



## **Saksfremlegg**

| Utvalg               | Utvalgssak | Møtedato   |
|----------------------|------------|------------|
| Utvalg Plan og Miljø | 55/23      | 29.03.2023 |

### **Temasak KPA - Spredt boligbygging**

#### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

1. Vedlagte forslag til soner for LNFR-spredt tas inn i ny KPA. Det utarbeides områdevis avgrensninger i soner for maks antall nye boenheter.
2. Vedlagte forslag til lokaliseringskrav for spredt boligbebyggelse tas inn i planen.
3. Innspill 16 tas ikke inn i sin helhet i ny KPA. GF 19 Øfsti i gjeldende KPA videreføres.

#### **PS 55/2023 Temasak KPA - Spredt boligbygging**

#### **Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 55/2023 i møte den 29.03.2023:**

Avstemning:

#### **Torger Størseth (Arbeiderpartiet) tilleggsforslag :**

Tilleggsforslag til SPs forslag pt 1:

Alle LNFR-områder vises til LNFR-område der spredt boligbygging tillates med unntak av:

- nasjonalpark
- viktige reinbeiteområder
- viktige friluftsområder

For forslaget stemte 5: Sissel Helen Bakken (Ap), Stian Flobergseter (Ap), Torger Størseth (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Lise Regine Rasmussen (MDG)

Imot forslaget stemte 6: Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Annette T. Jensen (KrF), Ketil Einar Nilsen (Sp), Monika Renå Rønsåsbjørg (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)

Dermed er tilleggsforslag ikke vedtatt

A/B votering

#### **1) Innstilling:**

1.Vedlagte forslag til soner for LNFR-spredd tas inn i ny KPA. Det utarbeides områdevis avgrensninger i soner for maks antall nye boenheter.

Dette ble satt opp mot:

## **2) Rolf Charles Berg (Senterpartiet) alternative forslag:**

Punkt 1

Stjørdal kommune ønsker ikke soneinndeling for spredt boligbygging for LNFR.

For forslag 1 stemte 4: Sissel Helen Bakken (Ap), Stian Flobergseter (Ap), Torger Størseth (Ap), Lise Regine Rasmussen (MDG)

For forslag 2 stemte 7: Arild Gressetvold (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Annette T. Jensen (KrF), Ketil Einar Nilsen (Sp), Monika Renå Rønsåsbjørg (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)

Dermed ble forslag 2 vedtatt

A/B votering

### **1) Innstilling:**

2.Vedlagte forslag til lokaliseringskrav for spredt boligbebyggelse tas inn i planen.

Dette ble satt opp mot:

## **2) Rolf Charles Berg (Senterpartiet) Alternative forslag:**

Punkt 2

Lokaliseringskrav for spredt boligbebyggelse:

1. Plassering av bebyggelsen må skje i samsvar med plan- og bygningslovens krav om sikkerhetsvurderinger.
2. Bebyggelsen må ikke plasseres i områder som har regional og nasjonal stor verdi for biologisk mangfold.
3. Myr skal ikke bygges ned.
4. Sammenhengende grønnstruktur skal ikke oppstykket. Plassering skal ikke hindre adkomst til friluftsområder.
5. Kulturminner må ikke forringes. Bebyggelsen må tilpasses kulturlandskapet.
6. Dyrka jord og dyrkbar jord må ikke bygges ned.

7. Det må kunne etableres godkjente løsninger for avkjørsel, vann og avløp. Der offentlig vann og avløp ikke er etablert vil egne løsninger godtas, slike som egen vannkilde, lokale brønnborings- og avløpssystemer. Avkjørsel skal kunne utformes i tråd med vegnormalene (N100, Statens vegvesen). Tilrettelegging for kollektivtrafikk (skoleskyss) i begge retninger skal være vurdert og beskrevet i forbindelse med byggesaksbehandlingen, og ansvar for eventuelle behov for utbedringer skal være avklart og plassert.

8. Nye avkjørsler/veger skal ikke gå over dyrka jord eller dyrkbar jord. Dog kan ny vei erstatte eksisterende vei der dette er hensiktsmessig og ikke gir en dårligere landbruksmessig løsning, og totalt sett ikke gir tap av dyrket jord.

9. Maksimal tomtestørrelse skal være 1,5 dekar.

10. Fradeling av tomter må ikke føre til driftsmessige eller miljømessige ulemper for landbruket. Det skal ikke fradeles tomt nærmere driftsbygninger/tun i landbruket enn 100 m. Adkomst til dyrkajord, beiteområder, driftsbygninger etc. må hensyntas ved plassering av tomt.

11. Fradeling eller byggetillatelse skal ikke gis der adkomst går gjennom gårdstun eller over usikrede jernbaneoverganger.

12. Beplantet eller åpen sone/område mellom dyrkajord og innmarksbeite (som definert i digitale markslagskart AR5, gårdskart) og tomtegrense skal være på minimum 10 m.

Eksisterende vegetasjon skal beholdes som buffer.

I tillegg kommer lokaliseringskrav som gjelder alle typer bebyggelse og tiltak

For forslag 2 stemte 11: Sissel Helen Bakken (Ap), Stian Flobergseter (Ap), Torger Størseth (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Annette T. Jensen (KrF), Lise Regine Rasmussen (MDG), Ketil Einar Nilsen (Sp), Monika Renå Rønsåsbjørg (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)

Dermed ble forslag 2 vedtatt

A/B votering

**1) Innstilling:**

3. Innspill 16 tas ikke inn i sin helhet i ny KPA. GF 19 Øfsti i gjeldende KPA videreføres.

Dette ble satt opp mot:

**2) Geir Falck Anderssen (Høyre) alternative forslag:**

Innspill 16 - GF 19 i punkt 3

Utvalget mener det er viktig at mest mulig næringsareal opprettholdes, og går for en todelt løsning med B-næring og bolig slik tiltakshaver ønsker ifølge kart - strektegning. Det forutsettes at det lages en 3 meters grønn sone mellom bolig og næring og at næringsarealet gjerdes inn.

For forslag 2 stemte 11: Sissel Helen Bakken (Ap), Stian Flobergseter (Ap), Torger Størseth (Ap), Arild Gressetvold (Frp), Berit Anette Elvertrø (H), Geir Falck Anderssen (H), Annette T. Jensen (KrF), Lise Regine Rasmussen (MDG), Ketil Einar Nilsen (Sp), Monika Renå Rønsåsbjørg (Sp), Rolf Charles Berg (Sp)  
Dermed ble forslag 2 vedtatt

1. Stjørdal kommune ønsker ikke soneinndeling for spredt boligbygging for LNFR.
2. Lokaliseringskrav for spredt boligbebyggelse:
  1. Plassering av bebyggelsen må skje i samsvar med plan- og bygningslovens krav om sikkerhetsvurderinger.
  2. Bebyggelsen må ikke plasseres i områder som har regional og nasjonal stor verdi for biologisk mangfold.
  3. Myr skal ikke bygges ned.
  4. Sammenhengende grønnstruktur skal ikke oppstykket. Plassering skal ikke hindre adkomst til friluftsområder.
  5. Kulturminner må ikke forringes. Bebyggelsen må tilpasses kulturlandskapet.
  6. Dyrka jord og dyrkbar jord må ikke bygges ned.
  7. Det må kunne etableres godkjente løsninger for avkjørsel, vann og avløp. Der offentlig vann og avløp ikke er etablert vil egne løsninger godtas, slike som egen vannkilde, lokale brønnborings- og avløpssystemer. Avkjørsel skal kunne utformes i tråd med vegnormalene (N100, Statens vegvesen). Tilrettelegging for kollektivtrafikk (skoleskyss) i begge retninger skal være vurdert og beskrevet i forbindelse med byggesaksbehandlingen, og ansvar for eventuelle behov for utbedringer skal være avklart og plassert.
  8. Nye avkjørsler/veger skal ikke gå over dyrka jord eller dyrkbar jord. Dog kan ny vei erstatte eksisterende vei der dette er hensiktsmessig og ikke gir en dårligere landbruksmessig løsning, og totalt sett ikke gir tap av dyrket jord.

9. Maksimal tomtestørrelse skal være 1,5 dekar.
10. Fradeling av tomter må ikke føre til driftsmessige eller miljømessige ulemper for landbruket. Det skal ikke fradeles tomt nærmere driftsbygninger/tun i landbruket enn 100 m. Adkomst til dyrkajord, beiteområder, driftsbygninger etc. må hensyntas ved plassering av tomt.
11. Fradeling eller byggetillatelse skal ikke gis der adkomst går gjennom gårdstun eller over usikrede jernbaneoverganger.
12. Beplantet eller åpen sone/område mellom dyrkajord og innmarksbeite (som definert i digitale markslagskart AR5, gårdskart) og tomtegrense skal være på minimum 10 m.

Eksisterende vegetasjon skal beholdes som buffer.

I tillegg kommer lokaliseringskrav som gjelder alle typer bebyggelse og tiltak

3. Innspill 16 - GF 19 - Utvalget mener det er viktig at mest mulig næringsareal opprettholdes, og går for en todelt løsning med B-næring og bolig slik tiltakshaver ønsker ifølge kart - strektegning.

Det forutsettes at det lages en 3 meters grønn sone mellom bolig og næring og at næringsarealet gjerdes inn.

#### Vedlegg

- 1 Forslag soner LNFR-spredd
- 2 Forslag til lokaliseringskrav for spredd boligbebyggelse
- 3 0\_16 KU Næring
- 4 Innspill 16
- 5 Fwd: Notat til revidering av KPA

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

## Saksopplysninger:

### BAKGRUNN

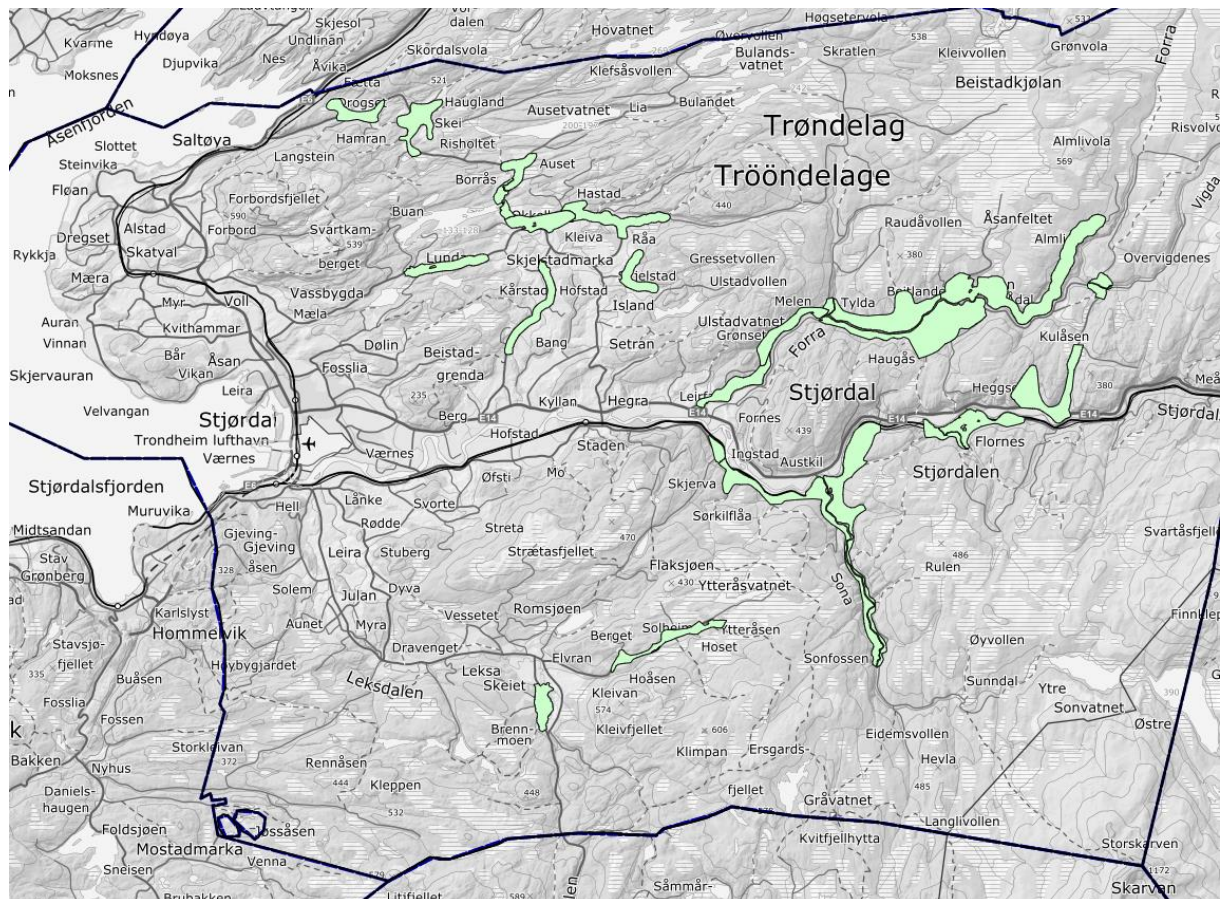
Dette er en temasak i forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel (KPA). Hensikten med temasakene er å sikre god politisk medvirkning i kommuneplanprosessen. Vedtak i denne saken vil være veiledende for det videre arbeidet med planen. Det ville kunne forekomme endringer i konklusjoner i løpet av kommuneplanprosessen, og ingen del av planen vil være juridisk gyldig før planen i sin helhet er vedtatt av kommunestyret.

Saken omhandler prinsippene for spredt boligbygging og forslag til arealer som avsettes til LNFR-spredt i forslag til ny KPA. I tillegg er det tatt med 1 boliginnspill i Øfsti som ikke har blitt med i tidligere temasaker.

### BEHOV OG KAPASITET

Kommuneplanen skal ha et 12-årsperspektiv på utbyggingsbehov. Når det kommer til konsekvensene av utbyggingen og hvilke kvaliteter utbyggingen skal ha, skal både enkelttiltak og summen av tiltak sees i et lengre perspektiv. En konsekvens av dette helhetlige langtidsperspektivet kan være at noen utbyggingsområder bør nedprioriteres.

### Gjeldende soner for spredt boligbygging



## GJELDENDE LOKALISERINGSKRAV FOR SPREDT BOLIGBYGGING

### 4.2 Område LNF(R) sone SB - areal for spredt boligbebyggelse

#### 4.2.1 SB 1-10

##### Lokalisering:

- a) Fradeling til boligtomt tillates. Maks bebygd areal(BYA), settes til 30 % av netto tomt, maks BRA = 500 m<sup>2</sup>.
- b) Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere registrert kulturminne enn 100 meter, eller nærmere verna vassdrag (Forra og Sona) enn 100 meter. Dersom offentlig vei ligger mellom vassdrag og ny bebyggelse, kan 100-metersregelen fravikes.  
  
Bebyggelse med tomt og adkomst skal ikke beslaglegge dyrka jord (fulldyrka/ overflatedyrka), innmarksbeite eller sammenhengende dyrkbart areal, jf. digitale markslagskart AR5 (gårdskart). Bebyggelse må heller ikke komme i konflikt med flom- og rasfare, samt viktige natur-, landskaps- og/eller friluftsinnteresser.
- c) Det skal ikke fradeles tomt til boligbygging nærmere driftsbygninger/tun i landbruket enn 100 meter.
- d) Fradeling eller byggetillatelse skal ikke gis der adkomst går gjennom gårdstun eller over usikrede jernbaneoverganger.
- e) Beplantet eller åpen sone/areal/område mellom fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite (som definert i digitale markslagskart AR5, gårdskart) og tomtegrense skal være på minimum 20 meter. Eksisterende vegetasjon skal beholdes som buffer.

##### Retningslinjer:

*Fradeling til boligtomt tillates inntil 2 daa tomtestørrelse.*

*Ved søknad om deling skal det foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende vannforsyning (herunder slokkevann), avløp, atkomst, samt byggegrunn, miljøforhold. Jf. pbl. § 27-1, 27-2, 27-4 og 28-1.*

*Der det er registrert kulturminner på matrikkelenheten/i askeladden nærmere enn 100 meter fra tiltaket, skal søknaden sendes kulturminnemyndigheten og Sametinget for uttalelse.*

## **Vurdering:**

### **SPREDT BOLIGBYGGING**

Soner for spredt boligbebyggelse i LNF er et av hovedvirkemidlene for å åpne for boligbygging i de deler av kommunen hvor utbyggingspresset og bosettingsgrunnlaget er svakt. På generelt grunnlag er et av hovedmålene i kommuneplanens samfunnsdel å ta hele kommunen i bruk, gjennom målrettet arbeid og tiltak som bidrar til vekst og tilflytting i alle våre lokalsamfunn. Dette er beskrevet hvordan det er tenkt løst i pkt 5 og 6 i utdypningen over hvordan dette skal gjøres:

5. **Satsing på landbruk og landbruksrelatert næring gir grunnlag for vekst og utvikling i hele kommunen, nedbygging av dyrket mark skal unngås.**
6. **Kommunen har et variert boligtilbud med god bokvalitet for alle befolkningsgrupper i alle deler av kommunen.**

Gjeldende KPA har soner for spredt boligbygging med lokalisingskrav. En gjennomgang av disse viser at sonene har for skjematisk tilnærming, og at disse er bufret med en viss avstand fra enkelte veger. I realiteten har det tilnærmet ikke vært bebyggbart areal innenfor store deler av disse sonene ettersom de i hovedsak har bestått av dyrkamark. Sammen med et lokalisingskrav om minimum 20 fra dyrkamark har dette medført at mulig bebyggbart areal har blitt vesentlig redusert ut over dette også.

Det har kommet inn et politisk innspill som i praksis innebærer at man etablerer hele kommunen som en sone for spredt boligbygging utenfor en sone på 3 km fra kommunedelsentrene. På generelt grunnlag vil en slik eventuell bestemmelse være grunnlag for innsigelse fra mange hold, og avstanden vil være utfordrende å håndheve. Definisjon av kommunedelsentrene er også utflytende enkelte deler av kommunen. Sammenfatter man dette innspillet med forslaget til soner for spredt boligbygging, vil dette være svært sammenfallende.

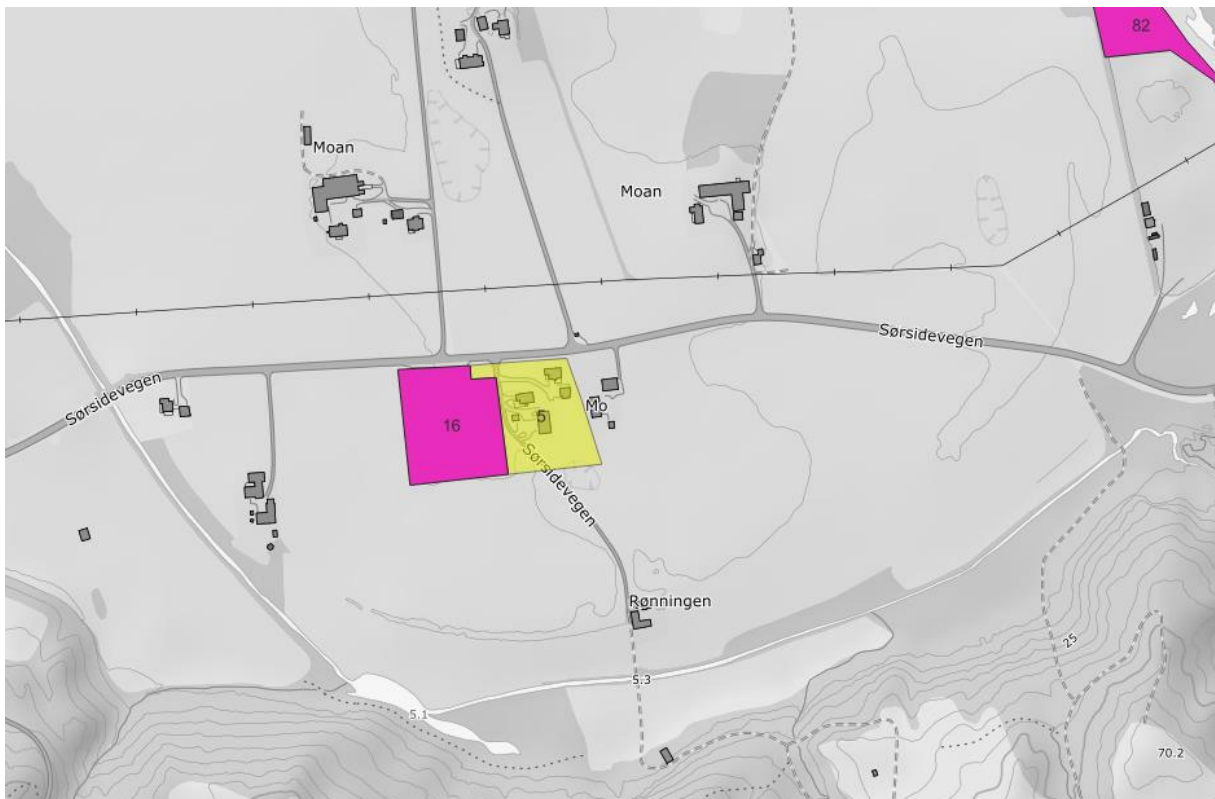
Administrasjonen har i lengre tid sett utfordringen med hvordan sonene for LNF-spredd har fungert. Man har derfor utarbeidet et forslag til nye soner for de deler av kommunen hvor utbyggingspresset og bosettingsgrunnlaget er svakt. Disse sonene inneholder også mye dyrkamark, men er trekt lenger ut slik at det i realiteten er mulig å bygge innenfor disse sonene i sammenheng med de vedlagte lokalisingskrav. Handlingsrommet vil være langt større. Det er verdt å merke seg at buffersoner mellom dyrkamark og tomtegrense er redusert fra 20m til 10m i forslaget. Samtidig har man fjernet kravet om utarbeidelse av plan for flere boenheter samlet. Dette for at man ønsker å stimulere til at det bygges nært eksisterende bebyggelse i stedet for å ta i bruk «nye» områder for å unngå plankrav.

Det er ikke forslag om soner for spredt boligbygging i hele kommunen. Bakgrunnen for dette er at i enkelte områder er det relativt mange boligområder som vil håndtere boligtilbudet, basert på igangsatte planprosesser og vedtatte innspill til ny KPA. Samtidig ser man godt ut fra gjeldende KPA hvor områder har blitt realisert og utbygd. Arealpresset er svært varierende i kommunen.

I samla forslag til ny KPA vil man også gjøre en vurdering om det skal skilles mellom grendefelt og boligfelt, hvor grendefelt eventuelt ikke skal ha et plankrav, men heller være et grunnlag for etableringer av klyngebebyggelse. Dette vil innebære grendefelt i gjeldende KPA og innspill til ny KPA. I praksis vil dette innebære at enkelte innspill til ny KPA vil være konkrete henvendelser til spredt boligbygging utenfor sone for spredt boligbygging. Samlet vil dette sammen med soner for spredt boligbygging bidra til et variert boligtilbud med god bokvalitet for alle befolkningsgrupper i alle deler av kommunen.



## INNSPILL 16



Innspill 16 har dessverre blitt uteglemt i tidligere temasaker. Området som vist i kartet med 5 og 16 er i sin helhet GF 19 Øfsti i gjeldende KPA, og er avsatt til bolig. Kombinasjon av næring og bolig er uheldig ut fra et bolighensyn. Innspill 16 er et eksisterende næringsområde i dag, og området er avsatt til bolig i gjeldende KPA har det ingen rettskraftig virkning på dagens bruk. Dagens bruk anses ikke som utfordrende med hensyn på eventuelle boliger, men annen eventuell annen, fremtidig næringsbruk kan medføre utfordringer. Det anbefales at GF 19 videreføres i sin helhet i ny KPA.