



Østre Toten
kommune

Veileder for bruksendring av driftsbygninger i LNF-områder i kommuneplanens arealdel



Utarbeidet av
byggesaksenheten i Østre Toten kommune,
desember 2020



Innholdsfortegnelse

1. Innledning.....	2
2. Retningslinjer.....	2
2.1 Søknad om dispensasjon og bruksendring.....	2
3. Hvordan søke om tillatelse til endret bruk?.....	3
3.1 Bruksendring etter plan- og bygningsloven.....	3
3.2 Dispensasjon fra kommuneplanen.....	3
3.3 Høring hos statlige, regionale og lokale myndigheter.....	4
3.3.1 Sektormyndighet.....	4
3.3.2 Landbruksmyndighet.....	4
3.4 Reguleringsplan.....	4
3.5 I forbindelse med søknad om bruksendring.....	4



1. Innledning

I Østre Toten kommune er det mange eldre driftsbygninger som er lite egnet til moderne landbruksproduksjon. I tillegg har vi en rekke nyere driftsbygninger som ikke er i bruk til landbruksformål på grunn av endringer i produksjonen, eller at man har valgt å leie ut dyrkbar jord.

Det er en rekke etterspørslers etter næringslokaler, og det er et ønske i landbruksnæringen om å kunne leie ut de tomme driftsbygningene til andre formål enn landbruksrelatert virksomhet.

Med bakgrunn i dette har byggesak i kommunen utarbeidet en veileder med retningslinjer for bruksendring av driftsbygninger til annet enn landbruksformål.

Veilederens formål er å åpne for bruksendring av driftsbygninger tilknyttet landbrukseiendommer til annen bruk enn næringsmessig landbruk.

Hensikten med retningslinjene:

- å legge til rette for alternativ bruk av landbruksbygninger som har gått ut av bruk som landbruksbygninger, men fremdeles er innenfor spillerommet i plan- og bygningsloven for forsvarlig bruk
- å beskrive prosessen med dispensasjon og bruksendring samt kommunens behandling av denne
- å klargjøre hvilke hensyn som skal tillegges vekt når kommunen vurderer denne type dispensasjonssaker
- at alternativ bruk ikke skal gå ut over landbruksnæringen og dens behov for bygninger
- å hindre spekulativ bygging i LNF-områdene
- å bevare gamle driftsbygninger som er en del av kulturlandskapet

2. Retningslinjer

For å kunne bruke en driftsbygning til næringsformål kreves både en dispensasjon fra formålet i kommuneplanen og en bruksendring av bygningen.

Bruksendringen skal omsøkes og behandles som dispensasjon iht plan- og bygningslovens vilkår i kap. 19.

2.1 Søknad om dispensasjon og bruksendring

I forbindelse med søknad om dispensasjon, må det redegjøres for følgende:

1. Trafikkmessige forhold, parkering.
2. Forhold til vann, avløp og renovasjon.
3. At bygningen er egnet til ønsket bruk.
4. At gjeldende krav i byggeteknisk forskrift (TEK) kan ivaretas.
5. Tiltakets virkning i forhold til natur, kulturminner og kulturlandskap.
6. Tiltakets virkning i forhold til helse, miljø og sikkerhet, herunder geotekniske forhold og forurensing.



7. Om alternative bruksområder innenfor landbruk har blitt vurdert.
8. At bruksendringen ikke vil påvirke landbruksdriften i området eller gårdens ressursgrunnlag i negativ retning.
9. Om det legges til rette for næring som genererer arbeidsplasser.

Følgende forhold tillegges vekt for vurdering av dispensasjonssøknaden:

1. I hvilket omfang tiltaket er utenfor LNF-begrepet i «Garden som ressurs». Jfr. vurderingskriteriene i del 1 i veilederen «Garden som ressurs».
2. Alternativ bruk skal være vurdert, og ny bruk må ikke være til ulempe for landbruket.
3. Ved en bruksendring skal byggets opprinnelige karakter fremdeles være lesbar, og være en del av gårdstunet og kulturlandskapet.

Det skal ikke gis dispensasjon for følgende forhold:

1. Bruksendring til boligformål, med unntak av hybler/leiligheter til sesongarbeidere.
2. Vesentlig utvidelse (mer enn 10 % av eksisterende bygg).
3. Falleferdige bygninger som krever omfattende oppgradering. Disse bør rives og ikke gis tillatelse til bruksendring. Kommunen kan kreve teknisk rapport som dokumentasjon.
4. Bruksendring til virksomhet som er særlig trafikkskapende.
5. Bruksendring av veksthus etablert på dyrka mark. Disse bør rives og tilbakeføres til dyrka mark.
6. Utendørs lagring.
7. Forurensende virksomhet.

3. Hvordan søke om tillatelse til endret bruk?

3.1 Bruksendring etter plan- og bygningsloven

Når et bygg er oppført, skal bygget brukes til det formålet og på den måten som følger av byggetillatelsen eller lovlig etablert bruk. Hvis bygget skal brukes på en annen måte, kreves søknad og tillatelse, dette følger av plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d)

«Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov:

....varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under bokstav a)»....

For øvrig vises også til veilederen «H2401 Garden som ressurs»: *«I visse tilfeller kan det innenfor LNF-formålet være tillatt å ta i bruk deler av bygningsmassen eller å benytte den deler av året til virksomhet som ikke er knyttet til stedbunden næring».*

3.2 Dispensasjon fra kommuneplanen

I utgangspunktet er det ikke tillatt å ta landbruksbygninger i bruk til annet enn næringsmessig landbruk, da dette er i strid med LNF-formålet (landbruks-, natur- og friluft) i kommuneplanens arealdel § 5.1.A:



«Det er bare tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk og skogbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert hovedsakelig på gårdens ressursgrunnlag.»

3.3 Høring hos statlige, regionale og lokale myndigheter

I forbindelse med behandling av en dispensasjonssøknad sier plan- og bygningslovens § 19-2 fjerde ledd at statlige og regionale rammer og mål også må 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 søknad om dispensasjon må sendes på høring til statlige og regionale myndigheter (Fylkesmannen, Fylkeskommunen, Statens vegvesen mm) før kommunen kan behandle søknaden.

3.3.1 Sektormyndighet

Hvis det kreves vedtak etter sektorlovgivning, må dette foreligge før kommunen kan gi dispensasjon.

3.3.2 Landbruksmyndighet

Søknad om dispensasjon må først godkjennes av landbruksmyndigheten i kommunen.

3.4 Reguleringsplan

For bruksendring av større areal og/eller flere bygninger som kan få vesentlige virkninger for miljø, samfunn og kulturlandskap skal det kreves reguleringsplan.

3.5 I forbindelse med søknad om bruksendring

Søknad om brukstillatelse er omfattet av plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav d. Det medfører at søknad om bruksendring av driftsbygninger er søknadspliktig etter § 20-3, som stiller krav om ansvarlig foretak.

Søknaden må derfor forestås av en ansvarlig søker, og tiltakshaver kan ikke selv stå ansvarlig.

Det vises videre til SAK10, kapittel 5, som definerer kravene til hva en søknad må inneholde.

En søknad om bruksendring må forholde seg til alle relevante fagområder, SAK10, § 9-4, inklusive områder som konstruksjon, geoteknikk, brannkonsept.

Teknisk forskrift (TEK17) legges til grunn for oppfyllelse av de tekniske krav.