



Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Oslo

Høring - forslag til reviderte statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Huseierne takker for anledningen til å uttale oss om forslag til reviderte statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

1. Innledning

Det gjelder et alminnelig byggeforbud jf. pbl. § 1-8 i 100-metersbeltet langs sjøen. Byggegrensen gjelder til annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, og for å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i denne sonen er det gitt statlige planretningslinjer som skal bidra til å ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Formålet er å unngå uheldig bygging langs sjøen

Eksisterende statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen ble fastsatt ved kongelig resolusjon 25. mars 2011. Retningslinjene utdyper plan- og bygningsloven (pbl.) samt gir statlige føringer for kommunenes og fylkeskommunenes planlegging og saksbehandling.

I retningslinjene er kysten inndelt i tre soner med ulike føringer tilpasset utbyggingspress og behovet for vern av de hensyn som skal ivaretas i strandsonen.

- Kystkommunene i Oslofjordregionen (sone 1)
- Andre områder der presset på arealene er stort (sone 2)
- Områder med mindre press på arealene (sone 3)

Retningslinjene tar ikke fullt ut hensyn til lokale forskjeller innad i den enkelte kommune. Det er derfor lagt opp til at ytterligere differensiering kan gjøres i kommuneplanens arealdel. Praktiseringen av retningslinjene skal være strengest der utbyggingspresset er stort og verneverdiene er høyest. Kommunene skal balansere interessene i planleggingen.

De foreslåtte endringene er ment å følge opp Granavolden-plattformens punkt om å revidere statlige planretningslinjer for strandsonen med sikte på mer differensiert forvaltning i spredt bebygde strøk, slik at det blir større lokal handlefrihet samtidig som man ivaretar rekreasjonsmuligheter og vern av kulturlandskap.

Departementet ber høringsinstansene vurdere om endringene i reviderte statlige planretningslinjer for strandsonen er klargjørende og vil øke forståelsen av differensieringen i retningslinjene mellom pressområder og spredt bebygde strøk.

Departementet ber også høringsinstansene vurdere om endringene øker lokal handlefrihet samtidig som man ivaretar natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

2. Oppsummering av endringsforslagene:

- Forslaget er forkortet og forenklet i forhold til gjeldende retningslinjer. Departementet har det ikke funnet faglig grunnlag for å endre på ordningen med inndeling i tre soner. Sammenslåtte kommuner kan dermed måtte forholde seg til ulik soneinndeling internt i kommunen.
- Uavhengig av kommunesammenslåing, kan det for mange kommuner være store ulikheter i strandsonen innenfor kommunens grenser. De reviderte retningslinjene vektlegger derfor enda sterkere at den viktigste differensieringen skjer gjennom det handlingsrommet som ligger i kommunal planlegging. Differensieringen i kommunale planer vil være mer konkret og lokalt tilpasset enn den kommunevise soneinndelingen i retningslinjene.
- Distriktsprofilen er styrket i de reviderte retningslinjene. Distriktskommunene gis store muligheter til å legge til rette for næringsutvikling og bosetting langs kysten. Det er tydeliggjort at behovet for arbeidsplasser, f.eks. satsing på reiseliv og turisme, skal tillegges vekt ved vurderingen av planer. Innenfor distriktskommunene er det også flere byer og tettsteder der det er viktig å bevare strandsonen til rekreasjon, samtidig som behovet for fortetting og byutvikling tillegges vekt. Hensikten med endringene skal i sum være å gi noe mer frihet i sone 3 og utkantområder i sone 2, mens de ikke skal medføre endringer i praksis i sone 1 eller pressområder i sone 2.
- Også i kommuner med noe større utbyggingspress, i hovedsak byområder med omland, vil utbyggingspresset og tilgangen til strandsonen variere innenfor kommunen. Utbyggingspresset kan være i form av byutvikling, bolig- og næringsutbygging eller fritidsbebyggelse. Det siste kan gjelde kommuner som ligger lenger fra byområdene, men som er attraktive fritidshusområder. Flere av disse områdene er også attraktive rekreasjonsområder for allmennheten. Retningslinjene beskriver hvordan kommunene kan differensiere sine planer for strandsonen i disse områdene.
- Departementet ber kommunene om å vurdere sin egen soneplassering i denne høringen, og eventuelt argumentere for hvorfor kommunen bør tilhøre en annen sone enn i dag.
- Kommunene i Oslofjordregionen har over lengre tid hatt et stort utbyggingspress, og de fleste kommunene har en god planavklaring gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Også her vil det være enkelte forskjeller mellom kommunene, og ny utbygging skal i hovedsak være avklart i kommuneplan og reguleringsplan. Retningslinjene er forenklet ved at Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen er fjernet som eget punkt. Disse erstattes av retningslinjer til sone 1 i forslaget.

3. Huseierne mener

3.1

Innledningsvis bemerker Huseierne at inndelingen av Norges kyst i tre soner medfører at retningslinjene blir svært grovmasket, og forskjeller i bosettingsmønster, grad av nedbygging

av strandsonen, næringsveier og geografiske forskjeller medfører et reelt behov for at disse forskjellene kan hensyntas lokalt – også innenfor den enkelte kommune.

Også dagens retningslinjer legger opp til at praktiseringen skal differensieres lokalt gjennom kommuneplan (og eventuelt regional plan), men både NIBRs rapport «Evaluering av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» (Samarbeidsrapport NIBR/NMBU 2015), og de tilbakemeldinger Huseierne har mottatt, viser at det er utfordringer både rundt kommunenes plassering i sonene, og ved innhold/praktisering av retningslinjene som følge av uklarheter.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet foreslår endringer som skal gi noe større handlingsrom for kommunene i sone 3 og utkantområder i sone 2, og ønsker tilbakemelding på om endringene i reviderte statlige planretningslinjer for strandsonen er klargjørende og vil øke forståelsen av differensieringen i retningslinjene mellom pressområder og spredt bebygde strøk.

3.2 Innplassering av kommunene i sone 1-3

Når det gjelder innplassering av kommunene i sonene, viser Huseierne til at departementet ber kommunene om å vurdere sine soneinndelinger, og eventuelt argumentere for hvorfor kommunen bør tilhøre en annen sone enn i dag.

Huseierne har ingen merknader.

3.3 Materielle endringer sone 1

Retningslinjene er forenklet ved at Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen er fjernet som eget punkt. Disse erstattes av retningslinjer til sone 1 i forslaget. Endringene er imidlertid ikke ment å medføre endringer i praksis i sone 1 eller pressområder i sone 2. Det betyr at byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen skal praktiseres strengt/svært strengt, og dispensasjoner skal unngås.

3.4 Materielle endringer sone 2

I høringsbrevet fremheves det at forslaget gir distriktskommune større mulighet til å legge til rette for næringsutvikling og bosetting langs kysten, og at det er tydeliggjort at behovet for arbeidsplasser, f.eks. satsing på reiseliv og turisme skal tillegges vekt ved vurderingen av planer.

Det er ikke i høringsbrevet, eller i høringsnotatet gitt noen konkret anvisning om hvilke endringer som er gjort, eller gitt noen nærmere forklaringer på ordlyden som er valgt. Sammenholdt med de redaksjonelle endringene har dette medført at det er vanskelig å identifisere og vurdere de materielle endringene som er gjort. Vi antar imidlertid at departementet viser til følgende avsnitt i sone 2, under pkt. 9.2:

«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 reiselivsplaner.»

Huseierne oppfatter at endringen åpner for at kommunene i noe større grad enn i dag kan tillate «visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsplaner». Vi oppfatter imidlertid ikke at endringen i særlig grad tydeliggjør når det kan være grunnlag for å tillate de nevnte tiltakene, og vi har problemer med å identifisere hvordan forslaget knytter endringene til utkantområder i sone 2.

3.5 Materielle endringer sone 3

Den største materielle forskjellen mellom dagens retningslinjer og forslaget, er etter det vi forstår endringene i hvilke vekt behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser skal tillegges i kommunens planarbeid.

Gjeldende tekst lyder:

«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.»

I forslaget under 10.2 fjerde og femte avsnitt, foreslås følgende regulering:

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

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

Huseierne mener forslaget tydeliggjør at behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser skal tillegges større vekt i kommunenes planarbeid.

3.6 Redaksjonelle endringer

Etter en gjennomgang av retningslinjene fra 2011 og høringsforslaget, er det først og fremst fjerning og oppstramming av tekst man legger merke til. Retningslinjene blir mer oversiktlige, men samtidig er mye forklarende tekst er tatt ut.

Retningslinjene bygger i stor grad på begreper som ikke har et presist innhold, og ved å fjerne utdypende tekst risikerer man at begrepene i enda større grad blir uklare, og at forståelsen blir vanskeligjort.

Huseierne mener imidlertid at redigeringen av teksten for sone 1 gjør bestemmelsene mer presise og oversiktlige.

Når det gjelder endringene for sone 2 og sone 3, mener Huseierne mener at de innholdsmessige endringene kunne kommet tydeligere til uttrykk, og da særlig endringene i sone 2.

Oslo, 28. september 2020

Vennlig hilsen

Morten Andreas Meyer
Generalsekretær

Per Christian Nordal
Advokat