

Veiviser til regelverket om alternativ bruk av driftsbygninger i landbruket

1. Innledning

Denne veiviseren er utarbeidet etter vedtak i Planutvalget sak 04/22.

1.1. Formålet med veiviseren

Formålet med denne veiviseren er å tydeliggjøre handlingsrom for alternativ bruk av landbruksbygninger innenfor plan- og bygningslovens rammer og beskrive prosessen med dispensasjon og bruksendring. Veiviseren tydeliggjør hvilke hensyn som kan vurderes når kommunen vurderer saker som krever dispensasjon fra landbruksformålet. Det er en overordnet målsetting at bruk av driftsbygninger i landbruket bør skje på en slik måte at de gamle driftsbygningene bevares som en del av kulturlandskapet og at driftsbygningene forblir en mulig ressurs for landbruket. Merk at veiviseren gjelder for områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) i kommuneplanens arealdel. For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan.

1.2 Lovgrunnlag

- [Plan- og bygningsloven](#)
- [Jordloven](#)
- [Byggesaksforskriften \(SAK 10\)](#)
- [Veileder H-2401 *Garden som ressurs*](#)
- [Dispensasjonsveileder, Statsforvalteren i Vestfold og Telemark](#)

2. Endret bruk av driftsbygninger

Begrepet "driftsbygning" skal forstås som bygninger som er et nødvendig ledd i driften eller som er et driftsmiddel i forbindelse med landbruksdrift på en bruksenhet. Dette omfatter blant annet driftsbygninger for jordbruk, husdyrbruk, seterdrift, hagebruk, gartneri, skogsdrift, pelsdyravl, reindrift og yrkesfiske. I pbl. § 11-7 andre ledd nr. 5 bokstav a er tiltak i landbruket angitt som "nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressurser".

Dersom en driftsbygning ønskes benyttet til annet formål må følgende vurderes:

1. Om bruken innebærer en bruksendring av bygningen
2. Om bruken kan vurderes å være i tråd med LNFR-formålet

Behovet for søknad om bruksendring avhenger blant annet av hvor stor del av bygget som skal tas i bruk til annet formål, omfanget av bruken og om det er behov for nye bygningstekniske løsninger. Det kan være behov for bruksendring uavhengig av om tiltaket krever dispensasjon fra LNFR-formålet.

Om bruken ikke er i tråd med LNFR-formålet, må det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

2.1 Søknad om bruksendring

Dersom en driftsbygning skal tas i bruk til annet formål enn det som følger av byggetillatelsen eller lovlig etablert bruk, vil det i utgangspunktet innebære en bruksendring.

Søknad om bruksendring er omfattet av plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav d, som medfører at det er søknadspliktig etter § 20-3 hvor det stilles krav til ansvarlig søker (tiltakshaver kan ikke selv stå ansvarlig). SAK10, kapittel 5 definerer kravene til hva en søknad om bruksendring skal inneholde.

Byggets tekniske stand må vurderes av ansvarlig foretak, og ansvarlig foretak vil ha ansvar for at ny bruk blir i samsvar med teknisk forskrift. Dette innebærer at alle relevante fagområder, så som brannsikkerhet, konstruksjonssikkerhet, planløsning, geoteknikk mv, må dekke med ansvar av ansvarlig foretak. Det er ansvarlig søker som skal påse dette. Dersom det søkes om bruksendring til driftsbygning inntil 1000 m² bruksareal (BRA), så kan dette gjøres av tiltakshaver. Tiltakshaver vil i så fall være ansvarlig for at bl.a. at tekniske krav blir oppfylt og andre krav i plan- og bygningsloven.

2.2 Søknad om dispensasjon fra LNFR-formålet

Veilederen [Garden som ressurs](#) lister opp en rekke tiltak som vurderes å være i tråd med LNFR-formålet, og momenter som bør vurderes og hensyntas i spørsmålet om noe er innenfor eller utenfor formålet.

For at et tiltak eller en aktivitet skal falle inn under formålet LNFR, må følgende to kriterier være oppfylt:

1. 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 lignende.
2. Virksomheten er basert på og tilpasset gårdens 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.

I visse tilfeller kan det innenfor LNFR-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. Bygningen må forøvrig brukes i gårdsdriften. Det er en forutsetning at gårdstilknyttet næringsvirksomhet kommer som et tillegg og supplement til en ellers igangværende landbruksdrift.

Dersom et tiltak eller en aktivitet ikke faller inn under LNFR-formålet, må det enten dispenseres fra arealformålet eller plangrunnlaget må endres.

I forbindelse med søknad om dispensasjon bør følgende redegjøres for:

- Beskrivelse av ønsket aktivitet og omfang, herunder behov for teknisk oppgradering
- Hvorvidt bygningen er egnet til ønsket bruk (tekniske krav kan ivaretas)
- Driftsbygningens alder
- Hvorvidt bygget enkelt kan tilbakeføres til landbruksformål
- Om bygningene fortsatt vil bære preg av å være en del av gårdstunet og kulturlandskapet
- Tiltakets påvirkning i forhold til landbruksdriften i området, natur, kulturminner og kulturlandskap
- Trafikkmessige forhold, parkering og annen infrastruktur (vann, avløp, renovasjon)
- Tiltakets virkning i forhold helse, miljø og sikkerhet, herunder geotekniske forhold og forurensing
- Om alternative bruksområder innenfor landbruksdrift har blitt vurdert
- Om tiltaket vil påvirke gårdens ressursgrunnlag i negativ retning, herunder eiendommens arrondering og drift
- Tiltakets forhold til Garden som ressurs
- Eksisterende og nye plantegninger av bygningen(e) som skal brukes endres må vedlegges

Listen er ikke uttømmende. Andre forhold kan være aktuelle å dokumentere i den enkelte sak og må vurderes konkret.

3. Saksbehandling

3.1 Bruksendring

Søknad om rammetillatelse skal avgjøres av kommunen innen tolv uker etter at fullstendig søknad foreligger.

Søknad om ett-trinnstillatelse der tiltaket er i samsvar med lovverket, skal avgjøres av kommunen innen 3 uker. Dersom det foreligger nabomerknader eller om ytterligere samtykke/uttalelse fra annen myndighet er nødvendig, så er saksbehandlingstiden 12 uker.

3.2 Dispensasjonssaker

Saksbehandlingstid for dispensasjonssaker er 12 uker etter fullstendig søknad foreligger.

Utgangspunktet for vurdering av alle dispensasjonssøknader er vilkårene i plan- og bygningslovens § 19-2. For at en dispensasjon skal kunne innvilges, må begge vilkårene under være oppfylt:

- 1. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, må ikke bli vesentlig tilsidesatt.*
- 2. Fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*

Av lovens forarbeider følger det at sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn normalt *ikke* har avgjørende vekt i dispensasjonssaker. Det går også frem av lovens § 19-2 at konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet skal tillegges *særlig vekt* ved dispensasjon. I vurderingen om vilkårene for å innvilge dispensasjon er oppfylt, vil føringer i statlige veiledere vektlegges.

Søknaden må som regel sendes på høring til statlige og regionale myndigheter (Statsforvalteren, Fylkeskommunen, Statens Vegvesen, Mattilsynet, m.fl.), samt kommunens landbruksmyndighet, før kommunen eventuelt kan innvilge dispensasjon. Statlige og regionale myndigheter kan påklage kommunens vedtak.

Det påløper saksbehandlingsgebyr for behandling av søknad om bruksendring og søknad om dispensasjon i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Vedlegg 1: Tabell for tiltak i LNFR-områder fra *Garden som ressurs*

Tabellen må ses i sammenheng med vurderingskriteriene som er nevnt i denne veilederen og i *Garden som ressurs*, og er ikke uttømmende.

TILTAK	Inngår i landbruksbegrepet LNFR
Våningshus og kårbolig	Hvis bygningen er nødvendig av hensyn til driften av gården. Bruk til annet formål i perioder, eller deler av bygning, kan være tillatt
Driftsbygninger i landbruket Inkluderer bygninger for seterdrift, skogsdrift, reindrift, hagebruk, e.l.	Hvis bygningen er nødvendig for landbruksdriften. Bruk til annet formål i perioder, eller bruk av del av bygningsmasse, kan være tillatt
Fellesfjøs/samdriftsfjøs	Hvis bygningen er knyttet til landbruksproduksjonen på de samarbeidende brukene.
Grisefarmer og hønserier	Hvis anleggets størrelse er tilpasset brukets størrelse og drift, og ikke har karakter av industriell produksjon jf. konsesjonsgrense i forskrift om regulering av svine- og fjørfeproduksjon.
Hestesenter og rideanlegg	Anlegg for oppstalling av hest, mindre ridehall og rideanlegg inkl. utleie/utlån, hvis anlegget er tilpasset brukets størrelse og drift.
Hageveksthus, landbruksgartneri	Veksthus knyttet til produksjonen på gården og salgslokale som i hovedsak benyttes til salg av egne produkter.
Dyrepensjonat, kennel	Mindre anlegg som er tilpasset brukets størrelse og driftsform.
Gardsbutikk og gardskafé	Hvis omsetningen i hovedsak er basert på salg/servering av gårdens egne produkter.
Gardsfabrikk, gardssagbruk, slakteri, foredlingsanlegg, o.l.	Hvis anlegget i hovedsak er basert på bearbeiding og videreforedling av råvarer/produkter fra gården.
Landbruksverksted	Hvis verkstedet i hovedsak benyttes til reparasjon av gårdens eget utstyr.
Husvære for seterdrift og skogsdrift (støler, seterhus, gjeterhytter, skogskoier, mv.)	Hvis bruken er knyttet til tradisjonell seterdrift, sauesanking, gjeting/ettersyn av dyr på utmarksbeite, hogst, mv. Bruk til annet formål, herunder utleie, i deler av året kan være tillatt.
Naust, rorbuer, jakt- og fiskebuer, jakttårn, mv.	Hvis bygningen er nødvendig i forbindelse med utøvelse av landbruksnæringen. Utleie deler av året kan være tillatt.
Akvakulturanlegg	Mindre anlegg på land for oppdrett av fisk (krever tillatelse etter akvakulturloven)
Aktivitetsanlegg	Mindre anlegg for tilrettelagte aktiviteter og opplevelser knyttet til gårds- og seterdrifta.
Mikro- og minikraftverk, biobrenselanlegg, vindmøller	Hvis energien fra anlegget i det vesentlige forbrukes på gården.
Landbruksveger	Hvis vegen er nødvendig i forbindelse med utøvelse av jord- eller skogbruk. (Behandles etter landbruksvegforskriften)
Masseuttak	Hvis uttak er til egen jord- og skogbruksdrift.

