

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Fastsatt ved kgl.res. av 25. mars 2011, jfr. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 6-2

1. Formål

Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen, jfr. forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 (plan- og bygningsloven). Det skal gjennomføres en sterkere geografisk differensiering, der vernet gjøres strengest i sentrale områder der presset på arealene er stort.

I plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 er bestemmelsen om forbud mot bygging og andre tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen klargjort og strammet inn. I § 1-8 første ledd framgår uttrykkelig at det i 100-metersbeltet skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Retningslinjene utdyper loven og gir statlige føringer for kommunenes og fylkeskommunenes planlegging.

2. Virkeområde

Retningslinjene gjelder i 100-metersbeltet langs sjøen, med den rekkevidde som følger av plan- og bygningsloven § 1-8. Forbudet i 100-metersbeltet gjelder ikke der annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Forbudet gjelder heller ikke der kommunen har gitt bestemmelser etter loven § 11-11 nr. 4 om oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs.

Alle kommuner er etter loven forpliktet til å ha en oppdatert kommuneplan. I 100-metersbeltet langs sjøen er det særlig viktig at kravet oppfylles, fordi unntaket for bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning som er nødvendig for landbruket faller bort seinest 1. juli 2013.

Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen videreføres i de nye retningslinjene pkt. 5, med noen endringer. Retningslinjene for Oslofjordregionen gjelder også for sjøområder og for områder bak 100-metersbeltet, og dette virkeområdet videreføres i pkt. 5.3.1 nedenfor.

Arealbruken på land og sjø bør ses i sammenheng, jfr. plan- og bygningsloven § 11-7 andre ledd nr. 6, § 11-11 nr. 4 og 6 og § 12-5 andre ledd nr. 6. Arealbruken i 100-metersbeltet bør ses i sammenheng med arealbruken i områdene innenfor.

Retningslinjene omfatter også by- og tettstedsområdene, på samme måte som forbudet i 100-metersbeltet etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008. For by- og tettstedsområdene skal behovet for fortetting og byutvikling tillegges vekt, slik det framgår i siste avsnitt i pkt. 5.2, 6.2 og 7.2 nedenfor.

3. Offentlige myndigheters oppgaver og ansvar

Kommunene skal legge retningslinjene til grunn i den kommunale planleggingen, planbehandlingen og behandlingen av 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 dispensasjonsbehandlingen. De skal om nødvendig fremme innsigelse til planforslag og påklage dispensasjonsvedtak som ikke er i samsvar med retningslinjene.

Andre statlige fagmyndigheter skal legge retningslinjene til grunn i sin virksomhet, og de kan fremme innsigelse og klage på vedtak som ikke er i samsvar med retningslinjene.

Det vises til embetsoppdraget for fylkesmennene, hvor det heter: I utgangspunktet er det kommunene som ut fra en helhetsvurdering bestemmer hvordan arealene skal nyttes. Kommunene skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål og interesser i sin planlegging. Statlige og regionale myndigheter kan fremme innsigelse dersom planforslag er i strid med nasjonale og vesentlige regionale interesser. Statlige og regionale myndigheter skal legge vekt på det lokale selvstyret i vurderingen av om det skal fremmes innsigelse.

4. Geografisk differensiering

4.1 Inndeling i tre hovedområder

I retningslinjene deles landet inn i tre hovedområder

- Kystkommunene i Oslofjordregionen, pkt. 5 nedenfor
- Andre områder der presset på arealene er stort, pkt. 6 nedenfor
- Områder med mindre press på arealene, pkt. 7 nedenfor.

I retningslinjene deles landet inn med kommunegrensene som utgangspunkt. Oslofjordregionen er skilt ut som en egen kategori med særlig stort utbyggingspress, der de tidligere rikspolitiske retningslinjer videreføres med noen endringer.

Inndelingen i hovedkategorier er gjort etter en skjønnsmessig vurdering, der det blant annet er tatt hensyn til SSBs oversikt over bygningspåvirket kystlinje og Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) om ny plandel i plan- og bygningsloven.

I Ot.prp. nr. 32 framgår at Oslofjordområdet, Sørlandskysten og sentrale deler av strandsonen i Rogaland, Hordaland og Trondheimsfjorden er områder med utbyggingspress. Oslofjordområdet står imidlertid i en særstilling.

Inndelingen av kommunene utenfor Oslofjordområdet er foretatt med utgangspunkt i hvilke kommuner som ligger sentralt i forhold til større byer, og SSBs oversikt over bygningspåvirket kystlinje. Nærhet til byer kan føre til at det er et byggepress på strandsonen. For byer og andre sentrale områder vil det spesielt være press for å få bygge boliger og næringsbygg. For områder som ligger noe lenger unna by- og tettstedsområdene vil det være et press for å få bygge fritidsboliger, reiselivsbygg osv. Presset vil variere ut fra hvor attraktive områdene er både for bygging og for rekreasjon. Reiseavstand og kommunikasjoner, samt prisnivå på eiendommer har også betydning. Relativt like områder kan ha svært ulikt utbyggingspress for fritidsboliger, og det er vanskelig å sette opp objektive kriterier for hvor det kan forventes et slikt press i framtiden.

I den skjønnsmessige vurderingen av arealpresset er det tatt hensyn til antall dispensasjoner for nye bygninger, som er rapportert gjennom kommune-stat-rapporteringen KOSTRA. Videre er det lagt vekt på kriterier som befolkningsstall/tilflytting, antall hytter, hvor stor andel av strandsonen som er nedbygd og hvor stor andel som faktisk er tilgjengelig. Det er lagt vekt på å fange opp kommuner med utbyggingspress i strandsonen i dag, og kommuner som ut fra avstand, kommunikasjoner og beliggenhet har et økende press. Det er ved avgrensningen lagt vekt på erfaringer og vurderinger fra fylkeskommuner og fylkesmenn.

Oslofjordregionen er utsatt for sterkest press på arealene, og er i en særstilling på grunn av tidligere vedtatte rikspolitiske retningslinjer. Til tross for dette viser SSBs oversikt over bygningspåvirket kystlinje at Oslofjordregionen er det området med klart mest nedbygd strandlinje. Agderkysten og enkelte sentrale områder i Rogaland, Hordaland og ved Trondheimsfjorden er også utsatt for et byggepress. I Oslofjordregionen har flere kommuner bygd ut en svært stor andel av strandsonen, og det er nødvendig å sikre en bedre utvikling i andre områder der presset kan øke.

4.2 Differensiering gjennom planleggingen

Det er ikke mulig å foreta en geografisk avgrensning i retningslinjene som fullt ut tar hensyn til lokale forskjeller innad i den enkelte kommune. Derfor vil retningslinjene ha ulik vekt i ulike deler av kommunen i arbeidet med kommuneplaner. Det vil derfor åpnes for å foreta ytterligere differensiering i kommuneplanens arealdel og eventuelt i regional plan av områder innad i kommunen som synliggjør slike lokale variasjoner. Det vil være enklere å få tillatelse til å bygge i områder i kommunen med lite press, og vanskeligere i områder der presset er stort. Spørsmålet om bygging skal også vurderes i forhold til allmenne interesser, som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.

Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen gjelder for *hele landet*.

Intensjonen i plan- og bygningsloven er at kommunene skal avklare framtidig arealbruk i strandsonen gjennom sin planlegging, først og fremst kommuneplanen.

Kommunene skal i kommuneplanen vurdere behovet for utvikling av eksisterende arealbruk, og behovet for tilpasning av eventuell ny utbygging. Kommunene skal vurdere om tidligere vedtatte, ikke utbygde områder for utbygging i strandsonen skal opprettholdes eller tas ut av kommuneplanen. I denne vurderingen skal lovens skjerpede krav og disse retningslinjene legges til grunn. Gjennom regionale planer kan det gjøres helhetlige vurderinger av 100-metersbeltet langs sjøen ut over den enkelte kommune. Slike vurderinger skal bygge på retningslinjene her, og vil innebære en konkretisering på mer detaljert nivå.

Forholdene langs kysten er svært forskjellige, og kommuneplanene og de regionale planene vil gjenspeile dette. Utbyggingspresset i 100-metersbeltet langs sjøen er markert større i deler av landet, særlig knyttet til de større byregionene og tett befolkede områder for øvrig. Langs store deler av kysten er det store, til dels lite tilgjengelige områder, der gammel bosetting og næringsliv er konsentrert om de få, tilgjengelige områdene. Selv om det i slike kommuner kan være liten ny byggeaktivitet, kan det lokalt være stort arealpress.

Områder angitt som pressområder utgjør en lang kystlinje, der det også kan være forskjeller mellom kommuner. Alle disse kommunene har likevel et stort utbyggingspress i deler av strandsonen i dag, eller vil kunne få det. I kommuner angitt med mindre utbyggingspress kan det tilsvarende være forskjeller. Lokalt vil det også her kunne være stort press på 100-metersbeltet langs sjøen, som må løses gjennom kommunal og regional planlegging. Også for disse kommunene skal utbygging og aktivitet som utgangspunkt være avklart i kommuneplanen.

Gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven skal strandsonen vurderes helhetlig og langsiktig. Arealbruken skal vurderes konkret i forhold til de interesser som gjør seg gjeldende i ulike deler av strandsonen. Strandsonen skal vurderes i kommuneplanen, og eventuelt i regionale planer der det er hensiktsmessig.

I kommuneplanens arealdel kan kommunen gi nærmere bestemmelser etter loven § 11-11 nr. 4 om oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag for landbruk, reindrift, fiske, fangst og akvakultur, og anlegg for ferdsel til sjøs. Slike tiltak er ikke generelt unntatt fra forbudet, men kommunen skal vurdere behovet i kommuneplanen. Det kan gis bestemmelser som generelt tillater slike bygninger og mindre anlegg i 100-metersbeltet. Det legges til grunn at slike bestemmelser etter loven § 11-11 nr. 4 ikke skal være til hinder for at det kan foretas ombygging av eksisterende driftbygninger og oppføring av erstatningsbygg på gårdstun i strandsonen, eller at de gjenoppføres etter brann eller ulykke. Dette gjelder også for anlegg for fiske, havbruk og ferdsel til sjøs.

Dispensasjon for gjenoppføring av erstatningsbygg etter brann eller naturskade, og dispensasjon for ombygging av eksisterende byggverk for å sikre at byggverkets

funksjonalitet ivaretas, skal normalt gis, med mindre kommunen etter en konkret vurdering finner at dette vil stride mot allmenne interesser.

5. Kystkommunene i Oslofjordregionen

5.1 Områdene avgrenses slik:

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

- *Østfold, Oslo, Akershus, Buskerud, Vestfold og Telemark:*
Alle kystkommunene

5.2 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. Forbudet skal derfor praktiseres strengt og dispensasjoner skal unngås.

For eventuell ny utbygging og nye tiltak skal det kreves reguleringsplan, jfr. plan- og bygningsloven § 12-1. Byggegrense skal angis i planene, jfr. plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd.

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

- Bygging og landskapsinngrep skal ikke tillates 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 100-metersbeltet på arealer som er delvis utbygde, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges.
- Nye bygninger skal trekkes så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen. Byggets funksjon vil ha betydning for plasseringen. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper 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 alltid vurderes før bygging tillates. Dette gjelder også for mindre tiltak. Ytterligere privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås.
- 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, skal revideres eller oppheves. Vurdering og eventuell oppheving eller revidering av eldre planer skal inngå i den ordinære rulleringen av kommuneplanens arealdel.

- Det skal være en svært restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger. Kommunene bør i kommuneplanen etter en konkret vurdering innføre bestemmelser for størrelse og standard av eksisterende fritidsboliger i strandsonen.
- Eventuell fortetting i eksisterende områder skal være godkjent i oppdatert kommuneplan og reguleringsplan, og skal ikke være i strid med disse retningslinjene.

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.

5.3 Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen

I tillegg til retningslinjene foran videreføres her de tidligere rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen av 9. juli 1993 med enkelte endringer.

5.3.1 Geografisk virkeområde

Retningslinjene gjelder i *RPR-sonen* som på land er avgrenset på kart, datert juni 1993. Retningslinjene gjelder i tillegg for alle øyer, holmer, skjær og lignende. I sjø gjelder retningslinjene for kommunenes samlede områder, herunder vannflate, vannvolum og sjøbunn, ut til grunnlinjen.

RPR-sonen på land omfatter ikke byområdene i Skien, Porsgrunn, Larvik, Sandefjord, Tønsberg, Horten, Drammen, Oslo, Moss, Fredrikstad, Sarpsborg og Halden samt de bymessig utbygde områdene i Asker og Bærum.

5.3.2 Bakgrunn

Oslofjordregionen utgjør landets nærings- og befolkningsmessige tyngdepunkt, samtidig som fjorden og kystsonen er landets mest benyttede rekreasjonsområde og inneholder store verneverdier. Det er av nasjonal betydning at regionen kan utvikle sin funksjon som landets næringsmessige tyngdepunkt innenfor rammen av en bærekraftig utvikling.

Det er et overordnet mål å etablere en bærekraftig utvikling gjennom praktisering av sektorovergripende politikk på alle nivåer i samfunnet. Det er også en sentral politisk

målsetting å øke muligheter for friluftsliv i dagsutfarts- og ferieområder. Strand- og skjærgårdsområder er prioritert for slike formål. Ubebygde strandområder som ligger til rette for bading og friluftsliv er spesielt prioritert. Særlig i Oslofjorden er slike områder en så knapp ressurs at omdisponering av slike arealer til konkurrerende formål som regel ikke bør skje.

Kystsonen i Norge har siden midt i 1950-årene hatt et særlig vern mot nedbygging, gjennom lovgivning om strandområdene. Det har vært et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen siden 1965. Det har likevel foregått en utstrakt nedbygging og dermed en forringelse av verneverdier og muligheter for allmenn rekreasjon.

Siktemålet med retningslinjene er å presisere de politiske mål som må tas med i avveiningen mellom utbygging og verne- og rekreasjonsverdier etter plan- og bygningsloven.

5.3.3 Nasjonale mål

5.3.3.1 Hovedmål

Innenfor retningslinjenes geografiske virkeområde skal naturverdier, kulturminneverdier og rekreasjonsverdier forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning, til beste for befolkningen idag og i fremtiden.

5.3.3.2 Delmål

- **Naturgrunnlag**

Naturgrunnlaget skal forvaltes på lang sikt, ut fra hensynet til naturens mangfold, produktivitet og evne til fornyelse. Karakteristiske hovedtrekk i naturtype og landskap må søkes opprettholdt, og verdifulle lokaliteter, forekomster og arter må tas vare på innenfor det økologiske samspill i sine miljøer.

Herunder er det et siktemål å sikre en vannkvalitet som, ut fra stedlige forhold, gir grunnlag for naturlig plante- og dyreliv og tillater bading, annet friluftsliv og konsum av sjømat uten helsesisiko.

- **Kulturminner og kulturmiljøer**

Det må legges vekt på å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturminner, kulturmiljøer og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området.

- **Rekreasjon**

Grunnlaget for allmenn rekreasjon skal trygges og utvikles videre. Mulighetene for friluftsliv og opplevelse av natur- og kulturmiljø i kystsonen må opprettholdes og forbedres.

- **Arealbruksmønster**

Utbyggingen i RPR-sonen bør så langt som mulig konsentreres til eksisterende tettsteder, slik at kystsonen forøvrig skjermes.

5.3.4 Retningslinjer for disponering av arealer og naturressurser inndelt i fire kategorier

5.3.4.1 Definisjoner

Med *byggeområder* forstås områder for eksisterende og planlagt bebyggelse for boligformål, næringsformål m.v.

Med *åpne områder* (landbruks-, natur- og friluftsområder) forstås alle landarealer utenom byggeområdene og strandsonen.

Med *strandsoner* forstås de land- og sjøområder som står i innbyrdes direkte samspill økologisk og/eller bruksmessig.

Med *sjøområder* forstås all sjø utenom strandsonen ut til grunnlinjen.

Inndelingen i kategorier forutsettes gjort i kommuneplan.

5.3.4.2 Byggeområder

Oppføring av nye boliger, næringsbebyggelse og tilhørende bygninger og anlegg bør foregå i tilknytning til eksisterende tettsteder.

I byggeområdene skal det legges vekt på å sikre friområder og naturelementer som sammenhengende grøntstrukturer i nærmiljøet. Forbindelse til ytre friluftsområder, strand og sjø må søkes opprettholdt og videreutviklet. Nære strandområder bør holdes intakt og fri for bebyggelse.

Det bør tilstrebes klare grenser mellom byggeområder og områder som ikke skal utbygges, med vekt på hensiktsmessig arrondering av landbruksarealer.

5.3.4.3 Åpne områder (landbruks-, natur- og friluftsområder)

I disse områdene skal det legges vekt på en langsiktig forvaltning av naturverdier og kulturlandskap, som grunnlag for landbruk, vern og allmenn rekreasjon.

Spredt utbygging i disse områdene bør unngås. Fritidshus kan oppføres etter godkjente, ikke ferdig utbygde planer, eller som begrenset fortetting innenfor eksisterende områder, vurdert i plan.

5.3.4.4 Strandsoner

Mulighetene for allment friluftsliv, basert på båtferdsel, ferdsel til fots og på sykkel og strandopphold bør trygges og forbedres. Det skal legges stor vekt på å opprettholde og

forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden samt mulighetene for å ferdes langs sjøen. Ved avveininger skal disse hensyn vektlegges sterkt i forhold til videre utvikling av eksisterende bolig- og fritidseiendommer.

I soner med høy biologisk produksjon, som gruntvannsområder, randsoner og lignende, andre verdifulle biotoper og andre lokaliteter med særlig natur- eller landskapsverdi, skal hensynet til naturmiljøet vektlegges sterkt i forhold til friluftsliv og båtferdsel. Tilsvarende gjelder for verdifulle kulturminner og kulturmiljøer i forhold til friluftsliv og båtferdsel.

Viktige fiske-, kaste- og låssettingsplasser bør opprettholdes, og være frie for faste innretninger, som bøyer, moringer, private brygger og lignende, som kan være til ulempe for utøvelsen av fisket.

I strandsonen bør bygging som kan redusere natur- og kulturmiljøet og mulighetene for rekreasjon og fiske ikke finne sted.

Kollektive ferieanlegg, anlegg for service til fritidsbåter og andre anlegg for ferie- og fritidsaktiviteter, knyttet til strand og sjø, skal vurderes nøye og tilpasses lokale forhold. Oppføring av nye og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidshus skal som hovedregel ikke tillates.

5.3.4.5 Sjøområder

Disse områdene skal vektlegges som biotoper og grunnlag for fiske og annen høsting av fornybare naturressurser, og som ressurs for transport, ferdsel med fritidsbåt og annen rekreasjon. Det bør vises stor forsiktighet med å åpne for tiltak i sjø som medfører betydelige anlegg og/eller varige inngrep som kan være til ulempe for de hensyn som ligger bak retningslinjene.

6. Andre områder der presset på arealene er stort

6.1 Områdene avgrenses slik:

Kysten i Aust-Agder og Vest-Agder og deler av kysten i Rogaland, Hordaland, Møre og Romsdal, Sør-Trøndelag og Nord-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:

- *Aust-Agder og Vest-Agder:* Alle kystkommunene
- *Rogaland:* Eigersund, Finnøy, Haugesund, Hå, Karmøy, Klepp, Randaberg, Rennesøy, Sandnes, Sokndal, Sola, Stavanger, Strand, Tysvær
- *Hordaland:* Askøy, Bergen, Fjell, Lindås, Meland, Os, Sund, Øygarden
- *Møre og Romsdal:* Kristiansund, Molde, Ålesund
- *Sør-Trøndelag:* Bjugn, Frøya, Hitra, Malvik, Melhus, Orkdal, Rissa, Skaun, Trondheim, Ørland
- *Nord-Trøndelag:* Frosta, Inderøy, Levanger, Steinkjer, Stjørdal, Verdal

6.2 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.

7. Områder med mindre press på arealene

7.1 Områdene avgrenses slik:

Deler av kysten i Rogaland, Hordaland, Møre og Romsdal, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag, og kysten i Sogn og Fjordane, Nordland, Troms og Finnmark anses som områder med mindre press på arealene. Dette gjelder følgende kommuner:

- *Rogaland:* Bokn, Forsand, Gjesdal, Hjelmeland, Kvitsøy, Sauda, Suldal, Utsira, Vindafjord
- *Hordaland:* Austevoll, Austrheim, Bømlo, Eidfjord, Etne, Fedje, Fitjar, Fusa, Granvin, Jondal, Kvam, Kvinnherad, Masfjorden, Modalen, Odda, Osterøy, Radøy, Samnanger, Stord, Sveio, Tysnes, Ullensvang, Ulvik, Vaksdal, Voss
- *Sogn og Fjordane:* Alle kystkommunene
- *Møre og Romsdal:* Aukra, Aure, Averøy, Eide, Fræna, Giske, Gjemnes, Halså, Haram, Hareid, Herøy, Midsund, Nettet, Norddal, Rauma, Sande, Sandøy, Skodje, Smøla, Stordal, Stranda, Sula, Surnadal, Sunndal, Sykkylven, Tingvoll, Ulstein, Vanylven, Vestnes, Volda, Ørskog, Ørsta
- *Sør-Trøndelag:* Agdenes, Hemne, Osen, Roan, Snillfjord, Åfjord
- *Nord-Trøndelag:* Flatanger, Fosnes, Høylandet, Leka, Leksvik, Mosvik, Namdalseid, Namsos, Nærøy, Verran, Vikna
- *Nordland, Troms og Finnmark:* Alle kystkommunene

Kommunene Austevoll, Bømlo, Fitjar, Stord, Sveio og Tysnes plasseres i denne kategorien i en prøveperiode, da Sunnhordland er pilotregion for differensiert strandsoneforvaltning. I 2014 vurderes plasseringen av disse kommunene på nytt.

7.2 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, og bygging her i de nevnte kommunene 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. Det vil gi kommunene utenfor pressområdene mulighet til å inkludere 100-metersbeltet langs sjøen i sine helhetlige utviklingsstrategier. Dette innebærer at kommunene kan vedta planer som innebærer utbygging til ulike formål også i 100-metersbeltet.

Kommuneplanen skal legges til grunn for eventuell utarbeiding av reguleringsplan (områderegulering eller detaljregulering). Byggegrense skal angis i planene, jfr. plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd. Eldre planer som gir mulighet for utbygging i strid med retningslinjene, bør revideres eller oppheves.

Ved større byggetiltak skal 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. Ved utbyggingstiltak som ikke er særlig omfattende bør arealutnytingen styres gjennom bestemmelser til kommuneplan. For mindre tiltak kan det gis dispensasjon etter en konkret vurdering, på bakgrunn av kapittel 19.

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

- Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygde fra før, slik at utbyggingen skjer mest mulig konsentrert. Utbygging i urørte områder med spesielle friluftsinnteresser, natur- og landskapskvaliteter eller kulturminneinteresser skal unngås. Det gjelder for eksempel utbygging i kyst- og fjordlandskaper med spesielle kvaliteter.
- Spørsmålet om bygging skal vurderes i forhold til andre allmenne interesser. Det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljøer og landskap. Forholdet til andre interesser, som for eksempel landbruk, fiske, oppdrett og reindrift må også vurderes. Der det tillates bygging, bør hensynet til andre interesser ivaretas best mulig.
- 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.
- 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 tillate tiltak for å ivareta hensynet til en fornuftig samfunnsutvikling. Ved vurdering av om tiltak skal tillates skal det legges vekt på om hensynet til tilgjengelighet for allmennheten kan ivaretas ved at det eksempelvis avsettes areal til kyststi, friluftsområde eller liknende.

- Behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser, for eksempel satsing på reiseliv og turisme, skal tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran.
- 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.

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

8. Regionale planer

Retningslinjer som framgår av tidligere vedtatte fylkesplaner og fylkesdelplaner skal fortsatt gjelde, så langt de ikke er i strid med det som framgår av retningslinjene foran.

Fylkesplaner og fylkesdelplaner som er i strid med retningslinjene, bør revideres slik at de blir i samsvar med retningslinjene. Nye planer behandles etter bestemmelsene om regional plan i kapittel 8 i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008.

9. Evaluering

Kunnskapsgrunnlaget i strandsonen er varierende og stadig økende. Oppdatert kunnskap kan få betydning for strandsonepolitikken og inndeling av kommunene. Det tas derfor sikte på å evaluere og vurdere behovet for revisjon av retningslinjene etter at de har virket en tid.

10. Ikrafttreden

Retningslinjene trer i kraft straks.