



Steigen kommune -  
kommuneplanens arealdel 2015-2027  
Delrapport

# FUNKSJONELL STRANDSONE

Planforslag til høring og offentlig ettersyn  
Kommunestyret sak 45/15 den 18.6.15  
Høringsfrist 21.9.15



Oppdragsnavn: Kommuneplanens arealdel  
Oppdragsgiver: Steigen kommune

Dato	9.6.15
Utarbeidet av	Gunnar Svalbjørg, Steigen kommune
Kontrollert av	Tordis Sofie Langseth, Steigen kommune

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder

#### Politisk behandling

Utvalg, sak	Dato	Vedtak
Plan og ressurs 43/15	16.6.15	Planforslag sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl § 11-14
Kommunestyret 45/15	18.6.15	Planforslag sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl § 11-14

## Innhold

1	Innledning.....	4
1.1	Strandsonen i Steigen.....	4
1.2	Føringer i planprogram.....	4
2	Overordnede føringer.....	5
2.1	Plan og bygningsloven.....	5
2.2	Nasjonale forventninger til planlegging i strandsonen.....	5
2.3	Planretningslinjer for strandsonen.....	5
2.4	Fylkesplan for Nordland - arealpolitiske retningslinjer.....	6
3	Tidligere praksis.....	7
3.1	Kommuneplanens arealdel 2004 - 2014.....	7
4	Metode.....	8
4.1	Vurderingskriterier for funksjonell strandsone langs sjø.....	8
4.1.1	Offentlige veier.....	9
4.1.2	Private veier.....	9
4.1.3	Eksisterende boligbebyggelse.....	10
4.1.4	Eksisterende næringsbebyggelse.....	10
4.1.5	Gårdsbruk.....	11
4.1.6	Eksisterende hytte/fritidsbebyggelse.....	11
4.1.7	Kaier/Brygger.....	12
4.1.8	Eksisterende naustbebyggelse.....	12
4.1.9	Helning.....	12
4.1.10	Fradelte tomter.....	12
4.1.11	Andre områder.....	13
4.2	Strandsone langs vassdrag.....	13
4.3	Fastsetting av juridisk bindende byggegrense langs sjø og vassdrag.....	13

# 1 Innledning

Steigen kommune har i likhet med mange andre kommuner i Nordland hatt byggegrense mot sjø som bestemmelse med en fast meterverdi uansett topografi og tidligere utbygging. Et eksempel på dette er 50m i LNFR åpnet for spredt bygging. Denne rapporten viser hvordan endret lovverk, moderne GIS-verktøy og kommunens egne behov har gitt en ny metode for å fastsette en mere detaljert byggegrense mot sjø.

## 1.1 Strandsonen i Steigen

Steigen kommune har over 1000 øyer, holmer og skjær spredt langs en kystlinje på 477 km langs fastland og 887 km på øyene, noe som er landets 7. lengste.

Ut fra en definisjon der strandsonen er det samme som 100 metersbeltet (fra normal høyvannstand og 100 m horisontalt innover) er den samla strandsonen i kommunen 52342 da. Dette areal er igjen inndelt i følgende hellingsgrad (prosent):

Liten helling (<3°)	14 %
Noe helling (3-10°)	36 %
Stor helling (10-25°)	38 %
Veldig stor helling (>25°)	12 %

Det vil si at nøyaktig halvparten av det totale strandsoneareal er brattere enn 10° (ssb).

Hvis man trekker fra dyrka mark, veiareal og bygningsnært areal (< 50 m) innenfor den strandsonen som har mindre helling enn 10°, sitter en igjen med ca 18 000 da eller 35 % som såkalt potensielt tilgjengelig areal. Dette arealet er attraktivt som område for bygging og som et område viktig for friluftsliv og allmenn ferdsel.

## 1.2 Føringer i planprogram

Planprogrammet for revidering av kommuneplanens arealdel fastslår at et hovedmål for planprosessen er at arealforvaltningen skal tilrettelegge for vekst og utvikling uten at det går på bekostning av verdifulle områder for primærnæring, reiseliv, natur og friluftsliv – en bærekraftig arealbruk.

Det er fastsatt flere delmål for planprosessen som berører strandsonen i større eller mindre grad:

Kommuneplanens arealdel skal videre blant annet:

- Legge til rette for å utvikle attraktive tettsteder i Nordfold, Leinesfjord, Leines, Bogøy og Nordskot der folk ønsker å bosette seg
- Avsette tilstrekkelige arealer for ulike typer næringsutvikling og gi fleksibilitet og handlingsrom i disse arealene
- Sikre arealer for vern av viktige naturtyper og viktige områder for friluftsliv.
- Avsette arealer for fortsatt vekst og næringsutvikling innen akvakultur der dette er bærekraftig
- Ha en forsiktig forvaltning og vern av Steigens verdifulle landskap
- Primært legge nye områder for akvakultur og utbygging til områder med minst mulig konflikter med fiske, friluftsliv, natur, jordbruk etc.
- Legge til rette for moderne hyttefelt med vann, strøm og tilgang til småbåthavner, men ikke i verdifulle natur og friluftsområder. Hyttebygging i boligstrøk og i viktige landbruksområder er ikke ønskelig.
- Differensiere byggeforbudet i strandsonen til sjø- og viktige vassdrag i tråd med statlige planretningslinjer.

Det er i planprogrammet videre bestemt at en skal fastsette en byggegrense mot sjø tilpasset resultatet av en kartlegging av den funksjonelle strandsone. Det er også gjort en planmessig avklaring av hvilke områder i strandsonen som kan benyttes av primærnæringene, da det generelle unntaket fra byggeforbudet ikke lenger gjelder. Byggeforbud langs aktuelle vassdrag er også vurdert.

## 2 Overordnede føringer

### 2.1 Plan og bygningsloven

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.

#### 100-metersbeltet

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-talet. I plan- og bygningsloven fra 2008 (PBL § 1-8) går det fram at byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder *"så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan"*. Forbudet gjelder også innenfor regulerte byggeområder og byggeområder avsatt i kommuneplan, dersom det ikke er fastsatt byggegrense mot sjø. Utbygging i strandsonen skal derfor som hovedregel være i samsvar med overordna plan og ta hensyn til landskap, natur og friluftsliv.

Plan- og bygningsloven gir både begrensninger og mulighet. I områder der kommunen mener det er hensiktsmessig å vurdere en annen byggegrense enn 100-metersbeltet, er det mulig å fastsette denne i overordna plan, eller som del av en reguleringsplan. Fastsetting av ny byggegrense kan gjøres med bakgrunn i kartlegging av funksjonell strandsone.

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

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 bebyggelse 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.

For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.

### 2.2 Nasjonale forventninger til planlegging i strandsonen

I dokumentet Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for kommunestyreperioden 2011 – 2015 står det bl.a følgende.

Regjeringen forventer at:

- kommunene vurderer arealbruken i strandsonen langs sjøen i et helhetlig og langsiktig perspektiv, og at det tas særlig hensyn til natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen legges til grunn for planleggingen.
- det langs vassdrag tas hensyn til allmenne interesser, og at kommunene vurderer behov for å fastsette et byggeforbud i en sone på inntil 100 meter langs vassdrag i kommuneplanen.

### 2.3 Planretningslinjer for strandsonen

Den 25. mars 2011 ble nye statlige planretningslinjer fastsatt. Formålet med retningslinjene er å utdype plan- og bygningsloven og gi statlige føringer for kommunenes og fylkeskommunenes planlegging. Retningslinjene skal også tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og å unngå uheldig bygging langs sjøen. Det skal gjennomføres en sterkere geografisk differensiering, og Steigen er plassert i sone C; Områder med mindre press på arealer.

### **Retningslinjer for områder med mindre press på arealer**

Byggeforsbudet i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 gjelder generelt. I den nye loven er forbudet og bestemmelsene om dispensasjon i kapittel 19 strammet inn. 100-metersbeltet er av nasjonal interesse, og bygging her i de nevnte kommunene skal bare tillates etter en konkret vurdering ut fra lokale forhold.

I områder uten press vil det være enklere for kommunene å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort. Det vil gi kommunene utenfor pressområdene mulighet til å inkludere 100-metersbeltet langs sjøen i sine helhetlige utviklingsstrategier. Dette innebærer at kommunene kan vedta planer som innebærer utbygging til ulike formål også i 100-metersbeltet.

Kommuneplanen skal legges til grunn for eventuell utarbeiding av reguleringsplan (områderegulering eller detaljregulering). Byggegrense skal angis i planene, jfr. plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd. Eldre planer som gir mulighet for utbygging i strid med retningslinjene, bør revideres eller oppheves.

Ved større byggetiltak skal det kreves reguleringsplan, jfr. plan- og bygningsloven § 12-1. Kravet om at det skal foreligge reguleringsplan før det kan gis tillatelse til gjennomføring av større bygge- og anleggsarbeider er videreført fra plan- og bygningsloven av 1985. Ved utbyggingstiltak som ikke er særlig omfattende bør arealutnyttningen styres gjennom bestemmelser til kommuneplan. For mindre tiltak kan det gis dispensasjon etter en konkret vurdering, på bakgrunn av kapittel 19.

I 100-metersbeltet langs sjøen skal følgende retningslinjer legges til grunn:

- Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, slik at utbyggingen skjer mest mulig konsentrert. Utbygging i urørte områder med spesielle friluftsinnteresser, natur- og landskapskvaliteter eller kulturminneinteresser skal unngås. Det gjelder for eksempel utbygging i kyst- og fjordlandskaper med spesielle kvaliteter.
- Spørsmålet om bygging skal vurderes i forhold til andre allmenne interesser. Det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljøer og landskap. Forholdet til andre interesser, som for eksempel landbruk, fiske, oppdrett og reindrift må også vurderes. Der det tillates bygging, bør hensynet til andre interesser ivaretas best mulig.
- Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen. Tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig.
- I områder hvor alt tilgjengelig utbyggingsareal ligger innenfor 100-metersbeltet, og alternativ plassering av tiltak dermed ikke er mulig, vil kommunen ha videre adgang til å tillate tiltak for å ivareta hensynet til en fornuftig samfunnsutvikling. Ved vurdering av om tiltak skal tillates skal det legges vekt på om hensynet til tilgjengelighet for allmennheten kan ivaretas ved at det eksempelvis avsettes areal til kyststi, friluftsområde eller liknende.
- 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 reiselivsinnlegg.
- Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran, og mulighetene for felles brygger og naust bør også vurderes.

## **2.4 Fylkesplan for Nordland - arealpolitiske retningslinjer**

Fylkesplan for Nordland 2013 – 2025 definerer at: *Den funksjonelle strandsonen er den sonen som står i innbyrdes samspill med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Kan være smalere eller bredere enn 100-metersbeltet.*

Fylkesplanen definerer følgende arealpolitiske retningslinjer som er aktuelle for strandsonen langs sjø og vassdrag:

- Planlegging i sjø og på land må ses i sammenheng, og avklare ferdsel, farleder, fiske, akvakultur og natur- og friluftsområder

- Den funksjonelle strandsonen bør være kartlagt som grunnlag for planlegging av tiltak i sjønære områder.
- Dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100-metersbeltet / den funksjonelle strandsonen, skal det stilles krav som sikrer god landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, og allmennhetens tilgang og ferdsel.
- Dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100-metersbeltet / den funksjonelle strandsonen skal sjørelaterte næringsetableringer prioriteres framfor andre tiltak.
- Strandsonen skal bevares som et attraktivt og tilgjengelig område for friluftsliv og naturopplevelse. Viktig naturmangfold skal ivaretas.
- Ved planlegging av ny fritidsbebyggelse skal også behovet for naust og flytebrygge vurderes, og ev. synliggjøres i plan. Lokalisering bør planlegges i sammenheng med eksisterende infrastruktur og bebyggelse.
- De ville stammene av laks, sjøørret og -røye må sikres i arealforvaltningen.

### 3 Tidligere praksis - Kommuneplanens arealdel 2004 - 2014

Kommuneplanens arealdel for Steigen 2004-2014 (Arealdelen) ble vedtatt av kommunestyret i 2005 og gjaldt både for land og sjø. Planen ble til på bakgrunn av en fire år lang planprosess. Den avløste da kommuneplanens arealdel fra 1993.

Følgende regler gjaldt for bygging i strandsonen:

#### **Byggeforbud i strandsonen (PBL § 20-4. 2. ledd, c.)**

I LNF-områder åpnet for spredt bygging (LNF-2, 3 og 4) er bygging og deling nærmere enn 50m fra sjøen ikke tillatt. Forbudet gjelder ikke for naust eller tiltak som er nødvendig for landbruk, fiske/havbruk, eller andre unntak nevnt i PBL § 17-2. Forbudet gjelder heller ikke i byggeområder eller i områder som omfattes av godkjent kommunedelplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan. I LNF-1 områder gjelder PBL § 17-2 fullt ut, dvs med et bygge- og deleforbud på 100 m.

#### **Byggeforbud langs vassdrag (PBL §20-4, 2. ledd f):**

For områder langs følgende vassdrag:

Laksåelva, Hopsvassdraget (inkl. Hopvatnet), Forsanelva, Brattfjordvassdraget, Forsdalselva, Leirosdalselva, Lundvassdraget, Skånlandsvassdraget (inkl. Skånlandsvatnet), Bjørndalselva, Brennsundelva, Tverrelva, Nonsvassdraget, Sagelvvassdraget (Rundvatnet), Åsjordvassdraget og Marhaugelva kan bygging av fritidsboliger, boliger og ervervsbygg, og masseuttak ikke finne sted nærmere enn 50 m i horisontalplanet fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand. Langs de vernede vassdragene Lommervassdraget, Hasselbakkvassdraget (inkl. Markvatnet) og Lappvassdraget er tilsvarende avstand 100m, med unntak av området BEH-17 Gynnelsmark som beholder en byggeforbudssone på 50 m.

## 4 Metode

### 4.1 Vurderingskriterier for funksjonell strandsone langs sjø

Steigen har en kystlinje som tradisjonelt har vært aktivt brukt til bosetting, fiske og landbruk. En kartlegging og definering av den funksjonelle strandsone tar ikke stilling til framtidig bruk og vern av strandsonen, men skal være et verktøy for bedre å kunne gjøre en slik avveining gjennom planer og enkeltvedtak. Grensen for den funksjonelle strandsonen er derfor retningsgivende. Denne grensen vil allikevel være et utgangspunkt for å fastsette en juridisk bindende byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel, se pkt 4.1.2.

Ut fra en erkjennelse av behov og kapasitet tar Steigen kommune ikke mål av seg til å definere hva som kan kalles en funksjonell strandsone fullt ut, men vi ønsker heller å definere det som ikke kan anses som strandsone. Dette gjøres gjennom å fastsette en retningslinjegrense for strandsonen. Retningslinjegrensen for strandsone fastsettes bare i allerede utbygde områder og i områder aktuelle for utbygging, dvs i byggeområder og i LNFR områder åpnet for spredt bygging.

Retningslinjegrensen fastsettes bare i 100- metersbeltet. Vurderinger av "strandsoneverdier" (viktige områder for friluftsliv, natur og allmenn ferdsel) som ligger overfor 100 meters beltet gjøres gjennom arealkategoriene i kommuneplanens arealdel.

Retningslinjegrensen fastsettes etter mest mulig etterprøvbare kriterier. Kriteriene tar utgangspunkt i at der strandsonen allerede er tatt i bruk til for eksempel veier, boliger eller næring er ikke lenger strandsonen «funksjonell» for de strandsone-verdiene lovens bestemmelser er ment å ivareta. Funksjonell strandsone kan derfor sies å starte nedenfor slike tiltak. I områder som ikke er tatt i bruk/tilrettelagt er det derimot enklere å være enig i at strandsonen 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.

Følgende kriterier legges til grunn:

1. Offentlige veier
2. Private veier
3. Eksisterende boligbebyggelse
4. Eksisterende næringsbebyggelse
5. Gårdsbruk
6. Eksisterende hytte/fritidsbebyggelse
7. Kaier/Brygger
8. Eksisterende naustbebyggelse
9. Helning
10. Fradelte tomter
11. Andre områder



#### 4.1.1 Offentlige veier

Den funksjonelle strandsonelinja defineres alltid til å gå i nedkant av offentlige veier der de ligger i 100 metersbeltet. Der det er naturlig følges eiendomsgrensen til veien.



Eksempel på område der funksjonell strandsoner er satt i nedkant av Fylkesvei (gul linje). Rød linje er 100 meters grensen. Det legges til grunn at det ikke er generelle strandsoneverdier overfor veien.

#### 4.1.2 Private veier

Den funksjonelle strandsonen defineres som hovedregel å gå i nedkant av private bilveier der de ligger i 100 metersbeltet. Unntak er hvis veien er stengt for allmenn ferdsel eller hvis det er andre forhold i området er viktig for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Traktorveier, kjerreveier, etc regnes vanligvis ikke som privat vei men kan benyttes som grense det det er naturlig.



Eksempel på område der funksjonell strandsoner (gul linje) er satt i nedkant av privat vei og nedenfor fritidseiendommer. Rød linje er 100 meters grensen. Det legges til grunn at det ikke er generelle strandsoneverdier overfor veien da det er tillatt med allmenn ferdsel på veien.

#### 4.1.3 Eksisterende boligbebyggelse

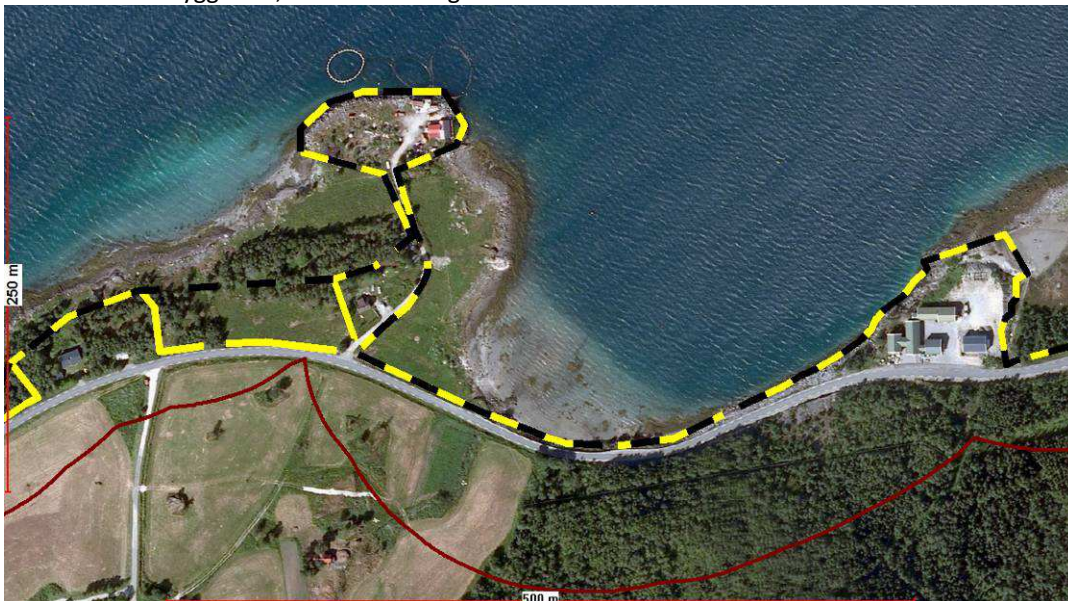
Den funksjonelle strandsonen defineres som hovedregel å gå i nedkant av eksisterende boligbebyggelse der de ligger i 100 metersbeltet. Strandsonelinja trekkes mellom bebyggelsen i nedkant av det som er rimelig opparbeidet tomt på nedsiden av huset, evt tomtegrensa ved små tomter. Det kan gjøres unntak fra dette er hvis det er andre forhold i området som er viktig for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.



Eksempel på område der funksjonell strandsoner er satt i nedkant av boligtomter (gul linje), men i overkant av dyrket mark. Rød linje er 100 meters grensen.

#### 4.1.4 Eksisterende næringsbebyggelse

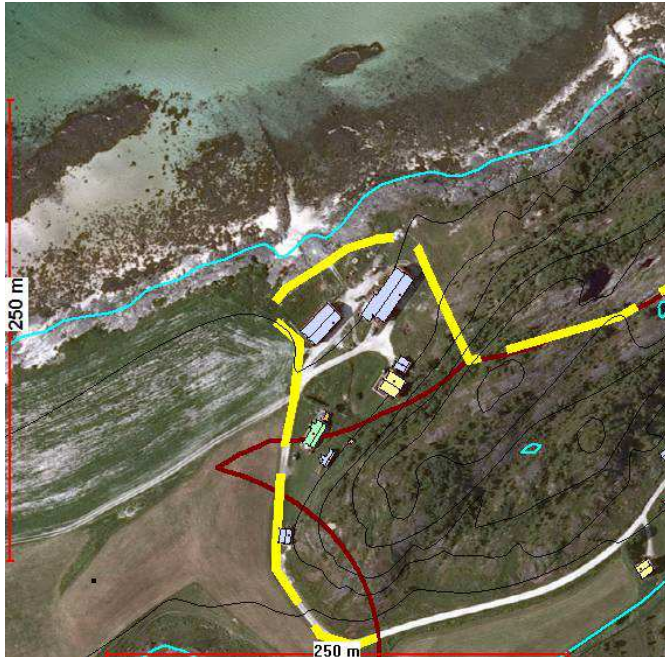
Den funksjonelle strandsonen defineres alltid å gå i nedkant av eksisterende næringsbebyggelse der de ligger i 100 metersbeltet. Strandsonelinja trekkes mellom bebyggelsen i nedkant av det som er i bruk til næring på nedsiden av bebyggelsen, evt. ved tomtegrensa.



Eksempel på område der funksjonell strandsoner (gul linje) er satt i nedkant av to næringsområder. Byggegrense (svart linje) følger her funksjonell strandsonelinje bortsett fra at det åpnes for boligbygging mellom eksisterende boliger. Rød linje er 100 meters grensen.

#### 4.1.5 Gårdsbruk

Den funksjonelle strandsonen defineres alltid å gå i nedkant av eksisterende gardstun der de ligger i 100 metersbeltet. Strandsonelinja trekkes på nedsiden av det som er rimelig avgrensning av gardstunet.



Eksempel på område der funksjonell strandsoner (gul linje) er satt i nedkant av gårdstun. Rød linje er 100 meters grensen.

#### 4.1.6 Eksisterende hytte/fritidsbebyggelse

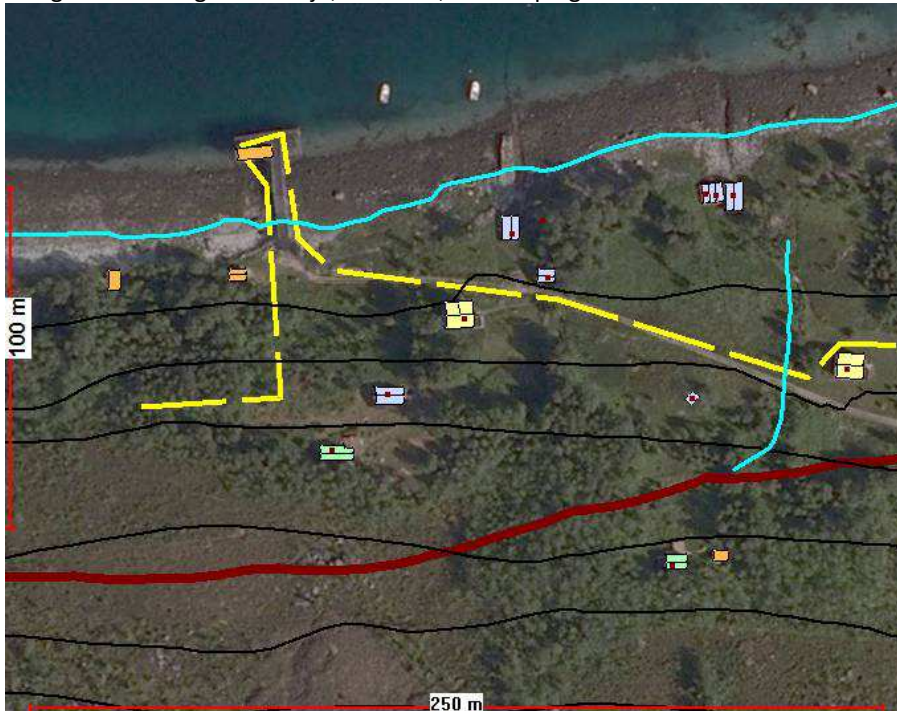
Den funksjonelle strandsonen defineres vanligvis å gå i nedkant av eksisterende fritidsbebyggelse der de ligger i 100 metersbeltet. Strandsonelinja trekkes mellom bebyggelsen i nedkant av det som er rimelig opparbeidet tomt på nedsiden av hytta, evt. tomtegrensa ved små tomter. Det kan gjøres unntak fra dette hvis det er andre forhold i området som er viktig for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I slike områder kan det være aktuelt å sette strandsonelinja i husveggen på nedsiden av bygningene, eller på oversiden av hytta slik at den som helhet defineres å ligge i strandsonen.



Eksempel på område der funksjonell strandsoner (gul linje) er satt i nedkant av eksisterende hytter.. Rød linje er 100 meters grensen. Det legges her til grunn at «strandsoneverdiene» allerede er redusert på grunn av hyttene og at bygging bak, og en fortetting mellom hyttene, ikke utgjør noen stor forskjell.

#### 4.1.7 Kaier/Brygger

Den funksjonelle strandsonelinje defineres vanligvis å gå på nedsiden av større kaier og brygger selv om det er uklart om disse brukes til næring. Det kan gjøres unntak fra dette hvis det er andre forhold i området som er viktig for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.



Eksempel på område der funksjonell strandsoner (gul linje) er satt på nedsiden av en kai og deretter følger privat vei. Rød linje er 100 meters grensen.

#### 4.1.8 Eksisterende naustbebyggelse

Tradisjonelle naust ligger per definisjon i strandsonen og påvirker ikke fastsettingen av den funksjonelle strandsonen. Bygging av nye naust avklares gjennom bestemmelser om byggegrense.

#### 4.1.9 Helning

Områder som ligger høyere enn 20moh i 100 meters beltet defineres til ikke å ligge i den funksjonelle strandsonen. En har da kommet så høyt at en ikke lenger kan si at en er i strandsonen. Eventuell silhuettvirkning av nye tiltak/bygg i slike områder vurderes ved fastsetting av byggegrense eller i byggesak.



Eksempel på område der funksjonell strandsoner er satt 20 moh (gul linje). Rød linje er 100 meters grensen.

#### 4.1.10 Fradelte tomter

Fradelte, ikke bebygde, tomter påvirker ikke avgrensingen av den funksjonelle strandsonen. Eventuell bygging på disse tomtene avklares gjennom fastsetting av byggegrense, planbestemmelser og planretningslinjer.

#### 4.1.11 Andre områder

Der ingen av kriteriene over får virkning, defineres den funksjonelle strandsonelinjen å ligge 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann jfr. bestemmelsene i §1-8.



Eksempel på område der funksjonell strandsoner (gul linje) følger 100 meters grensen (rød linje) fra sjø.

#### 4.2 Strandsoner langs vassdrag

I henhold til PBL § 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, skal det også langs vassdrag «tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.» Det skal derfor i områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftinteresser i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt. Steigen kommune fastsetter ingen retningslinjegrense for bygging langs vassdrag, men bruker i stor grad de samme prinsippene som for fastsetting av funksjonell strandsoner og byggegrense langs sjø ved fastsetting av byggegrense langs de viktigste vassdragene. Med viktige vassdrag regnes vassdrag med anadrom laksefisk eller som ellers er definert som viktige friluftsliv- eller naturområder.

#### 4.3 Fastsetting av juridisk bindende byggegrense langs sjø og vassdrag

Byggeforsbudet i hundremetersbeltet langs sjø etter pbl § 1-8 gjelder så langt ingen annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan. Der kommunen ikke fastsetter egen grense, vil grensen derfor være 100 meter.

I eksisterende byggeområder eller LNFR områder åpnet for spredt bygging vil byggegrensene i utgangspunktet være lik grensen for funksjonell strandsoner. For nye byggeområder og nye LNFR områder åpnet for spredt bygging kreves også konsekvensutredning. Der kommunen ser behov for å ha en byggegrense nærmere sjøen enn funksjonell strandsoner, definert etter kriteriene over, skal dette vurderes særskilt. Forholdet til naturverdier, landskap, friluftsliv, kulturmiljø og andre allmenne interesser vil da avveies.

Byggegrense kan også settes lengre fra sjøen enn grense for funksjonell strandsoner. Dette er særlig aktuelt i områder som er viktig for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I mange tilfeller vil tiltak/bygging i disse områdene også avklares gjennom hvilken arealkategori og bestemmelser som velges.

I de fleste gamle reguleringsplaner som ikke har fastsatt byggegrense i plankart eller i bestemmelser er det definert og byggegrense i tråd med intensjonen i planen. For disse regulerede områdene vil det være bestemmelser i kommuneplanen som fastslår at den nye byggegrensen gjelder foran reguleringsplanen. Byggegrense fastsettes ikke gjennom denne rapporten, men som en juridisk bindende grense i kommuneplankartet, eventuelt som bestemmelser. Statlige og fylkeskommunale planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen vil legges til grunn for fastsetting av slik byggegrense.