

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

LNF SPREDT

**EKSISTERENDE BOLIG- OG
FRITIDSBEBYGGELSE**

1	BAKGRUNN	3
2	METODE OG PROSESS	4
2.1	HENSYNS SOM SKAL IVARETAS.....	4
2.2	REDEGJØRELSE FOR HVORDAN HENSYN IVARETAS.....	5
2.2.1	Miljø.....	5
2.2.2	Samfunn.....	5
2.3	UTVELGELSE – METODIKK.....	6
2.3.1	GIS-analyse – Generelle kriterier basert på matrikkel.....	6
2.3.2	Manuell gjennomgang og vurdering	7
3	PRESENTASJON AV RESULTATER.....	9
3.1	LNF-SPREDT BOLIGBEBYGGELSE – BASERT PÅ GIS-ANALYSE MED PÅFØLGENDE KONTROLLER	9
3.2	LNF-SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE – BASERT PÅ GIS-ANALYSE MED PÅFØLGENDE KONTROLL	10
4	DE SAMLEDE KONSEKVENSENE AV ENDRINGENE	11
5	VEDLEGG	12
5.1	BOLIGEIENDOM TIL LNF-SPREDT.....	12
5.2	BOLIGEIENDOM BERØRT AV ULIKE INTERESSER-LNF OG LNF-SPREDT – SAMLETABELL	12
5.3	BOLIGEIENDOMMER SOM BERØRES AV SAMFUNNSINTERESSER (VANNFORSYNING)	12
5.4	BOLIGEIENDOMMER SOM BERØRES AV VIKTIGE NATURVERDIER.....	12
5.5	EIENDOMMER SOM BERØRES AV NATURRESSURSER – DYRKET MARK.....	12
5.6	BOLIGEIENDOMMER SOM BERØRES AV KULTURMINNER/KULTURLANDSKAPSVERDIER	12
5.7	FRITIDSEIENDOM TIL LNF SPREDT	12
5.8	FRITIDSEIENDOM BERØRT AV ULIKE INTERESSER – LNF OG LNF SPREDT – SAMLETABELL.....	12
5.9	FRITIDSEIENDOMMER SOM BERØRES AV SAMFUNNSINTERESSER (VANNFORSYNING)	12
5.10	FRITIDSEIENDOMMER SOM BERØRES AV NATURVERDIER	12
5.11	FRITIDSEIENDOMMER SOM BERØRES AV NATURRESSURSER – DYRKET MARK	12
5.12	FRITIDSEIENDOMMER SOM BERØRES AV KULTURMINNER/KULTURLANDSKAPSVERDIER	12
5.13	MANUELL GJENNOMGANG – BOLIGHUS REGISTRERT SOM VÅNINGSHUS OG EIENDOMMER SOM IKKE LIGGER I KARTLØSNINGEN (0/0-EIENDOMMER)	12

1 Bakgrunn

Vestre Toten har i vedtatt kommuneplan (vedtatt 2014) en planbestemmelse som gir alle boligeiendommer og fritidsboliger i LNF rammer for utbygging, uten at arealformålet gjenspeiler det.

Det er det ikke hjemmel for i plan- og bygningsloven, dersom alle disse eiendommene skal slippe å søke dispensasjon for ethvert tiltak, må kommunen gjennomgå alle eiendommer opp mot aktuelle hensyn, og avsette disse til LNF der spredt bolig- og fritidsbebyggelse er tillatt. Dette vil kun gjelde eksisterende bebygde eiendommer.

De rammene disse eiendommene har i dagens plan er:

§ 3 Landbruks-, natur- og friluftsområder, jf. PBL § 11-11

§ 3-1 Eksisterende, spredt bolig-/ fritidsbebyggelse (jf. PBL 11-7 nr. 5 b)

For påbygg/tilbygg/endring/rivning av eksisterende (pr. vedtaksdato) spredt bolig- og fritidsbebyggelse og oppføring av tilhørende uthus/garasjer gjelder følgende vilkår:

Bebyggelse på boligeiendommer

- Tilbygg/påbygg til eksisterende bolig uten utvidelse av antall boenheter og inntil % BYA 30 %. Eksisterende takformer skal beholdes ved utvidelse.
- For eksisterende boligeiendommer skal grad av utnytting pr. eiendom være maks. % BYA 30 %, men bebygd areal (NS 3940) skal likevel ikke overstige 400 m² for noen eiendom, parkeringsareal inkludert.

Bebyggelse på fritidseiendommer

- Tilbygg/påbygg til eksisterende fritidsbebyggelse kan oppføres dersom samlet areal for bebyggelsen ikke overskrider BRA=120 m².
- Bebyggelsen kan inneholde 1 bygning for opphold og 2 uthus, hvor uthusenes samlede areal ikke kan overstige BRA=30 m². Bebyggelsen kan oppføres med maksimum gesimshøyde 3 meter og mønehøyde 5 meter. Takvinkel skal være mellom 22- og 30°. Synlig del av grunnmur kan maksimum være 0,5 meter. Takflatene skal være matte.
- Uthusene skal ha samme utvendig fargesetting som fritidsboligen. Rekkverk på uteplasser eller terrasser skal ikke males i kontrastfarger.

Etter lovendring i 2008 ble det etablert et nytt underformål, Landbruks-, natur- og friluftsområde der spredt bebyggelse er tillatt (LNF-spredt). Etter endringen er det ikke lenger tillatt å knytte bestemmelser til boliger eller fritidsbolig i LNF uten at arealformålet samtidig endres til LNF-spredt. For å unngå en dispensasjonsbehandling av alle tiltak på eksisterende bebygde bolig- og hytteeiendommer i LNF må arealkategorien endres til LNF-spredt.

Endring fra LNF i kommuneplanens arealdel er i all hovedsak av teknisk karakter, og innebærer ingen endring av rammene for arealbruk på disse bebygde eiendommene. Endringen utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning, jf. forskriftens § 18 2. og 3. ledd.

Ikke alle bolig- og hytteeiendommer i LNF bør overføres til LNF-spredt. Dette kan gi uheldige signaler til eiere, med eiendommer hvor konflikt med nasjonale, regionale og lokale verdier gjør at tiltak likevel ikke vil være tillatt. Eksempelvis vil dette omfatte fritidsboliger innenfor sikringssonen rundt Skjelbreia, eiendommer med kulturminner, og eiendommer hvor tiltak kan komme i konflikt med naturverdier. Slike eiendommer videreføres derfor som vanlige LNF-områder.

For å sortere ut eiendommer som bør avsettes til LNF-spredt er det benyttet mye av den samme systematikken som ved konsekvensutredning av nye områder og områder der det har skjedd en reel endring i arealformål. Begrunnelsen for dette er at endringen skal være etterprøvbart slik at det framgår hvorfor enkelte eiendommer er videreført som LNF mens andre er avsatt som LNF-spredt.

2 Metode og prosess

2.1 Hensyn som skal ivaretas

Områder avsatt til LNF-spredt omfatter kun eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer. Da bestemmelsene ikke gir rom for bruksendringer eller etablering av flere boenheter, er ikke alle hensyn som skal ivaretas gjennom en konsekvensanalyse relevante. Vi har likevel valgt å gjennomgå hensyn etter samme metodikk som i konsekvensutredningen, og beskrevet hvordan de ulike interessene ivaretas ved endring fra LNF til LNF-spredt.

Følgende hensyn skal ivaretas:

- Nærmiljø og friluftsliv
- Naturmiljø
- Naturressursene
- Kulturminner og kulturmiljø
- Landskapsbilde
- Forurensning og klima
- Areal- og transportplanlegging
- Sosial infrastruktur
- Teknisk infrastruktur
- Attraktivitet og bokvalitet
- Arealbruksstrategi

2.2 Redegjørelse for hvordan hensyn ivaretas

2.2.1 Miljø

Nærmiljø og friluftsliv

Hensynet er ivaretatt gjennom planbestemmelsene. Utvidelse av eksisterende boliger eller oppføring av uthus/garasjer vil ikke ha negativ påvirkning på utøvelse av nærmiljø eller friluftsliv. Temaet tas ikke inn i analysen.

Vassdragsnært friluftsliv:

Hensynet er ivaretatt gjennom planbestemmelsene §§ 1.4.1 og 1.13.

Naturmiljø

Det er ikke avsatt hensynssoner eller bestemmelsesområder i kommuneplanens arealdel som ivaretar hensyn til biologisk mangfold. Bolig- og fritidseiendommer, hvor utvikling kan være i strid med nasjonale og regionale verdier videreføres som LNF. Temaet tas inn i analysen.

Naturressursene

LNF-spredd vil bli avgrenset slik at områdene i liten grad vil omfatte dyrka mark. Hensynet er i tillegg ivaretatt gjennom bestemmelsene §§ 5.3.1 og 5.4.1. Bygg/tiltak tillates ikke på dyrka mark eller dyrkbar mark. Temaet tas inn i analysen.

Kulturminner og kulturmiljø

Temaet kulturminner og kulturmiljøer tas med i analysen og skal ivareta hensynet. Hensynet er i tillegg ivaretatt gjennom bestemmelsene §§ 5.3.1 og 5.4.1, samt § 1.16.

Landskapsbilde

Landskapsbilde blir ivaretatt gjennom planbestemmelsene §§ 1.21 , 5.3.1 og 5.4.1. Temaet tas ikke inn i analysen.

2.2.2 Samfunn

Forurensning og klima

Hensynet til forurensning ivaretas gjennom planbestemmelsene xxxx. Kommunen har svært få områder hvor det er registrert forurenset grunn, ingen boliger eller hytter i LNF ligger innenfor slike områder.

Det legges ikke til rette for nye boenheter, derfor tas ikke temaet med inn i analysen.

Areal- og transportplanlegging

Temaet har liten relevans da endringen ikke innebærer at det legges til rette for nye boenheter.

Sosial infrastruktur

Temaet har liten relevans da endringen ikke innebærer at det legges til rette for nye boenheter.

Teknisk infrastruktur

Temaet har liten relevans da endringen ikke innebærer at det legges til rette for nye boenheter.

Attraktivitet og bokvalitet

Temaet har liten relevans da endringen ikke innebærer at det legges til rette for nye boenheter.

Arealbruksstrategi

Temaet har liten relevans da endringen ikke innebærer at det legges til rette for nye boenheter.

Risiko- og sårbarhet

Forholdet ivaretas gjennom at det er avsatt sikrings-/støy og faresoner i plankart med tilhørende bestemmelser, §§ 7.1, 7.2 og 7.3. Forholdet blir ivaretatt gjennom bestemmelsene i byggesaksdelen, gjeldende TEK og SAK. I nedbørsfeltet til Skjelbreia er det egne klausuleringsbestemmelser. Klausuleringsbestemmelsene innebærer et forbud mot en rekke tiltak på bygg innenfor nedbørsfeltet. Hytter som ligger innenfor Sikringssone nedslagsfelt drikkevann videreføres derfor som LNF.

2.3 Utvelgelse – metodikk

For å finne alle de riktige bolig- og fritidseiendommene som skal vurderes endret fra LNF til LNF-spredt er det gjort en GIS-analyse som bygger på opplysninger i matrikkelen. Det legges det inn følgende generelle kriterier i analysen:

2.3.1 GIS-analyse – Generelle kriterier basert på matrikkel

- LNF: Et av utvelgelseskriteriene er at hele eller deler av eiendommen ligger innenfor LNF i Kommuneplanens arealdel 2012-2023.
- Bolig: Bygningstype skal være bolig (enebolig, tomannsbolig eller flermannsbolig). Eiendommen skal være under 10 daa. Eiendommer over 10 daa blir videreført som LNF.
- Fritidsbolig: Bygningstype skal være fritidsbolig. Eiendommen skal være under 5 daa. Eiendommer over 5 daa blir videreført som LNF.
- Samfunnsinteresser: Eiendommer beliggende innenfor sikringssone – drikkevannsforsyning videreføres som LNF. Øvrige samfunnsinteresser er ivaretatt gjennom bestemmelsene.

Naturverdier: Hensynet ivaretas gjennom en GIS-analyse hvor eiendommer med spesielle naturverdier blir videreført som LNF. Følgende kriterier ligger inne i analysen:

- Svært viktige eller viktige naturtyper (inkludert skjermede områder)
- Arter av særlig stor forvaltningsinteresse (inkludert skjermede arter)
- Naturvernområder
- Inngrepsfrie områder (INON)

Naturressurser: Hensynet ivaretas gjennom en GIS-analyse hvor alle eiendommer som ikke omfatter arealer med fulldyrket mark blir overført til LNF-spredt.

Landskap/Kulturvern: Hensynet ivaretas gjennom en GIS-analyse hvor alle eiendommer med kulturverdier blir videreført som LNF. Følgende kriterier ligger inne i analysen:

- SEFRAK- bygg Meldepliktige ihht. Kulturminnelova § 25
- Kulturminner-lokaliteter (LOK)
- Kulturminne-enkeltminne (LOKEN)
- Kulturminner-sikringssoner

2.3.2 Manuell gjennomgang og vurdering

Alle resultatene av GIS-analysen er presentert i form av regneark som viser alle bebygde boligeiendommer og fritidseiendommer i LNF.

Det er foretatt en manuell gjennomgang av alle resultatene og det er vurdert hvor vidt det er reelle konflikter mellom interessen eller ikke. Den enkelte eiendom er vurdert opp mot kartlagene i kommunens egen kartløsning. I tillegg er det benyttet de nasjonale kartløsningene hvor det kan hentes ut nærmere informasjon om de enkelte verdiene.

Eiendommer som inngår i GIS-analysen – vurderinger gjort i manuell gjennomgang

Naturressurser:

Alle eiendommer hvor analysen viser at de er berørt av fulldyrket mark er vurdert opp mot AR5 – arealressurskartene i kommunens kartløsning:

- Eiendommer som i svært liten grad berører fulldyrket mark, herunder eiendommer med usikre eiendomsgrenser, endres i sin helhet til LNF-spredt.
- Eiendommer som framstår som boligeiendommer, men som likevel omfatter arealer med fulldyrket mark er avgrenset, og den bebygde delen er avsatt til LNF-spredt.
- Eiendommer som framstår som små landbrukseiendommer, videreføres i sin helhet som LNF.

Naturverdier:

- Alle eiendommer hvor analysen viser at de er berørt av naturverdier er vurdert opp mot de aktuelle kartlagene i kommunens kartløsning. Miljødirektoratets fagløsninger, Miljøstatus og Naturbasen, er brukt for å innhente nærmere informasjon om de berørte verdiene.
- Eiendommer der det ikke er konflikt mellom verdier og utvikling av den etablerte boenheten, er avsatt til LNF-spredt.
- Eiendommer der fremtidige tiltak på den etablerte boenheter kan komme i konflikt med naturverdier, er videreført som LNF eller avgrenset med hensyn til verdiene.

Kulturminner og kulturmiljøer:

- Alle eiendommene hvor analysen viser at de berører kulturminner, herunder SEFRAK-bygg som er meldepliktige etter kulturminneloven, er vurdert opp mot de aktuelle kartlagene i kommunens kartløsning. Riksantikvarens fagsystem Askeladden er brukt for å innhente nærmere informasjon om de berørte verdiene.
- Eiendommer hvor det er registrert SEFRAK-bygg som er revet har inngått i GIS-analysen. Disse eiendommene er avsatt til LNF-spredt.

Visuell gjennomgang av plankart med grunnkart

Etter en gjennomgang av alle eiendommene i analysen er alle områder som skal overføres til LNF-spredt lagt inn i plankartet. Det er deretter foretatt en visuell kontroll av planforslaget.

Våningshus på boligeiendommer:

Enkelte bolighus på typiske eneboligtomter er i matrikkelen registrert som våningshus. Disse har derfor ikke systematisk kommet med i GIS-analysen. Alle disse eiendommene er vurdert etter samme mal som GIS-analysen. Eiendommer hvor utvikling av boenheten ikke vil komme i konflikt med nasjonale og regionale hensyn er avsatt til LNF-spredt, mens de øvrige er videreført som LNF.

3 Presentasjon av resultater

3.1 LNF-spredd boligbebyggelse – basert på GIS-analyse med påfølgende kontroller

Totalt er **det xxx antall** boligeiendommer i LNF analysen. **Xxx av disse** berøres ikke av verdier i analysen, **mens xxx eiendommer** berøres av en eller flere verdier. Alle eiendommer, også de som automatisk går over til LNF spredd, er manuelt sjekket, i tilfelle feilkilde i analysen.

Analyseresultatene er fremstilt i et regneark der alle boligeiendommer er identifisert med gårds- og bruksnummer. I regnearket vises det hvilke eiendommer hvor tiltak kan være i strid med viktige nasjonale eller regionale interesser og hvilke eiendommer hvor tiltak ikke vil være i strid med nasjonale interesser. Hvilke interesser som er berørt framgår av regnearket som vil kunne benyttes i forbindelse med en dispensasjonsbehandling.

Regnearket består av 5 faner:

- Fane nr. 1 *Boligeiendom til LNF-S* viser de eiendommene som etter GIS-analysen ikke berører nasjonale eller regionale interesser. Disse er i sin helhet avsatt med arealformål LNF-spredd i plankartet.
- Fanene 2-5 viser eiendommer som er berørt av den enkelte interesse etter GIS-analysen, og med administrasjonens begrunnelse for hvorfor eiendommen vurderes til å være i konflikt/ikke konflikt med interessen.

Eiendommer hvor det ikke foreligger konflikter er markert med **lysegrønn** farge i **vedlegg 5.1, 5.2 og 5.13**. Disse eiendommene er innarbeidet i plankartet som LNF - spredd boligbebyggelse - eksisterende.

Eiendommer som er videreført som LNF er merket med **mørkegrønn** farge. Det framgår av tabellen hvilke interesser som har ført til at eiendommen er videreført som LNF.

Eiendommer som i analysen har kommet ut som berørt er markert med et kryss. Der den manuelle gjennomgangen etter nærmere vurdering vises at verdien ikke berøres er dette markert med **grønn** farge. Der tiltak på eiendommen vurderes til å kunne komme i konflikt med verdien er dette markert med **rød farge**. Der kun deler av eiendommen er overført til LNF-spredd er interessen som er berørt markert med **rosa farge**.

Tillatelse til tiltak på eiendommer som er videreført som **LNF** vil være avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i LNF. Innvendige tiltak i bygg, som ikke innebærer fasadeendring betraktes ikke å være i strid med LNF. For slike tiltak vil det ikke være nødvendig å søke om dispensasjon fra LNF.

Her skal vi vise utsnitt av vedlegg:

3.2 LNF-spredt fritidsbebyggelse – basert på GIS-analyse med påfølgende kontroll

Totalt er 158 eksisterende fritidseiendommer i LNF analysert. xxx av disse berøres ikke av verdier i analysen. Alle eiendommer, også de som automatisk går over til LNF spredt, er manuelt sjekket i tilfelle feilkilde i analysen. Analyseresultatene er fremstilt i et eget skjema der alle fritidseiendommene er identifisert med gårds - og bruksnummer. I skjemaet vises det hvilke eiendommer hvor tiltak kan være i strid med viktige nasjonale eller regionale interesser, og hvilke eiendommer hvor tiltak ikke vil være i strid med nasjonale interesser. Hvilke interesser som er berørt framgår av tabellen som vil kunne benyttes i forbindelse med behandling av dispensasjonssøknader.

Regnearket består av 5 faner:

- Fane nr. 1: *Fritidseiendom til LNF-S* viser de eiendommene som i GIS-analysen er kommet ut som ikke berørt av nasjonale eller regionale interesser.
- Fanene 2-5: viser eiendommer som er berørt av den enkelte interesse etter GIS-analysen, og med administrasjonens begrunnelse for hvorfor eiendommen vurderes til å være i konflikt/ikke konflikt med interessen.

Her skal det inn utsnitt av fane hvor LNF og LNF spredt vises

Koblingen mellom tabeller og plankart:

Eiendommer hvor det ikke foreligger konflikter er markert med lysegrønn farge. Disse eiendommene er innarbeidet i plankartet som LNF - spredt boligbebyggelse - eksisterende.

Eiendommer som er videreført som LNF er merket med mørkegrønn farge. Det framgår av tabellen hvilke interesser som har ført til at eiendommen er videreført som LNF.

Eiendommer som i analysen har kommet ut som berørt er markert med et kryss. Der den manuelle gjennomgangen etter nærmere vurdering viser at verdien ikke berøres er dette markert med grønn farge. Der tiltak på eiendommen vurderes til å kunne komme i konflikt med verdien er dette markert med rød farge. Der kun deler av eiendommen er overført til LNF-spredt er interessen som er berørt markert med rosa farge.

Tillatelse til tiltak på eiendommer som er videreført som LNF vil være avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i LNF. Innvendige tiltak i bygg, som ikke innebærer fasadeendring betraktes ikke å være i strid med LNF. For slike tiltak vil det ikke være nødvendig å søke om dispensasjon fra LNF.

4 De samlede konsekvensene av endringene

De samlede konsekvensene av endringen er liten men positiv da nasjonale og regionalt viktige interesser i ny kommuneplan ivaretas på en bedre måte enn i Kommuneplanens arealdel 2012-2023. Det samme gjelder samlet risiko og sårbarhet.

Arbeidet som er gjennomført vil i tillegg lette byggesaksbehandlernes arbeid i vurdering av dispensasjonssaker.

5 Vedlegg

5.1 Boligeiendom til LNF-spredt

5.2 Boligeiendom berørt av ulike interesser-LNF og LNF-spredt – Samletabell

5.3 Boligeiendommer som berøres av samfunnsinteresser (vannforsyning)

5.4 Boligeiendommer som berøres av viktige naturverdier

5.5 Eiendommer som berøres av naturressurser – dyrket mark

5.6 Boligeiendommer som berøres av kulturminner/kulturlandskapsverdier

5.7 Fritidseiendom til LNF spredt

5.8 Fritidseiendom berørt av ulike interesser – LNF og LNF spredt – Samletabell

5.9 Fritidseiendommer som berøres av samfunnsinteresser (vannforsyning)

5.10 Fritidseiendommer som berøres av naturverdier

5.11 Fritidseiendommer som berøres av naturressurser – dyrket mark

5.12 Fritidseiendommer som berøres av kulturminner/kulturlandskapsverdier

5.13 Manuell gjennomgang – bolighus registrert som våningshus og eiendommer som ikke ligger i kartløsningen (0/0-eiendommer)