



Grimstad



Differensiert byggegrense mot sjø

Metodikk, vurderingskriterier og utvelgelse av aktuelle områder

Differensiert byggegrense mot sjø – Grimstad kommune

Innhold

Innledning.....	3
Formål.....	3
Utvalgte områder for utredning	3
Overordnede føringer av differensiert byggegrense.....	4
Plan- og bygningsloven	4
Statlige planretningslinjer for strandsonen	5
Metode for fastsetting av differensiert byggegrense	6
Kriterier for hvilke områder som skal vurderes	6
Vurderingskriterier	8
Kartlegging.....	8
Metodikk	9
Byggegrense langs vei	10
Byggegrense i sjøkant	11
Byggegrense i veggliv/fasadeliv.....	12
Omsluttende byggegrense	13
Kunnskapsgrunnlag og konsekvensutredninger.....	13

Innledning

Plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8 fastsetter forbud mot tiltak, foruten fasadeendringer, i et belte langs sjø på 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Byggeforbudet har til hensikt å ivareta strandverninteresser, herunder hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Kommunen er gitt anledning til å differensiere byggegrensen gjennom enten kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. I dette arbeidet skal statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR) av 28.05.2021 legges til grunn. Planretningslinjene tydeliggjør nasjonal arealpolitikk i strandsonen og skal følges ved fastsettelse av differensiert byggegrense. Følges disse, vil kommunen kunne fastsette en alternativ byggegrense ut ifra lokale interesser i 100-metersbeltet langs sjø.

Kommunestyre har gjennom sine tidligere vedtak i sak [KS-24/160](#) og [KS-25/161](#) besluttet i prioritere arbeidet med å vurdere en alternativ byggegrense i strandsonen for deler av kommunen i dette revisjonsarbeidet med kommuneplanens arealdel. Dette notat redegjør for metodikk, vurderingskriterier og utvelgelse av aktuelle områder for arbeidet.

Formål

Formålet med en alternativ byggegrense langs sjø er å sikre verdifulle arealer langs sjøen, samtidig som det legges til rette for utvikling i de områdene hvor strandsonerinteressene er tilsidesatt som følge av eksisterende bebyggelse. Videre er formålet å forenkle byggesaksbehandlingen og redusere antall dispensasjoner i de områdene hvor alternativ byggegrense langs sjø blir fastsatt i kommuneplanen. I første omgang vurderes kun enkelte utvalgte områder for å utprøve og høste erfaringer. Men på sikt vil tilsvarende arbeid gjøres i alle aktuelle regulerte områder i hele kommunen.

Utvalgte områder for utredning

For å begrense arbeidet med alternativ byggegrense til sjø til en håndterbar mengde i forhold til tilgjengelig ressurser, så avgrenses områdene hvor det vurderes å innføre alternativ byggegrense mot sjø. I denne omgang velges det ut områder som er regulert til bolig/kombinerte formål med bolig i sentrumsnære områder rundt Grimstad sentrum (fra Hasseldalen i nord til Grømbukta i sør). I dette området er det etter en foreløpig gjennomgang 5 reguleringsplaner som hjemler boligbebyggelse/kombinert formål med bolig og som mangler byggegrense mot sjø:

- [Reguleringsplan for Hasseldalen](#)

- [Reguleringsplan for Grimstad sentrum](#) (kun for boligområdet på Boddan)
- [Reguleringsplan for Oddenområde](#) (Guldmand brygge)
- [Reguleringsplan for Vesøya](#)
- [Reguleringsplan for Sonåsen](#)

Alle øvrige i strandsonen foreslås i denne omgang ikke sett på av ressursmessig hensyn. De aktuelle områdene omfattes av pr dags dato av 26 reguleringsplaner og omhandler i all hovedsak fritidsbebyggelse og bolig, samt noe næring og kombinert bebyggelse. Se vedlegg for oversikt

Overordnede føringer av differensiert byggegrense

Plan- og bygningsloven

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

I plan- og bygningsloven [§ 1-8](#) er det et generelt forbud mot tiltak i 100-metersbeltet:

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.

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. Det følger nå av plan- og bygningsloven § 1-8 et generelt

byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø «så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan».

Loven gir kommunen adgang til å differensiere byggegrensen langs sjø. Altså kan byggeforbudssonen innskrenkes, utvides og i visse tilfeller frafalles, gjennom planlegging etter plandelen av loven.

Statlige planretningslinjer for strandsonen

[Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#) ble vedtatt 28.05.2021. Planretningslinjene tydeliggjør nasjonal arealpolitikk langs sjø og har til hensikt å sikre nasjonale- og regionale interesser. Retningslinjene gir statlige føringer for kommunenes og fylkeskommunenes planlegging og saksbehandling i 100-metersbeltet langs sjø.

Retningslinjene skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen og at unødvendig bygging langs sjøen unngås, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Retningslinjene deler landet inn i sonene 1 til 3 basert på utbyggingspress og behovet for vern av de interessene som skal ivaretas i strandsonen jf. plan- og bygningslovens § 1-8 første ledd (sone 1 er sentrale områder der presset på arealene er stort).

Grimstad kommune inngår i sone 2, andre områder der presset på arealene er stort, og det følger av retningslinjene at byggeforbudet som hovedregel skal praktiseres strengt i planleggingen og at dispensasjoner skal unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort.

I forbindelse med fastsetting av byggegrense langs sjø er følgende relevant fra planretningslinjene:

- Ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
- Det bør være en restriktiv holdning til vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger i områder av kommunen med press.
- Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør 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. Det kan også være grunnlag for å tillate bruksendring av verneverdige naust og sjøboder til næringsformål og allmennyttige formål.
- Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet.

- Det bør vektlegges om hensynet til tilgjengelighet til strandsonen for allmennheten kan ivaretas ved at det avsettes areal til kyststi, friluftsområde, badeplasser eller lignende.
- Ny bebyggelse bør trekkes så langt unna sjøen som mulig.
- Eventuell fortetting i eksisterende områder skal være godkjent i oppdatert kommuneplan og reguleringsplan, og skal ikke være i strid med disse retningslinjene.
- Alternative plasseringsmuligheter skal vurderes før bygging tillates. Byggets funksjon vil ha betydning for plasseringen.
- Utvidelse av eksisterende bygninger bør, dersom dette er mulig, skje i retning bort fra sjøen.
- Terrenginngrep skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det skal legges vekt på å oppnå god tilgjengelighet til strandsonen.
- Tomteopparbeiding, etablering av veier og annen infrastruktur bør skje slik at terrenginngrep og ulemper blir minst mulig.
- Det bør legges vekt på løsninger som gir allmennheten bedre tilgang til sjøen og en forbedret landskapssituasjon gjennom terrengbehandling, planting av vegetasjon og lignende.

Metode for fastsetting av differensiert byggegrense

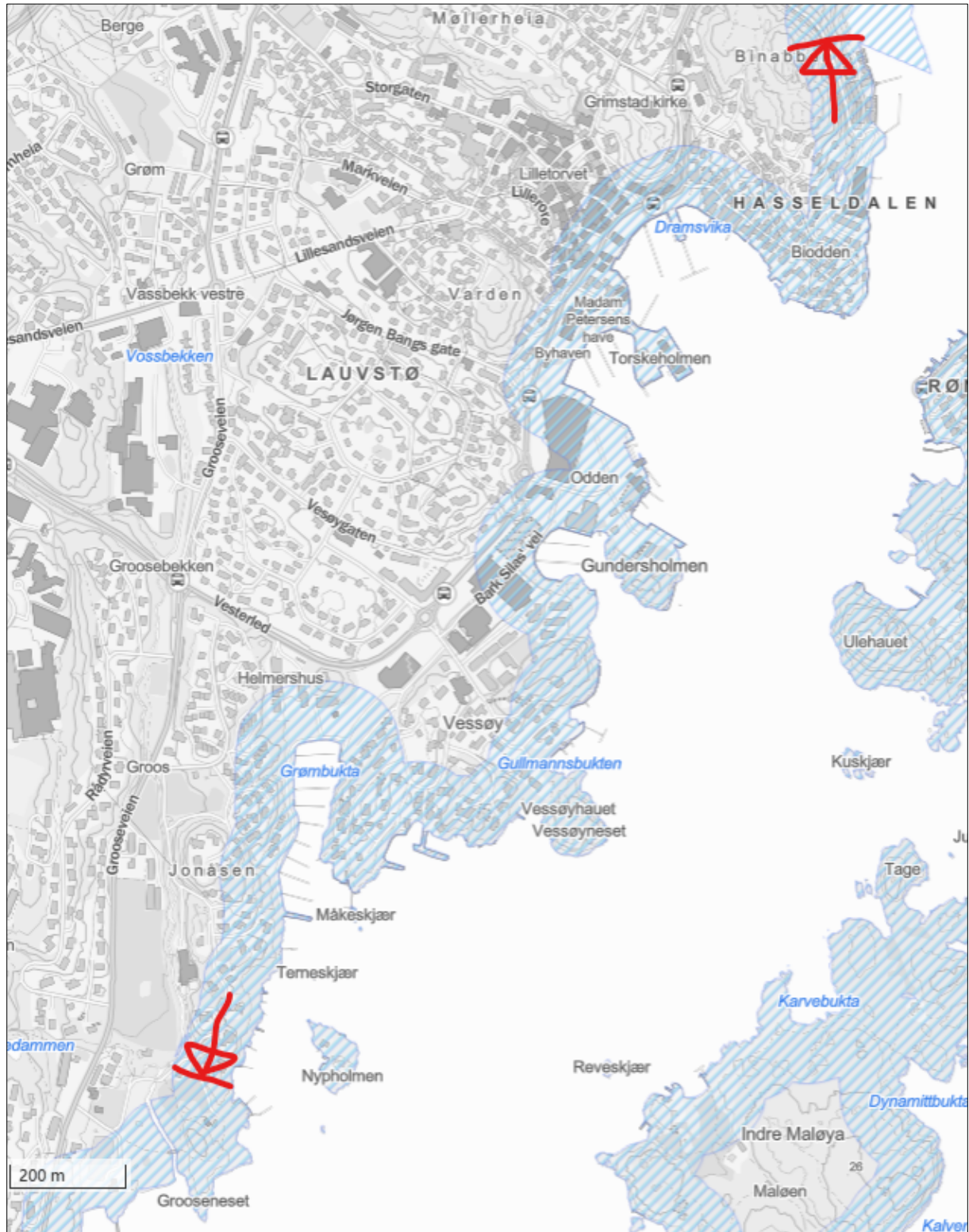
Kriterier for hvilke områder som skal vurderes

Kommunen har i dag 59 reguleringsplaner med utbyggingsformål som ligger innenfor 100-metersbeltet. 28 av disse har fastsatt byggegrense en differensiert byggegrense mot sjø. Altså en annen byggegrense enn hva den generelle 100-metersgrensen fra plan- og bygningslovens § 1-8. Det legges her til grunn at det er gjort vurderinger i reguleringsprosessene når disse har blitt vedtatt.

Videre har kommunen 31 gjeldende reguleringsplaner med utbyggingsområder i 100-metersbeltet som enten helt eller delvis ikke har fastsatt byggegrense mot sjø. Dette er ofte eldre reguleringsplanen. Disse reguleringsplanene hjemler ofte eksisterende bebyggelse (ved reguleringstidspunktet) eller har blitt bygd ut. Med dagens lovverk og føringer, vil det alltid utløse krav om dispensasjon selv for mindre tiltak i 100-metersbeltet når alternativ byggegrense mot sjø ikke er fastsatt i kommuneplan eller reguleringsplan.

Videre ønskes det i denne runden å avgrense vurderingsarbeidet med differensiert byggegrense mot sjø til boligformål og kombinert formål med bolig i sentrale områder. Det er her det ofte er tettest bebyggelse og størst utbyggingspress. Boligformålet prioriteres fremfor fritidsbebyggelse da det vil komme innbyggere i Grimstad til gode.

Det er også i disse områdene det ofte er klart skille mellom hensynene bak strandsonevernet og bebygde/private arealer. For å avgrense omfanget ytterligere i denne revideringen ses det kun på reguleringsplaner i sentrale strøk mellom på strekningen Hasseldal til Lille Groos. Se kartutsnitt under:



Sentrale områder på Fevik også samme premisser, men her anbefales det å se på byggegrense mot sjø som en del av arbeidet med Fevikplanen.

Øvrige områder stilles inkluderes ikke som en del av denne revideringen, men vil kunne bli vurdert senere når en har høsten erfaring av denne prosessen.

Vurderingskriterier

Plan- og bygningsloven har som formål å fremme en bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Den differensierte byggegrensen i de aktuelle områdene il bli vurdert opp mot de forhold som det skal tas særlig hensyn i 100-metersbeltet, jf. plan- og bygningslovens § 1-8:

- a) Sikre naturmiljø
 - Kjent eller sannsynlig forekomst av naturmangfold med middels verdi eller forvaltningsprioritet (eller høyere) skal skjermes fra nedbygging.
 - Det skal legges vekt på sammenhengende naturmangfold.
- b) Sikre landskap (fysisk og visuelt)
 - Områder som er viktige for friluftsliv, som har middels verdi eller forvaltningsprioritet (eller høyere) skal skjermes fra nedbygging
 - Sikre utmarkspregede områder
 - Sikre bratte og karakteristiske terrengformasjoner som fjellnabber, svaberg, koller ol.
 - Sikre viktige siktlinjer mot sjø
- c) Sikre friluftsliv
 - Sikre areal hvor allmennheten kan komme/kommer ned til sjø
 - Sikre areal som stier, tråkk, vei, korridorer, grøntbelter ol. langs sjø
 - Hensynet henger ellers tett sammen med landskap
- d) Sikre kulturmiljø
 - Sikre kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap
- e) Sikre andre allmenne interesser
 - Sikre fremkommelighet og smett/snarveier for sykkel og gange
 - Sikre områder med fare for kvikkleire (ikke legge til rette for videre utbygging med hjemmel i kommuneplanen)

Kartlegging

En fastsettelse av differensiert byggegrense langs sjø er basert på oppdatert kunnskapsgrunnlag innhentet og opparbeidet i planleggingsprosessen.

Kunnskapsgrunnlaget hentes inn via kjente kartdata, befaringer og ved dialog med

aktuelle grunneiere og interesseorganisasjoner. Det vil være dette som danner grunnlaget for beslutningen om bruk og vern av ressurser i vår strandsone.

Metodikk

I områder der strandsonen allerede er tatt i bruk til for eksempel veier, boliger eller næring, vil strandsonen ofte ikke kunne regnes som «funksjonell» for de strandsoneverdiene lovens bestemmelser er ment å ivareta.

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.

Utgangspunktet er et byggeforbud i 100-metersbeltet. Når kjente verdier er kartlagt gjennom områdeanalyse, gjennomføres en detaljert kartlegging ut ifra vurderingskriteriene. I dette arbeidet vil evt. differensiert byggegrense følge fire prinsipper - alene eller i kombinasjon:

- 1) Langs vei
- 2) Langs sjøkant
- 3) Fasadeliv
- 4) Omsluttende

Det er viktig å merke seg at eksemplene kun beskriver metoden. Illustrasjonene er hentet fra arbeidet i Arendal kommune.

Byggegrense langs vei



Eksempelet her viser at strandsonen allerede er tatt i bruk til vei og boliger. Strandsonen vil ofte ikke kunne regnes som «funksjonell» for de strandsoneverdiene lovens bestemmelser er ment å ivareta for de bakenforliggende arealene fra vei.

Byggegrense i sjøkant



Eksempelet her viser et område som er sterkt privatisert og vi må legge til grunn at strandsoneverdiene allerede er tapt.

Ved å legge byggegrense i sjøkant vil det imidlertid kunne tenkes at dette legaliserer ytterligere privatisering ved eksempelvis tiltak som strekker seg ut i sjø. Dette skal imidlertid ikke være intensjonen og metoden skal benyttes med varsomhet.

Metoden vil kunne være egnet i eksempelvis regulerte områder som har bestemmelser som ivaretar en forsvarlig utbygging, i hensynssone bevaring og i bestemmelsesområder med særskilte bestemmelser som ivaretar strandsoneverdiene.

Dersom det kommer til beslutning om å innta generelle bestemmelser til kommuneplanen som ivaretar strandsoneverdiene, eks. ved at det ikke tillates nye tiltak i tilknytning til sjø vil dette også kunne forhindre den uønskede effekten ved å legge byggegrensen i sjøkant.

Byggegrense i veggliv/fasadeliv



I områder med noe mer spredt bebyggelse vil det fortsatt være strandverninteresser som skal ivaretas. I disse tilfellene må videre utbygging mot sjø forhindres jf. statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Etter de samme retningslinjene kan det imidlertid åpnes for noe bebyggelse i bakkant.

For slike tilfeller benyttes fasadeliv mot sjø som byggegrense, og som eksempelet viser er det også tatt inn metoden med byggegrense langs vei.

Denne metoden ekskluderer brygger, naust og andre tiltak foran boligen. Det kan imidlertid tilføres bestemmelser til kommuneplanen, et unntak fra byggegrensen, som eventuelt åpner for å tillate at eksisterende godkjente naust, brygger ol. kan rehabiliteres/rives og gjenoppføres.

Omsluttende byggegrense



I områder med mer spredt bebyggelse vil det være strandverninteresser som skal ivaretas. I disse tilfellene må videre utbygging mot sjø forhindres jf. statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Etter de samme retningslinjene kan det imidlertid åpnes for noe bebyggelse i bakkant.

For slike tilfeller benyttes fasadelivene mot sjø som byggegrense, hvor den da omsluttet rundt de eksisterende byggverkene som ligger bakenfor og eventuelt til siden, i en relativ kort avstand.

Kunnskapsgrunnlag og konsekvensutredninger

Arealene som omfattes av arbeidet med fastsettelse av byggegrense er fra før avsatt til utbyggingsformål i overordnet plan og/eller reguleringsplan. Det er dermed avklart at områdene som inngår i byggegrensearbeidet er «klarert for bebyggelse».

Når det gjelder konsekvenser for forslaget om alternative byggegrenser vil det kun bli sett på konsekvenser for de hensynene som ligger bak strandsoneinteressene jf. plan- og bygningslovens § 1-8: *Natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser*