

Konsekvensutredning av byggegrense mot sjø i Sarpsborg

1. INNLEDNING

Plan- og bygningslovens § 1-8 krever at det må fastsette en byggegrense dersom det skal kunne tillates bygging i 100-metersbeltet. I motsatt fall vil byggeforbudet gjelde i hele 100-metersbeltet. Ved rulleringen av kommunedelplan for kystsonen (kystsoneplanen) har kommunen sett behovet for justering og endring av byggegrense mot sjø. I denne konsekvensutredningen vurderes byggegrense mot sjø i Sarpsborg kommune. Alle områdene hvor byggegrense mot sjø endres og anbefales er allerede utbygget i dag. Endring av byggegrense mot sjø vil ikke føre til betydelig svekkelse av kvaliteter langs sjøen, men heller skape en mer helhetlig og forutsigbar forvaltning i strandsonen i tettbygde områder. I utredningen rundt byggegrensen vurderes tiltak for å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen.

I plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd slås det fast at det i kommuneplanens arealdel må være fastsatt en byggegrense dersom det skal kunne tillates bygging i 100-metersbeltet. Byggegrense kan trekkes i byggeområdene dersom det ikke fra før er trukket byggegrense i reguleringsplan som fortsatt skal gjelde. Der det ikke trekkes byggegrense ved revisjon av kystsoneplanen vil byggeforbudet tre i kraft for hele 100-metersbeltet. I arbeidet med kystsoneplanen er det ikke vurdert endring eller nye byggegrenser mot sjø i regulerte områder

1.1 Mål med endring av byggegrense mot sjø

For revisjonen av byggegrense i kystsoneplanen er det satt følgende overordnede målsettinger:

- Forenkle saksbehandlingen, både på plan- og byggesaksnivå
- Etablere klare og forutsigbare retningslinjer

1.2 Prinsipper for fastsettelse av byggegrense:

Prinsippene man la til grunn for fastsettingen av byggegrense i rulleringen av kystsoneplanen i 2015 videreføres og presiseres. Dette sikrer at byggegrensene får et generelt preg og ikke blir så detaljert at det kan bære preg av at det har vært drevet enkeltsaksbehandling av enkelteiendommer.

Hovedprinsippet som alltid legges til grunn er:

- *Byggegrensen legges ikke nærmere sjøen enn 15 meter, slik at man hindrer nedbygging av strandsonen og svaberg.*

Deretter vurderes følgende underprinsipper:

- *Byggegrensen følger fasadelivet mot sjøen, slik at det sikrer at eventuell utvidelse av bebyggelse skjer i retning bort fra sjø.*

- Byggegrensen trekkes tilbake mellom fritidsboliger, slik at det sikrer tilgjengelighet og adgang til sjø og natur.

- Det forutsettes at bygget som tillegges byggegrense inngår i et tett bebygd område, slik at byggeforbudet først og fremst omfatter områder med spredt hyttebebyggelse, samt områder der en utvikling av fritidsboligene vil kunne hindre allmenhetens mulighet til å bevege seg langs sjøen.

2 BAKGRUNN FOR BYGGEGRENSE MOT SJØ

I plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 er bestemmelsen om forbud mot bygging og andre tiltak i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag klargjort.

Motivene bak forbudet beskrives i lovens forarbeider (Ot.prp. nr 32);

Byggeforbudet i strandsonen er ment å markere at 100- metersbeltet langs sjøen er av nasjonal interesse, og at strandsonen i utgangspunktet skal holdes fri for bebyggelse. I § 1-8 første ledd framgår det uttrykkelig at det i 100-metersbeltet skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Plan- og bygningslovens § 1-8 krever at det må fastsettes en byggegrense dersom det skal kunne tillates bygging i 100-metersbeltet. I motsatt fall vil byggeforbudet gjelde i hele 100-metersbeltet. Byggegrense kan fastsettes i byggeområder i kommuneplanen der det ikke er byggegrense i gjeldende reguleringsplan. Det kan også trekkes byggegrense i områder for spredt bebyggelse i LNF-områder.

2.1 Hvordan kan kommunen endre byggegrense mot sjø?

Kommunen skal i kystsoneplanen 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. I denne vurderingen skal lovens skjerpede krav og disse retningslinjene legges til grunn. Gjennom regionale planer kan det gjøres helhetlige vurderinger av 100-metersbeltet langs sjøen ut over den enkelte kommune.

Slike vurderinger skal bygge på retningslinjene her, og vil innebære en konkretisering på mer detaljert nivå. Gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven skal strandsonen vurderes helhetlig og langsiktig. Arealbruken skal vurderes konkret i forhold til de interesser som gjør seg gjeldende i ulike deler av strandsonen. Strandsonen skal vurderes i kommuneplanen, og eventuelt i regionale planer der det er hensiktsmessig.

2.2 Kriterier for fastsettelse av byggegrense

Allmenne verdier og hensyn som skal vektlegges når man trekker byggegrense er angitt i regional kystsoneplan for Østfold fra 2014. Bygging og landskapsinngrep skal ikke tillates på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller

annen samfunnsmessig betydning.

3 KONSEKVENSVURDERING

Byggeforbudet i strandsonen er ment å markere at 100- metersbeltet langs sjøen er av nasjonal interesse, og at strandsonen i utgangspunktet skal holdes fri for bebyggelse.

Konsekvensutredningene baseres på foreliggende kunnskap. Hovedkildene vil være kommunens egenproduserte og eksterne temakart. Kommunen har også gode grunnlagskart som vil benyttes i arbeidet, samt terrengdata og flyfoto. Den kartfestede informasjonen benyttes sammen med andre kjente registreringer og kunnskap, faglig skjønn og befaringer. Det er gjort en konkret vurdering av hvert enkelt område basert prinsipielle kriterier for fastsettelse av byggegrense mot sjø.

Det er konsekvensutredet 12 områder. For områder med bebyggelse der fasaden ligger nærmere sjøen enn 15 meter er disse ikke vurdert.

Byggegrensen i 100-metersbeltet er tegnet etter følgende prinsipper:

Hovedprinsipp:

- *Byggegrensen legges ikke nærmere sjøen enn 15 m.*

Underprinsipper:

- *Det forutsettes at bygget som tillegges byggegrense inngår i et tett bebygd område.*
- *Byggegrensen følger fasadelivet mot sjøen.*
- *Byggegrensen trekkes tilbake mellom fritidsboliger.*

Følgende områder er konsekvensutredet:

Gaulinveien
Hykkelen
Kålvikveien
Tangenveien
Mølsbakken
Ravnenglungen
Ørnekuppa
Brandstorpåsen
Komperød
Skarlunden
Grimsøytangen
Værbau

3.1 Metode for vurdering av konsekvenser

Ved vurderingen av konsekvensene angis følgende verdier for de enkelte temaer ut ifra konfliktgrad:

	Ingen konflikt
	Liten konflikt
	Stor konflikt

3.2 Tema i konsekvensutredningen

Tema som skal vurderes i konsekvensutredningen er:

Rekreasjon og friluftsliv

Kommunene har ansvar for å sikre tilgang til friluftsområder. I arbeidet med Kystsoneplanen skal kommunen legge til rette for og spesielt hensynta kyststi og friluftsområder. Ytterligere privatisering og gjentetting av strandsonen skal unngås. I tillegg skal forholdet til friluftslivet vurderes i forbindelse med utvidelse av båthavnene.

Landskap/ kulturmiljø

Landskapet er en ressurs for lokalsamfunnet og den fremtidige utviklingen både når det gjelder kunnskap, opplevelser og bruk. All utbygging og arealdisponering fører til endringer i landskapet. Dette stiller krav til hvordan kommunen forvalter landskapet. Norge har godkjent Den europeiske landskapskonvensjonen, og har forpliktet seg til å sikre kvaliteter og mangfold i landskapet gjennom målrettet vern, forvaltning og planlegging.

Kulturmiljø er definert som «områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng». Kulturmiljø og landskap utvider det romlige perspektivet på kulturminnene. Kulturmiljøer kan avgrenses på ulike geografiske størrelsesnivåer. Byggegrensen vil utredes i forhold til hvordan påvirkning den vil ha på landskap og kulturmiljø.

Naturmangfold

Naturmangfoldloven har som formål å ta vare på naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden. Prinsippene i 8 til 12 i naturmangfoldloven skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Byggegrensen utredes med tanke på påvirkning på kjent naturmangfold i området.

Kulturminner

Vi skiller mellom automatisk fredete kulturminner (arkeologiske kulturminner/forntid), fredete kulturminner og verneverdige kulturminner. Kommunen har ansvar for å sørge for at kulturminner ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Kommunene skal se til at fylkeskommunen har vurdert hvorvidt det er behov for arkeologisk registrering og de skal sørge for at kulturminner som skal bevares reguleres til hensynsoner i reguleringsplaner. Byggegrensene vil utredes i forhold til kjente og registrerte kulturminner i området.

Dyrket mark

Det er et nasjonalt mål å redusere avgang dyrket mark. Dyrket mark er en knapp ressurs i dagens samfunn. Kommunen skal sikre kjerneområdene for landbruk der nedbygging av svært verdifull dyrket mark skal unngås. Kjerneområde landbruk er vist på temakart, og områdeavgrensingen er basert på faktiske produksjonsgrunnlagsdata. Ved utredning av byggegrensene vil dette gjøres i forhold til kjente områder av dyrket mark.

Dyrkbar jord

Dyrkbar jord er arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. Dyrkbar jord har samme lovmessig vern som dyrka jord i Jordlova. Byggegrensene vil utredes i forhold til kjente områder med dyrkbar jord.

Skogbruk

Skogbruket har sin egen registrering av viktige områder i skogen. MIS-områder (MIS er miljøregistreringer i skog) i skogen angir viktige miljøregistreringer som det må tas hensyn til. MIS-registreringer har to hovedmål: å bedre kunnskapen om miljøverdier i form av biologisk mangfold og kulturminner i skog- og å utvikle metoder for registrering og overvåking av disse. Kartleggingen gir skogeier informasjon om arealer med miljøer som er særlig viktige å ta vare på. Byggegrensen vil vurderes mot forholdet til skogbruket.

Virknninger som følge av klimaendringer:

Klimaendring er et komplekst tema. Klimaendringer vil i framtiden bla. føre til at arter forsvinner, flere vil rammes av flom og det vil være manglende ferskvannsforsyning. Dette vil igjen gi negative effekter på helse og matforsyning. Fuktigere vær vil kunne gi flere naturhendelser som stormflo, skred og flom.

Oversvømmelse som følge av havnivåstigning vil i framtiden kunne skje oftere enn i dag. Beregningene på antatt havstigningsnivå i 2090 er på 51 cm. I henhold til tidligere erfaringer er det fare for stormflo langs kysten av Sarpsborg med ca. 10-20 års mellomrom. Klimaendringer kan imidlertid medføre at stormflo kan inntreffe oftere.

3.3 Konklusjon

I denne konsekvensutredningen vurderes byggegrense mot sjø for 12 områder. Alle områdene hvor byggegrense mot sjø er vurdert etter prinsippene. Endring av byggegrense mot sjø vil ikke føre til betydelig svekkelse av kvalitetene langs sjøen, men heller skape en mer helhetlig og forutsigbar forvaltning i strandsonen i tettbygde områder

Område	Justert byggegrense
Gaulinveien	Ja
Hykkelen	Nei
Kålvikveien	Ja
Tangenveien	Ja
Mølsbakken	Ja
Ravnenglunden	Nei
Ørnekuipa	Ja
Brandstorpåsen	Ja
Komperød	Ja
Skarlunden	Nei
Grimstøytangen	Nei
Værbau	Nei

Konsekvensutredning av byggegrense mot sjø, nr.1 Gaulinveien

Området er avsatt til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse i gjeldende kystsonenplan. Byggegrensen som konsekvensutredes trekkes opp til 100-metersbeltet.

LNFR

Ca 1,2 km

21

Skog og fritidsbebyggelse

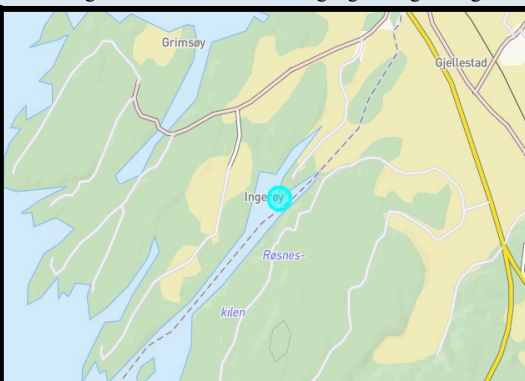
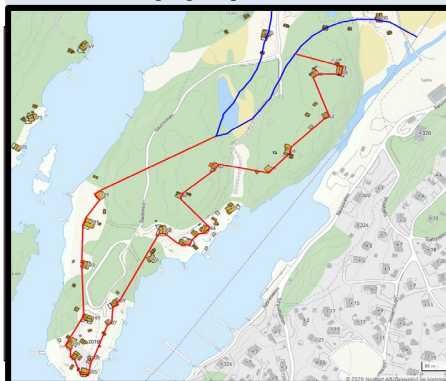
Ingen konflikter med annen igangsatt regulering

Lengde på byggegrense:

Antall hytter som omfattes:

Dagens bruk:

Konflikt med igangsatt planarbeid:



- Byggegrense som konsekvensutredes
- 100- metersbeltet

Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Byggegrensen i 100-metersbeltet er tegnet etter følgende prinsipper: Hovedprinsipp: - Byggegrensen legges ikke nærmere sjøen enn 15m. Underprinsipper: - Det forutsettes at bygget som tillegges byggegrense inngår i et tett bebygd område. - Byggegrensen følger fasadelivet mot sjøen. - Byggegrensen trekkes tilbake mellom fritidsboliger.		Området er utbygd. Bebyggelse som ligger nærmere sjøen enn 15 utgår.
Rekreasjon og friluftsliv (grønnstruktur, nærturområder, kyststien)		Området er registrert som svært viktig friluftslivsområde, da det omfatter strandsonen til Skjebergkilen.
Landskap/ kulturmiljø		Området bærer preg av skogdekt areal, og er utbygd.
Kulturminner		Det er ingen registrerte kulturminner innenfor området.
Naturmangfold		Det er ingen kjente naturmangfoldsinteresser innenfor området, men enkelte av eiendommene ligger i nærheten av Hjelmungbekken som er registrert som viktig naturtype.
Dyrket mark		Området består ikke av dyrket mark.
Dyrkbar jord		Det foreligger enkelte områder med dyrkbar jord, men ligger ikke bak noen av eiendommene som forslaget omfatter.
Skogbruk		Området er registrert som skogdekt areal.
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred		Området består av bart fjell og stedvis tynt dekke av løsmasser i NGUs løsmassekart. Forventet havstigning for år 2090 (200-års stormflo) er 51 cm. Ingen av bygningene som omfatter byggegrensen vil bli rammet.

Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsetninger i kommuneplanen)

Endring av byggegrense mot sjø vil ikke føre til betydelig svekkelse av kvaliteter langs sjøen, men heller skape en mer helhetlig og forutsigbar forvaltning i strandsonen i tettbygde områder. En byggegrense i dette området vil være positivt i forhold til skjerming av strandsonen til Skjebergkilen og Hjelmungkilen.

Konklusjon

Tas til følge

■ Endelig vedtatt byggegrense



Fargekode: konsekvens

Ingen konflikt.

Fargekode: konklusjon

Tas til følge

Liten konflikt.

Stor konflikt.

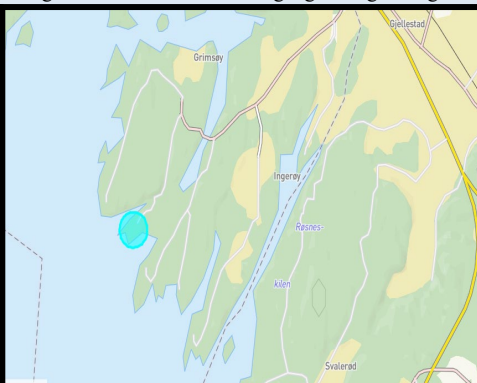
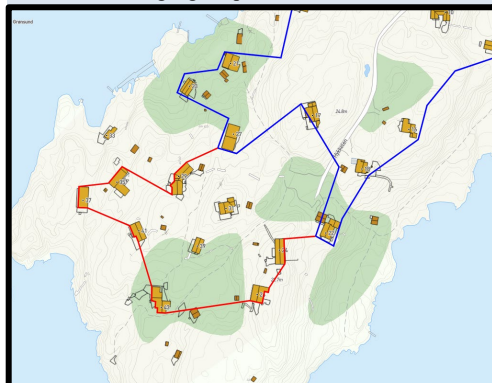
Tas delvis til følge

Tas ikke til følge

Konsekvensutredning av byggegrense mot sjø, nr.2 Hykkelen

Området er avsatt til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse i gjeldende kystsoneplan. Byggegrensen som konsekvensutredes trekkes opp til eksisterende byggegrense slik at LNF
 Ca. 450m
 7
 Utbygd
 Ingen konflikter med annen igangsatt regulering

Lengde på byggegrense
 Antall hytter som omfattes
 Dagens bruk:
 Konflikt med igangsatt planarbeid:



■ Eksisterende byggegrense
 ■ Byggegrense som konsekvensutredes

Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Byggegrensen i 100-metersbeltet er tegnet etter følgende prinsipper: Hovedprinsipp: - Byggegrensen legges ikke nærmere sjøen enn 15m. Underprinsipper: - Det forutsettes at bygget som tillegges byggegrense inngår i et tett bebygd område. - Byggegrensen følger fasadelivet mot sjøen. - Byggegrensen trekkes tilbake mellom fritidsboliger.		Området er utbygd. Bebyggelse som ligger nærmere sjøen enn 15 utgår.
Rekreasjon og friluftsliv (grønnstruktur, nærturområder, kyststien)		Svært viktig friluftslivsområde. Hykkelen fyr er et populært turmål.
Landskap/ kulturmiljø		Åpent landskap. Eksponert fra sjø.
Kulturminner		Det er ingen registrerte kulturminner innenfor området.
Naturmangfold		Det er ingen kjente naturmangfoldsinteresser innenfor området.
Dyrket mark		Området består ikke av dyrket mark.
Dyrkbar jord		Området består ikke av dyrkbar jord.
Skogbruk		Nesten hele området består av skogdekt areal. Noe består av snaumark, fastmark med naturlig vegetasjonsdekke som ikke er skog.
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred		Området består av bart fjell og vært lite løsmasser av NGUs løsmassekart. Forventet havstigning for år 2090 (200-års stormflo) er 51 cm. Ingen av bygningene som omfatter byggegrensen vil bli rammet.

Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsettinger i kommuneplanen)

Hykkelen har et åpent kystlandskap med lite vegetasjon. En ytterligere nebygging her vil fort bli synelig i landskapet. Nedbygging vil også hindre allmenheten fri ferdsel til og fra Hykkelen fyr.

Konklusjon

Tas ikke til følge

Fargekode: konsekvens

Ingen konflikt.

Liten konflikt.

Stor konflikt.

Fargekode: konklusjon

Tas til følge

Tas delvis til følge

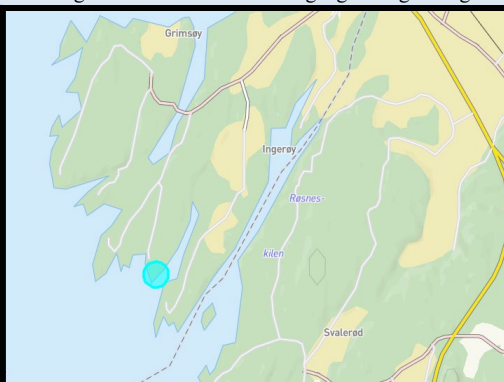
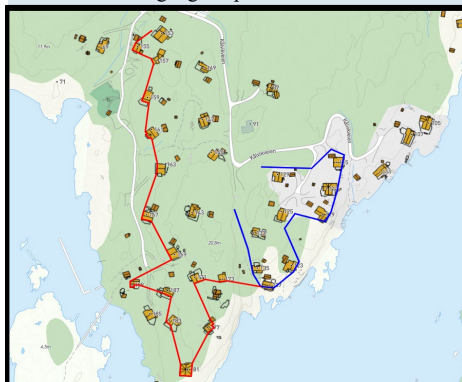
Tas ikke til følge

Konsekvensutredning av byggegrense mot sjø, nr. 3 Kålvikveien

Området er avsatt til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse i gjeldende kystsonerplan. Byggegrensen som konsekvensutredes trekkes opp til 100-metersbeltet, og forlenger den eksisterende byggegrensen.

Lengde på byggegrense
Antall hytter som omfattes
Dagens bruk:
Konflikt med igangsatt planarbeid:

LNFR
Ca. 680m
14
Utbygd
Ingen konflikter med annen igangsatt regulering



■ Eksisterende byggegrense
■ Byggegrense som konsekvensutredes

Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Byggegrensen i 100-metersbeltet er tegnet etter følgende prinsipper: - Byggegrensen følger fasadelivet mot sjøen. - Byggegrensen trekkes tilbake mellom fritidsboliger. - Byggegrensen legges ikke nærmere sjøen enn 15 m. - Det forutsettes at bygget som tillegges byggegrense inngår i et tett bebygde område.		Området er utbygd. Bebyggelse som ligger nærmere sjøen enn 15 utgår.
Rekreasjon og friluftsliv (grønnstruktur, nærturområder, kyststien)		Svært viktig friluftsområde. Nærhet til Slang, Grimsøy, Løkkevika og Jørstadmyra. Vest utenfor området, langs byggegrensen ligger det statlig sikret friluftslivsområde.
Landskap/ kulturmiljø		Terrenget er preget av skogdekt areal og bart fjell. Eksponert.
Kulturminner		Det er ingen registrerte kulturminner innenfor området.
Naturmangfold		Det er ingen kjente naturmangfoldsinteresser innenfor området. Like utenfor og langs byggegrensen foreligger det ulike karplanter som har stor og særlig stor forvaltningsinteresse.
Dyrket mark		Området består ikke av dyrket mark.
Dyrkbar jord		Området består ikke av dyrkbar jord.
Skogbruk		Området består av skogdekt areal.
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred		Området består av bart fjell og vært lite løsmasser av NGUs løsmassekart. Forventet havstigning for år 2090 (200-års stormflo) er 51 cm. Ingen av bygningene som omfatter byggegrensen vil bli rammet.

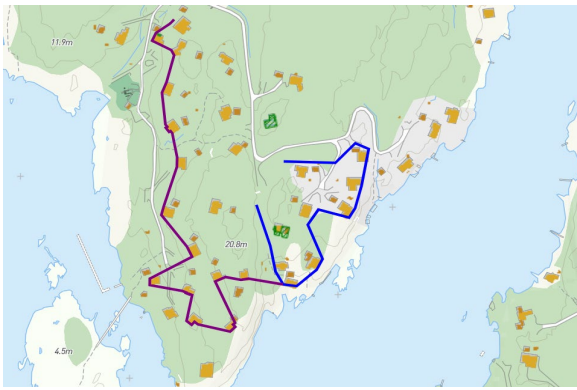
Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsetninger i kommuneplanen)

Endring av byggegrense mot sjø vil ikke føre til betydelig svekkelse av kvaliteter langs sjøen, men heller skape en mer helhetlig og forutsigbar forvaltning i strandsonen i tettbygde områder. Det statlige sikrede friluftslivsområdet som er registrert i området ligger utenfor området som omfattes av ny byggegrense, og utbygging i bakkant av bebyggelsen vil ikke prege dette.

Konklusjon

Tas delvis til følge.

■ Endelig vedtatt byggegrense



Fargekode: konsekvens

Ingen konflikt.

Liten konflikt.

Stor konflikt.

Fargekode: konklusjon

Tas til følge

Tas delvis til følge

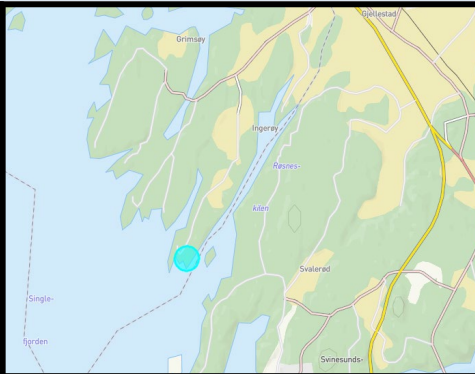
Tas ikke til følge

Konsekvensutredning av byggegrense mot sjø, nr.4 Tangenveien

Området er avsatt til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse i gjeldende kystsoneplan. Byggegrensen som konsekvensutredes trekkes opp til 100-metersbeltet.

Lengde på byggegrense
Antall hytter som omfattes
Dagens bruk:
Konflikt med igangsatt planarbeid:

LNFR
Ca. 430m
5
Utbygd
Ingen konflikter med annen igangsatt regulering



■ 100-metersbeltet
■ Byggegrense til konsekvensutredes

Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Byggegrensen i 100-metersbeltet er tegnet etter følgende prinsipper: Hovedprinsipp: - Byggegrensen legges ikke nærmere sjøen enn 15m. Underprinsipper: - Det forutsettes at bygget som tillegges byggegrense inngår i et tett bebygd område. - Byggegrensen følger fasadelivet mot sjøen. - Byggegrensen trekkes tilbake mellom fritidsboliger.		Området er utbygd. Bebyggelse som ligger nærmere sjøen enn 15 utgår.
Rekreasjon og friluftsliv (grønnstruktur, nærturområder, kyststien)		Svært viktig friluftslivsområde. Nærhet til Slang, Grimøy, Løkkevika og Jørstadmyra. Det går en turveitrasé vest for området. Sjøen er avsatt til friområde i kystsoneplanen. Badestrand.
Landskap/ kulturmiljø		Terrang preget av skogdekt areal. Eksponert
Kulturminner		Det foreligger et fredet arkeologisk kulturminne innenfor byggegrensen, "Kjempehaugen".
Naturmangfold		Det er ingen kjente naturmangfoldsinteresser innenfor området. Like utenfor byggegrensen i sørvest foreligger det viktige naturtyper og arter av nasjonal forvaltningsinteresse som karplanter.
Dyrket mark		Området består ikke av dyrket mark.
Dyrkbar jord		Området består ikke av dyrkbar jord.
Skogbruk		Hele området består av skogdekt areal
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred		Området består av bart fjell og vært lite løsmasser av NGUs løsmassekart. Nord for området foreligger morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Forventet havstigning for år 2090 (200-års stormflo) er 51 cm. Ingen av bygningene som omfatter byggegrensen vil bli rammet.

Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsettinger i kommuneplanen)

Endring av byggegrense mot sjø vil ikke føre til betydelig svekkelse av kvaliteter langs sjøen, men heller skape en mer helhetlig og forutsigbar forvaltning i strandsonen i tettbygde områder. Turveiene som er registrert i området ligger utenfor området som omfattes av ny byggegrense. Byggegrensen vil ikke prege badestranden i området, og byggegrensen trekkes mot kulturminnet, slik at denne ikke blir rammet.

Konklusjon

Tas delvis til følge.

■ Endelig vedtatt byggegrense



Fargekode: konsekvens
Ingen konflikt.

Fargekode: konklusjon
Tas til følge

Liten konflikt.

Stor konflikt.

Tas delvis til følge

Tas ikke til følge

Konsekvensutredning av byggegrense mot sjø, nr. 05 Mølsbakken

Området er avsatt til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse i gjeldende kystzoneplan. Byggegrensen som skal konsekvensutredes trekkes opp til 100-metersbeltet.

LNFR

Ca. 330m

7

Utbygd

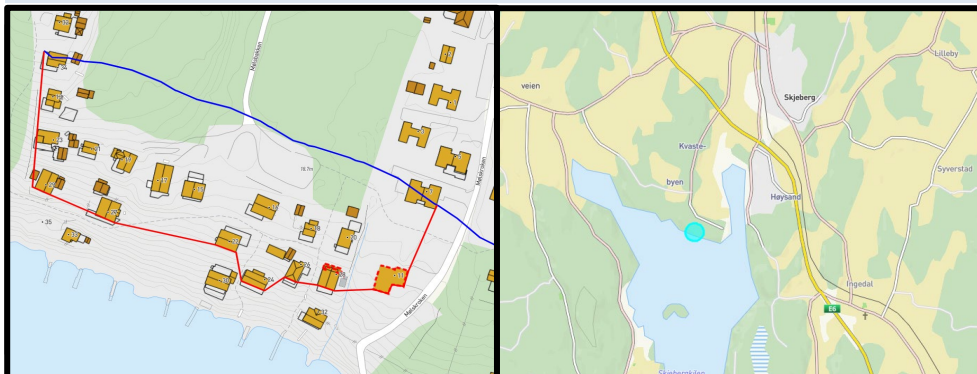
Ingen konflikter med annen igangsatt regulering

Lengde på byggegrense

Antall hytter som omfattes

Dagens bruk:

Konflikt med igangsatt planarbeid:



- 100-metersbeltet
- Byggegrense som konsekvensutredes

Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Byggegrensen i 100-metersbeltet er tegnet etter følgende prinsipper: Hovedprinsipp: - Byggegrensen legges ikke nærmere sjøen enn 15m. Underprinsipper: - Det forutsettes at bygget som tillegges byggegrense inngår i et tett bebygd område. - Byggegrensen følger fasadelivet mot sjøen. - Byggegrensen trekkes tilbake mellom fritidsboliger.		Området er utbygd. Bebyggelse som ligger nærmere sjøen enn 15 utgår.
Rekreasjon og friluftsliv (grønnstruktur, nærturområder, kyststien)		Svært viktig friluftslivsområde ved Kvastebyen. Kyststien går utenfor området, i tillegg til en annen tursti som ligger rett bak enkelte av hyttene.
Landskap/ kulturmiljø		Terreng er preget av å være bebygd boligfelt. Det ligger et kulturmiljø i nærheten, Oldtidsveien- Skjebergsetta.
Kulturminner		Det er ingen registrerte kulturminner innenfor området. Like bak byggegrensen ligger det et fredet arkeologisk kulturminne, denne vil ikke bli berørt.
Naturmangfold		Det er ingen kjente naturmangfoldsinteresser innenfor området.
Dyrket mark		Området består ikke av dyrket mark.
Dyrkbar jord		Området består ikke av dyrkbar jord.
Skogbruk		Området er bebygd, det foreligger ikke noe skog.
Virksomheter som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred		Området består av randmorene/randmorenebelte av NGUs løsmassekart. Forventet havstigning for år 2090 (200-års stormflo) er 51 cm. Ingen av bygningene som omfatter byggegrensen vil bli rammet.

Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsetninger i kommuneplanen)

Endring av byggegrense mot sjø vil ikke føre til betydelig svekkelse av kvaliteter langs sjøen, men heller skape en mer helhetlig og forutsigbar forvaltning i strandsonen i tettbygde områder. Kyststien som er registrert i området ligger utenfor området som omfattes av ny byggegrense.

Konklusjon

Tas til følge.

■ Endelig vedtatt byggegrense



Fargekode: konsekvens

Fargekode: konklusjon

Ingen konflikt.

Liten konflikt.

Stor konflikt.

Tas til følge

Tas delvis til følge

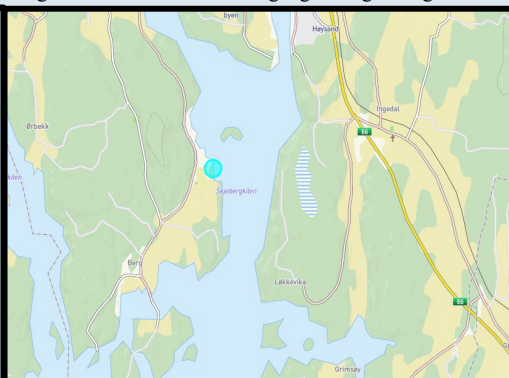
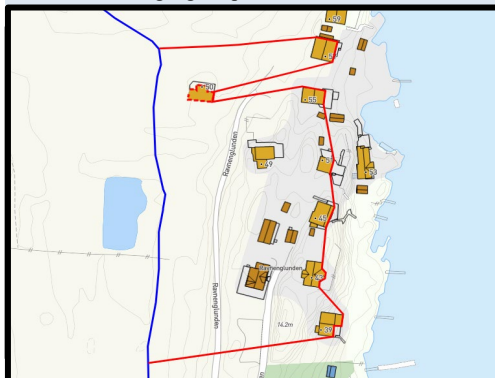
Tas ikke til følge

Konsekvensutredning av byggegrense mot sjø, nr.6 Ravnenglunden

Området er avsatt til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse i gjeldende kystzoneplan. Byggegrensen som konsekvensutredes trekkes opp til 100-metersbeltet.

Lengde på byggegrense
Antall hytter som omfattes
Dagens bruk:
Konflikt med igangsatt planarbeid:

LNFR
Ca. 360m
7
Utbygd
Ingen konflikter med annen igangsatt regulering



■ 100-metersbeltet
■ Byggegrense som konsekvensutredes

Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Byggegrensen i 100-metersbeltet er tegnet etter følgende prinsipper: Hovedprinsipp: - Byggegrensen legges ikke nærmere sjøen enn 15m. Underprinsipper: - Det forutsettes at bygget som tillegges byggegrense inngår i et tett bebygd område. - Byggegrensen følger fasadelivet mot sjøen. - Byggegrensen trekkes tilbake mellom fritidsboliger.		Området er utbygd. Bebyggelse som ligger nærmere sjøen enn 15 utgår.
Rekreasjon og friluftsliv (grønnstruktur, nærturområder, kyststien)		Svært viktig friluftslivsområde. Kyststien går utenom området.
Landskap/ kulturmiljø		Terrenget består av fastmark med naturlig vegetasjonsdekke som ikke er skog, og noe jordbruk mot vest.
Kulturminner		Det er ingen kjente kulturminner registrert i området.
Naturmangfold		Det foreligger en hensynsone for bevaring av naturmiljø over deler av området
Dyrket mark		Området består ikke av dyrket mark.
Dyrkbar jord		Fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite
Skogbruk		Fastmark med naturlig vegetasjonsdekke som ikke er skog
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred		Det meste av området består av bart fjell og vært lite løsmasser, og enkelte deler mot vest består av grunnlente områder/hyppige fjellblotninger av NGUs løsmassekart. Forventet havstigning for år 2090 (200-års stormflo) er 51 cm. Ingen av hovedbygningene som omfatter byggegrensen vil bli rammet, kun to av tilbyggene. Hus som ligger nærmere enn 15m vil bli rammet på dette området.
Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsetninger i kommuneplanen)		
Endring av byggegrense mot sjø vil ikke føre til betydelig svekkelse av kvaliteter langs sjøen, men det foreligger en hensynsone for bevaring av naturmiljø som ligger i bakkant av en av eiendommene som omfattes av forslaget. Området er registrert som svært viktig friluftslivsområde.		

Konklusjon

Tas ikke til følge.

Fargekode: konsekvens

Ingen konflikt.

Liten konflikt.

Stor konflikt.

Fargekode: konklusjon

Tas til følge

Tas delvis til følge

Tas ikke til følge

Konsekvensutredning av byggegrense mot sjø, nr. 7 Ørnekuipa

Området er avsatt til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse i gjeldende kystzoneplan. Byggegrensen som konsekvensutredes trekkes rundt øyen.

LNFR

Ca. 710m

14

Utbygd

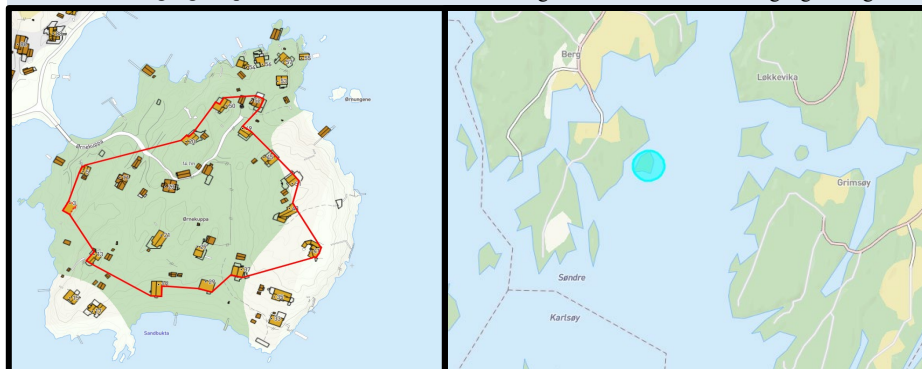
Ingen konflikter med annen igangsatt regulering

Lengde på byggegrense

Antall hytter som omfattes

Dagens bruk:

Konflikt med igangsatt planarbeid:



■ Byggegrense som konsekvensutredes

Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Byggegrensen i 100-metersbeltet er tegnet etter følgende prinsipper: Hovedprinsipp: - Byggegrensen legges ikke nærmere sjøen enn 15m. Underprinsipper: - Det forutsettes at bygget som tillegges byggegrense inngår i et tett bebygd område. - Byggegrensen følger fasadelivet mot sjøen. - Byggegrensen trekkes tilbake mellom fritidsboliger.		Øya er utbygd. Bebyggelse som ligger nærmere sjøen enn 15 utgår.
Rekreasjon og friluftsliv (grønnstruktur, nærturområder, kyststien)		Øya er registrert som svært viktig friluftsområde. Nærhet til Ullerøy syd og Karlsøy nord/ syd. Øya er utbygd og har derfor ikke store friluftslivsinteresser.
Landskap/ kulturmiljø		Terrenget består av skogdekt areal.
Kulturminner		På østsiden av øya er det registrert et arkeologisk kulturminne som heter Ørnekuipa, samt tre SEFRÅK-bygninger midt på øya.
Naturmangfold		Det er ingen kjente naturmangfoldsinteresser på øya.
Dyrket mark		Øya består ikke av dyrket mark.
Dyrkbar jord		Øya består ikke av dyrkbar jord.
Skogbruk		Store deler av øya består av skogdekt areal.
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred		Øya består av bart fjell og stedvis tynt dekke av løsmasser i NGUs løsmassekart. Forventet havstigning for år 2090 (200-års stormflo) er 51 cm. Kun de nordligste bygningene vil bli rammet, resten av bebyggelsen på øyen vil ikke bli påvirket av havnivåstigningen. Likevel vil broen over til Ørnekuipa bli dekket av vann.
Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsettinger i kommuneplanen)		
Endring av byggegrense mot sjø vil ikke føre til betydelig svekkelse av kvaliteter langs sjøen, men heller skape en mer helhetlig og forutsigbar forvaltning i strandsonen i tettbygde områder. Øya er utbygd og har derfor ikke store friluftslivsinteresser.		

Konklusjon

Tas til følge.

■ Endelig vedtatt byggegrense



Fargekode: konsekvens

Ingen konflikt.

Liten konflikt.

Stor konflikt.

Fargekode: konklusjon

Tas til følge

Tas delvis til følge

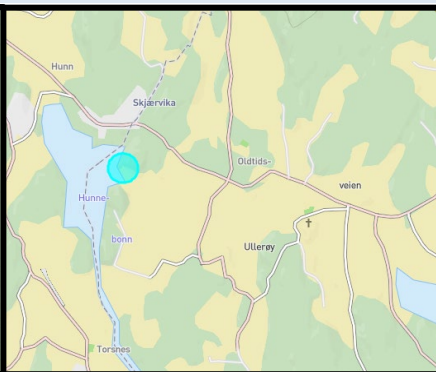
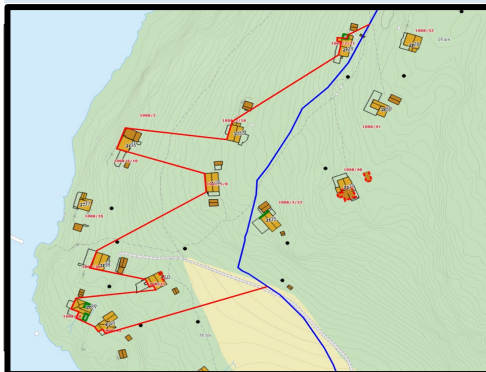
Tas ikke til følge

Konsekvensutredning av byggegrense mot sjø, nr. 8 Brandstorpåsen

Området er avsatt til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse i gjeldende kystzoneplan. Byggegrensen som skal konsekvensutredes trekkes opp til 100-metersbeltet.

Lengde på byggegrense
Antall hytter som omfattes
Dagens bruk:
Konflikt med igangsatt planarbeid:

LNFR
Ca. 460 m
7
Utbygd
Ingen konflikter med annen igangsatt regulering



■ 100-metersbeltet
■ Byggegrense som konsekvensutredes

Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Byggegrensen i 100-metersbeltet er tegnet etter følgende prinsipper: Hovedprinsipp: - Byggegrensen legges ikke nærmere sjøen enn 15m. Underprinsipper: - Det forutsettes at bygget som tillegges byggegrense inngår i et tett bebygd område. - Byggegrensen følger fasadelivet mot sjøen. - Byggegrensen trekkes tilbake mellom fritidsboliger.		Området er utbygd. Bebyggelse som ligger nærmere sjøen enn 15m utgår.
Rekreasjon og friluftsliv (grønnstruktur, nærturområder, kyststien)		Svært viktig friluftsområde. Kyststien går gjennom området. Deler av traseen ble lagt om i 2018. Bebyggelsen langs sjøen er eksponert, og har kyststien på baksiden av bebyggelsen.
Landskap/kulturmiljø		Området omfattes av Riksantikvarens KULA-områder og Fylkesplanens temakart kulturmiljø. Terrenget består hovedsakelig av skogdekt areal, og området er registrert som kulturhistorisk landskap. Det ligger en bryggeplass i umiddelbar nærhet, og sørøst i området ligger et større område med dyrkbar jord.
Kulturminner		Det er ingen registrerte kulturminner innenfor området.
Naturmangfold		Det er ingen kjente naturmangfoldsinteresser innenfor området.
Dyrket mark		Området består ikke av dyrket mark.
Dyrkbar jord		Sørøst i området, der byggegrensen trekkes opp mot 100-metersbeltet, er det registrert noe dyrkbar jord.
Skogbruk		Nesten hele området består av skogdekt areal.
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred		Området består av bart fjell og stedvis tynt dekke av løsmasser i NGUs løsmassekart. Ingen av bygningene som omfattes av byggegrensen vil bli berørt av havnivåstigning (200-års stormflo). Stigningen vil være på 53cm.

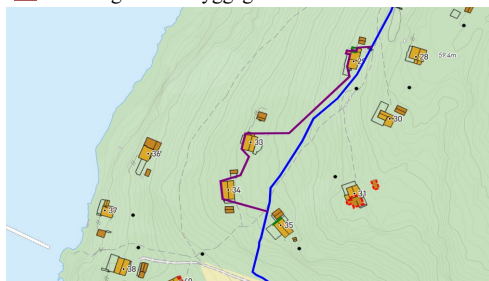
Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsetninger i kommuneplanen)

Endring av byggegrense mot sjø vil ikke føre til betydelig svekkelse av kvaliteter langs sjøen, men heller skape en mer helhetlig og forutsigbar forvaltning i strandsonen i tettbygde områder. Kyststien ble lagt om i 2018, og deler av traseen går igjennom området. Endring av byggegrense ved bebyggelsen langs sjøen vil bidra til privatisering mot kyststi.

Konklusjon

Tas delvis til følge.

■ Endelig vedtatt byggegrense



Fargekode: konsekvens

Ingen konflikt.

Liten konflikt.

Stor konflikt.

Fargekode: konklusjon

Tas til følge

Tas delvis til følge

Tas ikke til følge

Konsekvensutredning av byggegrense mot sjø, nr. 09 Komperød

Området er avsatt til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse i gjeldende kystsoneplan. Byggegrensen som konsekvensutredes trekkes opp til 100-metersbeltet.

LNFR

Lengde på byggegrense

Ca. 270 m

Antall hytter som omfattes

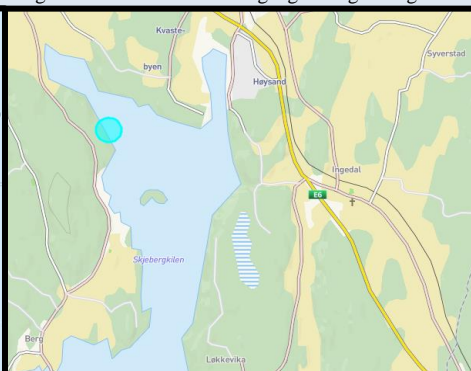
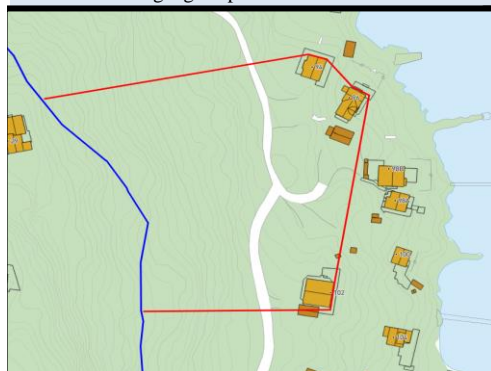
3

Dagens bruk:

Utbygd

Konflikt med igangsatt planarbeid:

Ingen konflikter med annen igangsatt regulering



- 100- metersbeltet
- Byggegrense som konsekvensutredes

Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Byggegrensen i 100-metersbeltet er tegnet etter følgende prinsipper: Hovedprinsipp: - Byggegrensen legges ikke nærmere sjøen enn 15m. Underprinsipper: - Det forutsettes at bygget som tillegges byggegrense inngår i et tett bebyggd område. - Byggegrensen følger fasadelivet mot sjøen. - Byggegrensen trekkes tilbake mellom fritidsboliger.		Området er utbygd. Bebyggelsen som omfattes av forslaget er i et delvis tett bebyggd område.
Rekreasjon og friluftsliv (grønnstruktur, nærturområder, kyststien)		Området er registrert som svært viktig friluftsområde. Kyststien går gjennom områder, og ligger tett opp til baksiden på noen av hyttene som byggegrensen omfatter.
Landskap/kulturmiljø		Terrenget består av bart fjell, og skogdekt areal.
Kulturminner		Det er ingen registrerte kulturminner innenfor området. Sjøen i umiddelbar nærhet er registrert som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse, Oltidsveien-Skjebergsetta.
Naturmangfold		Det er ingen kjente naturmangfoldsinteresser innenfor området.
Dyrket mark		Området består ikke av dyrket mark.
Dyrkbar jord		Området består ikke av dyrkbar jord.
Skogbruk		Noe av området består av skogdekt areal.
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred		Området består av bart fjell og stedvis tynt dekke av løsmasser i NGUs løsmassekart.

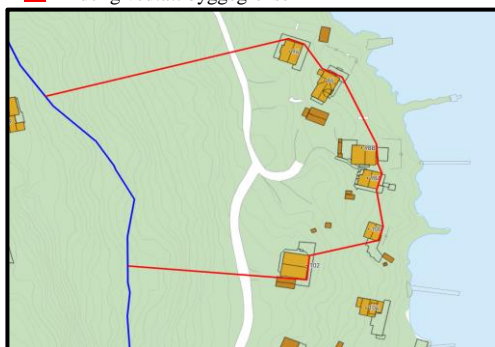
Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsetninger i kommuneplanen)

Endring av byggegrense mot sjø på Komperød vil ikke føre til betydelig svekkelse av kvaliteter langs sjøen, men heller skape en mer helhetlig og forutsigbar forvaltning i strandsonen i tettbygde områder. Kyststien som er registrert i området vil ikke bli preget av ytterligere privatisering ved endring av byggegrense.

Konklusjon

Tas til følge

■ Endelig vedtatt byggegrense



Fargekode: konsekvens

Fargekode: konklusjon

Ingen konflikt.

Liten konflikt.

Stor konflikt.

Tas til følge

Tas delvis til følge

Tas ikke til følge

Konsekvensutredning av byggegrense mot sjø, nr.10 Skarlunden

Området er avsatt til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse i gjeldende kystzoneplan. Byggegrensen som konsekvensutredes trekkes opp til 100-metersbeltet.

LNFR

Ca. 1000m

22

Utbygd

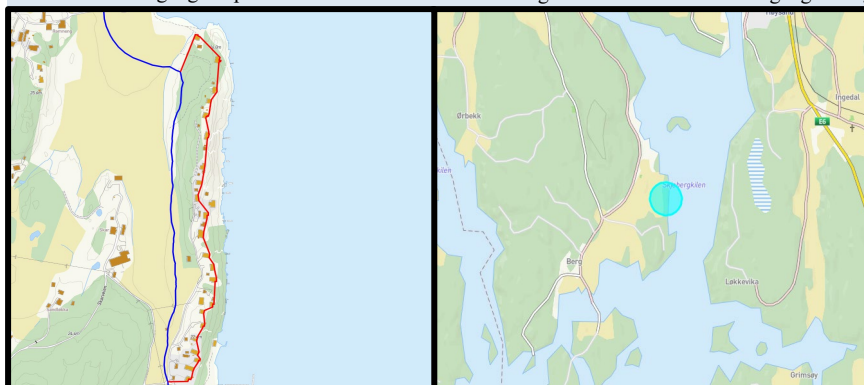
Ingen konflikter med annen igangsatt regulering

Lengde på byggegrense

Antall hytter som omfattes

Dagens bruk:

Konflikt med igangsatt planarbeid:



- 100-metersbeltet
- Byggegrense som konsekvensutredes

Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Byggegrensen i 100-metersbeltet er tegnet etter følgende prinsipper: Hovedprinsipp: - Byggegrensen legges ikke nærmere sjøen enn 15m. Underprinsipper: - Det forutsettes at bygget som tillegges byggegrense inngår i et tett bebygd område. - Byggegrensen følger fasadelivet mot sjøen. - Byggegrensen trekkes tilbake mellom fritidsboliger.		Området er utbygd. Bebyggelse som ligger nærmere sjøen enn 15m utgår. Området er delvis tett bebygd, hvor bebyggelsen ligger side om side langs sjøen.
Rekreasjon og friluftsliv (grønnstruktur, nærturområder, kyststien)		Svært viktig friluftslivsområde. Kyststien ligger like bak bebyggelsen, og vil bli preget av privatisering ved enkelte av eiendommene.
Landskap/kulturmiljø		Terrenget består av fastmark med naturlig vegetasjonsdekke som ikke er skog, og noe jordbruk mot vest. Sjøen i området er registrert som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse, Oltidsveien- Skjebergsletta
Kulturminner		Det er ingen kjente kulturminner registrert i området.
Naturmangfold		Det er ingen kjente naturmangfold innenfor området, men vest for området ligger det registrert en art av nasjonal forvaltningsinteresse- karplanter.
Dyrket mark		Området består ikke av dyrket mark.
Dyrkbar jord		Området består ikke av dyrkbar jord, men like vest for byggegrensen ligger områder med potensiell dyrkbar jord i skog og myr. Det ligger også et større område vest for byggegrensen som består av fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite.
Skogbruk		Området består av skogdekt areal.
Virksomheter som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred		Det meste av området består av bart fjell og vært lite løsmasser, og enkelte deler mot vest består av grunnlendte områder/hyppige fjellblotninger av NGUs løsmassekart. Forventet havstigning for år 2090 (200-års stormflo) er 51 cm. Ingen av eiendommene som omfatter byggegrensen vil bli rammet, men på eiendommen lengst i nord vil sjøen nesten nå huset.

Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsetninger i kommuneplanen)

Endring av byggegrense på Skarlunden er i konflikt med overordnede føringer. Området inngår som et delvis tett bebygd område hvor bebyggelsen kun ligger side om side langs sjøen, og kyststien går like bak bebyggelsen. En byggegrense i dette området vil bidra til privatisering mot kyststi.

Konklusjon

Tas ikke til følge.

Fargekode: konsekvens

Ingen konflikt.

Liten konflikt.

Stor konflikt.

Fargekode: konklusjon

Tas til følge

Tas delvis til følge

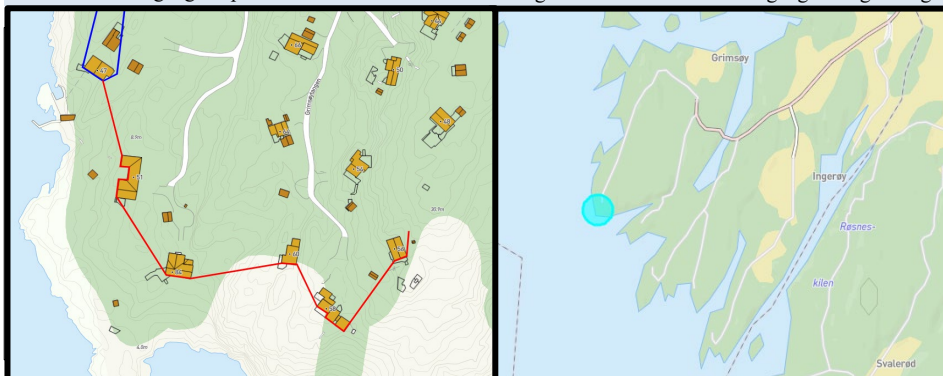
Tas ikke til følge

Konsekvensutredning av byggegrense mot sjø, nr. 011 Grimsøytangen

Området er avsatt til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse i gjeldende kystsoneplan. Byggegrensen som konsekvensutredes trekkes opp til 100-meterbeltet i øst, og opp til eksisterende byggegrense slik at den forlenges.

Lengde på byggegrense
Antall hytter som omfattes
Dagens bruk:
Konflikt med igangsatt planarbeid:

LNFR
Ca. 335m
5
Utbygd
Ingen konflikter med annen igangsatt regulering



■ Eksisterende byggegrense
■ Byggegrense som konsekvensutredes

Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Byggegrensen i 100-metersbeltet er tegnet etter følgende prinsipper: Hovedprinsipp: - Byggegrensen legges ikke nærmere sjøen enn 15m. Underprinsipper: - Det forutsettes at bygget som tillegges byggegrense inngår i et tett bebygd område. - Byggegrensen følger fasadelivet mot sjøen. - Byggegrensen trekkes tilbake mellom fritidsboliger.		Området er utbygd. Bebyggelse som ligger nærmere sjøen enn 15 utgår.
Rekreasjon og friluftsliv (grønnstruktur, nærtuområder, kyststien)		Svært viktig friluftslivsområde.
Landskap/ kulturmiljø		Terreng preget av skog og fjell.
Kulturminner		Det er ingen registrerte kulturminner innenfor området.
Naturmangfold		Det er ingen kjente naturmangfoldsinteresser innenfor området.
Dyrket mark		Området består ikke av dyrket mark.
Dyrkbar jord		Området består ikke av dyrkbar jord.
Skogbruk		Området består av skogdekt areal.
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred		Området består av bart fjell og vært lite løsmasser av NGUs løsmassekart. Forventet havstigning for år 2090 (200-års stormflo) er 51 cm. Ingen av bygningene som omfatter byggegrensen vil bli rammet.
Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsettinger i kommuneplanen)		
Endring av byggegrense mot sjø vil ikke føre til betydelig svekkelse av kvaliteter langs sjøen, men heller skape en mer helhetlig og forutsigbar forvaltning i strandsonen i tettbygde områder. En forlengelse av byggegrensen vil ha en positiv virkning i området.		

Konklusjon

Tas ikke til følge

Fargekode: konsekvens

Ingen konflikt.

Liten konflikt.

Stor konflikt.

Fargekode: konklusjon

Tas til følge

Tas delvis til følge

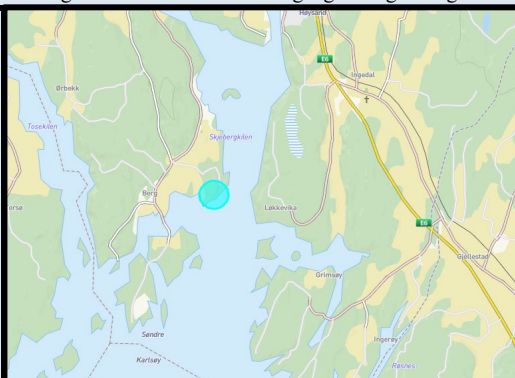
Tas ikke til følge

Konsekvensutredning av byggegrense mot sjø, nr. 012 Værbau

Området er avsatt til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse i gjeldende kystzoneplan. Byggegrensen som konsekvensutredes trekkes opp til 100-meterbeltet.

Lengde på byggegrense
Antall hytter som omfattes
Dagens bruk:
Konflikt med igangsatt planarbeid:

LNFR
1,4 km
21
Utbygd
Ingen konflikter med annen igangsatt regulering



■ 100-metersbeltet
■ Byggegrense som konsekvensutredes

Tema	Konsekvens	Forklaring, evt. kunnskapsgrunnlag, usikkerhet
Byggegrensen i 100-metersbeltet er tegnet etter følgende prinsipper: Hovedprinsipp: - Byggegrensen legges ikke nærmere sjøen enn 15m. Underprinsipper: - Det forutsettes at bygget som tillegges byggegrense inngår i et tett bebygd område. - Byggegrensen følger fasadelivet mot sjøen. - Byggegrensen trekkes tilbake mellom fritidsboliger.		Området er utbygd. Bebyggelse som ligger nærmere sjøen enn 15m utgår. Bebyggelsen er delvis tett bebygd, hvor bebyggelsen ligger side om side langs sjøen.
Rekreasjon og friluftsliv (grønnstruktur, nærturområder, kyststien)		Svært viktig friluftslivsområde. Nærhet til Ullerøy syd og Karlsøy nord/syd. Kyststien ligger bak bebyggelsen i området langs Værbaueien, men ligger rett bak to av eiendommene som omfattes av forslaget. Kyststien er tenkt plassert bak eiendommene nær kysten i fremtiden.
Landskap/ kulturmiljø		Terreng preget av skog og fjell.
Kulturminner		Det er ingen registrerte kulturminner innenfor området.
Naturmangfold		Det er ingen kjente naturmangfoldsinteresser innenfor området, men bak to av eiendommene forslaget omfatter ligger det registrert en viktig naturtype, Værbau.
Dyrket mark		Området består ikke av dyrket mark.
Dyrkbar jord		Området består ikke av dyrkbar jord.
Skogbruk		Området består av skogdekt areal.
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred		Nesten hele området består av bart fjell og svært lite løsmasser av NGUS løsmassekart, men den sørlige delen av området består av hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Forventet havstigning for år 2090 (200-års stormflo) er 51 cm. Ingen av bygningene som omfatter byggegrensen vil bli rammet.
Helhetlig samfunnsutvikling (samlet vurdering, forholdet til strategier og målsetninger i kommuneplanen)		
Endring av byggegrense mot sjø vil ikke føre til betydelig svekkelse av kvaliteter langs sjøen, men er kun delvis tett bebygd. Kyststien vil i hovedsak ikke bli rammet av byggegrense, men to av eiendommene vil bidra til privatisering av kyststien. Fremtidig plassering av kyststien vil ligge rett bak bebyggelsen. Det foreligger en viktig naturtype bak enkelte av eiendommene som det er viktig å verne for utbygging.		

Konklusjon

Tas ikke til følge.

Fargekode: konsekvens

Ingen konflikt.

Liten konflikt.

Stor konflikt.

Fargekode: konklusjon

Tas til følge

Tas delvis til følge

Tas ikke til følge