

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA LNF-FORMÅL I KOMMUNEDELPLAN FOR BRUKSENDRING AV LANDBRUKSBYGG TIL BILSKADEVERKSTED - 164/4

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune avslår søknad om varig dispensasjon fra LNF-formålet i kommunedelplan for Ørland kommune for bruksendring av deler av redskapshus og driftsbygning til bilskadeverksted på eiendommen gnr. 164 bnr. 4. Avslaget begrunnes med at varig dispensasjon kompliserer muligheten til å kunne tilbakeføre byggene til LNF-formål og setter hensikten bak arealformålet LNF vesentlig til side.

Ørland kommune gir midlertidig dispensasjon fra LNF-formålet i kommunedelplan for Ørland kommune for bruksendring av deler av redskapshus og driftsbygning til bilskadeverksted på eiendommen gnr. 164 bnr. 4. Dispensasjonen gjelder fram til 01.11.2027. Tidsbegrenset dispensasjonen begrunnes med at hensikten bak LNF-formålet ikke settes vesentlig til side og fordelene med dispensasjon er større enn ulempene. Det vises for øvrig til saksvurderingen.

Midlertidig dispensasjonen er gitt på følgende vilkår:

1. Før tillatelse til bruksendring kan gis, må Trøndelag fylkeskommune gi tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra Fv. 6400.
2. Eiendomsretten til bygningene må fortsatt tilhøre gården. Det må lages en skriftlig avtale mellom eier av landbrukseiendommen og leietaker som regulerer bruken av bygningene og utearealene på tunet. Leiekontrakten må gi utleier mulighet på kort varsel, ikke lengre enn 6 måneders oppsigelsesfrist, å kunne ta bygningen tilbake til landbruksformål. Kopi av leieavtalen må sendes kommunen før brukstillatelse kan gis.
3. Det kan ikke gjøres byggetekniske endringer som gjør at fjøs og redskapshus blir uegnet for framtidig landbruksvirksomhet.
4. Bruk av uteområder til parkering, lagring etc. begrenses til redskapshusets langside mot sør som disponeres av Ørland Bilskade AS i en dybde av en personbils lengde.

Midlertidig dispensasjon er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon fra LNFR-formål - 164/4
- 2 Landbruksfaglig vurdering av bruksendring - landbruksbygning til bilskadeverksted - 164/4
- 3 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon fra LNF-formål for bruksendring av deler av landbruksbygning til bilskadeverksted - 164/4
- 4 Statsforvalteren fraråder dispensasjon fra kommuneplan for bruksendring av landbruksbygning til bilskadeverksted - Ørland 164/4
- 5 Kommentarer til høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag - 164/4
- 6 Tilleggsopplysninger 164/4

Sakens bakgrunn og innhold

Ørland kommune har mottatt søknad om bruksendring av deler av redskapshus/landbruksbygg (bygningsnr. 10610494), 244,2 m² av 338,2 m² BYA, samt 82,5 m² BRA av det ca. 1.000 m² store fjøset (bygningsnr. 183397753) til bilskadeverksted. Verkstedaktiviteten er lette/mindre karosseriarbeider og billakking. Arealet i fjøset skal benyttes til personalrom for de ansatte. Tiltakshaver er Ørland Bilskade AS. Ansvarlig søker er Multi Design & Service.

Planstatus:

Eiendommen er ikke detaljregulert og er i kommunedelplan for Ørland kommune avsatt til LNF.

Dispensasjonssøknad:

Bruksendringen av lokalene er ikke i tråd med LNF-formålet i kommunedelplanen. Det er søkt om dispensasjon. Melkeproduksjonen på gården ble avviklet i 2017, melkekvoten solgt, landbruksmaskinparken solgt og dyrkajorda bortforpaktet. Fjøset og redskapshuset står ubrukt. Virksomheten til Ørland Bilskade AS er 2 ansatte, hvorav gårdeier er en av dem.

Høring:

Dispensasjonssøknaden er sendt på høring til Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og landbrukskontoret i Ørland kommune. Innen høringsfristen er følgende uttalelser mottatt:

Landbrukskontoret

Melkeproduksjonen ble avslutta for 3 – 4 år siden og det er ikke husdyr der lenger. Dyrkajorda er bortleid fram til 2027 og det meste av maskinparken er solgt. Det er derfor mindre bruk for bygningsmassen nå i forhold til tidligere. Landbrukskontoret ser positivt på at bygningene brukes til noe da dette vil lette vedlikeholdet framover. For å sikre framtidig handlingsrom på landbrukseiendommen bør det likevel settes noen forutsetninger for å godkjenne omdisponeringen:

1. Eiendomsretten til bygningene må fortsatt tilhøre gården.
2. Bruksendringen begrenses til en periode på inntil 10 år.
3. Det må ikke gjøres endringer som gjør at fjøs og redskapshus blir uegnet for framtidig landbruksvirksomhet.
4. Det bør lages en skriftlig avtale mellom eier av landbrukseiendommen og leietaker(e) som regulerer bruken av bygningene og utearealene på tunet.

Trøndelag fylkeskommune

Ut fra de interesser fylkeskommunen skal ivareta har de ingen planfaglige merknader, men gjør oppmerksom på at om tiltaket skal realiseres må det først søkes om utvidet bruk av avkjørsel fra FV6400.

Statsforvalteren i Trøndelag

Statsforvalteren er opptatt av at næringsvirksomhet styres til planavklarte områder. Større næringsetableringer bør primært vurderes i kommuneplanens arealdel, og kommunen bør være nøye med hvilke virksomheter de tillater gjennom dispensasjonsbehandling. Lokalisering av næringsvirksomhet midt ute i et aktivt jordbruksområde kan være uheldig. I dette tilfellet omringes tunet av store, sammenhengende og verdifulle jordbruksområder. Et bilskadeverksted representerer noe markant annerledes enn den jordbruksvirksomheten som dette området ellers domineres av. Statsforvalteren viser til at de er kjent med at kommunen ønsker å kjøpe opp innløste eiendommer fra Forsvarsbygg i rød støysone, nettopp for å hindre at annen virksomhet enn landbruk får etablert seg i LNFR-områdene. Etter deres vurdering, bør ikke praksisen være noen annen i gul støysone.

En utfordring ved ulike virksomheter i landbruksområdene, er at de kan vokse seg større og gi utilsiktede miljø- og samfunnsvirkninger. Ved bruksendringsspørsmål er det generelt viktig at kommunene gjør en vurdering av dette. I den forbindelse bør press på omliggende dyrka mark og potensielle drifts- og miljømessige ulemper for tilgrensende landbruksvirksomhet være viktige vurderingspunkt. Omsøkt tiltak medfører kun bruksendring av eksisterende bebyggelse, men eiendommen med bebyggelse ligger omkranset av fulldyrka jord i aktiv drift. En eventuell fremtidig utvidelse av virksomheten vil derfor trolig ikke være mulig uten å berøre dyrka jord og komme i konflikt med jordvernet. Selv om bruksendringen er reversibel, vil en eventuell framtidig landbruksdrift på eiendommen også kunne utløse behov for mer areal til bygningsmasse, noe som da vil legge press på dyrkamarka rundt tunet.

Ut fra en konkret helhetsvurdering, både av hensyn til framtidig press på omkringliggende jordbruksareal og potensielle drifts- og miljømessige ulemper for tilgrensende landbruksvirksomhet, vil Statsforvalteren som landbruksmyndighet fraråde at det gis dispensasjon som omsøkt. De ber om å bli orientert i kommunens vedtak, og vil vurdere å påklage et positivt dispensasjonsvedtak.

Administrasjonens vurdering

I LNF-områder legges hensynet til landbruk, natur og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning. Der det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygninger og tun, kan bruksendring til annen virksomhet vurderes. Endringen må ikke være i konflikt med landbruksvirksomheten i området. Veileder T- 1443 -Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss (Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet), legges til grunn ved vurderinger av hva som hører inn under landbruksbegrepet. Annen næringsvirksomhet basert på utnyttelse av gårdens eget ressursgrunnlag vil også inngå i begrepet. En bruksendringen til bilskadeverksted inngår ikke i landbruk-pluss-begrepet jf. T-1443, og tiltaket er ikke i tråd med arealformålet i kommunedelplan for Ørland kommune.

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 sier at 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.

Pbl. § 19-2, 4. ledd, sier at 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 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. Selv om Statsforvalteren i Trøndelag har uttalt seg negativt, betyr det ikke at kommunen er forpliktet til å avslå dispensasjonssøknaden. Statsforvalteren legger til grunn at dersom det vil bli en landbruksdrift på gården i framtiden, vil en bruksendring av bygninger kunne utløse behov for mer areal til bygningsmasse og kunne legge press på dyrkamarka rundt. Kommunedirektøren er her enig i Statsforvalterens vurdering. En varig dispensasjon vil frata gårdens ressursgrunnlag for evt. framtidig ordinær landbruksdrift og setter hensikten bak LNF-formålet dermed vesentlig til side.

Pbl. § 19-2, 1. ledd, åpner for at det kan gis tidsbegrenset dispensasjon og at det kan settes vilkår for å redusere de negative virkningene av en dispensasjon. En midlertidig dispensasjon vil gjøre det enklere å kunne ta bygninger tilbake til landbruksformål dersom det en gang i framtiden skulle bli aktuelt med landbruksdrift igjen. Hensikten bak LNF-formålet vil således ikke bli like vesentlig tilsidesatt som en varig dispensasjon ville ha gjort. Gårdsdriften opphørte for 3-4 år siden. Melkekvota og alt av landbruksutstyr er solgt. Dyrkajorda er bortforpaktet ved en 10-års leiekontrakt, som utløper november 2027. En jordleiekontrakt kan ikke sies opp av jordeier og eiendommen som aktiv landbrukseiendom er låst til denne. Det er ingenting som tilsier at det er stor sannsynlighet for at landbruksdriften blir gjenopptatt i nærmeste framtid.

Statsforvalterens frykter at bilskadevirksomheten kan vokse seg større og få behov for ytterligere areal, og dermed legge press på mer landbruksareal. Kommunedirektøren ser Statsforvalterens frykt, men det er for mange usikkerhetsmomenter til å kunne spå framtiden og foretakets framtidige utvikling. Den konkrete omsøkte dispensasjon legges til grunn for kommunens vurdering. Ørland Bilskade AS opplyser at dersom det skulle bli en utvidelse, vil området uansett være for lite og de må flytte hele virksomheten til andre lokaler. Dersom det blir behov for endringer i framtiden, enten som utvidelse eller reduksjon, må dette tas opp til vurdering når dette blir aktuelt. Et vilkår om hvilke uteområder som kan brukes til parkering etc. vil hindre at unødig stort areal blir bruk, opphopning av kjøretøyer rundt omkring vil bidra til å begrense uønsket utvikling samt enklere å føre tilsyn om tillatelsen blir overholdt. Mottatt situasjonskart viser parkeringsplasser langs redskapshusets langside mot sør. Bruk av uteområde slik som henvist, vurderes å ikke påføre omkringliggende landbruks- og miljøaspekter i særlig negative konsekvenser.

Ørland Bilskade AS er registrert som *skadeverksted 01 – verksted som kan utbedre skader som begrenser seg til kjøretøyets ytre karosseri, som synbart når dører og luker er igjen, når slike utbedringer hverken berører konstruksjon og stivere under/bak det ytre karosseri eller førerassistentsystemer og/eller sikkerhetssystemer*. Dette betyr at foretaket kun skal drive mindre karosseriskader slik som f.eks. oppretting av små bulker og lakkskader på personbiler. Reparasjon av kjøretøy med større kollisjonsskader og kondemnerte biler, faller utenfor virksomheten. Biler for reparasjon/lakking er inne i en kortere periode på 1 – 3 dager, før bileier får den tilbake. Noen oppsamlingsplass for «bilvrak» skal det ikke være her. Av utearealer som blir benyttet er parkeringsplass langsetter redskapshusets langside for inntil 10 personbiler, inkludert ansatteparkering, kundeparkering og byttebiler.

Ørland Bilskade AS er et nyoppstartet småskalabedrift med 2 ansatte, men krever litt areal for å få plass til lakkboks, løftebukk, karosserioppretting osv. Daglig leder i Ørland Bilskade AS, Kenny Risvik, er også eier av landbrukseieendommen og har ingen planer om å gjenoppta landbruksdriften. Det er forståelig og naturlig at foretaket har valgt omsøkte lokaler. Bedriften har begrenset økonomiske rammer til å kjøpe tomt og bygge nytt verkstedlokaler på regulert næringsareal. Foretaket er i en oppstartsfase avhengig av å kunne leie lokaler. Ørland Bilskade AS har undersøkt med Ørland Næringsforening, men det skal ikke være ledige og egnede lokaler for utleie.

Det er her snakk om at deler av bygningene som skal bruksendres. De bygningsmessige ombyggingstiltakene som skal gjøres i redskapshuset er mindre/lette og lar seg lett reverseres tilbake til landbruksformål. I fjøset skal det ikke gjøres noen endringer da det er eksisterende kontor, dusj, wc etc. som skal brukes. Lokaler i fjøset blir benyttes som personalrom og vil være av sporadisk bruk. Selve karosseriarbeidene foregår i redskapshuset. Man kan her lett se for seg kombinert bruk dersom det skulle bli dyrehold i fjøset igjen. Ørland Bilskade AS har to ansatte. Tiltakshaver opplyser at det ikke er rom for flere ansatte uten å måtte ha større plass. Eiendommen 164/4 har ikke slike fasiliteter å tilby dersom aktiviteten til Ørland Bilskade AS skulle øke, og de må da se seg om etter annen lokalitet. Virksomheten vil derfor være av begrenset omfang og størrelse på denne eiendommen.

Administrasjonen vurderer at en midlertidig dispensasjon, tidsbegrenset synkronisert med jordleiekontrakten, ikke setter hensikten bak LNF-formålet vesentlig til side. Det må settes vilkår til tillatelsen som sikrer at uønsket utvikling av uteområder unngås, det kan ikke gjøres store byggtekniske endringer som vanskeliggjør tilbakeføring til landbruksformål, det må lages kontrakt med bygningseier med kort oppsigelsesfrist slik at bygg enkelt kan tas tilbake til landbruksformål mv. Med slike vilkår vurderes presset på omkringliggende dyrkamark og potensielle drift- og miljømessige ulemper for landbruksvirksomheten i området å bli begrenset.

Det er store bygningsmasser tilknyttet gårdstunet som står tomme og ubrukt etter at driften på gården opphørte for noen få år tilbake. Gjenopptaking av landbruksdrift i nærmeste framtid er lite sannsynlig. Store bygg som står tomme er u hensiktsmessig og lite inntektsbringende for de løpende vedlikeholdskostnadene man uansett vil ha om det er aktivt landbruksdrift eller ikke. Fordelene med en tidsbegrenset dispensasjon vurderes å være større enn drifts- og miljømessige ulempene for tilgrensede landbruksvirksomhet vil gi.

Naturmangfold

Det er gjort en utsjekk i Miljødirektoratets sin Naturbase uten at funn som blir påvirket av tiltaket er gjort. Kunnskapsgrunnlaget anses å være god. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12, jf. § 7, er vurdert til ikke å være til hinder for midlertidig dispensasjon.

Konklusjon

Varig dispensasjon vil sette arealformålet LNF vesentlig til side og bør avslås. En midlertidig dispensasjon sikrer at bygningene automatisk går tilbake til landbruksformål når tidsbegrensningen utløper. Gårdsdriften er opphørt, melkekvota og alt av landbruksutstyr, traktorer mv. er solgt, og dyrkajorda er bortforpaktet på langtidskontrakt fram til 01.11.2027.

En tidsbegrenset dispensasjon fram til november 2027 og at bruksendringen ikke medfører store byggetekniske inngrep, vurderes hensikten bak arealformålet å ikke bli vesentlig tilsidesatt. Fordelene med at landbrukseiendommen får leieinntekter på bygninger, som ellers ville stått tomme, til å dekke vedlikeholdsutgifter og at man unngår u hensiktsmessig bruk av bygninger anses å være større enn ulempene en dispensasjon vil gi. Det må imidlertid settes vilkår for å redusere de negative konsekvensene en dispensasjon kan gi.