

1. Veileder om fastsetting av byggegrenser i 100-metersbeltet

Veileder om fastsetting av byggegrense i 100-metersbeltet i Vestfold

Delrapport til regional plan for kystsonen i Vestfold

[17. sept. 2014](#)



Sammendrag

I ny plan- og bygningslov (2008) og statlige planretningslinjer (SPR) for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011) ble reglene for bygging og tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen klargjort og strammet inn. I § 1-8 første ledd fremgår uttrykkelig at det i 100-metersbeltet skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Byggeforsbudet i 100-metersbeltet gjelder ikke der annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jfr. Pbl §1-8. Dersom det ikke fastsettes byggegrense vil byggeforsbudet gjelde i hele 100-metersbeltet. Det kan også trekkes byggegrense i områder for spredt bebyggelse pkt. b i LNF-områder.

Før regelverket ble strammet inn kunne kommunen selv definere strandsonегrensen, som kunne settes nærmere eller lengre unna sjøen enn 100 meter. *Strandsone* og *åpne områder* er sentrale begrep i tidligere RPR for planlegging i kystområder i Oslofjordregionen. Strandsonen er definert av kommunene selv og nedfelt i kommuneplanens arealdel. Dersom kommunen ønsker å opprettholde restriksjoner slik de var satt etter tidligere strandsonavgrensning, kan arealformål, bestemmelser, retningslinjer og hensynssoner benyttes.

SPR beskriver hvilke allmenne hensyn som skal tillegges vekt når byggegrense skal trekkes nærmere sjø enn 100 meter. Byggegrense nærmere enn 100-meter må ikke gi vesentlig negative konsekvenser for friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk og fiskerinæring.

Prinsipper og kriterier for fastsettelse av byggegrense som er felles for kommunene vil bidra til å sikre likebehandling i fylket. Veilederen foreslår noen hovedprinsipper som kan være til hjelp når grensene skal trekkes i kommuneplanarbeidet.

Hovedbygning på alle tomter gis anledning til en viss utvikling ved at det åpnes for å trekke byggegrense i veggiliv mot sjøen eller inntil 5 meter fra veggiliv mot sjø. Byggegrensen kan imidlertid ikke trekkes nærmere sjøen enn 15 meter og trekkes kun unntaksvis på 100-metersgrensen.

Fastsettelse av byggegrense må imidlertid vurderes opp mot avstand til tettsted, allmenne interesser, bolig eller fritidseiendom mv i hvert enkelt område.

Inne i byer og tettsteder bør det sikres mulighet for framtidig ferdsel langs sjøen. Minste avstand mellom bebyggelse og sjø/bryggekant foreslås f.eks. til 10 meter.

Utviklingsmuligheter for båthavner og felles brygge sikres med byggegrense. Nye anlegg bør så langt mulig forutsette forpliktende sanering av eksisterende enkeltbrygger.

Bruk av arealformål og soner må suppleres med hensiktsmessige utfyllende bestemmelser og retningslinjer.

Innledning

Det er stort press på kystsonen i Vestfold. Om lag 88 % av fylkets befolkning bor i kystbeltet mellom sjøen og E-18. Flere kommuner har en befolkningstetthet på over 300 personer/km². I tillegg kommer om lag 13.300 fritidsboliger og mange campingplasser. Larvik er Norges største campingkommune. Vestfold har også noen av landets fineste rekreasjonsområder, og tett konsentrasjon av verne- og friluftsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen (RPR-O) trådte i kraft allerede i 1993. Hensikten var bl.a. å styrke mulighetene for allment friluftsliv i strandsonen, forbedre tilgjengeligheten til sjøen, bevare områder med høy biologisk produksjon og andre lokaliteter med særlig natur- eller landskapsverdi. RPR-O definerte Vestfoldkysten som et område av nasjonal betydning..

I plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 er bestemmelsen om forbud mot bygging og andre tiltak i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag klargjort og strammet inn. Forbudets hensikt beskrives i lovens forarbeider (Ot.prp. nr 32, 2007-2008). De sjønære strandarealene er av nasjonal interesse og skal i utgangspunktet holdes fri for bebyggelse. Dispensasjoner fra forbudet kan føre til en uheldig utvikling der etablering av blant annet fritidsbebyggelse fører til at arealene bygges ned og privatiseres. I tillegg ser man at eksisterende fritidsboliger utvides og utvikles i form av tilbygg og andre tiltak. I § 1-8 første ledd framgår uttrykkelig at det i 100-metersbeltet skal tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det bør være en svært restriktiv holdning til å gi dispensasjoner, spesielt i områder med stort utbyggingspress.

RPR-O ble utdypet og forsterket gjennom Statlige planretningslinjer (SPR) for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt 25.mars 2011. Nå ligger det både nasjonale og regionale føringer om en mer restriktiv arealpolitikk i 100-metersbeltet. Gjennom muligheten for fastsettelse av byggegrense åpnes det imidlertid for en differensiert forvaltning i 100-metersbeltet.

Kommunene har etablert ulik forvaltningspraksis for kystsonen. Virkemiddelapparatet som gis gjennom lover og retningslinjer er komplekst. Det kan være krevende å forholde seg til regelverket, både for dem som blir berørt og for dem som skal forvalte det. Det er mange og ulike kategorier av tiltak som skal reguleres gjennom regelverket. Samlet kan dette gi situasjoner som preges av både uklarhet og ulikhet.

Fylkestinget i Vestfold har i sak 2/11, 15.3.2011 bedt om en revisjon av retningslinjene i gjeldende kystsonenplan for Vestfold. Denne rapporten inngår i revisjonen. Det tas sikte på å utarbeide eksempler på hvordan de statlige retningslinjene kan innarbeides i kommuneplanene og implementeres på kart og i utfyllende bestemmelser.

Veilederen er utarbeidet av Vestfold fylkeskommune. Prosjektet tilknyttet seg en arbeidsgruppe bestående av representanter for kommunene Larvik, Sandefjord, Nøtterøy og Tjøme, samt Fylkesmannen i Vestfold. Eivind Orre fra rådgivergruppen Civitas har bistått.

Direktoratet for naturforvaltning (DN) har støttet prosjektet, og legger til grunn at resultatet av arbeidet vil ha overføringsverdi til andre av kystkommunene i Oslofjordregionen slik de er avgrenset i SPR.

Oversikt over planformål og retningslinjer for kystsonen

Sone/formål	Hjemmel	Virkeområde	Betydning
100-metersbeltet	Pbl. § 1-8 Innskjerpet i SPR pkt. 5.2	100 meter fra sjø og vassdrag i hele landet. Oppheves der det er satt byggegrense. Gjelder også i byer og tettsteder, men behovet for fortetting og byutvikling skal tillegges vekt.	Forbud mot alle byggetiltak, også terrenginngrep og tiltak på tomt (fasadeendringer kan være tillatt). For evt. ny utbygging og tiltak kreves reguleringsplan. Statlige planretningslinjer presiserer: <ul style="list-style-type: none"> - I Vestfold skal forbudet praktiseres strengt og dispensasjoner skal unngås - ikke tillatt med bygging på arealer som har betydning for angitte allmenne hensyn. Ferdsløse landskap skal prioriteres ved regulering - bygging skal skje i retning bort fra sjøen. Legge vekt på å bedre situasjon for landskap og ferdsel - alltid vurdere alternative plasseringsmuligheter - eldre reguleringsplaner i strid med retningslinjene skal revideres eller oppheves - svært restriktiv holdning, bør innføre bestemmelser for størrelse og standard på eksist. fritidsboliger
Strandsonen	SPR (tidl. RPR) pkt. 5.3	Land- og sjøområder som står i innbyrdes direkte samspill økologisk og/eller bruksmessig. Avgrenset i kommuneplanen. På land omfatter sonen ikke byområder i Larvik, Sandefjord, Tønsberg og Horten.	Prioritet av allment friluftsliv. Forbedre tilgjengelighet til og langs sjø. Verdifulle områder for natur eller kultur kan prioriteres foran friluftshensyn <ul style="list-style-type: none"> - Bygging som er i konflikt med alle disse hensynene bør ikke finne sted - Nye og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger skal som hovedregel ikke tillates - Kollektive anlegg for ferie og fritidsbåter skal vurderes nøye Hensynet til fiskeinnretninger i sjø skal prioriteres foran private faste innretninger.
Virkeområdet for SPR	SPR pkt 2 og 5.1	100-metersbeltet langs sjøen med tillegg av virkeområdet for tidligere RPR-O.	Retningslinjene er ulike innenfor 100-metersbeltet og for virkeområdet som er utenfor dette beltet.
Byggegrense mot sjø og vassdrag	Pbl. § 1-8 SPR pkt. 2	Opphever byggeforbudet i 100-metersbeltet. Gjelder også i byområdene.	Bygging ikke tillatt nærmere sjøen enn byggegrensen tillater. Gjelder tiltak som angitt i pbl. § 1-6
Byggeområde i reguleringsplan	Pbl. § 12-5 nr. 1	Avgrensning og hovedformål vist i kommuneplan	Detaljer vist i reguleringsplan. Stor frihet til å gi bestemmelser på detaljert nivå. Noen gjeldende planer har byggegrense mot sjø.
Hensynssone i reguleringsplan	Pbl. § 12-6	Vises i reguleringsplan	Tilsvarende hensyn som i kommuneplanen. Det kan gis bestemmelser om begrensninger av virksomhet og vilkår for tiltak for å ivareta interessen i sonen.
Byggeområde i kommuneplan	Pbl. § 11-7 nr. 1	Vises i kommuneplan	Stor frihet til å gi bestemmelser , men ofte på overordnet nivå. Kan også gis retningslinjer
LNF-område	Pbl. § 11-7 nr. 5 a)	Vises i kommuneplan	I utgangspunktet forbud mot tiltak som ikke er landbruksrettet, dvs. i prinsippet byggeforbud for boliger og fritidsboliger. Bestemmelser kan tillate bygging i 100-metersbeltet for landbruk, fiske, akvakultur og ferdsel til sjøs, forutsatt at det er angitt byggegrense.
Område for spredt bebyggelse i LNF	Pbl. § 11-7 nr. 5 b)	Innenfor LNF-område i kommuneplanen. Må være geografisk avgrenset	Bestemmelser må angi omfang av bebyggelse. Kan gi bestemmelser om utforming. Kan omfatte boliger eller fritidsbebyggelse.
Bruk og vern av sjø og vassdrag	Pbl. § 11-7 nr 6	Vises i kommuneplan eller i reguleringsplan	Brukes for å angi arealbruk i sjø og vassdrag og den tilhørende strandsonen. Kan brukes for både sjø og de sjønære landarealene.
Hensynssone - særlige hensyn	Pbl. § 11-8 c)	Vises i kommuneplanen	Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø. Det skal angis hvilken interesse det gjelder. Det kan gis retningslinjer om begrensninger av virksomhet og vilkår for tiltak for å ivareta interessen i sonen.

Metode

For å belyse de ulike problemstillingene i prosjektet er det utarbeidet kartskisser som gir en forenklet fremstilling av utvalgte prinsipielle situasjoner kombinert med formål i gjeldende kommuneplan. Det har vært utarbeidet skisser for 3 ulike typesituasjoner:

- utenfor tettsteder
- i tettsteder
- campingområder

Skissene har vært benyttet som hjelpemiddel i diskusjonene om hvordan regelverket kan benyttes for å oppnå prosjektmålene om et forenklet og forståelig system som bidrar til størst mulig grad av likebehandling i kystsonen.

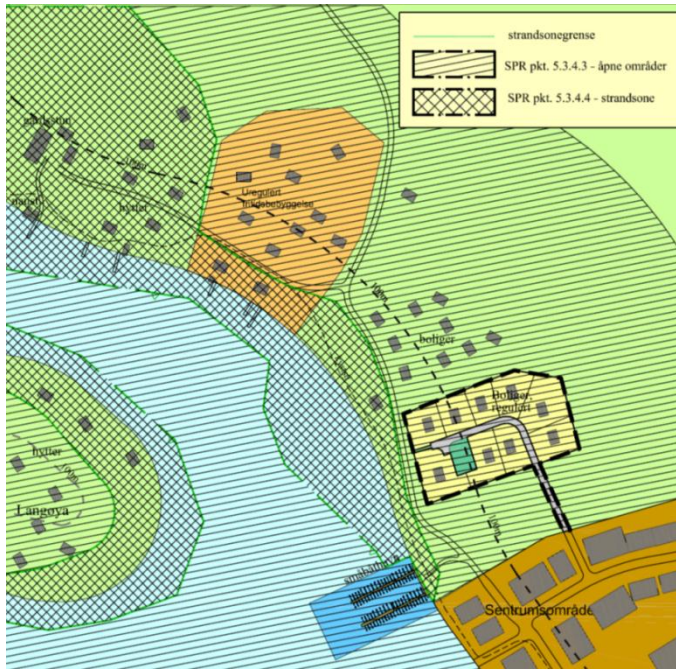
Pbl. § 1-8 3. ledd fastsetter at byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. På bakgrunn av analysen, samt studier av konkrete eksempler, er det utarbeidet eksempler på hvordan kommunene kan innføre byggegrenser i kommuneplanen som svarer til intensjonene i SPR.

FORHOLDET MELLOM STRANDSONE, 100-METERSBELTET OG BYGGEGRENSER

Nedenfor vises en grunnlagsskisse som viser typiske elementer i en plansituasjon utenfor tettsteder. Den omfatter eksisterende bebyggelse både i landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) og byggeområder; regulerte og uregulerte.

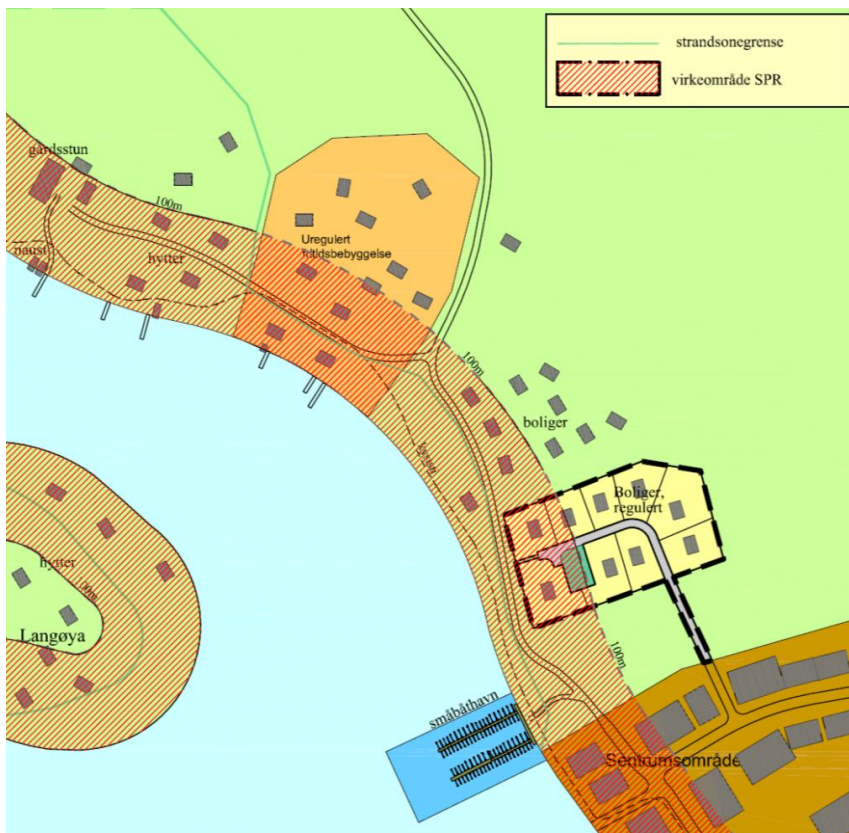
Det er stor variasjon i kommunene med hensyn til hvordan bebyggelse utenfor tettbygde områder er håndtert i kommuneplan. I noen kommuner er slike områder i stor grad del av reguleringsplaner. Noen har vist uregulerte områder som byggeområde i kommuneplanens arealdel, mens andre har latt bebyggelse, både fritidshus og boliger, ligge i LNF-områder.

Strandsone og åpne områder er sentrale begrep i tidligere RPR for planlegging i kystområder i Oslofjordregionen er. Strandsonen er definert av kommunene selv og nedfelt i kommuneplanens arealdel. Soneinndelingen har vært vesentlig for kommunenes strandsoneforvaltning. Sonene er formelt videreført i de nye retningslinjene (SPR pkt. 5.3.4). Prinsippet for sonene er illustrert nedenfor.



Figur 1 Virkeområde for SPR pkt 5.3 (tidligere RPR-O) – strandsone og åpne områder

Virkeområdet for øvrige deler av SPR begrenses seg til 100-metersbeltet. Forholdet mellom prinsippet for strandsonegrense på land og 100-metersbeltet i hht. SPR er vist i figuren nedenfor.



Figur 2 Virkeområde for SPR 100-metersbeltet

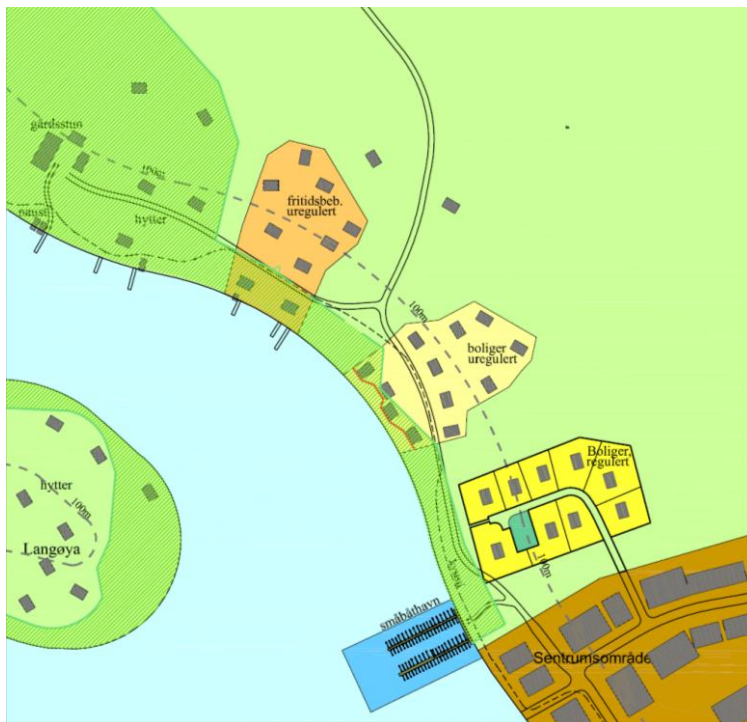
Anbefalt prinsipp

I ny plan- og bygningslov (2008) og statlige planretningslinjer (SPR) for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011) ble reglene for bygging og tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen klargjort og strammet inn. Gjennom pbl § 1-8 er det byggeforbud i 100-metersbeltet så langt ikke annen byggegrense er fastsatt gjennom kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

For å opprettholde restriksjoner etter RPR-O og ivareta allmenne interesser i områder som ligger lenger fra sjøen enn 100 meter, kan kommunen benytte formålet grønnstruktur (§ 11-7 nr. 3) med tilhørende bestemmelser, hensynssone (§ 11-8 c) med retningslinjer eller formålet bruk og vern av sjø og vassdrag (§11-7 nr. 6).

Dette antas å bidra til en enklere forvaltning og bedret forståelse av de statlige planretningslinjenes virkeområde. Prinsippet vil gi færre soner med forskjellige regler. Særlig viktig er det at rettsituasjonen skal oppfattes mest mulig entydig for grunneiere og rettighetshavere.

Byggegrense i 100 metersbeltet kan benyttes for å differensiere forvaltningen og tilpasse til eksisterende forhold. Prinsippet for dette illustreres i kap. 5.



Figur 3 Eksisterende strandsone på land blir trukket på ulikt vis i forskjellige kommuner og gir mange forvaltningssoner etter innføring av SPR



Figur 4 Strandsone identisk med 100 metersbeltet gir lik praksis i kommunene. Strandsone lenger fra sjøen enn 100 m kan gis annet planformål eller omfattes av hensynssone.

Byggegrense og formål i 100-metersbeltet utenfor tettstedene

I henhold til pbl § 1-8 tredje ledd må det være fastsatt byggegrense i kommuneplanens arealdel dersom bygging i 100-metersbeltet skal kunne tillates. Byggegrense kan trekkes i byggeområdene dersom dette ikke er gjort/vist i gjeldende reguleringsplan. Dersom det ikke trekkes byggegrense ved revisjon av kommuneplanens arealdel vil byggeforbudet gjelde for hele 100-metersbeltet.



Figur 4 Eksempel på byggegrenser i kommuneplan

I henhold til SPR skal det være en svært restriktiv holdning til vesentlig utvidelse og nybygging av fritidsboliger i 100-metersbeltet. Det fremkommer tydelig at i by- og tettstedsområder bør bolig-, sentrums, og næringsutvikling prioriteres før fritidsboliger.

I LNF-områdene gjelder som utgangspunkt totalt byggeforbud. For stedbunden næring som er unntatt, gis bestemmelser i kommuneplanen om byggegrenser. Etter særlige vurderinger kan det imidlertid trekkes byggegrense i kartet rundt områder for stedbunden næring der man ønsker å detaljere spesielt hvor det kan bygges.

I områder avgrenset for spredt bebyggelse i LNF innenfor 100-metersbeltet, bør det likevel vurderes å sette byggegrense. Det kan gjøres etter samme prinsipper som for byggeområder.

I regulerte områder er byggegrensene i noen tilfeller avklart. Dersom slike planer vedtas videreført i kommuneplan vil grensen som framgår av planene gjelde. Disse områdene bør da ikke være gjenstand for ny vurdering av byggegrensen, med mindre planene i seg selv har behov for miljørevisjon. Hva med de som er i strid og krav om gjennomgang?

Det er ønskelig at kommunene så langt mulig trekker byggegrenser basert på noen felles prinsipper og kriterier, da dette vil bidra til større grad av likebehandling i fylket, på tvers kommuner. Veilederen foreslår noen hovedprinsipper som kan være til hjelp når grensen skal trekkes i byggeområdene utenfor by- og tettstedsområdene.

Nærmere om prinsipper for trekking av byggegrense

Allmenne verdier og hensyn som skal vektlegges når man trekker byggegrense er angitt i SPR pkt 5.2, andre kulepunkt. Byggetiltak skal ikke ha vesentlig negative konsekvenser for friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk og fiskerinæring. Hensyn til ferdsel og tiltakets landskapsvirkning bør tillegge vekt i vurderingene.

Hjelpemidler for å kartlegge arealstatus og arealverdier finnes i ulike nettbaserte tjenester:

- webkart
- skråfoto
- matrikkelen
- gjeldende reguleringer (digital plandialog)
- temakart

De fleste karttjenester finnes i kommunens egen karttjeneste eller via www.planportalvestfold.no. Dette må likevel suppleres med faglige vurderinger ved befaringer i de aktuelle områdene.

Grenselinjer i planer er juridisk bindende og absolutte. Samtidig er det viktig at grenselinjen ikke får et så detaljert forløp at det kan bære preg av at det har vært drevet enkeltsaksbehandling av enkelteiendommer i kommuneplanarbeidet. Varslingsplikt og høringsprinsipper i kommuneplanarbeidet tillater ikke en slik detaljgrad. Grenselinjene må derfor få et «jevnt» forløp som forholder seg til hovedbebyggelsens vegggliv¹ mot sjøen, evt. i en fast avstand fra veggglivet begrenset til 5 meter (men ikke nærmere sjøen enn 15 meter).

Byggegrensen kan således trekkes maksimalt 5 meter fra vegggliv for bebyggelse som ligger 15 meter fra sjøen eller mer for å unngå dispensasjonsbehandling av mindre tiltak inntil fasaden. Dersom det er klare allmenne hensyn som må ivaretas må byggegrensen trekkes bak bebyggelsen, selv om avstanden til sjøen blir mer enn 15 meter (se retningslinjer i regional plan). Det må videre fastsettes utfyllende bestemmelser som viser hvilke tiltak som kan tillates i denne sonen. Her bør regelverket naturlig være mer begrensende for fritidsboliger enn for boliger.

Hovedprinsipp:

Hovedbygning (bolighus eller fritidshus) på alle tomter gis anledning til en viss utvikling gjennom at det trekkes byggegrense 5 meter fra vegggliv mot sjøen. Byggegrense vil bare unntaksvis trekkes tilbake mot 100-metersgrensen. Det må imidlertid gjøres vurderinger i hvert enkelt område. Nedenstående faktorer kan være retningsgivende:

1. Grad av opparbeiding i 100-metersbeltet: Der arealene mot sjøen allerede er sterkt opparbeidet og det er lite allmenne interesser å ivareta kan man åpne for en mindre restriktiv holdning enn i områder med stort innslag av naturpregete arealer, der det kan ligge til rette for økt almen ferdsel nå eller i fremtiden.
2. Avstand til tettsted: Vil ofte være sammenfallende med pkt 1 ovenfor. De sentrumsnære byggeområdene vil i alminnelighet være tett utnyttet med tomter ned mot sjøen som i hovedsak er opparbeidet. Med økende avstand til tettsted vil

¹ Hovedhus på tomte. Det vil si naust, garasjer, uthus og lignende holdes utenfor.

bebyggelsen vanligvis være mer åpen og elementer av naturpregete arealer vil være mer vanlig forekommende også i byggeområder. Avstand til tettsted må vektlegges i vurderingen.

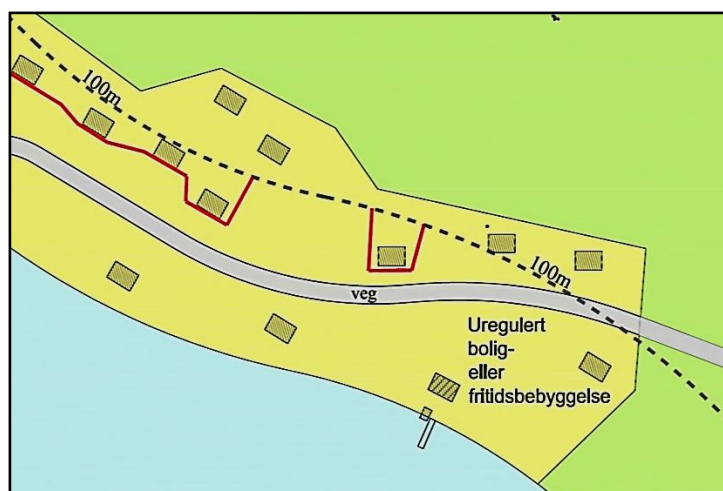
3. Eksisterende formål mot sjø: Der det allerede er regulert LNF-område mellom sjøen og byggeområde i 100-metersbeltet med en bredde som gir reelle ferdselsmuligheter, er allmenhetens interesser med hensyn til ferdsel ivaretatt.
4. Boliger eller fritidshus: Retningslinjene angir en viss prioritet for boliger framfor fritidshus når byggegrense skal trekkes. Terskelen for at det skal trekkes byggegrense nær sjøen bør være lavere for boliger enn for fritidshus.
5. Tettstedsnære grøntareal: I tett utbygde områder nær tettstedene vil grønne lunger ned mot sjøen som er eller kan bli tilgjengelige, være viktige å sikre. Byggegrense kan i noen tilfelle bidra til dette.
6. Kommunale friområder ved sjøen: I slike områder kan det være ønskelig å åpne for byggetiltak som er i almenhetens interesse. Det kan gis generelt unntak fra byggegrense gjennom utfyllende bestemmelse til friområder eller generelle planbestemmelser.

Kommunene må vurdere prinsippene for byggegrenser i 100-metersbeltet i lys av disse punktene. For ytterligere støtte i dette arbeidet er det nedenfor gitt noen eksempler på løsninger i konkrete situasjoner.

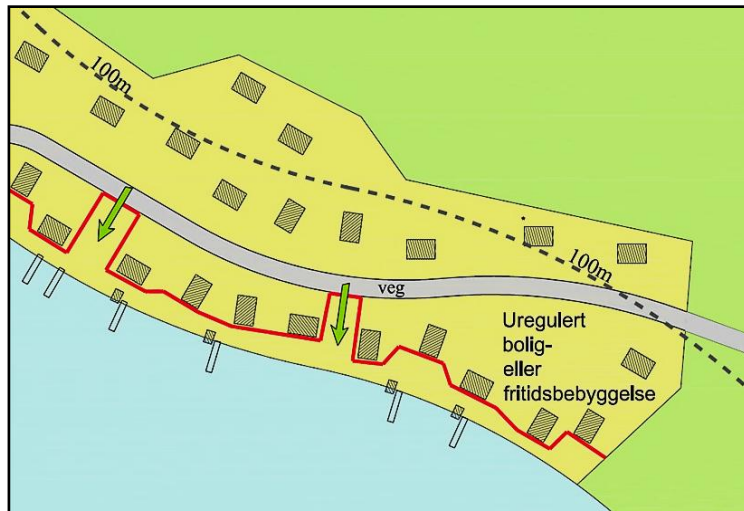
Eksempler

Det må gjøres en konkret vurdering av hvert enkelt område basert på noen prinsipielle kriterier. Nedenfor er det vist noen veiledende eksempler på fastsettelse av byggegrense nærmere sjø enn 100 meter:

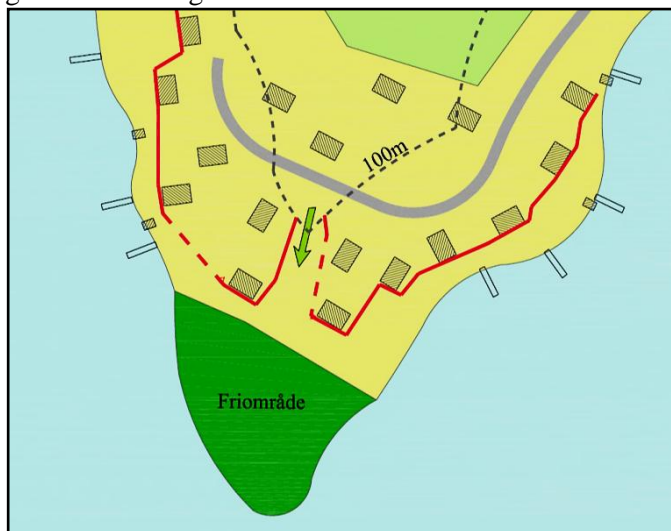
- a) Byggegrense trekkes i veggliv mot sjøen. Eventuell utvidelse må da skje i retning bort fra sjøen.
- b) Veier av større størrelsesorden enn adkomstvei gjennom bebyggelsen.



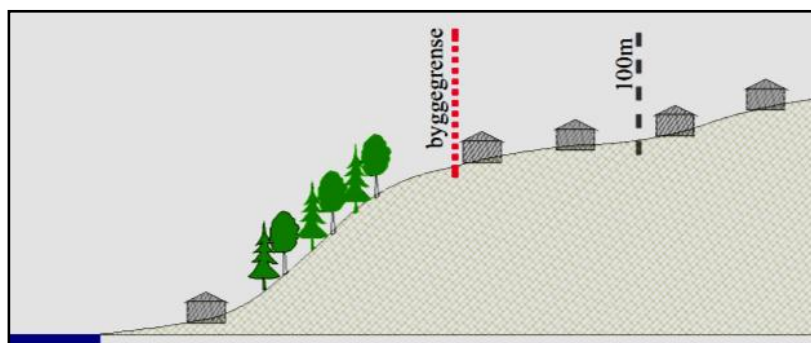
- c) Tett bebyggelse med tydelig opparbeidet preg der videre utvikling vil ha liten konsekvens for natur, landskap eller ferdsel. Her bør vurderes om byggegrensen noen steder skal trekkes opp mot offentlig vei for å gi muligheter for fremtidig adkomst til sjø.

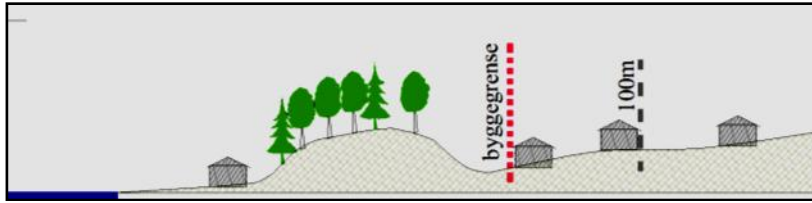


- d) Friområder eller andre arealer med viktig almen interesse. Byggegrense kan brukes for å gi adkomstmulighet.

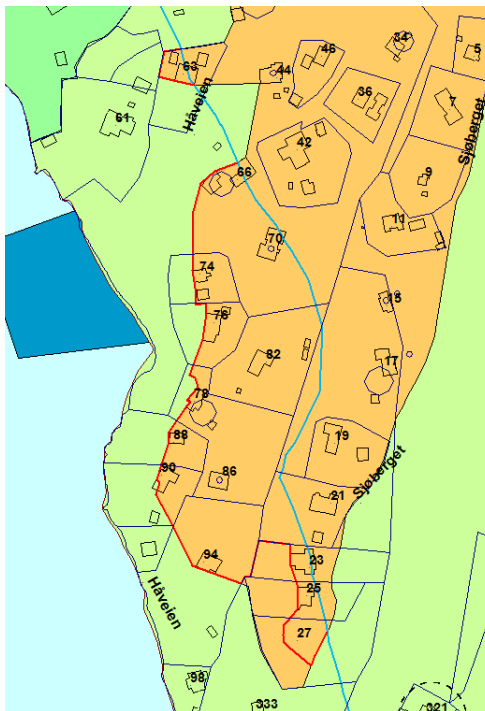


- e) Topografiske forhold der bebyggelse klart ligger med lite eller ingen direkte kontakt med sjøen.





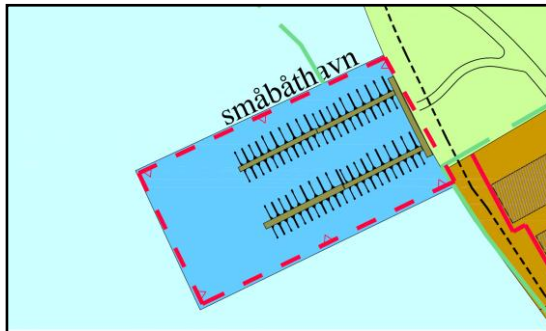
f) Samlet helhetlig bebyggelse f.eks. tette boliggrupper i felles adkomstvei.



Figur 6 Eksempel på byggegrenser (rød strek) og 100-metersgrensen (blå strek) fra høringsutkast til kommuneplanens arealdel for Sandefjord kommune, 2014.

Byggegrense for båthavner/bryggeanlegg

I arealer som i kommuneplanen er satt av til småbåthavner eller bryggeanlegg, må det trekkes en byggegrense dersom det skal være anledning til utvidelser av anlegget innenfor formålsområdet. Byggegrensen kan da legges i formålsgrensen, eller så langt anlegget ønskes utvidet. Byggegrensen bør også trekkes rundt bryggeanlegget mot landsiden, slik at man unngår å oppheve byggeforbudet i 100-metersbeltet.



Figur 5 Eksempel på byggegrense (rød, stiplet linje) for småbåthavn/bryggeanlegg avsatt i kommuneplanen. (Høringskast til kommuneplanens arealdel, Sandefjord kommune 2014).

Det bør gjelde et generelt forbud mot nye enkeltbrygger. Dette kan styres gjennom å trekke byggegrense innenfor kystlinjen. Prosjekter for utvidelse av mindre felles bryggeanlegg kan enten fremmes som dispensasjonssaker eller ved reguleringsplan. Dispensasjon av slike anlegg bør bare gis med vilkår om at tilsvarende antall enkeltbrygger fjernes. Dispensasjon etter pbl § 19-2 forutsetter at fordelene ved tiltaket er større enn ulempene.

Når det åpnes for nye mindre bryggeanlegg som erstatning for eksisterende må det sikres at eksisterende brygger faktisk fjernes, enten gjennom rekkefølgebestemmelser i plan, vilkår for dispensasjon før det gis brukstillatelse eller privatrettslige avtaler. Kommunen kan utarbeide retningslinjer for dispensasjoner der slike forhold nevnes.

Formålsendringer

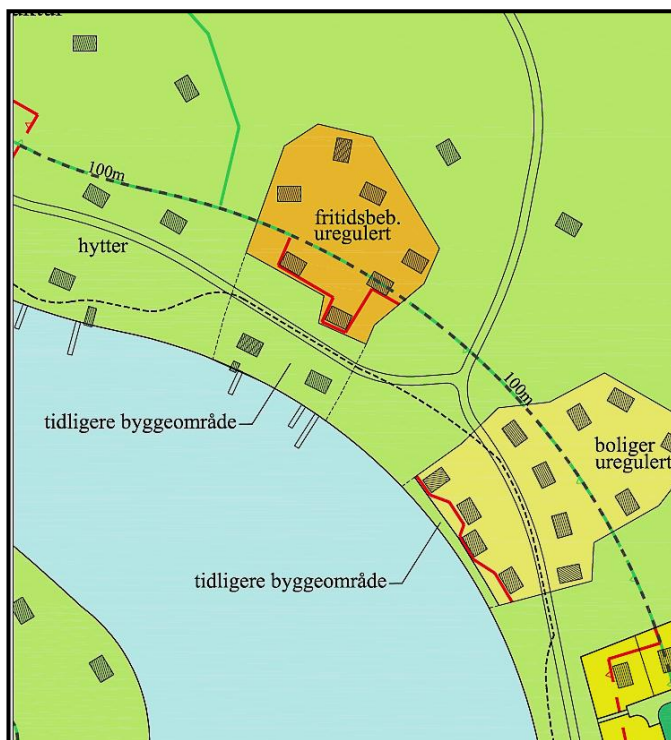
Endring av planstatus kan være aktuelt for eksisterende bebyggelse som ligger med en viss tetthet i LNF-områder. Her har kommunene fulgt ulike prinsipper. I forbindelse med arbeidet med å trekke byggegrenser i 100-metersbeltet kan det være aktuelt med en gjennomgang av forholdet mellom uregulerte byggeområder og LNF-områder i kommuneplanen. Alternativet kan være å endre til områder for bebyggelse og anlegg, eller til spredt bebyggelse i LNF-områder. Innenfor 100-metersbeltet bør kommunene være varsomme med slike endringer.

Endring fra byggeområde til LNF kan være aktuelt der kommunen har trukket byggegrenser i uregulerte byggeområder. Etter at byggegrenser er trukket vil rettsstatus for arealene mellom byggegrensen og sjøen i praksis være den samme som i LNF-områder. Det kan derfor være aktuelt å gjøre om byggeområder (uregulert) til LNF-områder i denne sonen langs sjøen. Dette vil bidra til å tydeliggjøre byggeforbudet.

I byggeområder for boliger i 100-metersbeltet med opparbeidete strandtomter kan det være sterke interesser som ønsker opprettholde byggeformålet, selv om det juridisk sett ikke vil ha stor betydning. I slike tilfeller kan en mulig løsning være å avsette et minimumsbelte langs sjøen på 5-10 meter for å ivareta en framtidig ferdselsmulighet for allmenheten langs sjøen.

Generelt kan det sies at terskelen for å omgjøre arealer i 100-metersbeltet fra byggeområder til LNF bør være lavere jo lenger fra tettstedsområdene man kommer. Det kan også gjøres

noe ulike vurderinger av områder for fritidsboliger og boliger. For områder for fritidsbebyggelse bør man i større grad tilstrebe å innføre LNF-formål, som vist i skissen nedenfor.



Figur 6 Eksempel på omgjøring av uregulerte byggeområder i 100-metersbeltet til LNF-områder

Områder for camping

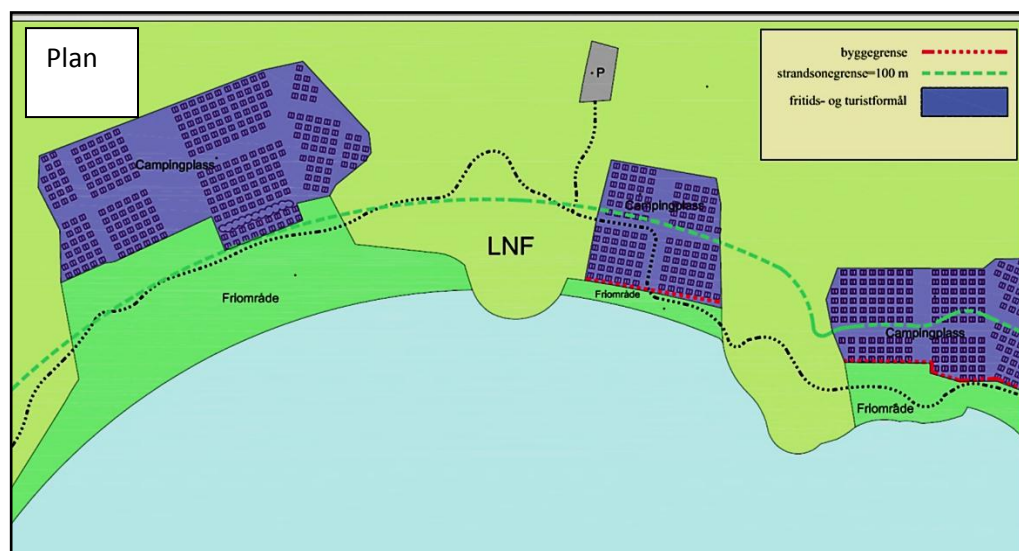
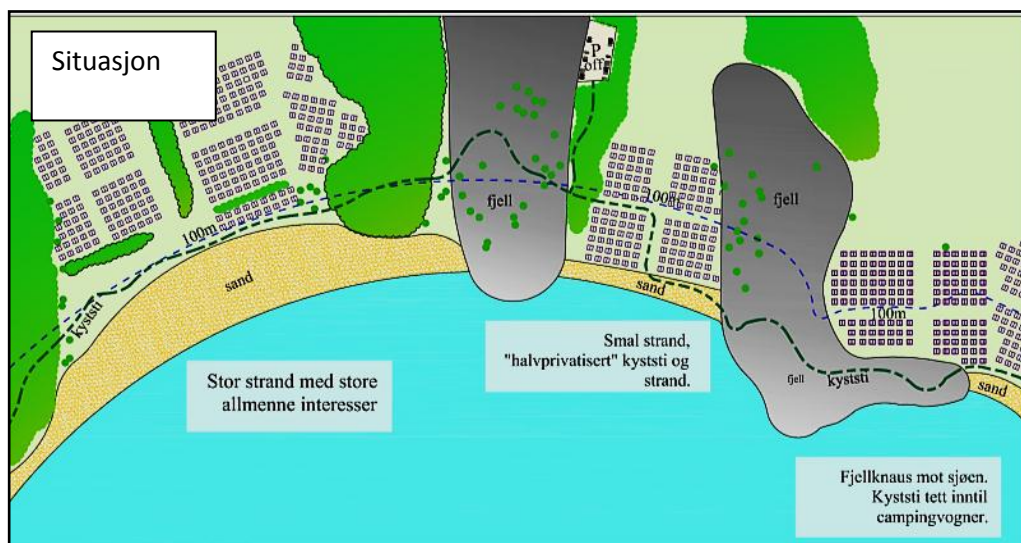
Vestfold har mange campingplasser. Larvik kommune er Norges største campingkommune. Flestparten av campingplassene ligger i 100-metersbeltet og er avsatt som byggeområder.

Veilederen anbefaler at strandområder med vesentlige allmenne interesser avsettes som grøntstruktur-friområde eller friluftsområde i kommuneplanens arealdel. Avgrensningen trekkes normalt i forkant av nederste rad av campingvogner mot strandområdet. For å sikre badestrendene og fri ferdsel i tilknytning til disse anbefales det fastsatt tilstrekkelig buffersone (bakland) mellom campingområdene og strandarealene. Å fastsette byggegrense vil sikre at det kan søkes om enkle byggetiltak, f.eks. vann- og avløpsledninger i området.

Det må gjøres særskilte vurderinger ved fastsetting av byggegrense for hvert enkelt campingområde. Det må foretas en konkret vurdering opp mot hensynene til friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæringen, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning i henhold til SPR.

Det foreslås følgende alternative byggegrenser for campingområder hvor det bør være en buffersone med fjell mellom sandstrand/badestrand og byggegrensen:

1. Legges i formåls grensen
2. Legges bak døgnplassene, dersom disse er plassert nærmest sjøen
3. Legges i naturlig skille mellom strand og campingplassen f. eks. langs en sti



Figur 7 Situasjonsplan og forslag til formål og byggegrenser i kommuneplanen

Byggegrense i byer og tettsteder

De statlige planretningslinjene omfatter også by- og tettstedsområdene. I disse områdene skal hensynet til fortetting og byutvikling tillegges vekt. Her vil forvaltningen av retningslinjene og prinsippene for byggegrenser mot sjø bygge på andre prinsipper enn utenfor tettstedsområdene.

Tettsteds grenser fastsettes årlig av Statistisk Sentralbyrå og kan finnes kartfestet på www.ssb.no. Tettsteds grensen er av ssb definert slik:

En hussamling skal registreres som tettsted dersom det bor minst 200 personer der. Avstanden mellom husene skal normalt ikke overstige 50 meter. Det er tillatt med et skjønsmessig avvik utover 50 meter mellom husene i områder som ikke skal eller kan bebygges. Dette kan f.eks. være parker, idrettsanlegg, industriområder eller naturlige hindringer som elver eller dyrkbare områder. Husklynger som naturlig hører med til tettstedet tas med inntil en avstand på 400 meter fra tettstedskjernen.

Det er utarbeidet en grunnlagsskisse for et tenkt tettstedsområde. Skissen viser problemstillinger og dilemmaer knyttet til flere tema og formål langs sjøen, bl.a. sentrumsformål, kulturmiljøer og boligbebyggelse.

Til hjelp for kommunenes arbeid med å trekke byggegrenser er det utarbeidet følgende prinsippforslag:

1 . REGULERTE OMRÅDER DER DET ER TRUKKET BYGGEGRENSE VURDERES IKKE

Der kommunen uttrykkelig vedtar at tidligere reguleringsplaner skal gjelde vil den grensen som framgår av disse planene gjelde. Disse områdene bør altså ikke være gjenstand for ny vurdering i kommuneplanen med mindre planene i seg selv er i strid med lovverket? har behov for revisjon.

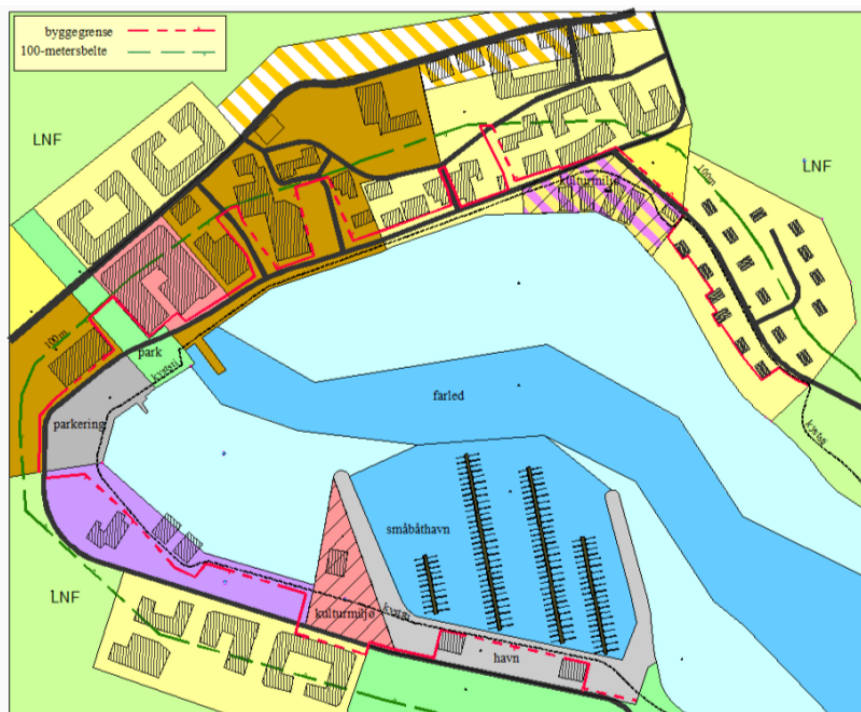
2 . KONKRET VURDERING AV BEBYGGELSESSTRUKTUR

For tettstedsområdene bør det normalt kunne trekkes byggegrense nærmere sjø enn 100 meter, for å unngå at man begrenser potensialet for fortetting og byutvikling.

Byggegrense i byer og tettstedsområder bør trekkes slik at de:

- i størst mulig grad sikrer strandpromenade/kyststi langs sjøen i sentrumsområdet
- sikrer potensial for framtidig ferdsel langs sjøen i bebygde tettstedsområder
- ivaretar viktige siktlinjer
- byrom som skal være åpne mot sjøen bevares fri for bebyggelse

Endelige plassering av siktlinjer og byrom kan være avhengig av mer detaljerte stedsanalyser enn det er rom for i en kommuneplan. Byggegrenser for disse formålene kan derfor suppleres med en bestemmelse om at byggegrenser kan endres gjennom utarbeidelse av områdeplaner.



Figur 8 Eksempel på byggegrense i et tettsted

I de fleste by- og tettstedsområder langs sjøen i Vestfold ligger det et bånd av boligbebyggelse med eiendommer og opparbeidete tomter til dels helt ned til sjøen. Så langt

dette vurderes som del av et sammenhengende tettstedsområde anbefales det at byggegrensen trekkes i bolighusenes vegglinje mot sjø. Det er vesentlig å opprettholde framtidige muligheter for allmen ferdsel. Dette fordrer en streng holdning til byggetiltak også i disse områdene.

For noen områder kan det være aktuelt å trekke byggegrense i en fast avstand (f.eks. 15 meter) fra sjø, uavhengig av eksisterende bebyggelse. Slik kan muligheten for en framtidig bryggepromenade sikres best mulig.

Bruk av retningslinjer og bestemmelser

I tillegg til prinsippene for planformål, hensynssoner og byggegrenser som beskrevet ovenfor, bør det utarbeides bestemmelser og retningslinjer for de ulike områdene. Miljøverndepartementets veileder til kommuneplanens arealdel viser en samlet oversikt over arealformål og hensynssoner med eksempler på typen bestemmelser som kan knyttes til. Denne er gjengitt nedenfor (noen punkter som er lite relevant i strandsonen er utelatt):

Arealformål etter §11-7 (Hovedformålene))	Type generelle bestemmelser etter § 11-9 og bestemmelser etter og 11-11 som kan knyttes til arealformålene §§11-10
<p>1. Bebyggelse og anlegg</p>	<p>Generelle bestemmelser etter § 11-9</p> <p>Nr. 1) Krav om reguleringsplan – område- og/eller detaljregulering. Kan knyttes til alle formål. Innebærer krav om at det skal foreligge reguleringsplan før gjennomføring av nye tiltak. Dersom det foreligger en gjeldende reguleringsplan kommunen forutsetter endret, må enten kommuneplanen vise ny arealbruk for området, eller gjeldende reguleringsplan må bli endret eller opphevet etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 12.</p> <p>Nr. 3) Krav til (eller eventuelt forbud mot) nærmere angitte løsninger for veg, vann, avløp, transport, tekniske krav og eventuell tilrettelegging for vannbåren varme Er mest aktuell for byggeformål, herunder områder for fritidsboliger, også ved spredt utbygging</p> <p>Nr. 5) Byggegrenser, utbyggingsvolum, funksjonskrav, universell utforming, leke- ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser og utnyttning av boligmassen. Kan knyttes til formål og delområder eller generelt til hele kommunens areal. Erstatte også kommunale vedtekter.</p> <p>Nr. 6) Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg. Kan knyttes til formål og delområder eller generelt til hele kommunens areal. Erstatte også kommunale vedtekter.</p> <p>Nr. 8) Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, miljøoppfølging og – overvåkning.</p> <p>Bestemmelser til formålet jf. § 11-10</p> <p>Alle generelle bestemmelser i § 11-9 nr. 1 til 8 kan være aktuelle i tilknytning til arealformålet.</p> <p>Følgende bestemmelser til arealformålet etter § 11-10 er aktuelle:</p> <p>Nr. 1) At mindre tiltak som det er stilt reguleringsplankrav for likevel ikke trenger slik plan når det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal og forholdet til transport og annet lovverk er avklart/ivarettatt. Er aktuelt ved mindre utbygging i eksisterende utbygde områder der det er stilt generelt krav om ny reguleringsplan.</p>
<p>3. Grønnstruktur</p>	<p>Generelle bestemmelser etter § 11-9 som kan være aktuelle i tilknytning til grønnstruktur er nr. 1, 2, 3, 4, 6, 7 og 8.</p> <p>Følgende bestemmelser til arealformålet § 11-10 er aktuelle:</p> <p>Nr. 3) Hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal</p> <p>Er aktuell for å fastsette hvilke deler av grønnstrukturen som skal være offentlig, eller eventuelt fellesareal.</p>
<p>5. Landbruks-, natur og friluftformål og spredt utbygging til bolig, fritid eller næring</p>	<p>Alle generelle bestemmelser i § 11-9 nr. 1 til 8 kan være aktuelle i tilknytning til arealformålet.</p> <p>Følgende bestemmelser til arealformålet etter § 11-11 er aktuelle:</p> <p>Nr. 1) Omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg til landbruk (kan gis til LNF) a) og b).</p> <p>Nr. 2) At spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom enkeltsøknad eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i planen (kan gis til LNF bokstav b).</p> <p>Nr. 3), 4), 5) og 6) så langt de passer i LNF-områder – særlig nr. 5.</p>
<p>6) Bruk og vern</p>	<p>Alle generelle bestemmelser i § 11-9 nr. 1 til 8 kan være aktuelle i tilknytning til</p>

<p>av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner</p>	<p>arealformålet når strandsonen inkluderes, men nr. 1, deler av 5, 6, 7 og 8 framstår som mest aktuelle.</p> <p>Følgende bestemmelser til arealformålet etter § 11-11 er aktuelle:</p> <p>Nr. 3) Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn. Kan brukes for å spesifisere arealbruken og krav til arealbruk og tiltak i sjø og vassdrag både på overflaten, i vannsøylen og på bunnen, jf. også nr. 7 nedenfor.</p> <p>Nr. 4) Å tillate nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs</p> <p>Nr. 5) At det for områder inntil 100 meter langs vassdrag skal være forbudt å sette i verk bestemt angitte bygge- og anleggstiltak. Bestemmelser om sikring av kantvegetasjon og allmennhetens tilgang til strandsonen. I byggeområder kan tilsvarende fastsettes gjennom bruk av byggegrense eller ved arealformål.</p> <p>Nr. 6) Ferdsel i områder med spesielle vernehensyn og på sjøen</p> <p>Nr. 7) Hvilke artsgrupper eller arter av akvakultur som enkeltvis eller i kombinasjon kan etableres Fastsetting av tillatt art angir også typen anlegg, jf. også nr. 3 ovenfor.</p>

Dersom det fastsettes hensynssone bør det utarbeides retningslinjer som blant annet kan inneholde føringer og vilkår for tiltak i sonen. Retningslinjene kan beskrive:

1. Bevaring av eksisterende naturmiljø og kystkultur
2. Landskapsbevaring og tilbakeføring av landskap/avbøtende tiltak
3. Sikring av allmennhetens ferdsel og opphold langs stranda eller i umiddelbar nærhet.
4. Andre vilkår som skal settes ved bruk av områdene og/eller ved tiltak.

Retningslinjene bør utformes slik at de gir veiledning for dispensasjonsbehandlingen.

Dersom det er aktuelt å gi dispensasjoner i 100-metersbeltet skal det settes vilkår om plassering og andre avbøtende tiltak, herunder fjerning av innretninger som er skjemmende for landskapet eller til hinder for allmenn ferdsel. Muligheter for å redusere antall bygningenheter pr eiendom kan tillegges vekt ved vurderingen. Generell tilbakeføring av landskap herunder beplantning for å dempe innsyn samt farge på bygninger, skal også vurderes som vilkår ved dispensasjonsbehandling. Det vises til fylkesmannens veiledningshefte om dispensasjoner.

