



MILJØVERNDEPARTEMENTET
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENTET

Veileder

Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss

Hvordan kan plan- og bygningsloven brukes for tilrettelegging av
ny landbrukstilknyttet næringsvirksomhet ?





Forord

Rammebetingelsene for norsk landbruk har endret seg, og vil fortsette å endre seg i tiden som kommer. Utviklingen viser to hovedretninger framover, økt volumproduksjon og sterkere satsing på ulike landbrukstilknyttede tilleggsnæringer. Landbruket er i høy grad med på å bestemme hvordan landet vårt skal se ut, gjennom sin skjøtsel av kulturlandskapet. Livskraftige bygdesamfunn der framtidsvilje og optimisme gis næring i form av gode rammebetingelser, er avgjørende for Bygde-Norges framtid.

Landbruk Pluss er en samlebetegnelse på arbeidet med modernisering og nye strategier i landbrukspolitikken. Denne satsingen skal bidra til utvikling av ny næringsaktivitet og bosetting knyttet til landbruket, parallelt med strukturendringene. Omstillingene gjør at landbrukets og bygdenes ressurser, både areal- og bygningsressurser, kan tas i bruk på nye og kreative måter. Landbruk Pluss omfatter flere ulike næringsstrukturer og aktiviteter. I denne veilederen ønsker vi å peke på mulighetene som ligger i plan- og bygningsloven for tilrettelegging av et større mangfold av slike aktiviteter knyttet til landbruket og bygdene. En aktiv kommuneplanlegging der ulike offentlige myndigheter, organisasjoner og landbruksnæringen samarbeider, vil være et godt grunnlag for en offensiv holdning til landbrukstilknyttet næringsutvikling.

Gode nyskapende tanker og idéer må gis reelle muligheter til utvikling. Ønsket om å gjøre noe nytt eller annerledes medfører ofte behov for bygninger eller anlegg. Som for all annen virksomhet, skal slike tiltak ikke være i strid med viktige naturvern-, kulturminne- eller samfunnsinteresser. Det betyr for eksempel at virksomheten heller bør bidra til å ta vare på bygningene på garden, enn å ødelegge dem gjennom dårlig tilpassede ombygginger eller nybygg som ikke er tilpasset miljøet.

Presset på landbruksområdene er ofte stort i by- og tettstedsnære områder. Det er behov for andre virkemidler i slike områder enn i grise- og fraklyttingsområder. Plan- og bygningsloven gir muligheter for en slik differensiert virkemiddelbruk. Det ligger store framtidsmuligheter i landbrukets ressurser, og vi ønsker at denne felles satsingen mellom to departementer skal bidra til at mulighetene kan bli realisert.

Juni 2005



Knut Arild Hareide
Miljøvernminister



Lars Sponheim
Landbruks- og matminister

Innhold

| | |
|---|-----------|
| 1. Innledning | 5 |
| 2. Kommuneplanen og Landbruk Pluss | 6 |
| 2.1 Hvilke tiltak inngår i LNF – og hvilke gjør det ikke? | 7 |
| 2.2 Bruksendringer | 9 |
| 2.3. Vurderingskriterier | 10 |
| 2.4 Bestemmelser om spredt næringsvirksomhet utenom landbruk i LNF- områder (pbl § 20-4 andre ledd bokstav c og b.) | 10 |
| 2.5 Retningslinjer for dispensasjon | 11 |
| 2.6 Eksempel på tilrettelegging for Landbruk Pluss-relaterte tiltak i kommuneplanens arealdel | 12 |
| 3. Regulerings- og bebyggelsesplan som virkemiddel for Landbruk Pluss | 13 |
| 4. Behandling av enkeltsaker | 14 |
| 4.1 Byggesaksbehandling | 14 |
| 4.2 Dispensasjon | 16 |
| 4.3 Tillatelser etter annet lovverk | 16 |
| VEDLEGG | 17 |
| 1. Eksempler på bruk av bestemmelser i kommuneplanens arealdel om spredt ervervsbebyggelse i LNF-områder | 17 |
| 1.1 Bestemmelser for områder for spredt ervervsbebyggelse med krav om bebyggelsesplan, jf. plan- og bygningslovens § 20-4 andre ledd bokstav c og b. | 17 |
| 1.2 Bestemmelser for områder for spredt ervervsbebyggelse uten krav om bebyggelsesplan, jf. plan- og bygningslovens § 20-4 andre ledd bokstav c og b. | 17 |
| 1.3 Bestemmelser om bruksendringer av eksisterende bebyggelse i utvalgte områder, jf. plan- og bygningslovens § 20-4 andre ledd bokstav c og b. | 18 |
| 2. Eksempel på retningslinjer i kommuneplanens arealdel for lokalisering av spredt ervervsbebyggelse i LNF-områder. | 18 |
| 2.1 Retningslinjer om lokalisering av spredt næringsvirksomhet utenom stedbunden næring i LNF-områdene, jf. plan- og bygningslovens § 20-4 første ledd nr. 2. | 18 |

Innledning

Hensikten med denne veilederen er å

- *motivere kommunene til å legge til rette for Landbruk Pluss i sin planlegging og saksbehandling*
- *veilede om hvordan dette kan gjøres*
- *vise en oppdatert oversikt over hvilke tiltak som anses å ligge innenfor eller utenfor landbruksformålet i plan- og bygningsloven (pbl), og kriterier for kommunenes vurdering av dette*
- *vise gode og effektive saksbehandlingsregler for tiltak innenfor Landbruk Pluss*

Arealbruk og bygging knyttet til Landbruk Pluss-relaterte tiltak skal vurderes i forhold til kommunens plansituasjon og reglene i plan- og bygningsloven. Hensikten med denne veilederen er å sikre at dette skjer på en effektiv og god måte. Veilederen legger hovedvekten på forholdet til plandelen av loven, men berører også byggesaksdelen.

Det er også utarbeidet en egen, kortfattet brosjyre for gardbrukere og andre som har planer om å sette i gang nye virksomheter eller tiltak knyttet til gardsbruket. Både denne veilederen og brosjyren finner du på Landbruks- og matdepartementets og Miljøverndepartementets nettsider, www.landbruk.dep.no og www.planlegging.no.

Veilederen gir ikke utfyllende svar på alle spørsmål. For mer uttømmende veiledning, se Miljøverndepartementets veiledere for kommuneplaner og regulerings- og bebyggelsesplaner.

Landbruk Pluss – mer enn landbruk

Landbruksområdene vises som landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder) i arealdelen til kommuneplanen. I denne veilederen gis en oppdatering av hvilke tiltak som inngår i landbruksbegrepet. Oppdateringen framgår av **tabellen** i kap. 2.1. Det er dessuten utarbeidet et sett **kriterier** i kap. 2.3 til hjelp i kommunenes vurdering av grensetilfeller.

Landbruk Pluss-relaterte tiltak vil i enkelte tilfeller falle utenfor LNF-kategorien. Vi ønsker at denne veilederen skal bidra til at kommunene avklarer og tilrettelegger for slike tiltak gjennom aktiv planlegging. Slik tilrettelegging kan blant annet gå ut på å vedta bestemmelser om spredt næringsvirksomhet i LNF-områder, utarbeide reguleringsplan eller å vedta retningslinjer for dispensasjonsbehandling.

Eksempler på slik tilrettelegging er vist som vedlegg bakerst i veilederen.

Fra idé til gjennomføring

Vegen fra idéen om et tiltak til realisering vil avhenge av typen tiltak, og om det er i tråd med gjeldende kommunale planer eller ikke. På figuren nedenfor vises de ulike alternativene. I denne veilederen gis det nærmere informasjon om hva slags behandlingsregler som gjelder i ulike situasjoner.

Saksgang for søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven

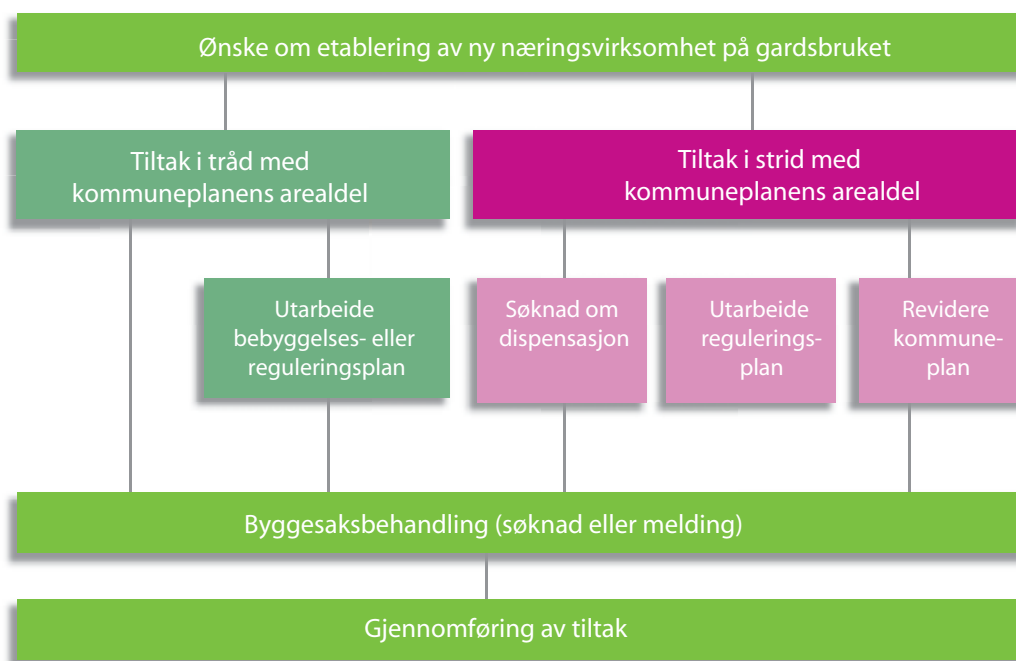


Fig. 1. Figuren viser hvordan tiltakets forhold til kommuneplanen avgjør saksgangen.

2. Kommuneplanen og Landbruk Pluss

Landbruk Pluss- viktig del av kommuneplanen

Kommunestyret skal minst én gang i hver valgperiode vurdere behovet for revisjon av kommuneplanen samlet. Som en del av dette arbeidet bør kommunestyret vurdere å innarbeide mål, strategier og satsingsområder for tilleggsnæringer i landbruksområdene. Disse kan for eksempel omhandle seterturisme, organisert produksjon og salg av nisjeprodukter fra gardsbruk, tilrettelegging for reiseliv som utnytter store gardsbygninger osv. Ofte vil det være behov for å nyansere holdningene til hvilke virksomheter som bør godkjennes, avhengig av om de ligger i store sammenhengende jordbruksområder, viktige kulturlandskap, kulturmiljøer eller naturområder, områder med stort utbyggingspress eller fraflyttingsområder. Hensikten med behandlingen i kommuneplanen er å sikre langsiktighet og likebehandling, samtidig som planen gir et signal om hvordan enkeltsaker kan forventes behandlet.

2.1 Hvilke tiltak inngår i LNF – og hvilke gjør det ikke?

Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder) - tillatt med stedbunden næring

Landbruksområder vises i bunden kombinasjon med områder for friluftsliv og naturvern i kommuneplanens arealdel (pbl § 20-4 første ledd nr. 2). Forholdet mellom de ulike formål innenfor

LNF- kategorien styres av annet lovverk som landbrukslovgivningen, naturvernloven, kulturminneloven, friluftsløven, reindrifsløven m.v., og gjennom reguleringsplan etter pbl.

I LNF-områder er det tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til **stedbunden næring**. Dette begrepet er knyttet til bygninger, anlegg eller bruk som det av hensyn til driften av næringen er nødvendig å plassere på stedet. Annen næringsvirksomhet basert på utnyttelse av gardens eget ressursgrunnlag vil også inngå i landbruksbegrepet.

Tabellen under gir en oppdatert oversikt over hvilke tiltak som normalt vil falle inn under landbruksbegrepet i pbl, og hvilke som normalt ikke gjør det. Tabellen er grovmasket og ikke uttømmende.

En del tiltak vil klart ligge innenfor landbruksbegrepet, mens andre tiltak klart vil ligge utenfor. Enkelte tiltak vil utgjøre grensetilfeller. Ett og samme tiltak kan få ulike konsekvenser avhengig av hvor det plasseres. Vi anbefaler at kommunen i grensetilfeller vurderer tiltaket med utgangspunkt i kriterielista i kap. 2.3. Disse kriteriene er også relevante for å vurdere tiltak som ikke inngår i tabellen. Hensikten med kriteriene er å hjelpe kommunene i vurderingen av grensetilfeller for å oppnå gode og fornuftige løsninger lokalt.

| Tiltak ¹ | Inngår i landbruksbegrepet (LNF) ² | Inngår ikke i landbruksbegrepet (LNF) ³ |
|---|--|--|
| Våningshus, kårbolig | Hvis bygningen er nødvendig av hensyn til driften av garden. Bruk til annet formål i begrensede perioder, eller av mindre del av bygning, kan være tillatt. | Hvis bygningen i hovedsak brukes til annet formål som for eksempel turisme eller fritidsformål, boligformål ut over gardens behov, kontor osv. |
| Driftsbygninger i landbruket. Ordinære bygninger som er nødvendige i landbruksdrift inkl. bygninger for seterdrift, skogsdrift, reindrif, hagebruk, gartneri, pelsdyravl, yrkesfiske e.l. | Hvis bygningen er et nødvendig ledd i og et driftsmiddel i forbindelse med landbruksdrift. Bruk til annet formål i begrensede perioder, eller av mindre del av bygning, kan være tillatt. | Hvis bygningen i hovedsak brukes til andre formål, for eksempel verksted, lager, salgslokale for virksomhet som ikke er knyttet til driften av garden, eller til beboelse. |
| Husvær for seterdrift og skogsdrift (støler, seterhus, gjeterhytter, skogskoier m.v.) | Hvis bruken er knyttet til tradisjonell seterdrift, sauesanking, gjeting/ettersyn av dyr på utmarksbeite, hogst m.v. Bruk til andre formål, herunder utleie, i begrensede deler av året tillatt. | Hvis bygningen i hovedsak brukes til fritidsbolig eller annen virksomhet uten næringsmessig tilknytning til garden. |
| Fellesfjøs som drives som et sameie mellom to eller flere bruk. | Hvis bygningen er knyttet til produksjonen på de samarbeidende brukene og tilpasset brukenes størrelse og drift. | Hvis bygningen brukes eller fraledes til andre formål. |

¹ Større anlegg og anlegg med vesentlige virkninger skal reguleres, jf. pbl § 23.

² Behovet må kunne dokumenteres.

³ Tiltaket krever planavklaring i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, eller dispensasjon. Fradeling eller bruk til andre formål enn landbruk krever dispensasjon, hvis ikke annen bruk er avklart i kommuneplanens arealdel (jf. § 20-4 andre ledd bokstav c).

| Tiltak ¹ | Inngår i landbruksbegrepet (LNF) ² | Inngår ikke i landbruksbegrepet (LNF) ³ |
|--|---|---|
| Grisefarmer og hønsier | Hvis anleggets størrelse er tilpasset brukets størrelse og drift. | Hvis anlegget har karakter av industriell produksjon, jf. konsesjonsgrensene i forskrift om regulering av svine- og fjørfeproduksjon. |
| Pelsdyrfarm og pelsdyrhus | Hvis anlegget er tilpasset brukets størrelse og drift. | Hvis anlegget har karakter av industriell/fabrikkmessig produksjon. |
| Hestesenter og rideanlegg | Anlegg for oppstalling av hest, mindre ridehall og rideanlegg, inkl. utleie/utlån, hvis anlegget er tilpasset brukets størrelse og drift. | Større hestesenter, ridehall og rideanlegg. |
| Hageveksthus, landbruksgartneri | Veksthus knyttet til produksjonen på garden. Salgslokale som i hovedsak benyttes til salg av egne produkter. | Anlegg med karakter av handlingsgartneri som i vesentlig grad omsetter varer og produkter som ikke er produsert på garden. |
| Dyrepensjonat , kennel | Hvis anlegget er tilpasset brukets størrelse og driftsform. | Store anlegg med vesentlige virkninger for omgivelsene. |
| Gardsbutikk og gardskafe | Hvis omsetningen i hovedsak er basert på salg/servering av gardens egne produkter. | Hvis omsetningen i vesentlig grad er basert på produkter som ikke er produsert på gardsbruket. |
| Gardsfabrikk, slakteri, foredlingsanlegg o.l. | Hvis anlegget i hovedsak er basert på bearbeiding og videreforedling av råvarer/produkter fra garden. | Hvis videreforedlingen i vesentlig grad er basert på råvarer/produkter som ikke er dyrket på gardsbruket og/eller har karakter av industriell/ fabrikkmessig produksjon. |
| Gardssagbruk | Hvis sagbruket i hovedsak benyttes til bearbeiding av virke fra egen skog. | Hvis sagbruket i det vesentligste er basert på bearbeiding av innkjøpt virke. |
| Landbruksverksted | Hvis verkstedet i hovedsak benyttes til reparasjon av gardens eget utstyr. | Hvis verkstedet i det vesentligste er basert på eksterne oppdrag. |
| Naust, rorbuer, jakt- og fiskebuer, jakttårn m.v. | Hvis bygningen er nødvendig i forbindelse med utøvelse av landbruksnæringen. Utleie deler av året tillatt. | Hvis bruken i hovedsak er knyttet til turisme, friluftsliv eller fritidsaktivitet og bærplukking, jakt eller fritidsfiske som kun utgjør et naturtilskudd til egen husholdning. |
| Akvakulturanlegg⁴ | Mindre anlegg på land for oppdrett av fisk. | Sjøbasert oppdrettsanlegg eller større landbasert anlegg. |

⁴ Krever tillatelse/konsesjon etter oppdrettsloven.

| Tiltak ¹ | Inngår i landbruksbegrepet (LNF) ² | Inngår <u>ikke</u> i landbruksbegrepet (LNF) ³ |
|--|--|---|
| Aktivitetsanlegg for fritids- og turistformål | Anlegg for tilrettelagte aktiviteter og opplevelser knyttet til gards- og seterdrifta. | Større anlegg, for eksempel golfbaner, alpinanlegg m.v. |
| Mikro- og minikraftverk⁵, biobrenselanlegg, vindmøller | Hvis anlegget i det vesentlige forsyner garden med egen energi. | Hvis anlegget i vesentlig grad produserer energi for videresalg. |
| Landbruksveger⁶ | Hvis vegen er nødvendig i forbindelse med utøvelse av jord- eller skogbruk. | Hvis ikke dokumentert behov i jord- og skogbruk, eller vegen i hovedsak benyttes som adkomstveg til bolig- eller fritidsbebyggelse m.v. |
| Masseuttak | Hvis uttak til husbehov i jord- og skogbruk. | Hvis uttak utover gardenes eget behov. |

2.2 Bruksendringer

Når det skal satses på tilleggsnæringer i landbruket, kan det i mange tilfeller være aktuelt å ta i bruk eksisterende bygningsmasse til nye formål. Dette kan være positivt ut fra ressurs- og samfunnsmessige vurderinger. Bruksendringen skal være i samsvar med formålet i gjeldende arealplan. Dersom den ikke er det, kreves dispensasjon fra planen eller reguleringsplan.

En bruksendring med formål tilleggsnæring i landbruket vil vanligvis gjelde:

- ett av flere hus på bruket (eks. stabburet gjøres om til galleri)
- en del av en bygning (eks. litt av driftsbygningen gjøres om til lager)
- deler av året (eks. setra leies ut noen uker i året til turister)

Det vil i en del tilfeller bero på skjønn om et tiltak faller inn under LNF-kategorien, eller om det utløser krav om dispensasjon eller reguleringsplan. Kriteriene i kap. 2.3 er utarbeidet til hjelp i dette skjønnet. Ett av kriteriene går på om den planlagte virksomheten kan innpasses i eksisterende bygningsmasse eller om det kreves nybygg. I visse tilfeller kan det innenfor LNF-kategorien være tillatt å ta i bruk deler av bygningsmassen eller å benytte den deler av året til virksomhet som ikke er "stedbunden". Ved nyoppføring av bygninger til tilsvarende formål er det grunn til å være strengere.

Bruksendringer og vesentlige endringer eller utvidelser av tidligere drift skal også vurderes i forhold til byggesaksreglene i pbl, selv om det ikke skal utføres byggearbeider. Bruksendringen kan innebære at nye krav etter pbl må være oppfylt, for eksempel knyttet til brann, isolasjon eller trafikale forhold.

En bruksendring kan også føre til at det er nødvendig med enkelte byggearbeider. Slikt arbeid kan i seg selv være søknads- eller meldepliktig. Ofte kan søknader om bruksendring berøre andre lover enn pbl, for eksempel forurensningsloven (utslippstillatelse), og det er viktig at kommunen kan gi veiledning om samordning mellom de berørte myndighetene.

⁵ Mikrokraftverk er kraftverk med installasjon mindre enn 100 kW. Minikraftverk er kraftverk med installasjon mellom 100 kW og 1000 kW. For vannkraftverk må tillatelse/konsesjon etter vannressursloven vurderes.

⁶ Behandles etter egen forskrift etter jord- og skoglov.

2.3. Vurderingskriterier

Ved vurdering av hvorvidt tiltaket inngår i LNF-kategorien, eller om tiltaket trenger nærmere planavklaring eller dispensasjon, bør følgende kriterier vektlegges:

Kriterier som bør være oppfylt for at tiltaket skal inngå i LNF-kategorien

- 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 liknende.
- Virksomheten er basert på og tilpasset gardens eget ressursgrunnlag, for eksempel bruk av fôr, planter, trær, blomster, frukt, grønnsaker og andre råvarer produsert på garden samt videreføring og/eller salg av disse.

Andre viktige vurderingskriterier:

- Tiltakets områdemessige virkninger for jord- og skogsdrift, reindrift eller annen primærnæring
- Tiltakets størrelse og volum
- Tiltakets virkninger i forhold til natur- og kulturlandskap, naturvern, friluftsliv og kulturminner, trafikale forhold, naboer, estetikk og gardstun (en lokalisering i tilknytning til tunet vil ofte være mindre konfliktfylt enn nyetableringer i utmark)
- Om virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger eller om det kreves nybygg (nybygg kan være mer konfliktfylt)
- Om tiltaket ligger i pressområder eller fraflyttingsområder (lokalisering i pressområde kan være mer konfliktfylt)
- Om tiltaket er i samsvar med kommuneplanens mål for utbyggingsmønster, tettstedsavgrensning, jordvern eller andre forhold
- Tiltakets virkning i forhold til støy, forurensning, drikkevann, utelagring eller andre visuelle forhold m.v.
- Om virksomheten faller inn under reglene om konsekvensutredning i pbl

2.4 Bestemmelser om spredt næringsvirksomhet utenom landbruk i LNF- områder (pbl § 20-4 andre ledd bokstav c og b)

Aktiv tilrettelegging – kommunen finner egnede områder for Landbruk Pluss-motiverte tiltak

Plan- og bygningsloven åpner for at det kan avsettes nærmere angitte områder for spredt næringsvirksomhet *ut over landbruksbegrepet* i LNF-områdene i kommuneplanen. Kommunene har her en mulighet til aktivt å tilrettelegge for lokalisering av tilleggsnæringer i landbruket. Landbruk Pluss-tiltak vil i mange tilfeller ha karakter av mindre satsinger knyttet til enkeltbruk. Slike satsinger kan være vanskelig å forutse på det tidspunkt kommuneplanen utarbeides eller rulleres. Bruk av bestemmelser om spredt næringsvirksomhet kan være en enkel og fleksibel måte å tilrettelegge for denne type virksomhet.

Tiltak og lokalisering må være beskrevet på en så entydig måte at sektormyndighetene kan ta stilling til planen. Det er derfor viktig at kommunen vurderer virkningene for landskap og omgivelser, natur- og kulturminneverdier, forurensning, jordbruk og skogbruk, reindrift, friluftsliv, infrastrukturkostnader osv. Kriterielista i kap. 2.3 bør brukes i planprosessen. Dette vil kunne gi en noe grundigere kommuneplanprosess, der sektormyndighetene skal ta stilling til mange

områder. Til gjengjeld vil saksbehandlingen av enkeltsaker bli vesentlig enklere. Mange av de problemene som tiltakshavere har møtt ved gjennomføringen av Landbruk Pluss-tiltak, kan skyldes at det ikke har vært en planmessig avklaring på forhånd.

Nedenfor er det omtalt ulike måter å beskrive omfang og lokalisering i bestemmelsene:

På den enkelte gard eller seter

I kommuneplanen kan det gis bestemmelser om hva slags næringsvirksomhet som kan tillates på det enkelte gards- eller setertun m.v. innenfor nærmere angitte områder. Kravet til lokalisering anses oppfylt dersom garden er angitt på kartgrunnlaget. Omfang må også angis. Bestemmelsen vil være mest aktuell for nye virksomheter i eksisterende bygninger og anlegg, bruksendringer, og eventuelt for nybygg opp til en viss størrelse. Det kan gis bestemmelser om størrelse, grad av utnytting, volum og andre former for kriterier.

Innenfor et angitt område

En annen mulighet er å avgrense et nærmere angitt område med et visst antall spredte virksomheter. Det er ikke krav om at det enkelte tiltaket er lokalisert, men innenfor det avgrensede området må det ikke være kjente konflikter med sektormyndigheter. Alternativt kan det stilles krav om bebyggelsesplan, slik at den detaljerte vurderingen av konkrete arealer kan skje i samband med denne planen. Også her kan det gis nærmere bestemmelser om størrelse, grad av utnytting, utforming av ny bebyggelse osv.

Også boliger eller fritidsbebyggelse

Det kan også gis tilsvarende bestemmelser for spredt boligbygging og for fritidsbebyggelse, eventuelt i kombinasjon med næringsutvikling. Dette kan være et aktuelt virkemiddel hvis kommunen ønsker å angi områder for spredt boligbygging, eller for kombinasjon av gards- eller seterturisme med noen spredte hytter.

Langsiktige vurderinger nødvendig

En av utfordringene ved utviklingen av mange ulike virksomheter i landbruksområdene, er at de etter hvert vokser seg større og dermed kan gi uønskede miljø- og samfunnsvirkninger. Et landbruksverksted som startet i det små, kan for eksempel utvikle seg til en større bedrift, som blir liggende midt i et sammenhengende kulturlandskap. I kommuneplanen kan det settes konkrete arealbegrensninger eller andre kriterier knyttet til virkninger for omgivelsene. Utvikler virksomheten seg ut over dette, må det fremmes en reguleringsplan før utvidelsene kan godkjennes.

Eksempler på bestemmelser, se vedlegg pkt. 1.

2.5 Retningslinjer for dispensasjon

Bestemmelser for spredt næringsutvikling vil ikke fange opp alle typer Landbruk Pluss-relaterte tiltak, og vil heller ikke passe like godt i alle situasjoner. I kommuner med store arealer og få tiltak, vil derfor dispensasjonsbehandling kunne være aktuelt. Kommunen kan vedta veiledende retningslinjer for behandlingen av slike dispensasjoner i kommuneplanens arealdel. På denne måten kan kommunestyret avklare holdningen til Landbruk Pluss-tiltak i ulike deler av kommunen.

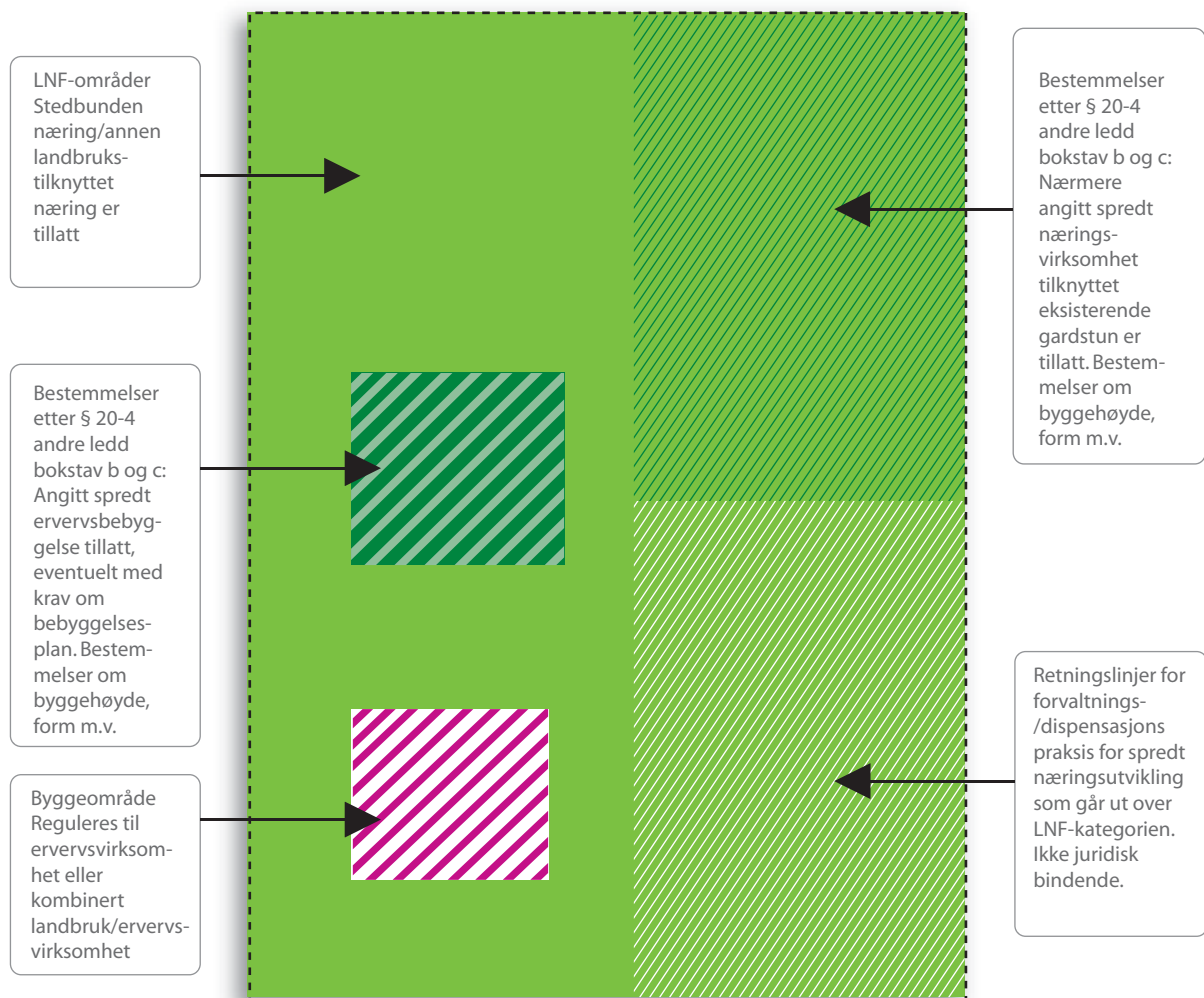
Slike retningslinjer i kommuneplanen vil være veiledende for kommunens vurdering av om det foreligger særlige grunner for dispensasjon i enkeltsaker. I områder der retningslinjene gir

positive signaler, vil det normalt kunne gis dispensasjon dersom ingen sektormyndigheter har merknader. Tilsvarende vil retningslinjer for en restriktiv dispensasjonspraksis indikere at det vanligvis ikke bør gis dispensasjon.

Bruk av retningslinjer kan være nyttige i områder med liten utbygging og lavt konfliktnivå, og der det er lite hensiktsmessig å gå inn med et planarbeid slik som beskrevet i kap. 2.4 ovenfor. Retningslinjer kan på samme måte som bestemmelser utformes slik at de gir grunnlag for å differensiere den lokale arealpolitikken. I deler av kommunen kan det være enkelt å få godkjent dispensasjoner, i andre deler av kommunen må det stilles andre og strengere krav både til type tiltak og til plassering, størrelse og utforming av bygninger og anlegg. For eksempel vil det i områder med sårbart landskap og mange fredete eller verneverdige gardstun og støler måtte legges strengere restriksjoner enn i andre LNF-områder. Det samme gjelder områder med verneverdig natur og områder som er viktige for friluftslivet. Retningslinjene kan også omtale bruksendringer i eksisterende bygningsmasse spesielt.

Dispensasjon omhandles nærmere i kap. 4.2. Eksempel på retningslinjer er gitt i vedlegg pkt. 2.

2.6 Eksempel på tilrettelegging for Landbruk Pluss i kommuneplanens arealdel



3. Regulerings- og bebyggelsesplan som virkemiddel for Landbruk Pluss

Landbruksområder (pbl § 25 første ledd nr. 2)

I områder som er regulert til landbruk kan det oppføres bygninger som har direkte tilknytning til landbruk. Tabellen og kriteriene foran vil få betydning for vurderingen av hva som kan regnes som del av landbruksformålet. Reguleringsformålet landbruk kan kombineres med andre formål, men ikke med naturvernområde og friluftsområde eller andre formål som kommer i konflikt med utøvelse av landbruksvirksomheten.

Plankrav i kommuneplan eller reguleringsplan

I LNF-områder lagt ut for spredt utbygging etter pbl § 20-4 andre ledd bokstav c i kommuneplanen kan det stilles krav om bebyggelsesplan. For de øvrige LNF-områdene kan det ikke gis bestemmelser i kommuneplanen om plankrav. Dersom kommunen ønsker å stille krav om regulering av landbruksområder i kombinasjon med andre formål, kan området legges ut som båndlagt område i kommuneplanen. Dette kan være aktuelt i spesielle kulturlandskap, i satsingsområder for landbruksturisme eller i områder med spesielle flerbrukshensyn knyttet til landbruksdrift og andre næringer.

Tiltak som utløser krav om reguleringsplan (pbl § 23)

Det generelle reguleringsplankravet i § 23 for større bygge- og anleggsarbeider gjelder også for landbruksvirksomhet. Det er kommunene som, ut fra en konkret vurdering av saken, må vurdere om et tiltak faller innenfor dette kravet. Noen tiltak vil alene i kraft av størrelsen utløse reguleringsplikt. I andre tilfeller kan tiltak som i seg selv ikke er så store, men der virkningene for omgivelsene er omfattende eller usikre, føre til reguleringsplikt. I landbruket kan dette for eksempel gjelde tiltak som plasseres i verdifulle kulturlandskap eller i nærheten av bevaringsverdig bebyggelse.

Reguleringsplaner skal ellers utarbeides i den utstrekning det er nødvendig for å trygge gjennomføringen av oversiktsplanleggingen etter loven. Dette innebærer for eksempel at kommunen kan stille krav om reguleringsplan dersom et tiltak ikke er i samsvar med gjeldende kommuneplan.

Regulering – et nyttig verktøy for Landbruk Pluss-relaterte tiltak

For større eller konfliktfylte Landbruk Pluss-relaterte tiltak kan regulering være en effektiv måte å avklare lokalisering og utforming på. Slike planer gir direkte gjennomføringsrett, og sikrer samordning av mange ulike sektorer. Vanskelige forhold som etablering og drift av avkjørselsveger, vann- og avløpsforhold, samarbeid mellom flere eiendommer osv. vil kunne løses gjennom reguleringsplanen. En slik planprosess gir grunnlag for en åpen medvirkningsprosess, der alle virkninger av tiltaket kan bli vurdert. Dette vil gi et godt grunnlag for seinere utbygging og gjennomføring.

4. Behandling av enkeltsaker

4.1 Byggesaksbehandling

Tidlig kontakt mellom tiltakshaver og kommuner vil være avgjørende for å unngå unødige misforståelser og forsinkelser i byggesaksbehandlingen. Dersom det er klart at et tiltak ikke er i tråd med gjeldende planer eller bestemmelser, bør kommunen snarest mulig ta stilling til om det vil bli krevd reguleringsplan, eller om saken vil bli behandlet som dispensasjonssak. Både for bruksendringer og nybygg vil tabellen og kriterielista i kap. 2 få betydning for hva som kan regnes som landbruksformål, og hvilken saksbehandling som kreves.



Spørsmålet om hvorvidt et Landbruk Pluss-tiltak inngår i LNF-kategorien handler om forholdet til *plan*. Dersom det skal gjennomføres et Landbruk Pluss-tiltak som medfører nybygg, ombygginger eller bruksendringer, kommer også *byggesaksreglene* i pbl til anvendelse.

Byggesaksreglene skal sikre en vurdering av det enkelte prosjekt, herunder kontroll av at det er i samsvar med gjeldende regler. Byggesaksreglene har som formål å sikre hensyn som bygningsteknisk kvalitet, helse, miljø, sikkerhet og økonomi.

Byggesaksreglene inneholder flere typer ordninger for hvordan en søknad skal presenteres og behandles, og det eksisterer flere søknads- og meldingsformer. Dette gjelder også for Landbruk Pluss-tiltak.

Tiltak som er i tråd med kommuneplanens arealdel krever normalt bare melding etter pbl § 81 eller søknad og tillatelse etter pbl § 93. Melding etter § 81 kan brukes for oppføring, endring eller reparasjon av driftsbygninger. Selv om tiltaket ikke gjelder en driftsbygning, vil mindre tiltak på bebygd eiendom generelt bare være meldingspliktige, jf. pbl § 86 a. Tiltak kan også være unntatt både søknad og melding, jf. Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) kap. II. I fig. 4.1 er forholdet mellom planstatus og byggesaksregler vist skjematisk.

Bruksendringer er nærmere omtalt i kap. 2.2.

Byggesaksreglene hører for øvrig inn under Kommunal- og regionaldepartementets ansvarsområde.

Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss
Er tiltaket i tråd med kommuneplanens arealdel?

| Type tiltak og status i kommuneplanen | Kreves det regulerings- eller bebyggelsesplan? | Krav til byggesaksbehandling, jf. plan- og bygningsloven (pbl) | Sakstype, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) |
|---|--|--|--|
| Tiltak som inngår i landbruksbe- grepet/LNF | Nei (hvis ikke tiltaket faller inn under regule- ringsplankravet i § 23 pga. størrelse eller virkninger) | Driftsbygninger i landbru- ket, pbl § 81 | Meldingssak, SAK § 10 |
| | | Mindre tiltak på bebygd eiendom, pbl § 86a | Meldingssak, SAK § 9 |
| | | Tiltak som krever søknad og tillatelse, pbl § 93 | Søknad om tillatelse til tiltak, SAK kap. IV |
| Tiltak i samsvar med bestem- melser om spredt næringsutvik- ling, boliger eller fritidsbebyg- gelse i LNF-områder etter pbl § 20-4 andre ledd bokstav c | Det kan være stilt krav om bebyggelsesplan i kommuneplanens arealdel. | Mindre tiltak på bebygd eiendom, pbl § 86a | Meldingssak, SAK § 9 |
| | | Tiltak som krever søknad og tillatelse, pbl § 93 | Søknad om tillatelse til tiltak, SAK kap. IV |
| Tiltak lagt ut til byggeområder, i tråd med angitt formål | Det kan være stilt krav om reguleringsplan eller bebyggelsesplan i kom- muneplanens arealdel. | Mindre tiltak på bebygd eiendom, pbl § 86a | Meldingssak, SAK § 9 |
| | | Tiltak som krever søknad og tillatelse, pbl § 93 | Søknad om tillatelse til tiltak, SAK kap. IV |

Er tiltaket ikke i tråd med kommuneplanens arealdel?

| Type tiltak og status i kommuneplanen | Kreves det regulerings- eller bebyggelsesplan? | Krav til byggesaksbehandling, jf. plan- og bygningsloven (pbl) | Sakstype, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) |
|--|---|--|--|
| Tiltak som faller utenom LNF- kategorien og som <u>ikke</u> er avklart i bestemmelser om spredt næringsutvikling, boliger eller fritidsbebyggelse i LNF- områder, jfr. pbl § 20 –4 andre ledd bokstav c. | Krav om dispensasjon fra kommuneplanen, pbl § 7. Det kan være vedtatt retningslinjer i kommu- neplanen for hvordan slike dispensasjoner skal behandles. | Tiltak som krever søknad og tillatelse, pbl § 93 | Søknad om tillatelse til tiltak, SAK kap. IV |
| | | Mindre tiltak behandles etter § 86a, når dispensa- sjon er gitt. | Meldingssak, SAK § 9 |
| Større tiltak og tiltak som har vesentlige virkninger, jf. pbl § 23 og pbls bestemmelser om kon- sekvensutredning. | Krav om reguleringsplan. | Tiltak som krever søknad og tillatelse, pbl § 93 | Søknad om tillatelse til tiltak, SAK kap. IV |

Fig. 4.1 Forholdet mellom planstatus og byggesaksbehandling

4.2 Dispensasjon

Fradeling, bruksendring og utbygging til formål som er i strid med plan vil kreve dispensasjon etter pbl § 7. For at det skal kunne gis dispensasjon, må det foreligge særlige grunner. Det er kommunen som må vurdere om et tiltak er i tråd med gjeldende arealplan, om det kreves reguleringsplan, eller om saken kan behandles som dispensasjonssak. Dispensasjonssaker behandles vanligvis samtidig med søknad om tillatelse etter § 93. Dersom det er ønskelig, kan likevel dispensasjonssøknad sendes separat. Kommunen skal sørge for at fylkeskommunen eller statlig myndighet hvis saksområde blir direkte berørt, er gitt høve til å uttale seg før dispensasjon gis. Kommunen kan knytte betingelser til en dispensasjon, knyttet til størrelse og utforming, undersøkelser osv. Kriterielista i kap. 2.3 bør brukes også for vurdering av dispensasjonssaker. Som omtalt i kap. 2.5 kan kommunen vedta veiledende retningslinjer for vurderingen av dispensasjonssaker. Hver enkelt sak må imidlertid behandles spesielt, ut fra den konkrete situasjonen.

Praktisering og lokal tilpasning

Det kan ofte ligge bedre til rette for å gi dispensasjon for ny næringsvirksomhet på gardsbruk i grisgrendte strøk enn i pressområder. Konfliktene i forhold til naboer, friluftsinnteresser og lignende vil ofte være mindre i slike områder. Det samme gjelder for virksomhet som kan innpasses i eksisterende bygninger på tunet.

4.3 Tillatelser etter annet lovverk

En rekke tiltak knyttet til næringsvirksomhet i landbruket vil i tillegg til tillatelse etter pbl kreve tillatelser etter særlov. Til eksempel gjelder dette mikro- og minikraftverk som må vurderes og eventuelt gis konsesjon etter vannressursloven, akvakulturanlegg som må ha tillatelse/konsesjon etter oppdrettsloven osv. Dyrepensjonat og hestesenter krever på linje med annet ervervmessig dyrehold tillatelse etter dyrevernsloven. Intensiv svine- og fjørfeproduksjon trenger i tillegg konsesjon etter Forskrift om regulering av svine- og fjørfeproduksjonen. Tillatelser innenfor Mattilsynets og Arbeidstilsynets ansvarsområder vil ofte være nødvendig for tiltak knyttet til næringsvirksomhet i landbruket. Kommunen bør bidra til best mulig samordning mellom behandling etter pbl og andre lovverk.



VEDLEGG

Det vil bli lagt ut flere eksempler på Miljøverndepartementets nettside www.planlegging.no. Det vises også til departementets veiledning om kommune- og reguleringsplanlegging.

1. Eksempler på bestemmelser i kommuneplanens arealdel om spredt ervervsbebyggelse i LNF-områder

1.1 Bestemmelser for områder for spredt ervervsbebyggelse med krav om bebyggelsesplan, jf. plan- og bygningslovens § 20-4 andre ledd bokstav c og b.

1. Innenfor område I (som er vist på kart) kan det oppføres inntil 5 bygninger for handelsgartneri, pakkeri og lager for landbruksprodukter. Utbygging kan ikke igangsettes før det foreligger godkjent bebyggelsesplan. Maksimalt tillatt T-BRA= .. m² for området samlet. Området skal ha adkomst til Fv. xx.
2. Innenfor område II (som er vist på kart) kan det oppføres inntil 8 nye utleiehytter med maksimalt tillatt T-BRA= .. m² pr hytte inkludert uthus. Området skal ha adkomst via privat gardsveg til Fv. xx. Bebyggelsen skal ikke legges i markerte landskapsdrag eller vegetasjonsbelter, og ikke oppføres nærmere vassdrag og turstier enn .. meter. Utbygging kan ikke igangsettes før det foreligger godkjent bebyggelsesplan.
3. Innenfor område III (stølsområde som er vist på kart) kan det oppføres inntil 5 nye utleiehytter med maksimalt tillatt T-BRA= .. m² pr hytte, samt nødvendige fellesanlegg med maksimalt tillatt T-BRA = .. m². Bebyggelsen skal organiseres i tun og tilpasses eksisterende bebyggelse i størrelse, form, material- og fargebruk. Utbygging kan ikke igangsettes før det foreligger godkjent bebyggelsesplan. Området skal ha adkomst via privat gardsveg til Fv. xx.
4. Eksisterende bebyggelse i område III tillates nyttet/ombygd til utleiehytter eller reiselivsaktivitet i kombinasjon med landbruk. Tilbygg inntil T-BRA= .. m² tillates. Ombygg og tilbygg må tilpasses eksisterende bebyggelse i volum, form, material- og fargebruk. Ny bebyggelse skal ikke oppføres nærmere turstier enn .. meter.

1.2 Bestemmelser for områder for spredt ervervsbebyggelse uten krav om bebyggelsesplan, jf. plan- og bygningslovens § 20-4 andre ledd bokstav c og b.

1. Innenfor område IV (som er vist på kart) kan det oppføres inntil 3 bygninger for kontorer, industri, verksteder eller lager. I tilknytning til industrivirksomheten kan inntil .. % av samlet areal benyttes til salg av egne produkter. Plassering av tung, forurensende, brann- og eksplosjonsfarlig industri er ikke tillatt.
2. Maks tomtestørrelse er .. m², og maksimalt tillatt grad av utnyttning er T-BRA= .. m² pr tomt. Min. 15 % av tomten skal opparbeides som grøntområder.
3. Bygningene skal ha saltak, med maksimalt tillatt gesimshøyde .. meter, og maksimal mønehøyde .. meter.

4. Bygningene skal ikke legges på dyrka mark, og ikke nærmere offentlig veg enn .. meter. Avstanden til nærmeste boligbebyggelse må være minst .. meter og til vassdrag minst .. meter.

5. Området skal ha adkomst til Fv. xx.

1.3 Bestemmelser om bruksendringer av eksisterende bebyggelse i utvalgte områder, jf. plan- og bygningslovens § 20-4 andre ledd bokstav c og b.

I område V (som er vist på kart) er det tillatt med bruksendring av eksisterende seterhus og skogskoier, slik de framgår av kartgrunnlaget, til utleie knyttet til gardsturisme. Tilbygg og påbygg på eksisterende bygninger er tillatt med maksimalt T-BRA= .. m². Tilbygg skal tilpasses og underordnes hovedbyggets form, dimensjon og materialbruk.

2. Eksempel på retningslinjer i kommuneplanens arealdel for lokalisering av spredt ervervsbebyggelse i LNF-områder.

2.1 Retningslinjer for lokalisering av spredt næringsvirksomhet utenom stedbunden næring i LNF-områdene, jf. plan- og bygningslovens § 20-4 første ledd nr. 2.

I sone A (som er vist på kart) vil det normalt kunne gis dispensasjon for spredt næringsvirksomhet utenom stedbunden næring i tilknytning til gardstunet når følgende betingelser er oppfylt:

1. Tiltaket gir ikke negative virkninger i forhold til naturvern- og kulturminneinteresser, landskapsmessige interesser, trafikale forhold, jord- og skogsdrift, reindrift, støy, forurensning og drikkevann
2. Tiltaket gir ikke negative virkninger for naboskap, for eksempel i form av skjemmende utelagring
3. Tiltaket kan gjennomføres som bruksendring i eksisterende bygg, eller ved ny- eller tilbygg med maksimalt T-BRA = .. m² tilpasset gardstunets størrelse, volum og byggeskikk
4. Fylkeskommunen og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, har hatt anledning til å uttale seg og har ikke merknader til at dispensasjon gis

Landbruks- og matdepartementet og Miljøverndepartementet har også utgitt en brosjyre til tiltakshavere m.v.: "Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss. Skal du starte ny næringsvirksomhet på garden?" Juni 2005. T-1444.

Begge publikasjonene er lagt ut på Internett, sammen med annen relevant informasjon om planlegging og Landbruk Pluss: www.planlegging.no eller www.landbruk.dep.no

Design: www.deville.no

Foto: Astraea Antal, Landbruks- og matdepartementet (omslag, side 2, 16, 19)
Marianne Hesselberg, Landbruks- og matdepartementet (side 14)



Utgitt av:
Miljøverndepartementet
Landbruks- og matdepartementet
Juni 2005
Opplag: 5000
T-1443
ISBN 82-457-0391-5

Flere eksemplarer av denne publikasjonen
kan bestilles fra Statens forurensningstilsyn
Publikasjonsbestilling
Postboks 8100 Dep., 0032 Oslo
Telefon: 22573400
Telefaks: 22676706
E-post: bestilling@sft.no
Internett: www.planlegging.no, www.landbruk.no

