

**Veileder for bruksendring av  
driftsbygninger, gartnerier etc. i LNF  
området i kommuneplanens arealdel.**



**Vedtatt av kommunestyret**

**den 12.12.2019**

**Gjelder fra 01.01.2020**

## Innholdsfortegnelse

1. Innledning.....	1
2. Hvordan søke om tillatelse til endret bruk? .....	2
2.1. Bruksendring etter plan- og bygningsloven.....	2
2.2. Dispensasjon fra kommuneplanen. ....	2
2.2. Reguleringsplan .....	3
2.3. Høring hos statlige, regionale og lokale myndigheter .....	3
3. Retningslinjer (anbefalinger for praksis som skal gi beslutningsstøtte og være basert på best tilgjengelig kunnskap) .....	3
3.1. Retningslinjer for søknad om dispensasjon og bruksendring .....	4

## 1. Innledning

I nye Tønsberg kommune er mange av driftsbygningene fra før 1950, og er dermed 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 jordveiene. Gartnerinæringen har også vært under press i mange år, og gammel bygningsmasse samt økende import, gjør sitt til for at det er vanskelig å få økonomi i produksjonen. Nye Tønsberg er en presskommune med stor etterspørsel etter næringslokaler, og det er et ønske i landbruksnæringen å kunne leie ut til andre formål enn landbruksrelatert virksomhet.

Med bakgrunn i dette vedtok Bystyret i Tønsberg den 12/9-18 (BY95/18) følgende:» *Det utarbeides veileder for bruksendring i driftsbygninger, gartnerier etc. tilknyttet landbrukseiendommer. Sak fremmes i Fellesnemnda for Re-Tønsberg.*

*Begrunnelse: Landbruk er blitt effektivisert kraftig de siste tiårene. Kravet til nybygg er stort og eldre bebyggelse blir stående tomme og ubenyttet. Dette er en ressurs som må kunne utnyttes og det må lages retningslinjer lokalt som åpner for annen bruk enn stedbunden næring.»*

### Hensikten med retningslinjene:

- å legge til rette for alternativ bruk av landbruksbygninger som har gått ut av bruk, men innenfor spillerommet i plan og bygningsloven
- å beskrive prosessen med dispensasjon og bruksendring, samt kommunens behandling av denne
- å tydeliggjøre 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 de gamle driftsbygningene som en del av kulturlandskapet

- retningslinjen skal innarbeides i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel ved neste rullering. Retningslinjene vil også gjelde for fradelte gårdstun, som også er en del av klandbrukets kulturlandskap

## 2. Hvordan søke om tillatelse til endret bruk?

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

### 2.1. 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:*

*[...]*

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

*[...]*

Det vises for øvrig til Saksbehandlingsforskrift til plan- og bygningsloven (SAK10) kapittel 5.

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 (jfr. veilederen H2401 «Garden som ressurs»)

Det påløper saksbehandlingsgebyr i hht til kommunens gebyrregulativ (finnes på kommunens hjemmeside).

### 2.2. Dispensasjon fra kommuneplanen.

I utgangspunktet er det ikke tillatt å ta landbruksbygninger i bruk til annet enn landbruks, da dette er i strid med LNF formålet (landbruks-, natur- og friluftformål) i kommuneplanens arealdel. Kommunen kan etter søknad gi dispensasjon når vilkårene i [plan - og bygningslovens § 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 ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»*

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. Søknaden må nabovarsles.

Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles. Søknaden må vedlegges kvittering for nabovarsel, situasjonskart hvor bygningen er markert samt målsatt plan-, snitt- og fasadetegninger av den omsøkte bygningen i målestokk 1:50 eller 1:100.

Det påløper saksbehandlingsgebyr i hht til kommunens gebyrregulativ (finnes på kommunens hjemmeside).

## 2.2 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. Statlige og regionale myndigheter kan også påklage kommunens vedtak.

### *Sektormyndighet:*

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

### *Landbruksmyndighet:*

Søknad om dispensasjon må også sendes kommunens landbruksmyndighet for faglige råd og evt vedtak om omdisponering etter [jordlovens § 9](#).

## 2.3 Reguleringsplan

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan. Tillatelse etter § 20-2, jf. 21-4 for slike tiltak, kan ikke gis før det foreligger reguleringsplan (Plan og bygningsloven §12-1 tredje ledd). Bruksendring av enkeltstående bygninger av ordinær størrelse vil normalt ikke bli omfattet av dette kravet. Unntak kan eksempelvis være dårlige grunnforhold, særlige trafikkforhold eller hensyn til kulturlandskap.

## 3 Retningslinjer

Hensikten med retningslinjene er å legge til rette for alternativ bruk (annen bruk enn stedbunden næring) av landbruksbygninger der det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygninger og bygningsmiljø, når bygget ikke lenger er i bruk til tradisjonell landbruksproduksjon. Retningslinjene begrenses av plan og bygningsloven og føringer fra lokale og regionale myndigheter. Det er viktig at den alternative bruken ikke skal være til hinder for landbruksinteressene.

Utgangspunktet for vurdering av alle søknader om dispensasjon er lovens vilkår i § 19-2.

Retningslinjene nedenfor gir føringer for hvilke hensyn som blir tillagt vekt ved denne vurderingen, og skal innarbeides i kommuneplanens bestemmelser ved neste rullering..

### 3.1 Retningslinjer for søknad om dispensasjon og bruksendring

**Der det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygninger og bygningsmiljø kan dispensasjon fra LNF formålet samt bruksendring til annen virksomhet vurderes. Endringen må kunne forsvares ut fra landbruksvirksomheten/landbrukets behov, og bygningenes uttrykk og form skal opprettholdes.**

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

1. Trafikkmessige forhold, parkeringsdekning, trafiksikkerhet for myke trafikanter og annen infrastruktur
2. At bygningen er egnet til ønsket bruk (tekniske krav kan ivaretas)
3. Tiltakets virkning i forhold til natur, kulturminner og kulturlandskap
4. Tiltakets virkning i forhold helse, miljø og sikkerhet, herunder geotekniske forhold og forurensing
5. Alternative bruksområder innenfor landbruksdrift har blitt vurdert
6. Bruksendringen vil ikke påvirke landbruksdriften i området og gårdens ressursgrunnlag i negativ retning
7. Hvor det legges til rette for næring som genererer arbeidsplasser, vurderes behovet for arbeidsreiser på sykkel eller til fots

Følgende forhold tillegges vekt for vurdering av dispensasjonssøknaden:

1. Ovenstående punkter vurderes konkret i forhold til plan og bygningsloven § 19-2.
2. I hvilket omfang tiltaket faller utenfor LNF-begrepet i «Gården som ressurs». Jfr. vurderingskriteriene i del 1 i veilederen «Garden som ressurs».
3. Driftsbygningens alder. Det kan ikke forventes å få bruksendring for bygninger som er oppført for mindre enn 15 år siden.. Nyoppførte driftsbygninger skal utelukkende benyttes til landbruksformål.
4. Alternativ bruk skal være vurdert og må ikke være til ulempe for landbruket. En omdisponering forutsetter at man i uoverskuelig fremtid (min. 10 år) ikke har behov for bygningen i forbindelse med gårdsdriften
5. Dispensasjonens varighet. Dispensasjon gis kun midlertidig til aktuell virksomhet. Ved endringer må det søkes på nytt.
6. Ved en bruksendring skal bygningene fortsatt bære preg av å være en del av gårdstunet og kulturlandskapet.

Følgende forhold kan det ikke anbefales å søke om dispensasjon for:

1. Bruksendring til boligformål.

2. Nybygging eller vesentlig utvidelse. Utvidelse utover eksisterende bygningsmasse henvises til næringsområde.
3. Bruk til formål som krever større og varige investeringer (herunder teknisk oppgradering) i eksisterende bygg tillates ikke.
4. Forretning, med mindre den har tilknytning til stedbunden næring på gården, eks gårdsbutikk .
5. Oppgradering av felleferdige bygninger. Disse bør rives og ikke gis tillatelse til bruksendring. Kommunen kan kreve teknisk rapport som dokumentasjon
6. Bruksendring til virksomhet som er særlig trafikkskapende.
7. Veksthus etablert på dyrka mark bør rives og tilbakeføres til dyrka mark
8. Utendørs lagring
9. Forurensende virksomhet

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.