

Suldal kommune – arealdelen av kommuneplanen 2022-2034

Tillegg til KU etter 1. gongs handsaming

Konsekvensutgreiing av eksisterande bustader og fritidsbustader i ordinært LNF - område

Konsekvensutgreiing av å auke maksimal storleik på fritidsbustader i LNF-spreidd



Innhold

Innleiing	2
1. Eksisterande bygningar i LNF og eksisterande områder med LNF spreidd i Suldal kommune	3
1.1. Bustader og fritidsbustader i LNF	3
1.2. Eksisterande LNF-spreidd område i Suldal og føresegnene til desse:.....	3
1.3. Maksimal storleik på hus og hytter i LNF- spreidd	3
2. Korleis få bustader og fritidsbustader i LNF områder inn i kommuneplanen	5
2.1. Løysingar frå rettleiaren	5
2.2. Vurderingskriterier	6
2.3. Soneinndeling	6
3. Eige dommar som vert gjort om til LNF-spreidd i kommuneplanen i sone 5.	11
3.1. Vurderingskriterier	11
3.2. Nye LNF- spreidd område i kommuneplankartet i sone 5	12
3.3. LNF- spreidd gjennom føresegner aleine i sone 5	18
3.4. Retningslinjer for dispensasjonshandsaming for bygningar i LNF områder.....	21
4. Forslag til justerte føresegner for LNF-område og LNF-spreidd.....	22
2.4.2. LNF-område med høve til spreidd bustad-, fritids- og næringsbusetnad	23

Innleiing

Suldal kommune har som dei fleste kommunar i Noreg mange bustader og fritidsbustader som ligg i LNF område i kommunen. For å unngå at alle tiltak på desse eigedomane må handsamast som dispensasjonssøknader har Suldal kommune i tidlegare kommuneplanar hatt fylgjande føresegn:

«Eksisterande bebygde bustad- og fritidseigedomar i LNF-område utanom 100 meter-sona langs sjø skal, ved søknader om mindre bygg/uthus, handsamast som område der spreidd bygging er tillatt jf. Pbl §11-7 nr 5b. Innan 100 meter-sona skal alle søknader handsamast som dispensasjonssaker».

Under 1. gongs høyring av kommuneplanen for 2022-2034, har Statsforvaltaren i Rogaland motsegn mot at me ynskjer å nytte denne føresegna vidare. Grunngeving er at det ikkje er i tråd med vegleiar «Planlegging for spredt bustad-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder» utgitt av Kommunal og moderniserings departementet i mai 2020.

Kommunestyret i Suldal vedtok under 1.gongs handsaming av kommuneplanen for 2022-2034 å auke tillate storleik på fritidsbustader i LNF – spreidd frå 90 m² BYA til 120 m² BYA. Statsforvaltar i Rogaland har fremja motsegn mot denne auka fordi det ikkje er konsekvensutgreidd kva denne auka vil bety for allereie bebygde område.

Dette dokumentet er utarbeidd som eit svar på desse to motsegnene. Målet er å få til ei løysing der søkjar ikkje treng å søkje dispensasjon for alle tiltak på allereie lovleg bygde bustader og fritidsbustader i LNF områder. I tillegg er det eit mål å få differensiert storleiken på fritidsbustader ut i frå kva område i kommunen dei ligg.

1. Eksisterande bygningar i LNF og eksisterande områder med LNF spreidd i Suldal kommune

1.1. Bustader og fritidsbustader i LNF

Denne utgreiinga gjeld korleis kommunen skal handsame bustader og fritidsbustader som ligg i LNF - område og som ikkje er gardstilknytt (stadbunden næring). Bygningar som ligg i reguleringsplanar, byggeområde eller eksisterande LNF-spreidd område i kommuneplanen vert styrt etter egne føresegner og er derfor heller ikkje med.

LNFR-områder i kommuneplanen er områder avsett til landbruk, natur, friluftsliv og reindrift. (I kommunar utan reindrift nyttast forkortinga LNF)

LNF-formålet i pbl § 11-7 nr. 5 har to underformål:

- 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»

Suldal kommune har ca. 590 bygningar som er registrert som bustader eller fritidsbustader i ordinært LNF område. I kommuneplan for 2015-2024 har kommunen ei føresegn som stadfester at desse skal handsamast som om dei ligg i LNF-spreidd.

Statsforvaltaren i Rogaland har no gitt motsegn på denne føresegna. I utgangspunktet må da alle 590 handsamast som dispensasjonssøknader kvar gong dei ynskjer å gjere søknadspliktige tiltak på eigedommen.

1.2. Eksisterande LNF-spreidd område i Suldal og føresegnene til desse:

Suldal kommune har i noverande kommuneplan 24 område som er sett av til LNF-område med høve til spreidd bustad-, fritids- og næringsbygging. Nokre område har berre einingar for bustader og andre områder har berre einingar for hytter. Dette er presisert i eigen tabell i føresegnene. Dette er ein bevisst politikk frå kommunen for å kunne opne spesielt for bustadbygging i meir spredtbygde område. Alle områda som ligg inne i noverande kommuneplan ligg utanfor 100 meters belte langs kysten og utanfor nasjonalt villreinområde. Suldal kommune vil behalde desse i ny kommuneplan.

Føresegnene som styrer bygging i LNF-spreidd områda må takast med i denne utgreiinga da me no ynskjer å få inn fleire LNF-spreidd område gjennom kartfesting eller føresegner. Føresegnene må mellom anna differensierast meir enn i dag. Statsforvaltaren i Rogaland har og motsegn på forslaget om å auke storleiken på fritidsbustader i LNF-spreidd område.

1.3. Maksimal storleik på hus og hytter i LNF- spreidd

I gjeldande kommuneplan for 2015-2024 har Suldal kommune maksimal storleik på bustader i LNF-spreidd område til 200m²BYA , fritidsbustader 90m² BYA og uthus/garasje på 60m²BYA.

Kommunedirektøren la fram forslag om å auke storleiken på bustadhus til 250m² og uthus/garasje til 75 m². Kommunestyret vedtok å endre tillate storleik på fritidsbustader frå 90 til 120m² BYA.

Statsforvaltaren i Rogaland har fagleg råd om ikkje å auke storleiken på bustader og motsegn mot å auke storleiken på fritidsbustader. Motsegna er grunngjeve med at det ikkje er konsekvensutgreidd kva ei auke i hyttestorleik vil ha å seie i ulike område av kommunen. Ei auke i storleik slik det er formulert no vil i tillegg til nybygg, gjelde alle bygde hytter og bustader i LNF spreidd og LNF område.

Forslag til differensiering av maks storleik på fritidsbustader i ulike soner vert tatt med i denne utgreiinga som eit svar på motsegna.

2. Korleis få bustader og fritidsbustader i LNF områder inn i kommuneplanen

2.1. Løysingar frå rettleiaren

Rettleiaren frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet: «Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder» seier fylgjande om eksisterande bygningar i LNF område.

«Når kommuneplanens arealdel rulleres bør kommunen ta stilling til eksisterende bebyggelse i LNFR-områder, dersom det ikke er gjort tidligere. Det innebærer at kommunen bør vurdere om bebygde eiendommer skal settes av til spredt bebyggelse, og hvilke bestemmelser som bør gis for bebyggelsen i disse områdene.

Mange kommuner har et stort antall eksisterende boliger, fritidsboliger og annen bebyggelse liggende i LNFR-områder, uten at disse i kommuneplanens arealdel er angitt som spredt bebyggelse etter § 11-7 nr. 5 bokstav b). Tiltak på slik eksisterende bebyggelse, inkludert tiltak som er unntatt fra søknadsplikt etter pbl §§ 20-5 og 20-6, er ikke tillatt i disse områdene. Når arealene ikke er avsatt til LNFR spredt bebyggelse, vil tiltak som ikke er direkte knyttet til landbruk, reindrift eller gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, være avhengig av byggesaksbehandling og dispensasjon. Det er fordi tiltakene ikke er i samsvar med vedtatt arealplan, jf. pbl § 1-6. Et slikt krav om dispensasjonssøknad kan oppleves som lite forutsigbart, komplisert og dyrt for grunneierne, uten at den ekstrasaksbehandlingen gir bedre styring med arealbruken. Samtidig kan dispensasjons- og byggesaksbehandlingen være ressurskrevende for kommunen og sektormyndighetene som skal ha den til uttalelse».

Statsforvaltaren i Rogaland tolkar rettleiaren slik at kommunen ikkje kan definere eksisterande bustader i LNF som LNF- spreidd gjennom ei enkel føresegn slik me har gjort til no. Dersom eksisterande bustader i LNF skal unngå dispensasjonar må Suldal kommune gjere dei om til LNF spreidd eller byggeområde. Det er presisert at kommunen ikkje utan vidare kan sette av alle LNF område med eksisterande spreidd bustader om til arealformål «**LNF – spreidd bustader, fritidsbustader og næringsbygg**». Alle område som skal endrast må konsekvensutgreiast.

I Suldal kommune ligg ikkje bustadane og fritidsbustadane i LNF samla i «områder» som me samla kan sette inn som nye LNF spreidd område. Dei fleste er godt spreidd utover heile kommunen. Det vil bli ressurskrevjande å konsekvensutgreie kvar enkelt bustad for så å sette inn den enkelte tomte som LNF – spreidd. Me vil derfor gå for tre ulike løysingar som Suldal kommune meiner i tråd med rettleiaren:

1. LNF-spreidd i kommuneplankartet (eller byggeområde):

I område der fleire bustader eller fritidsbustader ligg tett samla vil me vurdere å legge inn som nytt område i kommuneplankartet som LNF spreidd. Det same gjeld om me med ei enkel grensejustering av eksisterande LNF – spreidd område kan få inkludert fleire einingar. Ber området preg av eit samanhengande byggeområde vert dette arealformålet vurdert.

2. LNF spreidd gjennom føresegner aleine:

Gjennom føresegner med ei liste for matrikkelnummer som skal reknast som LNF-spreidd

3. Retningslinjer for dispensasjonshandsaming

Dei to fyrste løysingane vil ikkje klare å fange opp alle bustadar og fritidsbustader som ligg i LNF. Det er vanskeleg å lage ei uttømmande liste. I matrikkelen er det mellom anna mange døme på at bruk av grunn og bygning ikkje samsvarar på ein og same eigedom. Eigedommar som vert frådelt i kommuneplanperioden gjennom dispensasjonar, vil og måtte handsamast vidare gjennom dispensasjonar fram til neste gong kommuneplanen vert rullert.

Det vert derfor sett inn retningslinjer i føresegnene for korleis dispensasjonssøknader skal handsamast.

2.2. Vurderingskriterier

Rettleiaren for «Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder (LNFR-områder)» har sett opp nokre kriteria for kva som bør vurderast før det blir lagt ut nye områder til LNF-spreidd.

- Faresoner for steinsprang, skred og flaum
- Trafikkstøy
- Negativ påverknad på landskapsverdiar eller kulturmiljø
- Påverknad på verneområde, truga naturtypar eller leveområde for truga plante og dyreartar
- Nedbygging av dyrka jord
- Viktige friluftsområde, 100 meters belte langs sjø eller byggeforbod langs vassdrag
- Avstand til veg, skule, barnehage og sentrum
- Tilgong til vatn og avlaup
- Auka ulykkesrisiko

Det som skal vurderast i denne utgreiinga er allereie lovleg oppførte hus og hytter. Nokre av kriteria vert det derfor unaturlege å vurdere etter. Dette er ikkje ei utgreiing som har som føremål å nekte tiltak på eksisterande bustadhus fordi det er for lang veg til skule eller rive og fjerne hus for å dyrke opp igjen dyrkbar jord. Målet her er å identifisere kven av dei eksisterande bygningane i LNF-område som kan gjerast om til LNF-spreidd.

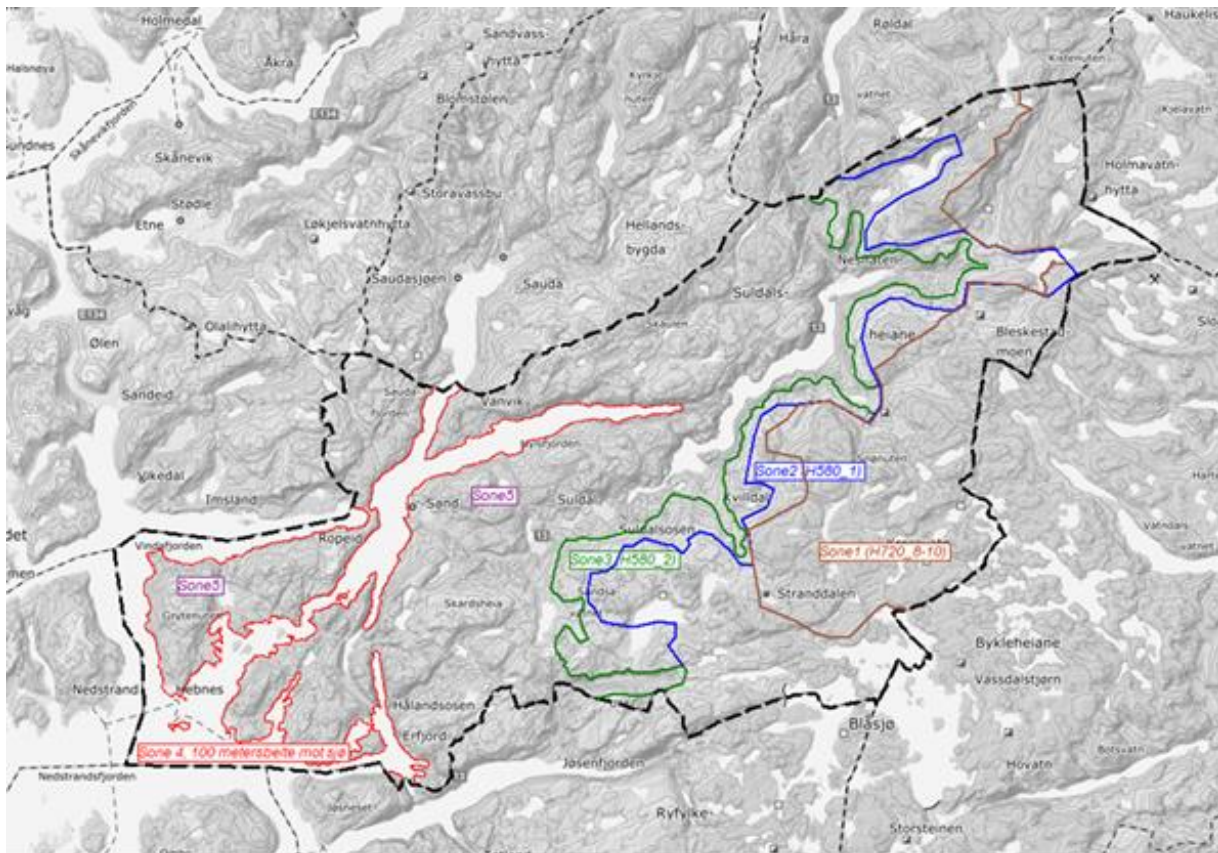
Ut i frå dei naturgitte forholda i Suldal og nasjonale føringar vel me me fyrst å gjere ei **soneinndeling av heile kommunen** der me har vurdert forholda:

- Påverknad på verneområde
- Påverknad på truga art av internasjonal interesse (villrein)
- Påverknad på 100 meters belte langs sjø

2.3. Soneinndeling

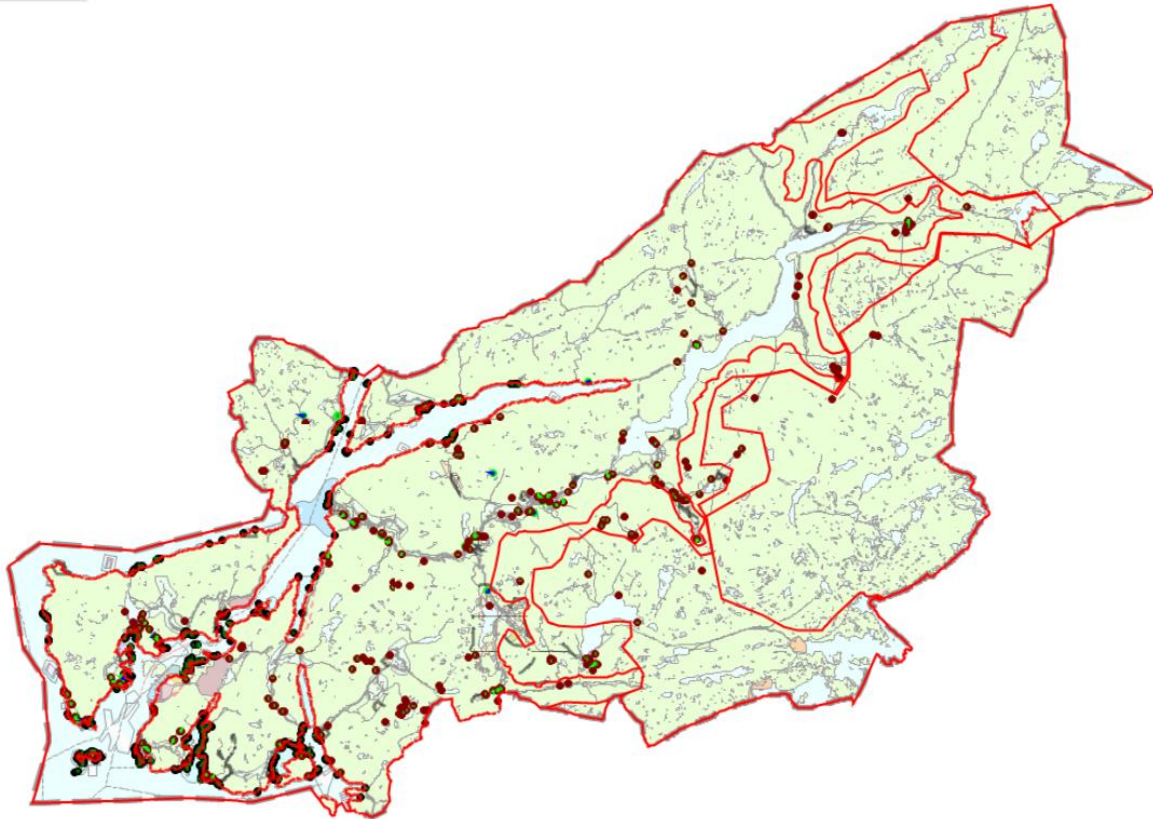
Suldal har ca. 590 lovleg oppførte bygningar i LNF område i kommunen. Mange er gamle, men mange er og nye frådellingar som har vore gjennom omfattande konsekvensutgreiingar gjennom dispensasjonssøknader. Det vil vere lite tenleg og ressursmessig umogleg å gjere ei full konsekvensutgreiing av alle 590 enkeltbygningane på nytt. Me brukar derfor fyrst tre av vurderingskriteria for å dele kommunen i 5 ulike soner.

- Sone1. Områder verna etter naturmangfaldlova:**
 Alle søknader om tiltak i denne sona skal handsamast som dispensasjonssøknad.
 Verneforskriftene for dei ulike områda sett rammene for kva som kan innvilgast.
- Sone2. Nasjonalt villreinområde:**
 Alle søknader om tiltak i LNF område i denne sona skal handsamast som dispensasjonssøknad.
 Avgrensinga er gitt gjennom omsynssone «Nasjonalt villreinområde» i kommuneplanens arealdel.
- Sone 3. Omsynssone villrein:**
 Alle søknader om tiltak i LNF område i denne sona skal handsamast som dispensasjonssøknad.
 Avgrensinga er gitt gjennom omsynssone «omsynssone villrein» i kommuneplanens arealdel.
- Sone 4. 100 meters belte langs sjø**
 Alle søknader om tiltak i denne sona skal handsamast som dispensasjonssøknad.
- Sone 5 område mellom sjø og fjell**
 Alle bustader og fritidsbustader i LNF område som ligg utenfor 100 meters belte, utanom verneområde og nedanfor omsynssone villrein. I denne sona vil det bli vurdert om bustadhus og fritidsbustader kan gjerast om til LNF spreidd område.



Figur 1 Illustrasjon over dei 5 sonene. Endeleg avgrensing er sett i kommuneplankartet gjennom omsynssone H720_8-10, omsynssone H580_1, omsynssone H580_2 og 100 meters belte frå sjø.

Kartet under er ein illustrasjon av kor dei fleste bustad- og fritidsbustader i reine LNF område ligg. Dei fleste ligg som me ser langs kysten eller dalføra.



Figur 2 Bustader og fritidsbustader som ligg i LNF-område i Suldal

Sone1. Områder verna etter naturmangfaldlova:

Ca. ¼ av kommunens areal, 448 000 daa, er verna som landskapsvernområde, biotopvernområde og naturreservat. I Kvanndalen landskapsvernområde, Holmevassåno bitopvernområde og Dyraheio landskapsvernområde har me **4 fritidsbustader** (Gnr/bnr: 54/14, 55/1/10, 56/1/1 og 56/1/2) og **5 turisthytter**. I Suldal sine 10 naturreservat er det hovudsakleg gardstilknytta bygningar, men ingen bustadhus eller fritidsbustader.

- Tiltak på fritidseigedommar og turisthytter i verneområde handsamast som dispensasjonssøknader. Verneforskrifta for dei ulike områda sett grenser for kva som vert tillat. Dette vil vere ei vidareføring av slik praksis er i dag.

Sone2 Nasjonalt villreinområde:

Det er 24 villreinområde i Noreg og 10 av desse har status som nasjonale villreinområde. I Suldal ligg delar av Setesdal Ryfylke villreinområde som er eit av dei nasjonale villreinområda. Området omfattar dei store landskapsvernområda, men strekk seg og ut over desse. Nasjonalt villreinområde ligg inne i Suldal kommune sitt høyringsutkast til kommuneplan som omsynssone H580_1. Det ligg **6**

fritidsbustader (gnr/bnr: 26/6/1, 26/17, 31/9, 39/2/3, 42/15 og 43/11) og **1 turisthytte** i LNF-område i denne sona.

Det er komen ein ny kvalitetsnorm for villrein der Setesdal Ryfylke villreinområde er komen ut med dårleg kvalitet/tilstand. Ein tiltaksplan for å betre situasjonen for villreinen er under utarbeiding. Arbeidet med ny NOU om villrein er sett i gang, og det er venta ei innskjerping i mellom anna arealforvaltning i desse områda. Det er ikkje ynskjeleg med nye fritidsbygg eller større utvidingar av dei eksisterande i nasjonalt villreinområde. Det er derfor naturleg å krevje dispensasjonssøknader for alle tiltak innan denne sona. Retningslinjene for omsynsona stadfestar at det her kan bli gitt løyve til mindre utviding på eksisterande bygg. Det er ikkje naturleg å utvide maks tillatte hyttestorleik i denne sona. Suldal kommune forslår derfor å presisere maks storleik til 90 m². *Dette vil vere ei innskjerping i forhold til forslag i 1. gongs handsaming der det er foreslått at desse eigedommane skal handsamast som LNF-spreidd og maks storleik i dette forslaget er da 120m².*

- Alle tiltak på fritidseigedommar i nasjonalt villreinområde handsamast som dispensasjonssøknader. Retningslinjene for sona stadfestar mellom anna at nye fritidsbygg ikkje er tillat, men at mindre tilbygg på eksisterande bygningar kan tillatast.
- Suldal kommune føreslår å presisere i retningslinjene for dispensasjonssøknader at det berre er tillat med mindre påbygg på eksisterande fritidseigedommar (inntil 20m²) og maks storleik på samla bygningsmasse i denne sona er 90 m² BYA.

Sone 3 Omsynssone villrein:

Villrein er pressa på areal. Dersom det vert tillat med store utbyggingar nært opp til dei nasjonale villreinområda vil presset på areala auke. Suldal kommune har derfor i noverande kommuneplan sett inn omsynssone villrein som ei buffersone rundt det nasjonale villreinområdet. Sona er tatt frå Regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei (Heiplanen). Denne er foreslått vidareført i ny kommuneplan og ligg inne i arealplankartet som omsynssone H580_2. Det ligg **28 fritidsbustader** i LNF-område i denne sona.

Retningslinjene for sona stadfestar at det berre er tillat å nytte rest utbyggingspotensiale i eksisterande LNF-område for spreidd hyttebygging og rest tomter i eldre påbegynte reguleringsplanar (Det ligg 3 mindre områder for LNF spreidd og 1 reguleringsplan i sona).

Det er ikkje ynskjeleg å opne for ei stor auke i overnattingskapasiteten i denne sona. Suldal kommune føreslår derfor å behalde noverande maks grense på storleiken på fritidsbustader på 90m² BYA. Dette vil da gjelde både i dei tre områda for LNF-spreidd og som ei retningslinje ved dispensasjonssøknader i LNF- områder. Dette vil vere ei endring i forhold til utkast til 1. gongs handsaming av planen der det var foreslått å auke maks storleik på fritidsbustader til 120m² over heile kommunen i LNF spreidd område. Det vil og vere ei innskjerping i forhold til forslag i 1. gongs handsaming der det er foreslått at desse eigedommane skal handsamast som LNF-spreidd

- Alle tiltak på fritidseigedommar i LNF område i omsynssone villrein skal handsamast som dispensasjonssøknader. Mindre tilbygg på eksisterande bygningar kan tillatast.
- For å unngå ei stor auke i overnattingskapasiteten i denne sona foreslår Suldal kommune å sette inn i føresegnene at maks storleik på hytter i LNF-spreidd i denne sona er 90 m² BYA. Suldal kommune foreslår å presisere i retningslinjene for dispensasjonssøknader at det

berre er tillat med mindre påbygg på eksisterande bygningar i LNF område (inntil 20m²) og maks storleik på bygningar i denne sona er 90 m² BYA.

Sone 4: 100 meters belte langs sjø:

Suldal kommune har ca. 250 bustadhus og hytter i LNF område i 100 meters belte langs sjø. I 100 meters belte er det byggeforbod. Unntaket er om området er regulert og det er sett klare byggegrenser i plan. I Suldal manglar dei fleste eldre reguleringsplanar byggegrense, så mange av tiltaka i 100 meters belte er i praksis avhengig av dispensasjon uansett om dei ligg i reguleringsplanar eller i LNF område.

Nokre kommunar i Rogaland har no fått sett inn byggegrense mot sjø i kommuneplanen. Dette må gjerast for kvar enkelt eigedom og det skal greiast ut kva konsekvensar grensa som vert sett får. Med 300 km kystlinje er dette ikkje eit arbeid som var mogleg å gjere som ein del av kommuneplanrevisjonen. Fordi me ikkje får sett byggegrenser mot sjø i plankartet må alle tiltak i LNF område i 100 meters belte fortsett handsamast som dispensasjonssøknader. Dette er likt med dagens praksis.

Strandsona i Suldal er på lange strekk vanskeleg tilgjengeleg. Dette gjer at det i område det er mogleg å bygge ofte ligg tett med hytter og/eller hus. I reguleringsplanar vert storleiken på hus og hytter regulert etter korleis ein legg tomtene og nyttar areala. I reine LNF område finn ein ofte mindre eldre hus og hytter. For å unngå ytterlegare privatisering av strandsona føreslår Suldal kommune å sette maks storleik på fritidsbustader i LNF område i 100 meters belte til 90m².

Dette vil vere ei endring i forhold til utkast til 1. gongs handsaming av kommuneplanen. Der er det sett krav om dispensasjonshandsaming av alle søknadspliktige tiltak i 100 meters belte, men dispensasjonssøknader ser ofte mot føresegnene til LNF spreidd når det gjeld maks storleik. Det vil seie at ei auke i maks storleik på fritidsbustader til 120m² i LNF-spreidd fort vil gjelde som ein mal for dispensasjonar. Suldal kommune foreslår derfor å presisere at i 100 meters belte er maks storleik 90m².

- Alle tiltak på bustad og fritidseigedommar i LNF område i 100 meters belte frå sjø skal handsamast som dispensasjonssøknader.
- I retningslinjene for dispensasjon vert det sett inn at maks storleik på fritidshus i LNF område i 100 meters belte frå sjø er 90m² BYA.

Sone 5: Område mellom kyst og fjell

I område over 100 meters belte og «under» omsynssone villrein har Suldal kommune 107 bustadhus og 198 fritidsbustader. Det er for desse Suldal tidlegare har hatt føresegna at dei skal handsamast som om dei ligg i LNF-spreidd. For å unngå ei auke i dispensasjonssøknader vil me gjennom denne utgreiinga vurdere om mange av desse kan gjerast om til LNF-spreidd.

3. Eigedommar som vert gjort om til LNF-spreidd i kommuneplanen i sone 5.

3.1. Vurderingskriterier

I følgje rettleiaren er den ynskjelege løysinga å sette mest mogleg av eksisterande bustader og fritidsbustader i LNF-områder inn i kommuneplankartet som LNF-spreidd. Alternativt bør det nyttast arealformål byggeområde dersom det er eit større samling av hus.

Suldal kommune har gått gjennom dei ca. 300 bygningane som ligg i sone 5. Der det er ei samling av fleire er det gjort ei overordna konsekvensutgreiing om området er eigna til LNF spreidd og om dette bør settast av i kommuneplankartet. Bygningar som ligg rett utanfor eksisterande LNF-spreidd vurderast å trekkast inn i desse. Bygningar som ligg meir spreidd vert vurdert lista opp med gards- og bruksnummer (eventuelt festenummer).

Vurderingskriteria frå rettleiaren er brukt. Verneområde, ansvarsart villrein og 100 meters belte langs sjø er kriteria som er vurdert og avklart i soneinndelinga. Dei vert derfor ikkje nytta ved vurdering i sone 5.

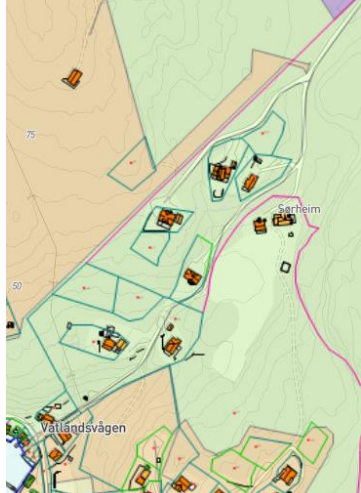
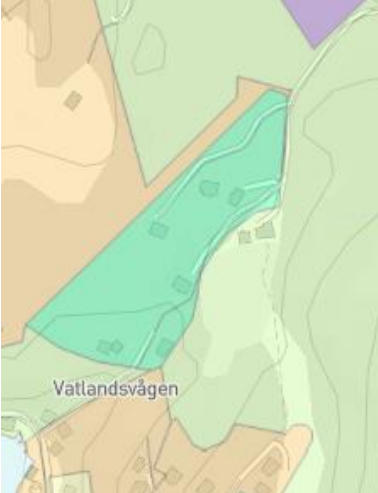
Det må og takast høgde for at dette stort sett er bygningar som allereie er bygd. Auka ulykkesrisiko, trafikkstøy, avstand til veg, skule, barnehage og sentrum og tilgang på vann og avlaup vert derfor ikkje vurdert. Suldal kommune har i føresegnene for LNF-spreidd stadfesta at det ikkje skal byggast nærare enn 50 m frå vassdrag (100m i verna vassdrag). Mange av områda ligg under marin grense. Kommunen har i føresegnene til kommuneplan krav til utgreiing av fare for kvikkleire ved alle tiltak under marin leire. Desse kriteria er derfor ikkje vurdert da det vert ivaretatt av føresegnene ved byggesøknad.

Målet med vurderinga er å avklare om områda/bygningane kan handsamast etter føresegnene for spreidd busetnad eller om søknadspliktige tiltak på eigedommane bør handsamast som dispensasjonssøknader. Vurderingskriterier:

- Faresoner for steinsprang, skred og flaum
- Negativ påverknad på landskapsverdiar eller kulturminne
- Viktige friluftsområde
- Nedbygging av dyrka jord (vert ikkje vurdert på enkelttomter som allereie er bebygd).

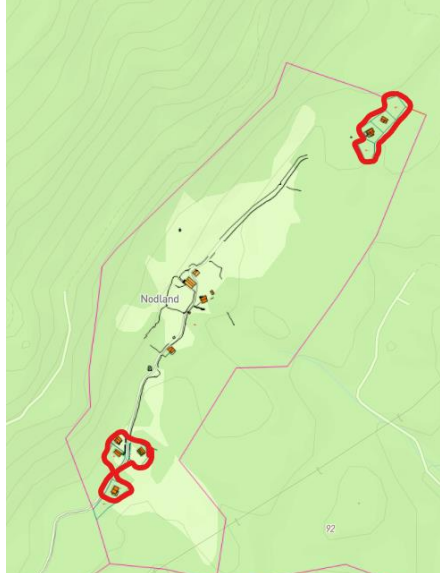
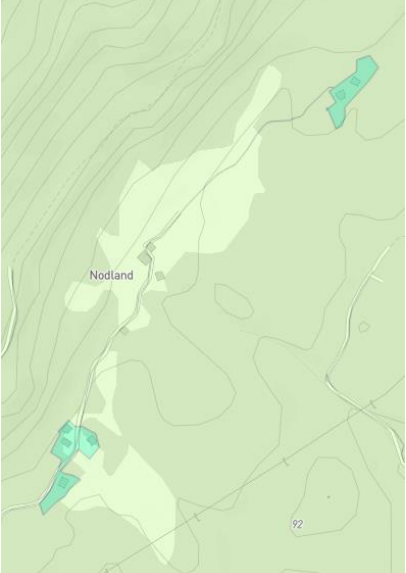
3.2. Nye LNF- spreidd område i kommuneplankartet i sone 5

Nye områder som vert lagt inn som LNF-spreidd:

Vatlandsvåg gnr/bnr 118/9	Sett inn som LNF spreidd med 4 ubebygde tomter for fritidsbustad LS_25
	

Området vert avgrensa til ovanom 100 metersbelte. Det er 6 eksisterande bustadhus/fritidsbustader i området og det ligg 4 frådelt tomter igjen. Området delvis skogkledd og ber preg av å vere eit bebygde område. Området er registrert som eit viktig friluftsområde, beskrive som «rundtur på køyreveg» - «Nullen». Turvegen går på vegen i austre kant av området og dei bygde og ubygde tomtene vil ikkje påverke denne.

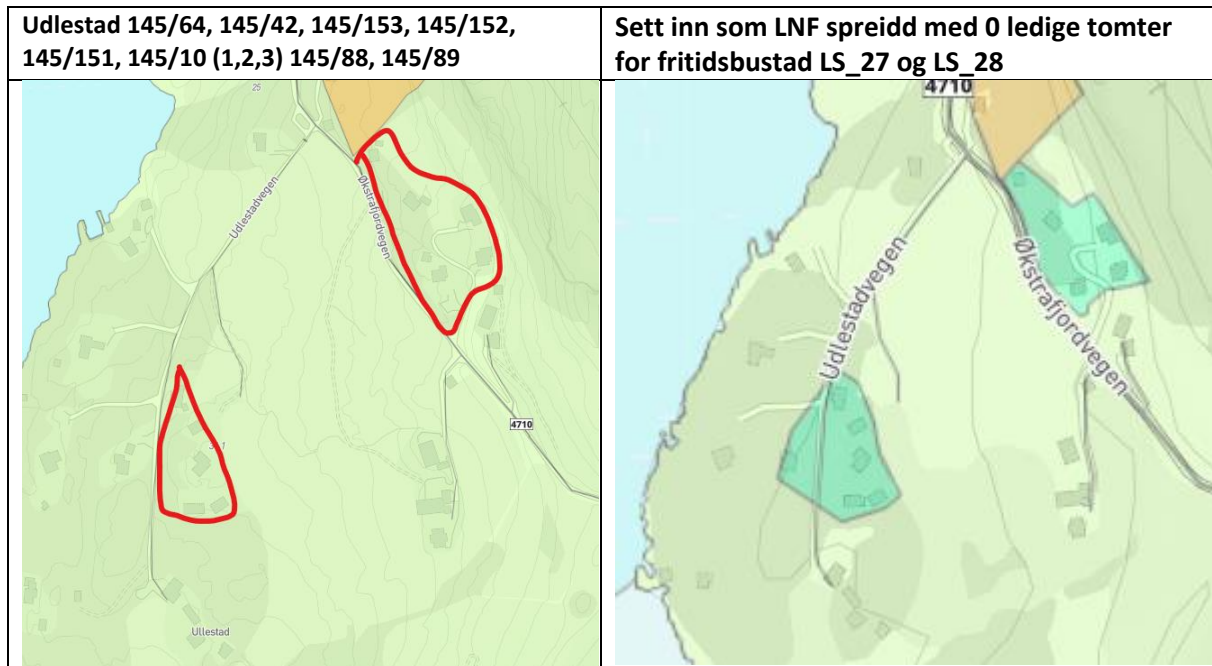
Området vert sett inn som LNF spreidd med 4 gjenvarane tomter for fritidsbustader.

Nodland – Jelsa gnr/bnr 139/11	Sett inn som LNF spreidd med tre ubebygde tomter for fritidsbustad LS_26
	

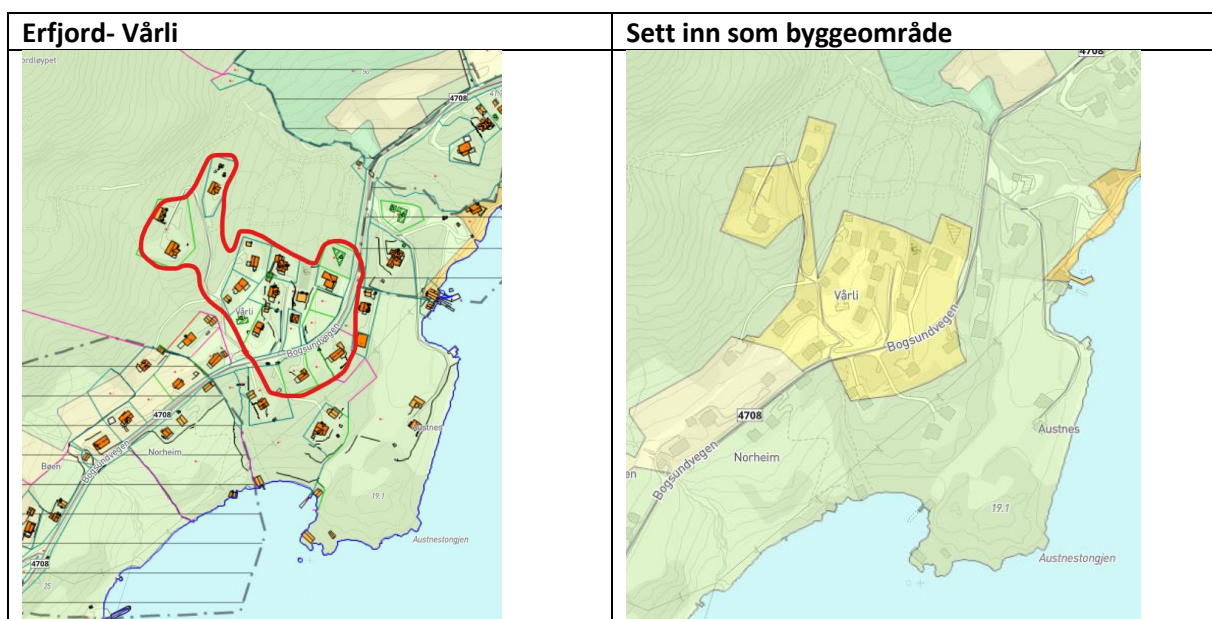
To områder på Nodland med eksisterande hytter. Begge områder ligg utanom dyrkamark.

Bygningane i nord ligg i aktsemdområde utløpsområde for snøskred. Området er skogkledd og tomtene ligg på ein rygg fråskilt frå eventuelt løснеområde med eit dalsøkk. Einingane vert sett inn som LNF- spreidd med 2 ubebygde tomter for fritidsbustad.

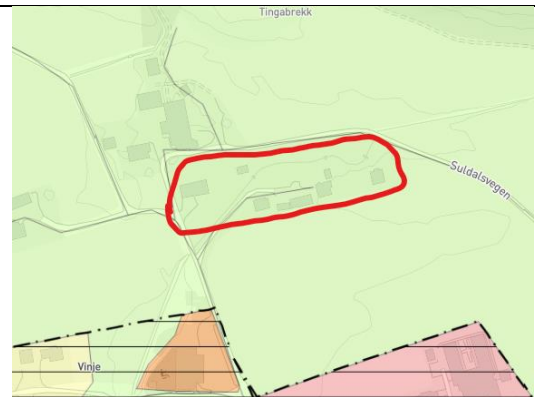
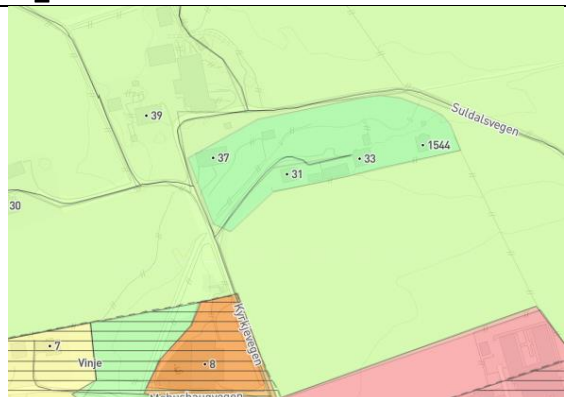
Alle 5 tomtene i sør ligg i aktsemdområde for utløp av snøskred og dei to øvste i aktsemdområde for utløp av steinsprang. Bergveggen bak hyttene blir vurdert til å vere for bratt til at det samlast nok mengder snø til å utgjere ei fare. Området vert sett inn som LNF spreidd med 1 ubebygd tomt for fritidsbustad.





Området består av nye og eldre fritidsbustader. Feltet som ligg i nord har 1 SEFRAK registrert bygning. Dette feltet ligg og i aktsemdområde for ras. Det blir ikkje lagt til rette for å bygge nye fritidsbustader i desse to områda. Tiltak på eksisterande bygningar vil ikkje endre området i vesentleg grad og vert derfor sett inn som LNF-spreidd.



Område i Erfjord mellom andre byggeområde med omfattande frådelingar. Området består av bustadhus. Den øvste eigedommen tangerer så vidt friluftsområde Bergsnuten som er sett som eit viktig friluftsområde. Bygningane påverkar ikkje denne fjellturen da start går lenger nord. Dette er eit område som burde ha vore sett av som byggeområde med krav om regulering. Området har imidlertid utvikla seg over mange år, og slik det ligg no finn kommunen det rett å sette det av som byggeområde i kommuneplan. Området vert avgrensa til dei eksisterande eigedommane og vert sett over 100 meters belte frå sjø.

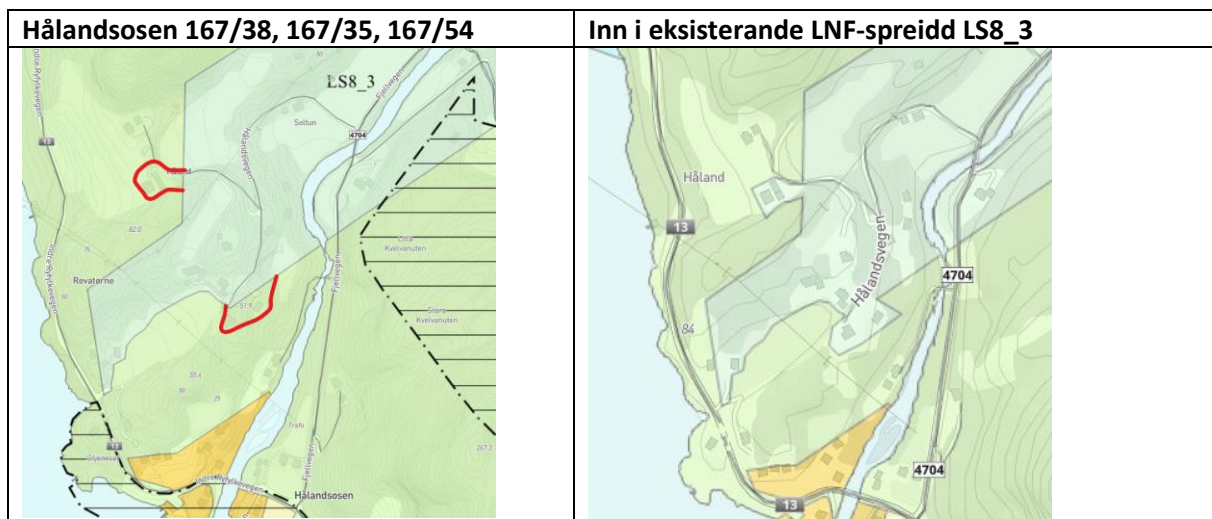
Suldalsosen 27/3, 27/22, 27/1/5, 27/1/3	Sett inn som LNF spreidd med 0 ledige tomter LS_29
	

4 eldre bustadhus. Ligg i aktsemdområde for flaum. Det er ingen kjente flaumhendingar i området. Ligg omringa av dyrkamark. Ingen grunn til at det ikkje fortsett kan bli gitt løyve til lovlege tiltak på eksisterande bygningar. Området vert lagt inn som LNF-spreidd med 0 ledige tomter.

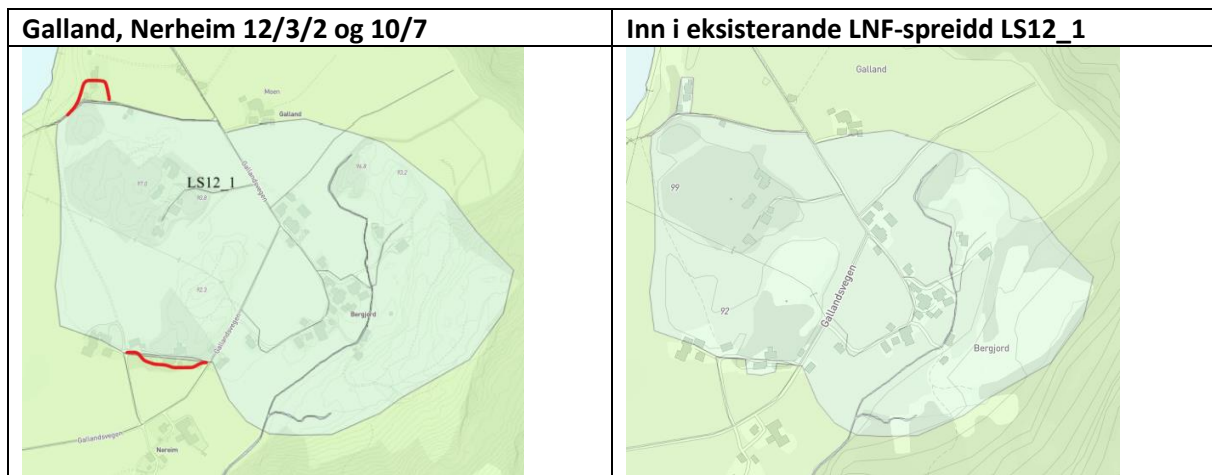
Suldalsosen 29/11, 29/34, 29/13, 29/20, 29/16, 29/12	Sett inn som LNF spreidd med 0 ledige tomter, LS_30
	

6 eldre bustadhus. Ligg omringa av dyrkamark. Ingen grunn til at det ikkje fortsett kan bli gitt løyve til lovlege tiltak på eksisterande bygningar. Området vert lagt inn som LNF-spreidd med 0 ledige tomter.

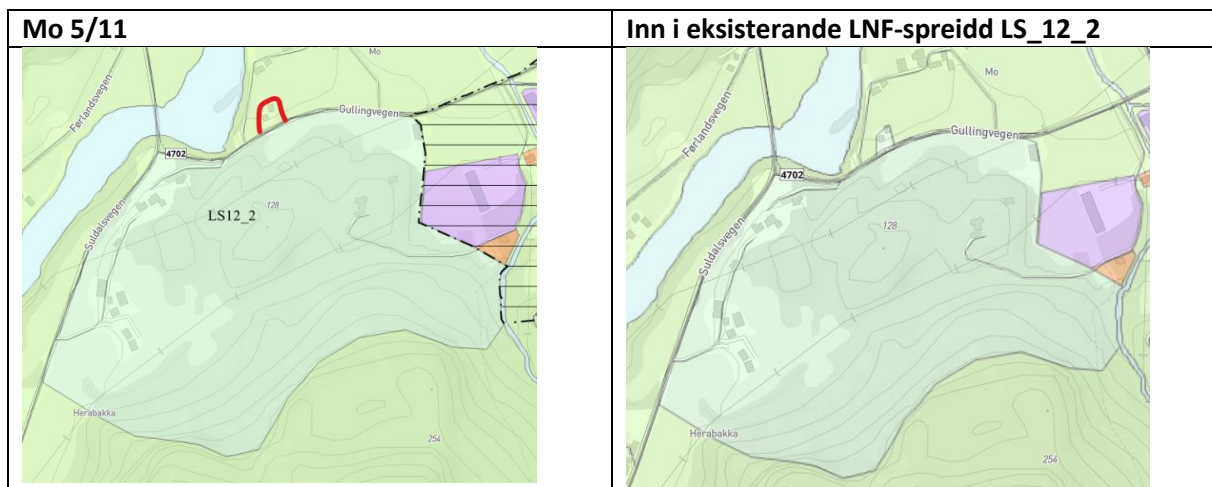
Områder som vert tatt inn i eksisterande LNF spreidd (eller byggeområde)



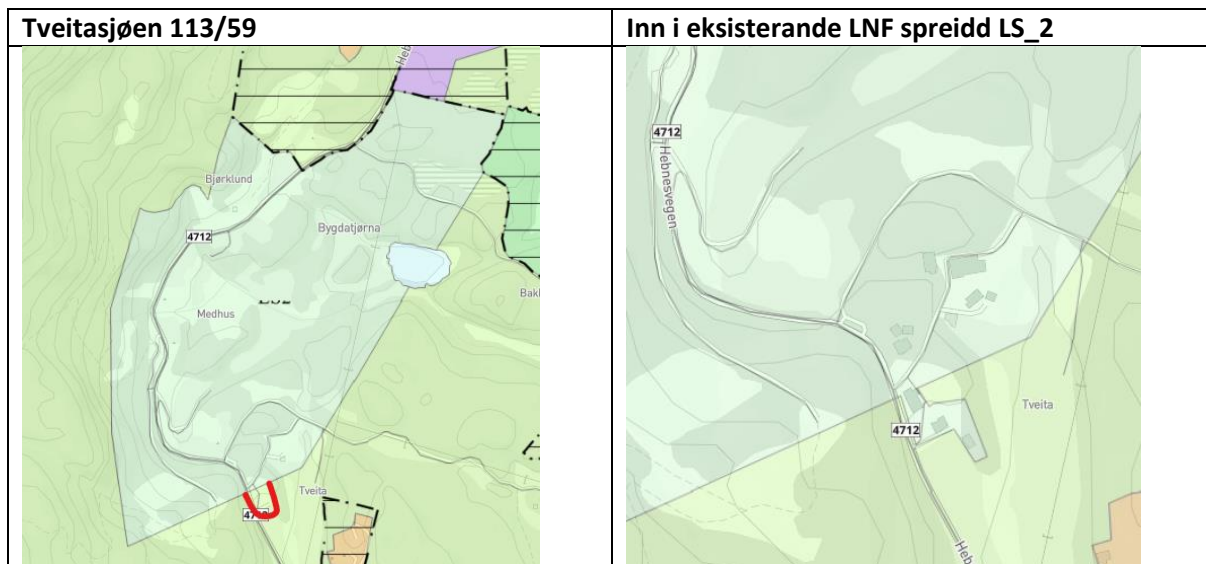
Tre frådelte eksisterande bustadhus vert trekt inn i LS8_3 med ei grensejustering



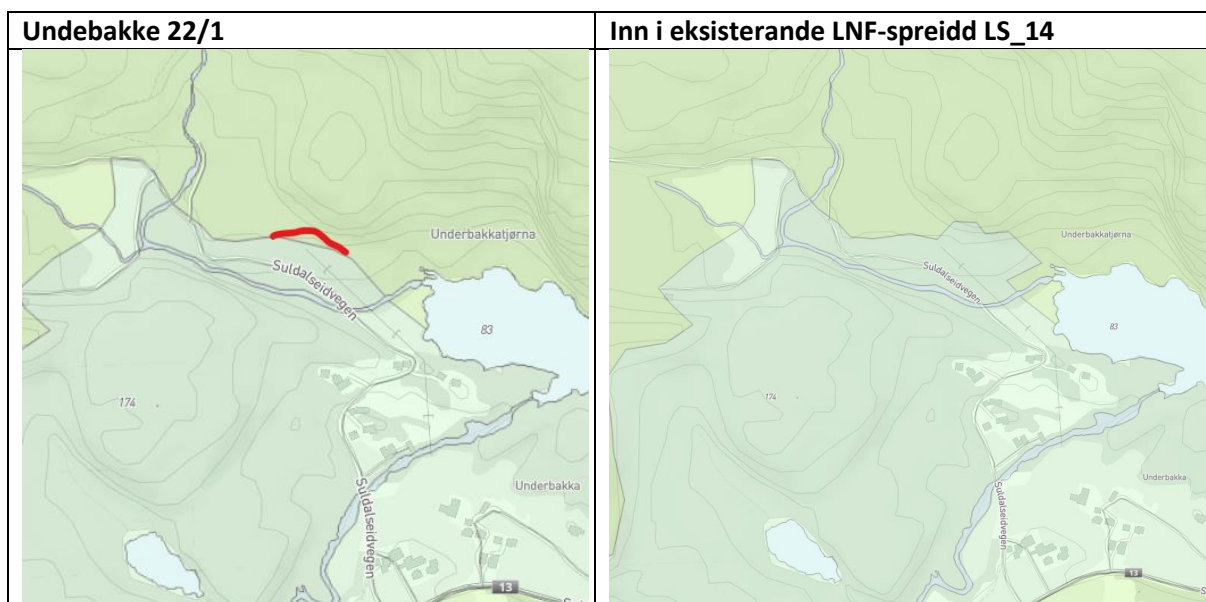
To eldre frådelte bustadhus vert trekt inn i LS12_1 med grensejustering



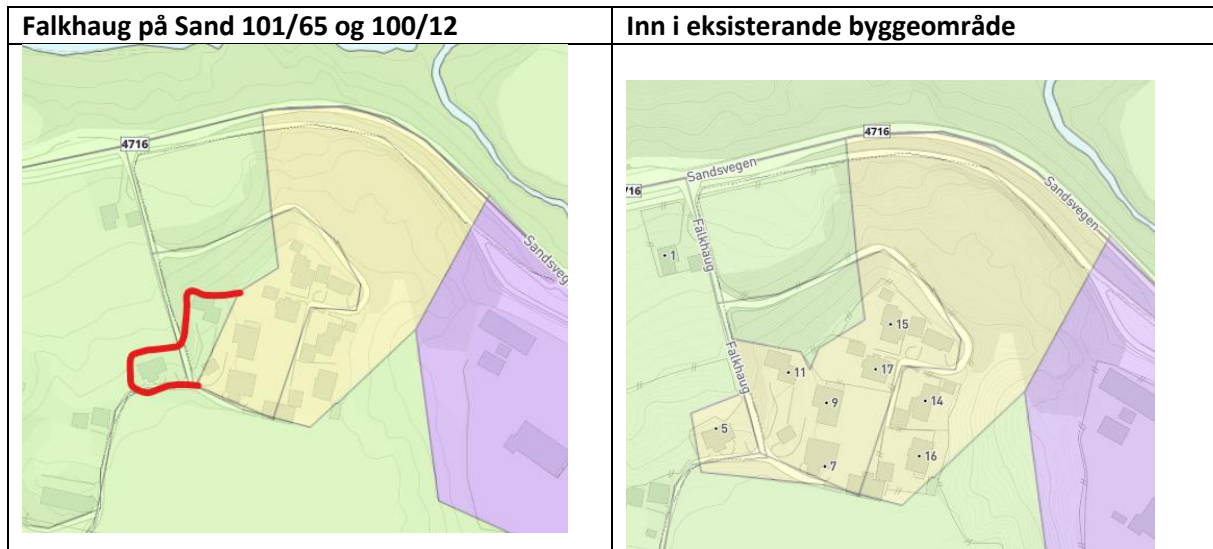
Eksisterande eldre bustad vert trekt inn i område LS-12-2.



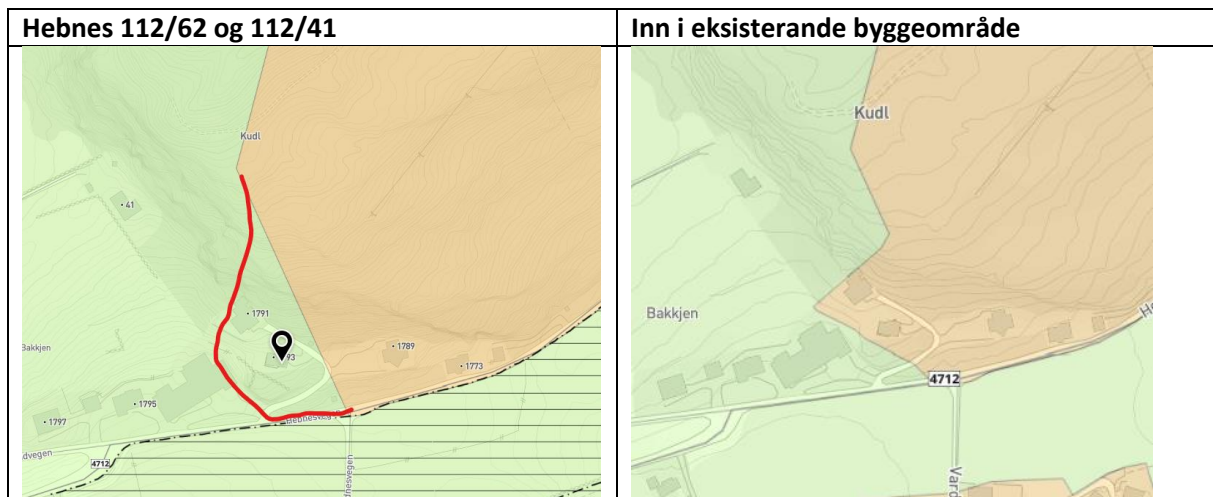
Bustadhus som ligg i kant av eksisterande LNF-spreidd område. Vert trekt inn i LS_2



Det er gitt løyve til frådelling av bustadtomt hausten 2022. På grunn av forhold på staden vart denne liggande rett utanfor spreidd område LS_14 Underbakka- Lunde. Grensa vert justert og det vert trekt frå 1. bustadhus i lista over ledige einingar for området.



To bustader vert tatt inn i eksisterande byggeområde med ei grensejustering. Bustadane ligg i faresone for kvikkleire. Her er det i føresegnene til kommuneplanen sett ekstra krav til utredning ved byggesøknad. Det er ikkje ynskjeleg med nyetablering i denne sona. Dette er kun ei avklaring av planformål av allereie eksisterande bygningar.



To frådelt fritidsbustader vert med grensejustering tatt inn eksisterande byggeområde for fritidsbustader.

3.3. LNF- spreidd gjennom føresegner aleine i sone 5

Gjenverande spreidd bustad i LNF områder

Gjeld bustadhus som ligg i LNF område ovanfor 100 meters belte frå sjø.

Dette gjeld dei gjenstående bygningane som no ikkje er definert at skal handsamast som dispensasjonssaker (sone 1,2,3 og 4) eller er omgjort til LNF spreidd i plankartet. Alle desse bustadhusa ligg i dalføra eller knytt til mindre grender. Sjølv om nokre av dei kanskje ikkje ville fått løyve til å bli bygd etter dagens reglar og føresegner, er det ikkje aktuelt å forlange riving eller byggestopp på desse eigedommane. Me må kunne rekne med at tilbygg og garasjar på desse eigedommane vil ha liten påverknad på landskapet dei ligg i. Det er viktig å hindre nedbygging av strandsona, men bustadhus i strandsona er her haldne utanfor. Med å sette dei inn med matrikelnummer i føresegnene sikrar kommunen at dei vert handsama etter same reglar som bustadhus i LNF-spreidd. Ved søknadspliktige tiltak på desse bustadeigedommane er det gjennom føresegnene mellom anna sett byggegrense mot vassdrag og maks storleik på bustadhus og garasje/uthus. Det vert derfor sett inn ei liste med gards- og bruksnummer i føresegnene over bustader som skal reknast som LNF-spreidd område.

Gjenverande spreidd fritidsbustad i LNF områder

Gjeld fritidsbustader som ligg ovanfor 100 meters belte frå sjø og nedanfor omsynssone villrein.

Dette gjeld dei gjenstående bygningane som no ikkje er definert at skal handsamast som dispensasjonssaker eller er omgjort til LNF spreidd i plankartet. Dei fleste av desse fritidsbustadane ligg og i dalføra eller knytt til grender.



Når det gjeld fritidsbustader i LNF område er det imidlertid nokre som ligg opp mot /over skoggrensa, gjerne knytt til eldre stølsområde. Her har grunneigar føringar på kor store gardstilknytta bygningar som kan byggast av omsyn til naturen og kulturlandskapet (50m²). Om ein eldre fritidsbustad fekk løyve til å bygge ut til 120m² vil denne skilje seg sterkt ut frå resten av kulturmiljøet. Suldal kommune vurderer det derfor som tenleg å skilje på storleiken på eksisterande fritidsbustader om dei ligg knytt til stølsområde i heia. Dette vil ikkje ha innverknad på storleiken på nye fritidsbustader i nye LNF område, da desse alle ligg over 100 meters belte frå sjø og godt under skoggrensa.

- Det vert sett inn ei grense på storleiken på fritidsbustader på 90m² der desse ligg opp mot/over skoggrensa og der ei større utviding vil gje kunne gje ei negativ verknad på natur eller kulturmiljø.

Suldal kommune føreslår derfor å sette inn lister i kommuneplanen over gards- og bruksnummer som skal ha status som LNF-spreidd område. Desse handsamast etter føresegnene for LNF-område med høve til spreidd bustad-, fritids- og næringsbusetnad. For å ta omsyn til differensiering i hyttestorleik vert lista delt i to som vist under:

Tabell over eksisterande bustad og fritidsbustader i LNF område som skal reknast som LNF spreidd
I tillegg til områda for LNF-spreidd som er vist på plankartet har dei eksisterande bygde bustad og fritidsbustadane som er lista opp i tabellen under status som LNF-spreidd bustad og fritidsbustad

Gnr.	Bnr/fnr
1	11, 12
3	6, 7, 10, 9
5	11
6	1/1, 1/3, 8, 11, 12
7	18,19, 20, 21, 46, 67
9	27, 63
12	14
13	3, 6, 7, 8, 12
14	3, 5
15	7,9
16	13
17	2
18	2, 3
19	1/1, 3, 22
20	3, 4
23	6/1
24	7
25	16, 29, 49
26	16, 17, 18, 8, 9
28	3
29	11,12, 13, 16, 19, 20, 31,
30	19-20, 24, 81, 133
31	11, 12
34	16, 18
37	5, 9, 10, 11
38	9
39	½, 2/4, 2/5
40	1/1, ½, 1/3, ¼, 5, 19
41	24
43	1/1, 4/1, 9, 10, 12, 14, 16, 19, 20, 21
45	18
46	3, 4
53	7
58	1/1
59	69, 84, 93, 94

64	1/1, 12
65	23
66	5
67	10, 17
68	39, 40, 42, 59
69	10
71	3, 5
72	5
73	1/1, 4, 9
78	2/3, 8
84	28, 29, 48, 60
85	9
86	3
87	$\frac{1}{2}$, 1/5, 1/6
94	15, 16
99	1/3, 2/1, 2/2, 6, 9, 10
101	53, 55, 57
102	30
103	116, 129
105	8, 9
111	8, 9, 15, 16, 19
112	4/1, 16, 17, 28, 35, 36, 37, 48, 49, 65, 67
113	55, 59, 9/1
116	31
117	3
118	5, 27, 35, 42, 43, 45, 47, 52, 92, 94, 102, 103
119	6, 9, 17, 19, 20, 30
125	12
130	20
132	5
135	4
136	13, 37
137	15, 52
138	3
139	49, 50, 163
140	14
145	44, 78, 86, 162
147	9, 16
149	30
150	80
151	3, 13
153	10, 11, 12, 14, 7/1
154	12, 17, 19
157	5
160	1/1, 6, 7, 8, 10
161	13
168	1/1, 11
179	3

Tabell over eksisterande fritidsbustader i LNF område som skal reknast som LNF spreidd men med ei maks arealgrense på 90m²BYA.

I tillegg til områda for LNF-spreidd som er vist på plankartet og tabellen over har dei eksisterande fritidsbustadane som er lista opp i tabellen under status som LNF-spreidd bustad. Av omsyn til natur og kulturmiljø har desse ei maks arealgrense på 90m² BYA og maks mønehøgde på 7,5 m.

Gnr.	Bnr/fnr
1	14, 2/1, 2/2
6	7
39	2/1, 2/2
47	6
49	2
50	5
52	2/1, 3
55	½, 1/3, ¼, 1/8, 1/9, 7, 17, 18, 19
74	1/3
99	4
102	39
150	2/1
160	½, 2/1, 9
163	20,21, 3/1, 9/1
164	1/1, 12, 16, 2/1, 2/3, 2/4, 9
165	41, 43, 44, 46

3.4. Retningslinjer for dispensasjonshandsaming for bygningar i LNF områder

Dei fleste av bustadhusa og fritidsbustadane som ligg i LNF område vil fortsett krevje handsaming gjennom dispensasjonar. Dette er stort sett likt som i dag. Alle bygningar i 100 meters belte, omsynssone villrein, nasjonalt villreinområde og verneområde skal handsamast som dispensasjonar. I tillegg vil det vere hus ein ikkje har klart å fange opp elles.

Som ein konklusjon av utredninga over foreslår Suldal kommune derfor å stryke punkt 2.4.1 f) i høyringsutkastet.

~~f) Eksisterande bebygde bustad- og fritidseigedomar i LNF område, utanom 100 meter sona langs sjø, skal ved søknader om mindre bygg/uthus, handsamast som område der spreidd bygging er tillat jf. Pbl §11-7 nr 5b. Innan 100 meter sona skal alle søknader handsamast som dispensasjonssaker.~~

Punktet vert erstatta med:

f) Eksisterande bebygde bustad- og fritidseigedommar i LNF område handsamast gjennom dispensasjonssøknader.

Retningslinjer for dispensasjonar:

- *Tiltak på fritidsbustader i verneområde handsamast etter vernereglane for dei ulike områda.*
- *På eksisterande fritidsbustader i nasjonalt villreinområde H 580_1 kan det gis løyve til mindre utvidingar. Samla areal skal ikkje overskride 90m² BYA.*
- *På eksisterande fritidsbustader i omsynssone villrein H580_2 kan det gis løyve til mindre utvidingar. Samla areal skal ikkje overskride 90m² BYA.*

- Eksisterande fritidsbustader i LNF områder i 100 meters belte langs sjø skal ikkje vere større enn 90m² BYA.
- Dersom det blir gitt dispensasjon for tiltak i LNF-områda ut over det som er nemnd ovanfor, gjeld avgrensingar gitt i føresegnene for LNF-område for spreidd bygging.

4. Forslag til justerte føresegner for LNF-område og LNF-spreidd

Føresegner for LNF områder og LNF spreidd vil da samla sjå slik ut (kappitelnummerering er frå føresegnene til kommuneplanen). Endringar er vist med raud skrift eller som overstrykingar:

«2.4. Landbruks, natur- og friluftsføremål (LNF)»

2.4.1 LNF-område

I LNF-område er det bygge – og deleforbod utanom tiltak for stadbunden næring, landbruk og fiske.

Føresegner:

a) Ovanfor 100-metersbeltet langs sjø er det tillat å oppføre nødvendige bygningar, mindre anlegg og opplag med sikte på landbruk. Bygningar og anlegg skal plasserast i tilknytning til eksisterande tun og busetnad, og det skal tas særleg omsyn til allmenne interesser så som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap. Nye bygningar skal ikkje plasserast nærare sjøen enn eksisterande busetnad i området

b) På landbrukseigedomar som hovudsakleg ligg i 100 meter-beltet ved sjø kan det oppførast naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag knytt til landbruksverksemd nærare enn 100 m frå sjøen, dersom ein ikkje kan finna alternativ plassering og/eller det blir plassert i tilknytning til eksisterande tun. Ved plassering skal det tas omsyn til andre vesentlege interesser jfr. PBL § 1-8.

c) Jakt- og sankebuer skal ikkje vera større enn 50 m² BYA i ei høgd.

d) Utbygging (bustad- og næringsbygg) eller andre tiltak innafor LNF-område må ikkje skade, øydelegge, forandra eller virka skjemmande på automatisk freda kulturminne eller gjera desse mindre tilgjengelege, jf. Kulturminnelova §§ 3 og 8. Landbrukssøknader som gjeld vegar, bygg, nydyrking, planering m.v. og søknader om oppføring av bustader, skal sendast på høyring til kulturminnestyresmaktene.

e) Det kan gis løyve til mindre tilretteleggingstiltak for friluftsliv, under føresetnad av at tiltaket ikkje ligg på dyrka mark, eller er i strid med andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.

f) Eksisterande bebygde bustad- og fritidseigedommar i LNF område handsamast gjennom dispensasjonssøknader.

Retningslinjer for dispensasjonar:

- *Tiltak på fritidsbustader i verneområde handsamast etter vernereglane for dei ulike områda.*
- *På eksisterande fritidsbustader i nasjonalt villreinområde H 580_1 kan det gis løyve til mindre utvidingar (inntil 20m²). Samla areal skal ikkje overskride 90m² BYA.*
- *På eksisterande fritidsbustader i omsynssone villrein H580_2 kan det gis løyve til mindre utvidingar (inntil 20m²). Samla areal skal ikkje overskride 90m² BYA.*
- *Eksisterande fritidsbustader i LNF områder i 100 meters belte langs sjø skal ikkje vere større enn 90m² BYA.*

- Dersom det blir gitt dispensasjon for tiltak i LNF-områda ut over det som er nemnd ovanfor, gjeld avgrensingar gitt i føresegnene for LNF-område for spreidd bygging.

f) Eksisterande bebygde bustad- og fritidseigedomar i LNF-område, utanom 100 meter sona langs sjø, skal ved søknader om mindre bygg/uthus, handsamast som område der spreidd bygging er tillat jf. Pbl §11-7 nr 5b. Innan 100 meter sona skal alle søknader handsamast som dispensasjonsaker.

2.4.2. LNF-område med høve til spreidd bustad-, fritids- og næringsbusetnad

Område kor det er tillat å gje høve til med spreidd utbygging er vist i plankartet med arealformål LNF-spreidd eller i matrikkeliste. etter fylgjande føresegner:

Føresegner:

- Ny utbygging kan skje innan omfang som vist i tabell under. Kommunen skal til ei kvar til halde rekneskap med kor mange einingar som vert bygd i dei ulike områda i planperioden.
- Utbygging skal ikkje skje på dyrka mark, i plantefelt eller i produktiv skog, eller vera i konflikt med landbruks-, natur-, kulturlandskaps- eller friluftsiinteresser, skytebanar eller nedslagsfelt for drikkevatt.
- Det kan ikkje byggast nærare sjøen enn 100 meter frå strandlinja eller 50 meter frå vatn og elver (100 meter innan verna vassdrag) før området inngår i detaljplan.
- Bygging skal ikkje koma i konflikt med freda eller prioriterte kulturminne. Søknad om bygg eller andre innretningar innanfor ei sone på 100 meter frå automatisk freda kulturminne, skal sendast på høyring til Rogaland fylkeskommune for vurdering etter kulturminnelova §§ 3, 8 og 9. Det same gjeld ved frådelling av nye tomter til bustad, fritidsbustad eller næring i LNF spreidd områder.
- Tiltakshavar skal gjennomføra ei ROS-analyse av tiltaket som dokumenterer tilstrekkeleg tryggleik. Dette skal inkludere ei vurdering av trafikktryggleiken i området.
- Nye avkøyrslar frå offentleg veg skal avklarast med ansvarleg mynde.
- Bustader skal ikkje vera større enn 250 m² BYA, med mønehøgde 8 m, gesimshøgde 6 m over terreng. Elles gjeld teknisk forskrift.
- Fritidsbustader:
 - Fritidsbustader som ligg i eksponerte natur eller kulturmiljø (t.d. eldre stølsmiljø) skal ikkje vere større enn 90 m² BYA med maks mønehøgde 7,5 m.
 - Fritidsbustader utan om dette skal ikkje vera større enn 120 m² BYA (eksklusiv terrasse) og maks. mønehøgde 7,5 m.
- Næringsbygg kan ikkje ha større grunnflate enn 300 m² BYA. Omgrepet næringsbygg omfattar ikkje sjøretta utleigebygg/reiselivsbygg.
- På bustadtomter kan det byggast garasje/uthus på inntil 75m² BYA i ei høgd.

Tabell over spreidd bygging i LNF-område med grense for tal ledige einingar pr 01.01.22

	Område	Tal ledige bustader(B)	Tal ledige hytter (H) (maks storleik 120m ²)	Tal ledige næring (N)
LS_1	Ropeidhalvøya Hebnæs		0H	
LS_2	Ropeidhalvøya Bjørklund	3B		3N

LS_3	Ropeidhalvøya Kallvik-Løvika		3H (1 på 119/2, 2 på 119/3)	
LS_4	Ropeidahlvøya Refsbygda	3B	0H	2N
LS_5	Rørvikvatnet, Vintraleå		1H	
LS_6	Landsnes -Bog		10H	
LS_7	Erfjord, Kolstø		3H	
LS_8	Erfjord, Hålandsdal (3delomr.)	10B		5N
LS_10	Hylsfjorden (2 delomr.)	5B		5N
LS_11	Sandsbygda	10B		5N
LS_12	Herabakka/Galland (2 delomr.)	5B		5N
LS_13	Tjøstheim (2 delomr.)		5H	
LS_14	Underbakka-Lunde	4B		5N
LS_16	Kvilldal	4B		5N
LS_19	Hamrabø	5B		5N
LS_21	Bråtveit	4B	5H	5N
LS_23	Nesflaten	3B		5N
LS_24	Roalkvam	5B	4H	5N
LS_25	Vatlandsvåg		4H	
LS_26	Nodland (2 delområde)		3H	
LS_27	Udlestad (nord)		0H	
LS_28	Udlestad (sør)		0H	
LS_29	Suldalsosen/ Mehus	0B		
LS_30	Suldalsosen/ Nygato	0B		

	Område	Tal ledige bustader (B)	Tal ledige hytter (H) (maks storleik 90m ²)	Tal ledig næring (N)
LS_9	Erfjord, Nattlandsstøl		4H	
LS_15	Sandsa søraust		1H	
LS_17	Kvilldal, Lauvastølsvatnet vest		5H	
LS_18	Kvilldal, Steinstølvatnet nord		1H	
LS_20	Hamrabø, Kilavatnet		6H	
LS_22	Bråtveit, Mosvatnet		5H	

Tabell over eksisterande bustad og fritidsbustader i LNF område som skal reknast som LNF spreidd
 I tillegg til områda for LNF-spreidd som er vist på plankartet har dei eksisterande bygde bustad og fritidsbustadane som er lista opp i tabellen under status som LNF-spreidd bustad og fritidsbustad

Gnr.	Bnr.
1	11, 12
3	6, 7, 10, 9
5	11
6	1/1, 1/3, 11, 8
7	18,19, 20, 21, 46, 67
9	27, 63
12	14
13	3, 6, 7, 8, 12
14	3, 5
15	7,9

16	13
17	2
18	2, 3
19	1/1, 3, 22
20	3, 4
23	6/1
24	7
25	16, 29, 49
26	16, 17, 18, 8, 9
28	3
29	11,12, 13, 16, 19, 20, 31,
30	19-20, 24, 81, 133
31	11, 12
34	16, 18
37	5, 9, 10, 11
38	9
39	$\frac{1}{2}$, $\frac{2}{4}$, $\frac{2}{5}$
40	1/1, $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$, $\frac{1}{4}$, 5, 19
41	24
43	1/1, 4/1, 9, 10, 12, 14, 16, 19, 20, 21
45	18
46	3, 4
53	7
58	1/1
59	69, 84, 93, 94
64	1/1, 12
65	23
66	5
67	10, 17
68	39, 40, 42, 59
69	10
71	3, 5
72	5
73	1/1, 4, 9
78	$\frac{2}{3}$, 8
84	28, 29, 48, 60
85	9
86	3
87	$\frac{1}{2}$, $\frac{1}{5}$, $\frac{1}{6}$
94	15, 16
99	$\frac{1}{3}$, $\frac{2}{1}$, $\frac{2}{2}$, 6, 9, 10
101	53, 55, 57
102	30
103	116, 129
105	8, 9
111	8, 9, 15, 16, 19
112	4/1, 16, 17, 28, 35, 36, 37, 48, 49, 65, 67
113	55, 59, 9/1
116	31
117	3

118	5, 27, 35, 42, 43, 45, 47, 52, 92, 94, 102, 103
119	6, 9, 17, 19, 20, 30
125	12
130	20
132	5
135	4
136	13, 37
137	15, 52
138	3
139	49, 50, 163
140	14
145	44, 78, 86, 162
147	9, 16
149	30
150	80
151	3, 13
153	10, 11, 12, 14, 7/1
154	12, 17, 19
157	5
160	1/1, 6, 7, 8, 10
161	13
168	1/1, 11
179	3

Tabell over eksisterande fritidsbustader i LNF område som skal reknast som LNF spreidd men med ei maks arealgrense på 90m².

I tillegg til områda for LNF-spreidd som er vist på plankartet og tabellen over har dei eksisterande fritidsbustadane som er lista opp i tabellen under status som LNF-spreidd bustad. Av omsyn til natur og kulturmiljø har desse ei maks arealgrense på 90m² BYA og maks mønehøgde på 7,5 m.

Gnr.	Bnr/fnr
1	14, 2/1, 2/2
6	12, 7
39	2/1, 2/2
47	6
49	2
50	5
52	2/1, 3
55	½, 1/3, ¼, 1/8, 1/9, 7, 17, 18, 19
74	1/3
99	4
102	39
149	30
150	2/1
160	½, 2/1, 9
163	20,21, 3/1, 9/1
164	1/1, 12, 16, 2/1, 2/3, 2/4, 9
165	41, 43, 44, 46

