



HALDEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel, 2020-2032

Internt Notat 08.06.2020 LNFR-områder

1 Bakgrunn

Plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 angir to underformål til arealformålet landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR-områdene) i kommuneplanen:

a) areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,

b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv., jf. § 11-11 nr. 2.

Landbruks-, natur- og friluftsområder i kommuneplanens arealdel, jf. § 11-7 nr. 5, bokstav a), er i utgangspunktet områder som skal brukes til tradisjonell landbruksvirksomhet og friluftsliv i kommunen. Dette er arealer som i hovedsak skal være ubebygget, eller bare bebygget med bygninger/anlegg som er nødvendig for tradisjonell landbruksvirksomhet eller for anlegg tilknyttet tradisjonelt, allment friluftsliv.

Innenfor LNFR-områder for spredt utbygging kan det ihht. bokstav b) tillates spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse som ikke anses som en del av landbruk eller reindrift. Det er et krav at bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i planen, og at formålet framgår. Angivelsen skal gjøres direkte på plankartet, og/eller gjennom bestemmelser som angir og avgrenser områdene konkret. For å angi omfang kan planen enten angi totalt antall enheter (inkludert eksisterende) eller totalt antall nye enheter innenfor området.

Hensikten med virkemiddelet er å gjøre det mulig å innpasse spredt bebyggelse til annen bruk enn landbruksrelatert virksomhet i LNFR-områder, uten at det krever planrevisjon, reguleringsplan eller dispensasjon i det enkelte tilfellet. Avklaring av omfang og lokalisering er nødvendig for å kunne gi klare rammebetingelser til både sektormyndighetene og andre berørte interesser. Utbygging i tråd med formålet og bestemmelsene vil være i samsvar med kommuneplanen. Det skal derfor ikke være nødvendig å gjøre tilleggsvurderinger i forhold til rammebetingelsene, herunder av sektormyndighetene for å avklare hver enkelt byggesak.

For å kunne fastsette bestemmelser om spredt bebyggelse i kommunen er det nødvendig å differensiere LNFR-områdene på plankartet. Arealformålene som kan benyttes er:

1. LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5100).
2. LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. (5200)
 - a. Spredt boligbebyggelse (5210) Nåværende/framtidig
 - b. Spredt fritidsbebyggelse (5220) Nåværende/framtidig
 - c. Spredt næringsbebyggelse (5230) Nåværende/framtidig

En nærmere beskrivelse av de ulike kategoriene som er foreslått for LNFR-områdene i kommunen framgår av kapitlene nedenfor.

2 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Landbruk-, natur- og friluftsområder LNFR (5100) jf. pbl § 11-7nr. 5 bokstav a:

Arealene er vist med Sosi-kode 5100 på plankartet og gjelder i hovedsak videreføring av eksisterende LNFR-områder i gjeldene arealplan der det kun er tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til **stedbunden næring**. Stedbunden næring er bygninger, anlegg eller virksomhet som det av hensyn til driften av landbruksnæringen er nødvendig å plassere på stedet. Annen næringsvirksomhet basert på utnyttelsen av en landbrukseiendoms eget ressursgrunnlag vil også kunne inngå i landbruksbegrepet. Det vises til veileder H-2401; «Garden som ressurs», der det er klargjort hvilke tiltak som inngår i landbruksbegrepet. Mindre tilretteleggingstiltak for fritidsbruk og friluftsliv vil også være tillatt dersom det ikke strider mot formålet. Andre tiltak må vurderes planmessig eller som dispensasjon.

Det er i pkt. 9.4.1 i planbestemmelsene definert bestemmelser og retningslinjer for LNFR-områder jf. pbl § 11-7nr. 5 bokstav a.

3 LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

3.1 Eksisterende boliger i LNFR som omgjøres til nye områder for bebyggelse og anlegg med underformål, bolig

Dette gjelder 26 boligeiendommer som i eksisterende plan er LNFR. Boligeiendommene ligger tett på hverandre og har karakter av tett bebyggelse. Utgangspunktet for disse områdene har vært LNFR-områder med 3 eller flere eksisterende boliger som ligger med tett innbyrdes avstand. Hensikten med foreslåtte endring i arealkategori er at disse områdene ikke fremstår som LNFR-områder, og at det er praktisk vanskelig å beholde arealene mellom dem som landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder. Det er mer hensiktsmessig å videreutvikle disse eiendommene som eksisterende boligeiendommer. Eksisterende boligeiendommer i LNFR – områder der endring av arealformålet kan medføre nye boligeiendommer eller at en omgjøring til bolig vil kunne få negativ innvirkning på landbruk, natur – og friluftinteressene er foreslått videreført som LNFR med bestemmelser om spredt boligbebyggelse.

De aktuelle områdene følger vedlagt i vedlegg 1.

3.2 Spredt boligbebyggelse (5210) der det kun er tillatt med utvidelser/endringer av eksisterende bebyggelse

Flere områder som i tidligere kommuneplaner var definert som «generelle» LNFR-områder (jf. pbl. § 11-7, pkt. 5 a) er nå definert som LNFR- B (jf. pbl. § 11-7, pkt. 5 b) med bestemmelser om eksisterende boligbebyggelse. Årsaken til dette er at i «generelle» LNFR-områder vil alle søknader om tillatelse til tiltak på eksisterende spredt boligbebyggelse falle utenom planformålet. Kommunen ønsker å forenkle behandlingen av tiltak på eksisterende boligbebyggelse i LNFR - områder og vil avsette eksisterende boliger i LNFR -områdene som LNFR-spredt boligområder med bestemmelser om eksisterende boligbebyggelse. For disse områdene vil det tillates tiltak på eksisterende bebyggelse, men ikke tillates nye boliger/boenheter. I LNFR- områder med eksisterende

boligbebyggelse foreslås bebyggelsen tillatt endret/utvidet innenfor rammene gitt i bestemmelser/retningslinjer til kommuneplanen.

I LNFR- områder med ett eller flere hensynsmål der hensynsmålet kan bli negativt påvirket av en endring/utvidelse er det ikke foreslått bestemmelser om spredt boligbebyggelse. Begrunnelsen for dette er at utvidelser av eksisterende bebyggelse kan påvirke hensynsmålet negativt. I disse områdene vil det bli definert retningslinjer til hensynssonene og en eventuell utvidelse av eksisterende bebyggelse må skje gjennom en dispensasjonspraksis der retningslinjene for den/de aktuelle hensynssonene vektlegges. Eksempler her er KULA- området Iddefjordsfjella der det er viktig at bygningsmiljøene som knytter seg til steinhoggervirksomheten, ivaretas. Ved endring/utvidelse av eksisterende boliger må det vurderes spesielt om endringen/utvidelsen vil påvirke verdier knyttet til den gamle steinindustrien negativt.

Det er foreslått å videreføre LNFR-med bestemmelser om eksisterende og ny bebyggelse i Enningdalen til tross for at området, Enningdalen syd er i konflikt med hensynsone landskap. Begrunnelsen for dette er at det er et sterkt ønske om å opprettholde og videreføre bosettingen i Enningdalen. Eksisterende bebyggelse er lokalisert til kulturlandskapet og det vil være et brudd med eksisterende bosettingsstruktur å lokalisere bebyggelsen i felt eller utenfor kulturlandskapet. Det er definert bestemmelser som skal sikre at utvidelse av eksisterende og ny bebyggelse ikke skal forringe hensynssonen.

3.3 Områder med ny spredt bebyggelse

I Halden er det utbygging av boligområder utenfor tettstedsgrensen som i særlig grad har bidratt til spredt utbygging de seneste tiårene. Utbygging av enkeltboliger i Landbruk-, natur-, og friluftsområdene (LNFR-områdene) har hatt et begrenset omfang jf. tabellen nedenfor.

Tabell 1

Område	Berg/Rokke	Bunes/ Håkenby	Hov/ Ystehede	Idd	Enning dalen	Aspe- dammen	Prestebakke /Kornsjø	Ør
Planperiode 99-03	3		3	2				
Planperiode 03-11	4	0	4	0	2	0	0	0
Planperiode 11-18	2	1	0	1	2	2	0	1
Totalt:	9	1	7	3	4	2	0	1

Tabell 1 viser omfanget av fradeling/spredt boligbygging i Halden siste 20 år.

Halden kommune har et ønske om å opprettholde levende bygder gjennom en begrenset spredt utbygging i utkantstrøk av kommunen for å ivareta sosiale nettverk i eksisterende grender og

nabolag. I henhold til vedtatt planprogram skal arealplanen gi mulighet for utvikling av grender og nabolag i LNFR-områder.

Fylkesplanen for Østfold, Østfold mot 2050 fastsetter følgende retningslinjer for spredt utbygging i kommunene:

1. Som spredt utbygging regnes utbygging utenfor fylkesplanens senterstruktur
2. Spredt utbygging skal skje i tilknytting til grender definert i kommuneplanens arealdel
3. Spredt utbygging bør skje i tilknytting til eksisterende bebyggelse med tilgang til skoleskyss og annen aktuell infrastruktur
4. Spredt utbygging skal ikke skje på dyrka mark
5. Spredt utbygging skal ikke skje nærmere enn 3 km fra tettstedsgrensen til nærmeste by
6. Spredt utbygging skal ikke skje innenfor virkeområdet for rikspolitiske retningslinjer for Oslofjordområdet (RPR-O)
7. Spredt utbygging kan bare skje under forutsetning av at den ikke kommer i konflikt med trafiksikkerhetshensyn, regionale friluftsinnteresser, miljøverninteresser, verdifulle kulturminner eller kulturmiljøer og – landskap
8. Ved lokalisering av spredt boligbebyggelse skal det legges avgjørende vekt på trygg skolevei
9. Ramme for spredt boligbygging i Halden (boligbygging utenfor definert tettstedgrense) er 5%. Halden har en estimert boligbygging på 150 boliger pr. år. dvs. at det maksimalt kan bygges **90 boliger** utenfor tettstedsgrensen i planperioden 2020-2032

Fylkeskommunens retningslinjer og arealplanens vedtatte planprogram er lagt til grunn for foreslåtte områder for spredt utbygging i kommunen. I siste 20 års periode er det bygd omkring 30 nye spredte boliger i LNFR- områdene. Kommunens handlingsrom på maksimalt 90 boliger utenfor tettstedsgrensen skal omfatte all boligbebyggelse. Unntaket er «vedlikeholdsutbygging» innenfor lokalsentra. I Halden er det definert lokalsentra i Sponvika, Leieren, Aspedammen og Prestebakke. Regulerte boligtomter og fortetting i eksisterende byggeområder utenfor tettstedsgrensen og lokalsentra skal regnes med i ramma på 90 boliger. Følgende boligtomter finnes ledige i felt utenfor tettstedsgrensen per 01.01.2019:

Tabell 2

Område	Berg/Rokke	Håkenby/Rød	Hov/Ystehede	Idd	Enningdalen	Aspedammen	Prestebakke/Kornsjø	Ør
			Ystehede (22) + B26 (17daa)	Fagerholt (57) Osdalen (3) Bakke (7)				

Tabellen viser eksisterende godkjente boligtomter utenfor tettstedsgrensen og utenfor definerte lokalsentra. Antall ledige tomter i parentes.

Tabell 3

Område	Berg/Rokke	Håkenby/Rød	Hov/Ystehede	Idd	Enningdalen	Aspedammen	Prestebakke/Kornsjø	Ør
	B1 (30daa) B2, B3, B4 (200daa)					Gamlev. (5)	Løvåsen (5) + B25 (35(daa))	

Tabellen viser eksisterende godkjente boligområder tilknyttet lokalsentra. Antall ledige tomter i parentes.

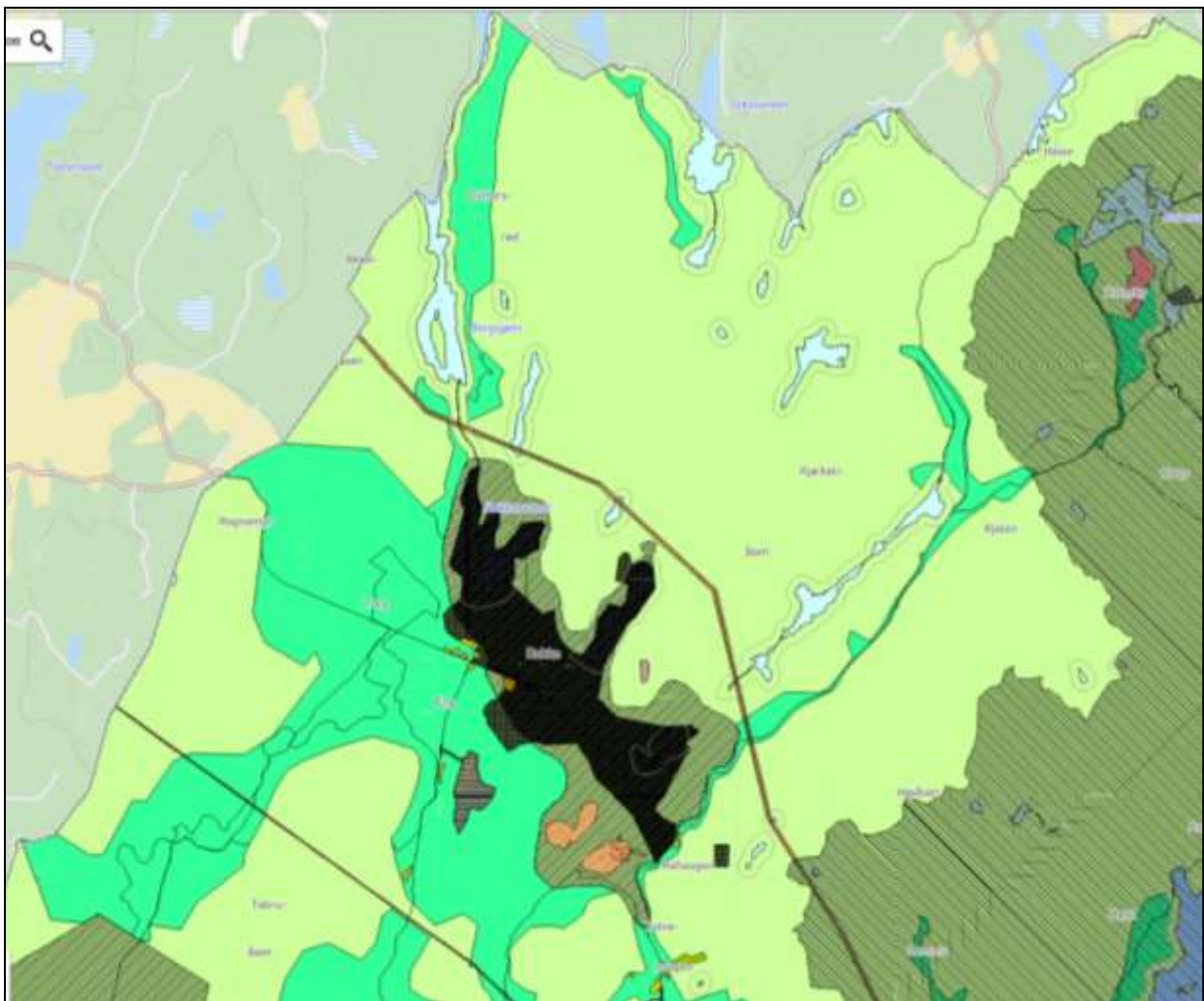
I tillegg er det foreslått at tomter fradelte etter 2003 skal legges inn som byggeområder i planen. Totalt er det dermed per i dag omkring 100 boligtomter som kan bebygges utenfor tettstedsgrensen og utenfor lokalsentra. Fra tidligere kommuneplaner er det også vedtatt byggeområde på Ystehede (B26), 17 daa som ikke er regulert. Dersom dette området reguleres og utbygges vil dette kunne utgjøre anslagsvis 10 boligtomter. Kommunen har dermed allerede per nå lagt til rette for en spredt boligutbygging som overstiger rammen på 90 boliger. Dersom man tilrettelegger for ytterligere spredt boligbygging vil dette være i strid med samfunnsdelen til kommuneplanen om en bærekraftig arealpolitikk samt i strid med føringer fra regionale- og statlige myndigheter. De uregulerte områdene B25 og B26 bør vurderes tatt ut av planen for å begrense utbyggingen utenfor tettstedsgrensen. Området tilknyttet Prestebakke lokalsenter (35 daa) har vært avsatt som område for framtidig boligutvikling i lang tid uten at det har vært interesse for å utvikle dette området.

På bakgrunn av den politiske bestillingen i planprogrammet er eksisterende områder for spredt boligbygging gjennomgått. Det er foreslått følgende utvidelser og begrensninger med utgangspunkt i områdene for spredt boligbebyggelse i eksisterende arealplan:

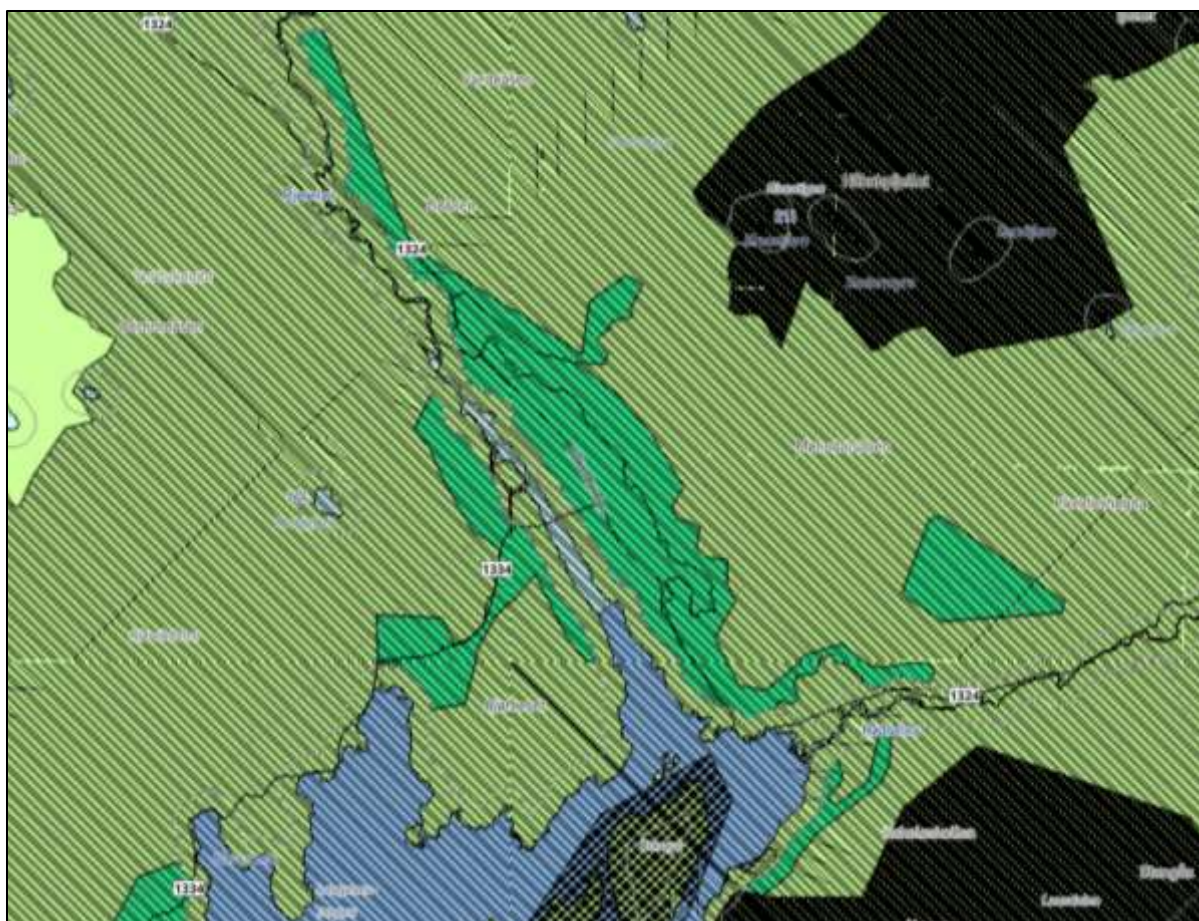
1. Nytt område for spredt boligbygging i Rokke (Nygårdsgata/Rokkeveien/Nordbyveien) er foreslått lagt inn i planen. Begrunnelsen for dette er at Rokke oppfattes som et definert grendesamfunn jf. fylkeskommunens retningslinjer pkt. 2 samt at det i siste 10 års periode har vært en interesse for spredt boligbygging i dette området, men at det per i dag ikke finnes mulighet.
2. Eksisterende område; Bunes/Håkenby er utvidet til å omfatte området rundt den gamle grendeskolen på Rød. Begrunnelsen for dette er at området ved tidligere Rød skole oppfattes som et definert grendesamfunn jf. fylkeskommunens retningslinjer pkt. 2 samt at det i siste 10 års periode har vært en interesse for spredt boligbygging i dette området, men at det per i dag ikke finnes mulighet.
3. Enningdalen er utvidet med et område fra Sørholmen til Lia. Begrunnelsen for dette er at området oppfattes som en del av grendesamfunnet Enningdalen jf. fylkeskommunens retningslinjer pkt. 2.
4. Området Bokerød er utvidet med Skjeggerød. Begrunnelsen for dette er at området ved Skjeggerød oppfattes som en del av grendesamfunnet til Nordre Kornsjø jf. fylkeskommunens retningslinjer pkt. 2 samt at det i siste 10 års periode har vært en interesse for spredt boligbygging i dette området, men at det per i dag ikke finnes mulighet.

5. Områdene på Hov og Idd (Fagerholt og Sanderød) er foreslått fjernet for ny spredt boligbebyggelse. Årsaken til dette er delt:
- På Hov/Ystedede og fra Fagerholt til Bakke (langs Iddefjordsveien) er det allerede regulert store boligområder med mange ledige boligtomter – Muligheten for å bo utenfor tettstedsgrensen i disse områdene synes dermed godt ivaretatt
 - Områdene fremstår delvis som tettbygd med flere tidligere stenhoggersamfunn (Hov, Ystedehede, Fagerholt, Osdalen, Liholt, Bakke). Eventuelle utvidelser bør skje planmessig som definerte byggeområder som styrker eksisterende bomiljøer/grendesamfunn i og rundt de gamle stenhoggermiljøene
 - Området er definert som et Kulturhistorisk landskap av Nasjonal interesse (KULA)
 - Området ligger innenfor RPR-O
6. Området Ryggerød/Kjølødegården/Fjeld er foreslått fjernet for ny spredt boligbebyggelse. Begrunnelsen for dette er at området ikke oppfattes som et definert grendesamfunn jf. fylkeskommunens retningslinjer pkt. 2 samt at det i siste 10 års periode ikke har vært interesse for spredt boligbygging i dette området.

Utover endringene beskrevet over er områdene fra forrige kommuneplan for spredt boligbebyggelse videreført. Områdene er kartfestet nedenfor:



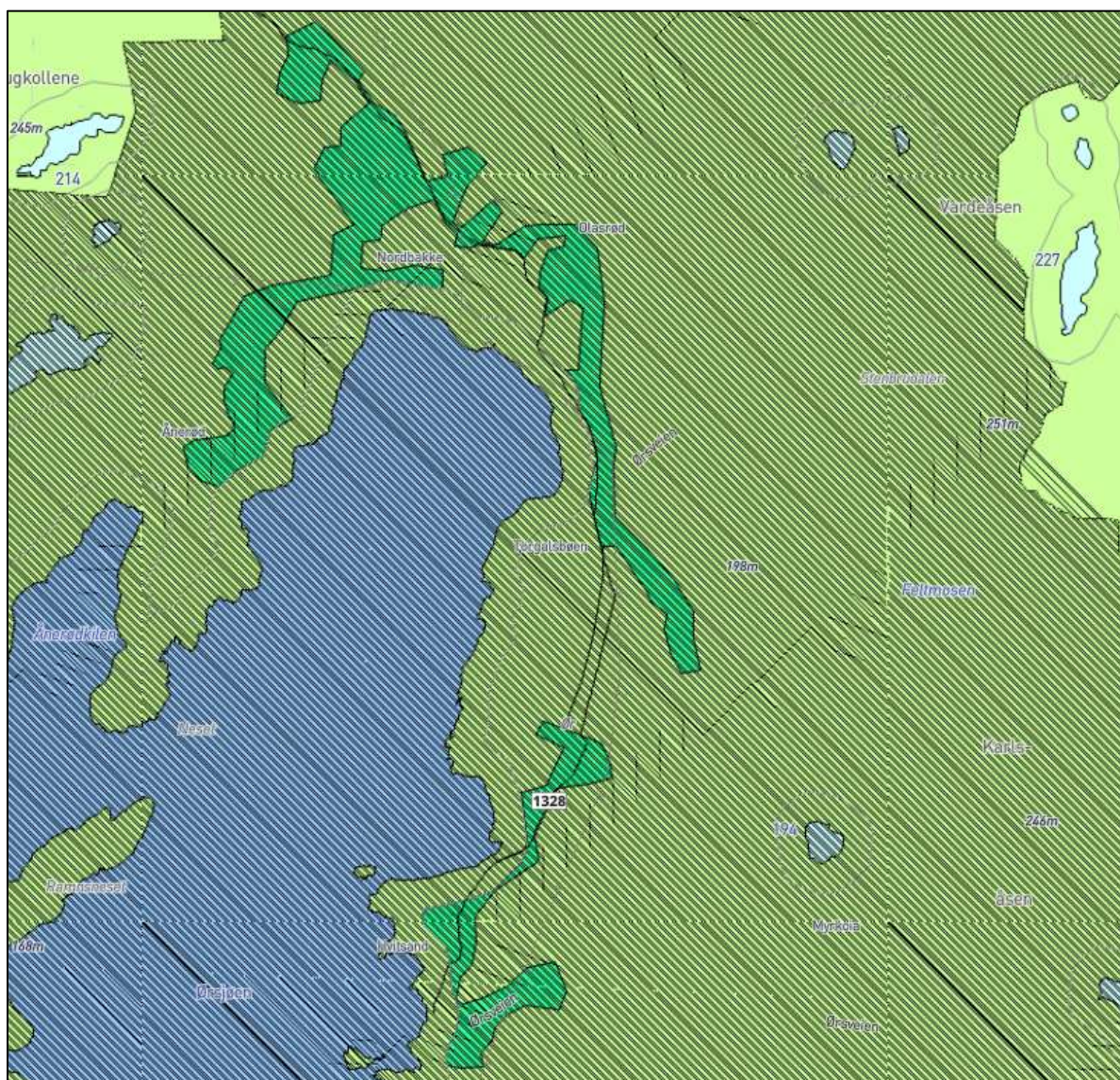
Berg/Rokke



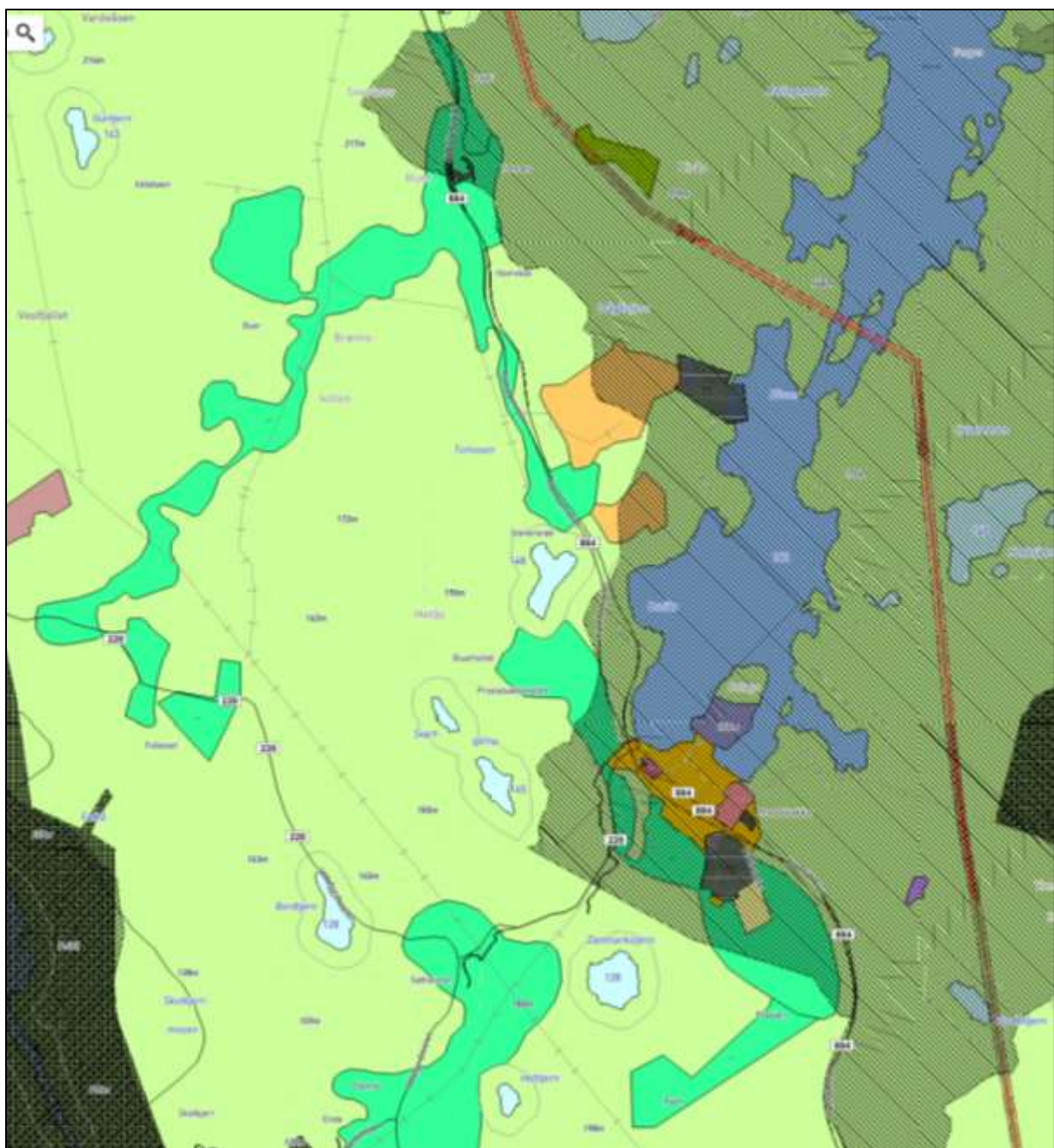
Håkenby/Rød



Aspedammen



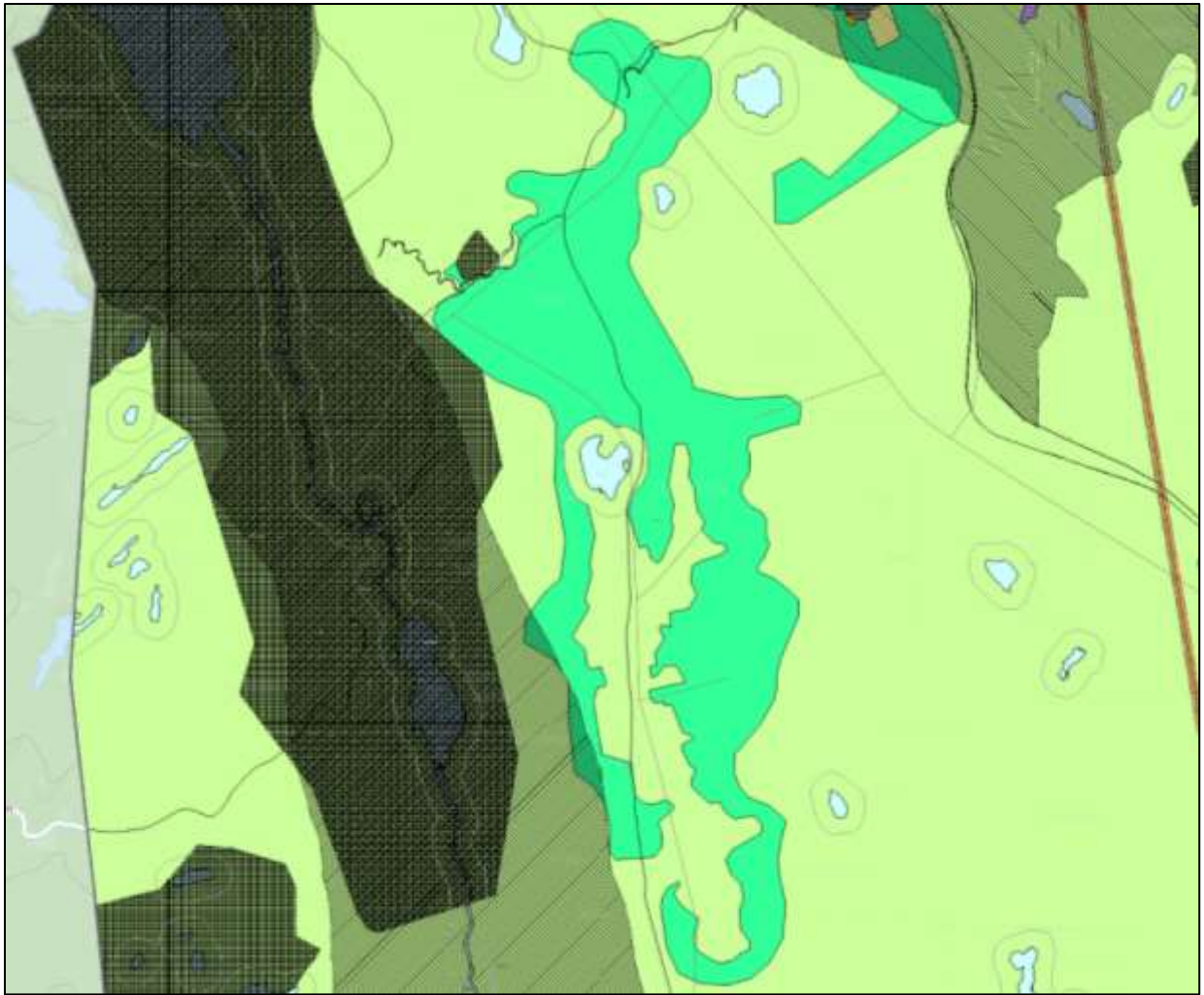
Aanerød/Nordbakke/Ør



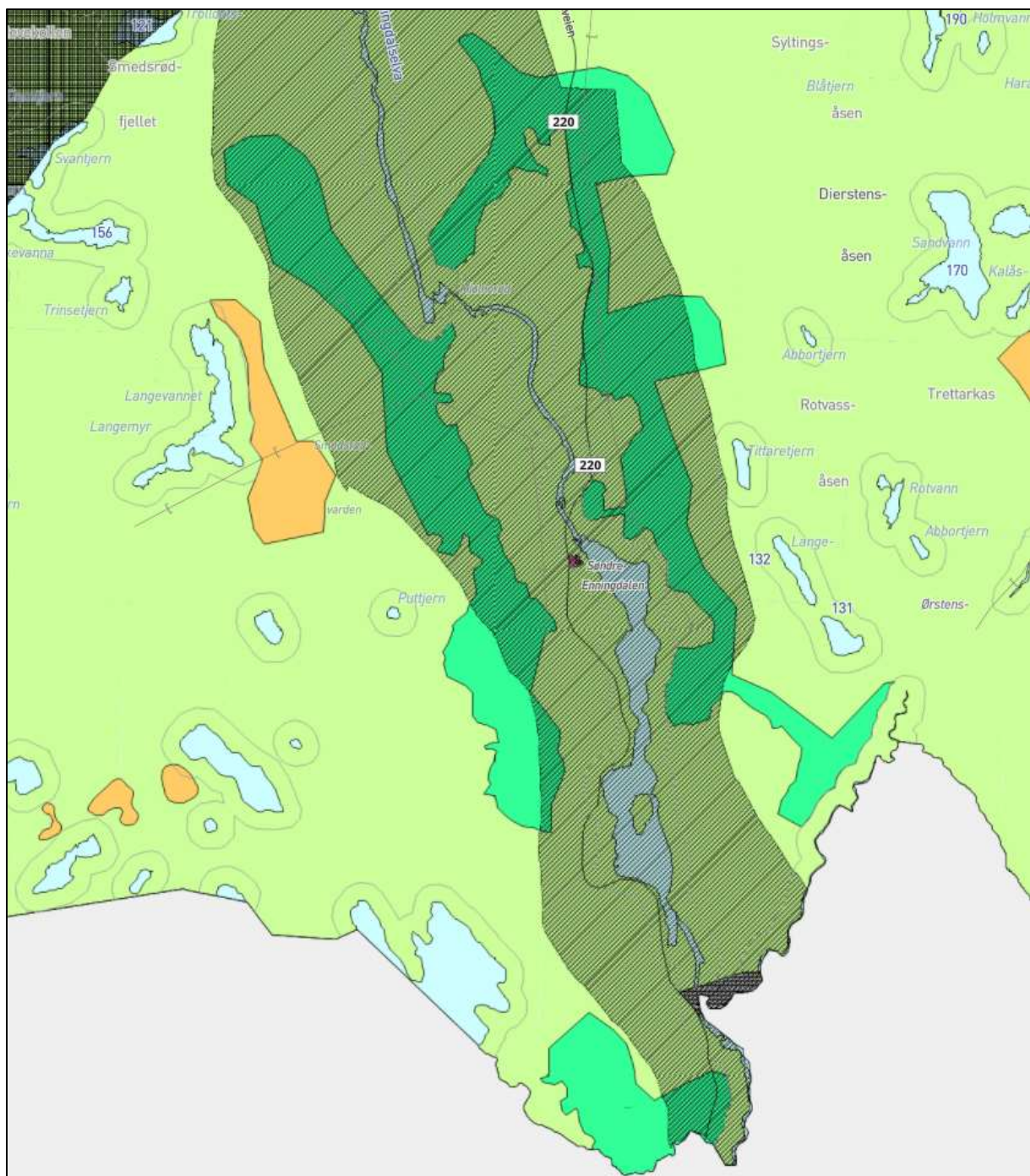
Buer/Prestebakke



Kornsjø



Enningdalen Nord



Enningdalen syd

Antall spredte boligtomter foreslås avgrenset til 20 for planperioden. Dette vil dekke behovet for spredt boligbygging sett på bakgrunn av aktivitet i de seneste tre planperiodene. Foreslått omfang og geografisk fordeling på spredt boligutbygging fremkommer av tabell 3 nedenfor.

Tabell 3

Område	Berg/Rokke	Bunes/Håkenby/Rød/tjærvik	Hov/Ystehede	Idd/Iddefjords	Enningdalen	Aspedammen	Presteb./Buer/Paulsbo/Kornsjø	Ør
Areal inn	Nygårdsgata/Rokkeveien/Nordbyveien Kjerneområde ift. Rokkegrenda – (Utenom båndlagt område)	Utvidelse Håkenby-Rød Bebyggelse tilknyttet gml.grendeskole på Rød	Konflikt: RPR-O	Konflikt: RPR-O	Utvidelse Søtholmen-Lia	Iht. eks..plan	Utvidelse Bokrød-Skjeggerød	Iht. eks..plan
Areal ut	Ryggerød/Kjøldegården/Fjeld (RV.22) Konflikt:Ikke def. grend	Iht. eks..plan	Konflikt: RPR-O	Fagerholt Sanderød Konflikt: RPR-O	Iht. eks..plan	Iht. eks..plan	Bollerød Konflikt:Ikke def. grend	Iht. eks..plan
Antall 19-31	3	3	0	0	5	3	3	3

Tabellen viser foreslått omfang og geografisk fordeling på spredt boligbygging i kommunen

3.4 Spredt fritidsbebyggelse (5220)

I nåværende kommuneplan ligger hytteområde på Nestangen (Ringnes hytteområde) inne som område for eksisterende spredt fritidsbebyggelse. I tillegg ligger det inne et ca. 250 daa stort område på Aspedammen som framtidig område for spredt fritidsbebyggelse. Området på Nestangen er regulert i 2003 og foreslås tatt inn som eksisterende område for fritidsbebyggelse. I området på Aspedammen har det ikke vært interesse for å bygge hytter i planperioden. Området foreslås dermed tilbakeført til LNFR. Det er ikke foreslått områder for ny spredt fritidsbebyggelse. Spredt fritidsbebyggelse vil ofte lokaliseres til ubebygde områder og til områder med friluftverdi og dermed komme i konflikt med LNFR – formålet. Det vil derfor være mer hensiktsmessig å tilrettelegge for ny fritidsbebyggelse gjennom reguleringsplaner.

Det er heller ikke foreslått å avsette områder med bestemmelser om eksisterende spredt fritidsbebyggelse. Det er flere årsaker til dette:

- Eksisterende fritidsbebyggelse er av ulik standard og utforming og ligger i ulike miljøer.
- Fritidsbebyggelsen er gjerne lokalisert til områder med stor allmenn friluftverdi og vil dermed generelt i større grad enn boliger komme i konflikt med friluftsinteresser og LNFR – formålet.

Dette gjør det svært krevende både å utforme generelle bestemmelser og å vurdere konsekvensene av generelle bestemmelser om utbygging uten å vurdere hver utbyggingssak spesifikt.

Administrasjonens vurdering er at natur og frilufts-verdier best ivaretas ved at det ikke fastsettes generelle bestemmelser om eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR, men at eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR-områder utvikles gjennom retningslinjer for dispensasjon jf. 9.4.2.3

3.5 Om næringsvirksomhet i LNFR-områdene

Som nevnt innledningsvis i notatet, kan LNFR-områdene ihht. § 11-7, pkt.5 inndeles i to underformål:

- **Bokstav a** omfatter areal for landbruk, natur og friluftsliv og reindrift der det bare er tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk, skogbruk eller reindrift, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. veileder H-2401
 - Arealkategori for LNFR er 5100.
- **Bokstav b** omfatter LNFR-areal hvor det, i tillegg til nødvendig landbruksbebyggelse (herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, jf. bokstav a over), etter bestemmelser i planen også kan tillates spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse etter § 11-11 nr. 2. Det siktes her til bebyggelse som ikke anses som en del av landbruk eller reindrift. Dette kan også omfatte etablering av småkraftverk for å utnytte områdets vannkraftpotensial. Det er et krav at bebyggelsens omfang, lokalisering og formål er nærmere angitt i planen. Der slike bestemmelser er benyttet, kan slike tiltak enten gjennomføres på grunnlag av enkeltsaksbehandling, eller på grunnlag av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan kan følge direkte av loven, jf. § 12-1, eller av at bestemmelsen stiller krav til slik plan før gjennomføring av tiltak.
 - Arealkategori for LNF-spredt næring er 5130.

3.5.1 Næringsbebyggelse i LNFR (5100), jf. § 11-7, pkt. 5, bokstav a

I LNFR-områdene er det totalt registrert 178 bygg i kommunens eiendomsregister som verken er landbruksbygg, boliger eller fritidsboliger. De fleste av disse byggene er næringsbygg som ikke er tilknyttet LNFR-formålet. Spennet i virksomheten i disse bygningene strekker seg fra industribygg til nødvendige bygg for infrastrukturen som pumpestasjoner og trafostasjoner jf. tabellen nedenfor:

kode	kode	Antall
1 Boliger	(boliger ikke vist)	
	15 bygninger for bofellesskap	2
2 Industri og lagerbygning		
	21 Industribygning	63
	22 Energiforsyningsbygning	11
	23 Lagerbygning	34
	24 Fiskeri- og landbruksbygning	1547
3 Kontor- og forretningsbygning		5
4 Samferdsels- og kommunikasjonsbygning		7
5 Hotell- og restaurantbygning		30
6 Kultur- og forskningsbygning		25
7 Helsebygning		0
8 Fengsel, beredskapsbygning mm		1

Tabell 2 viser bygningsfunksjoner i LNF-området utenom landbruksbygg, boliger og fritidsboliger

3.5.2 Næringsbebyggelse i LNFR

Det er kommet inn 5 innspill på utvidelse av eksisterende ikke landbruksrelatert næringsbebyggelse i LNFR-områdene. Områdene er konsekvensutredet. Godkjent etablert virksomhet er foreslått lagt inn som hhv. LNFR-spredd med krav om reguleringsplan ved nye tiltak eller område for bebyggelse og anlegg med underformål. Det er også her foreslått krav om reguleringsplan ved nye tiltak eller utvidelse. Dette gjelder følgende eiendommer:

Navn	Gnr/bnr	Godkjent virksomhet	Areal (daa)	Eksisterende formål	Foreslått formål	Kommentar
Bråtorp camping	248/1	Camping (6 daa)	12	LNFR-spredd	Bebyggelse - og anlegg – underformål fritids- og turistformål	Endret bruk, tilbygg, påbygg etc. vil kreve avklaring gjennom reguleringsplan/dispensasjonsbehandling.
Kamperhaug	103/18	Ridesenter m.m.		LNFR	LNFR-spredd næringsbebyggelse	Endret bruk, tilbygg, påbygg etc. vil kreve avklaring gjennom reguleringsplan/dispensasjonsbehandling.
Åsekjær	39/1				Bebyggelse - og anlegg – underformål næringsbebyggelse	Endret bruk, tilbygg, påbygg etc. vil kreve avklaring gjennom reguleringsplan/dispensasjonsbehandling.
Stegerød	238/3		16	LNFR	LNFR-spredd næringsbebyggelse	Endret bruk, tilbygg, påbygg etc. vil kreve avklaring gjennom reguleringsplan/dispensasjonsbehandling.
Brekke sluser	96/16	Turistformål	90	LNFR	Bebyggelse - og anlegg – underformål fritids- og turistformål	Endret bruk, tilbygg, påbygg etc. vil kreve avklaring gjennom reguleringsplan/dispensasjonsbehandling.

For ovennevnte næringsbebyggelse angitt på plankartet er eksisterende virksomhet tillatt. Nye tiltak på eksisterende bebyggelse (fasadeendringer, innvendig mm) vil også være tillatt jf. bestemmelsene. Endret bruk, tilbygg, påbygg etc. vil kreve avklaring gjennom reguleringsplan/dispensasjonsbehandling. Det har vært diskutert å sette en ramme for størrelse på tilbygg/påbygg, men dette er ikke tatt inn i bestemmelser eller retningslinjer fordi det er vanskelig å gi meningsfylte rammer når eiendommenes og virksomhetenes karakter og størrelse varierer veldig. Det gjelder dessuten få saker per år og hver enkelt sak må vurderes individuelt.

Det er et generelt ønske om at næringsvirksomhet avklares gjennom reguleringsplan fordi dette medfører større åpenhet og offentlighet i avklaring av tiltak.

3.5.3 Hvilke bygge- eller anleggstiltak i, eller i tilknytning til landbruk, er i tråd med LNFR-formålet?

I veilederen «Garden som ressurs» trekkes det opp noen kriterier og eksempler for å vurdere hvorvidt et tiltak ligger innenfor definisjonen av hva som inngår i landbruksbegrepet (LNFR), og hva som ikke inngår i landbruksbegrepet. Kriterier som bør være oppfylt for at tiltaket skal inngå i LNFR-kategorien:

- Tiltaket er knyttet til produksjon på garden eller det behovet garden har for varer og tjenester, eller det er nødvendig i forbindelse med annen næringsvirksomhet knyttet til jordbruk, skogbruk, reindrift, yrkesfiske eller lignende.
- Virksomheten er basert på og tilpasset gardens eget ressursgrunnlag, for eksempel bruk av fôr, planter, trær, blomster, frukt, grønnsaker og andre råvarer produsert på garden samt videreforedling og/eller salg av disse.

I tillegg bør følgende kriterier vektlegges:

- Tiltakets virkninger for jord- og skogsdrift, reindrift eller annen primærnæring, herunder nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark
- Tiltakets størrelse og volum i forhold til omgivelsene. Garden som ressurs er en veileder, og erstatter veileder T-1443 Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss fra 2005.
- Tiltakets virkninger for natur- og kulturlandskap, naturmangfold, friluftsliv, kulturminner, vannforvaltning, trafikk, naboer, estetikk og gardstun.
- Om virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger eller om det kreves nybygg.
- Om tiltaket ligger i pressområder eller fraflyttingsområder.
- Om tiltaket er i samsvar med hensynssoner og kommuneplanens mål eller strategier for utbyggingsmønster, tettstedsavgrensning, jordvern eller andre forhold.
- Tiltakets virkning når det gjelder støy, forurensning, drikkevann, visuelle eller estetiske forhold, mv.
- Om tiltaket er tenkt plassert i område utsatt for fare eller risiko, eller om tiltaket i seg selv kan utgjøre fare eller risiko.
- Om virksomheten faller inn under reglene om konsekvensutredning.

I veilederen er det i tillegg til vurderingskriteriene ovenfor gitt eksempler på ulike former for virksomhet som anses å være i tråd med LNFR-formålet. Disse er utarbeidet for å hjelpe kommunen i den skjønnsmessige vurderingen av om et tiltak er akseptabelt i LNFR uten at det må søkes dispensasjon eller utarbeides reguleringsplan. Vi henviser til veilederen for mer informasjon.

3.5.4 Spredt næringsbebyggelse som faller utenfor landbruksbegrepet i LNFR-områder (5230)

I kommuneplanens arealdel kan kommunen i LNFR-områder sette av areal for blant annet spredt næringsbebyggelse mv. etter pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav b. Det vil si at det i tillegg til nødvendig landbruksbebyggelse (herunder gardstilknyttet næringsvirksomhet basert på gardens

ressursgrunnlag) også kan tillates spredt næringsbebyggelse etter pbl. § 11-11 nr. 2. Det siktes her til bebyggelse som ikke anses som en del av landbruk eller reindrift. Det er et krav at bebyggelsens formål, omfang og lokalisering er angitt i planen.

Forslag til nye arealer til spredt næringsbebyggelse i LNFR-områder må være angitt så presist med hensyn til omfang og lokalisering at både kommunestyret, fylkeskommunen og statlige myndigheter kan ta stilling til om den foreslåtte arealbruken er i samsvar med kommunale og viktige nasjonale og regionale hensyn. Det skal altså normalt ikke være nødvendig med tilleggsvurderinger for å avklare hver enkelt byggesak.

Administrasjonen har både sett på muligheter for å utarbeide bestemmelser for konkrete landbrukseiendommer som var spilt inn som ønskede LNFR-spredt næringsområder, og vurdert forslag til noen generelle bestemmelser til LNFR spredt næring som kan legges inn i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Det har vært gjort et forsøk på å spesifisere bestemmelser som kan åpne for annen type virksomhet enn det som ligger innenfor LNFR-formålet. Men å utarbeide spesifikke bestemmelser til konkrete landbrukseiendommer/landbruksbygninger med den hensikt at tiltakshaver skal kunne gå direkte til byggesaksbehandling, er vurdert til å være uhensiktsmessig på kommuneplannivå.

Bestemmelsen må i tilfelle være såpass detaljert for hva som tillates for den enkelte virksomhet at man kan gå rett på å behandle byggesøknaden for tiltaket. Dette innebærer at administrasjonen til dels må gjennomføre et arbeid som sammenlignes med å utarbeide en reguleringsplan for de aktuelle områdene. Vi viser for eksempel til at vi har sett på om man kunne utarbeide generelle bestemmelser til campingplassene i kommunen. Slike bestemmelser må være svært detaljerte av hensyn til spesielt brannsikkerhet. Ofte vil det uansett være et behov for å regulere virksomheten for å kunne vurdere alle konsekvenser av tiltaket for omgivelsene og gi berørte naboer og andre en mulighet til medvirkning. Videre er det også av hensyn til likebehandling viktig at man legger samme prinsipper til grunn for tilsvarende virksomheter. Enkelte av campingplassene er uregulerte, mens andre enten har utarbeidet reguleringsplan eller er i ferd med å gjøre det.

Administrasjonen har også vurdert en rekke andre kommuners planbestemmelser for å finne eksempler på hvordan LNFR-spredt næring er håndtert andre steder. Vi har imidlertid ikke funnet noe som har overføringsverdi til Halden. Det viser også at det er vanskelig å håndtere denne form for arealformål på kommuneplannivå.

Konklusjon:

Det å avsette områder for LNFR med bestemmelser om ny spredt næring i kommuneplanens arealdel anser vi å være komplisert ut fra de formelle kravene i pbl. § 11-7, pkt. 5 og § 11-11, 1 om vilkår for bruk og vern, og omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg til landbruk. Kommuneplanen skal være en overordnet plan, og detaljeringsnivået som er nødvendig for å sikre tilstrekkelig styring med arealbruken er ikke hensiktsmessig i kommuneplanen.

Administrasjonen anbefaler at nynæringsbebyggelse i LNFR-områder som ikke kan vurderes å ligge innenfor LNFR-formålet håndteres gjennom reguleringsplaner eller ved dispensasjon

