

---

RAPPORT

# Konsekvenser av å fjerne lokal strandsonегrense – Råde kommune

---

OPPDRAGSGIVER  
Råde kommune

EMNE  
Konsekvenser av å fjerne lokal  
strandsonегrense

DATO / REVISJON: 02. august 2021 / 01  
DOKUMENTKODE: 10218678-01-PLAN-02

---



Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Hvis kunden i samsvar med oppdragsavtalen gir tredjepart tilgang til rapporten, har ikke tredjepart andre eller større rettigheter enn det han kan utlede fra kunden. Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

## RAPPORT

OPPDRAG	<b>Konsekvensutredning/ROS-analyse - støykartlegging</b>	DOKUMENTKODE	10218678-01-PLAN-02
EMNE	Konsekvenser av å fjerne lokal strandsonегrense	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	<b>Råde kommune</b>	OPPDRAGSLEDER	Lise Marie Laskemoen
KONTAKTPERSON	Kine Marie Bangsund	UTARBEIDET AV	Lise Marie Laskemoen
STED	Råde kommune	ANSVARLIG ENHET	Multiconsult ASA

## SAMMENDRAG

I forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel ønsker kommunen å få utredet konsekvensene ved å fjerne lokal strandsonегrense, eventuelt at denne sammenfalles med byggeforbudsgrensen (100-metersbeltet).

Kommunen har i sine bestemmelser og retningslinjer i gjeldende arealplaner/delplaner en rekke krav til sonen mellom den lokale strandsonегrensen og byggeforbudsgrensen. Dette er forhold som er videreført i forslaget til ny kommuneplan og i tråd med regional kystsonеplan for Østfold. Bestemmelsene og retningslinjene bidrar til å ivareta kystlandskapet mot inngrep som kan endre strandsonens karakter. De sikrer også at eksisterende bebyggelsesstruktur opprettholdes og at grønne, ubebygde areal holdes intakte.

Å fjerne lokal strandsonегrense og bestemmelsene og retningslinjene som gjelder for strandsonen betyr at byggeområdene innenfor dagens strandsonе får de samme føringene som gjelder for byggeområder utenfor strandsonen. Det innebærer blant annet at strandsonen kan fortettes med inntil 2 boenheter per eiendom, eller det kan komme inn planforslag om fortetting i tråd med overordnet plan. Strandsonen i Råde er attraktiv å bygge ut. Fjerning av lokal strandsonегrense kan gi større utbyggingspress, mer utvikling og mer privatisering av strandsonen, og føre til at kystlandskapet i Råde endres.

01	02.06.2021	Konsekvenser av å fjerne strandsonегrense	LIML		LIML
00	22.06.2021	Konsekvenser av å fjerne strandsonегrense	LIML	VL	LIML
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

## INNHOLDSFORTEGNELSE

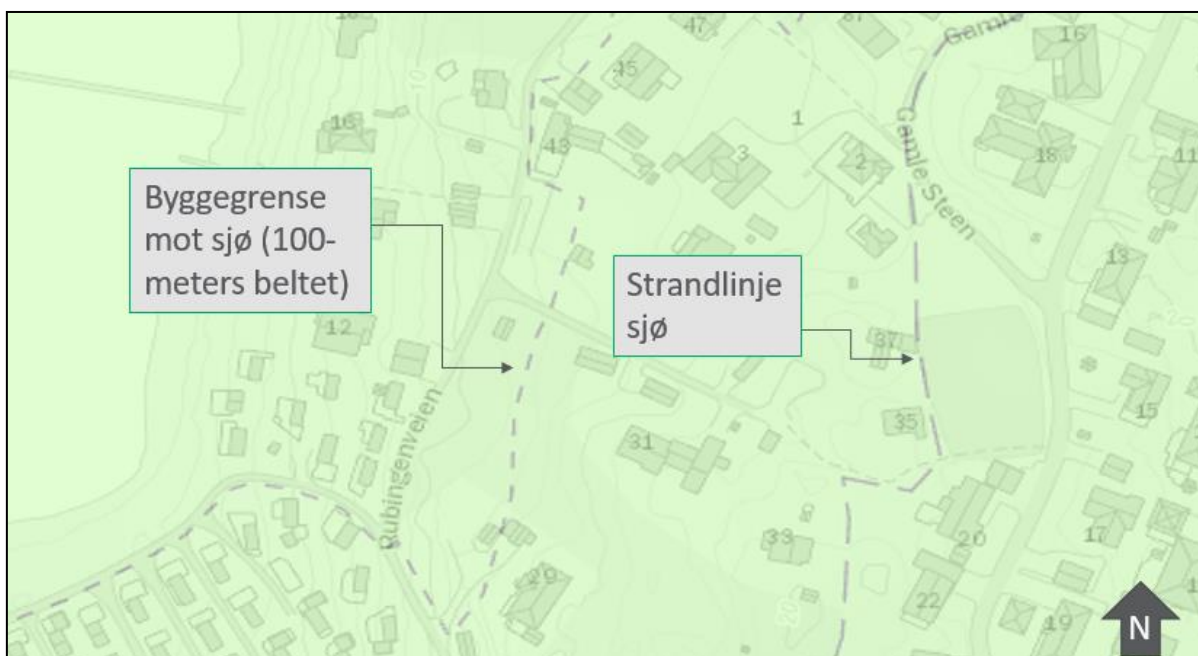
1	Innledning .....	5
2	Nasjonale og regionale rammer og føringer .....	6
3	Om strandsonen i Råde.....	7
4	Konsekvenser av å fjerne lokal strandsonегrense .....	9

## 1 Innledning

Råde kommune er i gang med å rullere kommuneplanens arealdel. I forbindelse med politisk behandling av planforslaget, ønsker kommunen å vurdere konsekvensene av å fjerne lokal strandsonегrense, eventuelt at denne sammenfalles med byggegrensen (100-meters beltet langs sjø). Multiconsult er engasjert for å utføre denne vurderingen.

I de rikspolitiske retningslinjene for Oslofjordregionen (RPR) fra 1993 besto strandsonen av nære sjøområder, 100-metersbeltet og noe bakenforliggende areal og var en forvaltningssone der de nasjonale føringene for denne sonen skulle ivaretas. Kommunen la inn strandsonегrense i kommuneplanens arealdel for 1995-2007 basert på RPR fra 1993. Det ble så utarbeidet en kommunedelplan for kystsonen for 1997-2007 med kart og bestemmelser. Avgrensningen av det arealet på land som ble omfattet av denne planen ble lagt inn som strandsonेavgrensning i kommunedelplanen for Saltnes fra 2005 og kommuneplanens arealdel fra 2011. Bestemmelsene for byggeområdene i strandsonen ble mer restriktive enn de som lå bakenfor for å ivareta de allmenne interesser som ble vektlagt ifølge RPR for Oslofjordregionen.

I dag gjelder tre overordnede arealplaner for Råde kommune; kommuneplanens arealdel, kommunedelplan for Karlshus og kommunedelplan for Saltnes. Den nye arealdelen vil erstatte de to kommunedelplanene slik at arealdelen gjelder for hele kommunen. I de gjeldende arealplanene er det to juridisk bindende strandsonегrenser. Den ene er byggegrense mot sjø, som erstatter 100-metersbeltet. Den andre er en lokal tilpasset strandsonегrense, som i plankartet har benevnelsen strandlinje sjø. Sonen mellom disse to linjene omtales i bestemmelser og retningslinjer til strandsonen. Figur 1-1 under viser disse to strandsonегrensene. I forslaget til ny arealdel er begge strandsonегrensene videreført.



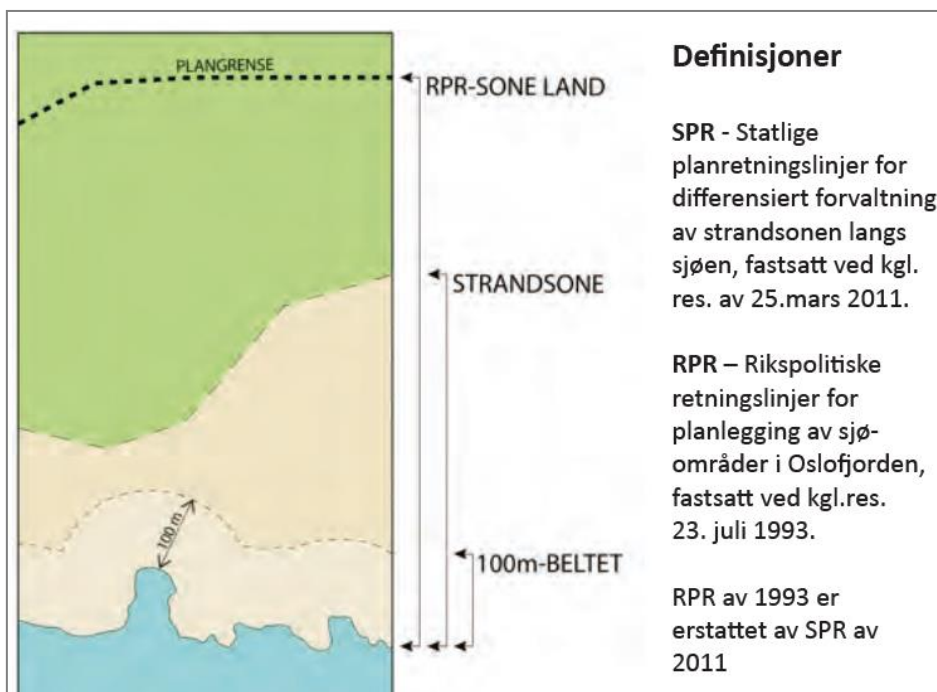
Figur 1-1: Utdrag fra forslaget til ny arealdel, med de to strandsonегrensene vist. Kilde: Råde kommune.

## 2 Nasjonale og regionale rammer og føringer

Kyst- og strandstrekninger er av nasjonal interesse fordi de er attraktive for allmenn ferdsel og friluftsliv, og det knytter seg ofte viktige naturverdier, landskapshensyn og kulturminneinteresser til disse områdene. Plan- og bygningsloven (PBL) legger føringer for helhetlig arealforvaltning for statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet, der bruk av areal og andre naturressurser vurderes sammen. Strandsonen skal bevares som verdifullt natur- og friluftsområde, og sikres god tilgjengelighet for allmenheten. PBL har et strengt byggeforbud i strandsonen, jf. PBL § 1-8. Byggeforbudet i 100-meters beltet gjelder «så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan».

Nye statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen ble fastsatt ved kgl. res. 21.05.2021. Formålet med retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk og sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. De nye retningslinjene skal sikre en mer differensiert forvaltning av strandsonen og deler kysten i tre soner. Sone 1 utgjør kommunene i Oslofjordregionen med høyt utbyggingspress. Råde kommunes kystsone er del av Oslofjordområdet som står i en særstilling i retningslinjene, fordi det er sterkeste press på arealene. Retningslinjene er tydelig på at det er gjennom kommuneplanen en skal vurdere behovet for utvikling av eksisterende arealbruk, og behovet for tilpasning av eventuell ny utbygging. Kommunene skal vurdere om tidligere vedtatte, ikke utbygde områder for utbygging i strandsonen skal opprettholdes eller tas ut av kommuneplanen. Lovens skjerpede krav og retningslinjene skal legges til grunn for vurderingen.

Regional kystsoneplan for Østfold (2014) definerer strandsonen og har krav om at kommunene blant annet tegner inn strandsonegrense i kommuneplanens arealdel. Kystsoneplanen har også flere retningslinjer, som er tenkt videreført i kommunenes planbestemmelser.



Figur 2-1: Definisjoner i strandsonen. Kilde: Regional kystsoneplan for Østfold.

### 3 Om strandsonen i Råde

Råde kommune har i gjeldende kommuneplans arealdel opprettholdt 100-metersbeltet som byggeforbudsgrense i samsvar med PBL. I forslaget til ny arealdel er denne byggeforbudsgrensen videreført, men er justert noen steder for bedre lokal tilpassing. Innenfor byggeforbudsgrensen er arealene i hovedsak avsatt til LNF.

Strandlinje sjø er en kartteknisk benevnelse av strandsonegrensen. I den regionale kystsoneplanen defineres strandsonen og 100-metersbeltet slik:

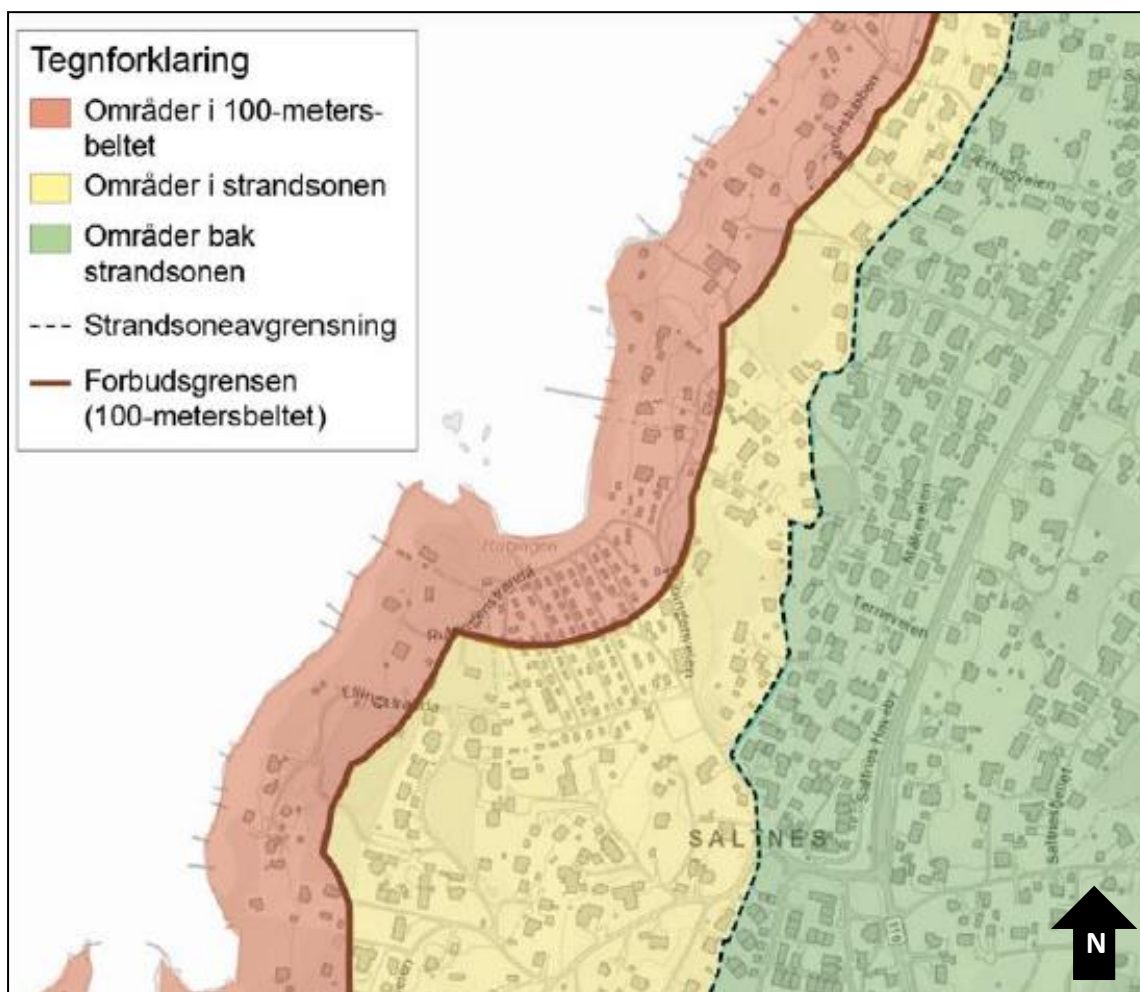
- Med **strandsonen** forstås de land- og sjøområder som står i innbyrdes direkte samspill økologisk og/eller bruksmessig.
- Med **100-metersbeltet** (langs sjøen) menes 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, jf. pbl § 1-8, 2. ledd.

Den regionale kystsoneplanen forutsetter at inndelingen i disse kategoriene gjøres i kommuneplanen, og at strandsonegrensen må vises i kommuneplankartet.

I planbeskrivelsen til forslaget til ny arealdel beskrives de ulike sonene som gjelder langs sjøen:

- 100-metersbeltet: Forbudsgrensen som er hjemlet i plan- og bygningsloven § 1-8. I områder som ligger i 100-metersbeltet gjelder det et totalforbud mot tiltak, både nybygg og endring av eksisterende bebyggelse.
- Strandsonen er i gjeldende kommuneplan og kommunedelplan for Saltnes definert som området mellom 100-metersbeltet og opp til strandsoneavgrensningen (strandlinje sjø). Strandsoneavgrensningen er en bestemmelseslinje som er definert med bakgrunn i tidligere arbeid (1990-tallet) med Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for Oslofjorden, hvor landskapskriterier er lagt til grunn.
- Bak strandsonen er i gjeldende kommuneplan og kommunedelplan for Saltnes definert som resterende områder som ligger bak strandsoneavgrensningen.

I Råde kommune er strandsonen definert som arealet mellom byggeforbudsgrensen og strandlinje sjø, dvs. bak 100-metersbeltet. I figur 3-1 under vises strandsonen med gul farge, mens 100-meters beltet vises med rød farge.



Figur 3-1: Strandsonen i Råde. Kilde: Råde kommune.

Strandsonen i Råde er dermed ikke kun arealet som er direkte koblet mot sjøen, men også arealet lenger oppe på land, som anses å ha kobling til sjø.

Kommunen har i forslaget til ny arealdel en rekke bestemmelser og retningslinjer som gjelder for den gule sonen innenfor strandlinje sjø:

- Det er et generelt forbud om ny bolig- og fritidsbebyggelse, med enkelte unntak. Det åpnes for oppføring av ny bolig og fritidsbolig på tidligere fradelt tomt for bolig/fritidsbebyggelse og utvidelse av bestående hus i samsvar med gjeldende reguleringsplan.
- Eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse kan utvides noe, men med flere krav og forbehold. Maks tillatt boligbebyggelse per eiendom er for eksempel 20 % BYA, mens samlet bebygd areal for fritidseiendom ikke kan overstige 90 m<sup>2</sup> BYA. For boligbebyggelsen gjelder også krav om farge, møneretning, høyde og takvinkel. For fritidsbebyggelsen er det krav om blant annet å ikke sammenbygge fritidsbolig og uthus, at det kun er tillatt med 1 fritidsbolig per eiendom, og makskrav til fasade- og taklengde. For fritidsbebyggelse er det lagt inn retningslinjer om fargebruk, terrengarbeider m.m.
- Kommunen har et generelt plankrav for tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Dette er eksempelvis tiltak som oppføring av ny bolig eller fritidsbolig eller tilbygg/garasje etc. I eksisterende byggeområder utenfor strandlinje sjø gjelder det et unntak fra plankravet ved oppføring av inntil 2 eneboliger eller 1 tomannsbolig, og fradeling av tomt til samme formål,



bruksendring, tilbygg, påbygg, garasje etc. I eksisterende byggeområder innenfor strandsonen gjelder unntaket fra plankravet for oppføring av tilbygg, påbygg, underbygg, garasjer på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA.

Disse føringene er i stor grad i tråd med retningslinjene i regional kystsoneplan for Østfold.

#### 4 Konsekvenser av å fjerne lokal strandsonegrense

For å kunne forvalte de reelle verdiene i strandsonen på en tjenlig måte, må det gjøres omfattende lokale vurderinger, slik Råde kommune har gjort med strandsonegrensen. Naturlig avgrensning av strandsonen henger sammen med landskapsform/topografi, hvor urørt området er, naturmiljø og biologisk mangfold, friluftsliv, kulturminner m.m. Dette er bakgrunnen for at strandsonen går lenger inn over land og inkluderer bebygde områder. Ved å fjerne den lokale strandsonegrensen vil kommunen kun ha den mer statiske forbudsgrensen mot sjø (100-metersbeltet) igjen.

Å ta ut strandsonegrensen innebærer at bestemmelsene og retningslinjene som gjelder for den gule sonen mellom byggeforbudsgrensen og strandlinje sjø utgår. Byggeområder som ligger innenfor strandlinje sjø vil da få de samme reglene som gjelder for byggeområdene utenfor strandsonen.

Bestemmelsene og retningslinjene for strandsonen bidrar til å ivareta kystlandskapet mot inngrep som kan endre strandsonens karakter. Store deler av Rådes kystområde er gjenstand for stort utbyggingspress. Med disse bestemmelsene vil kystlandskapet i sterk grad bevares slik det er i dag, slik at friluftsliv, landskap og naturmangfold prioriteres fremfor enkelte private interesser.

Bestemmelsene hindrer fortetting og vesentlig utvidelse av eksisterende bygg i særlige attraktive områder. Dette sikrer at eksisterende bebyggelsesstruktur opprettholdes, at grønne, ubebygde areal holdes intakt, og slik at merket og etablert kyststi opprettholder kontakten mot sjøen. De mindre tiltakene som tillates vil med kravene kunne underordnes det helhetlige landskapsbildet, og i liten grad være synlige fra sjøen.

Ved å fjerne strandlinje sjø og bestemmelsene og retningslinjene som gjelder for sonen mellom strandlinje sjø og byggeforbudssonen (100-metersbeltet), vil disse kravene utgå. Det betyr at det i strandsonen kan fortettes med inntil 2 boenheter per eiendom, eller det kan komme inn planforslag om fortetting i tråd med overordnet plan. Gjennom unntaket til plankravet kan summen av flere enkeltstøknader om oppføring av boenheter vanskeliggjøre sikringen av gode fellestiltak, og det kan bli utfordrende for kommunen å bevare verdifulle grønne soner. Gjennom reguleringsplan kan gode felleskvaliteter og verdifulle kvaliteter sikres, men det kan også medføre at bebyggelsesstrukturen gjennomgår vesentlige strukturendringer siden eksempelvis blokkbebyggelse er tillatt innenfor byggeformål for boliger. Strandsonen i Råde er attraktiv å bygge ut, og å ta ut disse bestemmelsene og kravene for disse arealene vil dette medføre større utbyggingspress, mer utvikling og mer privatisering. Samlet sett vil kystlandskapet til Råde kunne endres.

Strandsonen i Råde er svært attraktiv, og særlig på Saltnes er det stort press om å utvikle mer boligbebyggelse. Å åpne for mer utbygging i den attraktive strandsonen vil gjøre det vanskeligere å nå målsettingen om at hovedveksten av boligutbygging skal foregå på Karlshus, hvor det er mer bærekraftig at hovedsatsingen på boligbebyggelsen foregår.

Grense for strandlinje sjø og bestemmelsene og retningslinjene til strandsonen er i tråd med regional kystsoneplan for Østfold. Å fjerne lokal strandlinje sjø bryter med føringene og prinsippene i den regionale kystsoneplanen, noe som strider med plan- og bygningslovens § 8-2. Dette kan medføre innsigelser fra fylkeskommunen når planen legges ut til offentlig ettersyn. Kommunen skal ivareta

regionale og nasjonale mål, og det er en klar nasjonal og regional målsetting om å ivareta strandsoneinteressene langs Oslofjorden.

Basert på disse konsekvensene frarådes det derfor å ta ut den juridisk bindende strandlinje sjø og bestemmelsene som gjelder for disse sjønære områdene. Klare planmålsetninger og tydelige føringer er viktig for en helhetlig og langsiktig forvaltning av kystsonen.