

Høringsuttalelse fra Fredrikstad kommune til høringssak «Forslag til reviderte statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen»

Kommunalt selvstyre

Strandsoneforvaltningen er i dag sterkt styrt av Fylkesmannen. Fylkesmannen krever ved utarbeidelse av arealplanen at det meste av 100- metersbeltet, også områder med eksisterende hytter, får LNF-formål for å forsterke det generelle byggeforbudet i 100- metersbeltet. (Områdene får da et dobbelt byggeforbud av både LNF-formålet og 100- metersbeltet). Byggesøknader for endringer av eksisterende hytter må således behandles med søknad om dispensasjon. Hva som kan innvilges etter dispensasjon styres i stor grad av Fylkesmannens høringsuttalelse. Dagens retningslinjer er i stor grad styrende for vår praksis og vektlegges sterkt i vår forvaltning av strandsonesaker.

Nå foreslås i større grad kommunalt selvstyre for strandsonen. Kommunedirektøren mener det er positivt, men ser samtidig utfordringer med dette, da noen deler av retningslinjene gjøres mindre tydelige.

Innovativ blågrønn næring er et satsningsområde i Fredrikstad. For nye etableringer i strandsonen har det med dagens forvaltning vært vanskelig å finne egnede arealer. For næringsutvikling i strandsonen er de foreslåtte retningslinjene en svært positiv endring.

Fritidsbebyggelse

Det er positivt at det oppfordres til bruk av bestemmelser for eksisterende fritidsbebyggelse i 100- metersbeltet. Det åpnes for at kommunen selv kan forvalte disse områdene. Det betyr i så fall at det i arealplanen må innføres byggeområder for eksisterende fritidsbebyggelse, i stedet for LNF-formål som i dag kreves av Fylkesmannen. Det betyr ikke at forvaltningen vil bli mindre streng, men at forvaltningen gjøres mindre krevende for grunneiere.

For Fredrikstad kommune vil det også bety at man i Statistisk sentralbyrås statistikk ikke lenger kommer ut som en «versting» i nedbygging av strandsonen sett i antall dispensasjoner. Retningslinjene i dagens arealplan legger opptil at samlet bruksareal for hytteeiendommer i 100- metersbeltet kan vurderes utvidet inntil 70 m², via en dispensasjonsbehandling. Det presiseres at retningslinjene er av veiledende karakter og skal til forskjell fra f.eks bestemmelser ikke tolkes som rettigheter. Det er dermed ikke gitt at det tillates utvidelse opp til maksgrensen.

Da kommunen har mange hytter som ble bygget før byggeforbudet i 100- metersbeltet ble innført i 1965, ser det på statistikken ut som om Fredrikstad kommune har innvilget mange dispensasjoner i strandsonen. I andre kommuner i Oslofjordregionen tillates det å ha byggeområder i 100- metersbeltet med større maksimumsareal enn 70 m². Det oppleves som misvisende at disse kommunene kommer bra ut i statistikken, mens det blir slått opp negativt om vår strandsoneforvaltning som er betydelig mer restriktiv.

Behov for retningslinjer

Ved økt grad av kommunalt selvstyre vil arealplanen i større grad utgjøre det redskapet der avgjørelser tas vedrørende strandsonen. Det er positivt at transformasjonsområder nevnes spesielt som områder med mindre restriktiv holdning, til omdisponering til boliger, eller fritidsboliger. Samtidig vil den restriktive holdningen til ny og utvidet bebyggelse utenfor tettsteder, være krevende å opprettholde uten tydelige føringer.

De gjeldene retningslinjene kan sies å ha mer tydelige føringer for forvaltning av strandsonen enn forslaget. De nye retningslinjene foreslås i større grad enn tidligere utformet som en anbefaling med ord som «bør» i stedet for bestemmelser med formuleringer med «skal» og «må». Dette kan bidra til å skape ytterligere økt utbyggingspress i et område som Fredrikstads strandsonen.

Det oppleves nesten motsigende med vage retningslinjer om hva som tillates bygget, samtidig som det rett etterpå fastslås at byggeforbudet i 100- metersbeltet skal praktiseres strengt. Tydelighet i målsettingen av vern av 100- metersbeltet i retningslinjene er viktig, dersom kommunen skal kunne ivareta restriktiv strandsoneforvaltning i arealplanen.

Definisjon av strandsonen

Strandsonen i Fredrikstad omfatter i dag et område som strekker seg inntil ca 300-500 m inn fra strandlinjen. Noen steder er strandsonen ned til 150 m, mens den noen steder omfatter mer enn et 1 km bredt belte. I strandsonen omfatter det området som har sammenheng som strandsonen i forhold til landskap og økologi. Nå foreslås strandsonen å være definert som bare 100- metersbeltet. En mulighet for å definere en funksjonell strandsonen på et større område vil være meget krevende for en kommune, dersom retningslinjene ikke nærmere definerer målsetting med dette. Det vil også være vanskelig å hevde at dette er ubebygde områder, med tanke på at det er store etablerte hytteområder også bak 100- metersbeltet. Det medfører at det som foreslås betyr at strandsonen vil bestå av 100- metersbeltet.

I strandsonen slik den er definert i dag foran og bak 100- metersbeltet, har landskapet et sterkt vern (se vedlagt kart om RPR). Det har under flere tiår vært etablert en praksis der all ny bebyggelse, og utvidelse av bebyggelse skal gjøres slik at den ikke er synlig fra sjøen. Dette verner landskapsbildet langs kysten. Vernet av landskapsbildet medfører også vern av naturverdier og friluftsverdier i det samme området. Østfoldkysten har nasjonal verdi som landskap og friluftsområde. Det er i dag et stort press på strandsonen også bak 100- metersbeltet. Dette risikerer å bli svekket dersom strandsonen blir definert som bare 100- metersbeltet. Store deler av det som defineres som strandsonen i dag er synlig fra sjøen. Ved å fjerne dette området fra retningslinjene vil presset øke på dette arealet. At retningslinjene har formuleringer om at nye tiltak må tilpasses landskapet, i stedet for at ny bebyggelse ikke skal være synlig fra sjøen, øker presset på området om mulig enda mer.

Strandsonen i byen

Nye retningslinjer foreslås å gjelde også inne i byer og tettsteder. Byggeforbudet i 100- metersbeltet foreslås å gjelde inne i byer og tettsteder fram til noe annet er vist med byggegrense i arealplanen. Det vil være ødeleggende for byutvikling å innføre et slikt forbud uten at kommunen får en kommunestyreperiode på seg til å rullere arealplanen. Det er en ting å innføre et slikt forbud utenfor byer, men noe helt annet innføre noe som kan hemme byutviklingen i et regional senter i flere år.

Om Fredrikstad sentrum omfattes av strandsonen langs sjøen er usikkert, da Kartverket har grensen mellom sjø og elv ved Krossnes-Langøya-Kalleraodden-Øra, mens Statistisk sentralbyrå setter strandsonengrensen ved Seutbroa-Fredrikstadbroa. I gjeldende kommuneplans arealdel har Fredrikstad definert grensen mellom sjø og elv til å følge grensen for strandsonen slik den ble definert i Rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden (1992). Den grensen er nesten sammenfallende med kartverkets grense mellom sjø og elv. Statistisk sentralbyrå definerer imidlertid også hele Fredrikstad sentrum til å være en del av strandsonen, til tross for at det er et område der strømmen i elva er påtakelig. Det er behov

for en tydelighet i hva staten definerer som skille mellom sjø og elv. Vi foreslår at Kartverkets definisjon brukes, da det samsvarer med skillet mellom havnivå og rennende vann i vassdrag.

Statistisk sentralbyrås statistikk brukes aktivt for vurderinger av praksisen med strandsonerforvaltningen. Det er behov for bedre kartverktøy for bebygde områder. Transformasjon av tidligere havne- og næringsområder i byer og tettsteder er, som retningslinjene sier, mange ganger ønskelig. Det kommer imidlertid med i SSBs registrering av ikke ønskelig nedbygging av strandsonen. Det er viktig å etablere strandpromenader, parker og torg langs sjøkanten ved transformasjon, men det er ikke ønskelig med et 100 meter bredt belte uten bebyggelse. Av hensyn til transportbehov er det ønskelig med en tettere bebyggelse enn så.