



RINGERIKE
KOMMUNE

Boligbebyggelse i LNF
Orientering i HMA 9.11.2020

Arne Hellum og Inger Kammerud



Problemstilling

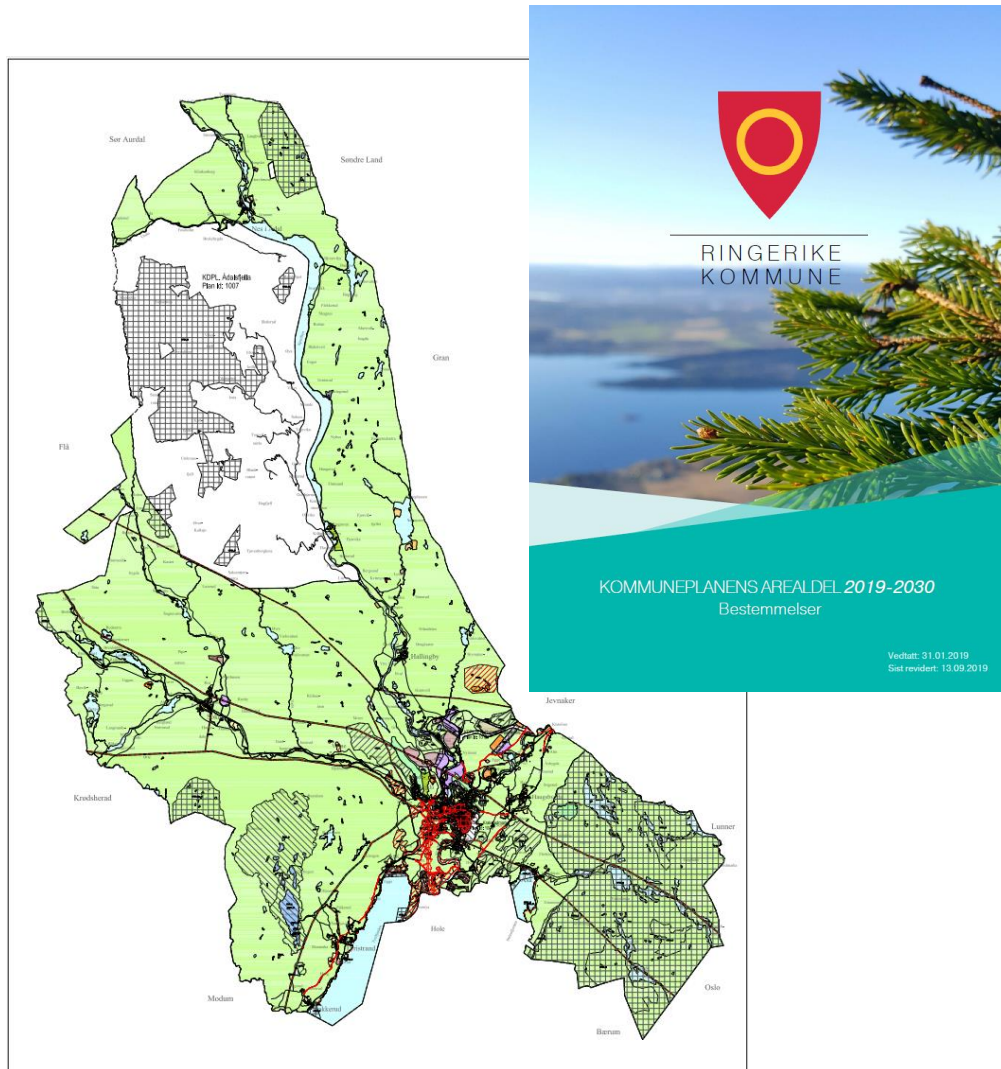
Hvordan håndtere spredt bebyggelse i LNF-områder?

Avgrensning: Boligbebyggelse og tiltak på bebygde eiendommer

Dagens situasjon gjeldende regelverk og praksis

Muligheter i ny kommuneplan





Landbruks- natur og friluftsmål (LNF)

I LNF er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for LNF-formål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og stedbunden næring.

Jf. kommuneplanbestemmelsene § 10.1

Alle tiltak i strid med § 10.1 behandles som dispensasjonssøknader.



- Mange bebygde boligeiendommer i LNF-område
 - Mange bygninger bygget før det fra 1966 trengtes byggetillatelse
 - Mange ligger inntil dyrka mark
- Dispensasjon fra vanlig byggeforbud i LNF
 - 18 % av sakene så langt i år
 - Få avslag på søknader i LNF
 - Tiltakshavere følger stort sett gjeldende planverk
 - Byggesakskontoret veileder om muligheter og regelverk



- Betalingsreglementet vedtas av kommunestyret
 - Ikke klageadgang for gebyrer som ilegges direkte ut fra reglementet
 - Fakturerer for vedtak i 6-700 saker årlig.
 - En del spørsmål om beregning, men få klager.
- Lenge en gebyrsats uansett omfang eller type dispensasjon(før 2012)
- **Selvkost innføres**
 - Vedtatt at byggesaksgebyrene skal ligge på 100 % selvkost
 - Medførte økte gebyrer og behov for differensiering av dispensasjonsgebyrene
- **Differensierte gebyrer ut fra omfang (fra 2013)**
 - 2013: kr 5280,- Halv pris inntil 15 m² bruksareal
 - 2014: kr 5600,- Halv pris inntil 70 m² bruksareal. Kr 1400,- for terrasser o.l. uten bruksareal
 - 2015: kr 8800,- Halv pris inntil 50 m² bruksareal. Kr 2200,- for terrasser o.l. uten bruksareal.
 - 2020: kr 9300,- Halv pris inntil 50 m² bruksareal. Kr 2300,- for tiltak inntil 15 m²



Gjelder garasjer o.l. inntil 50 m² eller tilbygg inntil 15 m²

- Mange betingelser (maks 4 m mønehøyde, ikke oppholdsrom)
- Gjelder bare når tiltaket samsvarer med vedtatt arealplan
- Erfaring:
 - Usikkerhet blant tiltakshavere
 - Mange som skulle ha søkt søker ikke
 - Kan være gode grunner for å søke, og dermed få dokumentasjon på at tiltaket er lovlig

Kommuneplanen – et tilbakeblikk

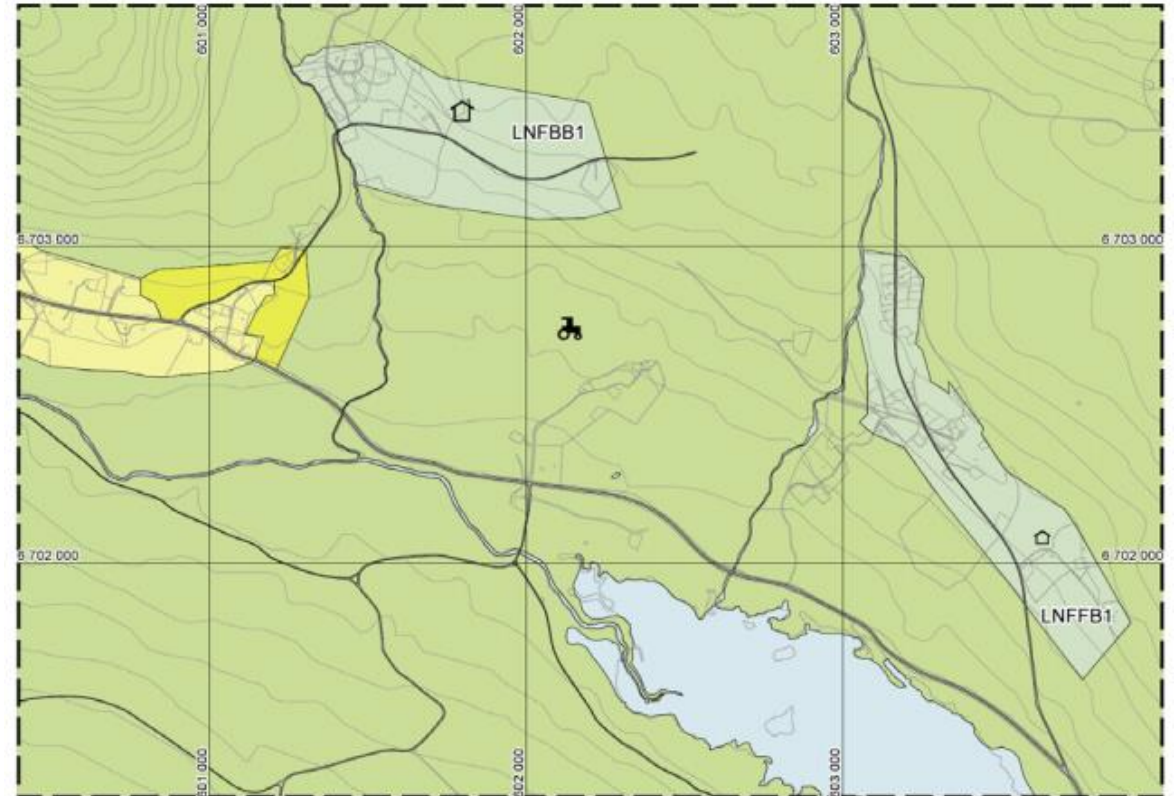


År	Plan	
1971	Generalplan	Viste områder for bolig og industri
1991	Ringerikes første kommuneplan	<ul style="list-style-type: none">- Delte kommunen inn i områder med ulike bestemmelser- Angitt tall for antall boliger tillatt oppført i områdene (etter vedtatt reguleringsplan)
1999	Ny kommuneplan	Åpna for spredt boligbygging med kvoter i 14 områder
2003	Ny kommuneplan	Spredt boligbygging i kun 6 områder
2007	Ny kommuneplan	Slutt med spredt boligbygging
2019	Ny kommuneplan (gjeldende)	Videreføring





- Arealdelen revideres i 2020-2022
- Vurdere å ta i bruk formålet:
LNFB for spredt boligbebyggelse
 - Bebyggelsens omfang, lokalisering og formål må være nærmere angitt i planen
 - Omfatter frittliggende bolighus som ikke er direkte tilknytta en gård med landbruksdrift (leilighetsbygg og rekkehus inngår normalt ikke)



Når er LNF spredt riktig?



LNF spredt	Bebyggelse og anlegg
Utbygging skal skje med enkeltstående bygg over lengre tid, og omfanget er begrensa	Områder hvor det er aktuelt med et større antall enheter / stort utbyggingspress
Stor nok avstand mellom enhetene til at det kan være brukbare LNF-områder imellom	Enhetene ligger så tett/er så mange at det ikke er mulig å beholde arealer imellom som LNF-områder
Jordlova skal fortsatt gjelde Landbruksmyndigheten skal ta stiling til fradeling og bygging	Upraktisk eller konfliktskapende at jordlova fortsatt skal gjelde
Områdets karakter: åpen og ikke tett bygget	Områdets karakter: begynner å få karakter av sammenhengende bebyggelse
Lite utbyggingspress i området, og lokale myndigheter vurderer spredt bebyggelse som ønskelig for å øke attraktiviteten for bosetting	Utbygging av flere enheter skal skje samtidig eller over kort tid



LNf spredt boligbebyggelse – krever konsekvensutredning

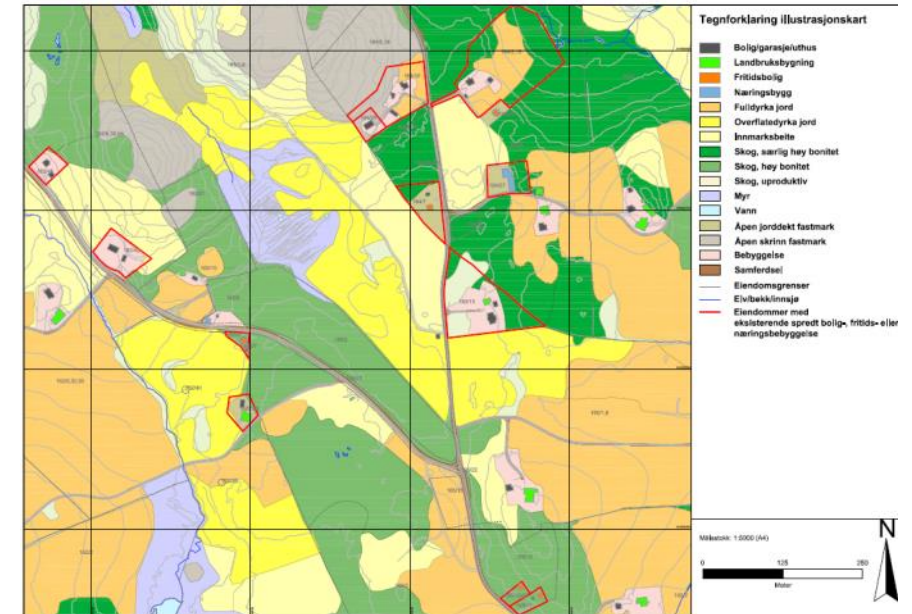


Hvorfor krav om KU for eksisterende bebyggelse?

- Nytt arealformål
- Økt utnyttelse
- Det åpnes for tiltak uten søknadsplikt
- Identifisere områder hvor det i dag ikke ville vært åpna for bebyggelse
 - Kan være grunner for å ikke åpne for utvidelse av eksisterende bebyggelse (ras, flom, strandsone m.m.)

Overordna områdevis KU

- Er som regel nok
- Mindre konfliktgrad ved tiltak på eksisterende boligeiendom enn ny bebyggelse i LNf



Kriterier for om et område egner seg til LNF spredt



- Steinsprang, skred, flom
- Trafikkstøy
- Landskap, kulturmiljø, kulturminner
- Verneområder, truede naturtyper, leveområder for truede plante- og dyrearter
- Nedbygging av dyrka eller dyrkbar jord
- Driftsulemper for landbruksvirksomheten
- Friluftsområder
- 100-metersbeltet langs vann og vassdrag
- Avstand til offentlig vei, kollektivtransport, skole, barnehage og sentrumsfunksjoner
- Egnet vann og avløp
- Økt ulykkesrisiko eller dårlige gang- og sykkelforbindelser





Viktig at områdene hvor det åpnes for LNF spredt er godt nok vurdert i planprosessen

Noen punkter å være obs på:

- Åpner for tiltak som ikke er søknadspliktige
- Mange eiendommer har usikre grenser
- Feil bygningstype i matrikkelen
(f.eks. bolig som egentlig er hytte)
- Avklaringer mot sektorlover
 - Krever utredninger i kommuneplanprosessen
 - Kan ha bestemmelser som innebærer krav om tillatelser/konsesjoner/dokumentasjon o.l. også i byggesaken
 - F.eks. drikkevannsforskriften, veglova, forurensningsloven, støyforskrifta, jordlova, kulturminneloven, naturmangfoldloven m.m.
- Forskjell på eksisterende bebyggelse og nye tiltak

Noen fordeler:

- Kan forenkle byggesaksbehandlingen og gi færre dispensasjoner
- Likebehandling





Kommuneplanens samfunnsdel - vedtak før sommeren 2021

- Overordna mål, med utgangspunkt i Ringerikes utvalgte bærekraftsmål. Her er det mange temaer som er relevant for LNF-områdene:



- Bærekraft: økonomisk – sosialt - miljømessig

Arealstrategi (strategi for arealutvikling og bærekraftig mobilitet)

- Prinsippvedtak i vinter, hovedprinsipper inn i samfunnsdelen
- Foreslår et hierarki: by – tettsteder – bygder
- LNF-områder som tema

Kommuneplanens arealdel

- Revideres 2021-2022
- Mulighet for å endre arealformål og bestemmelser

Avslutning og takk!



RINGERIKE
nærmest det meste



RINGERIKE
KOMMUNE