

Vurdering av flytting av forbudsgrensen (100-metersbeltet)

Datert: 24.05.2023

Formål

Formålet med denne gjennomgangen er å vurdere områder som ligger i 100-metersbeltet hvor det i dag er utbygd med enten boligbebyggelse, fritidsbebyggelse eller næringsbebyggelse.

Det er stort press på kystsonen langs Oslofjorden. I Saltnes bor det rundt 2500 og området mellom fylkesvei 116 og kystlinjen er utbygd med både bolig- og fritidsbebyggelse. Kommunen har om lag 979 fritidsboliger hvor mange av disse er lokalisert i Saltnes, Akerskogen, Tasken og Oven. I tillegg har kommunen flere campingplasser. Langs kysten er det også mange fine rekreasjonsområder og noen verne- og friluftsområder. Kyststien går også igjennom kommunen og knytter sammen flere av friluftsområdene og gjør dem tilgjengelig for allmenheten.

Før regelverket ble strammet inn av ny plan- og byggesaksliv i 2008 kunne kommunen selv definere strandsonегrensen, som kunne settes nærmere eller lengre unna sjøen enn 100 meter. Strandsoner og åpne områder er sentrale begrep i tidligere RPR for planlegging i kystområder i Oslofjordregionen. Strandsonen er definert av kommunene selv og nedfelt i gjeldende kommuneplanens arealdel.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen 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.

Kriterier for vurdering av endring av forbudsgrense, jf. PBL §1-8:

- Kun områder som allerede er regulert til utbyggingsområder i gjeldende kommuneplan, kommunedelplan eller reguleringsplan.
- Grensen justeres etter bebyggelsen og ikke eiendomsgrenser. Dette for å ivareta friluftslivet langs sjøen/vassdrag. I boligformål justeres grensen slik at det er 5 meter fra bolig- og fritidsboligbygning til ny forbudsgrense. I andre utbyggingsformål justeres grensen til vegg på hovedbygning.
- Forbudsgrensen kan imidlertid ikke trekkes nærmere sjøen enn 15 meter.
- Topografi, natur og landskap, friluftsliv og allmenhetens interesser tas i betraktning for justering av forbudsgrense.
- Der det er vedtatte reguleringsplaner med byggegrenser, justeres forbudsgrensen i henhold til disse.
- Der det er ubebygde områder bak eksisterende 100-metersbeltet og kartlagt forbindelser ned mot sjøen kan forbudsgrensen justeres lengere inn enn 100 meter.

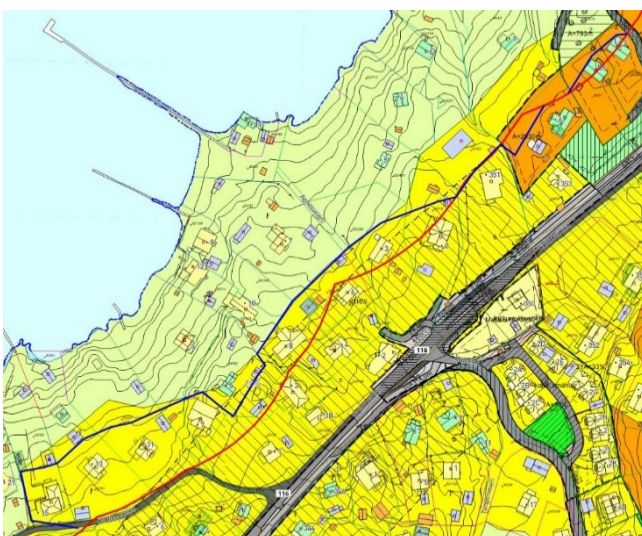
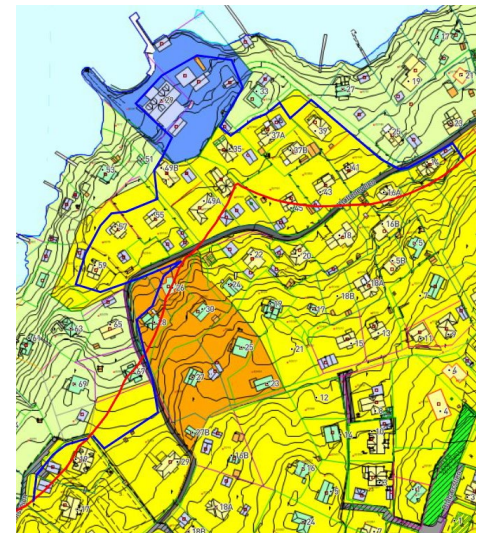
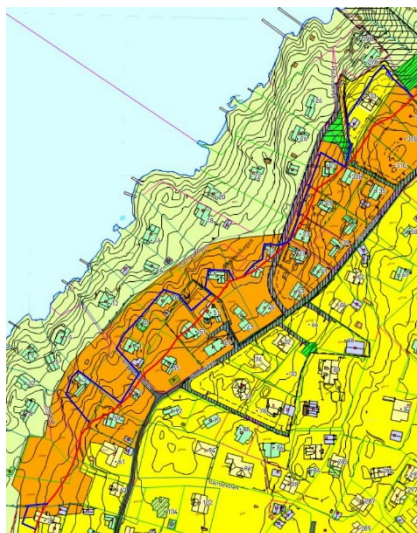
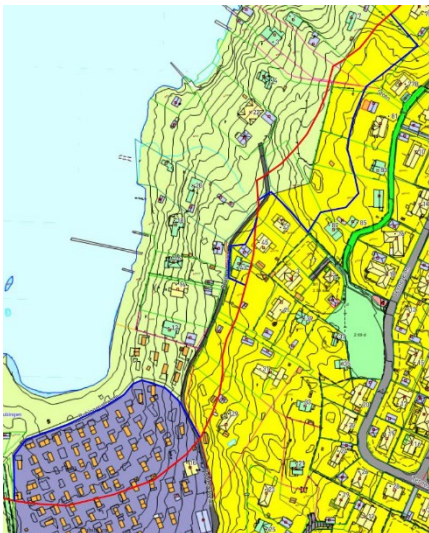
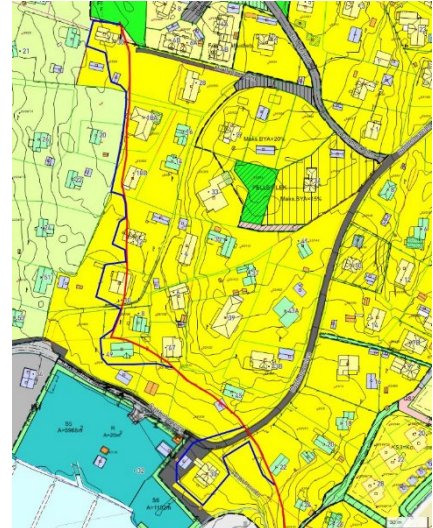
Områder

Saltnes - Makrellrød

Justert grensen etter kriteriene over og samtidig sett på natur og landskap. Det er også gjort justering av forbudsgrensen for Rubingen Camping. Her bør det legges inn bestemmelser om regulering av området. Der forbudsgrensen ikke kommer i konflikt med bolig- eller fritidsboligbebyggelse er forbudsgrensen ikke justert. Dette for å fortsatt opprettholde ferdsel og adkomst til strandsonen og hindre nedbygging.

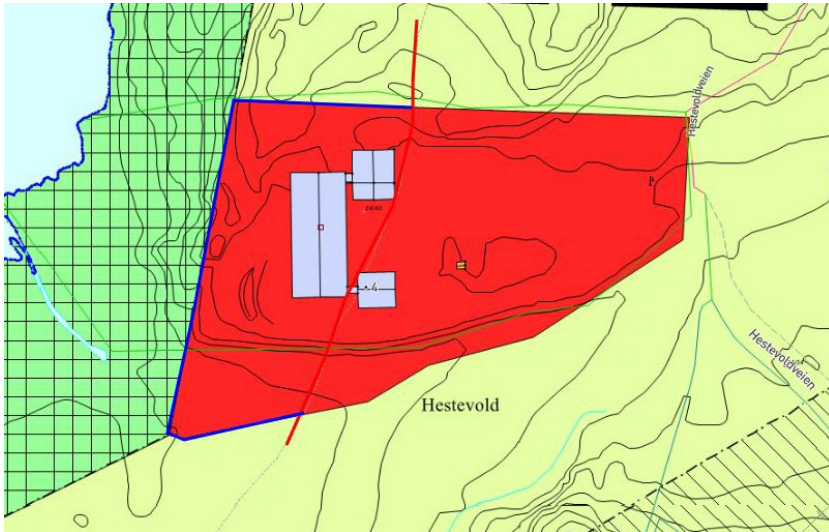
På deler av strekningen er forbudsgrensen justert etter eiendomsgrensen, da denne ligger mindre enn 5 meter fra hovedbygningen.

Ved næringsområde ved Agnes brygge er forbudsgrensen satt noe nærmere sjøen enn 15 meter for å ikke komme i konflikt med eksisterende bebyggelse.



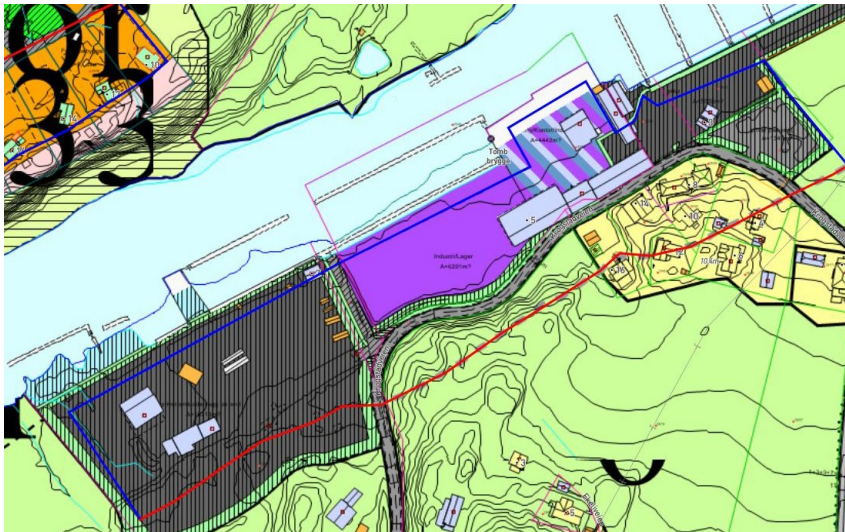
Hestevold rensanlegg

Justert grensen etter arealformål med bakgrunn i teknisk infrastruktur.



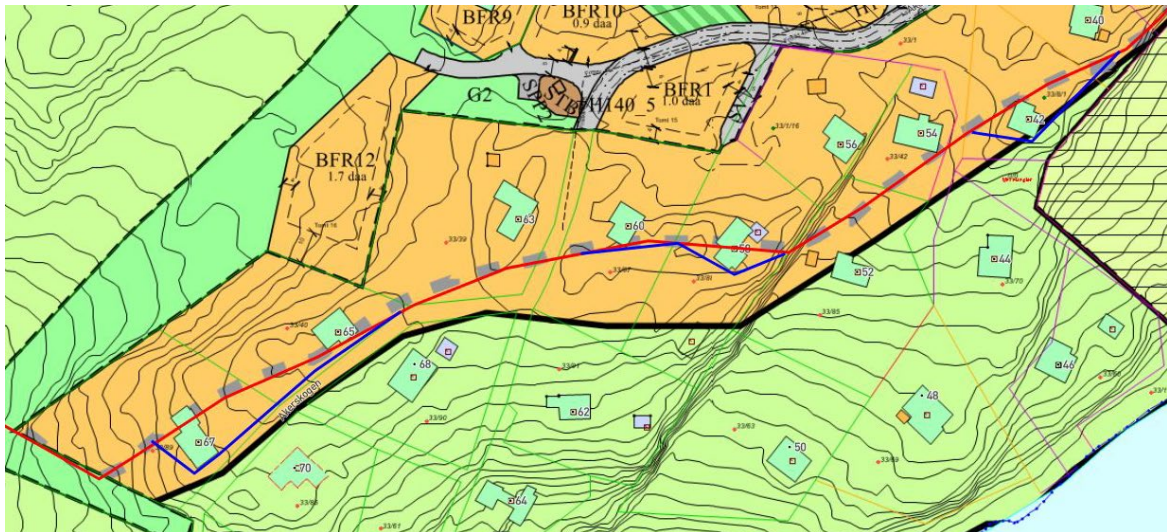
Krogstadjorden

Justert forbudsgrensen etter byggegrense i eksisterende reguleringsplan.



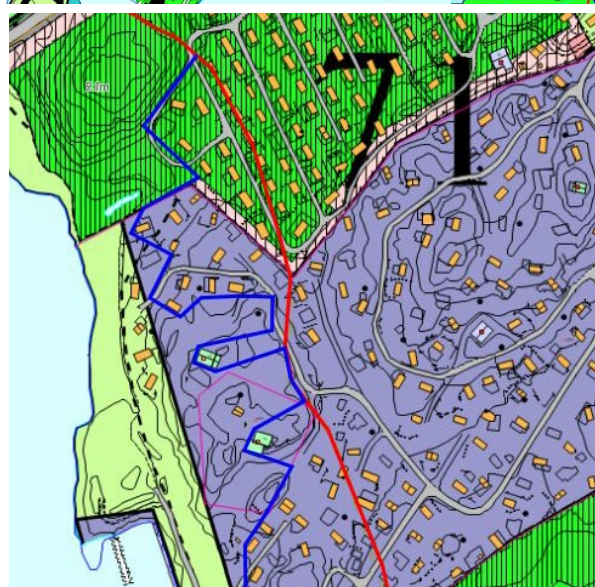
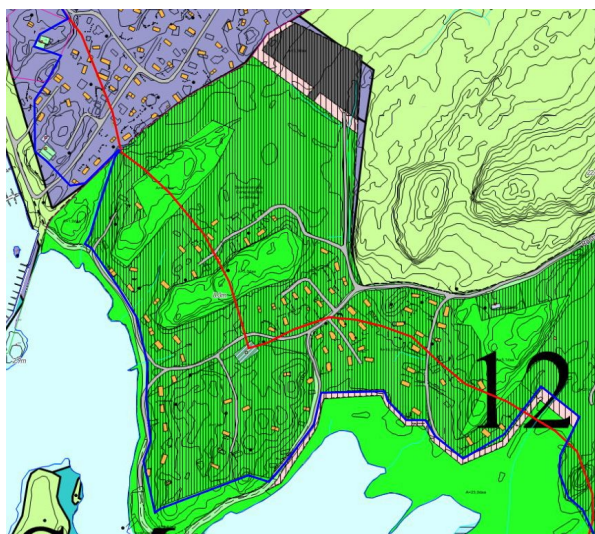
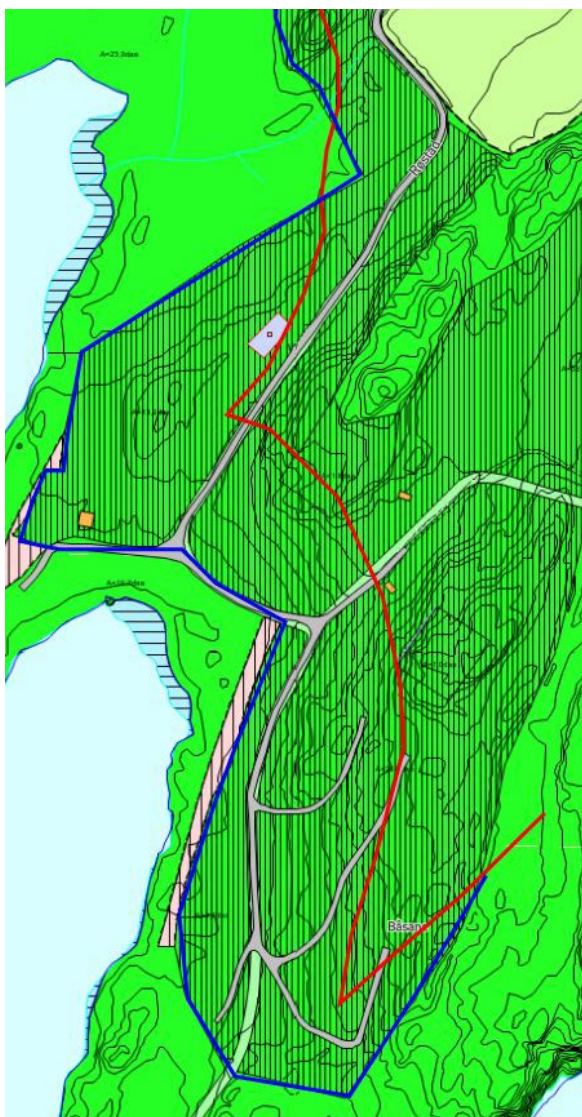
Torkildstad - Akerskogen

Justert forbudsgrensen etter eksisterende reguleringsplaner og eksisterende bebyggelse i utbyggingsområder.



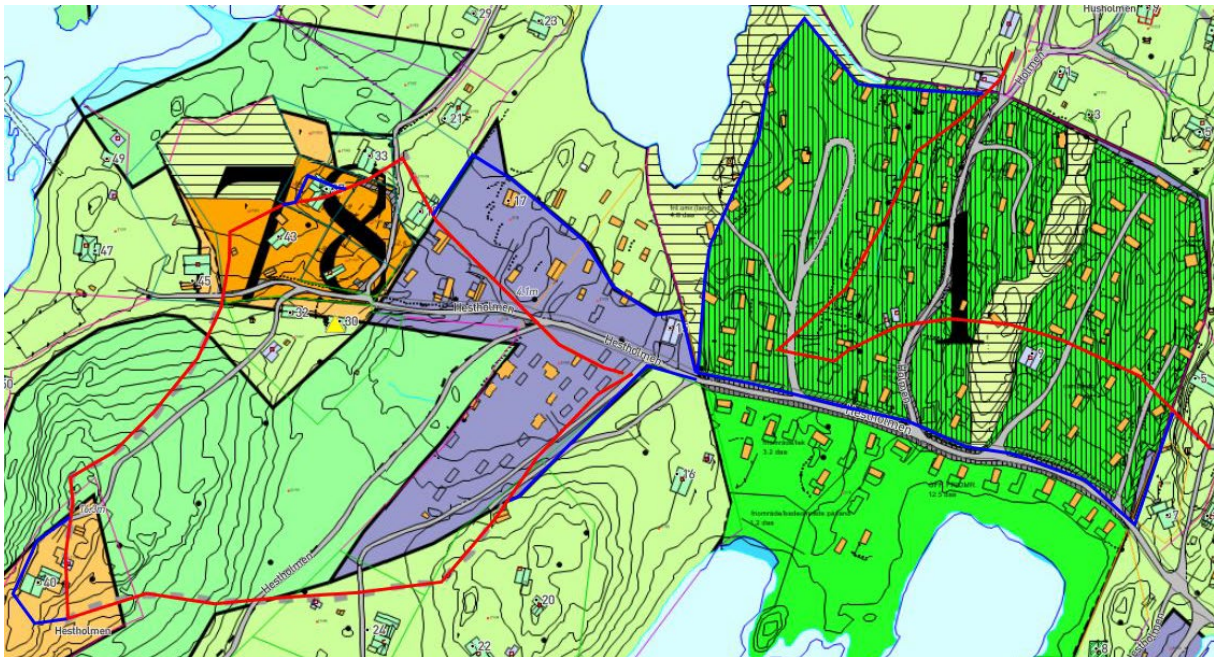
Røstad – Fuglevik

Justert forbudsgrensen etter eksisterende reguleringsplan og utbyggingsområde for campinglass.



Holmen – Hestholmen

Justert forbudsgrensen etter reguleringsplan for campingplass og fritidsbolig og eksisterende bebyggelse i utbyggingsområder.



Halvorsrødfeltet

Justert forbudsgrensen langs Vansjø etter eksisterende bebyggelse i utbyggingsområder.

