Terrenginngrep skal ikke tillates på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Utbygging av veger, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det ved all utbygging innenfor 100-metersbeltet legges vekt på løsninger som bedrer eksisterende landskapssituasjon og allmenn tilgang til sjøen.

9. Retningslinjer for andre områder der presset på arealene er stort (sone 2)

Kysten i Agder og deler av kysten i Rogaland, Vestland, Møre og Romsdal og Trøndelag, anses som områder der presset på arealene er stort. Presset er ikke nødvendigvis stort i hele kommunen, men knytter seg til enkelte attraktive områder langs kysten.

Dette gjelder følgende kommuner:

Agder: Alle kystkommunene

Rogaland: Eigersund, Haugesund, Hå, Karmøy, Klepp, Randaberg, del av Sandnes (tidligere Sandnes), Sokndal, Sola, del av Stavanger (tidligere Stavanger, Rennesøy og Finnøy), del av Strand (tidligere Strand), Tysvær

Vestland: Del av Alver (Lindås og Meland) Askøy, Bergen, Bjørnafjorden (tidligere Os), Øygarden

Møre og Romsdal: Kristiansund, del av Molde (tidligere Molde), del av Ålesund (tidligere Ålesund)

Trøndelag: Bjugn, Frosta, Frøya, del av Hitra (tidligere Hitra), del av Inderøy (tidligere Inderøy), del av Indre Fosen (tidligere Rissa) Levanger, Malvik, Melhus, del av Orkland (tidligere Orkdal), Skaun, del av Steinkjer (tidligere Steinkjer), Stjørdal, Trondheim, Verdal, Ørland

For disse områdene gjelder følgende retningslinjer:

9.1. Byggeforbud

Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen i pbl. § 1-8 gjelder. Som hovedregel skal byggeforbudet praktiseres strengt og dispensasjoner unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort.

9.2. Kommuneplan og reguleringsplan

Ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det bør være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger i områder av kommunen med press. Kommunene bør innføre bestemmelser i kommuneplanen for størrelse og standard for fritidsboliger i strandsonen.

For ny vesentlig utbygging av bolig- eller fritidsbebyggelse, bør det kreves reguleringsplan. I områder i kommunen med mindre utbyggingspress, kan styring av utbygging skje gjennom bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør prioriteres foran arealer til fritidsboliger.

Vurderingen vil være avhengig av hva slags type tiltak det gjelder. Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsanlegg.

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.

Det bør vektlegges om hensynet til tilgjengelighet til strandsonen for allmennheten kan ivaretas ved at det avsettes areal til kyststi, friluftsområde, badeplasser eller lignende.

9.3. Plassering av ny bebyggelse

Ny bebyggelse bør trekkes så langt unna sjøen som mulig.

Eventuell fortetting i eksisterende områder skal være godkjent i oppdatert kommuneplan og reguleringsplan, og skal ikke være i strid med disse retningslinjene.

Alternative plasseringsmuligheter skal vurderes før bygging tillates. Byggets funksjon vil ha betydning for plasseringen.

9.4. Utvidelse av eksisterende bebyggelse

Utvidelse av eksisterende bygninger bør, dersom dette er mulig, skje i retning bort fra sjøen.

9.5. Terrenginngrep og infrastruktur

Terrenginngrep skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det skal legges vekt på å oppnå god tilgjengelighet til strandsonen.

Tomteopparbeiding, etablering av veier og annen infrastruktur bør skje slik at terrenginngrep og ulemper blir minst mulig.

Det bør legges vekt på løsninger som gir allmennheten bedre tilgang til sjøen og en forbedret landskapssituasjon gjennom terrengbehandling, planting av vegetasjon og lignende.

10. Retningslinjer for områder med mindre press på arealene (sone 3)

Deler av kysten i Rogaland, Vestland, Møre og Romsdal, Trøndelag, og kysten i Nordland og Troms og Finnmark, anses som områder med mindre press på arealene.

Dette gjelder følgende kommuner:

Rogaland: Bokn, Gjesdal, Hjelmeland, Kvitsøy, del av Sandnes (tidligere Forsand), del av Stavanger (tidligere del av Hjelmeland), del av Strand (tidligere del av Forsand), Sauda, Suldal, Utsira, Vindafjord

Vestland: Del av Alver (tidligere Radøy), Askvoll, Aurland, Austevoll, Austrheim, del av Bjørnafjorden (tidligere Fusa), Bremanger, Bømlo, Eidfjord,

Etne, Fedje, Fitjar, Fjaler, Gloppen, Gulen, Hyllestad, Høyanger, Kinn, Kvam, Kvinnherad, Luster, Lærdal, Masfjorden, Modalen, Osterøy, Radøy, Samnanger, Sogndal, Solund, Stad, Sunnfjord, Stryn, Stord, Sveio, Tysnes, Ullensvang, Ulvik, Vaksdal, Voss, Årdal

Møre og Romsdal: Aukra, Aure, Averøy, Eide, Fræna, Giske, Gjemnes, Hareid, Herøy, del av Molde (tidligere Midsund og Nesset), Norddal, Rauma, Sande, Smøla, Stordal, Stranda, Sula, Surnadal, Sunndal, Sykkylven, Tingvoll, Ulstein, Vanylven, Vestnes, Volda, Ørsta, del av Ålesund (tidligere Haram, Sandøy, Skodje og Ørskog)

Trøndelag: Flatanger, Heim, del av Hitra (tidligere Snillfjord), Høylandet, del av Indre Fosen (tidligere Leksvik), Leka, del av Inderøy (tidligere Mosvik), del av Orkland (tidligere Agdenes, Meldal og Snillfjord), Osen, Namsos, Nærøysund Roan, del av Steinkjer (tidligere Verran), Åfjord

Nordland og

Troms og Finnmark: Alle kystkommunene

For disse områdene gjelder følgende retningslinjer:

10.1. Byggeforbud

Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen i pbl. § 1-8 gjelder. Bygging skal bare tillates etter en konkret vurdering ut fra lokale forhold. I områder uten press vil det være enklere for kommunene å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort.

10.2. Kommuneplan og reguleringsplan

Det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljøer og landskap. Det gjelder for eksempel utbygging i kyst- og fjordlandskap med spesielle kvaliteter. Forholdet til andre interesser, som for eksempel landbruk, fiske, akvakultur og reindrift må også vurderes. Der det tillates bygging, bør hensynet til andre interesser ivaretas best mulig.

Kommunene bør innføre bestemmelser i kommuneplanen for størrelse og standard for fritidsboliger i strandsonen.

I områder hvor alt tilgjengelig utbyggingsareal ligger innenfor 100-metersbeltet, og alternativ plassering av tiltak dermed ikke er mulig, vil kommunen ha videre adgang til å vurdere ny utbygging i strandsonen. Vurderingen vil være avhengig av hva slags type tiltak det gjelder og hvilke andre interesser som gjør seg gjeldende i områder.

Behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser, for eksempel satsing på reiseliv og turisme, skal tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. I byer og tettsteder skal behovet for fortetting og byutvikling tillegges vekt. Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør som et utgangspunkt prioriteres foran arealer til fritidsboliger.

Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsbygg. Slik tiltak bør samles og lokaliseres i tilknytning til annen bebyggelse. Felles brygger og naust bør prioriteres. I planleggingen skal det legges vekt på om hensynet til tilgjengelighet for allmennheten kan ivaretas ved at det eksempelvis avsettes areal til kyststi, friluftsområde eller liknende.

10.3. Plassering av ny bebyggelse

Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, og med vekt på fellesløsninger for veger og annen teknisk infrastruktur.

Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen. Tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig.

11. Ikrafttreden

Retningslinjene trer i kraft straks, og erstatter tidligere retningslinjer 25. mars 2011.