

Lier kommune



Retningslinjer for dispensasjon for alternativ bruk av tomme driftsbygninger innen landbruket.

(vedtatt i Planutvalget 23.04.2013)





Innledning

Landbruket er i stadig endring både med hensyn til driftsform og behovet for bygningsmasse. Resultatet blir at flere landbruksbygg står tomme fordi det ikke er behov for disse i forbindelse med tradisjonell landbruksdrift. Sett i sammenheng med at Lier kommune er en presskommune med stor etterspørsel etter næringslokaler, medfører dette et økende ønske i næringen om utleie av bygningene til andre formål enn landbruksrelatert virksomhet.

Når det gjelder sesongarbeiderboliger, er disse ofte uforholdsmessig kostbare i forhold til den begrensede bruken. Mange ønsker derfor å leie ut disse i perioder av året hvor gården selv ikke har behov for boligene.

Hensikten med retningslinjene er å legge til rette for slik alternativt bruk av landbruksbygninger som har gått ut av bruk. Retningslinjenes rammer begrenses imidlertid av plan- og bygningsloven og føringer fra berørte offentlige myndigheter. Dette innebærer blant annet at den alternative bruken ikke på noen måte skal være til fortrengsel for landbruket.

Ved oppføring av nye driftsbygninger stilles det vilkår om at bygningen skal brukes til landbruksformål i minimum 10 år.

Det er derfor ikke aktuelt å tillate alternativt bruk i denne perioden. Hensikten er å unngå spekulativ bygging i LNF-områdene.

I utgangspunktet er det ikke tillatt å ta landbruksbygninger i bruk til formål utenom landbruket, da dette er i strid med LNF-formålet (landbruk, natur- og friluftsliv) i kommuneplanens arealdel. Kommunen kan imidlertid etter forutgående søknad gi dispensasjon for alternativt bruk av driftsbygninger og sesongarbeiderboliger når lovens vilkår for dispensasjon er oppfylt.

Kommunens retningslinjer forutsetter at det planlagte tiltaket er i strid med LNF-formålet og dermed avhengig av dispensasjon.

Retningslinjene gir føringer for kommunens vurdering av vilkårene for dispensasjon i konkrete enkeltsaker.

Søknadsplikt og søknad om dispensasjon

Bruksendring av landbruksbygninger til andre formål er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d. Slik søknad må sendes inn av kvalifisert foretak. Tilsvarende må arbeidene prosjekteres og utføres av kvalifisert foretak.

Søknad om dispensasjon kan sendes inn av tiltakshaver selv før kvalifisert foretak sender inn en fullstendig søknad om bruksendring. Alternativt kan ansvarlig søker sende inn søknaden om dispensasjon sammen med en komplett byggesøknad. Uansett framgangsmåte må søknaden om dispensasjon nabovarsles før den sendes inn til kommunen.

En søknad om dispensasjon skrives i brev form og skal være begrunnet. I tillegg til begrunnelsen må søknaden også inneholde en redegjørelse for planlagt bruk av bygningen. Videre må følgende dokumentasjon alltid sendes inn:

- Kwittering for utført nabovarsling.
- Situasjonsskart hvor den omsøkte bygningen er markert.
- Målsatte plan-, snitt- og fasadetegninger av den omsøkte bygningen (målestokk 1:50 eller 1:100).

Ved behandling av søknad om dispensasjon og søknad om bruksendring påløper det saksbehandlingsgebyr uavhengig av utfallet. Gjeldende satser finnes på kommunens hjemmeside.

Det gjøres oppmerksom på at «større bygge- og anleggsarbeid og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn» krever utarbeidelse av reguleringsplan, jfr. plan- og bygningsloven § 12-1 tredje ledd. I slike tilfeller vil det ikke kunne gis dispensasjon for alternativt bruk. Bruksendring av en enkeltstående bygning av ordinær størrelse vil imidlertid i utgangspunktet ikke bli omfattet av dette kravet.

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2

Kommunen kan kun innvilge en søknad om dispensasjon fra LNF-formålet når de to vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er oppfylt:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering.

Det framgår videre av fjerde ledd at statlige og regionale rammer og mål skal tillegges stor vekt:

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Dette innebærer at søknader om dispensasjon må på høring hos statlige og regionale myndigheter (f.eks. Fylkesmannen i Buskerud, Statens vegvesen og Buskerud fylkeskommune) før kommunen behandler søknaden. Disse kan også påklage kommunens vedtak i saken.

Absolutte forutsetninger

Utgangspunktet for vurderingen av alle søknader om dispensasjon er plan- og bygningslovens vilkår. Kommunens egne retningslinjer gir imidlertid føringer for hvilke hensyn som normalt blir tillagt stor vekt ved denne vurderingen.

Følgende forutsetninger legges alltid til grunn for kommunens vurdering av søknader om dispensasjon og det er ikke aktuelt å fravike disse i enkeltsaker:

- **Det gis ikke dispensasjon for bruksendring de første 10 årene etter at bygningen er oppført. Slike nyoppførte driftsbygninger skal utelukkende brukes til landbruksformål.**
- Den alternative bruken skal ikke være til ulempe for landbruket; landbruket skal alltid ha fortrinnsrett i LNF-områdene. En omdisponering forutsetter derfor at man i overskuelig framtid (minimum 10 år) ikke har behov for bygningen i forbindelse med landbruksdrifta på gården.
- **Bygninger som er falleferdige eller i svært dårlig stand skal rives, og det gis ikke tillatelse til bruksendring av disse.** Når det gjelder slike veksthus som er etablert på dyrka mark, skal disse rives og arealet tilbakeføres til dyrka mark.
- Det gis ikke dispensasjon for nybygging. Hvis den alternative bruken senere medfører behov for utvidelse ut over det som er tilgjengelig i eksisterende bygningsmasse, må virksomheten flytte til et næringsområde.
- En eventuell dispensasjon gis midlertidig så lenge omsøkte bruk pågår i bygget. Ved endring i virksomhetens karakter skal det søkes på nytt.
- Selv om deler av bygningsmassen på et gårdsbruk blir midlertidig bruksendret, skal bygningene fortsatt bære preg av å være en del av gårdstunet og det lokale kulturlandskapet.
- Virksomheten skal i det vesentlige foregå inne i bygningen. Det tillates ikke å ta i bruk dyrka eller dyrkbar mark til f.eks. utendørslagring.
- Det gis ikke dispensasjon for nye boenheter i eksisterende driftsbygninger med mindre disse er tilknyttet innkvartering av gårdens egne arbeidere.





Andre vurderingskriterier

For øvrig legges det vekt på følgende forhold når søknader om dispensasjon for alternativ bruk av driftsbygninger vurderes:

- Hvis det er mulig, bør landbruksarealet økes ved å rive driftsbygninger som er i dårlig forfatning. Dette gjelder spesielt der hvor bygningen er oppført på dyrka mark.
- Virksomheten skal ikke være særlig trafikkskapende. Dette innebærer blant annet at forretninger normalt ikke blir god-

kjent, med mindre denne har tilknytning til stedbunden næring på gården.

- Det bør ikke gis tillatelse til bruksendring som medfører omfattende ombygging av bygningen, da dette vanskeliggjør tilbakemelding til landbruksformål ved et framtidig behov for dette.
- Hvorvidt den nye bruken har en tilknytning til driften av stedbunden næring på gården eller ikke (Landbruk pluss relatert) skal tillegges vekt.

- Tiltakets virkning i forhold til naturverninteresser, kulturminneinteresser, kulturlandskapet og landskapsmessige interesser skal tillegges vekt. Hvis tiltaket gir negative virkninger eller tiltaket skal gjennomføres i et område hvor disse hensynene står særlig sterkt, vil det være vanskeligere å få dispensasjon for alternativ bruk.

Spesielt om utleie av sesongarbeiderboliger utenom sesongen

Utleie av sesongarbeiderboliger i perioder hvor gårdens egne arbeidere ikke har behov for innkvartering krever i likhet med annen alternativ bruk dispensasjon fra LNF-formålet og tillatelse til bruksendring. I tillegg til de generelle forutsetningene som framkommer ovenfor legges følgende forutsetninger alltid til grunn ved vurderingen av slike søknader om dispensasjon:

- Behovet for innkvartering av egne arbeidere skal utgjøre minimum to måneder i året.
- Utleie tillates ikke i perioden hvor det er behov for innkvartering av gårdens egne arbeidere, og ved en eventuell dispensasjon vil det bli satt vilkår om at utleie ikke er tillatt i disse periodene. Eventuell utleie må derfor skje i andre perioder av året.

- Gjeldende tekniske krav for ordinære boliger/hybler skal tilfredsstilles fullt ut. Dette innebærer høyere standard enn det som følger av kommunens retningslinjer for sesongarbeiderboliger.

