

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN og LANDBRUK PLUSS

Skal du starte ny næringsvirksomhet på garden?
Plan- og bygningsloven gir muligheter - kommunen kan gi råd og
veiledning om hvordan du går fram.



MILJØVERNDEPARTEMENTET
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENTET

Det lages rognebærgelé, flatbrød og eldhusrøkt laks i det gamle eldhuset ved en fjord på Vestlandet. Velduft av egenprodusert krydder og urter gjør besøket i gardsbutikken til en særegen opplevelse. Dette er Landbruk Pluss – men det er også den naturlige fortsettelsen av forfedrenes mangesysleri, potetdyrking, ysting, jakt, fiske, fangst og utmarksslått i lier så bratte at de kunne dyrkes på begge sider.

Landbruk Pluss bygger på fortidas kunnskap, og utnytter framtidens muligheter – til å opprettholde aktive bygder og levende kulturlandskap. Vi ønsker at plan- og bygningsloven skal oppleves som et nyttig verktøy i denne utviklingen – derfor har Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet satt fokus på bedre kunnskap om lovverket og oppdatert veiledningen om praktisering. Målet er å legge til rette for et større mangfold av aktiviteter i tilknytning til landbruket.



Knut Arild Hareide
Miljøvernminister



Lars Sponheim
Landbruks- og matminister





I veileder T-1443 fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet: “Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss”, finner du mer detaljert informasjon. Veilederen finner du på www.planlegging.no eller www.landbruk.dep.no.

LANDBRUK PLUSS OG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Landbruk Pluss dreier seg om å møte en utvikling som går mot økt volumproduksjon og *større satsing på tilleggsnæringer*. Slike satsinger krever ofte endret bruk av bestående bygninger på garden, ombygging eller oppføring av nye bygg og anlegg. Dette er tiltak som skal behandles etter plan- og bygningsloven.

SKAL DU STARTE NY VIRKSOMHET PÅ GARDEN?

Om du går med planer om å starte ny næringsvirksomhet på garden, anbefales det å ta *tidlig kontakt med kommunen*. Der kan du få informasjon om gjeldende arealplaner. Du kan også få råd og veiledning om hvilke lover og regler som gjelder, om tilskuddsordninger og om riktig saksgang. Dersom du trenger tillatelse etter andre lover enn plan- og bygningsloven, kan du få informasjon om dette også.

HVA ER “STEDBUNDEN NÆRING”?

De fleste kommuner har vedtatt bindende *arealdel til kommuneplanen*. Vanligvis er jord- og skogbruksområdene og utmarka lagt ut som *landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)*. I slike områder er bygninger og anlegg knyttet til *stedbunden næring* tillatt – for eksempel bygninger for husdyrhold, seterdrift, skogsdrift, reindrift, hagebruk, gartneri, pelsdyravl og fiske som ledd i stedbunden næring.

Bygninger og anlegg for mange andre typer virksomhet regnes også som stedbunden næring, dersom de tar utgangspunkt i gardens egne produkter. Eksempler er gards-sagbruk, gardsbutikk, gardskafé, gardsfabrikk og lignende. Bruk av gardens bygninger til annet formål i begrensede perioder, eller av mindre del av bygning, vil også kunne regnes som stedbunden næring.

Det er kommunen som avgjør om et tiltak regnes som stedbunden næring. For grensetilfeller vil kommunen måtte bruke skjønn. Til hjelp i denne skjønnsutøvelsen er det utarbeidet et sett *kriterier*.

For nærmere informasjon om hva som inngår i stedbunden næring, og fullstendig kriterieliste, se veileder T-1443 Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss, på www.planlegging.no.

ANNEN NÆRINGSVIRKSOMHET TILKNYTTET GARDEN

Annen virksomhet, for eksempel tjenester, salg eller produksjon som ikke hovedsakelig er basert på gardens eget ressursgrunnlag, er ikke stedbunden næring. Eksempler på dette er når hovedbruken er fritids- eller turistformål, verksted eller salgsvirksomhet som ikke er knyttet til driften av garden. Anlegg som er så store at de framstår som industriell virksomhet, vil som tidligere ikke regnes som stedbunden næring.



Kommunen har imidlertid mulighet til å legge til rette for slik næringsutvikling gjennom *bestemmelser om spredt næringsutbygging* i kommuneplanen. De kan for eksempel omfatte bruksendringer eller nybygg for turistformål i tilknytning til setre og gardstun.

Selv om tiltaket ikke er i tråd med kommuneplanen, betyr det ikke nødvendigvis at det vil være umulig å få tilatelse. Loven åpner for *dispensasjon* fra kommuneplanen dersom det foreligger særlige grunner. Du kan også fremme forslag til reguleringsplan for tiltaket, slik det er vanlig for eksempel ved hytteutbygging.

Kriterier som må være oppfylt for at tiltaket skal inngå i LNF:

- Tiltaket er knyttet til produksjon på garden eller det behovet garden har for varer og tjenester.
- Virksomheten er basert på og tilpasset gardens eget ressursgrunnlag, for eksempel videreforedling og salg av fôr, planter, trær, blomster, frukt, grønnsaker og andre råvarer produsert på garden.

Andre forhold som vil bli vektlagt

- Hensyn til naturvern og kulturminner, friluftsliv, natur- og kulturlandskap, landbruksinteresser, estetikk, bevaringsverdi m.v.
- Ulempe for naboer - trafikk, forurensning, utelagring m.v.
- Tiltakets størrelse og volum, om det lokaliseres til eksisterende bygg eller krever nybygg.
- Om tiltaket ligger i tilknytning til eksisterende gards- eller setertun, på dyrka mark eller i utmark.
- Om tiltaket er lokalisert i område med utbyggingspress, eller i fraflyttingsområde
- Om tiltaket er i tråd med kommuneplanens mål for utbyggingsmønster m.v.

REGULERINGSPLAN ELLER BEBYGGELSESPLAN

For større tiltak, og for tiltak som er i strid med arealdelen i kommuneplanen, kan kommunen kreve at det utarbeides *reguleringsplan*. I områder for spredt utbygging kan det eventuelt være krav om *bebyggelsesplan*. I planen vil lokalisering, størrelse og utforming av tiltaket bli fastlagt. En slik plan vil derfor sikre god gjennomføring og avklaring med viktige sektormyndigheter.

Reguleringsplan og bebyggelsesplan skal være utarbeidet av fagkyndige. Kommunen vil kunne hjelpe deg med å finne fram til fagkyndige i nærheten.

Regulering vil være en effektiv og god måte å avklare prosjekter på dersom:

- Dere er flere som går sammen om utviklingen av tiltak, for eksempel som del av utvikling av reiseliv i et seterområde eller i ei bygd
- Du har planer om et større tiltak, som vil medføre større bygninger eller anlegg, eller som vil berøre naboer, miljø og omgivelser
- Du har planer om å legge til rette for hyttebygging eller boligbygging

Dersom du vurderer å utarbeide plan for tiltaket ditt, ta kontakt med kommunens plan- og bygningsmyndighet og be om et møte før du setter i gang.

Mer informasjon om regulerings- og bebyggelsesplaner finner du på www.planlegging.no.



BYGGESAKSBEHANDLING

Er tiltaket i tråd med planformålet, kan det gjennomføres dersom byggesaksreglene i plan- og bygningsloven følges opp. Skal du skal *bygge om* bestående bygninger og dette innebærer inngrep i bærende konstruksjoner, terreng eller vesentlig endring av fasade, eller om du skal *bygge til eller bygge nytt*, må du sende søknad eller melding til kommunen. Saksbehandlingsmåten er avhengig av om det er en driftsbygning eller ikke, om det er et større eller mindre tiltak, og om det er permanent eller midlertidig. Varige *bruksendringer* og vesentlige endringer eller utvidelser av tidligere drift er søknadspliktige.

I tabellen på s. 9 er det gitt en oppsummering av de byggesaksreglene som gjelder. Ta kontakt med kommunen og be om en forhåndskonferanse, der vil du få nærmere informasjon om hvilken saksbehandling som kreves.

Nærmere opplysninger om byggesaksregler, forskrifter osv. finner på du på www.be.no. For noen tiltak kan det være behov for godkjenning etter andre lover enn plan- og bygningsloven.



DISPENSASJON FRA PLAN

Dersom virksomheten du planlegger ikke er i tråd med gjeldende arealplan, må du søke om dispensasjon fra planen eller utarbeide reguleringsplan. Dispensasjons-søknad kan fremmes separat eller samtidig med byggesaken. For at dispensasjon skal kunne innvilges, må det foreligge særlige grunner. Dette får du vite mer om på forhåndskonferansen med kommunen. Sjekk om kommunen har vedtatt *retningslinjer* for lokalisering av tilleggsnæringer i kommuneplanen. Har de det, vil de gi viktige signaler om mulighetene for å få innvilget dispensasjonssøknaden.

Saksgang for dispensasjonssaker

- Søknaden bør avklares i en forhåndskonferanse med kommunen.
- Søknaden sendes til plan- og byggesaksmyndighetene i kommunen, separat eller samtidig med byggesøknad. Du må angi hvilke særlige grunner du mener foreligger.
- Naboer og berørte myndigheter må varsles. Kommunen kan gi råd om hvem som skal varsles i den enkelte sak.
- Kommunen vurderer om saken betinger dispensasjon, om det foreligger særlige grunner og om det skal gis dispensasjon. Hvis det innstilles på et ja, skal kommunen sørge for at fylkeskommunen eller statlig myndighet hvis saksområde blir direkte berørt, gis høve til å uttale seg før dispensasjon gis.

SAKSGANG FOR SØKNAD OM TILLATELSER TIL TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN



Sentrale myndigheter:	Lover og forskrifter
Plan- og bygningsmyndighetene (kommunen)	Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, Forurensningsloven, Friluftsløven, Viltloven, Innlandsfiske-loven, Lov om motorferdsel i utmark
Landbruksmyndighetene (kommunen/fylkesmannen)	Jordlov, Skoglov, Konesjonslov
Fylkesmannen	Jordlov, Skoglov, Konesjonslov, Naturvernlov m.v.
Fylkeskommunen	Kulturminneloven, Plan- og bygningsloven
Sametinget	Kulturminneloven m.fl.
Områdestyrene for reindrift	Reindriftsloven
Statens vegvesen	Vegloven
Mattilsynet	Matloven m.fl.
Arbeidstilsynet	Arbeidsmiljøloven m.fl.

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 LNF-kategorien, lagt ut til LNF-områder	Nei (hvis ikke tiltaket faller inn under reguleringsplankravet i § 23 pga. størrelse eller virkninger)	Driftsbygninger i landbruket, 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 bestemmelser om spredt næringsutvikling, boliger eller fritidsbebyggelse 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 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

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, jf. pbl § 20 –4 andre ledd bokstav c.	Krav om dispensasjon fra kommuneplanen, pbl § 7. Det kan være vedtatt retningslinjer i kommuneplanen 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 dispensasjon er gitt.	Meldingssak, SAK § 9
Større tiltak og tiltak som har vesentlige virkninger, jf. pbl § 23 og pbls bestemmelser om konsekvensutredning.	Krav om reguleringsplan.	Tiltak som krever søknad og tillatelse, pbl § 93	Søknad om tillatelse til tiltak, SAK kap. IV

For nærmere informasjon se veileder om “Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss – Hvordan kan plan- og bygningsloven brukes for tilrettelegging av ny landbrukstilknyttet næringsvirksomhet?” Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet 2005 (T-1443)

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

Utgitt av:
Miljøverndepartementet og
Landbruks- og matdepartementet
Juni 2005
Opplag: 20 000

T-1444
ISBN 82-457-0392-3

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

Design: www.deville.no

Foto: Marianne Hesselberg, Landbruks- og matdepartementet (omslag)
Astraea Antal, Landbruks- og matdepartementet (side 2, 3, 7, 8)
Landbruks- og matdepartementet (side 2)
Svein Holo/NN/Samfoto (side 5)