Fagrapport til
kommuneplanens arealdel 2027

Stavanger kommune

Lovlig fradelte eneboliger og fritidsboliger i LNF-områdene

Metodikk og konsekvensutredning

November 2026



1 Innhold

1 Innhold....2
2 Bakgrunn for arbeidet med LNF-spredt....3
3 Om rapporten....4
4 Metode for utvelgelse av eiendommer for LNF-spredt....4
5 Regler for behandling av tiltak for bolig i LNF....9
5.1 Generelle regler for behandling av boligtiltak i LNF-områder....9
5.1.1 Ordinære LNF-områder....9
5.1.2 LNF-spredt for eksisterende bolig- og fritidseiendommer....9
5.1.3 Arealformål LNF-spredt på Ombo....9
5.1.4 Hva betyr dette i praksis?....11
5.2 Hvordan behandles tiltak på eksisterende boliger og fritidsboliger i LNF-områder?....12
5.2.1 Eksisterende bolig eller fritidsbolig i ordinært LNF....12
5.2.2 Eksisterende bolig eller fritidsbolig vist som LNF-spredt i temakart og på listen i vedlegget....12
5.2.3 Ubebygd tomt i ordinært LNF der bosettingshensyn gjelder....13
5.2.4 Områder avsatt til LNF-spredt utbygging (Ombo)....13
6 Konsekvens....13
7 Vedlegg / Kart....14
7.1 Vurderte eiendommer i LNF....14
7.2 7.2 Eksempel på kartlag med vurderingskriterier på....14
7.3 Eksempel kartlag Tasta....15
7.4 Kartlag- Nord på Ombo....16
7.5 Kartlag- hvilke vurderinger som er lagt til grunn....16

2 Bakgrunn for arbeidet med LNF-spredt

Stavanger kommune har, som mange andre kommuner, et stort antall eksisterende boliger, fritidsboliger og annen bebyggelse i områder avsatt til LNFR-formål i kommuneplanens arealdel, uten at disse er angitt som spredt bebyggelse etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 bokstav b). For slik bebyggelse vil tiltak som ikke er direkte knyttet til landbruksdrift eller gårdstilknyttet næringsvirksomhet som hovedregel være i strid med arealformålet. Dette gjelder også tiltak som ellers er unntatt fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven §§ 20-5 og 20-6. I praksis innebærer dette at mange tiltak krever dispensasjon fra kommuneplanen.

Behovet for dispensasjon kan oppleves som lite forutsigbart, tidkrevende og kostbart for eiendomseierne, samtidig som dispensasjonsbehandling er ressurskrevende for kommunen og sektormyndighetene. Tidligere var det flere steder praksis for å regulere slike eiendommer gjennom bestemmelser til LNFR-formålet, men Kommunal- og distriktsdepartementet har presisert at denne praksisen ikke er i tråd med plan- og bygningsloven. Dette er blant annet omtalt i veilederen veilederen utarbeidet i 2020 om planlegging for LNF-spredt.

Ved revisjonen av kommuneplanens arealdel i 2023 ble det derfor valgt en midlertidig løsning, der tidligere bestemmelser ble omgjort til retningslinjer etter innsigelse fra Statsforvalteren. Samtidig ble det lagt til grunn at kommunen skulle følge opp med en systematisk gjennomgang av eksisterende bebyggelse i LNFR-områder. Formålet er å vurdere hvilke eiendommer som bør avsettes til LNF-spredt bebyggelse i kommuneplanen. En slik avklaring vil gi et tydeligere plangrunnlag for eksisterende bebyggelse og redusere behovet for dispensasjon for tiltak som er i samsvar med fastsatte bestemmelser.

Statsforvalteren har også i sitt innspill til oppstart av kommuneplanarbeidet lagt til grunn at kommunen skal arbeide videre med LNF-spredt og vist til den nasjonale veilederen fra 2020.

«Det er viktig å ha en tydelig avklaring i kommuneplan hvor og hvordan utbygging skal skje, det gjelder også det å stimulere til bosetting på de ikke landfaste øyene. Vi viser til veileder for Planlegging for spredt bolig,- fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområder fra mai 2020. Flere kommuner i Rogaland har ved revisjon av kommuneplanen allerede hatt en gjennomgang og endring av måten å framstille eksisterende spredte tiltak (boliger og fritidsboliger) i LNF-områdene, i tråd med veilederen. Stavanger kommune gjorde et godt stykke arbeid ved forrige kommuneplanrevisjon, særlig knyttet til fritidsboliger, men det gjenstår et stykke arbeid her.
Vi legger til grunn at det i kommende kommuneplanrevisjon blir jobbet videre med dette, jf. også presisering fra Kommunal- og distriktsdepartementet i et brev til Statsforvalteren som er omtalt i denne saken på vår nettside.»

Flere kommuner i Rogaland har allerede gjennomført tilsvarende gjennomganger i forbindelse med revisjon av kommuneplanen.

3 Om rapporten

Denne rapporten dokumenterer kommunens vurdering av hvilke eksisterende boliger og fritidsboliger i LNFR-områder som er egnet for omdisponering til formålet LNF-spredt bolig- og fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Arbeidet omfatter godkjente eneboliger og fritidsboliger med én boenhet. Våningshus på aktive landbrukseiendommer, næringsbebyggelse og andre bygningstyper inngår ikke i vurderingen. Dersom kommunen ønsker å videreføre arbeidet ved senere revisjoner av kommuneplanen, kan det være aktuelt å vurdere flere kategorier av eksisterende bebyggelse.

Endring fra LNFR-formål til LNF-spredt krever konsekvensutredning. Rapporten beskriver derfor metodikken som er brukt for å identifisere og vurdere aktuelle eiendommer, hvilke kriterier som er lagt til grunn, og hvordan hensynet til blant annet landbruk, natur, friluftsliv, landskap og andre relevante interesser er vurdert og ivaretatt i konsekvensutredningen.

4 Metode for utvelgelse av eiendommer for LNF-spredt

Arbeidet har tatt utgangspunkt i eksisterende boliger og fritidsboliger i LNFR-områder som allerede er lovlig etablert og fradelt fra landbrukseiendommer. Mange av disse bygningene har opprinnelig vært våningshus tilknyttet jordbruksdrift, men er senere fradelt som egne boligeiendommer etter jordloven og plan- og bygningsloven. Ved slik fradeling anses bygningene som bruksendret fra landbruksformål til boligformål, selv om eiendommene fortsatt ligger innenfor LNFR-formålet i kommuneplanen.

For å avgrense hvilke eiendommer som skulle inngå i vurderingen, ble det lagt til grunn at eiendommene skulle være bebygde med én boenhet (bolig eller fritidsbolig), ha et areal på maksimalt 3 dekar og ikke inneholde mer enn 1 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord. Jordloven vil fortsatt gjelde for eiendommene, og tiltak som berører dyrka eller dyrkbar jord vil fortsatt kunne kreve samtykke eller dispensasjon etter jordloven.

Totalt ble 1224 eiendommer identifisert og konsekvensvurdert. For å gjennomføre en systematisk utvelgelse ble det først foretatt en GIS-basert siling av eiendommene. Utvalgskriteriene bygger på anbefalingene i veilederen «Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområder», og omfatter blant annet hensyn til landbruk, naturmangfold, friluftsliv, landskap, kulturmiljø og andre relevante arealinteresser.

Utvalgskriteriene er basert på veilederen *Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområder* (KMD, 2020), særlig kriteriene som fremgår av veilederens kapittel 2. Flere av temaene som omtales i veilederen er imidlertid ikke vurdert som relevante i dette arbeidet. Dette skyldes at rapporten ikke omhandler etablering av nye byggeområder eller nye boenheter, men eksisterende lovlig bebyggelse som allerede er etablert og benyttes til bolig- eller fritidsformål. Temaer som teknisk infrastruktur, kommunale tjenester, transportbehov, energibruk, energiløsninger, mineralressurser, forurensning og vannmiljø er i stor grad relevante ved lokalisering av ny bebyggelse, mens disse forholdene allerede er avklart eller eksisterende for bebyggelsen som inngår i denne

vurderingen. Reindrift er heller ikke et aktuelt tema i Stavanger kommune. Vurderingen har derfor vært konsentrert om de temaene som kan påvirkes av en endret planstatus for eksisterende eiendommer, herunder landbruk, naturmangfold, friluftsliv, landskap, kulturmiljø og andre arealinteresser.

Som første steg i utvelgelsen ble det gjennomført en GIS-basert siling av alle aktuelle eiendommer opp mot de fastsatte kriteriene. Etter denne silingen gjenstod 560 eiendommer. Disse ble deretter gjennomgått ved en visuell og faglig vurdering av den enkelte eiendom, hvor kommunen vurderte om eiendommen var egnet for avsetting til LNF-spredt ut fra de aktuelle hensynene. Etter denne gjennomgangen stod 545 eiendommer igjen som kommunen vurderer som egnet for omdisponering til LNF-spredt bolig- eller fritidsbebyggelse.

Denne framgangsmåten har lagt til rette for en systematisk og etterprøvbar vurdering av eksisterende boenheter i LNFR-områder, samtidig som hensynet til landbruksressurser og andre viktige allmenne interesser er ivaretatt.

Tabell 1Vurderingskriterier for lovlig fradelte boliger i LNF-kan disse boenhetene endres til LNF-spredt?

Tema	Vurdering	Kommentar
Fare for steinsprang og skred eller flom (pbl. 28-1)	Eiendommene er kontrollert mot tilgjengelige aktsomhetskart for jord- og flomskred, flom, steinsprang og stormflo. .	Eiendommer som berøres av disse aktsomhetsområdene er tatt ut av utvalget og er ikke vurdert som aktuelle for LNF-spredt. Dette er gjort for å unngå områder hvor det foreligger kjent potensiell naturfare.
Aktsomhetsområde for marin leire/ kvikkleire	Store deler av Stavanger kommune ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for marin leire og mulig kvikkleirefare. Omtrent 275 av de 560 eiendommene som gjenstod etter den innledende silingen ligger innenfor slike aktsomhetsområder. Kommunen har derfor vurdert om disse eiendommene skal utelukkes fra videre vurdering. Aktsomhetskart for kvikkleireskred - NVE	Kommunen har valgt ikke å ekskludere eiendommer kun på grunnlag av aktsomhetskart for marin leire og kvikkleire. Aktsomhetskartene viser områder hvor fare kan forekomme, men dokumenterer ikke faktisk fare. Kommunen legger til grunn at kravene til sikker byggegrunn etter plan- og bygningsloven § 28-1 gir et tilstrekkelig grunnlag for å ivareta sikkerhet ved framtidige tiltak. NVE legger til grunn at kvikkleirefare skal avklares på siste plannivå. En slik avklaring for samtlige aktuelle eiendommer ville krevd omfattende geotekniske undersøkelser og et ressursbruk som ikke har vært gjennomførbart innenfor rammene av denne kommuneplanrevisjonen.

Tema	Vurdering	Kommentar
		Kommunen legger også vekt på at de aktuelle eiendommene allerede er lovlig etablerte og fradelte boliger eller fritidsboliger, og at endringen til LNF-spredt ikke åpner for ny utbygging, men gir eksisterende bebyggelse et tydeligere plangrunnlag. Det foreslås derfor ikke et generelt plankrav for disse eiendommene, men at eventuelle framtidige tiltak håndteres gjennom kravene til sikkerhet etter plan- og bygningsloven § 28-1
Rød støysone for vei	Dersom eiendommen ligger innenfor rød støysone utelukkes den.	
Konflikt med landskap	De aktuelle eiendommene er allerede bebygde med lovlig etablerte boliger eller fritidsboliger. Eventuelle virkninger for landskapsbildet vil i hovedsak være knyttet til framtidige tiltak på eiendommene, og vurderes derfor mest hensiktsmessig på tiltaksnivå. Det vurderes som lite treffende å sile ut eksisterende bebyggelse på grunnlag av landskapshensyn alene på kommuneplannivå.	Landskapshensyn ivaretas gjennom kommuneplanens retningslinjer og vurderingskriterier for hensynssone H550 Landskap. For eiendommer som ligger innenfor hensynssonen, skal konsekvenser for landskapsverdier vurderes ved behandling av konkrete tiltak. Se kommuneplanens retningslinjer for H550 Landskap.
Konflikt med kulturmiljø	De aktuelle eiendommene og bygningene er allerede etablerte. Eventuelle virkninger for kulturmiljø vil i hovedsak være knyttet til framtidige tiltak på eiendommene, og vurderes derfor mest hensiktsmessig på tiltaksnivå. Det vurderes som lite treffende å utelukke eksisterende bebyggelse fra LNF-spredt på grunnlag av kulturmiljøhensyn alene, uten at det foreligger konkrete tiltak som kan vurderes.	Hensynet til kulturmiljø ivaretas gjennom kommuneplanens retningslinjer og vurderingskriterier for hensynssone H570 Kulturmiljø. For eiendommer som ligger innenfor hensynssonen, skal konsekvenser for kulturmiljøverdier vurderes ved behandling av konkrete tiltak. Se kommuneplanens retningslinjer for H570 Kulturmiljø.
Konflikt med kulturminner	Vurderingen omfatter eksisterende, lovlig etablerte boliger og fritidsboliger. Eventuelle	Kulturminneloven gjelder uavhengig av arealformålet i kommuneplanen. Eventuelle

Tema	Vurdering	Kommentar
	virkninger for kulturminner vil derfor i hovedsak være knyttet til framtidige tiltak på eiendommene. Registrerte kulturminner er ikke benyttet som et generelt eksklusjonskriterium i denne gjennomgangen.	tiltak som kan berøre automatisk fredete kulturminner, vedtaksfredete kulturminner eller andre kulturminneverdier må fortsatt avklares med kulturminnemyndighetene. På denne måten vurderes kulturminnehensyn å være tilstrekkelig ivaretatt ved behandling av konkrete tiltak.
Konflikt med naturmangfold	For å unngå konflikter med viktige naturverdier er eiendommer som berører myr registrert i AR5, naturtyper registrert i Natur i Norge (NiN), utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven eller verneområder, utelukket fra videre vurdering som LNF-spredt.	Naturmangfold er benyttet som et eksklusjonskriterium i silingsprosessen. Formålet har vært å unngå at endret planstatus kan legge til rette for tiltak som kan påvirke verdifulle naturtyper eller verneverdige naturområder. Eiendommer med slike registreringer er derfor ikke anbefalt avsatt til LNF-spredt.
Konflikt med artsmangfold	Eiendommer som berører registrerte hule eiker, salamanderdammer eller områder omfattet av Rogaland fylkeskommunes kartlegging av kantsoner er ekskludert fra videre vurdering som LNF-spredt.	Kommunen har lagt til grunn en føre-var-tilnærming for kjente forekomster av verdifulle arter og leveområder. Eventuelle øvrige konflikter med artsmangfold skal vurderes i forbindelse med konkrete tiltak, jf. kommuneplanens retningslinjer om naturmangfold og bestemmelse § xx.x om at tiltak ikke skal være i konflikt med naturmangfold, kulturminner eller dyrka jord.
Nedbygging av dyrka/dyrkbar jord	Kun eiendommer med et samlet areal på maksimalt 3 dekar og med høyst 1 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord er inkludert i vurderingen. Eiendommer med større jordbruksarealer er utelukket fra videre vurdering som LNF-spredt.	Avsetting til LNF-spredt endrer ikke vernet av jordbruksressursene på eiendommen. Formålsendringen gir et tydeligere plangrunnlag for eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse, men opphever ikke kravene i jordloven eller hensynet til dyrka og dyrkbar jord.
Driftsulemper for landbruk	Er ikke tatt med i vurderingen da eiendommene allerede er bebygde og fradelte bolig- eller	Endringen innebærer ikke etablering av nye boliger eller fritidsboliger i

Tema	Vurdering	Kommentar
	fritidseiendommer. Potensielle driftsulemper som følge av bebyggelsen er derfor allerede etablert.	landbruksområder. Kommunen vurderer derfor at avsetting til LNF-spredt i seg selv ikke medfører nye driftsulemper for landbruket utover dagens situasjon.
Innenfor 100-metersbeltet langs sjø	Eiendommer som helt eller delvis ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø er ekskludert fra videre vurdering som LNF-spredt. Dette fordi det uansett må søkes dispensasjon fra pbl § 1.8 strandsonehensyn.	Kommunen har lagt til grunn at tiltak innenfor 100-metersbeltet uansett vil måtte vurderes opp mot byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 og de nasjonale hensynene til strandsoneforvaltning. For å unngå ytterligere privatisering og utbyggingspress i strandsonen er disse eiendommene derfor ikke vurdert som aktuelle for LNF-spredt. Risiko knyttet til havnivåstigning og stormflo er ikke vurdert som egne kriterier, da alle eiendommer innenfor influensområdet langs sjø allerede er tatt ut av utvalget gjennom dette kriteriet.
Innenfor byggeforbudssone langs vassdrag	Vurderingen er basert på kantsonekartlegging gjennomført av Rogaland fylkeskommune. Eiendommer som berører viktige kantsoner eller byggeforbudssoner langs vassdrag er vurdert særskilt.	Hensynet til vassdrag, kantvegetasjon og tilhørende naturverdier er lagt til grunn ved utvelgelsen av aktuelle eiendommer. Kartleggingen er benyttet for å identifisere eiendommer hvor avsetting til LNF-spredt kan komme i konflikt med disse hensynene.
Nærhet til viktige friluftsområder	Eiendommer som ligger i eller berører kartlagte friluftsområder er tatt ut av videre vurdering. Eiendommer som kun grenser til slike områder er vurdert videre. Dette fordi vi har vurdert at eiendommen allerede er bebygd.	Friluftsinteressene er ivaretatt ved å ekskludere eiendommer som ligger innenfor kartlagte friluftsområder. For tilgrensende eiendommer er det lagt vekt på at bebyggelsen allerede er etablert, og at avsetting til LNF-spredt ikke innebærer etablering av nye boenheter.

5 Regler for behandling av tiltak for bolig i LNF

5.1 Generelle regler for behandling av boligtiltak i LNF-områder

5.1.1 Ordinære LNF-områder

I ordinære LNF-områder er det i utgangspunktet bare tillatt med bygninger og anlegg som er nødvendige for landbruksdrift eller gårdstilknyttet næringsvirksomhet. Andre tiltak, som utvidelse av eksisterende boliger, nye garasjer, anneks eller andre byggetiltak, vil som hovedregel kreve dispensasjon fra kommuneplanens arealdel dersom tiltaket ikke er direkte knyttet til landbruksdriften. Bestemmelsene for LNF-spredt gjelder her kun som veiledende retningslinjer ved behandling av dispensasjonssaker for lovlig fradelte og bebygde eiendommer.

For de ikke landfaste øyene gjelder i tillegg et bosettingshensyn. Ved dispensasjonssøknader om bolig eller mindre næringsvirksomhet skal målet om å opprettholde og styrke bosettingen tillegges vekt. Dette innebærer likevel ikke at tiltak automatisk kan godkjennes, men at hensynet til bosetting inngår som ett av flere vurderingstema i dispensasjonsbehandlingen.

5.1.2 LNF-spredt for eksisterende bolig- og fritidseiendommer

For de eiendommene som er vurdert som egnet for LNF-spredt og som er vist i temakart og vedlegg til kommuneplanen, gjelder egne bestemmelser. Tiltak som er i samsvar med disse bestemmelsene kan behandles direkte etter kommuneplanen uten dispensasjon fra arealformålet.

Endringen innebærer ikke at det åpnes for nye boliger eller nye boenheter. Hensikten er å gi eksisterende lovlig etablerte boliger og fritidsboliger tydelige rammer for utvikling, vedlikehold og fornyelse. Innenfor de fastsatte grensene kan eiendommene blant annet bygges ut, påbygges eller erstattes uten at det må søkes dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Jordloven, naturmangfoldloven, kulturminneloven og øvrig sektorlovgivning gjelder fortsatt på samme måte som tidligere.

I praksis betyr dette at en eiendom som er avsatt til LNF-spredt får en mer forutsigbar saksbehandling enn tilsvarende eiendommer som fortsatt ligger i ordinært LNF-formål.

5.1.3 Arealformål LNF-spredt på Ombo

I tillegg til de eksisterende bolig- og fritidseiendommene som foreslås avsatt til LNF-spredt, finnes det enkelte områder på Ombo og Kalvøy som allerede er avsatt til LNF-spredt i kommuneplanen. Disse områdene skiller seg fra de øvrige LNF-spredt-områdene ved at de ikke bare omfatter eksisterende bebyggelse, men også åpner for et begrenset antall nye boliger eller fritidsboliger.

Nye boliger og fritidsboliger i disse områdene må oppføres innenfor de samme rammene som gjelder for øvrige LNF-spredt-områder, samt de særskilte bestemmelsene om antall enheter og tomtestørrelser. For områder avsatt med arealformål LNF-spredt på Ombo og Kalvøy er det derfor tatt en gjennomgang etter metodikk beskrevet i kap. 4. Tomter og områder som kvalifiserer for LNF spredt er lagt inn i temakart LNF spredt og i matrikkelliste som er vedlegg til bestemmelser isteden. Tomter som er i konflikt med utvalgskriteriene blir liggende som vanlige

LNF-områder. Dette gjelder særlig områder innenfor 100 m-beltet til sjøen og i faresone for skred.

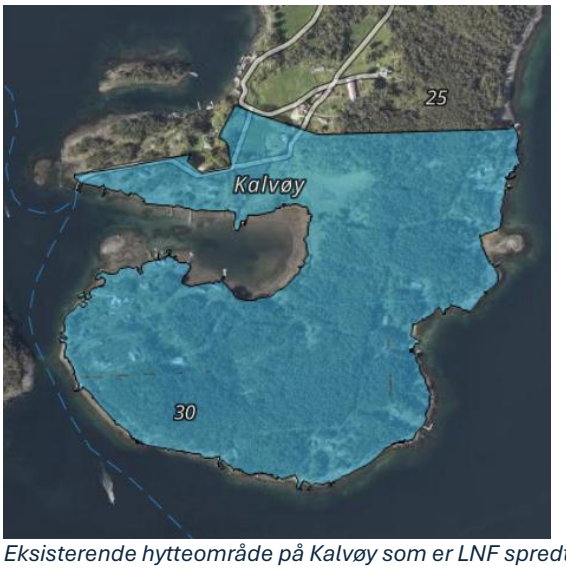
Områder som i gjeldende KPA er avsatt med arealformål LNF spredt foreslås innarbeidet i samme systematikk som beskrevet ovenfor (matrikkelliste og temkart). Arealformål LNF-spredt tas derfor ut av plankartet. KPA 2027 følger dermed en enhetlig systematikk for LNF-spredt-arealer som kun er vist i temakart, ikke med arealformål.

Følgende eiendommer fra de fire områder som tidligere var satt av med arealformål LNF spredt på Ombo er nå tatt med videre som LNF-spredt:

- For LSB1, 3 teiger: 307/10 og 308/39
- For LSB 2 ingen
- For LSB3: 304/36 og 304/39, 304/39 og 304/40
- LSF1, 2 teiger: 305/3 og 305/4



Områder på Ombo som har LNF-spredt formål i gjeldende plan og som foreslås tatt ut i KPA 2027.



Eksisterende hytteområde på Kalvøy som er LNF spredt og lagt inn i temakart i KPA 2027.

For et hytteområde på Kyrkjøy (Norheim, Tjøremila) som i gjeldende KPA er avsatt til arealformål fritidsbolig, er det ifm. planvask foreslått en tilbakeføring. Området som allerede er bygd ut (4 hytter) legges derfor inn i LNF-spredt fritidsbolig i temakartet for arealene utenfor 100m-beltet.



Eksisterende hytteområde på Kyrkjøy, Nordheim (Tjøremila), som er endret til LNF spredt og lagt inn i temakart.

5.1.4 Hva betyr dette i praksis?

Områdetype	Nye boliger	Tilbygg/påbygg på eksisterende bolig	Dispensasjon nødvendig
Ordinært LNF	Som hovedregel nei, med mindre dispensasjon gis	Krever normalt dispensasjon	Ja

LNF-spredt (eksisterende boliger og fritidsboliger)	Nei	Kan tillates innenfor fastsatte rammer	Nei, dersom tiltaket er i samsvar med bestemmelsene
LNF-spredt på Ombo	Ja, innenfor fastsatt antall	Ja, innenfor bestemmelsene	Nei, dersom tiltaket er i samsvar med bestemmelsene

5.2 Hvordan behandles tiltak på eksisterende boliger og fritidsboliger i LNF-områder?

Eiendommer med eksisterende boliger eller fritidsboliger i LNFR-områder er vurdert som enten egnet eller ikke egnet for avsetting til LNF-spredt bebyggelse. De eiendommene som kommunen vurderer som egnet, er listet opp i vedlegg til kommuneplanens bestemmelser og vist som eget temalag i kommuneplankartet.

For disse eiendommene er det fastsatt egne bestemmelser som gir rammer for utbygging, tilbygg, påbygg og andre tiltak. Tiltak som er i samsvar med bestemmelsene kan behandles direkte etter plan- og bygningsloven uten krav om reguleringsplan eller dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Eiendommer som ikke er oppført i vedlegget til bestemmelsene er vurdert som mindre egnet for LNF-spredt bebyggelse. For disse eiendommene må nye byggetiltak fortsatt avklares gjennom reguleringsplan eller dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Dette gir følgende ulike caser for bolig- og fritidseiendommer i LNF-områder:

5.2.1 Eksisterende bolig eller fritidsbolig i ordinært LNF

Eiendommen ligger i LNF, men er ikke tatt med i temakartet eller vedlegget over LNF-spredt.

- Tiltak som ikke er knyttet til landbruksdrift vil normalt være i strid med arealformålet.
- Søknaden må derfor som hovedregel behandles gjennom dispensasjon fra kommuneplanen.
- På de ikke landfaste øyene vil bosettingshensynet kunne inngå som en del av dispensasjonsvurderingen.
- Bestemmelsene for LNF-spredt kan likevel brukes som retningslinjer ved vurderingen av hva som kan være akseptable utbyggingsrammer.

5.2.2 Eksisterende bolig eller fritidsbolig vist som LNF-spredt i temakart og på listen i vedlegget

Eiendommen er vurdert gjennom denne konsekvensutredningen og inngår i temakart og vedlegg til kommuneplanen.

- Tiltak som er i samsvar med bestemmelsene for LNF-spredt kan behandles direkte etter kommuneplanen.
- Det er ikke nødvendig med dispensasjon fra arealformålet.
- Det åpnes ikke for nye boliger eller nye boenheter.
- Jordloven, kulturminneloven, naturmangfoldloven og annet relevant regelverk gjelder fortsatt.

5.2.3 Ubebygd tomt i ordinært LNF der bosettingshensyn gjelder

Dette gjelder først og fremst de ikke landfaste øyene.

- Oppføring av ny bolig må vurderes gjennom dispensasjon.
- Bosettingshensynet er et relevant vurderingstema.
- Kommunen må samtidig vurdere jordvern, naturmangfold, landskap, kulturminner, risiko og andre hensyn som er omtalt i retningslinjene.

Dette er den klassiske situasjonen hvor bosettingshensynet faktisk kommer til anvendelse.

5.2.4 Områder avsatt til LNF-spredt utbygging (Ombo)

Dette gjelder LSB1 Skår, LSB2 Haustavik, LSB3 Vestersjø og LSF1 Flådene.

- Kommuneplanen har allerede avklart at det kan etableres et nærmere angitt antall boliger eller fritidsboliger.
- Bosettingshensynet er vurdert på plannivå når områdene ble avsatt.
- Nye boliger behandles derfor etter bestemmelsene for området, uten at det må gjennomføres en ny dispensasjonsvurdering av lokaliseringen.

6 Konsekvens

Etter gjennomgangen basert på kriteriene ovenfor, kan en ved disse boligeiendommene akseptere mer bebyggelse uten dispensasjon, men innenfor gitte rammer. Dette fordi utbygging ikke vil utfordre verneinteressene i LNF vesentlig. Etter en samlet vurdering kan eiendommene defineres som lovlig etablert boligbebyggelse i LNF området.

Kommunedirektøren foreslår at arealer som er vurdert egnet for LNF spredt boligbygging i denne rapporten legges inn som en matrikkelliste til bestemmelsene, samt i et eget temalag/temakart i kommuneplanen, med tilhørende bestemmelser.

7 Endringer av områder med arealformål LNF-spredt

8 Vedlegg / Kart

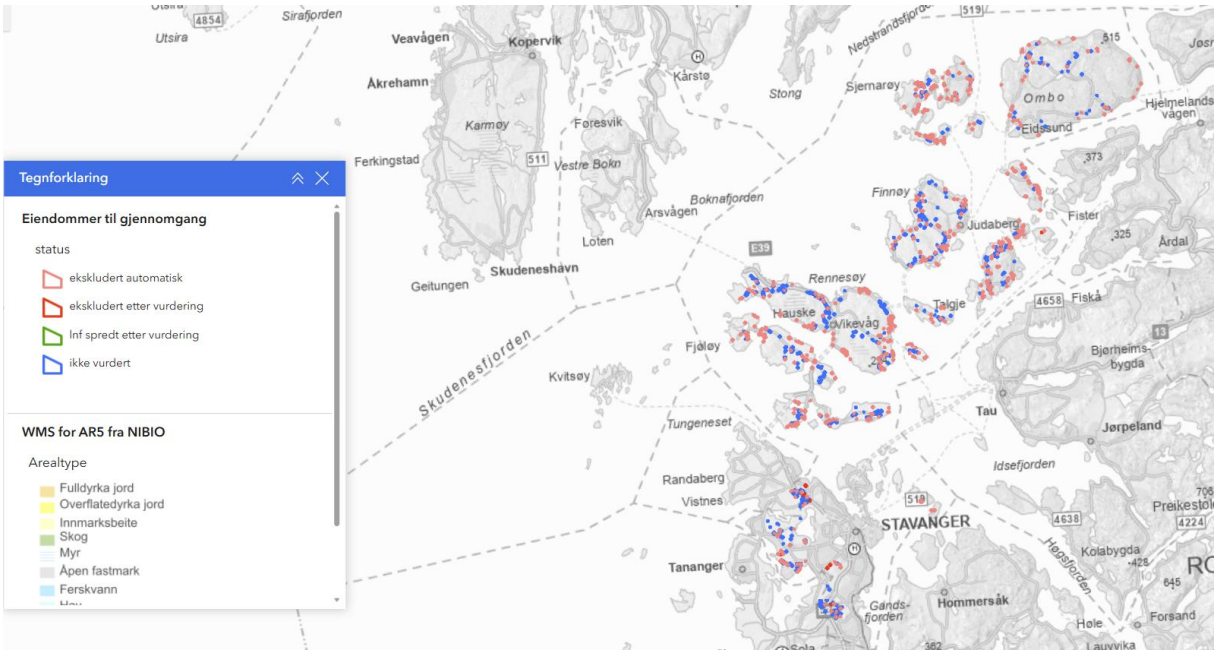
8.1 Vurderte eiendommer i LNF

Kartutsnittene nedenfor er brukt i arbeidet med å gjennom de enkelte eiendommene som har vært aktuelle for LNF-spredt og vurdere konsekvensene.

Eiendommer som ble ekskludert automatisk gjennom GIS-analysen ved bruk av kriteriene beskrevet i kap. 4, er vist med rosa i kartlaget under. Disse er sortert ut pga. at de er i konflikt med noen av utvalgskriteriene.

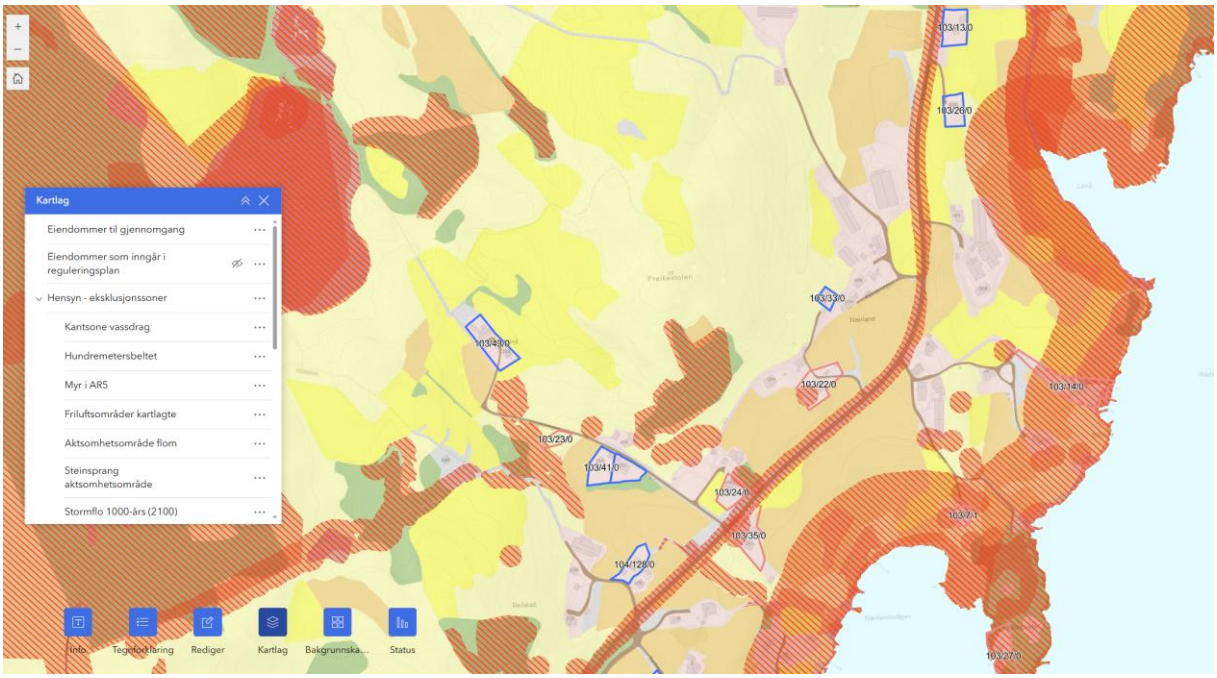
Rød farge viser eiendommer som er ekskludert etter enkeltvurdering.

I kartet under er det hovedsakelig eiendommer som i reguleringsplan berør formål regulert til veganlegg.



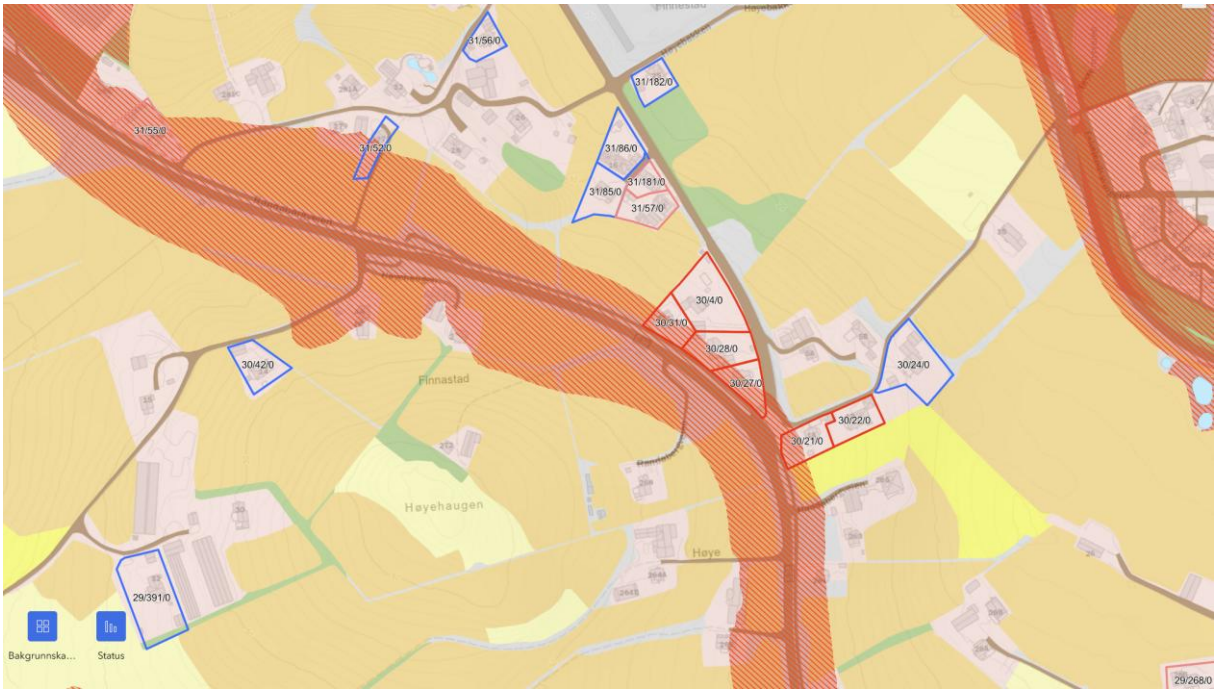
8.2 Eksempel på kartlag med vurderingskriterier på

Kartutsnitt nedenfor viser eksempelområde på når alle vurderingskriteriene beskrevet i tabellen i kap. 4er slått på. Rosa farge viser eiendommer som automatisk blir ekskludert pga. konflikt. Det som gjenstår etter denne silingen der områder blir ekskludert automatisk, er en vurdering (konflikt med reguleringsplan og en visuell enkeltvurdering før eiendommene kan klassifiseres som LNF-spredt.



8.3 Eksempel kartlag Tasta

Eiendommene som er markert med rødt er ekskludert etter vurdering, og er i konflikt med vegformål og hensyn i reguleringsplan. Eiendommene som er markert med rødt er i konflikt med ny E39.



8.4 Kartlag- Nord på Ombo



8.5 Kartlag- hvilke vurderinger som er lagt til grunn

Under vises utsnitt av kartlag som er benyttet i verktøyet.

