

FUNKSJONELL STRANDSONE OG BYGGEGRENSE I 100-METERSBELTET

Veileder



Foto: Steigen kommune

Forord

Formålet med denne veilederen er å gi en enkel og forutsigbar metode for fastsetting av funksjonell strandsone og byggegrense i 100-metersbeltet i strandsonen mot sjø og viktige vassdrag. Veilederen er utviklet gjennom et samarbeid mellom Nordland fylkeskommune, Fylkesmannen i Nordland og representanter for kommunene Hadsel, Vågan, Brønnøy og Steigen.

Eksemplene er hentet fra arbeidet Steigen kommune gjorde i forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel. En stor takk til Gunnar Svalbjørg i Steigen kommune som har hovedansvaret for det faglige innholdet i veilederen.

Jeg håper veilederen kan bli et nyttig verktøy i kommunenes arbeid med arealplanlegging.



Aase Refsnes
Fylkesråd for kultur, miljø og folkehelse
April 2018

Innhold

1	Funksjonell strandsone og fastsetting av byggegrense langs sjø og vassdrag	4
1.1	Strandsonen i Nordland	4
1.2	Hva menes med funksjonell strandsone?.....	4
2	Overordnede føringer for strandsonen.....	5
2.1	Plan- og bygningsloven.....	5
2.2	Statlige planretningslinjer for strandsonen.....	7
2.3	Fylkesplan for Nordland – arealpolitiske retningslinjer	8
3	Metode for fastsetting av retningslinjegrense for funksjonell strandsone.....	9
3.1	GIS-verktøy og presentasjon	10
3.2	Vurderingskriterier for funksjonell strandsone langs sjø.....	11
3.2.1	Offentlige veier	11
3.2.2	Private veier	12
3.2.3	Eksisterende boligbebyggelse	13
3.2.4	Eksisterende næringsbebyggelse.....	15
3.2.5	Gårdsbruk	16
3.2.6	Eksisterende hytte/fritidsbebyggelse.....	17
3.2.7	Kaier/Brygger	18
3.2.8	Høyde over havet (hoh.)	19
3.2.9	Andre områder – den funksjonelle strandsone.....	20
3.2.10	Eksisterende naustbebyggelse.....	20
3.2.11	Fradelte tomter	20
3.2.12	Nedre grense, stormflo	20
3.3	Strandsone langs vassdrag.....	21
4	Fra funksjonell strandsonelinje til byggegrense	22
4.1	Eksempler på byggegrenser	22

1 Funksjonell strandsone og fastsetting av byggegrense langs sjø og vassdrag

1.1 Strandsonen i Nordland

Nordland er det fylket i Norge som har lengst kyststrekning. Hele 27 % av landets strandsone ligger i Nordland. Dette utgjør 23 000 km strandlinje. Kystsonen har til alle tider vært viktig for Nordlands innbyggere. De tidligste spor av mennesker i Nordland er ofte nært knyttet til den daværende strandlinjen. Også i dag er strandsonen et viktig område for Nordlands innbyggere. Havet og strandsonen er viktig for fiske og akvakultur, som transportåre eller til friluftsliv. Samtidig har strandsonen i mange områder stor betydning for biologisk mangfold.

Mange steder i Nordland er landskapet slik at strandsonen nødvendigvis blir berørt hvis man legger til rette for nye tiltak som veier, boliger og industri. På grunn av de mange interessemotsetningene som møtes i strandsonen er det viktig med en god og gjennomarbeidet arealforvaltning som på best mulig måte ivaretar de foreliggende utfordringene man står over for.

De fleste kommuner i Nordland har siden 1990-tallet hatt en byggegrense mot sjø som er fastsatt som en bestemmelse med en fast meterverdi – uansett topografi og tidligere utbygging. Et eksempel på dette er 50 m i LNFR-områder som er åpnet for spredt bygging. Denne veilederen viser hvordan man kan fastsette en mer detaljert og nøyaktig avgrensning for funksjonell strandsone og byggegrense mot sjø i 100-metersbeltet. Metoden er særlig tilpasset kommuner med mindre press på arealer, sone C, slik det går fram av de statlige planretningslinjene om nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet i sjø fra 2011. Veilederen bruker Steigen som eksempel, men metoden er overførbar til alle kommuner med mindre press på arealene, særlig i spredtbygd strøk. Byggeforbudet i hundremetersbeltet langs sjø etter pbl § 1-8 gjelder så langt ingen annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplaner. Der kommunen ikke fastsetter egen grense, vil grensen derfor være 100 meter.

Grunnlaget for metoden i denne veilederen er at byggegrense i byggeområder eller LNFR-områder der det er åpnet for spredt bygging, *i utgangspunktet* fastsettes til å være den samme som retningslinjegrensen for funksjonell strandsone. Veilederen tar i liten grad for seg eksempler der den funksjonelle strandsonen går utover (lenger inn over land) enn 100-metersbeltet.

1.2 Hva menes med funksjonell strandsone?

Fastsetting av den funksjonelle strandsonelinje er en *faglig oppgave, uavhengig av plan- og bygningsloven. Med funksjonell strandsone menes den sonen som står i innbyrdes samspill med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig.* Den kan dermed være både smalere og bredere enn 100 m (i åpent og lite kupert landskap vil strandsonen gjerne være bredere). Landskapselementer som kan gjøre at den funksjonelle strandsonen er bredere enn 100-metersbeltet er f.eks. *viktige friluftsområder og verdifulle naturtyper.* Den funksjonelle strandsonen *begrenses* i første rekke av *fysiske anlegg* som bygninger og veier, men også av topografi, m.m.

Grensen for den funksjonelle strandsonen kan i noen tilfeller settes lengre fra sjøen enn 100 meter. Dette er særlig aktuelt i områder som er viktig for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Om byggegrense mot sjø ikke er fastsatt på grunnlag av en konkret vurdering av den funksjonelle strandsonen, bør det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen gjelde. Bruk av særskilt bestemmelse om byggeforbud i en smalere sone langs sjøen bør bare brukes unntaksvis. Dette må i så fall begrunnes ut fra konkrete, angitte forhold.

Fastsetting av særskilt byggegrense langs sjø er først og fremst aktuelt der det er planlagt for utbyggingsformål nærmere sjøen enn 100 m. Byggegrense mot sjøen kan eventuelt erstattes av en bestemmelse om at grensa for utbyggingsformålet også skal være byggegrense. I områder som ligger lenger fra sjø enn 100 m er det naturlig å la grensa for utbyggingsformålet også være byggegrense mot sjøen. Her vil det ikke være særskilt krav om fastsetting av byggegrense mot sjø.

Eldre reguleringsplaner uten byggegrense

Det er nå fastslått at byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen også gjelder for eldre planer, dersom det ikke er fastsatt særskilt byggegrense mot sjø. For disse planområdene bør det derfor, på grunnlag av oppdatert kunnskap, defineres en byggegrense i kommuneplanens arealdel. For disse regulerte områdene kan det settes bestemmelser i kommuneplanen som fastslår at den nye byggegrensen i kommuneplanens arealdel gjelder *foran* reguleringsplanen. Alternativt kan disse gamle reguleringsplanene oppheves.

I kommuneplaner vedtatt etter ca. 1990 erstattet mange kommuner i Nordland lovens byggeforbud på 100 m i strandsonen, med en bestemmelse om et byggeforbud på 50 meter i LNFR-områder med adgang til spredt bygging. Noen steder ble det også fastsatt generelle byggeområder uten krav om reguleringsplan. I slike byggeområder var det ikke krav om byggegrense mot sjø i henhold til pbl 1985, slik at byggegrensen i realiteten var 0 meter.

I områder der strandsonen har vært sterkt berørt helt til strandkanten, har dette ført til mange dispensasjonssøknader som i realiteten har vært kurante. Samtidig har dette medført en del uheldige byggetillatelse mellom 50 og 100 meter i strandsonen, i områder som burde vært inkludert i den funksjonelle strandsonen.

2 Overordnede føringer for strandsonen

2.1 Plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven legger føringer for helhetlig arealforvaltning for statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet, der bruk av areal og andre naturressurser blir vurdert opp mot hverandre. Loven legger til rette for samordning og gir grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Strandsonen skal bevares som verdifullt natur- og friluftsområde, og sikres god tilgjengelighet for allmennheten. Norge har hatt egne regler for bruk og vern av strandsonen siden 1950-tallet. I plan- og bygningsloven fra 2008 (pbl § 1-8) går det fram at byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder *"så langt ikke annen byggegrense*

er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan". Forbudet gjelder også innenfor regulerte byggeområder og byggeområder avsatt i kommuneplan, dersom det ikke er fastsatt byggegrense mot sjø. Utbygging i strandsonen skal derfor som hovedregel være i samsvar med overordnet plan og ta hensyn til landskap, natur og friluftsliv.

Plan- og bygningsloven gir både begrensninger og muligheter. I områder der kommunen mener det er hensiktsmessig å vurdere en annen byggegrense enn 100-metersbeltet, er det mulig å fastsette denne i overordnet plan eller som del av en reguleringsplan. Fastsetting av ny byggegrense kan gjøres med bakgrunn i kartlegging av funksjonell strandsone.

§ 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4.

For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftstinteresser skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.

2.2 Statlige planretningslinjer for strandsonen

Den 25. mars 2011 ble [Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#) fastsatt. Formålet med retningslinjene er å utdype plan- og bygningsloven og gi statlige føringer for lokal og regional planlegging. Retningslinjene skal også tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og å unngå uheldig bygging langs sjøen. Det skal gjennomføres en sterkere geografisk differensiering. Alle kommuner i Nordland er plassert i sone C; *Områder med mindre press på arealer*. De to andre sonene, A og B har strengere regler.

Byggeforsbudet 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 er det 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 kommuneplanen. 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 bebygd 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 blir avhengig av hva slags tiltak det gjelder. Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsanslegg.
- 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.

2.3 Fylkesplan for Nordland – arealpolitiske retningslinjer

Gjeldende [Fylkesplan for Nordland 2013-2025](#) definerer som nevnt i innledningen at: *Den funksjonelle strandsonen er den sonen som står i innbyrdes samspill med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Den kan være smalere eller bredere enn 100-metersbeltet.*

Fylkesplanen definerer følgende arealpolitiske retningslinjer som er aktuelle for strandsonen langs sjø og vassdrag:

- Planlegging i sjø og på land må ses i sammenheng og avklare ferdsel, farleder, fiske, akvakultur og natur- og friluftsområder
- Den funksjonelle strandsonen bør være kartlagt som grunnlag for planlegging av tiltak i sjønære områder.
- Dersom kommunen ønsker å legge til rette for bruk i 100-metersbeltet / den funksjonelle strandsonen, skal det stilles krav som sikrer god landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, og allmennhetens tilgang og ferdsel.
- Dersom kommunen ønsker å legge til rette for bruk i 100-metersbeltet / den funksjonelle strandsonen, skal sjørelaterte næringsetableringer prioriteres framfor andre tiltak.
- Strandsonen skal bevares som et attraktivt og tilgjengelig område for friluftsliv og naturopplevelse. Viktig naturmangfold skal ivaretas.

- Ved planlegging av ny fritidsbebyggelse skal også behovet for naust og flytebrygge vurderes og evt. synliggjøres i plan. Lokalisering bør planlegges i sammenheng med eksisterende infrastruktur og bebyggelse.
- De ville stammene av laks, sjøørret og -røye må sikres i arealforvaltningen.

3 Metode for fastsetting av retningslinjegrense for funksjonell strandsone

Nordlandskysten har tradisjonelt vært aktivt brukt til bosetting, fiske og landbruk. En kartlegging og definering av den funksjonelle strandsone tar ikke stilling til framtidig bruk og vern av strandsonen, men skal være et verktøy for bedre å kunne gjøre en slik avveining gjennom planer og enkeltvedtak. Grensen for den funksjonelle strandsonen er derfor *retningsgivende*. Denne grensen vil allikevel være et utgangspunkt for å fastsette en juridisk bindende byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel, se kap 4. som beskriver hvordan grensen for den funksjonelle strandsone kan brukes til å fastsette en *bindende byggegrense* i arealplaner.

Denne metoden tar ikke mål av seg til å definere hva som kan kalles en funksjonell strandsone fullt ut, men vil heller definere det som *ikke* kan anses som «funksjonell» strandsone. Dette gjøres gjennom å fastsette en *retningslinjegrense* for strandsonen.

Retningslinjegrensen for funksjonell strandsone bør bare fastsettes i allerede utbygde områder og i områder som er aktuelle for utbygging, dvs. i byggeområder og i LNFR-områder som er åpnet for spredt bygging. Nordlandskommunene har lange kystlinjer og det vil bli uforholdsmessig mye arbeid hvis dette arbeidet skal gjøres over alt. Prinsippene i denne veilederen kan allikevel benyttes som vurderingsgrunnlag ved dispensasjoner i områder der det ikke er åpnet for bygging og det dermed ikke er fastsatt en byggegrense mot sjø.

Veileder for 100-metersbeltet

Denne veilederen tar utgangspunkt i at retningslinjegrensen bare fastsettes i 100-metersbeltet, da denne sonen har en egen bestemmelse i Plan- og bygningsloven (§ 1-8). Vurderinger av "strandsoneverdier" (viktige områder for friluftsliv, natur og allmenn ferdsel) som ligger ovenfor 100-metersbeltet bør gjøres gjennom fastsetting av *arealkategoriene* i kommuneplanens arealdel. *Den enkelte kommune bør imidlertid vurdere om det er hensiktsmessig i noen områder å utvide grensen for den funksjonelle strandsonen i spesielle områder. Dette kan gjelde i områder der strandsonen opplagt går lenger opp enn 100 m.* Det er ikke foreslått kriterier for dette i denne veilederen, men det er vist hvordan arealkategori og byggegrense kan benyttes.

Etterprøvbare kriterier

Retningslinjegrensen fastsettes etter mest mulig etterprøvbare kriterier. Kriteriene tar utgangspunkt i at i områder der strandsonen allerede er tatt i bruk til for eksempel veier, boliger eller næring, er strandsonen ikke lenger «funksjonell» for de strandsone-verdiene lovens bestemmelser er ment å ivareta. Funksjonell strandsone

kan derfor sies å starte nedenfor slike tiltak. I områder som ikke er tatt i bruk/tilrettelagt er det derimot enklere å være enig i at strandsoneverdier blir berørt ved nye tiltak. Her må det legges til grunn at «viktige områder for friluftsliv, natur og allmenn ferdsel» blir påvirket, og tiltakene som ønskes gjennomført her må konsekvensutredes deretter.

Følgende kriterier legges til grunn:

1. Offentlige veier
2. Private veier
3. Eksisterende boligbebyggelse
4. Eksisterende næringsbebyggelse
5. Gårdsbruk
6. Eksisterende hytte/fritidsbebyggelse
7. Kaier/Brygger
8. Høyde over havet
9. Andre områder - den funksjonelle strandsone

Det er også omtalt hvordan følgende forhold vurderes:

10. Eksisterende naustbebyggelse
11. Fradelte tomter
12. Nedre grense – stormflo

3.1 GIS-verktøy og presentasjon

Det er en forutsetning å bruke GIS verktøy i dette arbeidet. Grensen for den funksjonelle strandsone settes som en retningslinjegrense med SOSI kode: KpRetningslinjeGrense 1110 (byggegrensen kommer vi tilbake til i kap. 4). Det anbefales å bruke snappefunksjoner i så stor grad som mulig. Linjen digitaliseres ved å snappe mot de kriterie-linjer som beskrives under, dvs. eiendomsgrenser, veier, høydekurve 20 m, etc. Det anbefales at det først genereres en linje 100 meter fra sjø, dvs. fra normal høyvannstand i N5. Der ingen andre kriterier kommer til anvendelse, kan retningslinjegrensen snappes mot denne 100-meterslinjen dersom det ikke er faktorer som tilsier at funksjonell strandsone går utover 100-metersbeltet, slik at grensen må trekkes lenger unna strandsonen.

Det vil allikevel være behov for å utøve skjønn i noen områder. Det kan derfor anbefales at en arealplanlegger og en geodata-medarbeider gjør denne delen av arbeidet sammen.

Retningslinjegrensen for den funksjonelle strandsone (ofte kalt grensen for den funksjonelle strandsone eller bare den funksjonelle strandsone) kan presenteres som et temakart som følger kommuneplanens arealdel. Den kan også tas direkte inn i plankartet, men det kan være vanskelig å presentere forskjellen på retningslinjegrensen og byggegrensen på en god måte i et papirkart. I digitale innsynsløsninger blir dette lettere og her anbefales det et begge linjene gjøres tilgjengelig slik at de kan vises samtidig.

3.2 Vurderingskriterier for funksjonell strandsone langs sjø

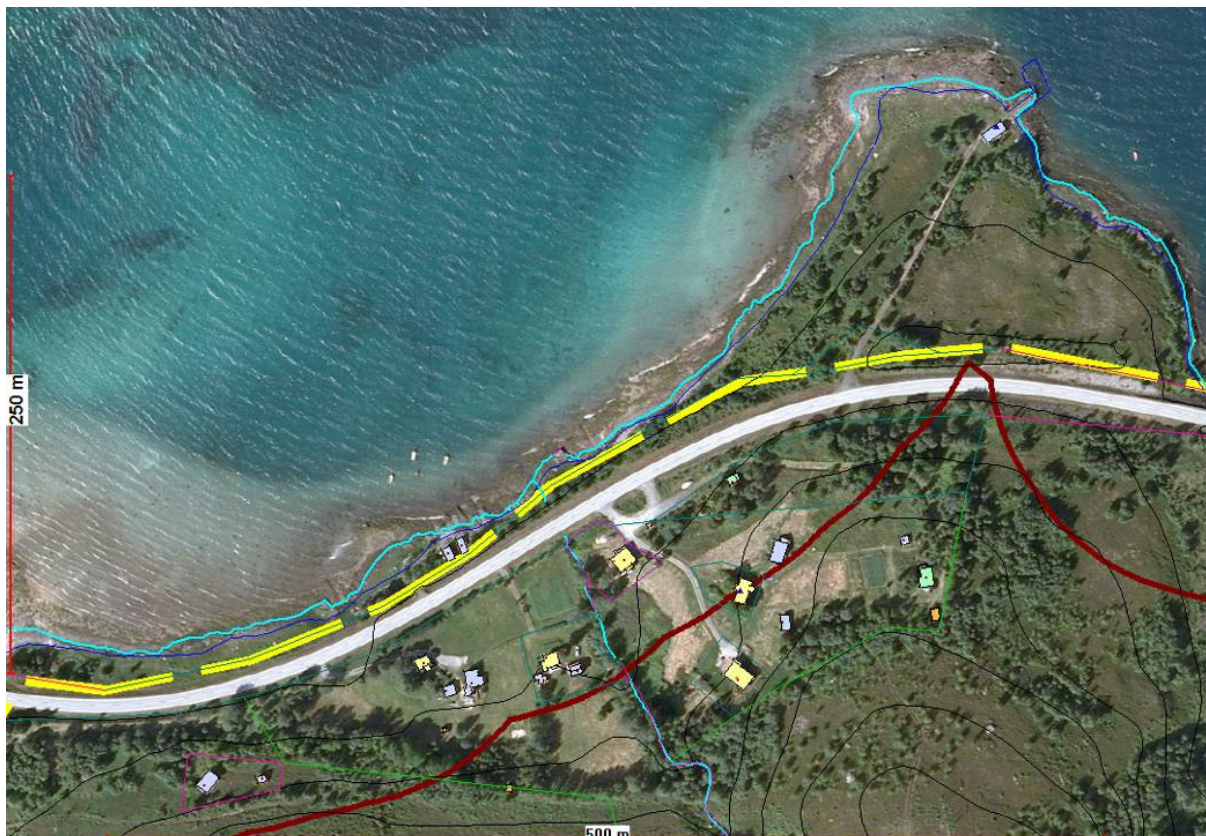
3.2.1 Offentlige veier

Kriterium:

Den funksjonelle strandsonelinja defineres alltid til å gå i nedkant av offentlige veier der de ligger i 100-metersbeltet.

Tips:

Der det er naturlig følges eiendomsgrensen til veien ved at det snappes mot denne. Midtlinje vei eller lignende kan også brukes.



Eksempel på område der funksjonell strandsone er satt i nedkant av fylkesvei (gul linje). Rød linje er grensen for 100-metersbeltet fra sjø. Det legges til grunn at det ikke er generelle strandsoneverdier ovenfor veien.

3.2.2 Private veier

Kriterium:

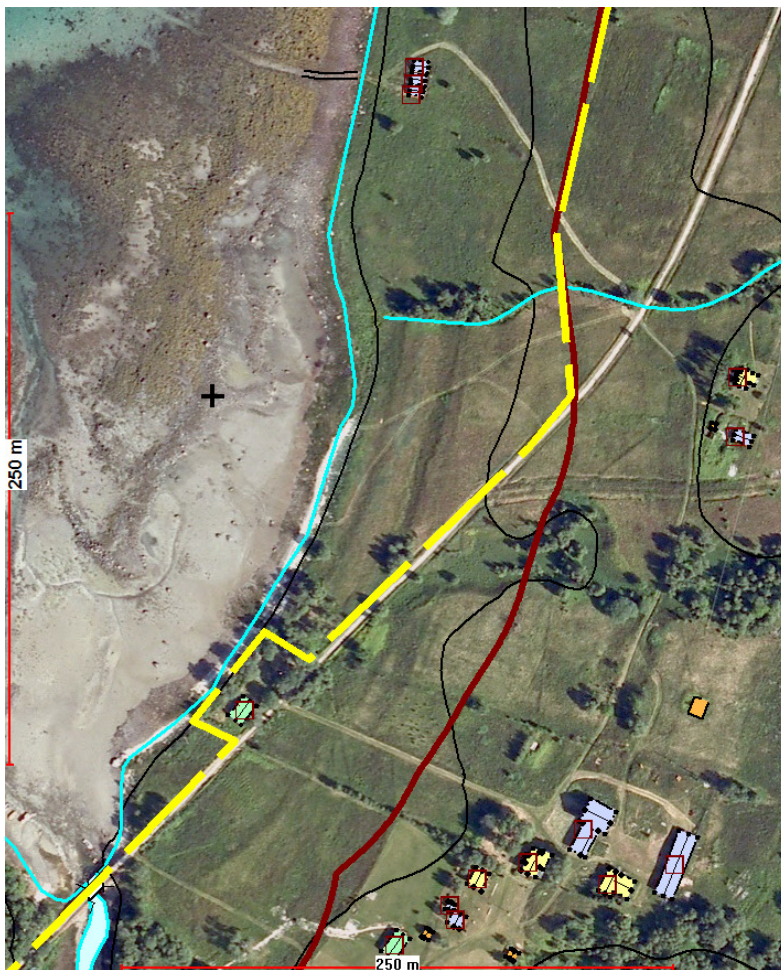
Den funksjonelle strandsonelinja defineres som hovedregel å gå i nedkant av private bilveier der de ligger i 100-metersbeltet.

Unntak:

Hvis veien er stengt for allmenn ferdsel eller hvis det er andre forhold i området som er viktig for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Traktorveier, kjerreveier, etc. regnes vanligvis ikke som privat vei, men kan benyttes som grense det det er naturlig.

Tips:

Det snappes mot vei-linje, eventuelt at det digitaliseres en linje midt i veien ut fra ortofoto.



Eksempel på et LNFR-område åpnet for spredt bygging der funksjonell strandsonelinje (gul linje) er satt midt i en privat vei og nedenfor en eksisterende fritidseiendom. Rød linje er grensen for 100-metersbeltet fra sjø. Der veien går ovenfor 100-metersbeltet forlater strandsonelinjen veien og følger 100-metersgrensen. Det tas ikke hensyn til vei ned til naust.

Det legges ut fra dette til grunn at det ikke er generelle strandsoneverdier ovenfor veien da det er tillatt med allmenn ferdsel på veien.

3.2.3 Eksisterende boligbebyggelse

Kriterium:

Den funksjonelle strandsonelinje defineres som hovedregel å gå i nedkant av eksisterende boligbebyggelse der denne ligger i 100-metersbeltet.

Unntak:

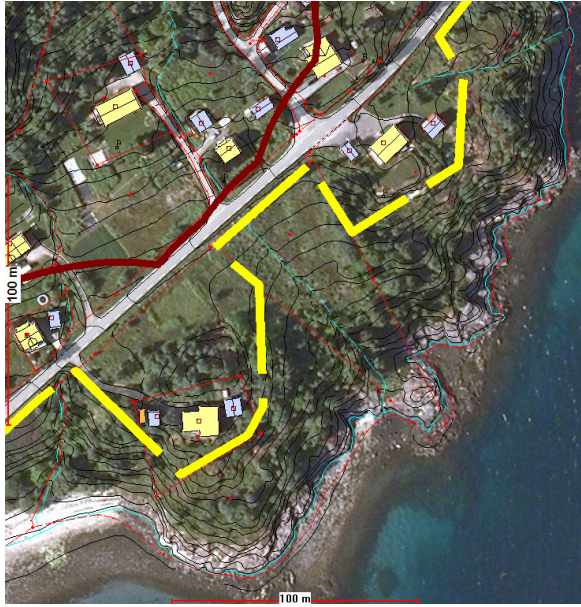
Det kan gjøres unntak fra dette er hvis det er andre forhold i området som er viktig for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Tips:

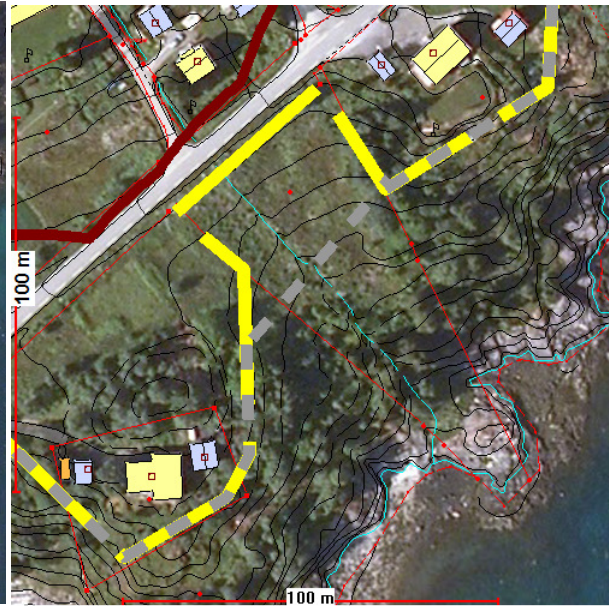
Strandsonelinja trekkes mellom bebyggelsen i nedkant av det som er rimelig opparbeidet tomt på nedsiden av huset, evt. eiendomsgrense ved små tomter. Det kan tas hensyn til fortetting i områder der det er ledige tomter mellom to hus, men primært skal dette gjøres ved fastsetting av byggegrense. Det må også tas hensyn til korridorer som gir tilgang til strandsonen når slike vurderinger gjøres.



Eksempel på område der funksjonell strandsonelinje er satt i nedkant av boligtomter (gul linje), men i overkant av dyrket mark. Rød linje er grensen for 100-metersbeltet fra sjø.



Eksempel der funksjonell strandsone er satt i nedkant av boligtomter.



Samme eksempel der byggegrensen i kommuneplan (grå linje) er satt slik at ledig tomt kan bebygges.

3.2.4 Eksisterende næringsbebyggelse

Kriterium:

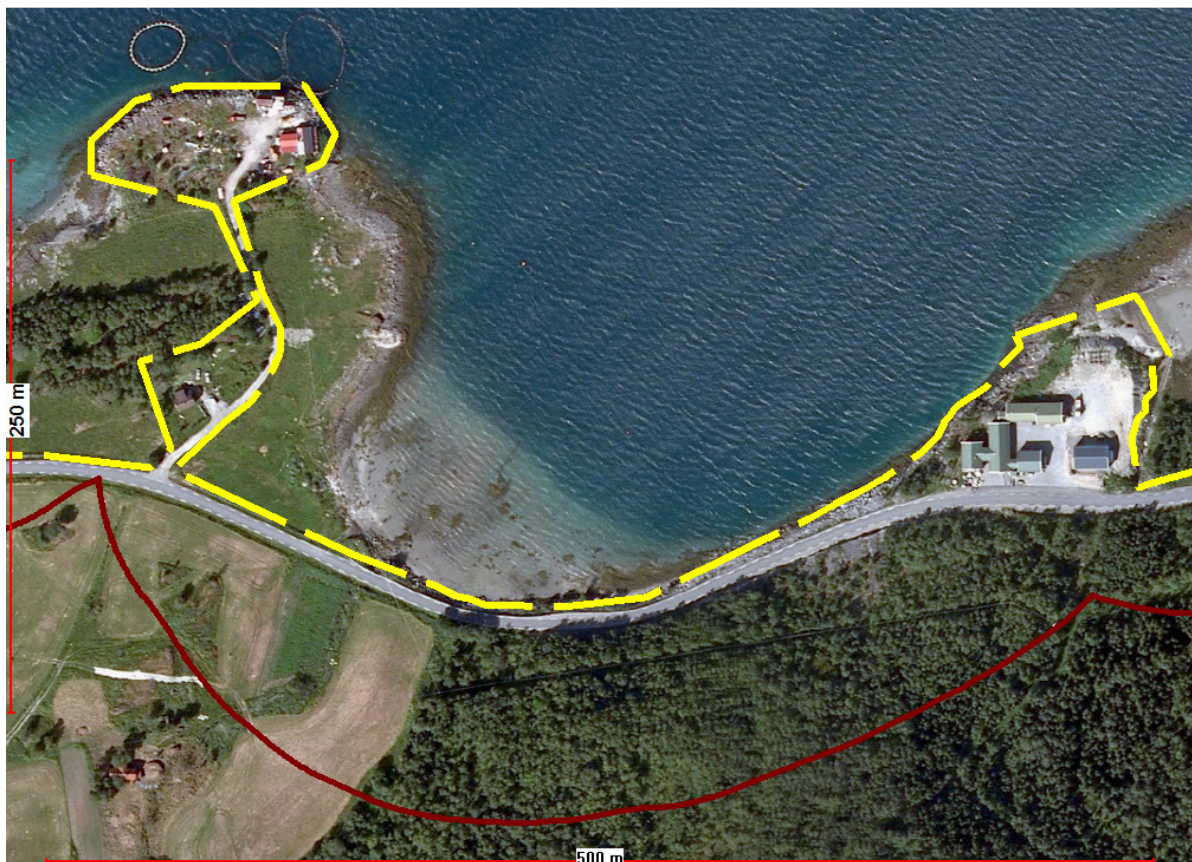
Den funksjonelle strandsonen defineres alltid å gå i nedkant av eksisterende næringsbebyggelse der de ligger i 100-metersbeltet.

Tips:

Strandsonelinja trekkes mellom bebyggelsen i nedkant av det som er i bruk til næring på nedsiden av bebyggelsen, evt. ved eiendomsgrense.

Kommentar:

Næring er et vidt begrep og det må gjøres en skjønnsmessig vurdering av hva som er næring



Eksempel på område der funksjonell strandsoner (gul linje) er satt i nedkant av to næringsområder og i nedkant av fylkesvei. Rød linje er grensen for 100-metersbeltet fra sjø.

3.2.5 Gårdsbruk

Kriterium:

Den funksjonelle strandsonen defineres alltid å gå i nedkant av eksisterende gardstun der de ligger i 100-metersbeltet.

Tips:

Strandsonelinja trekkes på nedsiden av det som er rimelig avgrensning av gardstunet. (Vær også oppmerksom på at det kan utformes egne bestemmelser om dette jfr. PBL § 11-11, pkt. 4)



Eksempel på område der funksjonell strandzone (gul linje) er satt i nedkant av gardstun. Rød linje er grensen for 100-metersbeltet fra sjø.

3.2.6 Eksisterende hytte/fritidsbebyggelse

Kriterium:

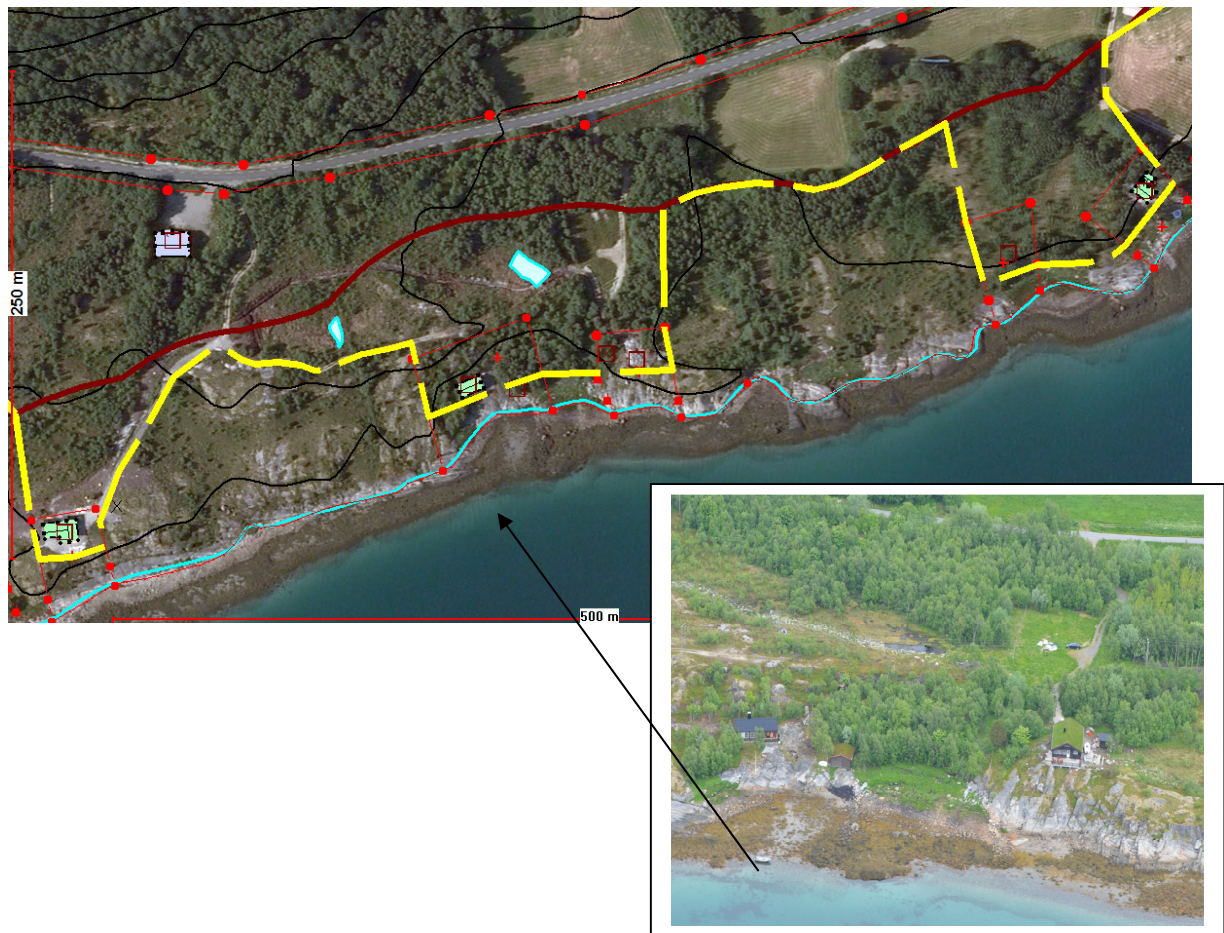
Den funksjonelle strandsonen defineres vanligvis å gå i nedkant av eksisterende fritidsbebyggelse der de ligger i 100-metersbeltet.

Unntak:

Det kan gjøres unntak fra dette hvis det er andre forhold i området som er viktig for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I slike områder kan det være aktuelt å sette strandsonelinja i husveggen på nedsiden av bygningene, eller på oversiden av hytta slik at den som helhet defineres å ligge i strandsonen.

Tips:

Strandsonelinja trekkes mellom bebyggelsen i nedkant av det som er rimelig opparbeidet tomt på nedsiden av hytta, evt. eiendomsgrense ved små tomter.



Eksempel på område der funksjonell strandsoner (gul linje) er satt i nedkant av eksisterende hytter der det er «rimelig opparbeidet tomt», men ikke helt i sjøkanten selv om eiendommene går helt ned til sjøen. Rød linje er grensen for 100-metersbeltet fra sjø. Det legges her til grunn at «strandsoneverdiene» allerede er redusert på grunn av hyttene og at bygging bak eksisterende hytter ikke utgjør noen stor forskjell. Eventuell fortetting mellom hyttene må avklares ved fastsetting av byggegrense og konsekvensutredes deretter. (I dette konkrete eksempelet er det åpnet for en ytterligere fortetting gjennom fastsetting av en egen byggegrense)

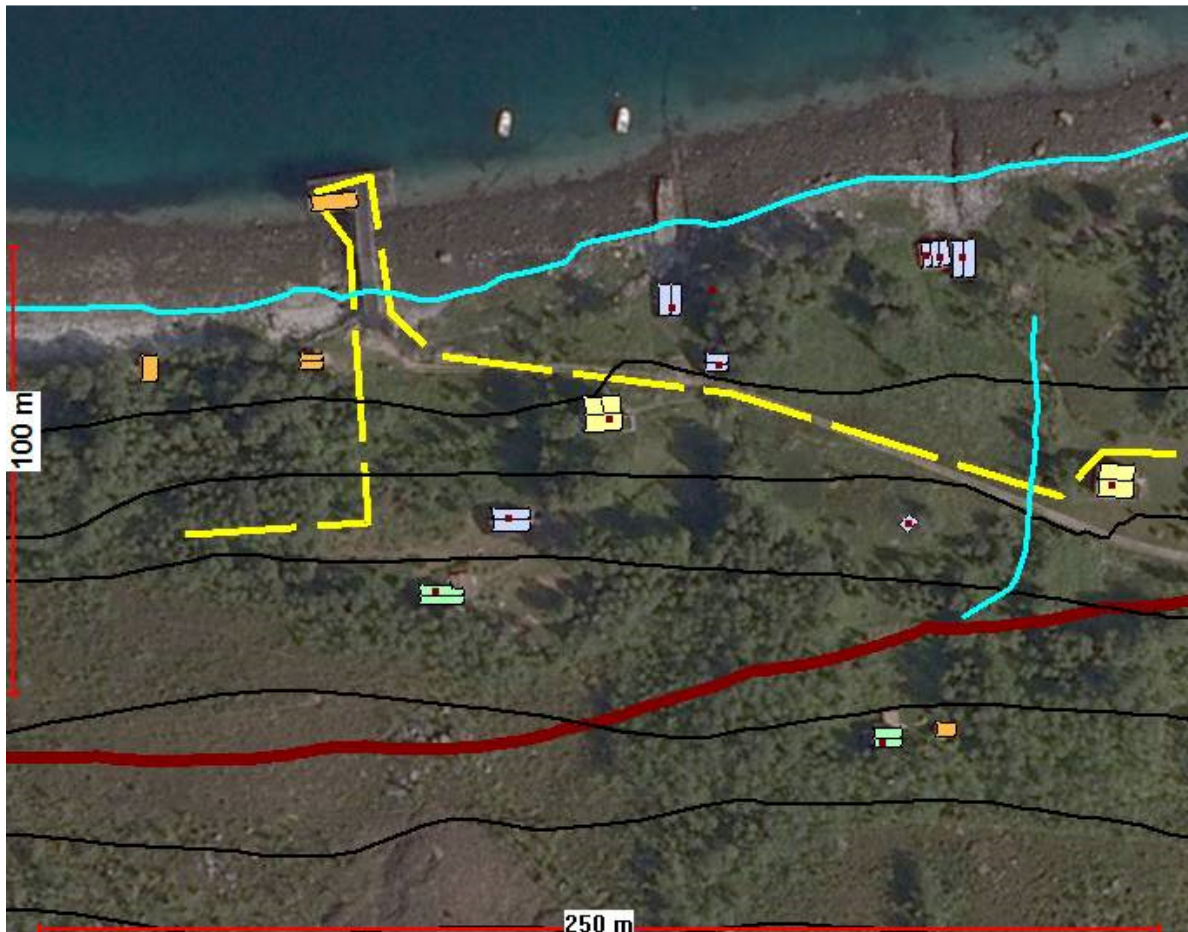
3.2.7 Kaier/Brygger

Kriterium:

Den funksjonelle strandsonelinje defineres vanligvis å gå på nedsiden av større kaier og brygger (selv om det er uklart om disse brukes til næring eller er til allmenn bruk).

Unntak:

Det kan gjøres unntak fra dette hvis det er andre forhold i området som er viktig for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.



Eksempel på område der funksjonell strandsoner (gul linje) er satt på nedsiden av en kai og deretter følger privat vei. Rød linje er grensen for 100-metersbeltet fra sjø.

3.2.8 Høyde over havet (hoh.)

Kriterium:

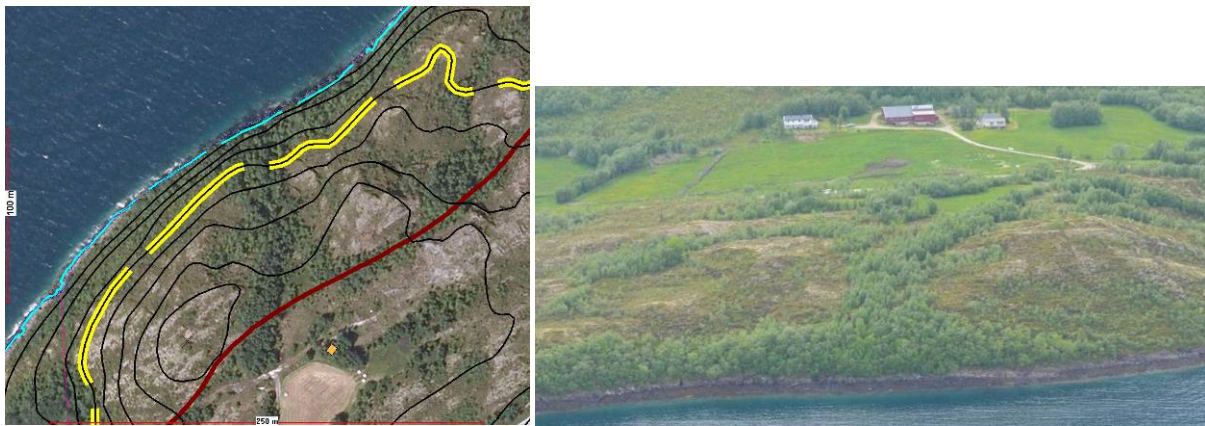
Områder som ligger på platåer høyere enn 20 moh. i 100-metersbeltet kan defineres til ikke å ligge i den funksjonelle strandsonen. En har da kommet så høyt at en ikke lenger kan si at en er i strandsonen.

Unntak:

Frittliggende koller i 100-metersbeltet unntas. Skråninger unntas.

Tips:

Grensen bør ikke settes der den deler et landskapselement. Eventuell silhuettvirkning av nye tiltak/bygg i slike områder vurderes ved fastsetting av byggegrense eller i byggesak.



Eksempel på område der funksjonell strandsoner er satt 20 moh. (gul linje). Rød linje er grensen for 100-metersbeltet fra sjø.

3.2.9 Andre områder – den funksjonelle strandsonen

Kriterium:

Der ingen av kriteriene over får virkning, må det legges en faglig begrunnet grense som definerer den funksjonelle strandsonelinjen. Den kan være identisk med grensen for 100-metersbeltet fra strandlinjen (målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann jfr. bestemmelsene i § 1-8), eller den kan ligge lenger fra strandlinjen enn 100 m.

Tips:

Her snappes det mot 100-metersgrensen mot sjø som bør være generert på forhånd. I tilfelle grensen for funksjonell strandsonen ligger lenger fra strandsonen enn 100 m, må denne retningslinjegrensen genereres særskilt og uavhengig av grensen for 100-metersbeltet.



Eksempel på område der funksjonell strandsonen (gul linje) følger 100-metersgrensen (rød linje) fra sjø. Husk at grensen for funksjonell strandsonen også kan ligge lenger fra strandlinjen enn 100 m.

Andre forhold:

3.2.10 Eksisterende naustbebyggelse

Tradisjonelle naust ligger per definisjon i strandsonen og påvirker ikke fastsettingen av den funksjonelle strandsonen. Bygging av nye naust avklares gjennom bestemmelser om byggegrense for naust. Det samme kan gjelde flytebrygger.

3.2.11 Fradelte tomter

Fradelte, ikke bebygde, tomter påvirker ikke avgrensingen av den funksjonelle strandsonen. Eventuell bygging på disse tomtene avklares gjennom fastsetting av byggegrense, planbestemmelser og planretningslinjer.

3.2.12 Nedre grense, stormflo

Etter noen kriterier over vil grensen for funksjonell strandsonen gå helt i sjøkanten. En tilsvarende byggegrense vil kunne gi problemer med stormflo. Risiko og sårbarhet

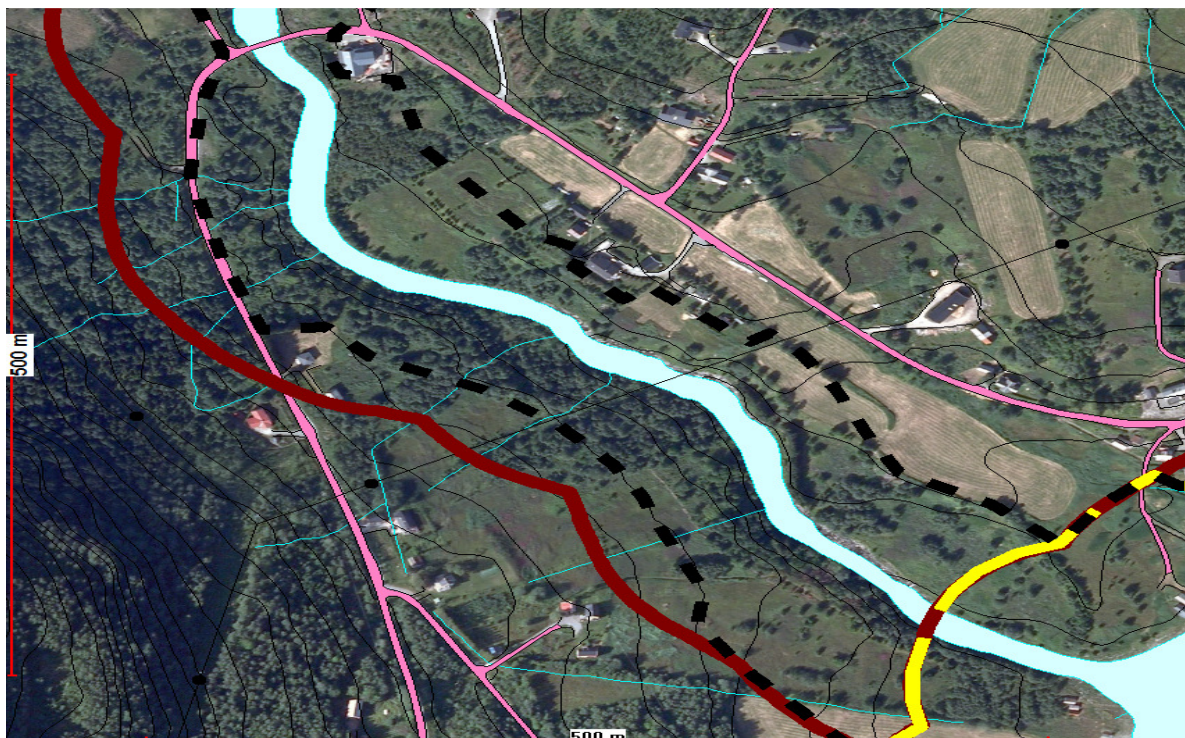
må for alle forhold vurderes i arealplaner ved fastsetting av bestemmelser, arealkategori og byggegrense. En kan allikevel, kanskje særlig i områder åpnet for spredt bygging, vurdere å bruke en nedre grense på kote 5 moh. for den funksjonelle strandsonen for å lette arbeidet med fastsetting av en forsvarlig byggegrense i forhold til stormflo/bølgepåvirkning.

3.3 Strandsone langs vassdrag

I henhold til PBL § 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, skal det også langs vassdrag «tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.» Det skal derfor i områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 fastsettes grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.

De samme kriteriene som er brukt i strandsonen mot sjø kan benyttes, bortsett fra høyde over havet (hoh.) som ikke er relevant. Det må ellers tas særlige hensyn til verna vassdrag, et vegetasjonsbelte langs vassdraget og fare for flom ved fastsetting av byggegrense.

Steigen kommune fastsatte ingen retningslinjegrense for bygging langs vassdrag, men brukte i stor grad de samme prinsippene som for fastsetting av funksjonell strandsoner og byggegrense langs sjø, ved fastsetting av byggegrense langs de viktigste vassdragene. Med viktige vassdrag regnes vassdrag med anadrom laksefisk eller som ellers er definert som viktige friluftsliv- eller naturområder. De fleste viktige vassdrag i Steigen ligger i områder der det ikke er åpnet for bygging.

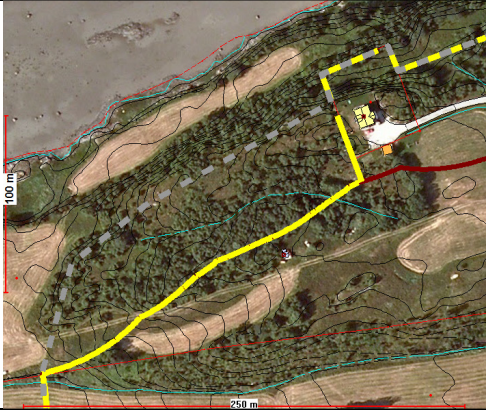

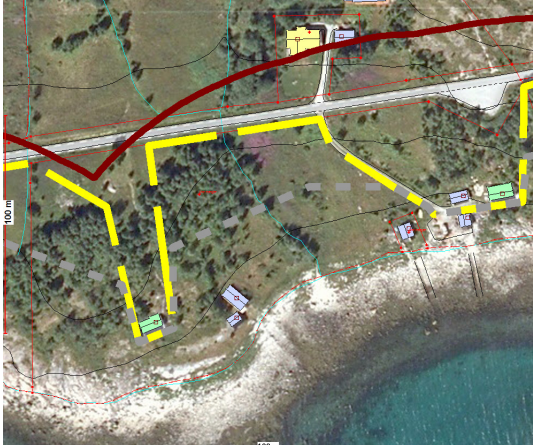


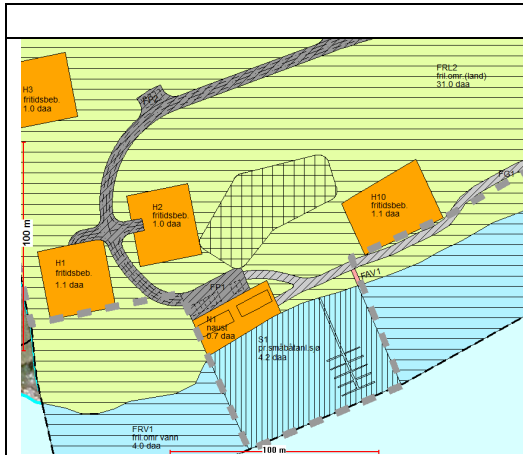
Eksempel på byggegrense (svart stiplet linje) fastsatt mot vassdrag direkte i LNFR-område åpnet for spredt bygging, uten først å fastsette en retningslinjegrense. Rød linje er 100 meter fra elva på vestsiden (Gul linje er funksjonell strandsoner mot sjø).

4 Fra funksjonell strandsonelinje til byggegrense

Den funksjonelle strandsonelinjen, digitalisert etter kriteriene i kapittel 3, bør fastsettes først uten at fravik vurderes. Når denne er laget som en retningslinjegrense kan en begynne på nytt med å fastsette juridisk bindende byggegrense mot sjø. Denne har sosikode: KPJURLINJE 1112 (Forbudsgrense sjøen). Det anbefales å snappe mot retningslinjegrensen funksjonell strandsoner, men med de avvik som besluttes gjennom planarbeidet. Statlige og fylkeskommunale planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen legges til grunn for fastsetting av slik byggegrense.

4.1 Eksempler på byggegrenser

	<p><i>Eksempel på område avsatt til LNFR åpnet for spredt bygging i strandsonen. Funksjonell strandsonelinje (gul linje) går her 100 m fra sjøen, mens byggegrensen (grå linje) er satt slik at området vest for eksisterende bolighus også kan bebygges med boliger. Området må da konsekvensutredes hvis det ikke er i tråd med gjeldende plan.</i></p>
	<p><i>Eksempel på en attraktiv badestrand med en elv der det er viktige verdier for friluftsliv, landskap etc. lenger opp fra sjøen enn 100 m. Her er området vernet mot bygging gjennom arealformål - dvs. LNFR der det ikke er åpnet for spredt bygging - og der områdets verdi også er dokumentert gjennom kartlegging av friluftsområder. Byggegrense er også satt lenger opp fra sjø enn 100 m fra vassdraget.</i></p>
	<p><i>Eksempel på byggeområde der det er åpnet for en fortetting av hytter mellom eksisterende hytter, slik at byggegrense mot sjø (grå) ikke følger den funksjonelle strandsonelinje (gul). 100-metersgrensen er rød.</i></p>



Byggegrense fastsatt i kommuneplanens arealdel (grå stiplet linje) lagt over gammel reguleringsplan uten fastsatt byggegrense i tråd med intensjonen i reguleringsplanen. Det er i kommuneplanens arealdel fastsatt bestemmelse om at denne byggegrensen skal gjelde foran reguleringsplanen.

