

Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
LNFR-områder for spredt næring  
Eksempelsamling

Utgave: 1

Dato: 2015-06-04

**INNHOLDSFORTEGNELSE**

1	Innledning.....	2
1.1	LNFR spredt næring.....	2
1.2	Eksempler på aktuelle næringer.....	3
2	Eksempel 1 - Hol kommune.....	5
2.1	Kort beskrivelse av kommunen.....	5
2.2	Beskrivelse av plangrep.....	5
2.3	Utsnitt fra plankart med LNFR spredt næring.....	7
2.4	Bestemmelser knyttet til LNFR spredt næring.....	8
2.5	Utdrag fra planbeskrivelsen knyttet til LNFR spredt næring.....	9
3	Eksempel 2 - Notodden kommune.....	10
3.1	Kort beskrivelse av kommunen.....	10
3.2	Beskrivelse av plangrep.....	10
3.3	Utsnitt fra plankartet med LNF spredt næring.....	11
3.4	Bestemmelser knyttet til LNFR spredt næring.....	12
4	Eksempel 3 - Melhus kommune.....	14
4.1	Kort beskrivelse av kommunen.....	14
4.2	Beskrivelse av plangrep.....	14
4.3	Utsnitt fra plankart med LNFR spredt næring.....	16
4.4	Bestemmelser knyttet til LNFR spredt næring.....	17
5	Eksempel 4 - Rendalen kommune.....	18
5.1	Kort beskrivelse av kommunen.....	18
5.2	Beskrivelse av plangrep.....	19
5.3	Utsnitt fra plankart med LNFR spredt næring.....	20
5.4	Bestemmelser knyttet til LNFR spredt næring.....	21
6	Eksempel 5 - Austevoll kommune.....	23
6.1	Kort beskrivelse av kommunen.....	23
6.2	Beskrivelse av plangrep.....	24
6.3	Utsnitt fra plankart med LNFR spredt næring.....	27
6.4	Bestemmelser knyttet til LNFR spredt næring.....	28
7	Eksempel 6 - Oppdal kommune.....	30
7.1	Kort beskrivelse av kommunen.....	30
7.2	Beskrivelse av plangrep.....	30
7.3	Utsnitt fra plankart med LNFR spredt næring.....	33
7.4	Bestemmelser knyttet til LNFR spredt næring.....	34

# 1 INNLEDNING

Kommunal- og moderniseringsdepartementet vil styrke veiledningen til kommunene om hvordan de kan planlegge for spredt næringsutvikling i områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR) i kommuneplanens arealdel. Mange kommuner ønsker en mer offensiv rolle i tilrettelegging av slik næringsvirksomhet, men er usikre på hvordan plan- og bygningslovens regler skal brukes. Dette gjelder blant annet bruken av underformålet spredt næring innenfor LNFR-områdene.

Denne eksempelsamlingen er laget som et ledd i departementets arbeid for å tilrettelegge mer veiledning om dette temaet. Eksemplene er i hovedsak hentet inn som en del av en større spørreundersøkelse om temaet, supplert med noen eksempler som en referansegruppe med deltakere fra fylkesmann/fylkeskommune har pekt på. Undersøkelsen ble sendt til 67 erfarne planleggere i kommuner hvor temaet kan være særlig aktuelt, etter forslag fra fylkeskommuner og fylkesmenn over hele landet. Den samlede spørreundersøkelsen er oppsummert i egen rapport, «Sluttrapport Erfaringer med planlegging for spredt næringsutvikling i LNFR-områder», og dette dokumentet er en ren eksempelsamling.

Alle kommunene som er omtalt i eksempelsamlingen er orientert om at utsnitt fra deres kommuneplaner er brukt i eksempelsamlingen, og at det framgår hvilken kommune de ulike eksemplene er hentet fra.

De seks kommunene er:

- Hol kommune i Buskerud
- Notodden kommune i Telemark
- Melhus kommune i Sør-Trøndelag
- Rendalen kommune i Hedmark
- Austevoll kommune i Hordaland
- Oppdal kommune i Sør-Trøndelag

Planeksemplene må ses som nettopp en samling av eksempler på hvordan det er gjort i et utvalg kommuner, uten å ta stilling til hvorvidt eksemplene kan brukes til veiledning i hvordan det kan/bør gjøres. De gir en oversikt over hvordan virkemiddelet faktisk er tatt i bruk i ulike kommuner, og med litt ulik tilnærming.

## 1.1 LNFR spredt næring

Etter Pbl § 11-7 nr 5 er det to underformål til Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift:

- 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.

Innenfor LNFR områder for spredt utbygging kan det 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 noe 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.

I [Veileder 1443 Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss](#) 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 liknende.
- 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.

## 1.2 Eksempler på aktuelle næringer

Eksempler på næringer som kan være aktuelle innenfor LNFR spredt næring områder kan deles inn i 5 hovedgrupper. Eksempelene er basert på svarene fra spørreundersøkelsen til kommunene, supplert med ideer hentet fra materialet «Ny bruk av ledige landbruksbygg» i Hordaland. Spørreundersøkelsen peker klart på næringer knyttet til turisme og reiseliv som særlig aktuelle.

1. Turisme og reiseliv
  - Overnatting
    - i. på tunet
    - ii. naust, jakt- og fiskebuer
    - iii. camping
  - Servering

- Gårdsbutikk
  - Guiding, jakt og fiske
  - Service for turistnæring
  - Møterom / kurs / konferanse
  - Hestesenter og rideanlegg
  - Hundekjøring
  - Økoturisme
  - Leirskole
2. Kultur- og idrettsnæringer
- Kino
  - Festlokale i låve / på setervoll
  - Musikkstudio
  - Fotostudio
  - Atelier og utstillingslokale
  - Museum
  - Sportssenter, treningsstudio, aktivitetssenter (klatrevegg i silo)
3. Småskala bedrifter / lett industri
- Næringsmiddelindustri og foredling, eksempelvis ysteri, iskremproduksjon, mikrobryggeri
  - Verksted, eksempelvis mekaniske
  - Lager
  - Produksjon og salg av ved
  - Håndverk
  - Kontor
  - Sagbruk
  - Entreprenørvirksomhet
  - Transport
  - Smådyrkrematorium
  - Kraftproduksjon
  - Råstoffutvinning
  - Kennel
4. Omsorg
- Barnehage
  - Ungdomshus
  - Grønn omsorg
  - «Inn på tunet»
  - Rusomsorgssenter
5. Industrielt landbruk

Større, tyngre og trafikkgenererende virksomheter som gir konsekvenser for omgivelser og miljøverdier ikke er aktuelle å legge til rette for innenfor LNFR spredt næring. Næringsaktivitet som gir støy, forurensing, store inngrep, transport eller andre større konsekvenser krever regulering og er uaktuelle innenfor LNFR spredt næring.

## 2 EKSEMPEL 1 - HOL KOMMUNE

### 2.1 Kort beskrivelse av kommunen

Hol kommune ligger ved inngangen til Hardangervidda, og er definert som Nasjonalparkkommune. Kommunen er den største av de seks kommunene i Hallingdal i areal. Totalt areal er 1.889 km<sup>2</sup>, der 91 % ligger mer enn 900 meter over havet. Av dette er ca. 341 km<sup>2</sup> skogkledd areal (derav 93 km<sup>2</sup> produktiv skog), og ca. 16 km<sup>2</sup> jordbruksareal i drift.

Hol kommune har ca 4.450 innbyggere, og det største tettstedet er Geilo.

De seinere årene har Hol kommune hatt en vekstforskyvning fra primærnæring og over til turistnæring som den bærende sysselsettings- og verdiskapingsfaktor. I tillegg til turisme og primærnæringer har kommunen et omfattende utvalg bedrifter med basis i bygg- og anleggsvirksomhet, industribedrifter og tjenesteproduksjon av alle slag.

Sysselsettinga i turistnæringa er totalt ca 800 mennesker som er bosatt i Hol kommune. Økonomisk omsetning og sysselsetting i denne bransjen har enorm betydning for lokalsamfunn og kommune.



Foto: B. Furuset

2-1 Illustrasjoner fra kommunes hjemmeside og plandokumenter

### 2.2 Beskrivelse av plangrep

Hol kommune bruker aktivt planstrategi og overordnet samfunnsplanlegging, og har godt oppdaterte plandokument:

- Kommunal planstrategi for Hol kommune 2012 – 2016, vedtatt 27.09.2012
- Kommuneplanens samfunnsdel 2010 – 2022, vedtatt 26.08.2010
- Ny næringsplan ble innarbeidet i samfunnsdelen 2010 – 2022.
- Kommunen har egen handlingsplan for næringsutvikling som rulleres årlig i forbindelse med kommunen handlingsplan for øvrig.

Det ligger ingen særskilte føringer for arbeid med spredt næringsutvikling i LNFR-områdene i planstrategi eller samfunnsdel, men samfunnsdelen har en bred omtale av mål og strategier for næringsutvikling som også favner arbeid med spredt næringsutvikling.

I handlingsplan for næringsutvikling 2014 ligger det flere strategier for næringsutvikling i LNFR-områdene:

- *ta i bruk virkemiddel fra Landbruk Pluss og Inn på tunet/grønn omsorg*
- *koordinere helhetlig tenkning i den kommunale virkemiddelbruken til næringslivet der landbruk er med*
- *legge til rette for næringsutvikling i og ved verneområder*
- *legge til rette for at det på stølsvoller tilknyttet gardsbruk kan bygges stølsbuer som også kan brukes til utleie*

Gjeldende arealdel til kommuneplanen ble vedtatt 27.08.14. Hol kommune har arbeidet med temaet LNFR spredt næring helt fra planprogrammet.

#### Utdrag fra planprogrammet:

*«Landbruk Pluss er ei satsing som skal bidra til utvikling av ny næringsvirksomhet og bosetting knyttet til landbruket. Landbruk Pluss-tiltak vil i enkelte tilfeller falle utfor LNF-kategorien og det kan da gjennom kommuneplanens arealdel tilrettelegges for at slike tiltak allikevel gjennomføres, bl.a. ved å gi åpning for spredt ervervsbebyggelse. Tilrettelegging for et større mangfold av aktiviteter knyttet til landbruket kan gi grunnlag for å styrke bosetting i grendene.*

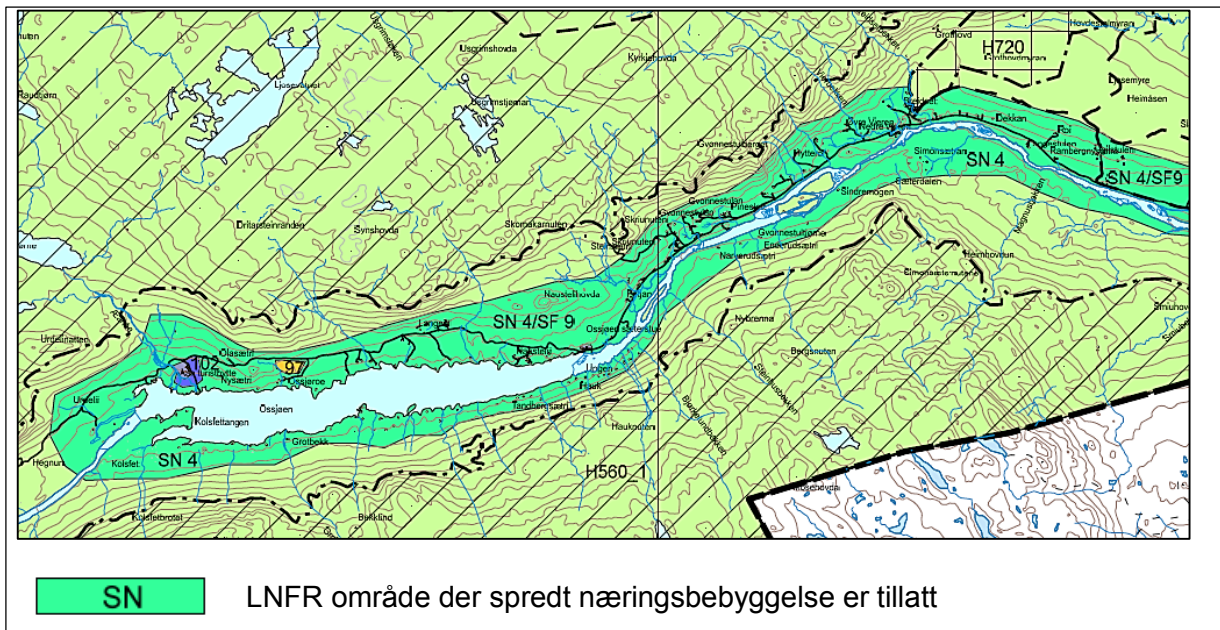
*Geografisk avgrensning og bestemmelser for spredt næringsutvikling vil ikke fange opp alle typer Landbruk Pluss-relaterte tiltak, og vil heller ikke passe like godt i alle situasjoner. Hol kommune har store arealer, og store arealer vil være aktuelle for Landbruks Pluss-tiltak. Det vil være ei utfordring å gi bestemmelser om hva slags næringsvirksomhet som kan tillates på de enkelte gards- eller setertun m.v. innafor nærmere angitte områder.*

*I arealdelen 2011-23 vil vi derimot åpne muligheter for Landbruk Pluss-tiltak i heile kommunen, og legge opp til at kommunen vedtar veiledende retningslinjer og vurderingskriterier for behandling av slike dispensasjoner i LNF-områdene (Jfr. Landbruk Pluss-veileder).*

*Det er likevel viktig med innspill fra grunneigere/ tiltakshavere for å komme fram til fornuftig avgrensning og velegna retningslinjer for Landbruk Pluss-tiltak. Kommunen vil bekjentgjøre at innspill om spredt erverv innafor LNF-områder må sendes inn innen oppgitt frist.»*

## 2.3 Utsnitt fra plankart med LNFR spredt næring

Eksempelet som er vist under er ett av seks områder i Hol kommune avsatt til LNFR spredt næring. Området ligger i Seterdalen, og er avgrenset i samsvar med hensynssone «Stølsdaler og annen utmark» i Regional plan for Hardangervidda. Det er knyttet egne bestemmelser til området, og nærmere omtale i planbeskrivelsen, se under i kap 2.4 og 2.5.



### 2.3.1 Kommentar knyttet til framstilling av plankart

Arealdelen er fra august 2014, og plankartet er framstilt i tråd med sosi-standard for formålet LNFR spredt bebyggelse for næring og fritidsbebyggelse.



## 2.4 Bestemmelser knyttet til LNFR spredt næring

### Unntak fra plankrav

I LNF-områder for spredt næringsbebyggelse kan oppføring, utvidelse og tilbygg på bygninger / anlegg for næringsvirksomhet godkjennes uten plankrav – forutsatt at det ikke er i konflikt med bestemmelser i pkt. 2.

### LNFR-områder for spredt næringsbebyggelse ( §11-11 nr. 2)

Innafor LNF-område for spredt næringsbebyggelse (SN) kan det gis tillatelse til oppføring og standardheving av bygninger/anlegg for næringsvirksomhet som går ut over landbrukets utmarksnæringer. Annen utmarksnæring (Landbruk Pluss) kan omfatte utleie av jakt- og fiskerettigheter (med husvære), utleie av støler, bruk av driftsbygninger som salgslonale for virksomhet som ikke er knytta til gården, hestesenter og rideanlegg, gårdsbutikk og gårdskafe, naust, jakt- og fiskebuer, aktivitetsanlegg for fritids- og turistformål (opplistinga er ikke uttømmende).

I LNF- SN 4 (som vist på plankartet) er det tillatt med bruksendring av eksisterende stølsbygninger og skogskoier til utleie knytta til Landbruk Pluss. Tilbygg og påbygg på eksisterende bygninger er tillatt inntil maksimal bygningsstørrelse 100 m<sup>2</sup> BYA.

Det er en forutsetning at følgende hensyn er ivaretatt :

- Stølsbygninger og næringsbygg skal ha form, størrelse og byggehøyder i samsvar med stedets byggetradisjoner.
- Ny næringsbebyggelse skal ikke bygges på dyrka mark eller stølsvoll.
- Naturmangfold og kulturverninteressene skal sikres.
- Tillatelse til utvida bruk av eksisterende avkjørsel fra fylkesveg er innhenta fra vegmyndigheten.
- Krav om parkeringsplasser er sikra i samsvar med pkt. x.
- Risiko og sårbarhet er tilfredsstillende utreda, og det foreligger faglig dokumentasjon på at snøras eller jordskred ikke er sannsynlig.
- Eksisterende løypestråser eller grønncorridorar skal opprettholdes.
- Byggeforbud langs vassdrag som fastsatt i kommunens generelle bestemmelser, skal tas hensyn til.
- Tilfredsstillende vann- og avløpsforhold.
- Støler, driftsbygninger og næringsbygg kan ikke skilles fra hovedbruket.

### Retningslinje:

I medhold av plan- og bygningsloven deles utmarksnæringer i :

1. «Landbrukets utmarksnæring» definert som støling, beitebruk, egen jakt og fiske og foredling av fisk.
2. «Annen utmarksnæring» (Landbruk Pluss) som f.eks. utleie av stølsbygninger/ driftshusvære, utleie av jakt- og fiskerettigheter, hestesenter/ rideanlegg, gårdsbutikk/ gårdskafe, landbruksverksted, naust til turistformål, aktivitetsanlegg for fritids- og turistformål, opplevelsesnæring (guiding) m.v.

## 2.5 Utdrag fra planbeskrivelsen knyttet til LNFR spredt næring

### Planens formål

Kommuneplanens samfunnsdel legges til grunn for denne revisjonen av arealdelen. Det sentrale formålet med planen er å følge opp mål og strategier som er vektlagt i samfunnsdelen. Hovedmål kan formuleres slik:

- Ta vare på naturressurser og rekreasjonsområder
- Legge til rette for framtidsetta utvikling med langsiktige løsninger
- Legge til rette for økt bosetting gjennom attraktive boligtilbud
- Sikre areal for videre næringsutvikling som styrker bosetting i kommunen
- Legge til rette for turistutbygging (varme senger) og bærekraftig hytteutbygging
- Åpne opp for næringsutvikling som bygger opp under videre utvikling av landbruket (Landbruk Pluss).

### LNFR-område for spredt næring

Arealdelen viser 6 LNFR-områder for spredt næringsbebyggelse:

- SN-1: Omfatter videreutvikling av Hallingskarvet hestesenter ved Øynan
- SN-2: Omfatter areal for naust (ved Holmevatnet nedafor Lia Fjellhotell i Skurdalen).
- SN-3: Halvordstølen i Sør-Skurdalen ønskes utnytta som del av tilbudsspekteret ved Fjellhotellet. Stølen er i innspillet betegna som «et vakkert, velholdt, verneverdig anlegg med flere opprinnelige bygninger, med intakt tun med slåtteeing». En har valgt arealbruksformålet «LNFR- Spredt næringsbebyggelse» for bl.a. å sette krav om stor hensyntagen til gammel stølsbebyggelse, stølsvoll og slåtteeing.
- SN-4: Område SN-4 ligger i Seterdalen og er avgrensa i samsvar med hensynssone «Stølsdaler og annen utmark» i Regional plan. Denne hensynssone m/tilhørende retningslinjer åpner for, gjennom sin kommuneplan, en forsiktig og stedstilpassa byggevirkosomhet. Dette kan være bebyggelse for «annen utmarksnæring», innafor gitte rammer: «*Lokalisering og antall skal fastsettes i kommuneplanene, og gis rammer slik at landskapsbildet opprettholdes og villreinhensyn ivaretas.*».

Næringsbygg skal ikke skilles fra hovedbruket, og skal ha form, størrelse og byggehøgder i samsvar med stedets tradisjon for driftshusvære, men likevel slik at det tilfredsstillir dagens forskrifter og krav.

- SN-5: Omfatter et areal på gnr.32/6, Bakko ved Myrdal. E-CO Vannkraft ønsker å bruke deler av eiendommen til møtearrangement og overnatting.
- SN-6: Område «Turisme/Erverv» ved Nordrestølen (Raggsteindalen) på gjeldende arealdel endres til LNFR-område for spredt næring.

## 3 EKSEMPEL 2 - NOTODDEN KOMMUNE

### 3.1 Kort beskrivelse av kommunen

Notodden kommune med ca 12 600 innbyggere fremstår i dag først og fremst som et handelssenter for Øst-Telemark med industri og skolesenter.

Notodden har røtter tilbake som en typisk industriby, men fikk bystatus først i 1913. Utgangspunktet var Tinnelva med fløting og vannkraft. Det vokste fram sagbruk og treforedling som gav grunnlag for den første byveksten. Vassdraget fra Skien til Heddalsvannet ble kanalisert i 1861 og gav nye transportmuligheter. Notodden er Hydros vugge.

Etter en lang prosess ble det i 2014 levert søknad om verdensarvstatus for Notodden sammen med Rjukan som representanter for industrihistoriske kulturminner.



3-1 Foto: Per Berntsen. Kilde: Riksantikvarens søknad om verdensarvstatus for Notodden og Rjukan

Heddalsvannet, som er en del av Telemarkskanalen, ligger bare 16 m o h. Notodden har en sentral beliggenhet i Telemark. Rundt bykjernen er det gode friluftsmuligheter, og deler av Lifjell ligger i Notodden kommune.

### 3.2 Beskrivelse av plangrep

Gjeldende arealdel for Notodden kommune (2004 - 2015) ble vedtatt av kommunestyret 09.09.2004. Det ligger ingen føringer for spredt næringsutvikling i LNFR-områder i forutgående dokumenter til kommuneplanen, og dette var ikke et tema da planarbeidet

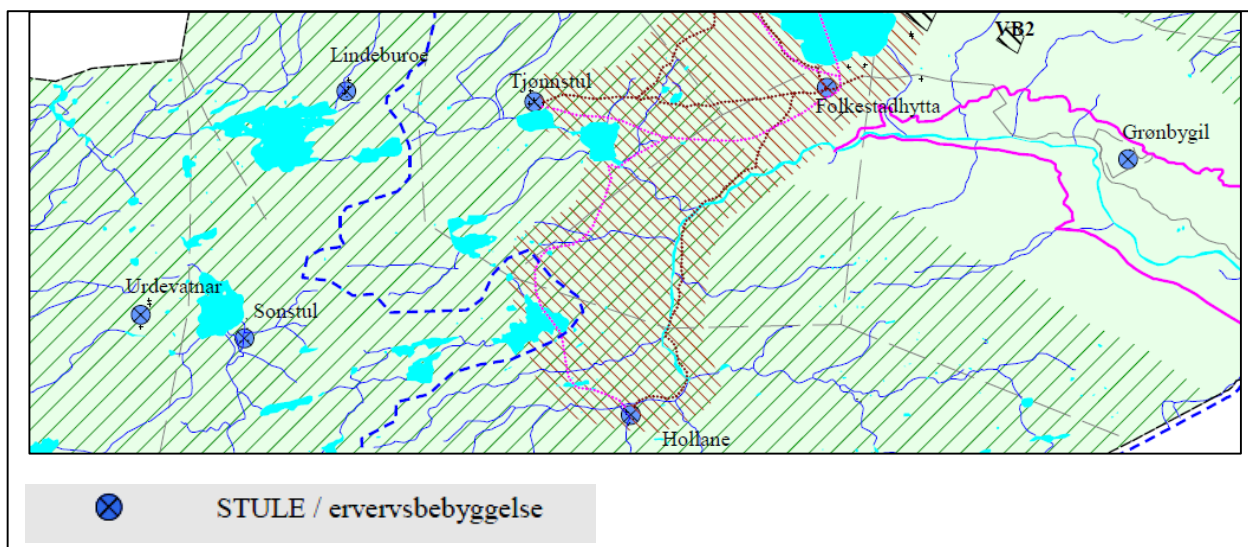
startet opp. Det var heller ikke et tema underveis i planarbeidet, men i vedtatt arealplan er det avsatt områder for LNFR spredt næring på Lifjell.

I det opprinnelige planforslaget fra kommunen var det forslag om hytteutvikling på stølene i disse områdene, men Fylkesmannen i Telemark hadde innsigelse til å åpne for hyttebygging her. Kommuneplanen ble vedtatt, med unntak av Lifjell-området hvor det ble arbeidet nærmere for å finne en løsning. Gjennom den politiske diskusjonen som fulgte av innsigelsen, kom det forslag fra politikerne om å bruke virkemiddelet LNFR spredt næring for områdene. Dette syntes grunneierlaget var en interessant løsning, og gjennom drøftinger med Fylkesmannen kom man fram til en enighet om planen for Lifjell.

Det er gjort et detaljert arbeid med å beskrive omfang og lokalisering av tillatt bruksendring og nye bygg på hver enkelt støl, til bruk for næring, det vil si utleie.

I følge kommunen har det kommet inn to søknader (som er i tråd med planen) om utvikling av stølene.

### 3.3 Utsnitt fra plankartet med LNF spredt næring



### 3.3.1 Kommentar knyttet til framstilling av plankart

Planen er fra 2004, og er framstilt før ny planlov trådte i kraft, og dermed ikke i tråd med gjeldende sosi-standard. Stølene er avmerket med egen signatur på kartet som er lett å lese.

## 3.4 Bestemmelser knyttet til LNFR spredt næring

### Spredt ervervsbebyggelse i LNF-områder

#### a) Omfang og lokalisering av spredt ervervsbebyggelse

På de avmerkede stulene (signatur på kartet) tillates et antall eksisterende bygg omgjort til ervervsbygg / utleiehytter som vist nedenfor (2.kolonne). Disse bygningenes ytre form tillates ikke endret i vesentlig grad. Eksteriøret skal i all hovedsak beholdes eller tilbakeføres til tidligere utseende.

Innenfor de samme stulene tillates et antall nybygg som vist nedenfor (3.kolonne) innen gitte rammer for maksimalt areal (4.kolonne). Bygningene skal ha et enkelt tradisjonelt utseende i en etasje. Bygningenes plassering skal være som vist i kartutsnittene i pkt b) nedenfor.

Stule	Omgj. eksist. bygn.	Nybygg	Maks m <sup>2</sup>
Aslakstul	1		
Tjønnstul	1	1*	80m <sup>2</sup>
Lindeburoe	3	1*	40m <sup>2</sup>
Urdevatnar	1	3*	3 x 80m <sup>2</sup>
Sonstul		1*	70m <sup>2</sup>
Hollane	3		
Grønbygil		2*	1 x 90m <sup>2</sup> og 1 x 50m <sup>2</sup>
Gavlesjå	2	1	60m <sup>2</sup>

\*) – jfr. retningslinje nedenfor.

#### Retningslinje:


For nybyggene merket \* i tabellen ovenfor er intensjonen at disse skal reises på gamle tufter. Disse er grovt sett avmerket på kartene i pkt b) nedenfor, men eksakt plassering av tuftene er ikke innmålt.

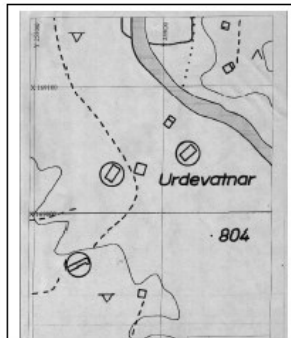
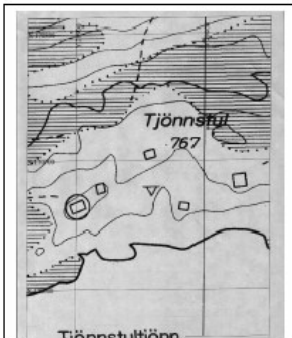
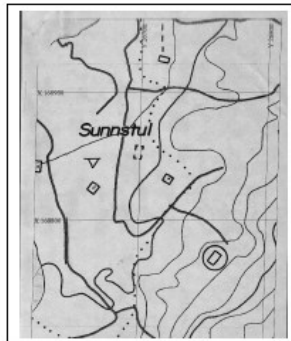
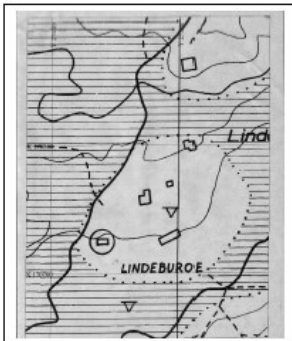
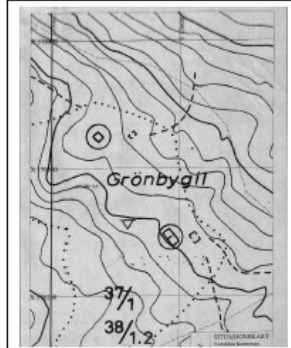
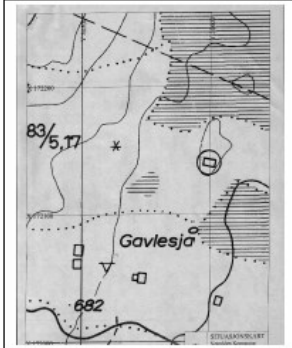
Videre er det en intensjon at bygningene eksteriørmessig skal være en kopi av tidligere bygg på stedet. Dersom dokumentasjon omkring dette ikke er tilgjengelig, bør bygningene oppføres mest mulig i overensstemmelse med tilsvarende opprinnelige typiske stulsbygg i området. Dvs. at på ei tuft hvor det tidligere har stått et fjøs (jfr opptegninger), skal et nybygg ta modell av et typisk opprinnelig fjøs i området (osv.) Dette gjelder alle eksteriørmessige forhold (hovedform - takform – materialbruk i grunnmur, vegger og tak – plassering og utforming av dører, vinduer osv).

Byggesaker i områdene til spredt næringsbebyggelse bør til fylkeskonservatoren til uttalelse før saken behandles.

**b) Plassering av nybygg på den enkelte stule**

I tråd med bestemmelsen i pkt a) ovenfor skal nybygg plasseres som vist på kartskissene nedenfor:

Tegnforklaring:  = Nybygg jfr. pkt. 1 a)



## 4 EKSEMPEL 3 - MELHUS KOMMUNE

### 4.1 Kort beskrivelse av kommunen

Melhus kommune er Sør-Trøndelags største landkommune med ca 15.000 innbyggere. Kommunen dekker 694 km<sup>2</sup>. Med sin beliggenhet rett sør for Trondheim er Melhus kommune en attraktiv bostedskommune og befolkningen øker stadig.

Jernbanen og E6 går tvers gjennom kommunen fra nord til sør. Kommunen har et variert landskap med både jordbruksområder og skoger, og naturen kan by på mange fine opplevelser, sommer som vinter. Skiløypene er mange og det er gode muligheter for jakt og fiske. Elva Gaula renner gjennom kommune, og dette er en av Norges beste lakseelver. På begge sider av Gaula ligger det store og gamle jordbruksområder opp gjennom hele dalen.

Næringslivet preges av landbruk, handelsvirksomhet samt offentlig og privat tjenesteyting.

Melhus er rik på historie, spesielt fra Snorres tid.



4-1 Illustrasjon fra kommunens hjemmeside

### 4.2 Beskrivelse av plangrep

Melhus kommune har nylig rullert kommuneplanen, og har et godt oppdatert planmateriale.

Samfunnsdelen til kommuneplanen ble vedtatt av kommunestyret 21.10.09. I samfunnsdelen er en av strategiene knyttet til kulturlandskap og naturlandskap at:

*«Kommunen må være en aktiv pådriver og samarbeidspartner for å sikre at utmarksområder kan brukes av alle kommunens innbyggere og tilreisende. Dette innebærer blant annet at kommunen har en positiv holdning til utvikling som tar sikte på næring, turisme, rekreasjon og annen bruk av utmarka.»*

Kommunens planstrategi av 24.04.2012 som lå forut for kommuneplanarbeidet, gir en fyldig omtale av de viktigste utviklingstrekkene og utfordringene i kommunen og en prioritering av planoppgaver. Planstrategien har ikke et særskilt fokus på spredt næringsutvikling, men mer på næring generelt.

Planprogrammet for rullering av kommuneplanens arealdel ble fastsatt av formannskapet i Melhus 5. februar 2013. I planprogrammet omtales LNFR spredt næring under kapittel om arealer for landbruksproduksjon:

#### **«Mål**

*Legge til rette for et livskraftig landbruk ved å sikre verdifulle jord- og skogbruksareal, jfr. mål 1.6 Kulturlandskap og naturlandskap, i samfunnsdelen til kommuneplanen.*

#### **Status**

*Nærhet til Trondheim og jevn befolkningsvekst gjør at landbruksjorda i kommunen stadig er under press fra bolig- og næringsinteressene. Landbruksområdene splittes opp både av større utbygginger, men også av mindre etableringer. Kommunestyret har vedtatt at det skal utarbeides en egen plan for landbruk. Denne vil gi nyttig innspill til rulleringsarbeidet.*

#### **Utredningsbehov**

- *Kartlegge viktige områder for landbruk i kommunen gjennom verktøyet kjerneområder for landbruk*
- *Definere kriterier som skal legges til grunn for fastsetting av LNF- spredt boligbygging samt kartfeste slike områder*
- *Definere kriterier som skal legges til grunn for fastsetting av LNF- spredt næring samt kartfeste slike områder»*

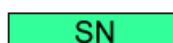
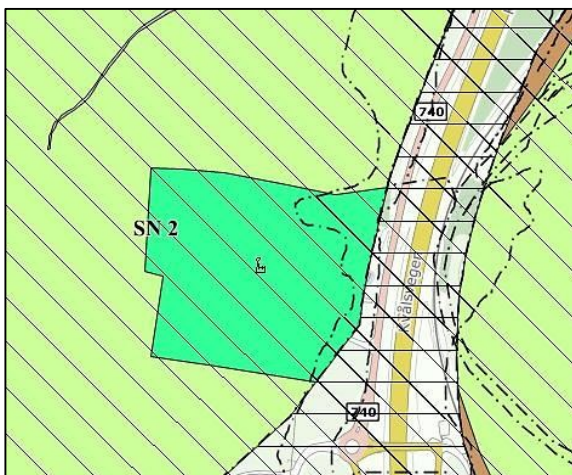
Melhus kommunestyre vedtok 16.12.14 ny arealdel til kommuneplanen. Det er uenighet mellom kommunen og Fylkesmannen i Sør-Trøndelag på ett punkt. Dette gjelder omdisponering av et landbruksområde på Øysand. Dette forholdet blir oversendt til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for endelig vedtak.

Av planbeskrivelsen framgår det at det tidligere arealdel (fra 2011) ikke har noen områder avgrenset for dette formålet. I forbindelse med denne rulleringen er det imidlertid kommet tre innspill knyttet til dette formålet, og disse er innarbeidet i planen.

Planeksemplene under viser de tre områdene for LNFR spredt næring som er avsatt i kommuneplanen med kartutsnitt og tilhørende bestemmelser.



### 4.3 Utsnitt fra plankart med LNFR spredt næring



LNFR område der spredt næringsbebyggelse er tillatt

### 4.3.1 Kommentar knyttet til framstilling av plankart

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i desember 2014, og plankartet er framstilt i tråd med sosi-standard for formålet LNFR spredt næringsbebyggelse.

## 4.4 Bestemmelser knyttet til LNFR spredt næring

### LNFR spredt næring

Spredt næringsbebyggelse kan tillates etter byggesøknad dersom de ikke strider mot følgende lokaliseringskriterier:

- Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres på dyrka mark
- Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres i/på områder viktig for biologisk mangfold, vilt og naturmangfold
- Anleggs- og byggearbeider skal utføres slik at eksisterende terreng og vegetasjon vernes/revegeteres
- Estetiske retningslinjer skal legges til grunn for utforming
- Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til terrenget slik at en unngår skjæmmende skjøringer eller fyllinger
- Bebyggelsen må ikke avskjære eksisterende sti- eller løypenett

Innenfor området SN 1 kan det oppføres inntil 6 utleiehytter/campinghytter. Eksisterende bygninger kan tas i bruk til kurs/møterom. Området skal ha adkomst via eksisterende privat vei.

Innenfor SN 2 kan veksthuskapasiteten økes, lagerbygg etableres og det kan legges til rette for direkte salg. Ved fortetting kreves detaljregulering. Med vesentlig fortetting menes at samlet BYA utvides med over 30%.

Innenfor område SN 3 kan det oppføres inntil 4 utleiehytter knyttet til turisme/laksefiske. Utleieenhetene skal lokaliseres/etableres i tilknytning til eksisterende lagerbygning. Eksisterende driftsbygning og redskapshus kan ombygges og bruksendres til ervervsvirksomhet, fortrinnsvis lagring og utsalg av landbruksrelaterte varer.

## 5 EKSEMPEL 4 - RENDALEN KOMMUNE

### 5.1 Kort beskrivelse av kommunen

Rendalen er den største landkommunen i Sør-Norge med sine 3178 km<sup>2</sup>. Kommunen ligger i Hedmark fylke og er en del av Nord-Østerdal, også kalt Fjellregionen.

Rendalen er en skogkommune. Tidligere ga skogen arbeid til svært mange, men den tida er forbi. Hogstmaskiner og annen moderne teknikk har tatt over for skogsarbeideren. Men likevel er skogbruket fortsatt viktig, sammen med jordbruk, reiseliv og noe industri.

Den største sektoren, utenom offentlig forvaltning, er handel og tjenesteytende næring, inkludert bygg og anlegg. Industrien er relativt liten i Rendalen, men har en betydelig arbeidsgiver i Rendalen kjøtt/Nortura. Landbruket (jord og skog) er også en betydelig del av næringslivet i Rendalen, og et viktig område også fordi den har stor betydning gjennom ringvirkninger i lokalsamfunnet, bl. a. for reiseliv og opplevelsesnæring og med det arbeid som gjøres for å opprettholde et attraktivt kulturlandskap.

Utmarka i Rendalen brukes mye både av rendøler og andre, og det er rike muligheter for jakt og fiske og friluftsliv. Nord-Europas nest største canyon, Jutulhogget, ligger i kommunen. Det samme gjør Norges eneste innlandsfiskevær, Fiskevollen ved Sølensjøen. Ellers er Rendalen Bygdemuseum et aktivt kultursenter.



5-1 Illustrasjon fra kommunens hjemmeside

## 5.2 Beskrivelse av plangrep

Rendalen kommune bruker aktivt planstrategi og overordnet samfunnsplanlegging, og har godt oppdaterte plandokument. Når det gjelder næringsutvikling fokuseres det på virkemiddelbruk både ved direkte økonomisk støtte gjennom kommunens to næringsfond (Kraft-fondet og KRD-fondet), og gjennom arbeidet med strategier og planverk som skal bygge opp under næringsutviklingen. Planlagt spredt næringsutvikling i LNFR-områdene blir imidlertid ikke tatt opp som en strategi eller prioritert tiltak i følgende overordnede planer:

- Kommunal planstrategi for Rendalen 2013-2015 ble vedtatt 27.06.2013.
- Strategisk næringsplan for Rendalen 2013-2020, vedtatt 27.06.2013.
- Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2027, planprogram ble vedtatt 21.10.2014.

Kommuneplanens arealdel 2014-2026 ble vedtatt 26.06.2014 og både planprogrammet og planbeskrivelsen tar opp planlagt spredt utbygging i LNFR-områdene.

Planprogrammet: Enkelte områder som i dag ligger i LNFR har mer form av næringsbebyggelse. Det gjør det vanskelig å føre en helhetlig saksbehandling når nye tiltak må behandles som dispensasjoner. Eksempler på slike områder er Søvollen (Romenstad hytte- og gardsferie), Lia/Klettsetra (Rendalen Fjellridning) og Skogås (Spydspissen villmarksopplevelser). Det skal vurderes om disse og lignende områder skal legges inn enten som næringsformål eller spredt næringsbebyggelse

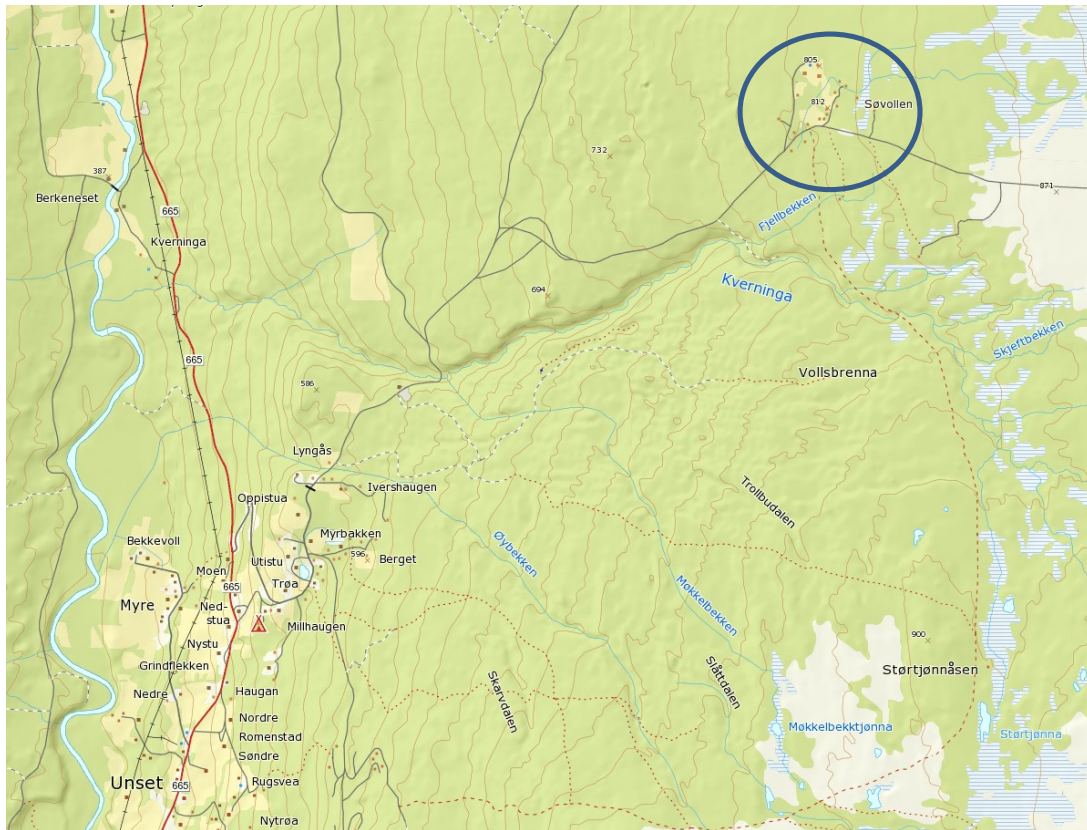
Planbeskrivelse: Langsiktig satsing på reiseliv og hyttebygging vil kunne legge beslag på en del av utmarksarealene. Disse områdene kan ha spesielle verdier som natur- og kulturlandskapsområder, og det vil derfor være svært viktig at kommunen tar et helhetlig ansvar for den framtidige utviklingen. I arbeidet med rulleringen av arealplanen må det derfor legges vekt på den framtidige bruken av de store utmarksområdene, ved seterområdene og eksisterende hytteområder. Fortsatt tillatelse til spredt boligbygging og eventuell tilrettelegging av hytteområder i tilknytning til senter og grender er pekt på som tema for fortsatt drøfting. Det er ønske om å tilrettelegge et variert tomte- og boligtilbud i tilknytning til grendene og tettstedene.

Planeksempel: I arealdelen er et område ved Søvollen nordøst for bygda Unset, lagt ut som LNFR spredt næringsbebyggelse (LNFR-B22). Kartutsnittet nedenfor viser lokaliseringen av planområdet.

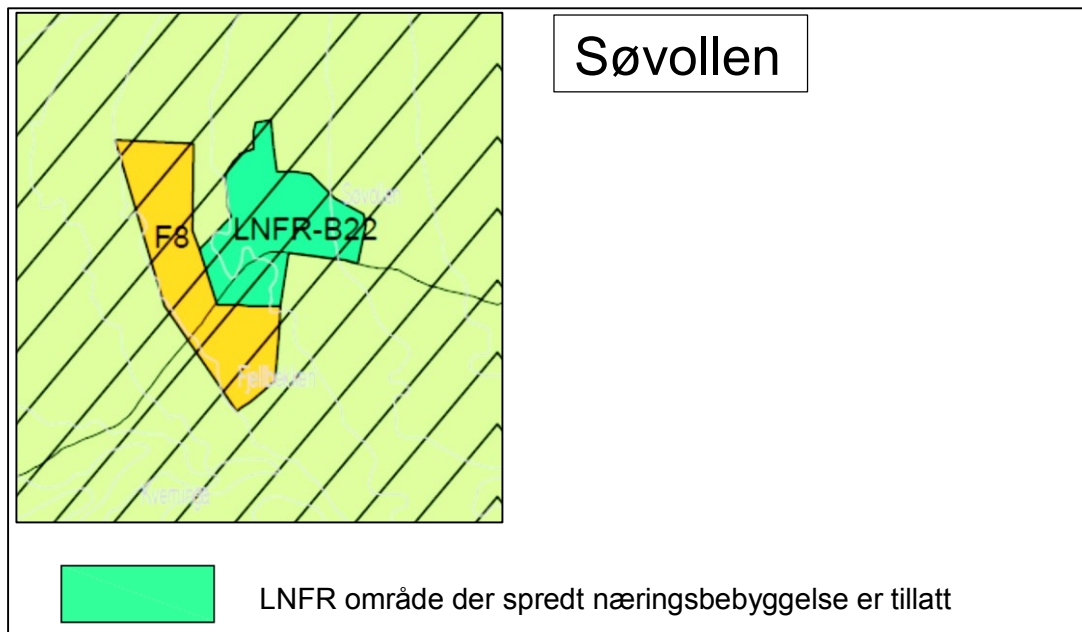


Setertunet på Søvollen inngår som en del av en satsing på gårdsturisme. Langfjøsset er opprustet til serveringssted og flere av seterbygningen er utleiehytter.

Kommuneplangrepet muliggjør videreutvikling av tilbudet innenfor avklarte rammer.



### 5.3 Utsnitt fra plankart med LNFR spredt næring



#### 5.3.1 Kommentar knyttet til framstilling av plankart

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i juni 2014, og plankartet er framstilt i tråd med sosi-standard for formålet LNFR spredt næringsbebyggelse.

## 5.4 Bestemmelser knyttet til LNFR spredt næring

### LNFR Spredt næringsbebyggelse

Innenfor områdene tillates det utvidelser og omdisponering, men ingen nyoppføringer av bygninger, forutsatt at følgende vilkår er oppfylt:

- a) Bebyggelsen skal lokaliseres slik at den ikke kommer i konflikt med:
  - Viktige områder for biologisk mangfold
  - Kulturminner og kulturlandskap, jf. retningslinje for kulturlandskap.
  - Vannkilder
- b) Bebyggelsen må ha tilfredsstillende vann- og avløpssystem, jf. gjeldende regler og retningslinjer på søknadstidspunktet
- c) Bygging på dyrket mark tillates ikke
- d) Ny bebyggelse skal lokaliseres slik at man minimerer nærføringsulempene fra aktiv landbruksdrift
- e) Bygging tillates ikke på areal som er utsatt for flom og skred
- f) Tiltaket skal ikke redusere allmennhetens muligheter for fri ferdsel
- g) Trafikksikkerhetshensyn skal alltid vurderes
- h) Alle planeringer og fyllinger skal ha en etterbehandling med stedbunden vekstjord og vegetasjon. Forbygninger skal utføres i tørrmurt, stedegen stein
- i) Tilbygg og nybygg skal tilpasses stedlig landskaps- og kulturmiljø. Form, størrelse, dimensjoner og materialbruk skal være tilpasset gjengs utforming i nærmiljøet

For område B22 gjelder i tillegg punkt 2.

### 2. Seterbebyggelse i LNFR bokstav A-områder

- a) Bestemmelsen omfatter bygninger som er eller skal tas i bruk som landbruksbebyggelse på setervoller som inngår i seterkartleggingen fra 2005.
- b) Tiltak på setervoller må utgjøre en vesentlig del av landbrukseiendommens ressursgrunnlag, og nytteverdien av tiltaket må vises gjennom forretningsplan.
- c) Tilbygg og nybygg skal underordnes den eldre seterbebyggelsen i størrelse, form, farge og materialvalg, og bebyggelsen skal plasseres slik at tundannelsen blir beholdt eller forsterket.
- d) Ved tiltak på setervoller skal det legges vekt på å bevare bygningen/bygningsmiljøet.
- e) Nye bygg som skal føres opp på setervoller skal om mulig føres opp på gamle hustuffer der eldre hus har forfalt eller er revet.
- f) Utforming skal skje i tre og/eller stein, gis dempede og matte farger på vegger, pipe og detaljer som vinduer og vindskier samt tak.
- g) Det tillates ikke frittstående konstruksjoner som flaggstenger, portaler og lignende.
- h) Det skal tas hensyn til områdets egenart og spesielt til verneverdige bygninger i området når det skal føres opp nybygg, jf. bestemmelse nr. 2.
- i) Dersom saksområdet berører fylkeskommune og statlige myndigheter, skal disse ha hatt anledning til å uttale seg.

Retningslinjer til bestemmelse 2, herunder retningslinjer for dispensasjon

- a) *Tiltak skal vurderes opp mot naturvern- og kulturminneinteresser samt landskapsmessige interesser. Det må også gjøres en vurdering av hvordan gjennomføring av tiltaket vil virke inn på andre samfunnsinteresser. I hensynssoner for bevaring av kulturmiljø tillates ikke bruksendring som medfører behov for større fasadeendringer.*
- b) *I mange tilfeller er det ønskelig å ta vare på bygg på setervoller som ikke lenger er i bruk til seterdrift og som heller ikke nyttes til annen virksomhet som faller inn under begrepet "stedbunden næring". Tiltak som faller utenfor landbruksbegrepet vil kreve dispensasjon iht. pbl kap. 19.*
- c) *Dersom det er grunnlag for å gi dispensasjon fra LNFR-formålet, kan det tillates nye frittstående bygg inntil 30 m<sup>2</sup> BYA, eller mindre tilbygg inntil 20 m<sup>2</sup> BYA.*
- d) *Innenfor hensynssone kulturmiljø kan det tillates nye frittstående bygg inntil 20 m<sup>2</sup> BYA, eller mindre tilbygg inntil 10 m<sup>2</sup> BYA. Tilbygg får likevel ikke overstige 1/3 av eksisterende areal for bygningen. Total bygningsmasse for beboelse bør ikke overstige 120 m<sup>2</sup> BYA per seterrett.*
- e) *Det skal også legges vekt på om bebyggelsens opprinnelige preg og fasadeuttrykk kan bevares gjennom bygging i nåtidens formspråk. For øvrig gjelder bestemmelse 11 som en retningslinje dersom vilkårene for å gi dispensasjon er tilstede.*
- f) *Ved vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, legger kommunen følgende kriterier til grunn for behandling av søknader om dispensasjon:*
  - *Tiltaket skal ikke være i konflikt med vernehensyn og ikke bidra til reduksjon av biologisk mangfold.*
  - *Tiltaket skal ikke være i konflikt med overordnede hensyn eller overordnede planer f. eks. fylkesplaner m.m.*
  - *Tiltakets beliggenhet fra sjø- og vassdrag skal ikke være mindre enn 50 meter, da disse områdene ofte har særlige ferdselsinteresser for allmennheten.*
  - *Tiltaket skal ikke redusere leveområder for villrein*
  - *Tiltaket skal ikke være til hinder for aktiv landbruksdrift og ikke beslaglegge arealer som er eller kan bli viktige for landbruket.*

## 6 EKSEMPEL 5 - AUSTEVOLL KOMMUNE

### 6.1 Kort beskrivelse av kommunen

Austevoll er en øykommune nær Bergen i Hordaland med 5.012 innbyggere og et samlet areal på kun 117 km<sup>2</sup>. Nærheten til Norges nest største by, sammen med et spennende næringsliv og flott natur har gjort Austevoll til en attraktiv kommune.

En av de største oppgavene for Austevoll de siste tiåra har vært å knytte øyene tettere sammen, og å forbedre kommunikasjonen med omverdenen med en rekke bruprosjekt. Nå er hovedøyene i Austevoll knyttet sammen.

Fiskeri, havbruk og offshore er de største næringene i Austevoll. Her er en av Norges største ringnotflåte, samt flest oppdrettsanlegg i landet. I offshore-næringa eier de ulike selskapene tilsammen over 100 offshore fartøy.

I tillegg til den maritime næringa, er det et spennende reiseliv med muligheter for god lokal mat og overnatting.



6-1 Illustrasjon fra kommunens hjemmeside



## 6.2 Beskrivelse av plangrep

Austevoll kommune har ikke vedtatt planstrategi. Kommuneplan 2011-2021 ble vedtatt 18. juni 2013. I **samfunnsdelen** blir strandsona framhevet som et av kommunens fortrinn både for verdiskaping, rekreasjon og trivsel. Kommunens mål er å bruke strandsona aktivt for sikra vidare verdiskaping, samt trivsel for innbyggerne gjennom å sikre tilgang til naust, båtplasser og friluftsområde.

Strandsona er kartlagt. Tilgjengelig strandsone er definert som areal tilgjengelig i et friluftsperspektiv, det vil si at områdene ikke skal være påvirket av privatiserende tiltak eller for bratte for normalt opphold. Kartlegginga har vist at ca. 60,5 % av strandsona er uten tekniske inngrep og med tilgjengelig topografi.

I samfunnsdelen trekkes det fram som en sentral utfordring at lov- og regelverket avgrensar kommunens handlingsrom i strandsona. Ut fra dette har kommunen vedtatt som strategi at de skal delta aktivt i prosjektet «Ny næring i gamle bygg i Strandsona». Prosjektet er et samarbeid mellom fire kommuner. Fylkesmannens landbruksavdeling er også aktivt med.

Samfunnsdelen har følgende begrunnelse for valg av strategi: *«Eit viktig ledd i vår kystkultur er dei mange gamle sjøhusa som har hatt si naturlege plass ved sjøen fordi sjøen var nærings- og samferdsleveggen. Desse bygga i strandsona omfatter både handels- og gjestgjevarstadar, naust og båtoppdrag, sjøbuer, notheng, salteri, ulike verkstader, båtbyggeri, smier, butikkar, meieri, lager og kaiar. Desse viste eit viktig nærings- og produksjonsmiljø ytst ved kysten og dei var svært viktige for både fiskarbonden ute ved kysten og for handelsmannen i byen.»*

Mange av bygga har stått til forfalls i lengre tid og kommunen mener at noe må gjøres snarest for å ta vare på dem. Målet med prosjektet er å finne gode løsningar for ny, lovlig bruk av bygga. Prosjektet vil pågå fram til neste planperiode.

Utover dette blir ikke planlagt spredt næringsutvikling i LNFR-områdene tatt opp som en strategi eller prioritert tiltak i kommuneplanen. Kommunen har heller ikke vedtatt egen strategisk næringsplan.

**Arealdelen** retter seg spesielt mot en attraktiv og tilrettelagt bruk av strandsona til glede for næring, innbyggere og hyttefolk. Store deler av strandsona skal ikke utbygges, og sikrer med det et attraktivt friluftsliv og områder for rekreasjon.

### Planprogrammet:

Kommunen har ikke publisert noe planprogram på hjemmesiden.

### Planbeskrivelse:

Det følger ikke med noen planbeskrivelse til den publiserte kommuneplanens arealdel.

### Planeksempel:

Fra arealdelen har vi plukket ut to områder i strandsona som er lagt ut som LNFR spredt næringsbebyggelse.

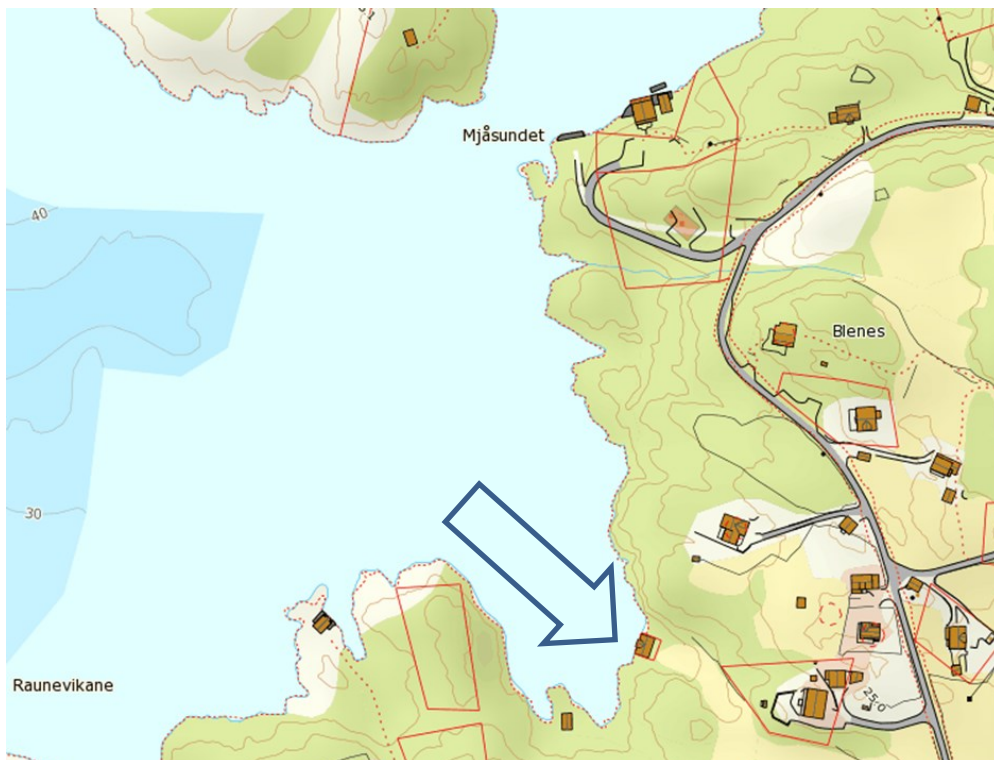
Vi antar at dette er eksempler på oppfølging av strategien fra samfunnsdelen om aktiv deltakelse i prosjektet «Ny næring i gamle bygg i Strandsona».

Vi har imidlertid ikke klart å finne opplysninger om konkrete næringslivssatsinger i de to områdene.

**Blænes** – et enkelt sjøhus ved Vinnesvågen syd på Huftarøy.

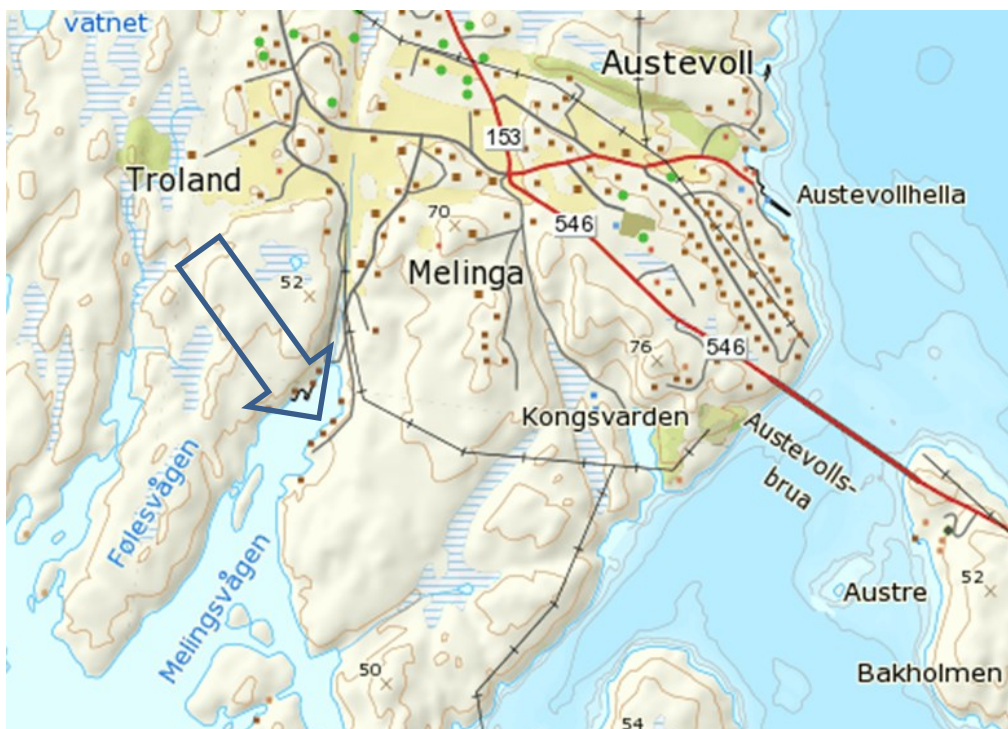


Kartutsnittet nedenfor viser lokaliseringen av planområdet.

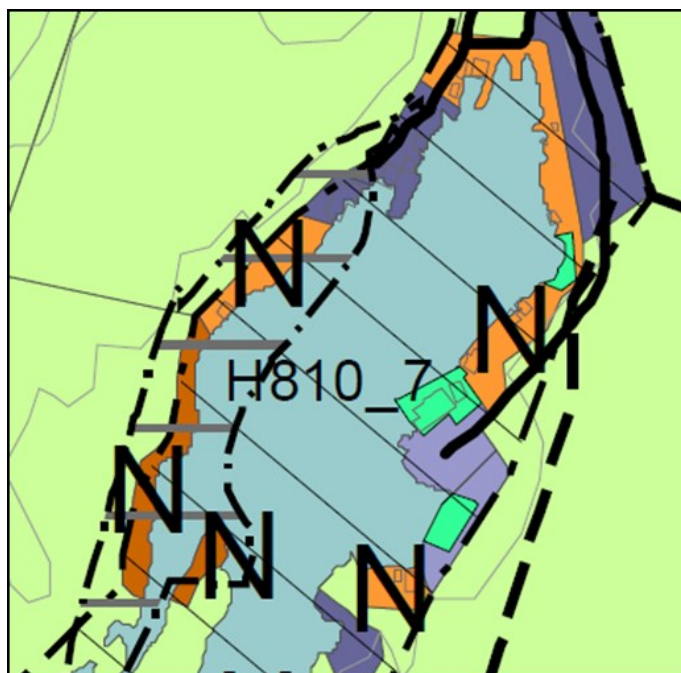
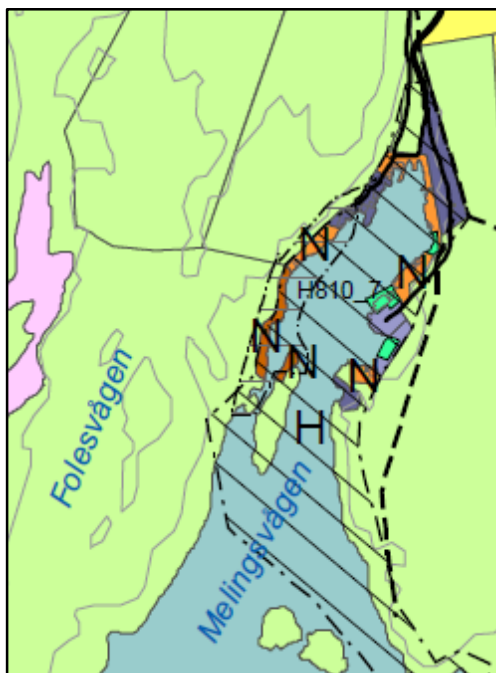
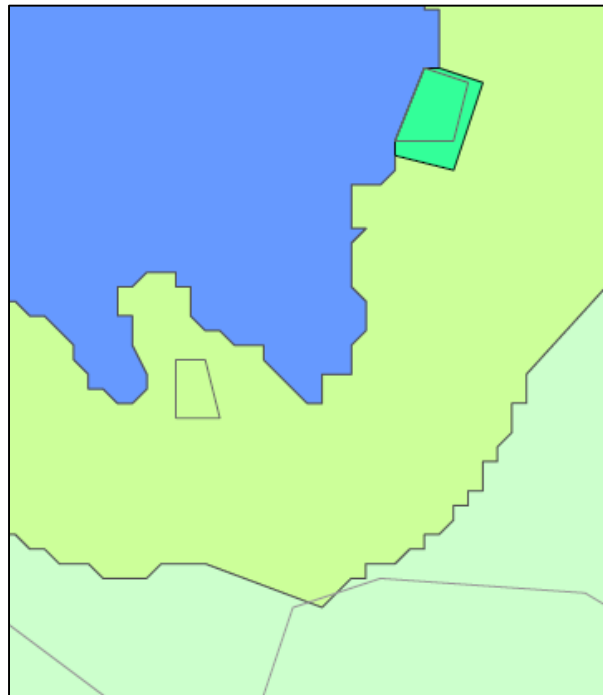
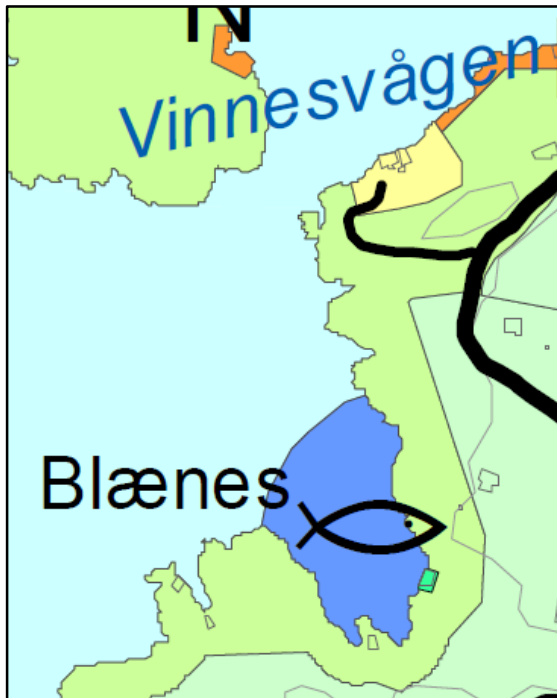





**Melingsvågen – et sjøhusmiljø syd på Austevoll.**

Kartutsnittet nedenfor viser lokaliseringen av planområdet.



### 6.3 Utsnitt fra plankart med LNFR spredt næring



	5220 LNF Spreidd fritidsbustad
	 5230 LNF Spreidd næring

### 6.3.1 Kommentar knyttet til framstilling av plankart

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i juni 2013, og plankartet er framstilt i tråd med sosi-standard for formålet LNFR spredt næringsbebyggelse.

## 6.4 Bestemmelser knyttet til LNFR spredt næring

### Næring, spreidd næring i eksisterande bygningar, pbl §11-11 nr 2.

Formålet er landbruks-, natur- og friluftsmål med spreidd næring, jfr pbl §11-7 nr 5b. Næringsverksemda skal ha eit slikt omfang at det i seg sjølv, åtskilt frå anna næringsverksemd, minst går inn under skattelovens næringsomgrep.

Verksemda skal ikkje verke privatiserande for området. Arealet utanfor bygningane skal vere open for allmennheita. Det skal vere passasje mellom bygningane og sjø og passasjen skal vere open for allmenheita.

Innan planformålet kan det berre byggast på, eller gjeres nye tiltak som små tiltak på den sida av bygningen som vender bort frå sjøen. Det kan ikkje vere tiltak som endrer inntrykket av bygget.

For anna enn små tiltak eller for tiltak mot sjøen eller på sidan av bygningen, skal det utarbeidast reguleringsplan.

Alle nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygning og skal ha god terreng- og landskapstilpassing. Alle tiltak skal ha så små terrenginngrep som mogleg.

### Spreidd næring i strandsona

I einskilde område er det høve til å etablere nye næringstyper i eldre bygg av ulike slag i strandsona. Desse er merkte på plankartet. Det er ikkje plankrav på desse konkrete eigedomane. Næringar som kan godkjennast vil vera turistanlegg med servering, overnatting og tilhøyrande aktivitetar på land og sjø, kontorføremål, kafedrift, mekanisk verksemd og naust/bøteri for yrkesfiskar, lokalmat- produksjon innanfor kjøt, fisk, sjømat, frukt og andre landbruksprodukter.

Verksemder som kan påføre nabolaget støy, støv eller anna forureining kan ikkje godkjennast. Utval for plan og byggesak skal handsame og eventuelt godkjenna slike søknader.

Følgjande område og eigedomar har slike bygg i strandsona, vist til gnr./bnr. også på plankartet:

- Melingsvågen, gnr.36, bnr. 001 og 006.
- Kolbeinshamn, gnr.46, bnr. 003.
- Stolmavågen, gnr.18, bnr.64, gnr.19, bnr.3, 11 og gnr.16, bnr. 22.
- Bakkasund, gnr.27, bnr. 52.
- Horgo, gnr.23, bnr. 74.
- Fagerbakkevåg, gnr.3, bnr.3.
- Vestre Vinnesvåg, gnr.63, bnr.62
- Paraket, gnr.41, bnr.21
- Husavik, gnr. 61, bnr. 31.

Det er viktig å sikre allmenheita si tilgang til strandsona i områder som driv utleigeverksemnd innafor naust og fritidsbustader ved sjøkanten.

Kvar einskild byggjesak innafor LNF-område med høve til spreidd utbygging skal sendast kulturvernmynde for avklaring i høve til kulturminnelova.

## 7 EKSEMPEL 6 - OPPDAL KOMMUNE

### 7.1 Kort beskrivelse av kommunen

Oppdal er fjellbygda i Midt-Norge, også kjent for Norges største alpine skiområde. Kommunen har 6.814 innbyggere og dekker et areal på 2.274 km<sup>2</sup>.

Mellom Dovrefjell og Trollheimen ligger Oppdalsbygda, som kan tilby et utall av naturbaserte aktiviteter for hele familien. Bygda er kjent for majestetiske fjell, grønne daler med seterdyller, gode fiskevann, ren luft og levende håndverkstradisjoner.

Oppdal sentrum, Auna, er et regionsenter og levende handelssentrum med stort varesortiment.



7-1 Illustrasjon fra kommunens hjemmeside

### 7.2 Beskrivelse av plangrep

Oppdal kommune bruker aktivt planstrategi og overordnet samfunnsplanlegging, og har godt oppdaterte plandokumenter:

- Planstrategi for Oppdal kommune 2012-2016, vedtatt 28.11.2012.
- Kommuneplanens samfunnsdel 2010-2021, vedtatt 13.04.2011.

Planstrategien tar ikke opp planlagt spredt næringsutvikling i LNFR-områdene som et aktuelt tema i videre planarbeid. Det pekes på at rasjonaliseringen i landbruket har ført til nedgang i antall aktive bruk og sysselsatte i næringen. Mengden av areal som er i aktiv drift og produksjon er imidlertid stabil. Landbruksplan pluss ble vedtatt i 2006. Utfordringen er å erstatte arbeidsplasser innenfor landbruket med andre typer arbeidsplasser.

Forskning AS utarbeidet etter oppdrag fra fylkeskommunen i 2010 notatet «Næringsutvikling og attraktivitet i Fylket». Dette viser at det kan være behov for å se på strategier for å øke kommunen sin attraktivitet som bosted og for basis- og besøksnæringer.

Kommunen har ikke egen strategisk næringsplan. I næringsarbeidet vektlegger kommunen bredde i kompetanse og tilgjengelighet. [Nasionalparken næringshage](#) bistår i spørsmål om etablering og utvikling, og søknader om lån og tilskudd fra ulike ordninger. Næringshagen er felles for Oppdal og Rennebu. Oppdal kommune mottar årlig regionale utviklingsmidler, kommunen kan gi støtte til lokale utviklingsprosjekter.

I de **overordnede plandokumentene** blir ikke planlagt spredt næringsutvikling i LNFR-områdene tatt opp som en aktuell næringsstrategi i kommunen.

**Kommuneplanens arealdel 2010-2021** ble vedtatt samtidig med samfunnsdelen og både planprogrammet og planbeskrivelsen tar opp planlagt spredt utbygging i LNFR-områdene.

Planprogrammet: Planlagt spredt næringsutbygging er ikke tatt opp som eget tema i planprogrammet.

Planbeskrivelse: Det er ingen nærmere omtale av grepet med spredt næringsbebyggelse i LNFR-områdene generelt eller noen beskrivelse av hvert enkelt område.

Planeksempel: Arealdelen har to ulike underformål for spredt utbygging i LNFR:

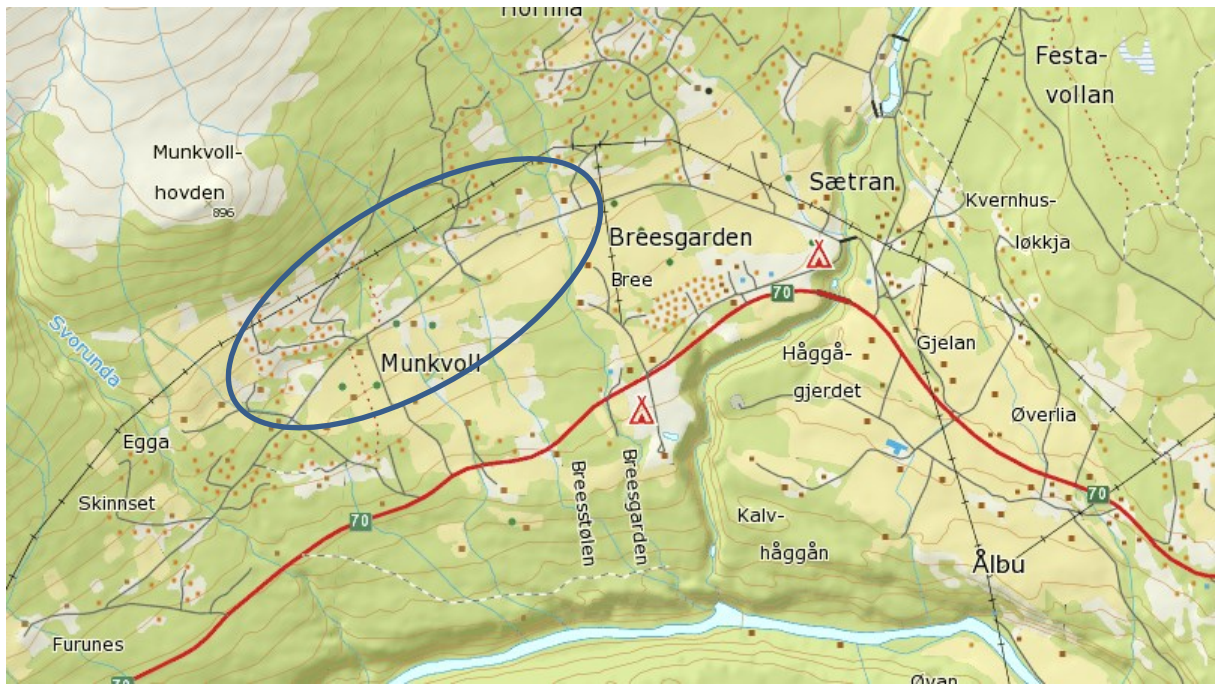
- LNF-område sone 3 – tillatt spredt bolig- og næringsbebyggelse,
  - 5 områder med til sammen 32 boliger og 8 næringsbygg.
- LNF-område sone 4 – tillatt spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse,
  - 7 områder med til sammen 45 boliger, 10 næringsbygg og 100 fritidsboliger.

Vi har valgt ut et område i «sone 4» ved Festa ca 15 km vest for kommunesenteret - 4 D Svorunda - Festa.

Innenfor avsatt areal er det tillatt med 5 boliger, 1 næringsbygg og 5 fritidsboliger.

Kartutsnittet nedenfor viser lokaliseringen av planområdet.

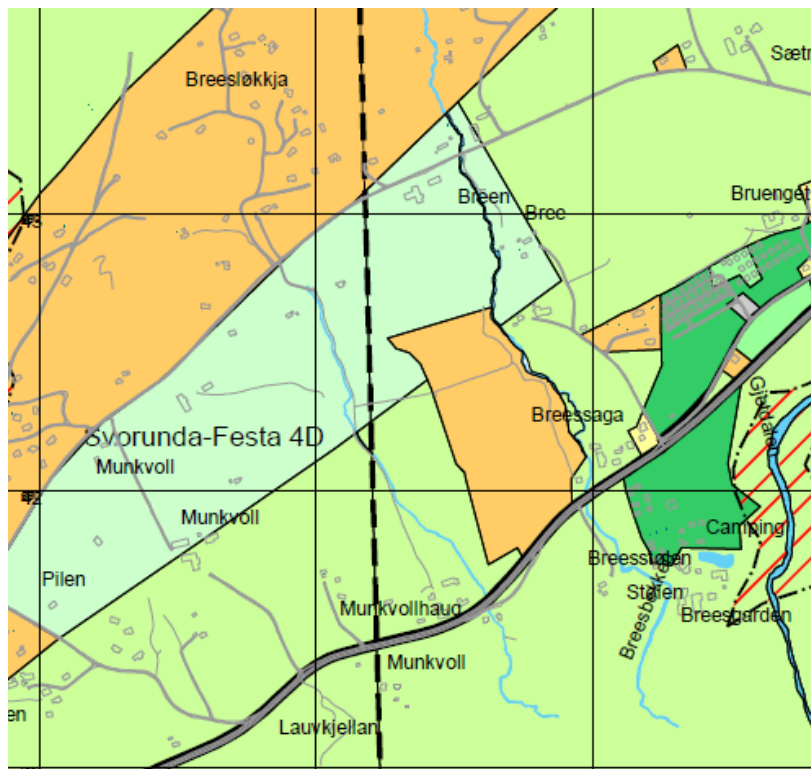






7-2 Illustrasjon hentet fra Google earth

### 7.3 Utsnitt fra plankart med LNFR spredt næring



LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMAL SAMT REINDRIFT	
	LNFR FOR TILTAK BASERT PÅ GÅRDENS RESSURSGRUNNLAG
	LNFR FOR SPREDT BOLIG-, FRITIDS-, ELLER NÆRINGSBEBYGGELSE MV

#### 7.3.1 Kommentar knyttet til framstilling av plankart

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i april 2011, og plankartet er framstilt i tråd med sosi-standard for formålet LNFR spredt næringsbebyggelse.

## 7.4 Bestemmelser knyttet til LNFR spredt næring

### LNFR-områder sone 4 der spredt bolig- og nærings- og fritidsbebyggelse kan tillates

Spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse kan tillates dersom:

- Bebyggelse ikke etableres i områder med prioritert naturtype med nasjonal eller regional verdi slik det går fram av kart over slike områder hentet fra Naturbasen og datert 09.03.12.
- Bebyggelse ikke etableres i svært viktige viltområder, jfr. Viltkart for Oppdal kommune datert 1995.
- Bebyggelse ikke er lokalisert nærmere enn 20 m fra fulldyrka og overflatedyrka mark
- Bebyggelse ikke er lokalisert i arealer med god produksjonsevne for skog
- Bebyggelse ikke er lokalisert i natur eller viltområder av nasjonal, regional eller lokal verdi
- Bebyggelse ikke kommer i konflikt med nasjonale eller regionale miljøvern- eller landbruksinteresser
- Bebyggelse er knyttet til lokalt vegnett
- Avstand fra alle bekker vist med navn på økonomisk kartverk til tomtegrenser er min 25 m
- Byggeavstand til elver og innsjøer er min 50 m
- Byggeavstand til stier og turløyper er min 25 m

Dersom det oppstår en gruppebebyggelse på 2 eller flere boliger eller fritidsboliger kreves reguleringsplan før tillatelse kan gis. Det samme gjelder ervervsbebyggelse utenom landbruk.

Trafikksikkerheten må ivaretas med mer presise lokaliseringskriterier og omfang. Dette gjennomføres i samarbeid med Kommunen og Statens vegvesen.

Område	Antall enheter som kan tillates i planperioden		
	Boliger	Fritidsboliger	Næringsbebyggelse
4A KLEVGARDAN	5	10	1
4B DALSVATNET - LØNSET	10	30	2
4D SVORUNDA – FESTA	5	5	1
4E MORKA	10	20	2
4F TRONDA - ENGAN	5	10	1
4G ENGAN - SÆTRA	5	5	1
4H FAGERHAUG NORD	15	30	2