

Bustadbygging

Samandrag og oppsummering

Vi vil i dette notatet drøfte behovet for areal til bustadføre mål i komande KPA, med bakgrunn i forventa og ønske folketalsutvikling. Målsettinga til kommunestyret at innbyggartalet skal ligge på dagens nivå og minst auka med i gjennomsnitt 1 % i året i planperioden, noko som vil gje 3666 innbyggjarar innan 12 år. Det betyr ein meir positiv vekst enn SSB's tal for høg nasjonal vekst (sjå tabell 1). Legg vi til grunn hovudalternativet til SSB vil folketalet halda seg stabilt dei neste 12 åra.

I kommunen samla er det i gjeldande KPA/KDP sett av og ikkje realiserte tomter totalt 290 einebustadtomter (88 kommunale, 202 private). Legg vi til grunn at det dei to siste åra er realisert 16 bustader i året vil tomtereserven veta halvert i planperioden. Men tomtereserven er ikkje fordelt i samsvar med etterspurnaden etter tomter. I tettbygde strøk har innbyggartalet auka markant dei siste åra, i gjennomsnitt med 30 innbyggjarar pr. år, med tilsvarende reduksjon i spreitt-budde strøk.

Legg vi til grunn at folkeveksten framleis vil kome i tettbygde strøk vil vi ha omtrentleg 360 fleire innbyggjarar i tettbygde strøk i slutten av planperioden. I gjennomsnitt bur det 2,1 menneske per husstand, vil dissa menneska ha behov for omlag 170 bueiningar. Vi har tilstrekkeleg bustadreserver sør og midt i kommunen, men ikkje nord i kommunen. Notatet presenterer ulike strategiar for å møte behovet for fleire bueiningar nord i kommunen. Det vert tilrådd å setje regulert område i produksjon, utvikle eksisterande bustadområde (Stølslie og Klyppemyrhaugen) og opne for fortetta i eksisterande bustadområde.

I notatet ser vi også på potensialet for spreidd bustadbygging og retningslinjer for det.

Innhald

Samandrag og oppsummering	1
Folketal og utvikling.....	3
Eksisterande tal bustader i kommunen og framskrivingar av bustadbehovet	5
Status over regulert og avsette men ikkje utbygde tomte	6
Solhauglie	7
Solhauglie III.....	8
Heggenes	8
Beitostølen (nord)	9
Sal av kommunale tomter	9
Samla vurdering av tomtereserve og tomtebehov	10
Ta i bruk område sett av til bustadføre mål.....	10
Utnytte område til bustadføre mål betre ved fortetting.	10
Bustadstrategiar for Beitostølenområdet.....	14
Bustadbygging i LNFR-områda	15

Folketal og utvikling

I kommuneplanen sin samfunnsdel (KPS) er målsettinga til kommunestyret at innbyggartalet skal ligge på dagens nivå og minst auka med i gjennomsnitt 1 % i året i planperioden. Samtidig skal talet deltidsinnbyggjarar auke med 1 % i året og tal gjestedøgn skal doblas innan 2035. Vidare heiter det at «*me skal ligge i forkant med arealplanlegginga og ha tilgjengelege bustadtomter og næringsareal*».

1. januar 2022 var det 3252 innbyggjarar i Øystre Slidre kommune. I 2021 auka folketalet med 27 innbyggjarar. Folketalet vil i følgje SSB halda seg stabilt dei neste ti åra (sjå tabell 1). Legg vi til grunn ein årleg befolkningsvekst på 1 % vil folketalet ligga på 3666 innan 12 år. Det ville bety ein meir positiv vekst enn SSB's tal for høg nasjonal vekst. Tar ein utgangspunkt i aldersfordelinga i tala frå SSB vil ein høg del av denne veksten ligge i gruppa eldre menneske medan dei andre gruppene vil ligga stabil eller ha nedgang.

Tabell 1. Framskrevet folkemengde 1. januar, etter region, kjønn, alder, statistikkvariabel og år (SSB - [12882: Framskrevet folkemengde etter kjønn og ettårig alder \(K\)](#))

3453 Øystre Slidre		Hovedalternativet (MMMM)				Høy nasjonal vekst (HHMH)			
		2022	2023	2030	2050	2022	2023	2030	2050
Menn	0-19 år	366	363	308	283	368	367	330	345
	20-64 år	915	911	888	756	923	920	903	831
	65 år eller eldre	357	370	439	559	358	372	447	597
Kvinner	0-19 år	292	284	281	256	295	288	299	313
	20-64 år	891	888	833	744	894	892	851	818
	65 år eller eldre	401	407	470	557	402	409	474	587
SUM		3222	3223	3219	3155	3240	3248	3304	3491

Like viktig som å sjå på den forventta folkeveksten er det å sjå på korleis busetnaden i kommunen har utvikla seg. Dei siste tjue åra har utviklinga gått i retning at fleir busett seg i tettbygde strøk (sjå tabell 2). SSBs tettstedsdefinisjon er: «*En hussamling skal registreres som tettsted dersom det bor minst 200 personer der. Avstanden mellom husene skal normalt ikke overstige 50 meter, men for noen arealkrevende bygningstyper – som boligblokker, industribygg, kontor/forretningsbygg, skoler, sykehus osv. – kan avstanden økes til 200 meter. Tilgrensende bebygde og opparbeidede områder, som parker, idrettsanlegg og industriområder, skal være del av tettstedet. Husklynger med minst 5 næringsbygninger eller 5 boligbygninger tas med inntil en avstand på 400 meter fra tettstedskjernen.*»

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Tettstedene avgrenses uavhengig av de administrative grensene.

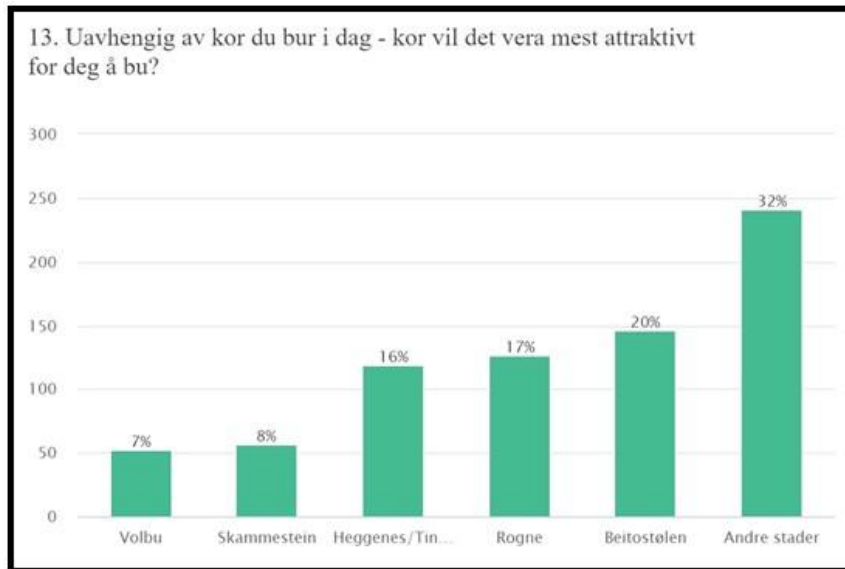
Personer fordeles etter bostedsstrøk, dvs. om de bor i tettbygd eller spredtbygd strøk. Tettbygde strøk er de områdene som omfattes av tettsteder, og spredtbygde strøk er alle områder utenfor.»

27% av innbyggjarane i kommunen bur i dag i tettbygde strøk (<https://www.ssb.no/kommuneareal/oystre-slidre>):

Tabell 2. Folkemengde dei siste 20 år i Øystre Slidre kommune, fordelt på tettbygd og spredtbygd

Årstal	Folkemengd	
	Tettbygd strøk	Sprett-bygd strøk
2021	974	2259
2020	863	2363
2019	867	2337
2018	862	2351
2017	900	2337
2016	889	2322
2015	877	2310
2014	896	2305
2013	886	2307
2012	867	2299
2011	852	2310
2009	604	2556
2008	614	2547
2007	362	2781
2006	363	2746
2005	369	2718
2004	370	2716
2003	376	2683
2002	382	2633
2001	381	2599

I kommuneplanen sin samfunnsdel (KPS) er sentrum definert som Beitostølen og Heggenes/Tingvang. Under spørjeundersøkinga i mars -22 spurte vi mellom anna, kor folk ønskjer å bu. Av kommunen sine 3254 innbyggjarar svara 742 på undersøkinga, noko vi meiner er ein svært god svarprosent. Svara viser at 16 % føretrekk Heggenes/Tingvang medan 20% føretrekk Beitostølen, jf. figur 1. Det vil sei at omtrentleg 36% ønskjer å bu i det som i KPA er definert som sentrum i kommunen. Historikken dei siste tjue åra viser den same trenden, og viser at folketalet i tettbygde strøk aukar medan den går ned i spreittbygde strøk (tabell 2). I det som er definert som tettstaden Beitostølen bur det omtrent 370 fastbuande (tal frå 2020). Dette utgjer omtrent 11,3 % av Øystre Slidre sine innbyggjarar. Det tyder på at ein god del fleir menneske ynskjer å bu i dette området enn slik situasjonen er i dag.



Figur 1. Spørjeundersøkinga i samanheng med prosjektet bustad for velferd ble svart på av rundt 700 innbyggjarar.

Eksisterande tal bustader i kommunen og framskrivingar av bustadbehovet

Bustadstatistikken til SSB¹ syner ein jamn vekst av bustader i kommunen. Tal frå SSB viser at det er 1766 bustader i kommunen og av desse er 1448 einebustad.

¹ Bustadstatistikken viser bustadbestanden fordelt på bygningstype, bruksareal, byggeår med meir. I tillegg viser statistikken òg netto utvikling i tal bustader. Statistikken bygger på opplysningar i Matrikkelen. Statistikken inneheld bustader som er rivne, brunne eller utgått på annan måte, dersom dette ikkje er melde til kommunen. Kommunane ryddar jamleg i registera. Tal for enkelte kommunar og fylke er derfor ikkje alltid direkte samanliknbar med tidlegare publiserte tal.

Tabell 3. 06265: Bustader (beboede og ubebodde), Øystre Slidre k., etter statistikkvariabel, region, bygningstype og år (<https://www.ssb.no/bygg-boliq-og-eiendom/boliq-og-boforhold/statistikk/boliger>). Statistikken bygger på opplysninger i matrikkelen.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Einebustad	1381	1399	1399	1406	1425	1430	1428	1448
Tomannsbustad	160	161	164	160	147	147	161	158
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	44	48	48	47	50	51	51	51
Bustadblokk	16	16	16	16	16	16	22	22
Bygning for bufellesskap	39	39	39	41	39	40	40	58
Andre bygningstypar	16	18	18	19	30	28	29	29
Bustadbygg samla	1656	1681	1684	1689	1707	1712	1731	1766
Årlig endring		25	3	5	18	5	19	35

Det er dei åtte siste åra vore ein gjennomsnittlig årleg auke i bustadbygga på 16 bueiningar. Ser ein lengre tilbake i tid har det vorte bygd 10,4 bustader i åra 2000-2019 (statistikkunderlag – arbeidsdokument). Auken dei siste to åra har vært høgare med 19 bueiningar i 2020 og 35 i 2021. Årsaka til deler av denne markante aukninga gjeld truleg bruksendringar, og seksjonering av helsetunet som bygning for bufellesskap.

Dersom vi trendframskriv på bakgrunn av historiske tal for faktiske realiserte bustadbygg i kommunen og legg til grunn 1) gjennomsnittet for dei siste 8 år, og 2) utbygginga av nye bueiningar i 2021, vil vi i planperioden ha behov for 192-420 bustadbygg i Øystre Slidre kommune i 2035. Desse tala kan representere rammer for bustadplanlegginga i planperioden.

Det er i snitt 2,1 personer per hushald (<https://www.ssb.no/kommunefakta/oystre-slidre>).

Status over regulert og avsette men ikkje utbygde tomte

Vi har gått gjennom eksisterande KPA/KDP og sett på tomte som er sett av til bustadføremål, både private tomte og tomte som er i kommunal eige. Totalt tal private bustadtomte som ikkje er realisert er 202 (sjå tabell 4).

Tabell 4. Private bustadtomte.

Bustadtomter	Tal tomter avsett, ikkje realisert
Beito (inkl. Lykkja)	15
Beitostølen	6
Skammestein (inkl. Dale)	20
Heggenes (inkl. Robøle)	11
Volbu	10
Rogne (inkl. Køllstadbygde)	30
... resten	110
Totalt priv. bustadtomter	202

Årsaka til at dei private tomte ikkje er realiserte er det nok ulike grunnar til. Enkelte tomter er avsett til framtidig generasjonar i eigen familie. Mange vil nok ha reservar då dei håper slekta vil bygga på tomta, interesser som følgjer av eit kommande generasjonsskifte. Andre ønsker kanskje berre å ha reservar. Det kan også vera tekniske grunnar som avgrensa manglande infrastruktur for VA, veg, straum m.v.. Det er kostbar å bygga privat anlegg, og ei uvisse når ein ikkje veit om det kjem offentleg infrastruktur til området, noko som kan legg lokk på utbygging. Ei anna årsak til at felta ikkje er realisert kan vera at det ikkje er kjent at dei ligg der for potensielle interessentar. Andre areal vil falle frå fordi dei ikkje er mogleg å få selt eller på grunn av omsyn som kjem til syne seinare under planprosessane. Sør i Moan er årsak til ikkje realisert tomt over Øvrebygdvegen rasproblematikk. Og feltet under vegen her blir truleg ikkje bygd før kommunalt VA-anlegg er etablert.

Ein stor del av dei private teigane vil truleg ikkje bli bygd bustad på då den økonomiske risikoen ved ei utbygging vert for stor. Det er difor vanskeleg å ta vesentleg omsyn til den private tomtereservar når vi skal vurdere behovet for tomtereserver i planperioden.

Øystre Slidre har ei god mengd med regulerte kommunale tomter for bustadbygging. Totalt har kommunen 88 tomter for einebustad og tomter for 170/300 leilegheiter (min/maks) (sjå tabell 5).

Tabell 5. Kommunale ledige bustadtomter..

Bustadtomter, kommunale	Tal tomter avsett, ikkje realisert
Rogne (sør)	
Solhauglie II (bustadtomter)	13
Solhauglie III (leil.bygg)	50 til 100 leilegheiter
Heggenes (midt)	
Volbu (bustadtomter)	3
Løkjiskogen (bustadtomter)	14
Heranglie (bustadtomter)	31
Heranglie (leil.bygg)	60 til 100 leilegheiter
Beitostølen (nord)	
Skammestein (bustadtomter)	4
Beitohagin (bustadtomter)	8
Klyppemyrhaugen (bustadtomter)	15
Klyppemyrhaugen (leil.bygg)	60 til 100 leiligheiter
Totalt kommunaletomter	88
Min/maks. leil. på kom. tomter	170/300

Solhauglie

På Solhauglie II har vi 13 kommunale bustadtomter avsett.



Figur 2. Solhauglie II og III. Dei grønne flata er tomtreservar. Reguleringsplan omriss i stipla linjer.

Solhauglie III

Solhauglie III er regulert, men ikkje frådelt. Kommunen er i prosess med grunneigar om overtaking av grunn. Innan L1, L2 og L3 kan det førast opp fleirbustader – konsentrert småhusbebyggelse. Reguleringa opnar for omlag 100 leilegheiter ved bygg på 3 etasjar, 75 ved bygg på 2 etasjar eller 50 leilegheiter, avhengig av utbyggar sine interesser og kva som vert etterspurd i marknaden.

Heggenes

På Heranglie er det regulera til 30 einebustader og omlag 60 leilegheiter om ein legg til grunn 2 etasjar. I Løkjeskogen har kommunen 14 ledige tomter (sjå tabell 5)



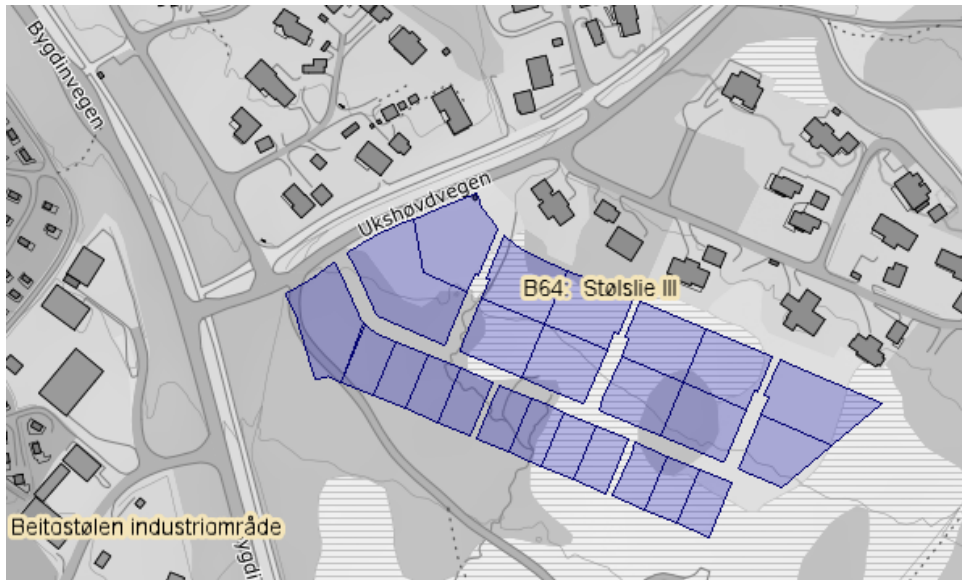
Figur 3. Løkjeskogen. Avsette, ikkje realiserte bustadtomte.

Beitostølen (nord)

Beitohagin har 8 kommunale ledige tomter og på Klyppermyrhaugen er det 15 ledige tomter (sjå tabell 5).

På Beitostølen er det vidare to område som er regulert til bustadbygging i privat eige, Stølsie III og ved Solbakkin/Bergjordet.

Totalt i Stølsie III er det 26 ikkje utbygde bustadtomter. 13 til einebustader og 11 til rekkehus. (<https://valdreskart.no/valdresregplan/544oystre-slidre/Bestemmelser/B64.pdf>).



Figur 4. Stølsie III.



Figur 5. B4 i Beitostølen sentrum.

I sentrum av Beitostølen er det sett av eit bustadområde B4 i reguleringsplan for Solbakkin til bustadføre mål. Området er ikkje planlagt i detalj. Området er på 5,5 dekar. Her kan det byggjast 15-20 leilegheiter.

Sal av kommunale tomter

Ser vi på korleis salet av kommunale tomter var i 2021 finn vi følgjande:

Tabell 6. Selde kommunale bustadtomter i 2021.

Tomteområde	2021
Solhaugslie	2
Klyppemyrhaugen	4
Beitohagin	2
Løkjeskogen	1
Vølbø	
Herangli	
Totalt	9

Legg vi til grunn ei årleg nybygg av 16 einebustader og føreset denne realisert på kommunale tomter vil vi etter 5-6 år ha brukt opp den kommunale reserven for einebustader og det vil ta 18 år om vi også skal ta om ein tar omsyn til og den private tomtereserven på 202 tomter.

Samla vurdering av tomtereserve og tomtebehov

Ser vi på samla reserve for kommunale tomter er den god både sør og midt i kommunen. I Beitostølsområdet er reservane av kommunale tomter mindre. Dette bilde blir forsterka av at salet av kommunale tomter i 2021 har vore klart størst i dette området. Målsetting i KPS om å doble ta gjestedøgn vil også trekke i retning av auka busetting på Beitostølen. Rådmannen vurderer tomtereserven sør og midt i kommunen til å vera tilstrekkeleg i planperioden, og at det ikkje er behov for nye tomteområde i denne delen av kommunen. Nord i kommunen er det behov for tilgang på fleire bustadtomter i planperioden. Vi vil i det følgjande vurdere alternative strategiar for auka bustadforsyning i Beitostølsområdet. Det vil vera naturleg å vurdere følgjande strategiar:

- Ta i bruk område sett av til bustadføremål.
- Utnytte område til bustadføremål betre ved fortetting.
- Utvide eksisterande bustadområde.
- Regulere heilt nye bustadområde.

Ta i bruk område sett av til bustadføremål.

Vi har over vist at det i tillegg til dei kommunale tomtene som er tilgjengeleg er to område i privat eige som ikkje er teke i bruk, Stølslie III og B4 i Beitostølen sentrum. Samla ligg det ein tomtereserve her på 40 til 55 bueiningar. Kommunen kan ta kontakt med grunneigar for å drøfte kva som skal til for å gjere desse områda klar for utbygging og ev. om det er aktuelt med kommunal overtaking av desse områda. Kommunen har verkemiddel for klargjering av desse utbyggingsområda som private ikkje har.

Utnytte område til bustadføremål betre ved fortetting.

Under strategiar i KPS står det m.a.: «Me skal ha fokus på fortetting av hytte- og bustadområde og slik i større grad unngå urørte områder», og «me skal planlegge eit variert bustadtilbod tilpassa behovet». Vi har sett på potensialet for fortetting i eksisterande bustadområde på Beitostølen. Figur

6 viser bustadtomter på Stølsle I, II og III som er større enn 1,5 mål. Klyppermyrhaugen viser same trekk (sjå figur 6).



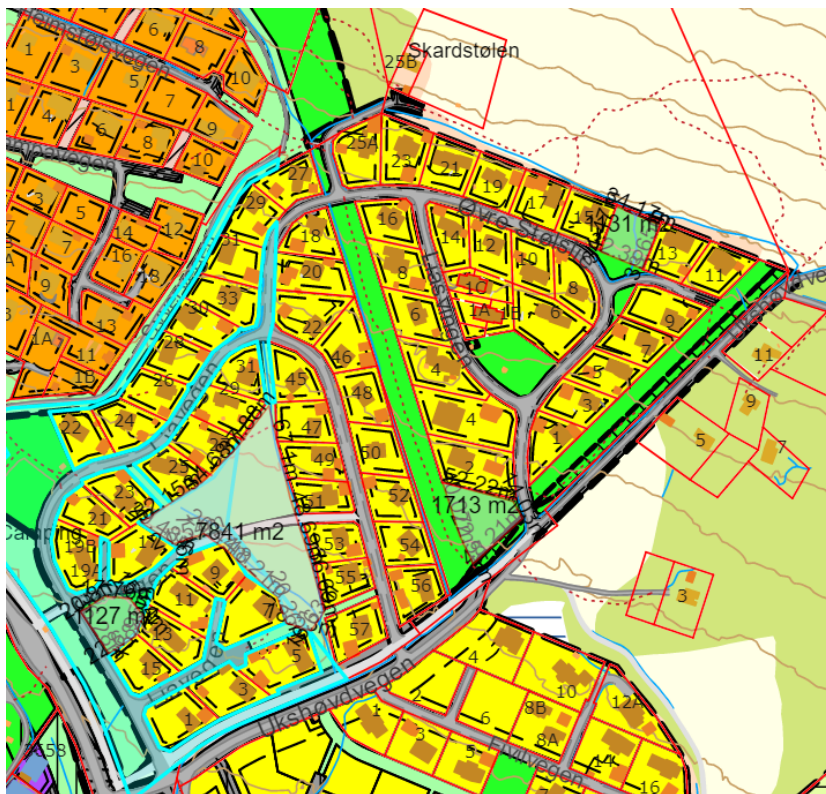
Figur 6. Stølsle. Gule felt er bebyggd eigedom med bustadhus innanfor regulertområde med tomt større enn 1,5 daa.



Figur 7. Klyppermyrhaugen. Gule felt er bebyggd eigedom med bustadhus innanfor regulert område med tomt større enn 1,5 daa.

Ein rask visuell sjekk tyder at potensialet for frådelling på desse tomtene truleg er dårleg ut frå eksisterande plassering av hus på tomtene. I planføresegnene for reguleringsplan for Stølsle I og II (vedtekne 30.01.2020) heiter det i 1.11 «Regulerte tomter kan ikkje delast ytterlegare». For å opne for slik for tetting, kan vi likevel fjerne dette vilkåret i reguleringsplan om at bustadtomtene ikkje kan delast, jf. PBL § 26-1.

Eit alternativ til deling av private tomter er å fortette der kommunen disponerer grunn til ulike føremål. Dette er mest aktuelt i Stølsle. På figur 8 ser vi ei kartframstilling av område som har potensial for utvikling av bustadtomte:

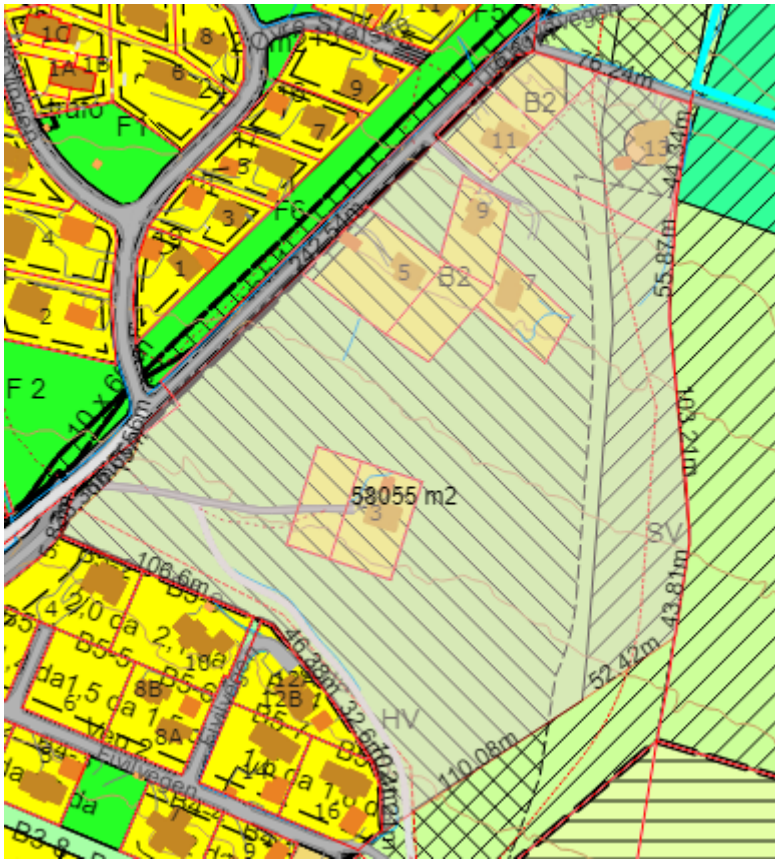


Figur 8. Stølsli område eigd eller festa av kommunen. Totalt 6 skissera felt. Støysona mot Bygdivegen avgrensar potensial mot vest.

Vi ser at dette kan gje 6 – 8 tomter. For å klargjere dette nærare må vi gjere ei grundigare analyse over kvar tomt, m.a. i høve overvasshandtering. Fortetting av desse område vil sjølvsagt kunne vera kontroversielt i høve naboar som ikkje ønskjer å få bygd ut på nabotomta.

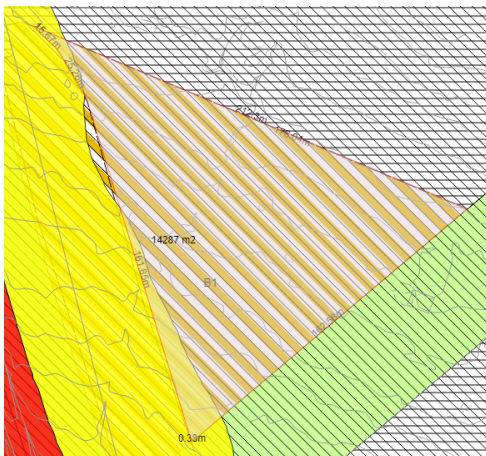
Utvide eksisterande bustadområde.

Gjeldande KPD indikerer utviding av Stølsli III i nordleg retning, ved at eksisterande fritidseigedomar er sett av til framtidig bustadområde. Her dekker eit felt som inkluderer noverande busetnad vel 58 dekar (sjå figur 9). Vi kan kanskje sjå for oss at dette vil gje ei bustadforsyning på rundt 30 bustader på området:



Figur 9. Stølslie nordaust. Med grense i nord frå foreslått fjellgrense i sti- og løypeplana og ned langs omsynssoa til nåverande bebyggelse i Stølslie III.

I KPD er det sett av eit område kalla B1 sør for Stølslie III til utbyggingsføremål:



Figur 10. B1 kombinert bebyggelse og anlegg. Avgrensande mot Bygdinvegen og Helsesportsenteret i sør.

På kartet er det teikna opp et felt på vel 14 mål med gul og raud støysone mot vest (sjå figur 10). Området kan eigna seg godt til småhusbusetnad. Her kan det vera potensiale for 15 til 20 bueingar. Noko areal vil gå med til området rundt eksisterande anlegg for flisfyring.

I området rundt Klyppemyrhaugen er det i KPD eit område sett av til fritidsbustader (bedriftshytte) FH1 og det er noko LNF-område mellom regulert område. I samband med vurdering av innspel, har vi

vurdert at desse områda kan vera aktuelle for bustadføre mål. Nokre av desse områda er sett av til kulturminneføre mål, og grunneigar/plankonsulent vil undersøkje med fylkeskommunen om områda kan frigjevast. Vi har ikkje enno gjort ei vurdering av bustadpotensialet i området.



Figur 2. Området rundt Klyppemyrhaugen.

Bustadstrategiar for Beitostølenområdet

Under arealstrategien i KPS heiter det at «*me skal til ein kvar tid ha ferdigregulerte bustad- og næringsområder, slik at det er enkelt for nye innbyggjarar og næringsdrivande å etablere seg*». Vi ser at mange i dag truleg ønsker å bu på i nærleiken av Beitostølen, og realisering av målet til kommunen om auka tal gjestedøgn og deltidsinnbyggjarar vil trekke i retning av auka busetnad på Beitostølen. Rådmann vil rå til følgjande strategiar i prioritert rekkefølge for å sikre tilstrekkeleg bustadareal i og rundt Beitostølen:

1. Ta i bruk areal som i dag er regulert eller sett av til bustadføre mål ved at desse areala vert bygd ut i privat regi eller ved kommunal overtaking og tilrettelegging av areala. Dette gjeld områda B4 ved Bergojordet, dei ikkje utbygde delar av Stølsle III og området B1 i KPD ved Stølsle III.
2. Utvide eksisterande bustadområde 1) nord-vest for Klyppemyrhaugen 2) nord-aust for Stølsle III.
3. Fortetting av eksisterande bustadområde i Stølsle I og II. Dette kan både gjelde private tomter ved å endra føresegner i reguleringsplan og kommunal eigedom sett av til friområde m.v.

Ved å ta i bruk desse strategiane kan ikkje rådmann sjå at det er behov for å etablere heilt nye bustadområde i tilknytning til Beitostølen.

Bustadbygging i LNFR-områda

Bustadbygging i LNFR – KOMMUNEPLANEN SIN AREADEL 2023-2035.

Notat til formannskapet med forslag til nye retningslinjer som samsvare med ny rettleiar frå dept. mai 2020. *Planlegging for spredt bustad-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder.*

Bustadbygging i LNFR-områda

I planprogrammet, jf k-sak 11/22, heiter det:

«Planlegging for spredt bustad-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, friluft- og reindriftsområde er ein rettleiar som kom våren 2020. Ved å bruke denne rettleiaren kan me gjennom LNFR spredt bebyggelse og føresegner i KPA prioritera kor det er ynskjeleg å leggje til rette for spreidde bustadbygging utover det som er knytt til landbruk».

Me vil her foreslå føresegner for spreidd bustadbygging i LNFR-områda.

Litt generelt om LNFR:

Kva er bustadbygging i LNFR?

Boligbebyggelse innanfor LNFR spredt omfatter **frittliggende bolighus** som **ikke** er direkte tilknyttet en gård med landbruksdrift. **Leilighetsbygg og rekkehus** inngår normalt **ikke** i definisjonen av spredt boligbebyggelse. Dette ut fra at denne typen bebyggelse har flere boenheter (3+) og ofte bryter med den karakter (skala) og det omfang som definerer spredt bebyggelse.

Moglegheit for å styre detaljer og enkelttiltak i LNFR-område?

Innenfor plan- og bygningslovens rammer kan det, med noen begrensninger som er nærmere omtalt i kapittel 4, gis ulike relevante bestemmelser **etter pbl §§ 11-9 og 11-11** for å ivareta eller tilrettelegge for de ulike interessene innanfor LNFR-området. Der bestemmelsen kun skal gjelde en mindre del av LNFR-området, kan det aktuelle området avgrensas på plankartet gjennom bruk av den juridiske linjen «KpBestemmelseGrense»

Når er LNFR spredt bebyggelse riktig arealformål?

For at LNFR spredt bebyggelse skal være riktig arealformål må området overveiende karakter være **åpen og ikke tett bebygget**. For å fastsette riktig formål må kommunen dermed vurdere området karakter. Antall enheter og avstanden mellom dem er eksempler på viktige vurderingskriterier.

Landbrukets og reindriftens bruk av områdene er også en viktig del av vurderingen. Et relevant spørsmål er f.eks. hvorvidt det med spredt bebyggelse fortsatt er mulig å opprettholde eksisterende landbruks-/reindriftsaktiviteter, slik som **beitebruk**. Videre er **friluftslivsinteresser** og hensyn til **landskapet** spesielt viktige når det gjelder å vurdere bebyggelsens karakter.

Det vil være forskjellig fra kommune til kommune hvordan man definerer et spredt utbyggingsmønster. **Ved å bruke formålet LNFR spredt bebyggelse vil kommunen kunne vise at området er et viktig landbruks-, reindrifts- eller friluftsområde. Muligheten for å ta hensyn til disse formålene kan være større enn om området settes av til Bebyggelse og anlegg.**

Noen kommuner med lite utbyggingspress kan ha ønske om mer generelt å åpne for spredt bebyggelse innenfor større områder uten at det foreligger konkrete ønsker eller planer om utbygging. Da kan det være aktuelt å vurdere om enkeltsøknad og dispensasjon er mer hensiktsmessig enn konsekvensutredning av store arealer. En slik løsning vil flytte initiativet over til grunneier og tiltakshaver. **For å forenkle dispensasjons- og søknadsbehandlingen kan det da gis retningslinjer i kommuneplanens arealdel for å tydeliggjøre hva kommunen i utgangspunktet mener kan tillates og hva tiltakshaver kan forvente seg av saksbehandlingen.**

En endring av status fra LNFR-formål etter bokstav a) til LNFR-område for spredt bebyggelse etter bokstav b), kan ha vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. **Derfor kan ikke kommunen uten videre sette av alle LNFR-områder med eksisterende spredt bebyggelse til LNFR spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.** Det må i planarbeidet gjøres en konkret vurdering av hvert enkelt område. Vurderingene kan gjelde om bebyggelsen er reelt spredt eller om området bør avsettes som byggeområde i kommuneplanen, om noe av bebyggelsen er i konflikt med andre vesentlige interesser og derfor bør opprettholdes som LNFR bokstav a), og om hvilke rammer som bør settes for utvidelser m.v. på den eksisterende bebyggelsen. Skal ein setje av areal må det gjerast etter pbl 11-7, nr 5, bokstav b.

ADMINISTRASJONEN SITT FORSLAG:

Spreidd bustadbygging i LNFR-områda har vore og vil framleis vera ein del av bustadforsyninga i kommunen. Fleire ynskjer å bu spreidd, og kommunen bør leggje til rette for det. Føremåla med retningslinjene for spreidd bustadbygging i LNFR-områda er å sikre at denne bustadbygginga ikkje kjem i konflikt med andre føremål, m.a. landbruksføremål og miljø.

Rådmannen rår til at kommunen framleis handsamar enkeltsøknader om spreidd bustadbygging som dispensasjonar og at me ikkje set av areal til LNFR – spredt bebyggelse. Då blir det opp til grunneigar og tiltakshavar å kome med søknad om bygging der dei sjølv ynskjer det.

Det som står under vil i hovudsak erstatte det som står i kap. 4 i føresegnene. (kapittel 4.1.2). Setninga «For konfliktfylte tiltak skal ein krevje reguleringsplan med eventuell konsekvensutgreiing» blir med vidare under retningslinjene. Rammene for bygg gjeld likt som «Noverande LNF for spreidd bustadbygging, markert med eit område for kvar eigedom» slik som det også er i dagens KPA.

Framlegg til nye retningslinjer:

Nye bustadtomter i LNFR-område må handsamast som ein dispensasjon frå kommuneplan, jfr PBL kap 19. Kommunen kan godkjenne nye tomter i LNFR-områda når frådelling og utbygging av tomta:

- Ikkje er i konflikt med dyrka mark, landskapsomsyn eller gi driftsulemper for landbruket
- Ikkje er i konflikt med byggegrensing for vassdrag og vegetasjonsbelte i standsona vassdrag, jf. punkt Det kan bli gitt unntak der det blir dokumentert at ny utbygging ikkje gir større ulempe for ferdslø, ureining og vegetasjonssone enn eksisterande situasjon. Påbod om betring bør i slike tilfelle vere eit vilkår for dispensasjonen.
- Ikkje er i konflikt med omsyn til vern av kulturminne.
- Ikkje er i konflikt med omsyn på bevaring av naturmiljø eller på annan måte råke område med utvalde naturtypar eller artar.

- Ligge utanfor kartlagde støysoner, jf. *Retningsliner for behandling av støy i arealplanlegging*. (alle retningsliner osv skal vere vedlegg til KPA)

- Har løyve til avkøyrsløse frå offentleg veg og ikkje er i konflikt med byggegrensa for offentleg veg.

- Ikkje er lokalisert i område utsett for flaum, skred eller overvatn.

- Tomta må ha heilårsveg utanfor private bomvegar og ligge i gangavstand til stoppestad for skulebuss

- Avlaup skal bli kopla til det kommunale avlaupsreinseanlegget. Vil dette føre til urimeleg store kostnader eller særlege omsyn tilseier det, kan kommunen godkjenne ei annan ordning i tråd med forureiningsforskrifta. Vassforsyninga bør då vere felles med andre bustader.

Kommunen er positiv til å dispensere frå LNFR-føremålet for å etablere bustader (deling og bygging) i LNFR områda når tiltaket er i samsvar med desse retningslinene og vilkåra i PBL § 19-2 er oppfylte. For utnytting og krav til utforming gjeld plan- og bygningslova § 29-4. Det må vere sannsynleg at etableringa av tomt vil føre til bygging og busetjing innan rimeleg tid, og det bør setjast som vilkår for dispensasjonen at den gjeld i inntil 5 år.