Regulering av områder med eldre etablert fritidsbebyggelse

Spørsmålet om hvordan eldre etablert fritidsbebyggelse i områder som ellers ikke skal bygges ut skal reguleres, er aktuelt i de fleste kystkommuner. DN har søkt å belyse problemstillingen i sin håndbok nr. 20-2002 "Juss i strandsonen". Her er det uttalt i pkt 2.2.3 om "Eksisterende byggeområde":

"Mange kystkommuner har eldre etablert bebyggelse i strandsonen. Disse områder kan likevel ha stor betydning som natur- og friluftsområder. I plansammenheng bringer dette kommunen i en valgsituasjon: Skal området i kommuneplanens arealdel vises som byggeområde for eksisterende bebyggelse eller som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Det første alternativ fører til en opphevelse av det generelle byggeforbud i pbl § 17-2. Byggerestriksjoner må i stedet sikres ved egne bestemmelser til arealplanen. Det andre alternativ (LNF) gir kommunen selvstendig forbudshjemmel både etter § 17-2 og arealplanens rettsvirkninger etter § 20-6."

På denne bakgrunn er det i håndboken konstatert: *" I områder med betydelig innslag av eksisterende bebyggelse har flere kommuner funnet det mest hensiktsmessig å vise disse som byggeområder med bestemmelser som forutsetter at området ikke skal bygges ytterligere ut; heller ikke ved tilbygg eller utvidelse av eksisterende bebyggelse."*

Enkelte kystområder og planforslag er likevel spesielle, og vurderingen vil derfor måtte bero på en konkret skjønnsmessig vurdering i hvert enkelt tilfelle.

Forutsetningen for bruk av differensierte reguleringsformål og differensierte bestemmelser for byggeområde for eksisterende fritidsbebyggelse og friområde/friluftsområde, er at det eksisterende utbyggingsmønster gjør det praktisk mulig og ønskelig å skille ut de ulike reguleringsformål. Der bebyggelse med tilhørende tomt, fellesområde for adkomst m.v. og friområder peker seg naturlig ut, er det DNs inntrykk at kommunene ville være tjent med utbyggingsformål. Det innebærer at det også innenfor 100 meters-beltet i pbl § 17-2 kan være hensiktsmessig å bruke byggeområde som reguleringsformål der det er uaktuelt å ekspropriere området til andre formål. Som regel vil detaljerte reguleringsbestemmelser være tilstrekkelig for å forhindre uønsket videre utvikling av byggeområdet. Det er likevel slik at reguleringsbestemmelser i byggeområder ikke uten videre kan sette et total-forbud mot bygningsmessig utvidelse m.v. Det vises til at forbudet i pbl § 17-2 bare rammer tilbygg og utvidelser som kan karakteriseres som vesentlige. Regulering til byggeområde for eksisterende bebyggelse kan derfor være hensiktsmessig hvor slike bygningsmessige tilpasninger m.v. kan gjennomføres uten å komme i konflikt med andre arealhensyn. Vanligvis vil det da dreie seg om eiendommer av en viss standard og tomter av en viss størrelse.
I enkelte områder vil imidlertid fritidsbebyggelsen være mange i antall og ligge svært tett. I slike tilfeller kan tomteforhold og bygningsmønster gjøre utbygging av eksisterende bebyggelse svært vanskelig.