



Arendal kommune

# **LNF -Spredt boligbebyggelse**

## **Forslag i kommuneplanens arealdel 2025**

Dato: 25.06.2025



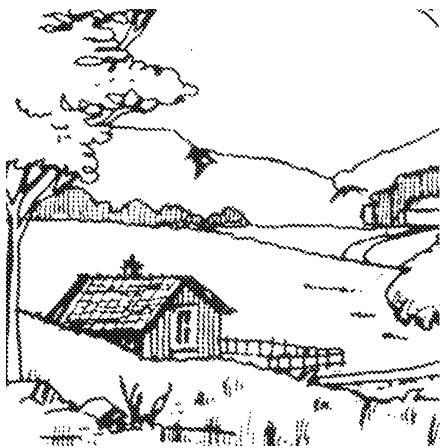


# Innholdsfortegnelse

|                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Innledning .....</b>                                                                | <b>2</b>  |
| <b>Utfordringsbildet.....</b>                                                          | <b>3</b>  |
| <b>Planleggingsveileder for LNF spredt .....</b>                                       | <b>11</b> |
| Utfordringer ved veilederen: .....                                                     | 12        |
| <b>Forslag til løsninger .....</b>                                                     | <b>13</b> |
| Eksisterende boligbebyggelse i LNF-områder .....                                       | 13        |
| Hva er «faren» for utilsiktet arealutvikling ved å endre fra LNF til LNF -spredt?..... | 16        |
| <b>Forslag til bestemmelser for LNF spredt bebyggelse .....</b>                        | <b>16</b> |
| <b>Konsekvensvurderinger .....</b>                                                     | <b>18</b> |
| <b>Ny boligbebyggelse i LNF områder .....</b>                                          | <b>22</b> |
| <b>Medvirkning/høring .....</b>                                                        | <b>25</b> |
| <b>Oppsummering-konklusjon .....</b>                                                   | <b>25</b> |



## Innledning



I forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel 2024/2025 er det et politisk ønske at det legges til rette for spredt boligbebyggelse. Dette ble vedtatt i planprogrammet for revisjonsarbeidet. Det er politisk ønskelig både å legge til rette for muligheter for **ny** spredt boligbebyggelse, samt gjøre det enklere for **eksisterende** bebyggelse å kunne få til en naturlig utvikling. I dag er det for eksempel ikke mulig å sette opp en garasje på en boligtomt, uten dispensasjon, dersom boligtomta ligger i et LNF-område.

Det er et politisk flertall for å styrke og opprettholde bosetting i hele kommunen og ikke bare på knutepunkter og i sentrum. Selv om hovedvekten av vekst i arbeidsplasser og boliger (80%) skal legges sentrumsnært, rundt lokalsentra og lokalsteder, er det ønskelig utvikling at eksisterende spredt boligbebyggelse suppleres med noen nye boliger som kan bidra til å opprettholde funksjoner som skole, barnehage, frivillighet, idrett, service, i områdene utenfor tettstedene.

Administrasjonen har sett på ulike løsninger for å komme ønskene i møte, innenfor plan -og bygningslovens rammer. Det mest utfordrende er å finne løsninger for ny bebyggelse. Der har vi foreslått en variant som innebærer endring av kommuneplanens arealdel.

For eksisterende bebyggelse har vi kommet fram til en løsning for et flertall av boliger i LNF med kartfesting av disse og forslag til bestemmelser.



## Utfordringsbildet

I Arendal kommune er det per 2024 registrert et sted mellom 22 -og 23 000 boenheter (Agdertall)

I underkant av 2000 ligger i uregulerte Landbruks, -natur- og friluftsområder, forkortet til LNF -områder, det vil si ca. 10 % av alle boenhetene i kommunen. (Tallene er ca. tall fordi det kommer an på hva en tar med i tellinga.)

De færreste av disse driver landbruksvirksomhet, men byggene ligger i LNF-områder.

Det er store utfordringer ved å gjøre tiltak på eksisterende bebyggelse i disse områdene, da dette i utgangspunktet er forbudt gjennom formålet. Dette kan være søknader om garasje, tilbygg etc. som ikke får dispensasjon.

Det er ikke anledning til å legge inn bestemmelser om boligbebyggelse i LNF da dette formålet er forbeholdt bebyggelse som er tilknyttet stedbunden næring.

Dispensasjon har vist seg å være utfordrende. Det er både vanskelig å finne juridiske argumenter for å dispensere og i tillegg er det dyrt for en søker.

Foruten tiltak på eksisterende bygg er det fra tid til annen ønsket om å sette opp helt nye bygg i LNF-områdene. Dersom disse byggene ikke kan defineres å være tilknyttet stedbunden næring (landbruksbebyggelse) er de i strid med LNF-formålet.

### LNF og Plan- og bygningsloven

Arealformålet LNF omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, og/eller som skal bli liggende som naturområder, herunder naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er **arealer som i det vesentlige skal være ubebygget**, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk. Hensikten med arealformålet LNF er å forhindre tiltak som reduserer arealenes bruksverdi som Landbruks-, natur- og friluftsområde. Nedbygging av jordbruksland er en irreversibel prosess. Vern om den produktive jorda er derfor en viktig del av den nasjonale miljøpolitikken.

Som det står over: Plan- og bygningsloven (PBL) bestemmer at LNF-arealene i det vesentligste skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk.



Faktum er at det innenfor LNF ligger boligbygg som kom lenge før PBL ble iverksatt og etter at loven kom har det blitt bygget mange boliger som ikke er tilknyttet landbruksnæring, gjennom dispensasjoner over flere 10år. Eksempler på dette er vist på fotos under:

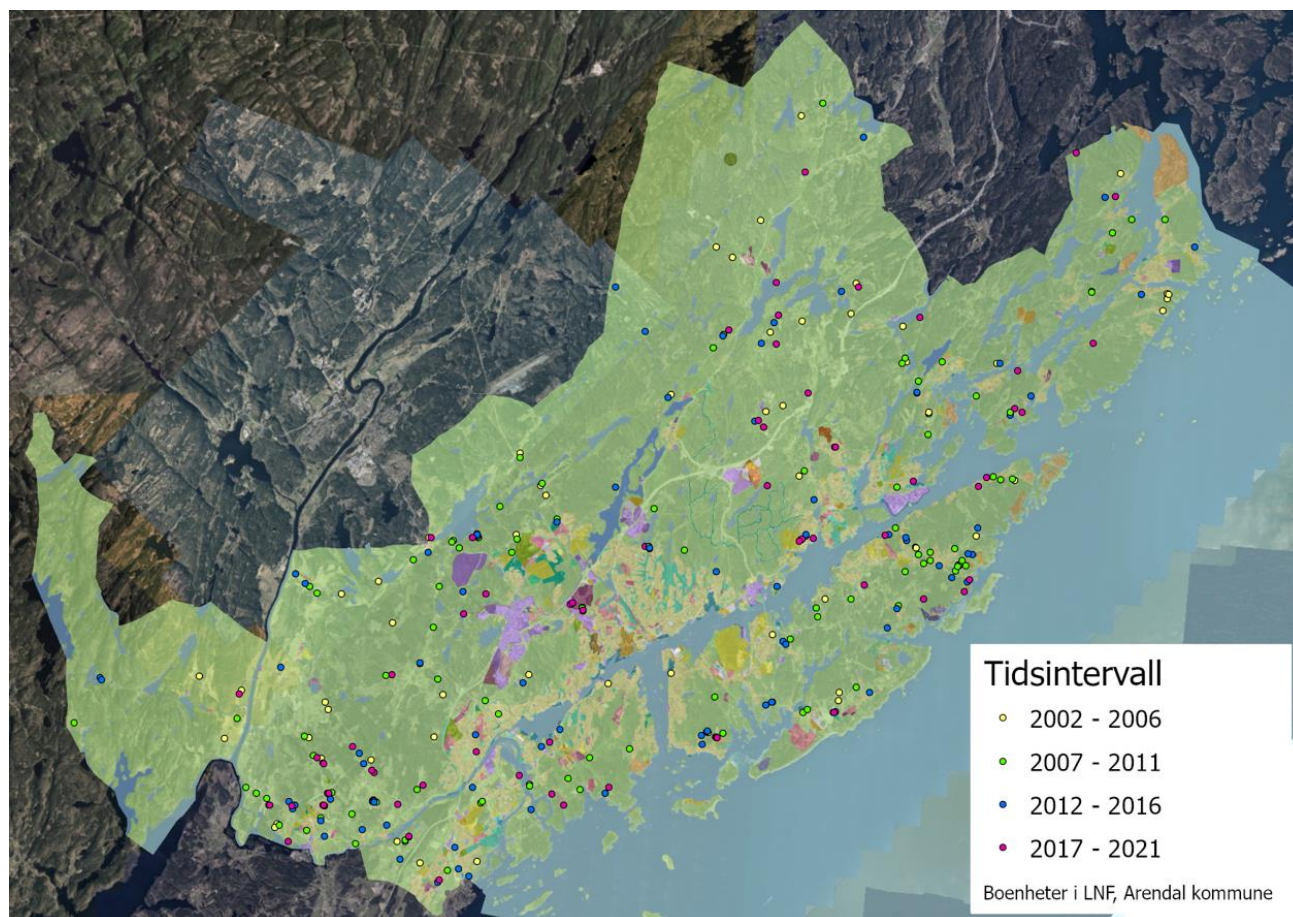


Landbruksbebyggelse, inkludert våningshus, som vist på foto under, er i tråd med arealformålet LNF, i motsetning til vanlig boligbebyggelse som vist over.





I kartet under ser vi hvor det har blitt bygget de seneste årene. Hadde vi tatt med alle bygg før 2002 hadde vi hatt 5 ganger så mange prikker.



| BOENHETER   |             |       |        |                           |
|-------------|-------------|-------|--------|---------------------------|
| Tidsperiode | Utenfor LNF | I LNF | Totalt | % av alle boenheter i LNF |
| Før 2002    | 15 700      | 1 984 | 17 684 | 11,2 %                    |
| 2002 - 2006 | 1 105       | 62    | 1 167  | 5,3 %                     |
| 2007 - 2011 | 1 305       | 119   | 1 424  | 8,4 %                     |
| 2012 - 2016 | 1 202       | 94    | 1 296  | 7,3 %                     |
| 2017 - 2021 | 999         | 85    | 1 084  | 7,8 %                     |
| Totalt      | 20 311      | 2 344 | 22 655 | 10,3 %                    |

Kilde: Agder fylkeskommune -Gunnar Lindaas

## Arealutfordringer med spredt boligbebyggelse, jfr. ovenstående kartutsnitt:

- I strid med målet om «å samle-ikkesp/arealøkonomisering»
- Punktering av landskap og sammenhengende natur/landbruksområde
- Store terrenginngrep og små veistumper spredt og usammenhengende; kan gå utover naturverdier, kulturminner og kulturmiljø



- I strid med tanken om å bygge oppunder gå/sykle/kjøre kollektiv
- Arealkonsekvenser over tid
- Kostbart: Spredning av boligmasse- kostnader ved offentlig tjenesteyting, skoleskyss, omsorgstjenester, etc.
- Klimaperspektiv: Spredt boligbygging er bilbasert; både til jobb, skole, barnehage, fritidsaktiviteter; (Fradelinger i LNF er stort sett til eneboliger/familieboliger)

#### **Konsekvenser for landbrukseiendommer:**

- Oppdeling /Fradelinger fra hovedbruk
- Kan føre til svekkelse av skogbruk, jordvern og drift. Mange bolighus kan gi driftsulemper/konflikter. (Det kommer klager på støv, støy, lukt)



I foto over illustreres en mulig konflikt med landbruksdrift og bolighus tett innpå. Utkjøring av møkk og boliger tett innpå. Bonden kan få dårligere driftsvilkår.

Selv om de nevnte utfordringene er viktige er det en kjensgjerning av vi har de bolighusene vi har og det er situasjonen til disse som her er i fokus. Det er ingen som tenker at eksisterende bolighus skal fjernes for at arealdisponeringen skal være i tråd med «overordnet arealstrategi/arealpolitikk»

Når det gjelder tilrettelegging for ytterligere **ny** spredt boligbebyggelse, se eget punkt om dette.

#### **Eksempel på utfordringene med eksisterende boliger i LNF:**

Som nevnt er det i dag slik at en får ulik behandling om det søkes om et tilbygg, en garasje eller andre lignende tiltak i forhold til hvilket arealformål huset ditt ligger i.

Har du en bolig i et bebyggelsesområde vil det være kurant å få ja på en byggesøknad.



Har du en bolig i et LNF-område er det i utgangspunktet et NEI. Fordi det er i strid med hovedformålet. Vilåårene for å gi dispensasjon er ofte ikke i tråd med lovverket og dermed ikke kurant å innvilge, og det er dessuten kostbart.

I fotoet under er et eksempel på eksisterende bolighus som ligger i LNF.



Disse bolighusene er i strid med LNF-formålet og byggesøknader om diverse tiltak krever dispensasjon. Gjenoppbygging etter brann krever også dispensasjon (med gebyr) for å bli gjenoppbygd.

Det er et faktum at det er «noe tilfeldig» hvilke boliggrupper som inngår i l *bebyggelsesområder* og hvilke som ligger i LNF i kommuneplanens arealdel.

Blant annet har dette sammenheng med kommunesammenslåing. Før 1992 var det 5 kommuner som i dag er Arendal kommune. Det var 5 ulike arealplaner. I noen av planene var husgrupper definert som bebyggelsesområder, mens det i andre planer var husgrupper som ble definert som LNF. Ved kommunesammenslåingen ble mye av arealbruken i de 5 kommuneplanene overført til en ny kommuneplan for Arendal. Det er ikke mulig å finne beskrivelser eller argumentasjon for hvorfor arealdisponeringen var som den var i de 5 ulike kommunene og hvordan dette ble overført til Arendals nye kommuneplan. Satt på spissen kan en for flere av disse områdene si at de ikke er planmessig bevisst disponert slik, men mer et resultat av en «arv fra de gamle kommuneplanene før 1992.» Når kommuneplanens arealdel er juridisk bindende skaper dette selvsagt store utfordringer, både for søker og for forvaltningen i enkeltsaksbehandlingen. I mange sammenhenger blir det uttalt fra regionale myndigheter at tiltakene må være i samsvar med kommunenes egen fastsatte arealbruk og at arealfastsettelsen har vært gjenstand for en omfattende planprosess med vedtak i øverste organ/bystyret. Det medfører ikke alltid riktighet. Især for bebyggelse i LNF. Her er det et stort lerret å



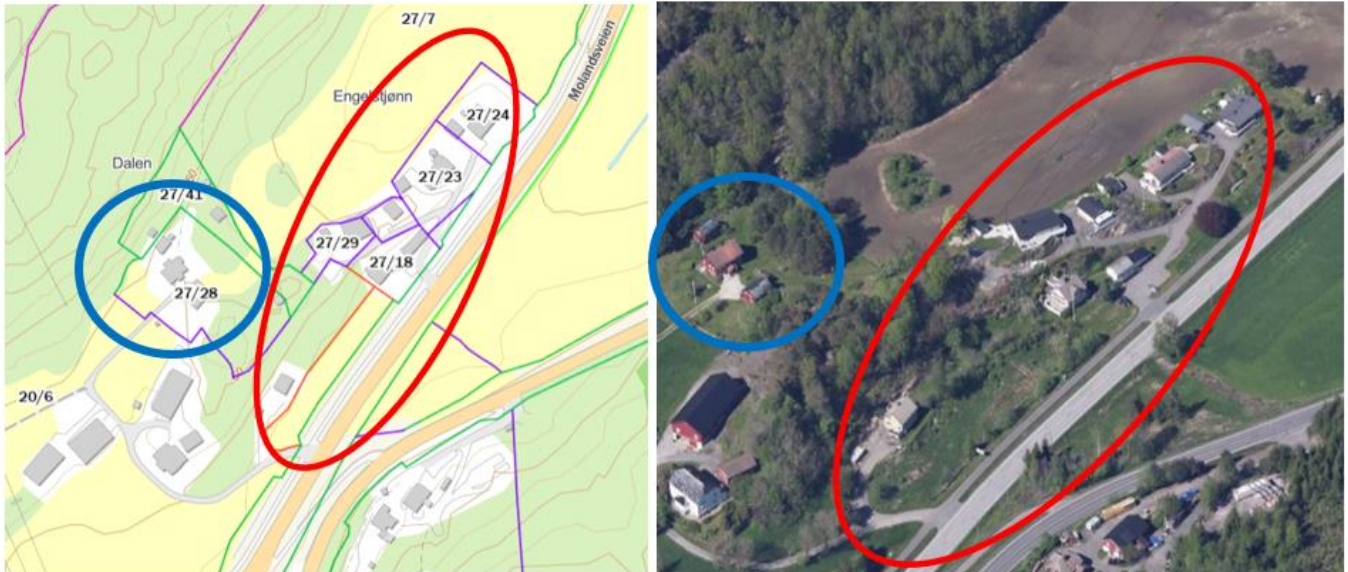
bleke. Det krever et stort arbeid å gå igjennom alle områder av en kommune for å fastsette juridisk ønsket bruk. For mange arealbruksfastsettelse er det kun en konstatering av det som finnes eller det som har vært avsatt slik i en årrekke. Ved denne revisjonen startes på en forbedring for noen av disse områdene.

Når det de seneste årene har blitt mer krevende å få innvilget dispensasjon er det behov for å gjøre planmessige grep. Ut ifra ovenstående beskrivelse ligger det en rettmessighet i å se på løsninger på hvordan vi skal arealdisponere eksisterende bebyggelse som i dag ligger i uregulerte LNF-områder. Noen av byggene har ligget der i mange 10år. Hva som skal gjøres for **ny** bebyggelse er prioritet 2, men vil også bli gjenstand for en anbefaling.

I det følgende vises et nytt eksempel på utfordringsbildet:



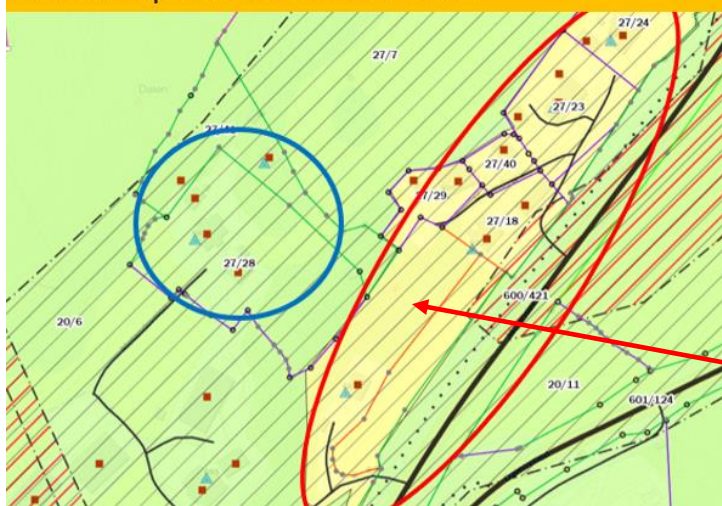
Området som er vist på flyfoto har en miks av landbruksbebyggelse og vanlige boliger.



Bebyggelsen i blå ring og bebyggelsen i rød ring er registrert som boligbebyggelse i matrikkelen. (Det offentlige registeret over grunneiendommer.) Bebyggelsen i blå ring får imidlertid en annerledes søknadsprosedyre enn bebyggelsen i rød ring, grunnet ulik arealdisponering i kommuneplanens arealdel. Se kartutsnitt under. Søknader innenfor blå ring krever dispensasjon i motsetning til søknader innenfor rød ring. Dispensasjonssporet har de seneste årene blitt mer utfordrende.

Det juridiske kartet i kommuneplanens arealdel ser vi har lagt ulike formål til grunn på bebyggelsen :

Kommuneplankart samme område:



Grønn farge: LNF-  
under ses svakt eksisterende  
bebyggelse

Gul farge: Eksisterende  
boligbebyggelse.  
(Byggeområde)

Boligbygg i blå ring er disponert til LNF- Landbruks, -natur- og friluftsområde uten «spredt bebyggelse» som formål. I matrikkelen er de oppført som boligbygg og ikke våningshus eller annen landbruksbebyggelse. Fordi de er disponert til LNF har de svært få eller ingen muligheter til å søke om tilbygg, garasjer eller lignende. Planen sier det skal være landbruksformål og dermed i strid med \_\_\_\_\_



overordnet plan å søke om annet enn tiltak som ikke er tilknyttet landbruk. Boligene i det gule feltet inne i den røde ringen er derimot disponert til eksisterende bebyggelsesformål- boligbebyggelse. For disse er det lovhjemlede rettigheter som bebyggelsen innenfor blå ring ikke har.

Som en ser av situasjonskart/flyfoto er det ingen reelle forskjeller mellom disse, men juridisk er det svært stor forskjell på hva den ene eller den andre har av rettigheter. Der det er en rød pil er det i tillegg lagt inn et stort ubebygget areal disponert som eksisterende boligbebyggelse. Hvorfor det er gitt et så stort utbyggingsareal i kommuneplanens arealdel er ikke gjenfinnbart eller beskrevet. Inne i dette gule området er det større muligheter for å søke om fortetting enn i området rett ved siden av som er disponert til LNF.

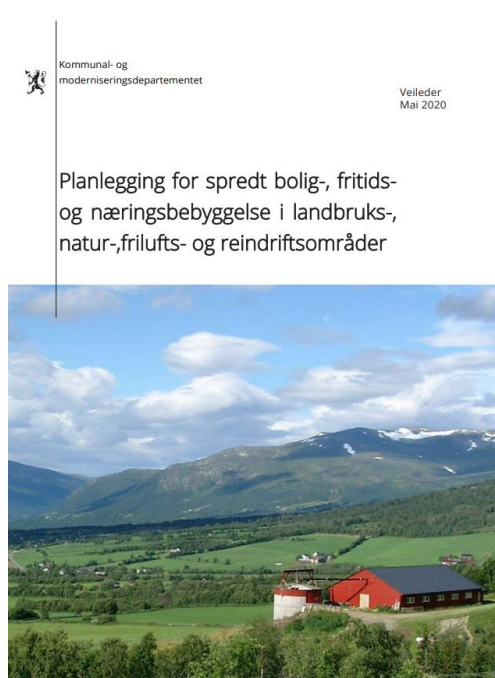
Kommuneplankartet er juridisk bindende og gir føringer for hva som er lov og ikke lov.

Det som er vist over gjelder for mange områder i kommunen. Det er politisk sterkt uttalt at det ikke er ønskelig at boliger i LNF, slik som vist i blå ring, skal være underlagt et annet regelverk enn boliger som ligger i eksisterende bebyggelsesområder når det kommer til tiltak som mindre tilbygg, garasjer av moderat strl osv. Det vil si helt normal og nøktern utvikling ved å bo. Det er en logisk tanke som administrasjonen også følger.



## Planleggingsveileder for LNF spredt

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har utarbeidet en veileder for hva kommunene kan gjøre for å planlegge for spredt bebyggelse i LNF-områder. Denne veiledningen er utfordrende å følge opp.



Gjennom plan- og bygningslovens (PBL) § 11-7 nr. 5 bokstav b) er det på betingelser åpnet for å tillate spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse i LNFR-områder. (R står for reindrift. Her benyttes bare LNF og ikke LNFR). Veilederen redegjør for hvilke muligheter en har etter plan- og bygningsloven dersom en vil tilrettelegge for spredt bebyggelse.

### Hva må etter veilederen til for å benytte LNF-spredt i kommuneplanens arealdel?

1. Lokalisering på kartet med omfang/antall enheter, eller angitte gårds- og bruks nr. i bestemmelser
2. Konsekvensutredning – *alle nye områder i kartet*- også om de allerede er bebygd.
3. Bestemmelser, inkludert eventuelle plankrav\* Eks: Det er ikke anledning til å legge inn bestemmelser om noe som helst i LNF som ikke er stedbunden næring, uten at det er avsatt i plankart, eller angitt m gårds-/bruksnr. i bestemmelsene.
4. Eventuelle hensynssoner m/tilhørende bestemmelser og retningslinjer



5. Sektorlover - Er nødvendige avklaringer mot sektorlover ivaretatt slik at tiltak og bebyggelse inkludert eventuell fradeling/matrikulering kan gjennomføres som forutsatt?

\* I veilederen står det at bruk av arealformål LNF spredt bebyggelse uten krav om reguleringsplan kun bør brukes i områder der forhold til sektorlover er ukomplisert, og nødvendige tillatelser etter sektorlovene kan påregnes.

## Utfordringer ved veilederen:

I det følgende drøftes noen av utfordringene som kommunen har med å benytte veilederen.

Konklusjonen er at Arendal kommune foreslår litt andre løsninger enn hva veilederen anbefaler.

- Med tanke på å skulle legge til rette for **ny** bebyggelse i LNF og identifisere områder der en vil tillate dette, er det vanskelig å vurdere på forhånd hvor behovet for spredt utbygging kommer. Av denne grunn har vi ikke foreslått områder for **ny** spredt bebyggelse med KU.
- *Det oppfordres i veilederen til å stille plankrav.* Dette er problematisk og antagelig ikke ønskelig. Eksempelvis søkes om 1 hus og så får du krav om å lage en reguleringsplan. Da har kanskje kommuneplanen avsatt et område for ny spredt bebyggelse og for eksempel gitt bestemmelser om at området kan ha plass for 5 nye hus, med plankrav. Fornuftig krav, dersom det skulle settes opp 5 nye hus, men i praksis kommer det bare søknad om ett og ett hus. Dette er spredt boligbygging og ikke feltutbygging. Plankrav innebærer å utarbeide en reguleringsplan og dette er svært ressurskrevende og kostbart. Dersom en har tro på at det skulle komme 5 hus er det bedre å benytte bebyggelsesformål og ikke LNF-spredt, så kan kostnadene fordeles på 5. I praksis er det imidlertid ikke 5 som ønsker spredt utbygging på samme plass samtidig.
- Dersom det åpnes for **nye** utbyggingsområder for LNF spredt *uten plankrav* kommer det krav fra for eks. kulturminnelovgivning om utredninger og undersøkelser. Videre fra NVE med tanke på beredskapshensyn at det ikke holder å utrede potensiell fare, men at reell fare må utredes i Risiko og sårbarhetsanalyser, ihht kravene i Tek-17 som del av kommuneplanen. Dette medfører også et stort arbeid.
- Veilederen sier at det er krav til å gjennomføre KU- Konsekvensutredninger. Det er mange områder og en KU for alle slike områder vil være svært ressurskrevende. Det kan vanskelig prioriteres. Innsats og resultat står ikke i forhold til hverandre. I forslaget er det lagt inn LNF-spredt for eksisterende bebyggelse. Etter veilederen er dette da «ny arealdisponering» som vil kreve KU. Kommunedirektøren mener det er tilstrekkelig å beskrive konsekvensene for at alle eksisterende bolighus inntil 5 daa legges inn som LNF-spredt. Hensynssoner med bestemmelser og retningslinjer vil gjelde for LNF-spredt på samme måte som der slike soner treffer bebyggelsesområder. I tillegg er det gjennom bestemmelser gitt svært stramme rammer for hva som tillates.



## Forslag til løsninger

Det foreslås ulike løsninger avhengig av om det er eksisterende boliger eller nye boliger. For nye boliger foreslås 2 løsninger.

### Eksisterende spredt bebyggelse:

Endring av LNF til LNF-spredt ved denne revisjonen

### Nye boligenheter:

Årlig endring av k- planen

- 1- Fra LNF til LNF-spredt
- 2- Fra LNF til eksisterende bebyggelse

## Eksisterende boligbebyggelse i LNF-områder

Først og fremst er løsningen ved denne revisjonen knyttet til LNF-spredt bebyggelse for *eksisterende bolig bebyggelse*. Det vil bety mye for mange huseiere å få endret status fra LNF-område til LNF-spredt bebyggelse. Det vil forenkle byggesaksbehandlingen og gjøre det kurant å innvilge mindre endringer i tilknytning til bolighuset. Innledningsvis er det beskrevet at kommunen har rundt 2000 boliger i LNF. Det er av ulike årsaker ikke mulig å få alle disse med som LNF-spredt. Se beskrivelse under.

Metode for utvalg av aktuelle eiendommer:

- Boliger som ligger i LNF områder
- Våningshus er ikke tatt med – siden dette er landbruksbebyggelse. Landbruksbebyggelse er i tråd med LNF-formålet.
- Det er ikke tatt med bebyggelse hvor det er reguleringsplaner. Der styrer reguleringsplanen.

Dette har avtegnet:

- 1174 eiendommer med areal mindre enn 5 dekar med bolighus
- 247 eiendommer med areal større enn 5 dekar med bolighus.

Vi kan med høy grad av sikkerhet hevde at alle eiendommer som er mindre enn 5 dekar ikke er landbrukseiendommer. Vi har derfor valgt å lage nye «regler» for disse.

Disse reglene passer ikke for aktive landbrukseiendommer og siden det i større eller mindre grad kan være landbruksdrift på eiendommene over 5 dekar så gjelder ikke forslag om nye «regler» for disse.

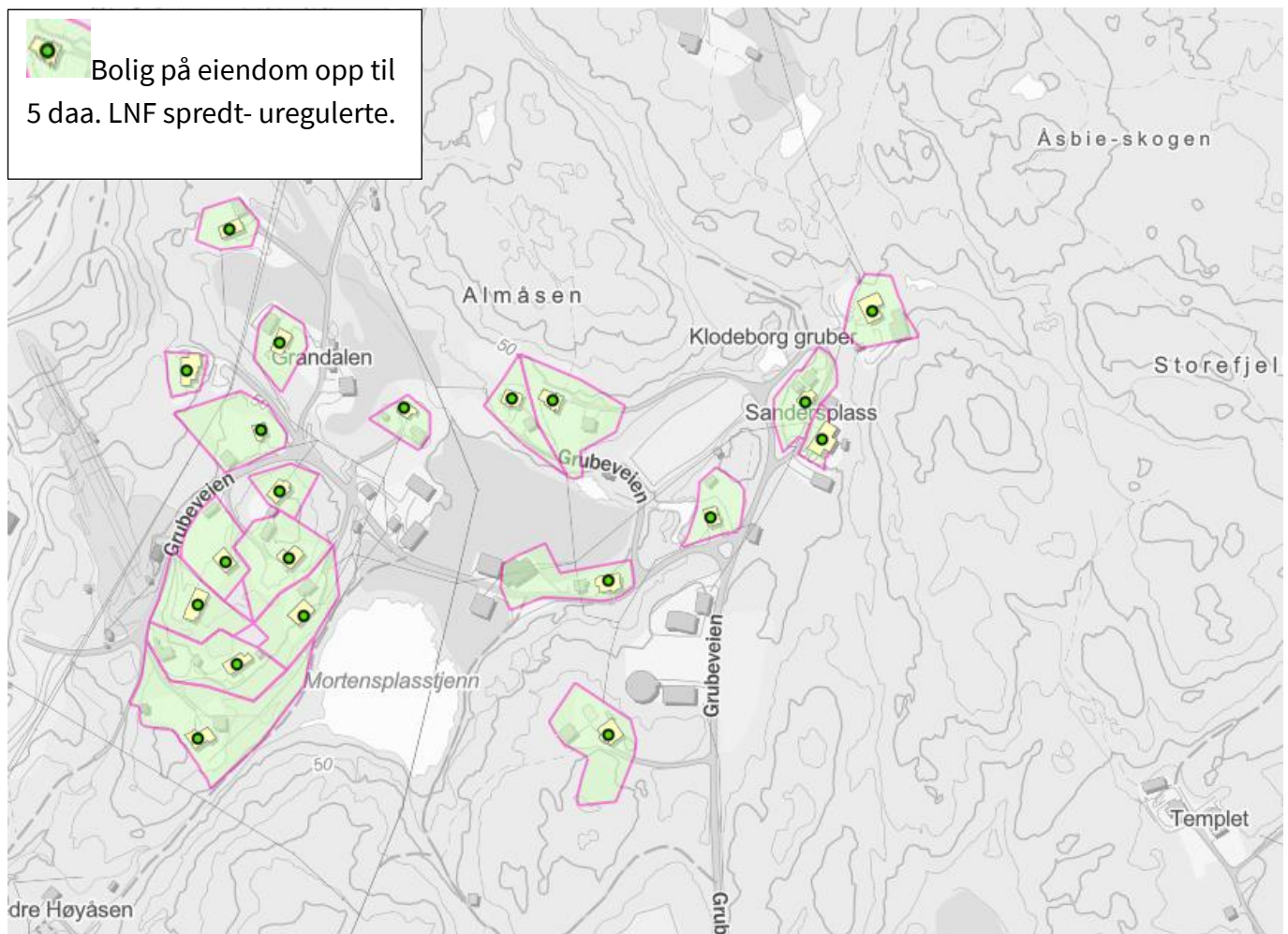




Boligeiendommer opp til 5 daa: Hele tomte er lagt inn som LNF-spredt i kartet.

Se :

<https://arendal-om.maps.arcgis.com/apps/mapviewer/index.html?webmap=37c0f68b22cb4fa3b02c43e81263eb28>



Det kunne i teorien vært sett på antall boliger under 2 daa og ikke 5 daa, men da hadde vi favnet mye færre boliger. Mange eksisterende boliger som ligger i LNF-områder kan ha ganske store tomter. Det ble derfor tatt et valg om 5 daa. Som nevnt er det stor sannsynlighet for at det ikke er aktiv landbruksdrift på så små eiendommer.

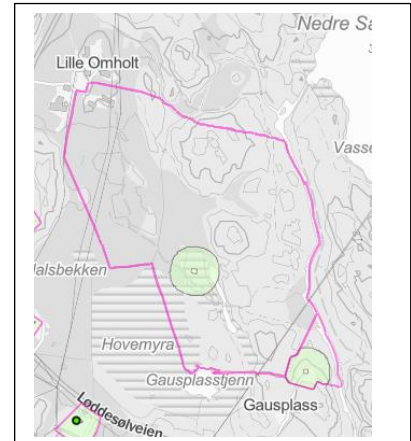
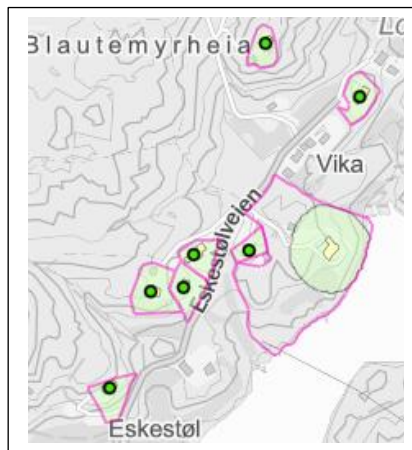
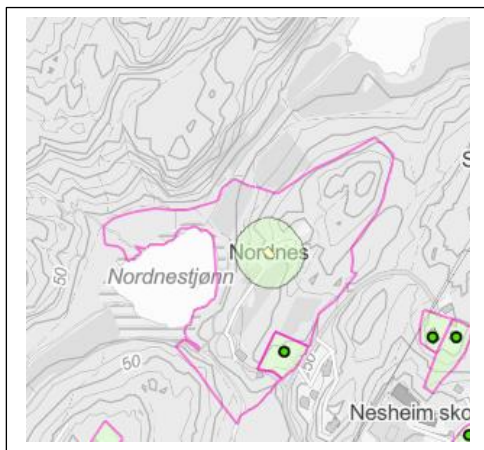
Når det kommer til eiendommer over 5daa blir det mer usikkert. Når kommuneplanen skal avsette areal til LNF-spredt boligbygging kan vi ikke legge inn våningshus, som pr. definisjon er landbruk og skal ligge i LNF-områder.



Det skal her nevnes noen utfordringer. Det er for eksempel mye feilregistrering i matrikkelen (Det offentlige registeret over grunneiendommer.) knyttet til våningshus. Det bør derfor gjøres en vurdering av om de eiendommene som har våningshus registrert i matrikkelen er en landbrukseiendom eller ikke. Det er slik at om vi tar en spørring på våningshus får vi opp tall for disse, på samme måte som vi får opp tall for rene bolighus. I realiteten er flere av våningshusene rene bolighus, ser vi ved stikkprøver. Pga disse feilmarginene er det kun et ca. tall vi har omkring bolighus i LNF innledningsvis. (Der vi nevner at ca 10 % av boligene i kommunen er spredt boligbygging.)

Når vi får opp tallet 247 eiendommer med boliger i LNF som er over 5 daa, kan noen av disse være landbrukseiendommer/småbruk og ikke boliger. For å avklare dette er det nødvendig å gjøre en individuell sjekk av alle disse eiendommene. Dette har det ikke vært kapasitet til. Derfor blir alle boliger over 5 daa i LNF ikke med i denne omgangen. For de 247 bolighusene er konsekvensene at de fortsatt er disponert til LNF med de utfordringene som er vist til innlednings. Det kan imidlertid være at offentlig ettersyn kan gi oss innspill som medfører endring for noen av disse.

Når vi kan få lagt de inn og sjekket de, vil vi ha behov for å se på en metode for å legge de ut som LNF spredt med en hensiktsmessig størrelse. (Nå er de fra 5 daa til flere hundre daa.) En metode kan være å tegne en buffer rundt eksisterende boligbygg med  $R=40\text{ m}$ , og ellers «klippe mot eiendomsgrenser med omtrentlig samme buffer og legge disse arealene inn som LNF spredt boligbebyggelse. Se karteksempel under:





## Hva er «faren» for utilsiktet arealutvikling ved å endre fra LNF til LNF -spredt?

Forslaget ved denne revisjonen er å disponere alle **eksisterende** boligbygg i LNF under 5 daa til LNF spredt.

For å sikre at det ikke skal kunne skje en utilsiktet utvikling er det foreslått bestemmelser som gir rammer. I tillegg er det alltid en mulighet etter PBL for å nedlegge midlertidig bygge- og deleforbud.

Utover dette ligger det hensynssoner med retningslinjer og bestemmelser som skal ivareta særlover og viktige interesser, enten det er fareområder, naturvernområder, jordvern, kulturminner eller andre aspekt.

Med denne argumentasjonen vurderes det ikke å være noen reell fare for en utilsiktet arealutvikling.

## Forslag til bestemmelser for LNF spredt bebyggelse

I et forslag til bestemmelser for LNF-spredt - eksisterende bebyggelse har det vært diskutert hvor detaljert en skal gå til verks. Noen kommuner har skrevet mye om hvilke tiltak som er greit og hvilke tiltak som skal forby. Det kan i noen tilfeller virke motsatt av hva en vil styre. Den viktigste bestemmelsen som medfører at vi ikke går ytterligere inn i detaljer er det første kulepunktet:

- *For områder avsatt til LNF-spredt (eksisterende) tillates ikke etablering eller fradeling av/til nye boenheter.*
- *Påbygg/tilbygg /garasjer og uthus (inkluderer også terasser) tillates så lenge det er innenfor en utnyttelsesgrad på maks 30% bebygd areal. Det settes likevel et øvre tak på 350 m2 BYA. (Samlet for eiendommen.)*
- *Kommuneplanens retningslinjer om estetikk, natur, landskap og grønnstruktur er viktige vurderingskriterier som skal legges vekt på.*

I det følgende står det beskrevet litt hvordan bestemmelsene kan virke gjennom noen spørsmål knyttet til utfordringer. Som det framgår er det flere lovhjemler og bestemmelser som virker sammen med ovennevnte og til sammen vil dette, etter kommunens vurdering, gi tilstrekkelig styring.



### **Merknad 1:**

350 m<sup>2</sup> BYA er foreslått som et øvre tak. Hvis det kun står krav om 30 % kan det bli for mye bygningsmasse på store tomter. For eks. kan det bli hele 1200 m<sup>2</sup> hvis du har en tomt på 4 daa. Utgangspunktet for forslag til bestemmelser er basert på ønsket om å legge til rette for en naturlig utvikling i LNF-områder med bestående boliger (ikke gårdsbebyggelse) - uten at nye tiltak kommer i konflikt med viktige miljø- og naturinteresser. (Likebehandling som i byggeområder)

Noen vil hevde at 350 m<sup>2</sup> BYA er for mye, men dette vil være gjenstand for merknader i høringen.

### **Merknad 2:**

Krav om reguleringsplan er ikke foreslått. Dette er fordi det kun legges opp til at mindre tiltak kan tillates og ingen nye enheter. I tillegg ønskes en likhet til bestemmelser som gjelder i eksisterende bebyggelsesområder. Derfor er det tatt inn hvilke kommuneplanbestemmelser som skal gjelde.

### **Merknad 3:**

Bestemmelsene som er foreslått er ikke for spesifiserte. Hvis de blir for detaljerte er det en fare for at det kan få uforutsette og motsatte effekter enn hva som er ønskelige hensyn å ivareta. Hensyn som er ønskelig å ivareta framkommer av retningslinjer i kommuneplanbestemmelser.

### **Andre spørsmål som har vært diskutert i forhold til bestemmelser knyttet til LNF-spredt:**

Hva med boligeiendommer som er i 100 m beltet og de som ligger nært inntil vassdrag?

Generelle regler vil gjelde. Byggeforbudet i 100 m beltet er ikke tilsidesatt og i kommuneplanens arealdel er det bestemmelser om byggegrenser mot vassdrag.

Hva med høydebegrensninger?

Lovens generelle bestemmelser gjelder. Bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd, angir maksimal gesimshøyde til 8 meter og maksimal mønehøyde til 9 meter fra planert terreng.

Hva med de husene/områdene som ligger svært nær dyrka mark? Skal vi ha avstandskrav for påbygg/tilbygg til dyrka mark?

Dette gjelder ikke nye boenheter, men eksisterende bygg, så derfor tar vi ikke med avstandskrav.

Hva med riving og oppføring av nytt hus?



Riving og oppføring av nytt hus på samme plass anses som greit, dersom det ikke er bevaringshensyn naturvern hensyn, landbruksinteresser eller fareområder som tilsier en annen beslutning.

## Konsekvensvurderinger

Konsekvensutredninger i kommuneplanens arealdel skal bare omfatte de delene av planen som fastsetter rammer for fremtidig utbygging og som samtidig innebærer endringer av den gjeldende planen. Dette er utgangspunktet vårt for ikke å følge veilederen for spredt bebyggelse når det kommer til å gjennomføre konsekvensutredninger.

Her legges kun inn eksisterende forhold, med svært stramme rammer for hva som tillates av nye tiltak. Vi har ikke gjort KU av hver enkelte tomt, men konsekvensene er vurdert samlet for LNF-spredt områdene

Da er vår oppfatning at vi følger plan -og bygningslovens intensjoner, samt KU-forskriften. Konsekvensutredningens innhold og omfang skal tilpasses den aktuelle planen eller tiltaket, og være relevant for de beslutninger som skal tas.

I KU-forskriften § 18 spesifiseres det:

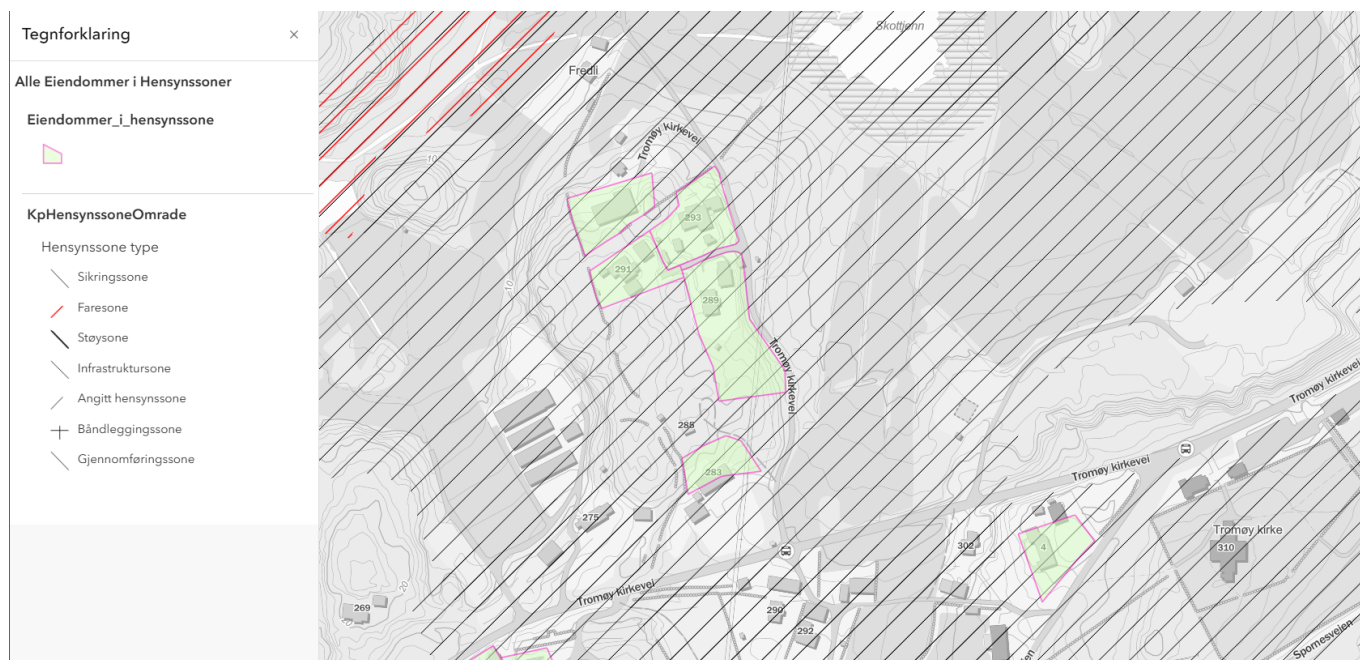
*Konsekvensutredningen av arealdelen skal beskrive virkninger utbygging av nye områder eller vesentlig endret arealbruk i utbygde områder kan få for miljø og samfunn.*

I dette tilfellet vil det ikke åpnes for nye boliger, og tiltakene som det åpnes for er svært begrenset. Det er gitt bestemmelser for hva som tillates. Etter administrasjonens vurdering kommer en ikke innunder «vesentlig endret arealbruk i utbygde områder.»

I det følgende framkommer en beskrivelse av konsekvenser som kan inntreffe ved å disponere eksisterende bebyggelse til LNF-spredt samlet og hvordan konsekvensene ivaretas gjennom bestemmelser, bruk av kommuneplanens krav til byggegrenser, samt hensynssoner. Statsforvalter har i innledende dialogmøte ment at en slik konsekvensutredning kan bli for generell, men har ingen alternative forslag. De har i møte vært enige i at det er et for omfattende arbeid å gjøre en individuell KU av alle de identifiserte byggene/LNF-spredt-områdene.

Det er kjørt en kartanalyse av alle områdene som er foreslått som LNF-spredt – eksisterende boligbebyggelse mot potensielle konflikter i form av hensynssoner. Dette viser:

Totalt: 603 bygg blir berørt av en hensynssone i kommuneplanens arealdel – alt fra fareområder, sikringssoner, støysoner, mm. Når det kommer søknader om tiltak vil dette framgå og det må behandles ut ifra hvilke hensyn som må ivaretas.



Kommunen er av den oppfatning at veilederen til LNF-spredd helt korrekt påpeker behovet for KU ved ny bebyggelse i LNF og der må konsekvensutredninger være konkrete og mer spesifiserte/individuelle. For eksisterende bebyggelse mener vi det må være tilstrekkelig slik vi har foreslått. I høringsperioden vil dette bli viktig å få avklart.

I tabellen under er det listet opp alle tema som en konsekvensutredning tar for seg når det kommer til ny arealbruk i kommuneplanens arealdel som har KU-krav. I kommentarfeltet til høyre framgår kommunens vurdering av tema opp mot LNF-spredd- eksisterende bebyggelse.

**Gulfargen under betyr nøytral eller ingen konsekvens. Grønnfargen betyr positiv konsekvens.**

| Miljø                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Landskap/terreng                                                                                |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Hvilken konsekvens vil forslaget om eksisterende spredt bebyggelse/boliger i LNF få for temaet? |  | Nøytral konsekvens. Hverken positiv eller negativ konsekvens. LNF-spredd eksisterende bebyggelse har allerede en påvirkning på landskap og terreng. I noen tilfeller kan nye tiltak forsterke eventuelle negative påvirkninger. Dette kan forhindres gjennom bestemmelser i kommuneplanens arealdel, som sikrer god terrengtilpasning ved søknad om mindre tiltak.                               |
| Kulturminner/kulturmiljø                                                                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Hvilken konsekvens vil forslaget om eksisterende spredt bebyggelse/boliger i LNF få for temaet? |  | Nøytral konsekvens. Hverken positiv eller negativ konsekvens. Mulighetene for å søke om tilbygg og andre tiltak kan potensielt utgjøre en trussel mot temaet. Forholdet til kulturminner og kulturmiljø skal imidlertid alltid ivaretas ved utbygging. Dette følger av lov om kulturminner. Det skal vurderes om det er kjente kulturminner eller kulturmiljøer i området, og hvordan disse blir |



|                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                        |  | påvirket negativt eller positivt av tiltaket. Enkeltbygninger kan også ha stor historisk verdi som må hensyntas. Hensyn til kjente kulturmiljø er sikret med hensynssoner slik det gjøres for områder med eksisterende boligbebyggelse. I tillegg vil fellesbestemmelser om estetikk, natur, landskap, samt byggegrenser gjelde for framtidige tiltak.                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone</b>                                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Hvilken konsekvens vil forslaget om eksisterende spredt bebyggelse/boliger i LNF få for temaet?                        |  | Nøytral konsekvens. Hverken positiv eller negativ konsekvens. Prinsippene i naturmangfoldsloven skal legges til grunn, dersom nye tiltak omsøkes. Det skal vurderes om det er noen kjente artsforekomster, nøkkelbiotoper eller biologisk mangfold i området, som kan påvirkes av tiltaket. Arter eller naturtyper med prioritet A eller B skal gis særlig oppmerksomhet. I noen tilfeller vil det være nødvendig å bevare naturmiljøet av hensyn til artsforekomst. For øvrig gjelder 100 m byggeforbud i PBL, hensynssoner og kommuneplanbestemmelser som sikrer verdiene. |
| <b>Vann, bekker, elver</b>                                                                                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Hvilken konsekvens vil forslaget om eksisterende spredt bebyggelse/boliger i LNF få for temaet?                        |  | Som over. I KPA er det definert byggegrenser mot vann, bekker og elver som gjelder uavhengig av arealformål. I tillegg virker vassdragslovens bestemmelser inn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Jordvern og landbruk</b>                                                                                            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Hvilken konsekvens vil forslaget om eksisterende spredt bebyggelse/boliger i LNF få for temaet?                        |  | Som over.<br>Kommuneplanens arealdel har hensynssoner for landbruk, bestemmelser om avstandskrav til dyrka mark, samfunnsdel med mål om null omdisponering av dyrka og dyrkbar mark og tiltak skal vurderes mot eventuelle driftsulemper for landbruket, etc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur og rekreasjon</b>                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Hvilken konsekvens vil forslaget om eksisterende spredt bebyggelse/boliger i LNF få for temaet?                        |  | Som over. Tiltak må ikke berøre nasjonale, regionale eller lokale viktige eller verdifulle rekreasjonsområder, friluftsområder, turterreng, turdrag eller stier. Dette er krav i kommuneplanens bestemmelser som sjekkes ut ved søknad om mindre tiltak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Samfunn</b> <span style="float: right;">NB : NY spredt bebyggelse vil ha andre konsekvenser enn eksisterende</span> |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Samsvar med kommuneplanens samfunnsdel</b>                                                                          |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Hvilken konsekvens vil forslaget om eksisterende spredt bebyggelse/boliger i LNF få for temaet?                        |  | Forslaget om å legge inn LNF spredt for eksisterende boligbebyggelse er i samsvar med politisk flertall med ønske om å tilrettelegge for dette. Dette står omtalt i samfunnsdelen og i arealstrategiene.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Folkehelse og levekår</b>                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Hvilken konsekvens vil forslaget om eksisterende spredt bebyggelse/boliger i LNF få for temaet?                        |  | Forslaget vil innebære at det blir mindre vanskelig å skulle søke om normale tiltak for å bo og virke utenfor tettbygde strøk. En viss prosentandel ønsker å bo landlig og av hensyn til sosial bærekraft er det viktig med utvikling og ikke stagnasjon for å opprettholde gode bomiljø og grunnlag for sosiale/kulturelle/idrettslige aktiviteter.                                                                                                                                                                                                                         |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | Mulighetene for et aktivt liv i naturen ligger godt til rette uten bruk av bil for å komme seg ut.                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Stedsstruktur, miljøvennlig areal- og transportplanlegging</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Hvilken konsekvens vil forslaget om eksisterende spredt bebyggelse/boliger i LNF få for temaet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Nøytral- Boligene eksisterer allerede.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Sosial infrastruktur/Offentlig tjenestebehov</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Hvilken konsekvens vil forslaget om eksisterende spredt bebyggelse/boliger i LNF få for temaet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Nøytral konsekvens. Det vil ikke bli økte offentlige behov, men status quo. Sosial infrastruktur vil i noen grad oppnå positive konsekvenser, all den tid det blir lettere å få gjennomslag for å gjøre tiltak på boligene. Miljømessig og bærekraftig å gjenbruke eksisterende bebyggelse kommer i tillegg |
| <b>Barn og unge</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Hvilken konsekvens vil forslaget om eksisterende spredt bebyggelse/boliger i LNF få for temaet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Nøytral konsekvens. Eksisterende forhold får en juridisk fortolkning. Ingen reell endring, heller ikke om det gis muligheter for tilbygg, på bygg og mindre tiltak, Oppvekstforholdene blir ikke endret. I så fall til det positive.                                                                        |
| <b>Teknisk infrastruktur</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Hvilken konsekvens vil forslaget om eksisterende spredt bebyggelse/boliger i LNF få for temaet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Nøytral konsekvens, så lenge tiltakene er begrenset til bestemmelsene som er gitt. Det vil ikke utløse nye krav til teknisk infrastruktur som vei, vann, avløp.                                                                                                                                             |
| <b>Forurensing og støy</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Hvilken konsekvens vil forslaget om eksisterende spredt bebyggelse/boliger i LNF få for temaet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Nøytral konsekvens, så lenge tiltakene er begrenset til bestemmelsene som er gitt.                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Klimatilpasning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Hvilken konsekvens vil forslaget om eksisterende spredt bebyggelse/boliger i LNF få for temaet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Nøytral konsekvens, så lenge tiltakene er begrenset til bestemmelsene som er gitt.                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet (ROS)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Hvilken konsekvens vil forslaget om eksisterende spredt bebyggelse/boliger i LNF få for temaet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Nøytral konsekvens, så lenge tiltakene er begrenset til bestemmelsene som er gitt. Omsøkte tiltak må vurderes opp i mot hensynssoner- fare                                                                                                                                                                  |
| <b>Konklusjon :</b><br>Forslaget om å legge inn LNF-spredt bebyggelse for eksisterende bebyggelse endrer i svært liten grad eksisterende forhold. I bestemmelsene knyttet til dette formålet er det gitt sterke begrensninger på hvilke nye tiltak som kan tillates. I tillegg gjelder særlovgivningen og generelle bestemmelser i PBL. Utover dette vil kommuneplanens arealdel med hensynssoner og bestemmelser spille inn. |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



## Ny boligbebyggelse i LNF områder

I dagens situasjon søker noen få om dispensasjon for ny bebyggelse i LNF-områder, fortrinnsvis til nye boliger. De fleste får avslag. Av denne grunn er det mange som aldri søker.

### Fordeler og utfordringer knyttet til ny spredt bebyggelse:

Under står de samme konsekvensene pluss og minus som er beskrevet innledningsvis.

#### FORDELER:

Kan utnytte eksisterende teknisk infrastruktur **der den finnes**

Kan oppfylle boligdrøm for søker – ønsker å bo landlig og ikke i felt

Kan styrke eksist. bomiljø på bygda- Sosial bærekraft

Kan være med å bidra til utvikling i rurale strøk

Styrker skole, barnehage, idrettslag, service, kortreiste fritidsaktiviteter

(Alternativt – kan en styrke arealstrategien med 20 % liggende på lokalstedet, boligfelt nært på skole mm)

#### UTFORDRINGER:

##### Konsekvenser for landbrukseiendommer

Oppdeling /Fradelinger fra hovedbruk- Kan føre til svekkelse av skogbruk, jordvern og drift. Mange bolighus kan gi driftsulemper/konflikter. (Støv, støy, lukt) **I STRID MED LNF!**

##### Arealkonsekvenser

I strid med overordnet arealpolitikk- målet om å samle – ikke spre- arealgjerrighet.

Punktering av landskap og sammenhengende natur/landbruksområder; mye terrenginngrep og små veistumper spredt og usammenhengende; kan gå utover naturverdier, kulturminner og kulturmiljø. Nedbygging av natur er økende I strid med nasjonale mål, Klimagassutslipp øker også

Klimaperspektiv: Spredt boligbygging er bilbasert; både til jobb, skole, barnehage, fritidsaktiviteter; (Fradelinger i LNF er stort sett til eneboliger/familieboliger) I strid med tanken om å bygge oppunder gå/sykle/kjøre kollektiv. Barn og Ungdom må kjøres til mye. Hva med de som ikke kan bli kjørt?

Kostbart: Spredning av boligmasse- kostnader ved offentlig tjenesteyting, skoleskyss, omsorgstjenester, etc.

Spredt boligbebyggelse har utfordringer knyttet til vedtatte arealstrategier om å utvikle samfunn uten stor bilavhengighet, ikke spre inngrep i naturen og bygge oppunder eksisterende teknisk- og sosial infrastruktur.

Ny spredt boligbebyggelse må derfor vurderes og konsekvensvurderes etter noen kriterier.

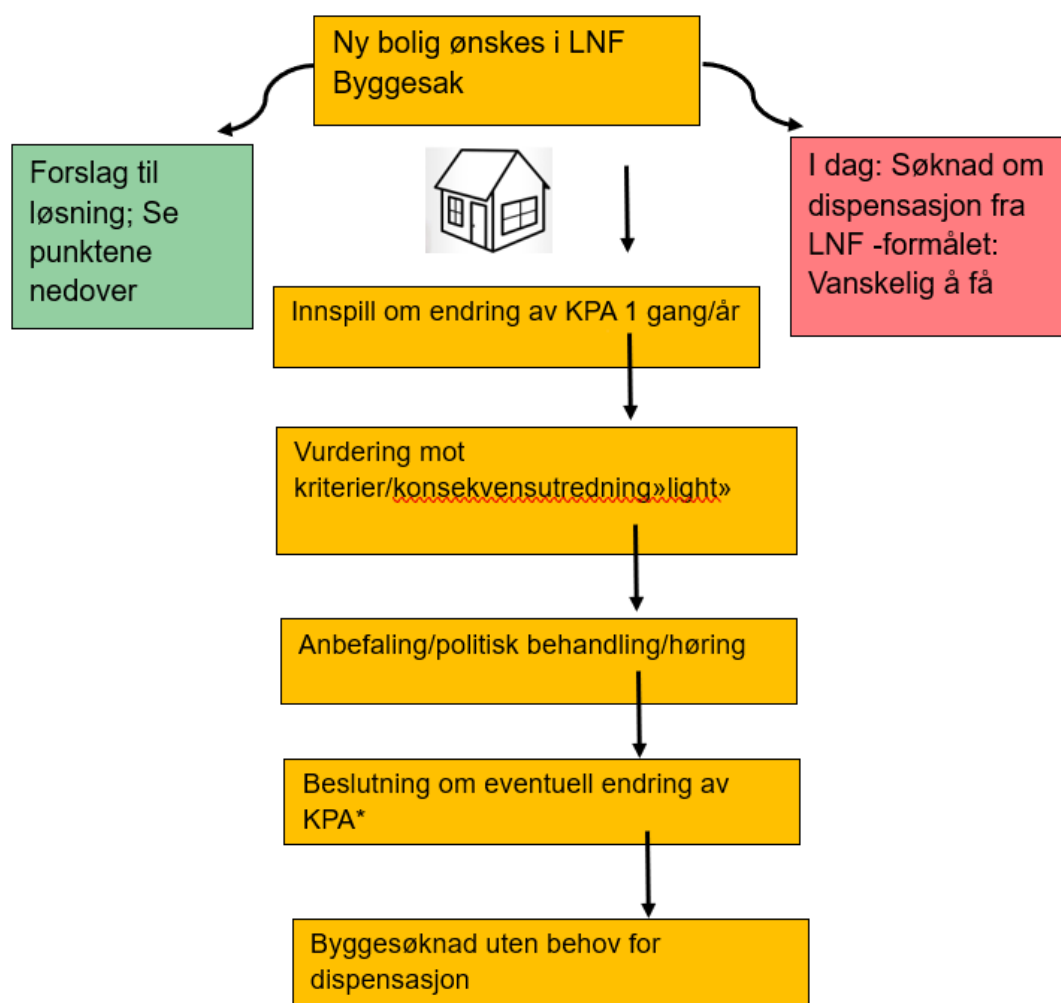
Som vi har sett av veilederen krever plan- og bygningsloven bestemmelser om **omfang** og **lokalisering** av LNF-spredt boligbygging. Det vil si at slik arealbruk skal vises på kartet og at det må konsekvensutredes, i tillegg til bestemmelser rundt arealbruken. I tillegg kommer sektorlover inn hva gjelder beredskapshensyn og miljøhensyn som påvirker lokaliseringsvalg.

Erfaringsmessig kommer ikke søknadene om nye bolighus innenfor slike forhåndsdefinerte områder. De kommer enkeltvis og de kommer ut ifra ønsker og muligheter som dukker opp «overalt.»



**Forslag til løsninger:** Med bakgrunn i at det er svært krevende for en kommune å bestemme områder der det kan åpnes for spredt boligbygging foreslås ved denne revisjonen at kommunen åpner opp for innspill om endring av kommuneplanen fra LNF til LNF spredt boligbebyggelse 1 gang i året, forslagsvis 15. september. Fordelen er at kommunen kan få en mer samlet vurdering og se mer helhetlig på forslagene og det må gjøres en enkel konsekvensvurdering. Det er laget et sett med vurderingskriterier som ethvert innspill må vektas imot. Endringsforslagene vurderes administrativt, konsekvensutredes og legges fram for politisk behandling med anbefalinger. Det må også være en offentlig høring av endringsforslagene. Vi vet ikke om dette vil være mange i året og hvor mye tid dette vil ta. Dette må vurderes ettersom en får erfaring med dette.

Når slike innspill kommer inntil allerede bebygde områder vil det bli vurdert om et område kan settes av til eksisterende byggeområde som et alternativ til LNF-spredt. Dette må vurderes i hver sak.



\*Enten til LNF- spredt eller til eksisterende bebyggelsesformål



**Forslag til kriterier for vurdering av spredt boligbygging (for nye boligeiendommer, ikke tilleggsareal):**

I vurderingen av spørsmålet om endring av kommuneplanen fra LNF til LNF spredt- ny bebyggelse må følgende hensyn ivaretas og vil bli vurdert når vi mottar innspill :

- Tiltaket må kunne defineres til å bygge opp rundt eksisterende grender og lokalsteder
- Samle, ikke spre – søke å samle nye boligtomter i tilknytning til eksisterende
- Utnyttelse av eksisterende infrastruktur; sambruk og arealøkonomisering, minst mulig nye arealinngrep. Særlig veiatkomst må søkes samlokalisert med eksisterende veisystem. Unngå nye veiinngrep opp på topper
- Maks 2 mål tomt
- Boligtype enebolig med eventuell sekundærbolig tillates
- Sikker skolevei må dokumenteres
- Ingen konflikt med fareområder
- Tilstrekkelig avstand til dyrka mark, jfr kommuneplanbestemmelsene
- God avstand til driftsbygninger i landbruket
- Hensyn til kulturmiljø, landskap, naturmiljø og friluftsliv
- Arkitektoniske hensyn til omgivelsene
- Kommuneplanens bestemmelser hva gjelder estetikk, natur, landskap og grønnstruktur skal følges opp
- Kommuneplanens bestemmelser skal følges hva gjelder byggegrenser og byggehøyder til sjø og vassdrag, byggegrenser mot dyrka mark og mot veier

Disse kriteriene skal sørge for en arealutvikling i tråd med vedtatt politikk, men det gjøres oppmerksom på at mange av kriteriene er av en slik karakter at flere av dagens boliger i LNF ikke ville fått tillatelse til bygging. Mange ligger for eksempel svært nære dyrka mark og jorder, flere ligger oppe på topper og har ikke utnyttet eksisterende infrastruktur osv.



I kommuneplanens bestemmelser gjelder for eksempel:

- Nye boliger skal ha en avstand mot dyrket mark på minst 30 meter.
- Eiendomsgrensen til nye boligeiendommer skal ligge minst 10 meter fra dyrket mark.
- Nye boligfelt (mer enn 4 boenheter) som grenser til kjerneområder for landbruk (hensynssone landbruk) skal ikke ligge nærmere dyrket mark enn 50 meter.

## Medvirkning/høring

Under høringen vil det være tilgjengelig et digitalt kart der alle grunneiere kan zoome seg inn på sin egen eiendom. Forsøksvis sendes ut en sms til alle som har eiendommer vi har registrert som LNF spredt- eksisterende.

Det produseres samtidig et høyoppløselig pdf-kart som vil kunne benyttes for ettertiden for å dokumentere hva som var høringsforslaget.

For øvrig må forslaget om ny boliger i LNF bekjentgjøres på nettsiden, sosiale medier mm. Så legges det opp til at det gjennom konkret varsling og generell informasjon kommer innspill om feil og nye løsninger i løpet av høringen.

## Oppsummering-konklusjon

Arendal kommune har gjennom sine ulike løsningsforslag for eksisterende og ny spredt bebyggelse i LNF kommet et stykke på vei for å løse utfordringene.

For ny bebyggelse er det en løsning som kan gi mye arbeid avhengig av antall søknader som kommer inn. Her må en vinne erfaring. Det er gitt strenge kriterier for ny spredt bebyggelse i LNF, begrunnet med å legge seg nært opptil målene i vedtatte arealstrategier.

Løsningsforslaget for eksisterende bebyggelse vil oppnå en bedre situasjon for et flertall av innbyggere som allerede har en bolig i LNF. De vil slippe å søke dispensasjon når de skal søke om et normalt byggetiltak. De vil få en lik behandling til de som har boliger i et bebyggelsesområde.

Begge løsningsforslag er i tråd med plan- og bygningsloven og nasjonal arealpolitikk om å løse arealutviklingen gjennom plan og ikke dispensasjon. Arealforvaltningen vil være mer forutsigbar etter intensjonene i PBL. Dagens arealplan reflekterer ikke politisk vilje til å tilrettelegge for LNF spredt bebyggelse.



Pr. i dag opereres det med dispensasjoner. Planlegging framfor dispensasjon må etterstrebes.

En hovedårsak til at plan- og bygningsloven legger opp til at arealstyring i hovedsak skal skje gjennom planer, er at disse blir vedtatt av kommunestyret/bystyret etter en prosess som legger til rette for medvirkning fra berørte. Dersom områder i stor grad utvikles gjennom dispensasjoner, kan man over tid ende i en utforming av områdene som ikke har tilstrekkelig demokratisk forankring

Løsningene som Arendal kommune foreslår i forslag til ny kommuneplan 2025 følger bare delvis opp *veileder for spredt bebyggelse*.

Påstanden er at forslagene her er bedre og mer forutsigbare for alle parter enn dagens arealplan, der alt i utgangspunktet må løses med dispensasjonsbehandlinger, som pr. i dag er svært utfordrende.

**Formålet med plan- og bygningsloven er å fremme bærekraftig utvikling for den enkelte og for samfunnet, jf. plan- og bygningsloven § 1-1 første ledd.**