

Konsekvensutredning av spredt bebyggelse i LNF-områder

Vedlegg til kommuneplanens arealdel for Råde kommune 2020 – 2037

Datert 03.03.21

Innhold

Innledning.....	3
Konsekvensutredning av utvalgte eiendommer:	3
Områdevis vurdering.....	3
Eksisterende bebyggelse	4
Eiendommer som ikke er egnet til LNF spredt	5
Analysens forhold til temaer fra planprogrammet:	5
Konsekvensutredning og utvelgelseskriterier	6
Sammendrag av vurdering og konklusjon:	8
Delområde 1	8
Delområde 2	9
Delområde 3	10
Delområde 4	11
Delområde 5	12
Delområde 6	13
Delområde 7	14
Delområde 8	15
Delområde 9	16
Delområde 10	17
Delområde 11	18

Innledning

Det er gjennomført en siling og konsekvensutredning av eiendommer som kan egnet seg for omgjøring til LNF spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. Eksisterende spredt bebyggelse i LNF, som ikke er avsatt til annet formål i gjeldende kommuneplan eller kommunedelplaner, må konsekvensutredes for at disse skal kunne tilknyttes bestemmelser og avsettes som spredt fritidsbebyggelse i LNF i plankartet.

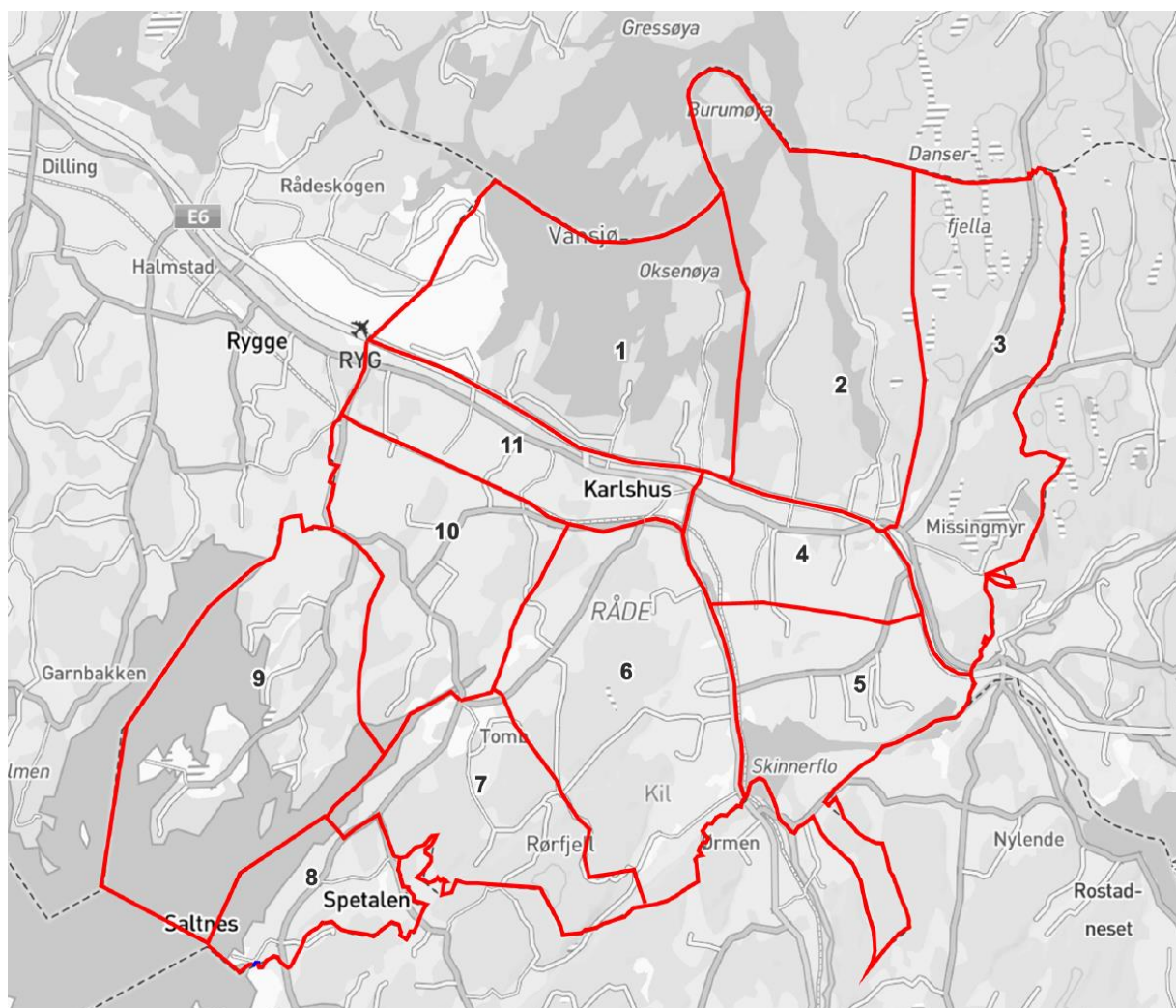
I første trinn ble det gjort en gjennomgang av eiendommer i kommunen som har status som bolig- eller fritidsboligeiendom. Der det har vært usikkerheter er noen eiendommene tatt med videre for grundigere gjennomgang.

Det er deretter utarbeidet en områdevis konsekvensutredning av eiendommene som er tatt med videre.

Konsekvensutredning av utvalgte eiendommer:

Områdevis vurdering

Kommuneplanen er delt inn i 11 delområder. Delområdene er utgangspunkt for analysene i konsekvensutredningen.



Analysene har tatt utgangspunkt i kommunens egen kartportal med matrikkeldata, VA-ledninger og arealplaner. Det er også tatt utgangspunkt i NIBIOs kartbase KILDEN med kartlagene for areal typer, kulturminner, naturtyper, verneområder, landskapsområder og kartlagte fareområder fra NVE, samt støykart fra Statens vegvesen og Naturbase fra Miljødirektoratet.

Eiendommene er vurdert med utgangspunkt i følgende vurderingskriterier:

- **Fareområder:** Ligger eiendommen i et område det fare for steinsprang, skred eller flom, jf. pbl § 28-1?
- **Trafikkstøy:** Ligger eiendommen i et området innenfor rød eller gul sone for trafikkstøy (vei/bane/fly/båt)?
- **Landskapet, verdifulle landskap og kulturmiljøer:** Kan omdisponering av eiendommen komme i konflikt med eller gi negativ påvirkning av kvaliteter i landskapet eller verdifulle landskap og kulturmiljøer?
- **Kulturminner /kulturmiljøer:** Kan omdisponering av eiendommen komme i konflikt med automatisk fredede kulturminner eller sikringssoner rundt disse, eller vedtaks- eller forskriftsfredete kulturminner/ kulturmiljøer?
- **Naturmangfold:** Kan omdisponering av eiendommen påvirke verneområder, truede naturtyper eller leveområder for truede plante- og dyrearter?
- **Jordvern og landbruksdrift:** Medfører omdisponering av eiendommen til nedbygging av dyrka eller dyrkbar jord, eller kan den medføre driftsulemper for landbruksvirksomheten?
- **Friluftsområder:** Vil omdisponering av eiendommen påvirke viktige friluftsområder?
- **100-metersbeltet/strandsonen:** Omfatter omdisponering av eiendommen arealer innenfor 100-metersbeltet langs sjø, sone med byggeforbud langs vassdrag eller strandsoneavgrensning avsatt i kommuneplanen?
- **Transportbehov og nærmiljø:** Er det stor avstand til offentlig vei, kollektivtransport, skole, barnehage og sentrumsfunksjoner?
- **Vann og avløp:** Er det vanskelig eller svært kostbart å sikre tilgang til egnet vann og avløp?
- **Ulykkesrisiko:** Medfører omdisponering av eiendommen økt ulykkesrisiko eller dårlige gang- og sykkelforbindelser?

Eksisterende bebyggelse

Råde kommune har i dag et stort antall eksisterende boliger, fritidsboliger og annen bebyggelse liggende i LNFR-områder, uten at disse er angitt som spredt bebyggelse etter plan- og bygningsloven. Når arealene ikke er avsatt til LNFR spredt bebyggelse, vil tiltak som ikke er direkte tilknyttet landbruk, reindrift eller gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gården som ressursgrunnlag, være avhengig av byggesaksbehandling og dispensasjon. Et slikt krav om dispensasjonssøknad kan oppleves som lite forutsigbart, komplisert og dyrt for grunneierne, uten at den ekstra saksbehandlingen gir bedre styring av arealbruken. Samtidig er dispensasjons- og byggesaksbehandlingen ressurskrevende for kommunen og sektormyndighetene som skal ha den til uttalelse.

I Råde er eiendommene som ligger i LNFR-områder i all hovedsak eksisterende spredt boligbebyggelse og noen fradelte gårdstun. Dette er stort sett større eiendommer der det er mulighet til å ha en større bygningsmasse. Plan og bygningsloven åpner opp for frittliggende bygninger opptil 70 kvm BYA som tiltakshaver kan stå ansvarlig for å sette opp selv. Med bakgrunn i dette er det vurdert at kommunen kan åpne opp for større garasje og uthus, men ikke tillate muligheten for nye boenheter.

Det er i forslag til ny kommuneplan lagt inn nye bestemmelser for LNFR spredt bebyggelse. Disse nye bestemmelsene vil ikke åpne opp for en fortetting av eiendommene som blir avsatt til LNFR spredt bebyggelse.

Hensikten med denne gjennomgangen og omdisponering til LNFR spredt bebyggelse er å forenkle søkeprosessen for disse eiendommene ved tilbygg og påbygg for å unngå dispensasjonsbehandlinger av slike tiltak. Nye tiltak som er i samsvar med de nye bestemmelsene i planen vil da ikke være avhengig av dispensasjon. Her vil også unntakene for søknadsplikt i byggesaksforskriften også gjelde for eiendommer som er avsatt til LNFR spredt bebyggelse, dersom planbestemmelsene og bestemmelsene i jordlova åpner for det.

Eiendommer som ikke er egnet til LNF spredt

Noen eiendommer er også vurdert med bakgrunn i om de ligger nært eksisterende bolig- eller fritidsboligområder og dermed ikke er egnet som LNF-spredt bebyggelse. Disse eiendommene er da lagt inn som bolig- eller fritidsboligformål basert på analysen.

Analysens forhold til temaer fra planprogrammet:

Miljø

Forurensning (klimagasser og annet utslipp til luft, jord og vann)

Ikke tatt med i analysen pga. at det gjelder eksisterende bebyggelse og ikke nye utbyggingsområder, og at det ikke tillates nye boenheter i LNF spredt bebyggelse.

Støy

Tatt med i kriteriene over. Det er fokusert på om eiendommene ligger i støyutsatte områder, men pga. at dette er eksisterende boliger og at det ikke tillates nye boenheter i disse områdene, er det ikke lagt stor vekt på dette.

Sikring av jordressurser (jordvern)

Tatt med i kriteriene over.

Naturmangfold

Tatt med i kriteriene over.

Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap

Tatt med i kriteriene over.

Grønnstruktur og friluftsliv

Tatt med i kriteriene over. Det er vurdert at eiendommene som ligger i viktige friluftslivsområder ikke vil ha stor påvirkning på friluftsområdene siden beliggenhet vil være uendret selv om det gjennomføres tiltak på eiendommen.

Samfunn

Nasjonale og regionale føringer

Dette temaet er ikke utredet spesielt her. Utredningen omfatter eksisterende bolig og fritidseiendommer, og beliggenhet vil være uendret selv om det gjennomføres tiltak på eiendommen.

Areal- og transportstrategier

Dette temaet er ikke utredet spesielt her. Utredningen omfatter eksisterende bolig og fritidseiendommer, og beliggenhet vil være uendret selv om det gjennomføres tiltak på eiendommen.

Transportbehov

Tatt med i kriteriene over.

Teknisk infrastruktur

Tatt med i kriteriene over. Det er fokusert på om eiendommene har mulighet for tilkobling til eksisterende offentlig ledningsnett. Noen eiendommer er i dag ikke tilkoblet offentlig ledningsnett, men det arbeides med hovedplan for dette i kommunens regi.

Befolkningsutvikling og tjenestebehov

Dette temaet er ikke utredet spesielt her. Utredningen omfatter eksisterende bolig og fritidseiendommer, og beliggenhet vil være uendret selv om det gjennomføres tiltak på eiendommen.

Folkehelse, nærmiljø og barn og unges oppvekstsvilkår

Dette temaet er ikke utredet spesielt her. Utredningen omfatter eksisterende bolig og fritidseiendommer, og beliggenhet vil være uendret selv om det gjennomføres tiltak på eiendommen.

Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

Tatt med i kriteriene over i tema fareområder. Det er spesielt fokusert på kartlagte kvikkleireområder og nærheten til disse. I noen områder er aktsomhetsområde for flom tatt med i vurderingen. Det er også vurdert om endringen vil medføre økt ulykkesrisiko eller dårlige gang- og sykkelforbindelser.

Klimamotiverte areal- og transportprinsipper og klimatilpasning

Dette temaet er ikke utredet spesielt her. Utredningen omfatter eksisterende bolig og fritidseiendommer, og beliggenhet vil være uendret selv om det gjennomføres tiltak på eiendommen.

Konsekvensutredning og utvelgelseskriterier

Totalt er 422 eksisterende bolig- og fritidsboligereieendommer og næringseiendommer i LNF-område analysert. Dette er eiendommer som er registrert som bolig-, fritidsbolig- eller næringseiendom i matrikkelen, og som ikke er planavklart gjennom reguleringsplan eller kommuneplan.

Konsekvensutredningen (KU) består av et excel-ark med oversikt over alle eiendommer som er analysert, og kartutsnitt for de ulike delområdene (se vedlegg 1). I excel-arket vises hvilken KU-kategori eiendommen kommer i.

Eiendommer med **grønn farge** er innarbeidet i plankart som eksisterende spredt bebyggelse i LNF (enten bolig, fritidsbolig eller næring).

Eiendommer med **gul farge** er innarbeidet i plankart som eksisterende boligbebyggelse eller fritidsboligbebyggelse, da de ikke egner seg som LNF spredt bebyggelse.

Eiendommer med **rød farge** er berørt av ett eller flere hensyn, og er ikke innarbeidet i plankartet. Disse forblir da rene LNF-eiendommer, og eventuelle tiltak som ikke er i tråd med LNF-formålet må dispensasjonsbehandles.

Følgende kriterier er lagt til grunn for hvilke eiendommer som automatisk *ikke* legges inn i plankartet som spredt bebyggelse i LNF:

- Landbruksbebyggelse

Konsekvensutredning av spredt bebyggelse i LNF-områder

- Innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag eller strandsoneavgrensningen i kommuneplanens arealdel.
- Eiendommer som er direkte berørt av kulturminner

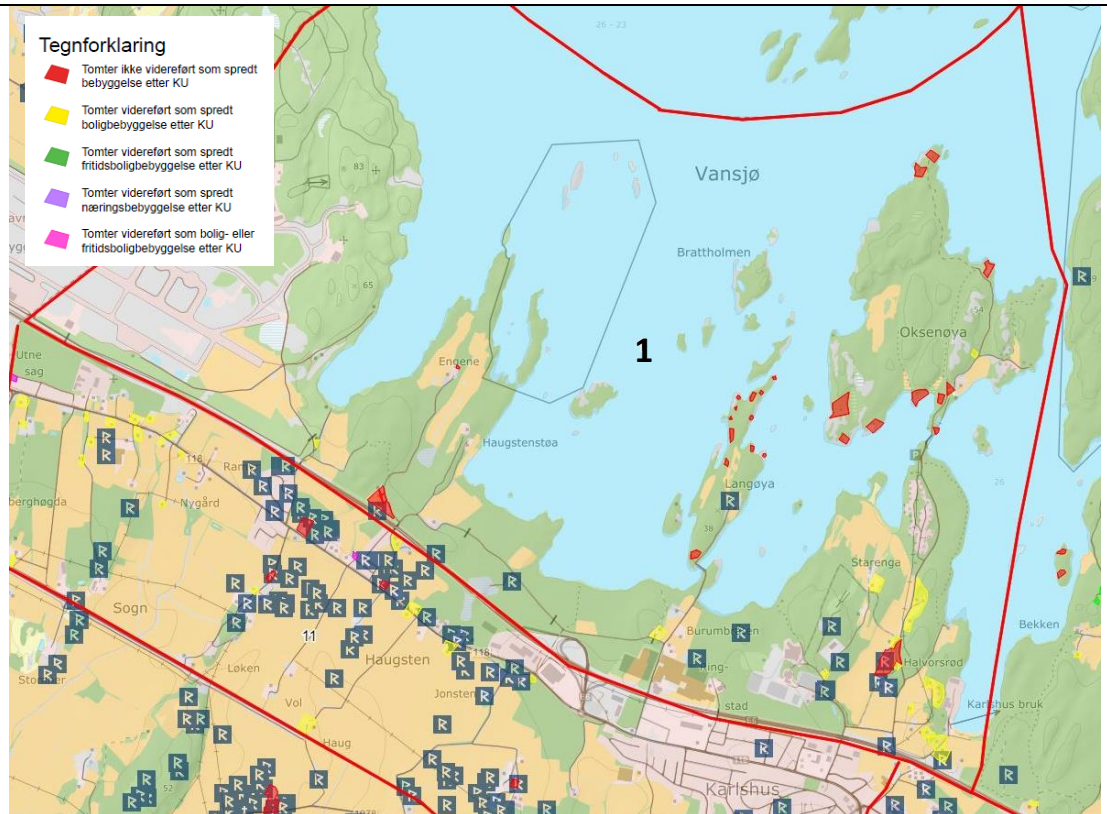
Sammendrag av vurdering og konklusjon:

Delområde 1

Beskrivelse av område:

Delområde 1 omfatter eiendommer som ligger nord for E6 og i område for Vansjø.

50 eiendommer er vurdert, 27 boligeiendommer, 21 fritidsboligeiendommer og 2 landbrukseiendommer.



Samlet vurdering:

To av landbrukseiendommene (46/2 og 54/2) er vurdert å ikke egnet som LNF spredt bebyggelse med bakgrunn i landbruksdriften.

Tre boligeiendommer (46/17, 46/15 og 51/32) er vurdert som ikke egnet som LNF spredt bebyggelse. Den ene ligger innenfor 100-metersbeltet langs Vansjø, mens de to andre ligger i et kartlagt kvikkleireområde.

21 av fritidseiendommene er vurdert å ikke egne seg som LNF spredt bebyggelse. Eiendommene ligger innenfor 100-metersbeltet og aktsomhetsområde for flom langs Vansjø.

Resterende 24 boligeiendommer er vurdert å ikke medføre negative konsekvenser og er dermed egnet som LNF spredt bebyggelse.

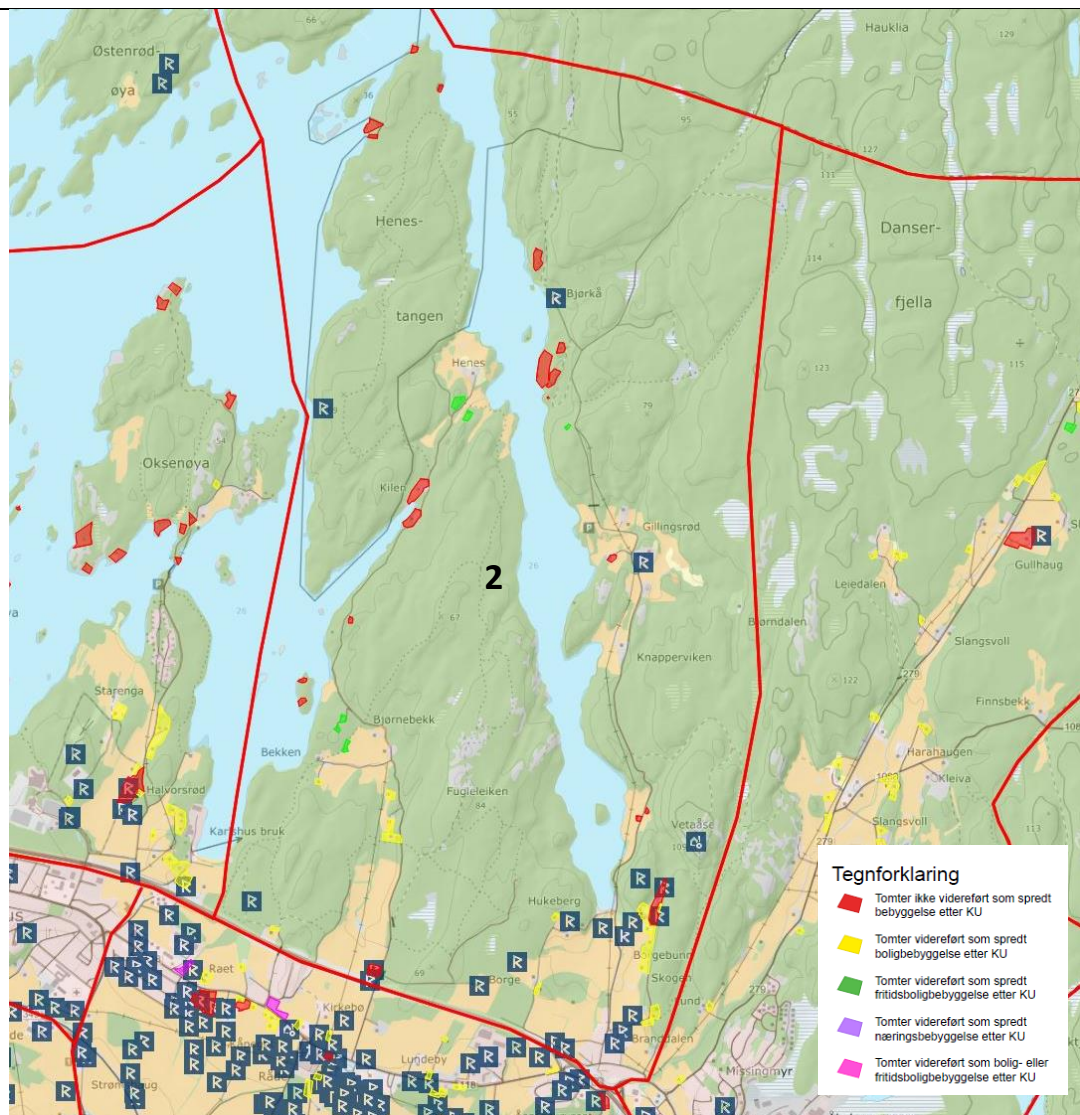
Konklusjon:

24 boligeiendommer legges inn som LNF spredt boligbebyggelse.

Delområde 2

Beskrivelse av område:
Delområde 2 omfatter eiendommer som ligger nord for E6 og langs Vansjø.

45 eiendommer er vurdert, hvor 22 er boligeiendommer, 22 er fritidsboligeiendommer og 1 landbrukseiendom.



Samlet vurdering:

En landbrukseiendom (66/25) er vurdert å ikke egnet som LNF spredt bebyggelse med bakgrunn i landbruksdriften og kulturminner.

Tre av boligeiendommene er vurdert å ikke egne seg som LNF spredt bebyggelse. Eiendommene ligger innenfor 100-metersbeltet og aktsomhetsområde for flom langs Vansjø.

To av boligeiendommene er vurdert å ikke egne seg som LNF spredt bebyggelse med bakgrunn i nærhet til registrert kulturminne og at eiendommene ligger i rød og gul støysone fra E6.

17 av fritidseiendommene er vurdert å ikke egne seg som LNF spredt bebyggelse. Eiendommene ligger innenfor 100-metersbeltet og aktsomhetsområde for flom langs Vansjø.

6 av fritidsboligene er vurdert å ikke medføre negative konsekvenser og er dermed egnet som LNF spredt bebyggelse. 4 av disse fritidsboligene ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, men ligger utenfor 100-metersbeltet langs Vansjø.

17 av resterende boligeiendommer er vurdert å ikke medføre negative konsekvenser og er dermed egnet som LNF spredt bebyggelse. To av eiendommene er noe justert for å ikke påvirke dyrka mark.

Konklusjon:

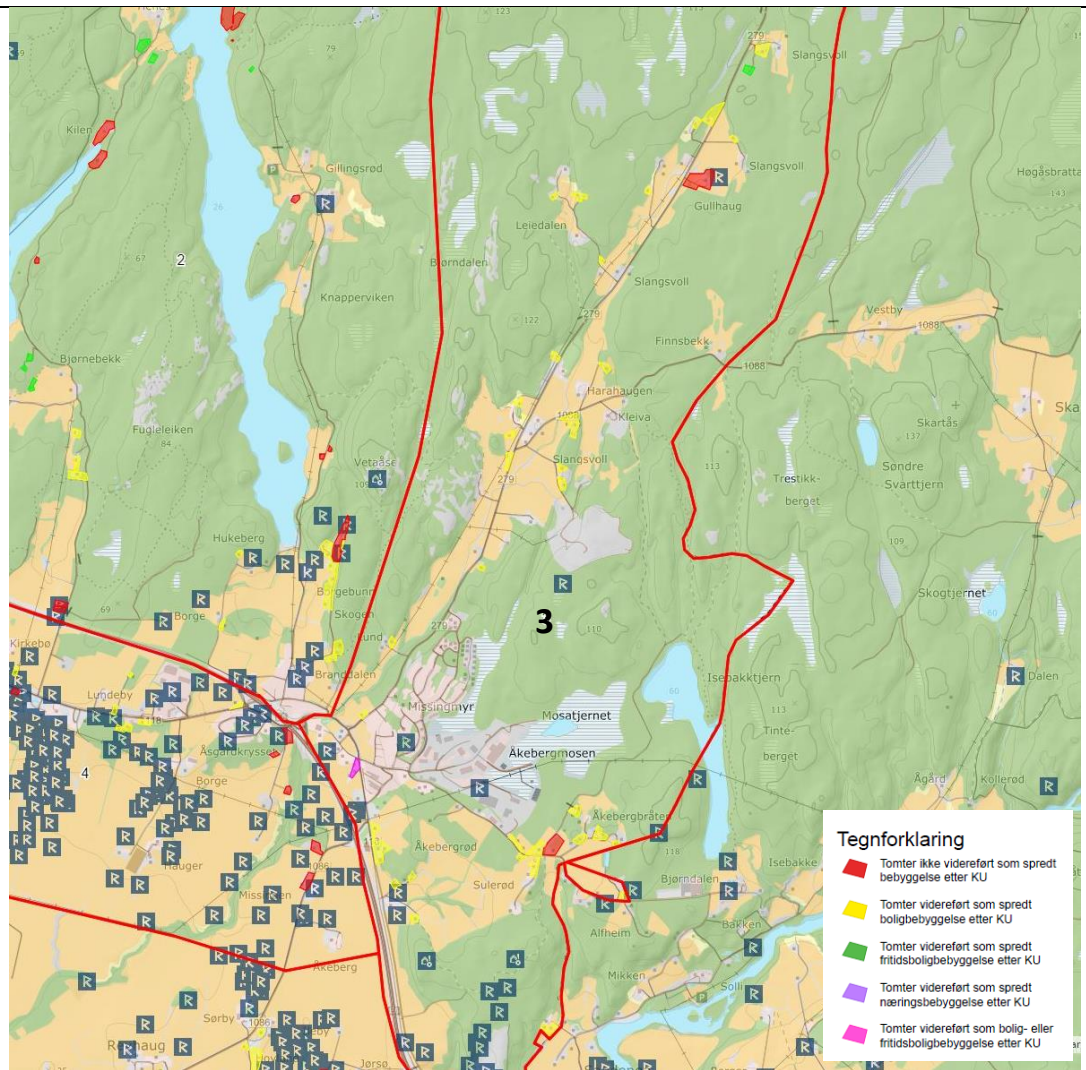
17 boligeiendommer legges inn som LNF spredt boligbebyggelse. **6** fritidsboligeiendommer legges inn som LNF spredt fritidsboligbebyggelse.

Delområde 3

Beskrivelse av område:

Delområde 3 omfatter eiendommer som ligger langs Slangsvollveien, ved Missingmyr og sør for Åkebergmosen.

51 eiendommer er vurdert, hvor 48 er boligeiendommer, 1 er fritidsboligeiendom og 2 er landbrukseiendommer.



Samlet vurdering:

To av landbrukseiendommene er vurdert å ikke egnet som LNF spredt bebyggelse med bakgrunn i landbruksdriften.

3 av boligeiendommene ligger i tilknytning til eksisterende boligfelt og medfører ikke endringer i landskapet. Alle eiendommene ligger i område med støy fra hovedvei, men det er vurdert at endringen ikke vil medføre en stor økning av boenheter. Eiendommene er på ca. 1 daa og vil ikke kunne fortettes med mer enn 2 boenheter uten krav om reguleringsplan. Områdene ligger i nærheten til gang/sykkelvei og kollektivtransport. Endringen vurderes å ikke medføre negative konsekvenser for resterende temaer. Eiendommene er vurdert som ikke egnet til LNF spredt bebyggelse. Eiendommene legges inn som boligformål.

45 av boligeiendommene er vurdert å ikke medføre negative konsekvenser og er dermed egnet som LNF spredt bebyggelse. En av eiendommene er justert for å ikke påvirke dyrka mark. 4 av eiendommene ligger innenfor friluftsområder, men er vurdert at det ikke vil påvirke område pga. at dette er eksisterende bebyggelse. Det vil ikke tillates flere boenheter i området. 21 av eiendommene ligger i nærhet til fylkesveien, men har ikke gang og sykkelvei.

Det er vurdert at den ene fritidsboligen ikke vil medføre negative konsekvenser og er dermed egnet som LNF spredt bebyggelse.

Konklusjon:

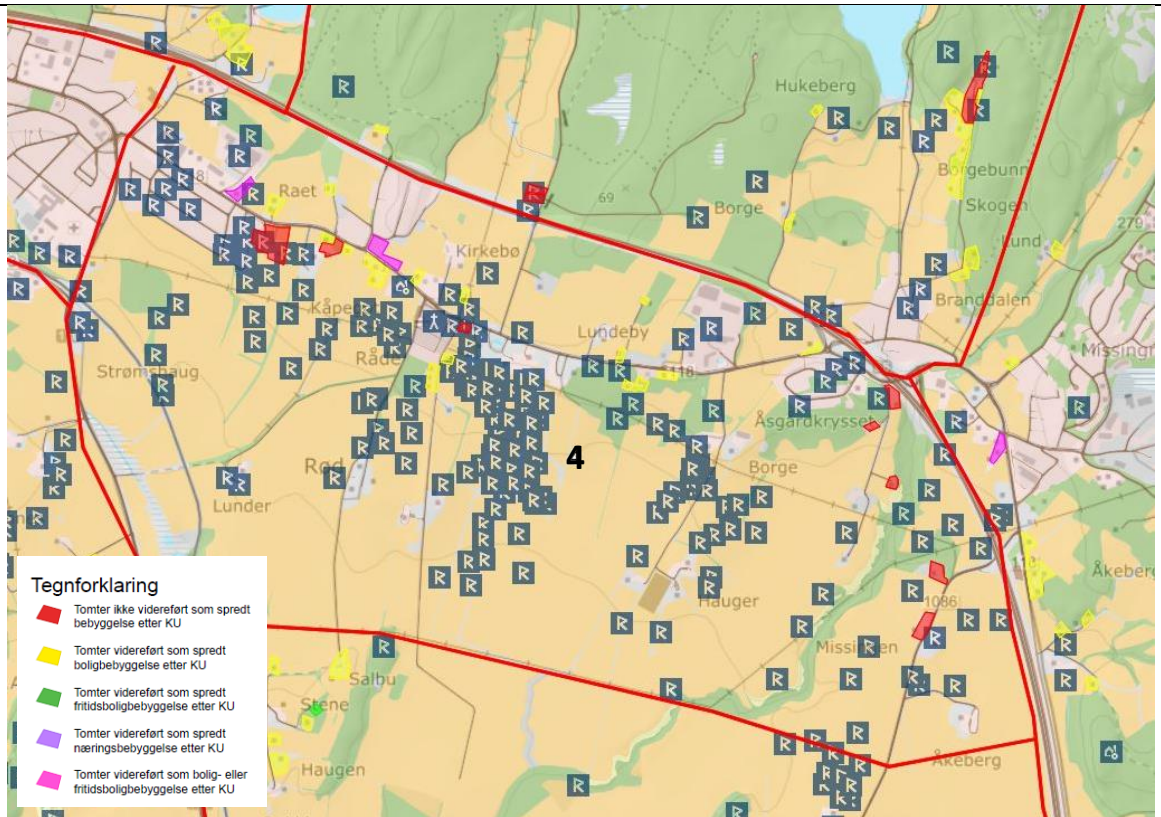
45 boligeiendommer legges inn som LNF spredt boligbebyggelse. En fritidsboligeiendom legges inn som LNF spredt fritidsboligbebyggelse. 3 av boligeiendommene legges inn som boligformål.

Delområde 4

Beskrivelse av område:

Delområde 4 omfatter eiendommer som ligger langs Sarpsborgveien og sør for E6 ved Åsgårskrysset.

37 eiendommer er vurdert, hvor 34 er boligeiendommer og 3 er landbrukseiendommer.



Samlet vurdering:

Tre av landbrukseiendommene er vurdert å ikke egnet som LNF spredt bebyggelse med bakgrunn i landbruksdriften.

7 av boligeiendommene er vurdert å ikke egne seg som LNF spredt boligbebyggelse. 5 av eiendommene ligger i nærhet til kartlagt kvikkleireområde, en eiendom berører både kulturminne, naturmangfold og noe dyrket mark og en eiendom berører et kulturminne.

7 av boligeiendommene ligger i tilknytning til eksisterende boligfelt og medfører ikke endringer i landskapet. En eiendom er allerede utredet i forbindelse med innspill til kommuneplanprosessen. Alle eiendommene ligger i område med støy fra både vei og forsvarets flyplass. Det er vurdert at endringen ikke vil medføre en stor økning av boenheter. Eiendommene er på ca. 1 daa og vil ikke kunne fortettes med mer enn 2 boenheter uten krav om reguleringsplan. Områdene ligger i nærheten til gang/sykkelvei og kollektivtransport. Endringen vurderes å ikke medføre negative konsekvenser for resterende temaer. Eiendommene er vurdert som ikke egnet til LNF spredt bebyggelse. Eiendommene legges inn som boligformål.

Resterende 20 boligeiendommer er vurdert å ikke medføre negative konsekvenser og er dermed egnet som LNF spredt bebyggelse. 8 av eiendommene ligger i nærheten til kvikkleireområde, men faregraden vurderes som lav. En av eiendommene har en kartlagt rødlistet art og en annen eiendom har hule eiker, men vurderes å ikke bli påvirket av endringen.

Konklusjon:

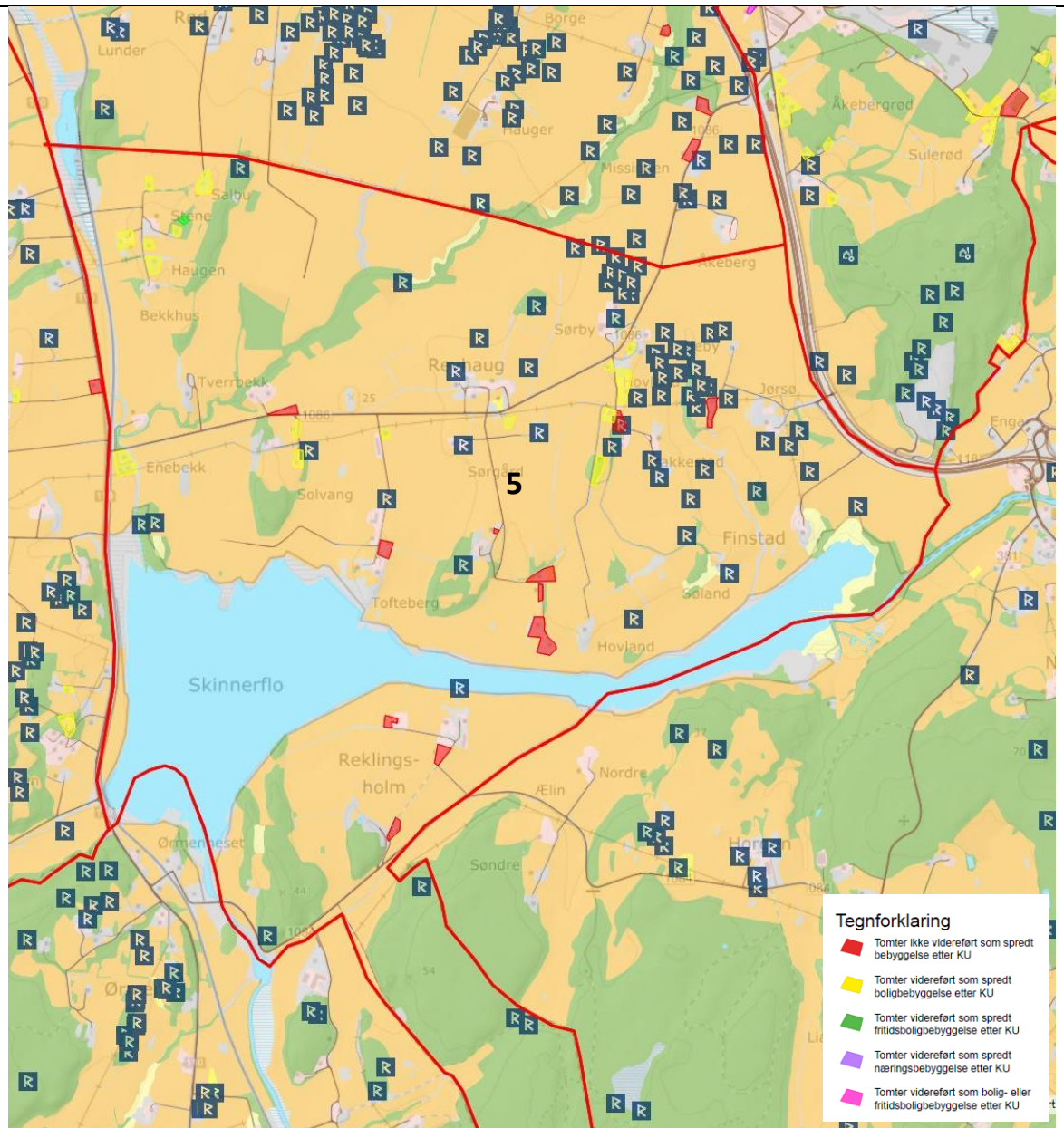
20 boligeiendommer legges inn som LNF spredt boligbebyggelse. **7** av boligeiendommene legges inn som boligformål.

Delområde 5

Beskrivelse av område:

Delområde 5 omfatter eiendommer som ligger langs Enebekkveien, ved Skinnerflo og øst for Rv110.

36 eiendommer er vurdert, hvor 34 er boligeiendommer, 1 er fritidsboligeiendom og 1 er landbrukseiendom.



Samlet vurdering:

En av landbrukseiendommene er vurdert å ikke egnet som LNF spredt bebyggelse med bakgrunn i landbruksdriften.

11 av boligeiendommene er vurdert å ikke egne seg som LNF spredt boligbebyggelse. 8 av eiendommene ligger innenfor eller delvis innenfor Skinnerflo som er vurdert som et verdifullt kulturlandskap. En eiendom ligger i tilknytning til landbrukseiendom som festetomt og en eiendom berører et kulturminne.

23 av boligeiendommene er vurdert å ikke medføre negative konsekvenser og er dermed egnet som LNF spredt bebyggelse. 18 av eiendommene ligger i nærheten av kartlagt kvikkleireområde, men endringen er vurdert å ikke medføre konsekvenser pga. eksisterende bebyggelse. En eiendom er justert for å ikke påvirke dyrka mark.

En fritidsboligeiendom er vurdert å ikke medføre negative konsekvenser og er dermed egnet som LNF spredt bebyggelse. Eiendommen ligger også i nærheten av kartlagt kvikkleireområde, men endringen er vurdert å ikke medføre konsekvenser.

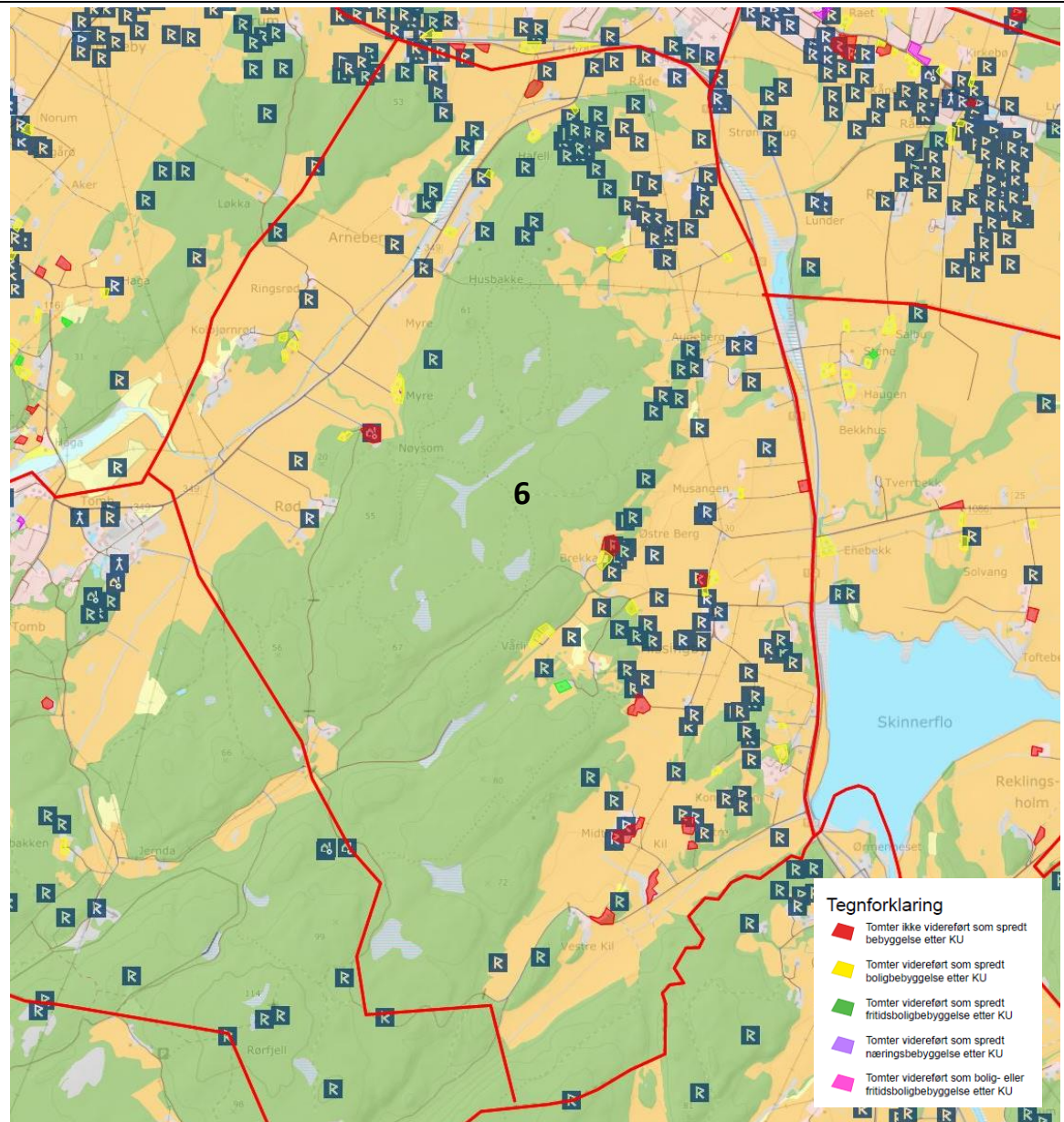
Konklusjon:

23 boligeiendommer legges inn som LNF spredt boligbebyggelse. **En** fritidsboligeiendom legges inn som LNF spredt fritidsboligbebyggelse.

Delområde 6

Beskrivelse av område:
Delområde 6 omfatter eiendommer som ligger vest for og langs Rv110 og langs Tombveien.

36 eiendommer er vurdert, hvor 34 er boligeiendommer, 1 er fritidsboligeiendom og 1 er landbrukseiendom.



Samlet vurdering:

En av landbrukseiendommene er vurdert å ikke egnet som LNF spredt bebyggelse med bakgrunn i landbruksdriften.

11 av boligeiendommene er vurdert å ikke egne seg som LNF spredt boligbebyggelse. 8 av eiendommene ligger innenfor eller i nærhet til kartlagt kvikkleireområde og på 4 av de 8 eiendommene er det registrert hule eiker. En eiendom er et fredet gårdstun og tre eiendommer berører kulturminner.

23 av boligeiendommene er vurdert å ikke medføre negative konsekvenser og er dermed egnet som LNF spredt bebyggelse. 6 av eiendommene ligger i nærhet til kvikkleireområdet, men har en lengere avstand til kvikkleireområdet og ligger på motsatt side av hovedveien. To av eiendommene er justert for å ikke påvirke dyrka mark.

En fritidsboligeiendom er vurdert å ikke medføre negative konsekvenser og er dermed egnet som LNF spredt bebyggelse. Eiendommen er justert for å ikke påvirke dyrka mark.

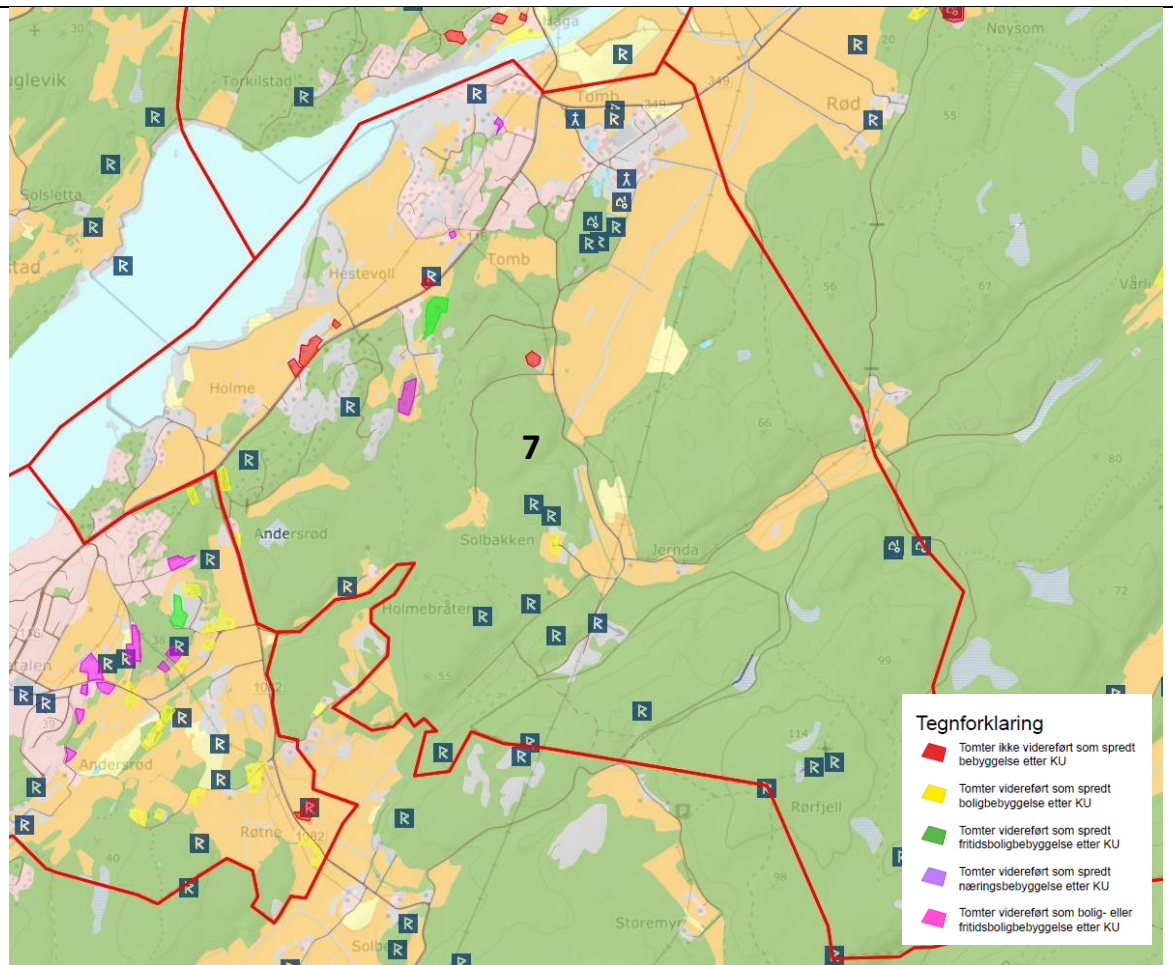
Konklusjon:

23 av boligeiendommene legges inn som LNF spredt boligbebyggelse. En fritidsboligeiendom legges inn som LNF spredt fritidsboligbebyggelse.

Delområde 7

Beskrivelse av område:
Delområde 7 omfatter eiendommer som ligger ved Tomb og langs Fv116.

16 eiendommer er vurdert, hvor 10 er boligeiendommer og 6 er fritidsboligeiendommer.



Samlet vurdering:

Det er vurdert at 5 av eiendommene ikke legges inn som LNF spredt bebyggelse med bakgrunn i at de ligger innenfor strandsonen. Disse ligger også innenfor støysone fra fylkesveien. En av eiendommene (24/24) berører noe dyrket mark og en annen berører et kulturminne.

To av fritidsboligene ligger i nærheten til eksisterende hyttfelt, og er derfor vurdert som ikke egnet til LNF spredt bebyggelse. Disse eiendommene ligger utenfor strandsonen og vurderes å ikke ha negative konsekvenser for resterende temaer. Eiendommene legges inn som fritidsboligformål.

Tre av fritidsboligene ligger lengre unna eksisterende hyttfelt og i et skogsområde. Eiendommene ligger delvis innenfor gul støysone, men er vurdert å ikke medføre negativ konsekvenser. Eiendommene vurderes å ikke ha negative konsekvenser for resterende temaer.

To av eiendommene er registrert som boligeiendom og grenser til eksisterende boligfelt. Begge eiendommene ligger innenfor strandsonen, men vurderes å ikke få negative konsekvenser for landskapet og landbruksdriften. Endringen vurderes å ikke medføre negative konsekvenser for resterende temaer. Eiendommene er vurdert som ikke egnet til LNF spredt bebyggelse. Eiendommene vil ikke kunne fortettes med mer enn 2 boenheter uten krav om reguleringsplan og områdene ligger i nærheten til gang/sykkelvei og kollektivtransport. Eiendommene legges inn som boligformål.

Resterende bolig- og fritidsboligeiendommer som ligger i LNF er vurdert å ikke medføre negative konsekvenser og egnet som LNF spredt bebyggelse.

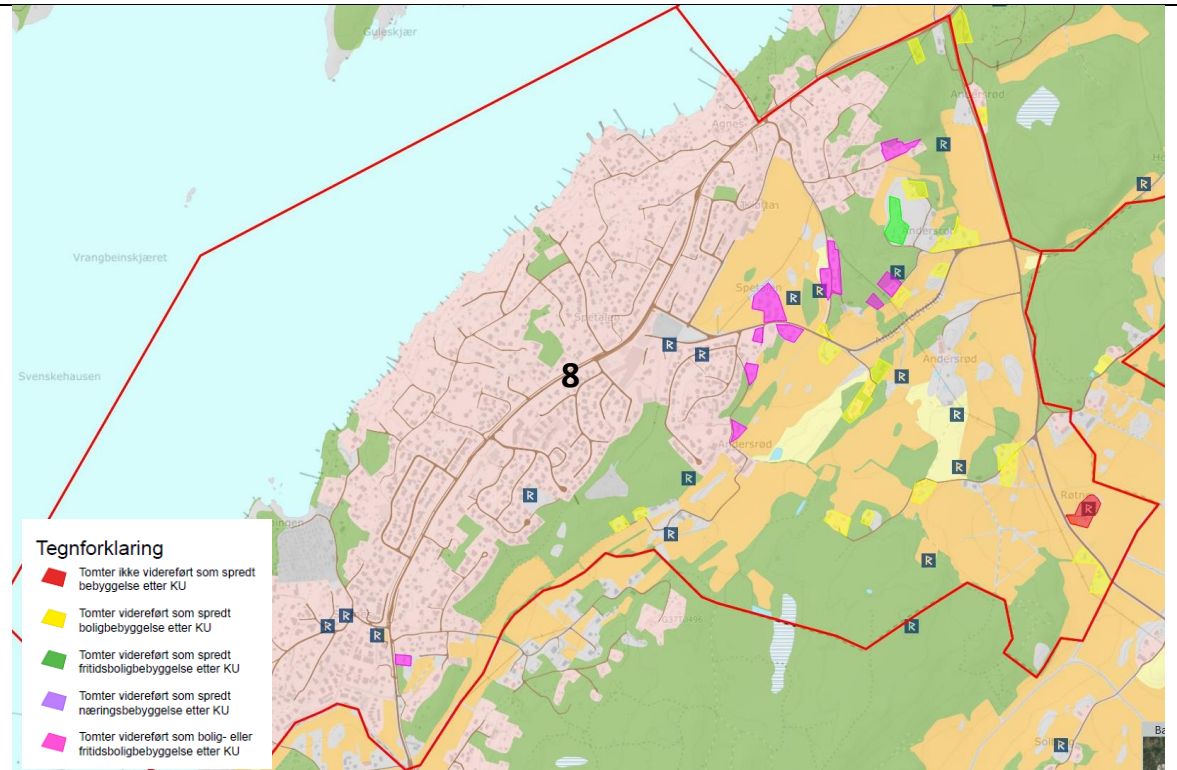
Konklusjon:

4 boligeiendommer legges inn som LNF spredt bebyggelse. **Tre** fritidsboligeiendommer legges inn som LNF spredt bebyggelse. **To** av fritidsboligene legges inn som fritidsboligformål. **To** av boligeiendommene legges inn som boligformål.

Delområde 8

Beskrivelse av område:
Delområde 8 omfatter eiendommer som ligger i området rundt Saltnes og Spetalen.

50 eiendommer er vurdert, hvor 43 er boligeiendommer og 7 er fritidsboligeiendommer.



Samlet vurdering:

20 av boligeiendommene ligger i tilknytning til eksisterende boligfelt eller fremtidig boligutvikling. Det er derfor vurdert at eiendommene ikke egner seg som LNF spredt bebyggelse. Det er vurdert at endringen ikke vil medføre negative konsekvenser. Områdene ligger i nærheten til skole og barnehager og kollektivtransport. Eiendommene vil ikke kunne fortettes med mer enn 2 boenheter uten krav om reguleringsplan. Eiendommene legges inn som boligformål.

To av fritidsboligene ligger i tilknytning til eksisterende boligfelt eller fremtidig boligutvikling. Det er dermed vurdert at de legges inn som boligformål basert på den videre utviklingen.

5 av fritidsboligene ligger lengre unna eksisterende hyttefelt og i et skogsområde med noe dyrket mark rundt. Disse eiendommene vurderes som egnet til LNF spredt bebyggelse. Disse eiendommene ligger utenfor strandsonen og vurderes å ikke ha negative konsekvenser for resterende temaer.

Det er vurdert at en eiendom ikke legges inn som LNF spredt bebyggelse med bakgrunn i kulturminne.

22 av resterende boligeiendommene som ligger i LNF i dag er vurdert å ikke medføre negative konsekvenser ved omgjøring til LNF spredt bebyggelse. Det er vurdert som lite ønskelig å legge vekt på en fortetting av disse eiendommene da de ikke ligger i klynger eller i tilknytning til eksisterende boligområder.

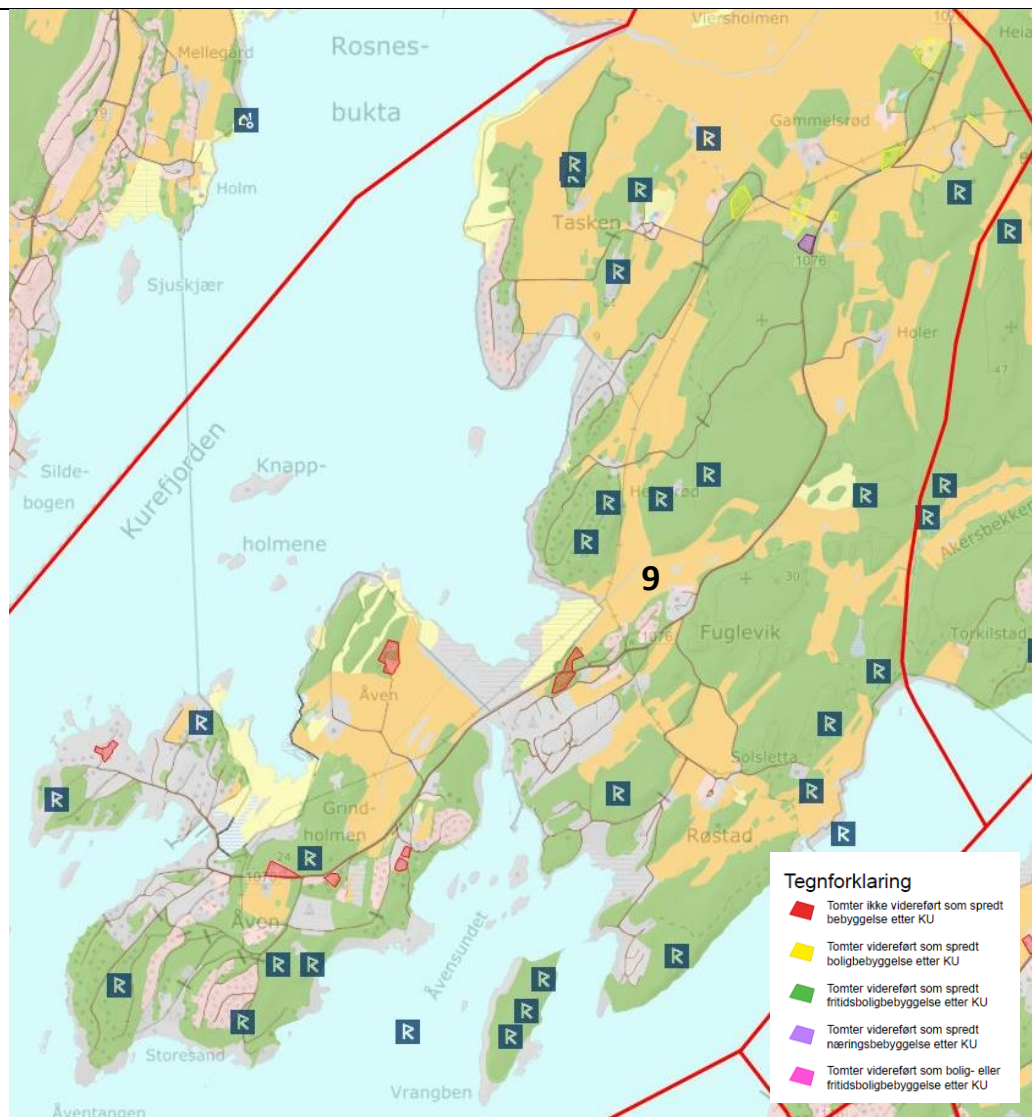
Konklusjon:

22 boligeiendommer legges inn som LNF spredt boligbebyggelse og **5** fritidsboligeiendommer legges inn som LNF spredt fritidsbebyggelse. **21** boligeiendommer og **to** fritidsboligeiendommer legges inn som boligformål.

Delområde 9

Beskrivelse av område:
Delområde 9 omfatter eiendommer som ligger i området ved Oven og Tasken.

25 eiendommer er vurdert, hvor 18 er boligeiendommer, 6 er fritidsboligeiendom og en er næringseiendom.



Samlet vurdering:

10 av boligeiendommene ligger innenfor strandsonen. To av disse eiendommene ligger også i nærheten av aktsomhetsområde for flom og tre eiendommer ligger innenfor et svært viktig naturområde med strandeng og strandsump. Det er derfor vurdert at eiendommene ikke egner seg som LNF spredt bebyggelse.

6 av fritidsboligene ligger innenfor strandsonen. 2 av disse ligger også innenfor 100-metersbeltet og 3 ligger delvis innenfor 100-metersbeltet. En fritidsboligeiendom ligger også ved et naturområde med strandeng og strandsump. Det er derfor vurdert at eiendommene ikke egner seg som LNF spredt bebyggelse.

En eiendom er i matrikkelen registrert som næringseiendom. Det drives i dag verkstedvirksomhet på eiendommen. Virksomheten vurderes å være utenfor det som er normal landbruksdrift og er dermed vurdert å være egnet til LNF spredt næringsbebyggelse.

8 av de resterende boligeiendommene som ligger i LNF i dag er vurdert å ikke medføre negative konsekvenser ved omgjøring til LNF spredt bebyggelse.

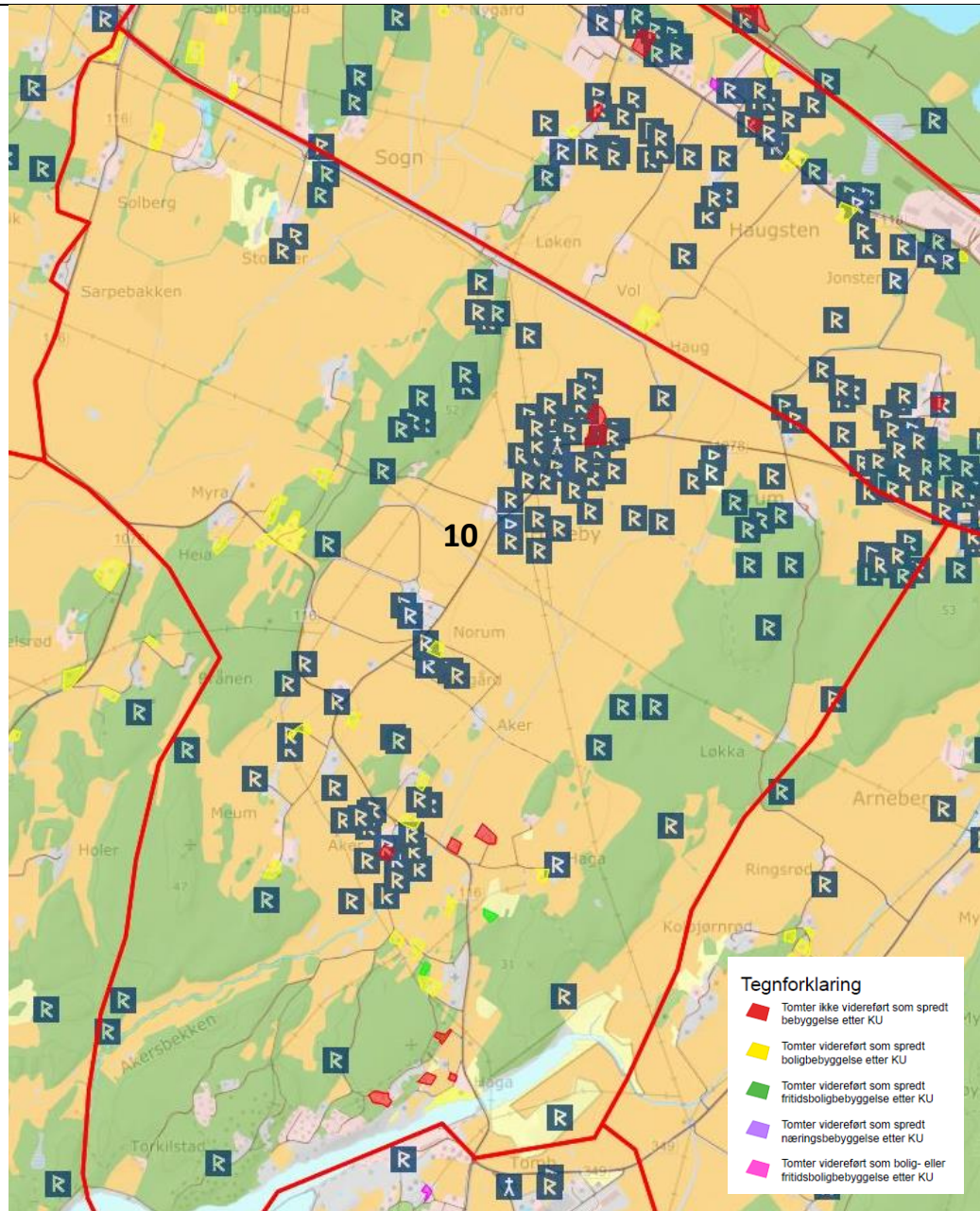
Konklusjon:

8 boligeiendommer legges inn som LNF spredt boligbebyggelse. **En** næringseiendom legges inn som LNF spredt næringsbebyggelse.

Delområde 10

Beskrivelse av område:
Delområde 10 omfatter eiendommer som ligger i området fra Tomb og langs Fv. 116 og ved Huseby mot jernbanen.

38 eiendommer er vurdert, hvor 36 er boligeiendommer og to er fritidsboligeiendommer.



Samlet vurdering:

10 av boligeiendommene er vurdert å ikke egne seg som LNF spredt bebyggelse. 5 av eiendommene ligger i strandsonen og en av dem delvis innenfor 100-metersbeltet og to av eiendommene har også rødliste arter registret. De resterende eiendommene berører enten kulturminner eller naturmangfold, som hule eiker og mange kulturminner.

To fritidsboligeiendommer vurdert som egnet til LNF spredt bebyggelse. Disse eiendommene ligger utenfor strandsonen og vurderes å ikke ha negative konsekvenser for resterende temaer.

26 av resterende boligeiendommene som ligger i LNF i dag er vurdert å ikke medføre negative konsekvenser ved omgjøring til LNF spredt bebyggelse. Tre av eiendommene er noe justert for å ikke påvirke dyrka mark. En eiendom er omringet av landbrukslandskap uten flere boliger i nærheten, men er vurdert å ikke ha en negativ innvirkning på landskapet siden det er en eksisterende boligeiendom.

Konklusjon:

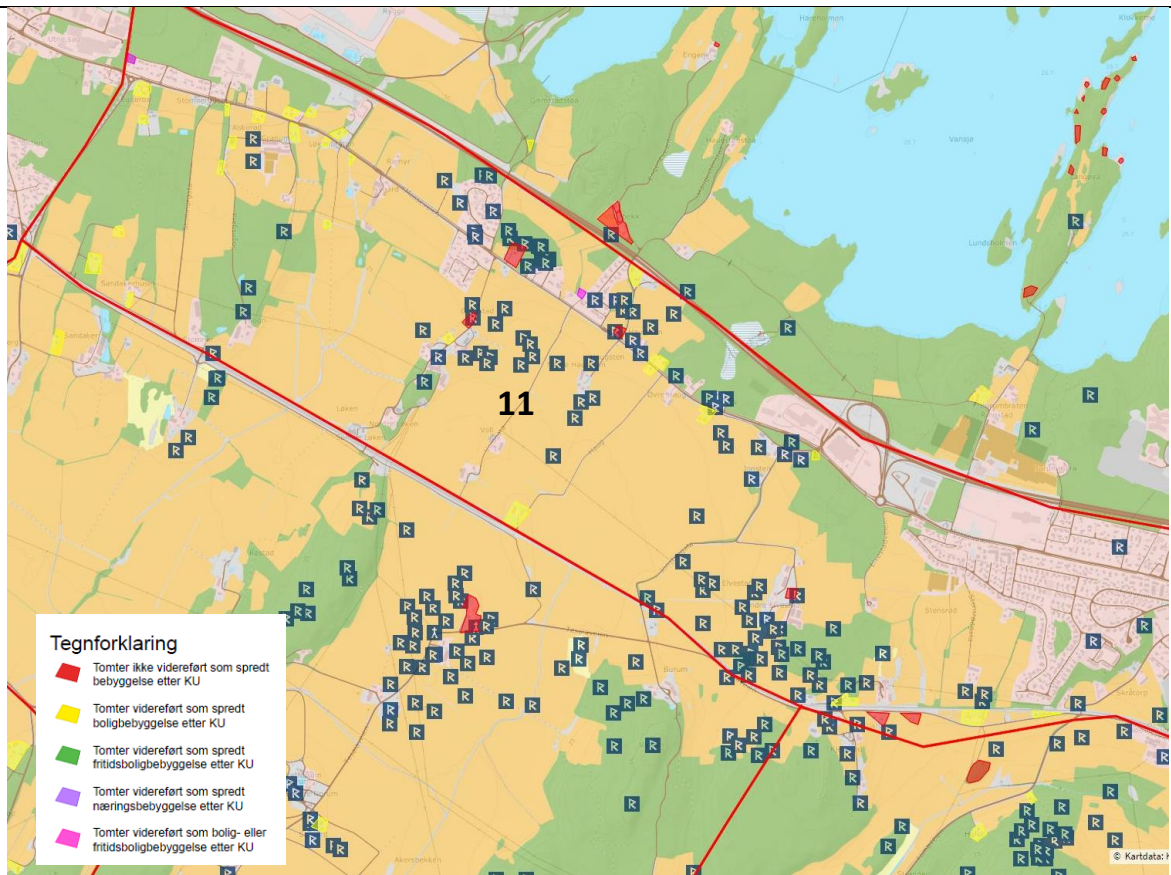
26 boligeiendommer legges inn som LNF spredt boligbebyggelse. **To** fritidsboligeiendommer legges inn som LNF spredt fritidsbebyggelse.

Delområde 11

Beskrivelse av område:

Delområde 11 omfatter eiendommer som sør for E6, langs Fv118 og jernbanen mot Karlshus.

41 eiendommer er vurdert, hvor alle er boligeiendommer.



Samlet vurdering:

To av boligeiendommene er vurdert å ikke egne seg som LNF spredt bebyggelse, da eiendommene ligger i fareområde for kvikkleire.

Det er vurdert at 4 eiendommer ikke legges inn som LNF spredt bebyggelse med bakgrunn i kulturminner.

To av boligeiendommene ligger i tilknytning til eksisterende boligfelt. Det er derfor vurdert at eiendommene ikke egner seg som LNF spredt bebyggelse. Begge eiendommene ligger i område med støy fra både vei og forsvarrets flyplass. Det er vurdert at endringen ikke vil medføre en stor økning av boenheter. Eiendommene er på ca. 1 daa og vil ikke kunne fortettes med mer enn 2 boenheter uten krav om reguleringsplan. Det er vurdert at endringen ikke vil medføre ytterligere negative konsekvenser. Områdene ligger i nærheten til gang/sykkelvei og kollektivtransport. Eiendommene legges inn som boligformål.

33 av resterende boligeiendommene som ligger i LNF i dag er vurdert å ikke medføre negative konsekvenser ved omgjøring til LNF spredt bebyggelse. Noen av eiendommene ligger i landbrukslandskapet, men vurderes som egnet da de ligger i nærhet til gang/sykkelvei og kollektivtransport. 3 eiendommer er omringet av landbrukslandskap og ligger i støysone fra eksisterende jernbane, men er vurdert å ikke ha en negativ innvirkning på landskapet siden det er en eksisterende boligeiendom.

Konklusjon:

33 boligeiendommer legges inn som LNF spredt boligbebyggelse. **To** boligeiendommer legges inn som boligformål.