



Nordre Follo kommune
Postboks 3010
1402 SKI

Saksbehandler, innvalgstelefon
Kristian Tveiten, 32286833

Nordre Follo - Innsigelse og faglige merknader til kommuneplanens arealdel 2023 - 2034

Vi viser til brev datert 12. oktober 2022 med høring av kommuneplanens arealdel 2023 – 2034 for Nordre Follo kommune.

Statsforvalteren i Oslo og Viken fremmer innsigelse til forslag til kommuneplanens arealdel. Innsigelsen er til planbestemmelsene §§ 2.1 andre avsnitt og 19.2 bokstav a, siste kulepunkt, med bakgrunn i nasjonale og regionale føringer for landbruk og matproduksjon. Vi har utover dette faglige merknader og anbefalinger knyttet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, landbruksinteresser og jordvern, vannmiljø og forurensing, samfunnssikkerhet, boligsosiale hensyn og gravplasser.

Bakgrunn

Kommuneplanens arealdel for Nordre Follo kommune ble lagt ut på høring etter behandling i formannskapet 29. september 2022. Planforslaget er den første samlede arealdelen for Nordre Follo kommune etter sammenslåingen av de tidligere kommunene Oppegård og Ski.

Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev datert 19. oktober 2021. Vi hadde innspill knyttet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, barn og unge, levekår, medvirkning, boligsosiale hensyn, gravplasser, landbruk og jordvern, naturmangfold, vannmiljø, avløp, snødeponi, støy, luftkvalitet, samfunnssikkerhet og klimatilpasning, masseforvaltning og grunnforurensning. I tillegg minnet vi om en rekke nye nasjonale føringer/strategier av relevans for planarbeidet, herunder blant annet Miljødirektoratets veileder *M-1941* om konsekvensutredninger for klima og miljø.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen



våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Innledende kommentarer

Nordre Follo kommune fortjener skryt for forslaget til den nye kommuneplanens arealdel. Planforslaget med tilhørende høringsdokumenter er oversiktlige og fremstår godt gjennomarbeidet. Vi vil også fremheve de digitale kartene som kommunen tilbyr i forbindelse med høringen. Slike løsninger bidrar til å tilgjengeliggjøre planen, hvilket er positivt med hensyn til offentlighet og medvirkning.

I forkant av kommunesammenslåingen og arbeidet med en samlet arealdel, vedtok Oppegård og Ski kommuner identiske samfunnsdeler for å legge et felles grunnlag for samfunns- og arealplanleggingen i nye Nordre Follo kommune. Det er rimelig å anta at en slik fremoverlent tilnærming har vært av nytte i det omfattende arbeidet med en helhetlig arealdel for den sammenslåtte kommunen.

På et overordnet nivå ønsker vi spesielt å understreke at planforslaget i stor grad bærer preg av kommunens vedtatte mål om arealnøytralitet og nullvisjon for tap av matjord. De strategier og prinsipper for arealnøytralitet som har vært førende i utformingen av planforslaget, danner en svært konstruktiv ramme for kommunens arealplanlegging. Et slikt overordnet styringsgrep bidrar til å unngå nedbygging av nasjonalt, regionalt og lokalt viktige områder for natur, friluftsliv og landbruk. Måten kommunen jobber med arealnøytralitet på, og ikke minst hvordan dette kommer til uttrykk i forslaget til ny arealdel, er derfor et tydelig eksempel på en mer bærekraftig arealforvaltning som forhåpentligvis andre kommuner kan hente inspirasjon fra.

Særlig skal Nordre Follo kommune derfor ha ros for å følge opp et høyt ambisjonsnivå med juridisk bindende grep i arealdelen. Kommunen har utnyttet sitt planrettslige handlingsrom godt, og planforslaget er innrettet etter en konstruktiv balanse mellom vekst og vern. Med denne arealdelen opplever vi derfor at kommunen som planmyndighet tar et tydelig ansvar i å følge opp internasjonale, nasjonale og regionale forpliktelser med forankring i FNs bærekraftsmål, jf. *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023*. Etter dette finner vi at planforslaget uttrykker en helhetlig tilnærming til samfunns- og arealplanlegging, som bidrar til å legge de fysiske rammene for både eksisterende og fremtidige innbygges muligheter til å skape gode steder å bo og leve.

Gitt disse forholdene, har vi i all hovedsak faglige merknader og anbefalinger i de påfølgende tematiske avsnittene. Vi finner imidlertid behov for å fremme innsigelse til to foreslåtte planbestemmelser av hensyn til nasjonale og viktige regionale landbruksinteresser. I tillegg har vår juridiske avdeling gått gjennom planbestemmelsene. Denne gjennomgangen fremgår av eget vedlegg.

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Kommunens beliggenhet i Oslo-området som felles bo- og arbeidsregion utgjør et verdifullt utgangspunkt for å styre arealutviklingen i henhold til nullvekstmålet og økt bruk av sykkel, gange og kollektivtransport. De nasjonale føringene er i denne sammenheng særlig forankret i *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*, der det blant annet heter at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.



Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus følger opp disse statlige planretningslinjene, og legger en rekke føringer for arealutviklingen i regionen. I kommuner med regionale byer, slik som Nordre Follo med Ski, skal det legges til rette for at minimum 90 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder. Videre defineres bybåndet som det sammenhengende byområdet mellom Oslo og Asker, Lillestrøm og Ski, som skal ta en høy andel av veksten i befolkning og arbeidsplasser.

Gitt de forutsetningene kommunen har i henhold til disse nasjonale og regionale føringene, har vi en grunnleggende forventning til at kommunen jobber helhetlig og målrettet med å redusere den høye andelen bilbasert persontransport som i dag preger kommunen og Oslo-regionen for øvrig. Det er derfor svært positivt å se at Nordre Follo kommune gjennom forslaget til ny arealdel, samt temaplanen for mobilitet som nylig var på høring, tar utfordringene knyttet til dette på alvor. Planforslaget legger opp til at 92 % av utbyggingen kanaliseres til Ski og Kolbotn, samt den delen av byggesonen som har høyfrekvente busslinjer.

I denne sammenheng er vi av den oppfatning at kommunens prinsipper om arealnøytralitet har vært avgjørende for at det ikke er lagt inn nye byggeområder i konflikt med interesser vi skal ivareta. Tilsvarende anser vi de samme prinsippene som svært hensiktsmessige i forbindelse med foreslått tilbakeføring av en rekke eksisterende byggeområder til LNF-formål eller grønnstruktur. Slik tilbakeføring er ofte krevende for kommunene, og det er derfor et svært fremoverlent omfang av byggeområder som nå foreslås avsatt til LNF-formål eller grønnstruktur. Totalt 550 dekar som er avsatt til utbyggingsformål i gjeldende arealdel, tas ut av planen.

Faglige merknader til konkrete områder

Nedenfor følger våre merknader og anbefalinger til nye utbyggingsområder med hensyn til nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:

Vardeåsveien 8 (arealinnspill 8) er foreslått som en utvidelse av det som i gjeldende arealdel er et område avsatt til fremtidig boligbebyggelse, ca. 1,2 km nord-øst for Ski stasjon. Det er en bussholdeplass i nærheten med forholdsvis hyppig frekvens, samt gang- og sykkelvei til Ski sentrum. Det fremgår av vedtatt prioritering av utbyggingsområder at området ikke skal realiseres før etter 2030, og at planprosesser ikke prioriteres før etter 2025. Vi anser dette området i tråd med prinsippene om utvikling utenfor prioriterte vekstområder, jf. retningslinje R4 i *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*. Det er ikke satt en øvre begrensning på antall boenheter, men vi forutsetter at det på reguleringsplannivå fastsettes en hensiktsmessig utnyttelse med utgangspunkt i områdets beliggenhet.

Kråkstad sentrumsområde (arealinnspill 11) er foreslått avsatt til sentrumsformål (ca. 11 000 m²) og naturområde – grønnstruktur (1000 m²). Området er i dag delvis bebygget med boligbebyggelse og lagerbygg. Dette er ikke et prioritert vekstområde, men foreslått arealbruksendring kan anses som et fortettings-/transformasjonstiltak i nærheten av Kråkstad togstasjon. Vi vurderer derfor også dette i tråd med prinsippene om utvikling utenfor prioriterte vekstområder, jf. retningslinje R4 i den regionale planen. Det er et tilleggsmoment at lokaltoget kan få hyppigere avganger som følge av nye Follobanen.

Landbruksinteresser og jordvern

Vedrørende dette temaet ønsker vi innledningsvis å understreke at vi i hovedsak mener nasjonale og regionale jordverninteresser er godt ivarettet i planforslaget. Dyrka jord er tilbakeført fra byggeområde til LNF-formål, og det er ikke lagt ut nye byggeområder på dyrka eller dyrkbar jord.



Som vi utdyper nedenfor, fremmer vi imidlertid innsigelse til foreslåtte planbestemmelser §§ 2.1 andre avsnitt og 19.2 bokstav a, siste kulepunkt.

Planen viser til FNs bærekraftsmål og sammenhengene mellom klimaendringer og utfordringer knyttet til matproduksjon og matforsyning, herunder Norges lave selvforsyningsgrad. Den peker på at nesten 20 % av kommunens areal er dyrka jord, at arealene er svært godt egnet til produksjon av korn, og er av vesentlig betydning for matproduksjonen lokalt og nasjonalt.

Utbyggingsområder på dyrka jord er tatt ut av planen, det er etablert en nullvisjon for tap av matjord og jordvern hensyn er godt ivaretatt i planbestemmelsene. Som nevnt ovenfor legger planen opp til effektiv utnytting av utbyggingsområdene etter prinsippene om arealnøytralitet. Som del av foreslått tilbakeføring av byggeområder, er ca. 120 dekar dyrka jord tilbakeført til LNF-formål. Det er ikke foreslått nye utbyggingsområder som fører til omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord.

Innsigelse til planbestemmelser

Vi har innsigelse til følgende foreslåtte planbestemmelser av hensyn til nasjonale og regionale føringer for landbruk og jordvern:

Plankravet i § 2.1 andre avsnitt

Planen viser til at ca. 60 % av kommunen er skogareal, at tømmerproduksjonen er betydelig, og at det er viktig å tilrettelegge for bærekraftig skogbruk. Med dette som utgangspunkt, er det for å ivareta miljø- og friluftsverdier i skogen foreslått en bestemmelse som gir kommunen mulighet til å vurdere å stille krav om reguleringsplan for landbruksveier som har et omfang på mer enn 5 dekar. Ordlyden i denne bestemmelsen er som følger:

Før det kan gis tillatelse til nyetablering og oppgradering av landbruksveier i Marka med terrenginngrep på mer enn 5 dekar, skal det vurderes om det må utarbeides reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1 tredje ledd første punktum.

Vi mener plan- og bygningsloven § 12-1 tredje ledd ikke gir kommunen hjemmel til å stille krav om at det må utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillatelse til nyetablering og oppgradering av større landbruksveier. Det innebærer etter vårt syn at planbestemmelse § 2.1 er ugyldig.

Det følger av plan- og bygningsloven § 12-1 tredje ledd andre punktum, at en reguleringsplan får rettslig virkning for tiltak som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven. Landbruksveier er unntatt fra søknadsplikten, jf. plan- og bygningsloven § 20-6 og byggesaksforskriften § 4-3 bokstav e. Så lenge søknaden skal behandles etter landbruksveiforskriften, får en reguleringsplan derfor ikke noen rettslig betydning. **På bakgrunn av dette fremmer vi innsigelse til foreslått bestemmelse § 2.1 andre avsnitt.**

§ 19.2 Bestemmelser til LNF-områdene

Bestemmelsene innebærer at det i LNF-områdene er et generelt forbud mot byggetiltak som er omfattet av pbl. § 20-1. Forbudet gjelder ikke byggetiltak i landbruket som faller inn under bestemmelsene i pkt. § 19.2 bokstav a.

Bestemmelsene i § 19.2 bokstav a synes å ivareta *primærlandbrukets* bygningsbehov. Vi mener imidlertid at formuleringen i siste kulepunkt om «næringstiltak som ikke er tuftet på gårdens eget produksjonsgrunnlag» er uklar. Den kan tolkes slik at etablering av tilleggsnæringer i landbruket som ikke utelukkende er basert på gårdens ressursgrunnlag, vil utløse krav om regulering. Vi mener dette vil være i konflikt med nasjonale føringer for hvilke bygge- og anleggstiltak som inngår i LNFR-



formålet, jf. veilederen H-2401 *Garden som ressurs*. **Vi fremmer derfor innsigelse til foreslått bestemmelse § 19.2 bokstav a, siste kulepunkt.**

Faglige merknader til planbestemmelse § 24.1 Hensyn friluftsliv H530

Vi kommenterer denne bestemmelsen med bakgrunn i at hensynssonen er utvidet til landbruksarealer (jord- og skogbruksareal) i Svartskog. Vi viser til følgende i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) (vår utheving):

Det kan gis retningslinjer som angir hvilke hensyn som skal tas for å fremme planens formål til landbruk, reindrift, friluftsliv, landskap eller vern av natur eller kulturmiljø. *Retningslinjene kan ikke gå ut over rammene for formålene i § 11-7 og gir ikke hjemmel til regulering av næringsvirksomhet.* Dette fastsettes med hjemmel i særlov, innenfor de rammer planens arealformål og bestemmelser fastsetter.

Vi forutsetter at dette blir lagt til grunn for tolkning og praktisering av bestemmelsen.

Vannmiljø

I planbeskrivelsen er viktige overordnede føringer som EUs rammedirektiv for vann og vannforvaltningsplaner og Regjeringens tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord nevnt. Planbeskrivelsen omtaler kommunens utfordringer for å nå målene om vannkvalitet i vannforekomstene. Vi viser til at om lag to tredeler av vannforekomstene i kommunen ikke oppnår miljømålene etter vannforskriften og den regionale vannforvaltningsplanen.

I regjeringens nasjonale føringer for arbeidet med oppdatering av regionale vannforvaltningsplaner, brev av 19. mars 2019, står det at kommunens arealplanlegging er svært viktig for å nå målet om god tilstand i norsk vann. Det er derfor viktig at hensynet til vannmiljø utredes i tilstrekkelig grad og ivaretas i planarbeidet, og at koblingen mellom arealforvaltning og miljøtilstanden i vassdragene blir synliggjort. Ved varsel om oppstart og høring av planprogram viste vi til Klima- og miljødepartementets presiseringer om at det skal vurderes konkret om vannforskriften § 12 kommer til anvendelse ved utarbeidelse og behandling av kommuneplan, og at slike vurderinger skal samordnes med arbeidet med konsekvensutredning.

Vannmiljø har vært tema i konsekvensutredningen. Noen av de foreslåtte arealendringene er vurdert å ha negative konsekvenser for vannmiljø. Spillvannsnettets nedstrøms *Ormerudveien 18, 20, 22A* har ikke tilfredsstillende tilstand og for *Vardåsveien 8* står det at ledningsnettets tilstand må vurderes nærmere. Vi viser til at aktuelle vannforekomster ikke oppnår god miljøtilstand og at de i Vann-Nett allerede er registrert med stor grad av påvirkning fra spillvannsløkke. For *Kråkstad sentrumsområde* står det i utredningen at mye spillvann fortsatt går i overløp og kan gi stor negativ konsekvens for vannmiljø. Vi anbefaler at planforslaget konkretiserer aktuelle tiltak og rekkefølgekrav for å sikre at de foreslåtte endringene ikke reduserer miljøtilstanden ytterligere eller gjør det vanskeligere å nå miljømålene.

Vi ser svært positivt på at det er utarbeidet bestemmelser om at bekker ikke skal lukkes og at lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Det står også at ved alle tiltak som berører lukkede bekker eller våtmarksområder, skal muligheten for fremtidig gjenåpning vurderes. Dette er i tråd med FNs bærekraftsmål om restaurering av vannrelaterte økosystemer, og temaet er spesielt aktuelt fordi vi nå er inne i FNs tiår for restaurering av økosystemer.

Forslaget til planbestemmelser fastsetter krav til overvåking og rapportering for reguleringsplaner som berører viktige vassdrag eller kan føre til annen forurensning. Vi anbefaler at kommunen også



vurderer å ta inn at det i videre plan- og byggesaksarbeid skal redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til en vannforekomst, og at dette må veies opp mot miljømålet til vannforekomsten.

Vassdragsnære arealer og kantvegetasjon

Vi anser at forslaget om byggegrenser mot vassdrag ivaretar viktige vassdragshensyn. Bestemmelser om bygge- og anleggsforbud langs vassdrag skal ivareta vassdragsnatur, friluftsinnteresser og hindre arealbruk som gjør det vanskeligere å nå miljømålene. Videre er det positivt at bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder fastsetter at grønne korridorer og vassdrag skal ikke fragmenteres.

Vassdragsnære arealer skal i størst mulig grad avsettes som en del av grøntstrukturen på arealplankartet for å sikre vassdragshensyn på overordnet plannivå. Forslaget om å utvide byggeområdet ved *Kråkstad senterområde* vil berøre deler av et viktig grøntdrag langs Kråkstadelva med kantsone. Vi ber om at planforslaget tar hensyn til dette ved å sikre en tilstrekkelig grøntsone langs elven allerede på kommuneplannivå.

Til varsel om oppstart viste vi til vannressursloven § 11 og føringer i *Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv* og presiserte at det er viktig å ivareta kantvegetasjon langs vassdrag. I planbestemmelsene står det at reguleringsplaner skal inneholde en registrering og sikring av kantvegetasjonssonen der den omfatter vassdrag eller tilrettelegger for tiltak som kan innvirke på tilliggende vassdrag. Vi minner om at vannressursloven § 11 og plan- og bygningsloven pbl § 11-11 nr. 5 gir kommunen mulighet til å fastsette bestemmelser for å sikre eller opprettholde kantvegetasjon langs vassdragene utover minimumskravene i vannressursloven, blant annet ved å fastsette minimumsbredde på kantvegetasjon.

Naturverdier knyttet til vann

Naturmangfold har vært tema i konsekvensutredningen. En stor del av naturverdiene i kommunen er knyttet til vann, vassdrag og sjø. Verdifulle områder for naturmangfold må sikres mot uheldige inngrep gjennom arealformål med bestemmelser og hensynssoner. Planforslaget omfatter et temakart med kartlagte områder med særlig naturverdi. Disse er vist med hensynssone bevaring naturmiljø på plankartet med tilhørende retningslinje om at alle tiltak som kan forringe naturverdiene, skal unngås. For de mest verdifulle områdene forutsetter vi at kommunen har vurdert underformål naturområde til arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Ut fra tittelfeltet på plankartet er det vanskelig å se hvor dette underformålet er brukt. Det kan utarbeides juridisk bindende bestemmelser til formålet.

Vi kan imidlertid ikke se at temakartet eller arealplankartet synliggjør viktige marine naturtyper. I Naturbase er det registrert flere bløtbunnsområder i strandsonen. Vi ber om at disse blir omfattet av hensynssoner eller arealformål og bestemmelser som synliggjør og ivaretar naturverdiene. I tiltak T24 i *Helhetlig tiltaksplan for Oslofjorden* står det at kommunen skal sikre bløtbunnsområder i planleggingen, samt unngå inngrep i slike områder.

Ut fra hensyn til naturmangfold ser vi positivt på at noen byggeområder som ikke er gjennomført, er foreslått tatt ut av planen, og ser at dette også vil ivareta funksjonsområde for salamander, bekkedrag og kantsone.

Overvann og snø

Det er viktig at blågrønne strukturer og overvannshåndtering har stått sentralt i planarbeidet og at overvann er tema i planbeskrivelse og konsekvensutredning. Vi anser at det er utarbeidet gode



forslag til planbestemmelser om håndtering av overvann. Gode løsninger for overvann er viktig for å forebygge og avbøte negative konsekvenser for vannmiljøet som følge av klimaendringer og økt utbygging med harde flater.

I planbeskrivelsen er det redegjort for at kommunen i dag har etablert et snødeponi ved Søndre Tverrvei, og at dette er vurdert å dekke behovet for areal til håndtering og deponering av snø. Vi ser positivt på at dette er et tema som har blitt belyst og vurdert i planprosessen.

Avløp

Klimaendringer, arealendringer og befolkningsvekst øker belastningen på kritisk infrastruktur, blant annet avløp. Ved varsel om oppstart viste vi til at flere vannforekomster i kommunen er påvirket av avløpsvann. Avløp er viktig i planlegging av kommunens utvikling, både eiendom, fritidsboliger og næring. Utbygging må ikke gå på bekostning av kvaliteten på avløpsinfrastrukturen.

Arealplanlegging må sees i sammenheng med avløpsinfrastrukturens kvalitet og kapasitet samt eventuelle behov for tiltak. Nye utbygginger må ikke skje i områder uten tilstrekkelig avløpskapasitet, eller på bekostning av tiltak satt i verk for å sikre at kommunen driver i tråd med krav for avløp gitt i eller i medhold av lov. Plan- og bygningsloven § 27-2 stiller krav til at avløp skal være sikret og i samsvar med forurensningsloven før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse. Det er i strid med plan- og bygningsloven § 27-2 å gi rammetillatelse til bebyggelse hvor påkobling skjer til et avløpsanlegg som ikke driftes i henhold til krav satt i forurensningsregelverket.

Ved varsel om oppstart og høring av planprogram pekte vi på at kapasitet og kvalitet på avløpsinfrastruktur må være utredningstema i vurderingen av eksisterende og nye utbyggingsområder. I forbindelse med kapasitet og kvalitet på avløpsinfrastrukturen er det viktig at konsekvensene vurderes både for nye områder og ut ifra *samlede virkninger*, også med tanke på resipientens kapasitet og miljøtilstand. Avløp har vært et tema i konsekvensutredningen for de ulike nye områdene, men det mangler en sammenfatning av dette temaet. Utfordringene på avløp samlet sett, burde videre vært tatt med inn i planbeskrivelsen.

Det er foreslått følgende rekkefølgebestemmelse § 5:

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges før nødvendige tekniske anlegg, blågrønn infrastruktur og samfunnstjenester er etablert eller sikret på en måte som kommunen finner tilfredsstillende.

Vi legger til grunn at det med «nødvendige tekniske anlegg», «blågrønn infrastruktur» og «er etablert eller sikret på en måte som kommunen finner tilfredsstillende», blant annet menes at avløpsanleggene er i tråd med forurensningsregelverket.

Ved varsel om oppstart og høring av planprogram viste vi til at det er viktig at kommunen skaffer oversikt over tettbebyggelser slik dette er definert i forurensningsforskriften § 11-3 bokstav k. Kommunen skal som en del av den årlige vurderingen, vurdere om etablert behandlingsskapasitet for kommunalt avløpsvann står i forhold til beregnet potensielt utslipp fra tettbebyggelsen/kommunens del av tettbebyggelsen og med vedtatte planer om utbygging. Det er viktig at arealdelen sees i sammenheng med temaplan for avløp og tettbebyggelsenes avgrensning og størrelse.

Kommuneplanen viser at det er utarbeidet befolkningsframskrivninger for perioden 2022 til 2042. Framskrivningene legger til grunn en boligvekst på 440 boliger per år. Utbygging som utløser behov for ny infrastruktur som skoler, barnehager, vei, vann og avløp, er økonomisk utfordrende, mens



utbygging som utnytter eksisterende infrastruktur er gunstig for kommune økonomien. Samtidig har kommuneplanen mål om at hovedtyngden av veksten skal skje i Ski og på Kolbotn. Det fremkommer ikke i planforslaget hvilket/hvilke renseanlegg avløpet fra de nye boligbebyggelsene skal gå til. Vi ber om at det i større grad redegjøres for avløpsinfrastrukturen, blant annet dimensjonering for anlegget/anleggene som avløp fra planforslaget skal føres til. Det må blant annet vurderes hvilken tettbebyggelse avløpet fra områdene hører til.

Nordre Follo kommune fører kommunalt avløpsvann til Nordre Follo renseanlegg IKS og til Bekkelaget renseanlegg. Kommunen må ha samhandling og dialog med Nordre Follo renseanlegg IKS og Bekkelaget renseanlegg for å sikre at økte tilførsler som kommunen planlegger for, blir tilstrekkelig behandlet ved renseanleggene. Vi viser ellers til våre tilbakemeldinger i forbindelse med årsrapporteringen for 2021, der vi stadfestet at Nordre Follo kommune må søke Statsforvalteren om ny tillatelse etter forurensingsloven for kommunens transportsystem for avløpsvann, da gjeldende tillatelse ikke samsvarer med dagens situasjon på avløpssektoren. Vi ser behov for å samordne krav om utslipp fra avløpsanlegg i Indre Oslofjord for å følge opp *Helhetlig tiltaksplan for Oslofjorden*.

Kommunen skal utarbeide en tiltaksplan for oppfølging av kommunens hovedplan for vannforsyning, avløp og vannmiljø. Tiltaksplanen blir viktig for å nå vannmiljømålene. Vi ser positivt på at kommunen utarbeider en slik tiltaksplan. God planlegging av avløpsinfrastrukturen skal sikre helsemessig betryggende forhold for vann og avløp og sikre at forurensning unngås. En god håndtering av kommunalt avløpsvann skal også sikre en best mulig ressursutnyttelse og at avløpssystemet blir utbygd og drevet teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt.

Samfunnssikkerhet

Hensynet til samfunnssikkerhet skal være førende for arbeidet med kommuneplanens arealdel. Planmyndigheten skal etter krav i plan- og bygningsloven § 4-3 påse at det ved utarbeidelse av planer for utbygging utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), eller selv utarbeide en.

Formålet med ROS-analysen er å vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbygging, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Kartleggingen av farer skal i kommuneplanens arealdel hovedsak være på aktsomhetsnivå, dette tilsvarer en grovere kartlegging. Aktsomhetsnivå viser noe av sårbarheten ved arealdelen. Videre detaljering av farenivå skal utredes i reguleringsplannivå. Dette gjelder også andre farer som identifiseres i ROS-analysen til kommuneplanens arealdel. Vi forventer at det ved risikoforhold identifiseres behov for risikoreduserende tiltak. Dette kan gjennomføres gjennom plan- og bygningsloven sine verktøy knyttet til arealdisponering, hensynssoner og planbestemmelser.

Vedrørende konsekvensutredning i kommuneplanens arealdel skal samfunnssikkerheten ivaretas i temaet "ulykke og beredskap", samt "virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred". Funn fra ROS-analysen kan benyttes i disse vurderinger, men selve ROS-analysen skal utarbeides som en selvstendig vurdering.

Nordre Follo kommune har gjennomført en konsekvensutredning av arealinnspill og ROS-analyse. Analysen vurderer arealinnspillene med hensyn til konsekvensutredning og risiko- og sårbarhet, hvilket er bra. Vi har følgende innspill til ROS-analysen:

- I kapittelet «metodik» beskrives metodikken for ROS-analysen og det henvises til DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (2017). Denne veilederen beskriver forslag til sannsynlighetskategorier og grenseverdier. Vi antar derfor at dette er lagt til grunn. Ved konsekvenskategorier og grenseverdier legger veilederen opp til at kommunen



selv må vurdere og beslutte dette. Dette mangler en beskrivelse av ROS-analysen til arealdelen. Ved at dette ikke er beskrevet er det utfordrende for andre å vite hva som legges til grunn når dere vurderer om en hendelse har små, middels eller store konsekvenser for blant annet liv og helse. Vi anbefaler derfor på det sterkeste at dette beskrives.

- I vurderinger av farer må også alle skredtyper vurderes og utredes.
- Noen av temaene er vurdert i både KU og ROS-analysen. Det er viktig at de vurderingene er samstemte og vurderes på samme premisser og grunnlagsdokumentasjon.
- Det må oppdateres tydelig hvilke tiltak som anbefales ved de ulike farene og sårbarhetene ved alle innspillsområdene. Det må også beskrives på hvilken måte tiltakene følges opp videre, for eksempel gjennom planbestemmelser og hensynssoner. Dette er varierende beskrevet i ROS-analysen og tilrådes oppdatert.

I tillegg vil vi vise NVEs uttalelse datert 9 desember 2022 og forutsetter at faglige råd fremmet i innspillet følges opp i det videre arbeidet med samfunnssikkerhet og ROS-analysen.

Boligsosiale hensyn

Vi er opptatt av at boligsosiale hensyn ivaretas i kommunens samfunns- og arealplanlegging. Det boligsosiale arbeidet bør ses i sammenheng med den generelle boligpolitikken og by- og tettstedsutviklingen. Vi oppfordrer til samhandling på tvers av sektorer. Samhandling på områder som helhetlig planarbeid, boligutvikling og boligsosialt arbeid kan gi et bedre boligtilbud for vanskeligstilte. Det vil også bidra til at utsatte barn og unge får et helhetlig tjenestetilbud og redusere fremtidige levekårsutfordringer. Vi viser til den nasjonale strategien [Alle trenger et trygt hjem](#) (2021-2024) og ressursnettstedet veiviseren.no.

Kompakt by- og tettstedsutvikling utløser spenninger mellom sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft. Høye boligpriser, med de sosiale og geografiske konsekvenser det kan ha for befolkningsutviklingen både lokalt, kommunalt og regionalt, er en dokumentert problematikk i forbindelse med fortetting og knutepunktsutvikling. Etter folkehelseloven § 4 skal kommunen fremme gode sosiale og miljømessige forhold, bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte mot uheldige helseforhold. Dette samsvarer med oppgaver og hensyn som skal ivaretas i planleggingen etter § 3-1 i plan- og bygningsloven. I et folkehelseperspektiv er det sentralt å legge til rette for en sosialt balansert utvikling av lokalmiljøer.

Foreslått planbestemmelse § 3 om forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler, åpner for bruk av kommunal forkjøpsrett til boliger og bruk av kommunale tilvisningsavtaler. Vi oppfordrer kommunen til å utnytte det handlingsrommet som følger av plan- og bygningsloven for å i størst mulig grad tilrettelegge for sosioøkonomisk variasjon i sentrumsnære områder. Forslag til boligstrategi 2022–2026 var på høring tidligere i år, og vi opplever at kommunen er godt kjent med de utfordringer og muligheter som er knyttet til denne tematikken.

Planforslaget omtaler også boliger innenfor psykisk helse og rus og for personer med nedsatt funksjonsevne. Vi ønsker i denne sammenheng understreke at det er viktig at kommunen sikrer et variert bo- og tjenestetilbud, samt bidrar til normalisering og integrering for denne gruppen innbyggere. Det er viktig å være varsom for plassering av boliger og institusjoner så tett inn på hverandre at de har visuelle, fysiske eller organisatoriske relasjoner til hverandre. Dette for å hindre samlokalisering. Det er også viktig at boligprosjekter som settes i gang ikke har institusjonslignende preg, det vil si at prosjektets utforming tar hensyn til hvordan man yter og organiserer tjenester, og hvordan de fysiske omgivelsene lager rammer for hverdagslivet.



Gravplasser

Statsforvalteren er faglig myndighet med innsigelsesrett i forbindelse med regulering av gravplasser og ellers der tiltak vil virke på slike, jf. plan- og bygningsloven med rundskriv H-2/14 *Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven*.

Gravplassloven og gravplassforskriften har sentrale bestemmelser om gravplasser. I henhold til gravplassforskriften § 2 skal Statsforvalteren ha anledning til å uttale seg før kommunen gjør vedtak, jf. plan- og bygningsloven kapittel 11 og 12. Vi forvalter innsigelsesretten etter plan- og bygningsloven for å ivareta nasjonale hensyn i gravplassloven med forskrift, og innhenter faglige råd fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, jf. pkt. 5.3.1.9 i Virksomhets- og økonomiinstruks av februar 2021.

Planbestemmelser

I foreslått planbestemmelse § 17.3, bokstav a, om listeførte kirker, refereres det til rundskriv T-3/2000. Vi gjør oppmerksom på at rundskrivet er erstattet av rundskriv Q-06/2020 *Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø* og ber kommunen oppdatere referansen.

Arealformål

Det er hensiktsmessig å benytte arealformålet «grav- og urnelund» fremfor «offentlig eller privat tjenesteyting». Gravplass er i praksis vanskelig å benytte eller omregulere til andre formål. Nordre Follo kommune bruker arealformålet grav- og urnelund på sine gravplasser, men har på Kråkstad kirkegård, Ski kirkegård, Siggerud kirkegård og Oppegård kirkegård valgt å legge arealformål offentlig eller privat tjenesteyting på kirkene og det gravplassarealet som ligger rundt kirkene.

Deler av dette arealet er middelaldergravplasser som er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4. Det går frem av rundskriv Q-06/2022 punkt 3.3.2 at middelaldergravplasser fortsatt kan benyttes til gravlegging under visse forhold. Ut ifra tilgjengelig informasjon virker det som alle de nevnte områdene er i aktivt bruk som gravplass.

Vi har ingen merknader til bruken av offentlig eller privat tjenesteyting på kirke, kirkebakke, parkering og lignende, men anbefaler at områder som er i bruk som gravplass får arealformål grav- og urnelund.

Oppegård

Ved Oppegård kirkegård er det avsatt et større areal til fremtidig grav- og urnelundformål. Området inkluderer også den nordre delen av eksisterende gravplass. Areal som er etablert og i bruk som gravplass, bør ha arealformål nåværende grav- og urnelund. Vi anbefaler kommunen å endre arealformålet på den nordre delen av eksisterende gravplass fra framtidig til nåværende grav- og urnelund.

Området strekker seg videre et godt stykke utover det arealet som er bygd ut til gravplass i dag. Det regulerte området ligger innenfor Svartskog landskapsvernområde (hensynssone H720_2). Ved en eventuell utvidelse av gravplassen må det tas hensyn til gjeldende forskrift for landskapsvernområdet ([FOR-2008-06-27-696](#)). Området inngår i tillegg i hensynssone H560_1 bevaring av naturmiljø, og hensynssone H570_3 bevaring av kulturmiljø. Nordre Follo kirkelige felleråd har kommentert dette i sin gravplassmelding for 2022–2044 som ble vedtatt i fellerådet den 15. november 2022 og områdets egnethet for gravplassutvidelse. Kommunen bør vurdere hvorvidt det er aktuelt med en fremtidig utvidelse og om det er hensiktsmessig å beholde arealformålet framtidig grav- og urnelund.



Avsluttende kommentarer

Som nevnt innledningsvis skal kommunen ha skryt for å ha utarbeidet et ambisiøst og fremtidsrettet forslag til kommuneplanens arealdel, som i all hovedsak ivaretar nasjonale og regionale interesser innen våre ansvarsområder. Med dette planforslaget finner vi at Nordre Follo kommune tar tydelige styringsgrep i rollen som planmyndighet for å legge til rette for en mer bærekraftig samfunns- og arealplanlegging. Vi håper måten arealdelen er utarbeidet og innrettet etter prinsipper om arealnøytralitet kan være av inspirasjon til andre kommuner.

Vi har på denne bakgrunn primært sett behov for å komme med faglige merknader og anbefalinger til planforslaget. Vi fremmer imidlertid innsigelse til to foreslåtte planbestemmelser av hensyn til nasjonale og vesentlige regionale landbruksinteresser.

Avslutningsvis minner vi også om at de deler av kommuneplanens arealdel som vedrører Marka, må stadfestes av Klima- og miljødepartementet før planen får rettsvirkning etter plan- og bygningsloven. Ved løsning av innsigelser, ber vi kommunen oversende endelig vedtak av planen. Vi vil deretter avgi tilrådning om stadfesting til departementet.

Vi ønsker kommunen lykke til med det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel og imøteser videre dialog om innsigelsen og eventuelt andre av våre innspill.

Med hilsen

Gunhild Dalaker Tuseth
avdelingsdirektør
Klima- og miljøvernavdelingen

Eli Kristin Nordsiden
seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Innsigelsen som fremmes er godkjent av avdelingsdirektør for landbruk

Medsaksbehandlere:

Ståhle Bakstad (landbruk), 22003698
Karsten Butenschøn (naturforvaltning), 69247108
Monica Carmen Gåsvatn (helse), 22003934
Anne Danielsen Haugland (juridisk), 22003934
Anine Jensen (samfunnssikkerhet), 69247510
Ellen Kristine Keilen (industri, forurensning og avfall), 32266913
Lise Økland (vannmiljø og forurensning), 32266804

Vedlegg:

1 Juridisk gjennomgang av planbestemmelsene



Kopi til:

Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark	Postboks 2076	3103	TØNSBERG
Norges vassdrags- og energidirektorat	PB 5091 Majorstuen	0301	OSLO
Mattilsynet	Felles postmottak, Postboks 383	2381	BRUMUNDDAL
Statens Vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Bane NOR SF	Postboks 4350	2308	HAMAR



Sak: Nordre Follo - kommuneplan - arealdel 2023 - 2034

Vår dato:

Vår ref.:

09.12.2022

2021/26300

Til:
Kristian Tveiten

Saksbehandler, innvalgstelefon
Anne Danielsen Haugland,

Kopi til:

Innspill fra juridisk avdeling – kommuneplanens arealdel for Nordre Follo

Statsforvalterens juridiske avdeling har vurdert om de foreslåtte rettslige bindende planbestemmelsene har tilstrekkelig og nødvendig forankring i loven. Vi har med dette kun vurdert arealdelen.

Hvilke bestemmelser en kommuneplan kan ha er uttømmende fastlagt i plan- og bygningsloven. På den bakgrunn vil bestemmelser som ikke er hjemlet i loven, være ugyldige. Kommunen har, som ansvarlig myndighet, det primære ansvar for utarbeiding av planverket. Vi presiserer at vi med dette ikke har foretatt en lovlighetskontroll av bestemmelsene. Kommunen må selv påse at de vedtatte bestemmelser er lovlig forankret.

Plan- og bygningsloven gjør det mulig å fastlegge, sikre og framstille ulike hensyn og interesser på flere måter i kommuneplanens arealdel. Det kan skje ved hjelp av arealformål, hensynssoner, generelle planbestemmelser, bestemmelser til arealformål og hensynssoner og ved bruk av kartsymboler. Arealformålene kan suppleres med bestemmelser etter §§ 11-10 og 11-11. Det kan også gis bestemmelser etter § 11-8 i tilknytning til hensynssoner, og generelle bestemmelser etter § 11-9 som har betydning for hvordan arealene kan brukes. Kommunen kan altså gi rettslige bindende bestemmelser med utgangspunkt i plan- og bygningslovens §§ 11-8 til 11-11. For at en planbestemmelse skal hjemle en avslagsgrunn, må denne være tilstrekkelig «klar og entydig», jf. legalitetsprinsippet slik dette er praktisert i langvarig forvaltningspraksis.

Juridisk avdeling har noen kommentarer til enkelte av de foreslåtte bestemmelsene til kommuneplan for Nordre Follo kommune. Vi redegjør for dette nedenfor.

§ 2 Krav om reguleringsplan

§ 2.1 Plankrav

[...]

«Før det kan gis tillatelse til nyetablering og oppgradering av landbruksveier i Marka med terrenginngrep på mer enn 5 dekar, skal det vurderes om det må utarbeides reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1 tredje ledd første punktum.»



Denne bestemmelsen er ikke et plankrav i seg selv, men et krav om at før det gis tillatelse til nyetablering og oppgradering av landbruksveier i Marka med terrenginngrep på mer enn 5 dekar vurderes om det må utarbeides reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1 tredje ledd første punktum.

Spørsmålet er om landbruksveier i Marka kan omfattes av det lovbestemte plankravet i plan- og bygningsloven § 12-1 tredje ledd første punktum.

Utgangspunktet er at plan- og bygningsloven gjelder fullt ut i Marka. Spørsmålet er om plankravet i § 12-1 kan gjøres gjeldende ovenfor tiltak som er unntatt søknadsplikt. § 12-1 tredje ledd lyder slik:

«For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan. Tillatelse etter § 20-2, jf. 21-4 for slike tiltak, kan ikke gis før det foreligger reguleringsplan. Krav til reguleringsplan gjelder ikke for konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven.»

Forholdet mellom bestemmelsens første og andre setning er muligens noe omdiskutert, men Innjord¹ har lagt til grunn at første setning er et direktiv til kommunen. Andre setning er det som kan gjøres gjeldende overfor tiltakshaver. Ordlyden her tilsier at det må være tale om søknadspliktige tiltak ettersom det bare er «tillatelse» som ikke kan gis før det foreligger reguleringsplan.

Landbruksveier er i utgangspunktet søknadspliktige, men unntatt søknadsplikt etter § 20-6, jf. sak § 4-3 bokstav e. Dersom landbruksveien er godkjent etter landbruksveiforskriften, vil den ikke være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, jf. HR-2022-234-A. Følgelig vil det ikke være nødvendig å søke om tillatelse etter plan- og bygningsloven, og det foreligger da heller ingen søknad som kan møtes med et plankrav.

Plan- og bygningsloven § 11-9 nr.1 gir kommunen adgang til å vedta plankrav for enkelte tiltak. Vi er usikre på om det kan vedtas plankrav for landbruksveier i Marka.

«Mindre byggetiltak i bebygde områder krever ikke reguleringsplan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt.» (vår understrekning)

Bestemmelsen er skjønnsmessig og kan bli vanskelig å praktisere. Hva ligger i «mindre byggetiltak»? Dette bør presiseres nærmere, for eksempel i retningslinjer.

«Massedeponi, bakkeplanering og andre tiltak som i vesentlig grad endrer landskapet og kan ha konsekvenser for landskapsbilde eller biologisk mangfold, krever reguleringsplan før gjennomføring.» (vår understrekning)

«Andre tiltak som i vesentlig grad endrer landskapet» er skjønnsmessig og kan bli vanskelig å praktisere. Dette bør presiseres nærmere, for eksempel i retningslinjer.

¹ Innjord – «Plan- og bygningsloven med kommentarer» side 307



§ 6 Byggegrenser

§ 6.1 Offentlige veier (jf. veglova § 29)

«Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor angitte byggegrenser langs offentlige veier, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan. Avstanden skal regnes fra midtlinjen i kjørebane, fortau, gangvei eller sykkelvei, avhengig av hva som er nærmest.

Byggegrense mot kommunal vei er ikke til hinder for bygging av parkeringsplasser og forstøtningsmur som overholder krav til frisikt. Det tillates ikke høyere forstøtningsmurer enn 1,5 meter.»

Bestemmelsen må hjemles i pbl. § 11-9 nr. 5, ikke veglova.

§ 7.3 Hybler

«Innenfor en boenhet kan det tillates innredet rom for utleie. Mellom rom for utleie og resten av boenheten må det være intern forbindelse. Innenfor samme boenhet kan det maksimalt etableres tre utleieforhold/hybler.»

§ 13.3 Søknad og tillatelse

«Skilt- og reklameinnretninger skal godkjennes av kommunen jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav i og § 30-3 før de settes opp, med mindre de er unntatt søknadsplikt eller kommunen etter en vurdering finner at de kan fritas fra søknadsplikt, jf. byggesaksforskriften § 4-1 første ledd bokstav e nr. 4 og pbl. § 20-5 første ledd bokstav e.

Tillatelse er likevel ikke nødvendig for midlertidige skilt- og reklameinnretninger dersom utforming og plassering skjer i samsvar med § 13.4.»

Det er ikke hjemmel for å vedta planbestemmelser om søknadsplikt. Planbestemmelser skal ikke inneholde saksbehandlingsregler². Dette kan opplyses om i retningslinjer.

§ 14 Bestemmelse om plassering og utforming av husnummerskilt

Enhver huseier skal på sin eiendom sette opp og vedlikeholde husnummerskilt som tilfredsstiller kravene i denne bestemmelsen.

- Høyde på tall og bokstaver skal være minst 105 mm og figurenes tykkelse 15 mm.
- Tall og bokstaver skal gjengis på reflekterende skiltbunn.
- Frittstående skilt skal plasseres 1,8–2 meter over bakken, forutsatt at det ikke er til hinder for gående og syklende. Skiltene plasseres til høyre for innkjørsler som munner ut i gate/vei.
- Skilt på husvegg plasseres i minst 2,2 meters høyde og til høyre for inngangsdør.
- Der det er nødvendig, skal skilt i tillegg festes på gjerde, på innhegning eller på særskilt stolpe til høyre for inngang eller innkjørsel.

² Se veileder til kommuneplanens arealdel mars 2022 punkt 4.4.7



- Som regel skal skiltet plasseres mot den vei eiendommen har adresse til, selv om den ikke har inngang eller innkjørsel fra denne gaten.
- Huseier plikter å sørge for at skilt er godt synlige og ikke skjermes av vegetasjon, andre skilt mv.

Vi stiller spørsmål ved kommunens hjemmel for denne bestemmelsen. Dette må komme frem av planbestemmelsen.

§ 15.2 Parkeringsplass for bil og motorsykel

- a) Det skal avsettes plass for bil og motorsykel i samsvar med følgende områdeinndeling:

Område A: Prioritert utbyggingsområde

Område B: Resten av kommunen

Kommunen kan i plan kreve et lavere antall parkeringsplasser når trafikkforholdene på stedet tilsier det. (vår understrekning).

Formuleringen «når trafikkforholdene på stedet tilsier det» er skjønnsmessig og kan bli vanskelig å praktisere. Det bør muligens vedtas retningslinjer som sier noe om det nærmere vurderingstemaet.

I tabellen som blant annet skal vise minimum og maksimum bilparkering, er det for enkelte formål (for eksempel leiligheter) kun angitt maksimum parkering. Til dette vil vi bemerke at maksimumkrav til parkering i realiteten ikke er et krav om parkering. Man kan etter bestemmelsen velge ikke å ha parkeringsplasser, i og med at det ikke står minimum.

§ 19.2 Bestemmelser til LNF-områdene

Hvis ikke annet følger av reguleringsplan, er tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 ikke tillatt i LNF-områdene. Dette gjelder ikke følgende tiltak som er i tråd med kommuneplan § 6 – byggegrenser:

- Bygninger og anlegg som inngår i landbruksformålet, og som er i tråd med kommuneplan § 19.2 bokstav a.
- Tiltak på eksisterende boligeiendommer i LNF i tråd med kommuneplan § 19.2 bokstav b.
- Tiltak på eksisterende fritidseiendommer i LNF i tråd med kommuneplan § 19.2 bokstav c.
- Etablering av kommunale vann- og avløpsledninger, og stikkledninger til bolig-, landbruks- og fritidseiendommer.
- Etablering av miljøvennlig anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering på eksisterende bolig-, landbruks- og fritidseiendommer.
- Mindre tiltak som fremmer natur- og friluftsmål.

(vår understrekning)

b) Bestemmelser til eksisterende boligeiendommer i LNF

Det tillates kun én boenhet per eiendom. Eksisterende bebyggelse kan rives og bygges opp igjen i tråd med forutsetningene under:

- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke



i vesentlig grad endre byggets karakter.

- Grad av utnytting må ikke overstige 22 % BYA per eiendom. Bebyggelsens samlede bebygde areal for bolig, garasje og utebod må enten være maks 200 m² BYA eller 400 m² BRA.
- Maksimal gesimshøyde for bolighus er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
- Maksimal gesimshøyde for garasje/utebod er 3,00 m og maksimal mønehøyde 5,00 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

c) Bestemmelser til eksisterende fritidsboligeiendommer i LNF

Det tillates kun én boenhet per eiendom. Eksisterende bebyggelse kan rives og bygges opp igjen i tråd med forutsetningene under:

- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Bruksareal (BRA) / bebygd areal (BYA) for fritidsboligen må ikke overstige 60 m² / 70 m².
- Bruksareal (BRA) / bebygd areal (BYA) for garasje/utebod må ikke overstige 20 m² / 23 m².
- Maksimal gesimshøyde for fritidsbolig er 3,00 m. Maksimal mønehøyde er 5,00 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
- Maksimal gesimshøyde for garasje/utebod er 2,50 m og maksimal mønehøyde 3,50 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

Bestemmelsen åpner for visse tiltak på bolig- og fritidsbebyggelse beliggende i LNF-områder, dvs. boliger og fritidsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring.

Slike tiltak er ikke i samsvar med planformålet LNF, og må anses som LNF- spredt og vedtas med hjemmel i pbl. § 11-11 nr. 2.

I følge pbl. § 11-11 nr. 2 kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om «*at spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvis søknader eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i arealplanen*». (vår markering).

Veiledning

For videre veiledning om hvordan man angir LNF spredt i kommuneplanens arealdel viser vi til veilederen «Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse» utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet mai 2020.

https://www.regjeringen.no/contentassets/484b338692f54efeb7db1f649baea921/no/pdfs/veilederspredtbebyggelse_for-pdf_uten-forside.pdf

Denne angir hvordan man kan angi LNF spredt bebyggelse i samsvar med de krav som følger av plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2.

Vi finner grunn til å vise til noen av vurderingene som fremkommer i veilederen, særlig punkt 3

«Områdeavgrensning og lokalisering av arealer for LNFR spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse må være så presis at både kommunestyret, fylkeskommunen og statlige myndigheter kan ta stilling til om den foreslåtte arealbruken er i samsvar med kommunale,



nasjonale og regionale hensyn. Riktig framstilling i plankart og presise bestemmelser er derfor en forutsetning. Det er kart- og planforskriften med tilhørende veiledning som gir Spredt bebyggelse i LNFR-områder hjemles i to bestemmelser; pbl §§ 11-7 nr. 5 bokstav b) og 11-11 nr. 2. I tillegg kommer § 11-11 nr. 5 til anvendelse så langt det er relevant. Det er dermed en del formelle krav til angivelse av arealer til LNFR spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse eller annen bebyggelse som må ivaretas. Disse gjennomgås i det følgende. Kravene gjelder både planlagt framtidig utbygging og angivelse av eksisterende spredt bebyggelse.

3.1 Kommunen kan velge mellom ulike framstillingsmåter

Det er tre hovedmåter å sette av et område til LNFR spredt bebyggelse:

3.1 Framstillingsmåter for LNFR spredt bebyggelse i kommuneplanens arealdel

1.a) Arealformål i plankartet i kombinasjon med bestemmelser.

b) Arealformål i kartutsnitt (med egnet målestokk) av plankartet i kombinasjon med bestemmelser.

2. Bestemmelser i kombinasjon med illustrasjoner/illustrasjonskart, som er retningslinjer eller eventuelt er gjort juridisk bindende som bestemmelse innenfor rammen av pbl §§ 11-8, 11-9 og 11-11.

3. Bestemmelser alene, eventuelt kombinert med illustrasjoner uten rettslig virkning, som da vil være retningslinjer.»

Når det gjelder kommuneplanbestemmelse § 19-2 bokstav b og c, må dette anses som angivelse av LNF-spredt ved kun bestemmelser. Vi kan ikke se at det er utarbeidet illustrasjon eller lignende som viser hvor denne bebyggelsen befinner seg. Spørsmålet er om bestemmelsen tilfredsstillende kravet til omfang og lokalisering. Vi ber kommunen ta dette med seg i det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel.