



Kommunal- og forvaltningskomiteen
Sendes elektronisk

Vår referanse: 29-00952
Arkivkode: 0

Deres referanse:
Dato: 13.03.2026

Høringsuttalelse – Representantforslag 112 S (2025-2026) – Representantforslag om en klarere strandsonopolitikk

1. Om høringen

KS viser til høring for representantforslag 112 S (2025 – 2026) om en klarere strandsonopolitikk.

Forslagsstillerne har bedt om at det lages et tydeligere skille i regelverket mellom bebyggede, allerede privatiserte arealer, og ubebygget strandsoner. Formålet er å unngå videre nedbygging av strandsonen i områder med høyt press på utbygging, samtidig som det skal være mulig å bo, leve og utvikle eiendommer der strandsonen allerede er nedbygget eller hvor andre hensyn bak byggeforbudet ikke gjør seg gjeldende.

Høringsfristen er satt til 17.03.2026.

2. Forslaget

Representantene har fremmet følgende forslag:

Stortinget ber regjeringen sørge for endringer i relevant regelverk, slik at det blir et tydeligere skille mellom nedbygget og privatisert areal og ubebygget areal i strandsoneforvaltningen, og komme tilbake til Stortinget med nødvendige forslag ved behov.

3. Anbefaling

KS støtter igangsetting av arbeid for tydeliggjøring av plan- og bygningsloven § 19-2. Fleksibiliteten bør økes der det er bestemt at det skal bygges, eller for eksisterende byggverk som har behov for tidsmessig oppgradering. Det bør differensieres tydelig mellom arealer som er forutsatt bebygd og arealer som er forutsatt at skal være ubebygde. Dagens bestemmelse innebærer at fasadeendringer på eksisterende byggverk skal behandles etter de samme reglene prosessuelt og materielt som nye bygg eller tiltak som hindrer ferdsel. Det bidrar til økt ressursbruk for alle saker som er helt kurante for både kommune og statlige sektormyndigheter, i tillegg til at det bidrar til en feilaktig fremstilling av tilstanden i pressområder.

Vi vil påpeke følgende utfordringer med dagens bestemmelser:

- Bestemmelsen er uklar med hensyn til hvem som har ansvar for de ulike prosesskravene.
- Bestemmelsen er uklar med hensyn til hva en søknad skal inneholde av informasjon. Kun krav om grunngitt søknad
- Foreleggelsesplikten er omfattende
- Bestemmelsen har ingen kobling til planendring som alternativ.
- Bestemmelsen inneholder ingen forskriftshjemmel (sml. § 19-2 fjerde ledd og § 19-4 andre ledd).
- Bestemmelsen er lik uansett hva det søkes dispensasjon fra

KS fikk i 2023 utarbeidet FoU-rapporten «Dispensasjon etter plan- og bygningsloven – En analyse av mulige lovendringer»¹, og anbefaler at rapporten inngår i grunnlaget for det videre arbeidet.

4. Om byggeaktiviteten

KS har fulgt mediasakene fra høsten 2025 og til nå om arealforvaltning og byggeaktivitet i strandsonen, særlig rettet mot Oslofjord-kommunene, med interesse. Oppdaterte data fra SSB og Miljødirektoratets årlige rapport «Helhetlig tiltaksplan for Oslofjorden: Rapportering på tiltak i Oslofjordplanen 2024 – 2025» lå til grunn for flere av mediasakene. KS mener det er viktig å korrigere inntrykket fra mediasakene.

SSB har sammenstilt tilgjengelige data fra kommunenes digitale arealplaner i en ny statistikk over planlagt arealbruk. I arbeidet har SSB hentet inn arealformål fra gjeldende reguleringsplan, og sett det i sammenheng med arealformål fra kommuneplanens arealdel for å lage en planmosaikk. Med utgangspunkt i kommunenes arealplaner, legger SSB til grunn at vi kan forvente mer utbygging i strandsona langs Oslofjorden i tiden fremover. De peker også på at KOSTRA-tall viser at de aller flere byggesøknader i 100-metersbeltet mot sjø innvilges. SSB mener på bakgrunn av det at real planvask sammen med en kursendring i den kommunale praksisen for å gi dispensasjon, kan være et effektivt virkemiddel for å forhindre videre utbygging fremover.

KS vil påpeke at en arealmosaikk i seg selv ikke sier noe om hvordan reguleringsplanene legger til rette for å styrke ferdsel og tilgjengelighet for allmenheten i strandsonen, eller i hvilken grad arealplanene legger til rette for transformasjon hvor tidligere utilgjengelige områder åpnes opp i forbindelse med transformasjonen. En slik fremstilling innebærer blant annet at tiltak som er offentlig tilgjengelige, som brygga i Tønsberg eller Bjørvika, er å anse som nedbygget. Det er ikke nødvendigvis noen motsetning mellom å regulere strandsonen og å ta vare på den i tråd med lovens formål. Snarere tvert imot – planstyrt utvikling er ønskelig fra statens side, og sikrer både hensynet til lokaldemokratiet og de statlige sektormyndighetene sikres i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

På samme tid ble Miljødirektoratets årlige rapport «Helhetlig tiltaksplan for Oslofjorden: Rapportering på tiltak i Oslofjordplanen 2024 – 2025» fremlagt. Data i rapporten er basert på egenrapportering fra kommunene, fylkeskommunene og statlige arealorganer. Rapporten viser

¹ [Dispensasjon etter plan- og bygningsloven – En analyse av mulige lovendringer - Hjem](#)

at andelen dispensasjoner i strandsonen fortsatt er høy. Positivt vedtak er gitt i 81% av dispensasjonssakene, og kommunene rapporterer at i 14,3 prosent av sakene ble allmenhetens tilgang til strandsonen begrenset mer enn i dag. Ettersom rapporten er avgrenset til Oslofjordkommunene er det vanskelig å si om tallene er overførbare til andre deler av landet.

KS mener at en telling av dispensasjoner er lite egnet til å vise hvordan strandsonen forvaltes. Dispensasjonsbestemmelsen er et helt legitimt virkemiddel å benytte der vilkårene er oppfylt. Majoriteten av tiltakene er på eksisterende byggverk, hvor sektormyndighetene ikke er negative i verken uttalelser eller ved innsending av klage. Tellingen tar ikke med seg hva slags tiltak det er snakk om, og som eksempel kan nevnes at en hytte som rives og bygges opp med et mindre areal enn den opprinnelige vil gi samme utslag i statistikken som et nytt bygg i strandsonen. Tellingen fanger heller ikke opp der det omsøkte tiltaket fører til en bedring, for eksempel ved at kommunen gjennom vilkår har sikret tilgjengelighet og hensynet til allmenheten, eller der tiltakene innebærer opprydning i forurensa masser, transformasjon fra grått til tilgjengelig, eller opprydning i avløpssituasjon.

Etter KS sitt syn vil differensiering av dispensasjonsbestemmelsen kunne bidra til mer effektiv forvaltning, forenkla prosesser for kurante tiltak, og det vil bidra til å sikre god kunnskap om hva slags tiltak som bygges i strandsonen og hvilken effekt de har på hensynene som ligger bak.

[To signaturer]