



Gnr 12 bnr 4 - Myrerveien 169 - Næringsvirksomhet i landbruksbygg - Søknad om dispensasjon

Saksbehandler: Silje Raad

Saksnr.: 17/03381-20

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø
Formannskapet

26.04.2018

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-3 innvilger Formannskapet midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og LNF-A-formålet. Dispensasjon innvilges på ubestemt tid for bruksendring fra landbruksbygg til lager/monteringshall. Ved opphør til dette formål skal bygget tilbakeføres iht. opprinnelig tegningsgrunnlag for landbruksbygning.

Kommunen forbeholder seg retten til å oppheve dispensasjonen dersom lager- og monteringshallen i fremtiden skulle medføre vesentlige ulemper for omgivelsene.

Rådmannen gis delegert fullmakt til å behandle selve byggesøknaden etter pbl. § 20-1 når den mottas. Saken må avklares med arbeidstilsynet.

Ås, 16.04.2018

Trine Christensen
Rådmann

Nils Erik Pedersen
Etatsjef – Teknikk og miljø

Avgjørelsesmyndighet:

Formannskapet

Behandlingsrekkefølge:

1. Hovedutvalg for teknikk og miljø
2. Formannskapet

Vedlegg:

1. Brev fra Ås kommune vedrørende næringsvirksomhet
2. Svar fra tiltakshaver
3. Søknad om dispensasjon
4. Fasader
5. Kart
6. Plan og snitt
7. Uttalelse fra Follo Landbrukskontor
8. Uttalelse Akershus Fylkeskommune
9. Uttalelse Fylkesmannen i Oslo og Akershus
10. Uttalelse Statens Vegvesen region Øst

Ås kommune

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Samtlige dokumenter i saken

Saksbehandler sender vedtaket til:

Tiltakshaver Atle Myrer

Saksutredning:

Sammendrag:

Rådmannen vurderer at en midlertidig dispensasjon i denne saken ikke vil medføre at de hensyn LNF-A-formålet eller lovens formålsbestemmelse vil bli vesentlig tilsidesatt.

Videre anses fordelene ved å innvilge midlertidig dispensasjon som klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Rådmannen vurderer at midlertidig dispensasjon for bruksendring til lager/monteringshall bør innvilges under forutsetning at bygget enkelt kan tas i bruk til landbruksformål i fremtiden dersom det blir behov for dette. Skulle omsøkt bruk medføre vesentlig ulempe for omgivelsen i form av eksempelvis trafikk, støy eller støv kan kommunen oppheve dispensasjonen.

Rådmannen tilrår at det innvilges midlertidig dispensasjon på ubestemt tid for bruksendring fra landbruksbygg til lager/monteringshall jf. pbl. § 19-3 jf. § 19-2.

Sakens bakgrunn:

Rådmannen ble gjennom en artikkel i Ås Avis torsdag 16. november 2017 gjort oppmerksom på at det var etablert næringsvirksomhet i landbruksbygning på gnr./bnr. 12/4, i form av lager og monteringshall.



Ås kommune

Rådmannen sendte hjemmelshaver brev den 01.12.2017 med informasjon om at slik bruk av landbruksbygg krever dispensasjon og bruksendringstillatelse fra kommunen (vedlegg 1).

Tiltakshaver besvarte brevet med en redegjørelse for bakgrunnen for driften (vedlegg 2). Det ble vist til et møte med enhetsleder av byggesak og geodata og landbrukssjefen den 02.09.2015, hvor tiltakshaver oppfattet at det var adgang til å leie ut halvparten av næringsarealet i driftsbygningen uten at dette faller utenfor landbruksbegrepet. Bygget har et bebygget areal (BYA) på ca. 567 m² og et samlet bruksareal på ca. 537 m². Foretaket Veggelementer AS leier et rom på 172 m². Tiltakshaver mener derfor han har opptrådt i henhold til kommunens føringer.

Rådmannen inviterte tiltakshaver til et møte på Ås rådhus fredag 15. desember 2017. Til stede var landbrukssjefen, leder av enhet for byggesak og geodata, og saksbehandler. Under møtet opplyste landbrukssjefen om at tilleggsnæring alltid skal bygge på eiendommens ressursgrunnlag og at dette også var signalet som ble gitt i 2015. Ren utleie av deler av driftsbygning til lager, f.eks. båter, campingvogner m.v. har tidligere blitt godkjent ellers i kommunen, men dette forutsetter søknad om bruksendring. Annen næringsvirksomhet, slik som utleie til anleggs- og entreprenørvirksomhet faller utenfor landbruksformålet. Under møtet ble det deretter lagt til grunn at saken beror på en misforståelse av hva som ble formidlet under møtet i 2015.

Partene ble enige om at tiltakshaver skulle sende inn søknad om dispensasjon fra LNF-A-formålet først. Bruksendringssøknad etter pbl. § 20-1 vil bli ettersendt senere dersom en eventuell dispensasjon innvilges.

Dispensasjonssøknaden ble mottatt 06.02.2018 (vedlegg 3-6). Rådmannen har gitt fritak for nabovarsling da tiltaket ikke anses å berøre tilgrensende naboers interesser, jf. pbl. § 21-3.

Fakta og vurderingsgrunnlag:

Eiendommen gnr./bnr. 12/4 er disponert til landbruks,- natur- og friluftsmål, underformål A. Her tillates det kun tiltak som er nødvendige for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens eget ressursgrunnlag.

Lager og monteringshall dekkes ikke av dette og er dermed i strid med LNF-A-formålet. Av denne grunn er det søkt om dispensasjon. Søknaden anses tilstrekkelig begrunnet, jf. pbl. § 19-1.

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden:

Søknaden begrunnes med at det ikke lenger er behov for bygningen som landbruksbygg da jorden er forpaktet bort. Tiltakshaver har ikke behov for bygningsarealet til eget formål og mener derfor det vil være hensiktsmessig å leie ut arealene til lokale bedrifter med behov for lagerplass m.v.

Lagerrommene vil i hovedsak bli benyttet til oppbevaring av diverse redskaper, arbeidsutstyr, materialer m.v, primært for lokale håndverks,- anleggs- og entreprenørfirmaer.

Ås kommune

Deler av arealene vil også bli benyttet som monteringshall for prefabrikkerte bygningskonstruksjoner iht. innsendt plantegning. Virksomheten som skal drive med dette har arbeidslokaler også annet sted i nærområdet hvor det er tilgang til personalrom, garderober m.v. Arealene i omsøkt bygning vil følgelig fungere som et supplement til disse arbeidslokalene da montering av nevnte konstruksjoner krever større takhøyde.

Omsøkt bygning ligger inntil Myrerveien og har gode atkomstforhold. Det er snuplass og muligheter for parkering vest for bygningen. Omsøkt drift vil etter tiltakshavers syn ikke påføre omgivelsene negative trafikale virkninger. Kjøring med traktor og redskaper vil bli erstattet med en jevn trafikk av personbil og lastebil.

Brannsikkerhetshensyn blir ivaretatt, da det er over 8 meter til nærmeste bygg og det skal monteres varslings- og slukkeutstyr iht. forskrift.

Uttalelser lokale, regionale og statlige myndigheter:

Landbrukskontoret i Follo (vedlegg 7):

Landbrukskontoret viser til Veileder fra Landbruks- og matdepartementet (H-2401 Garden som ressurs). Landbrukskontoret peker på at dersom gården i framtiden igjen vil komme i egen drift vil en kunne ha behov for driftsbygningen. Derfor frarådes varig bruksendring til annen næring. Ut fra beskrivelsen er det ikke aktuelt med større ombygging som vil hindre tilbakeføring til landbruksformål i framtiden. Landbrukskontoret mener derfor det kan åpnes for midlertidig bruksendring med forbehold om tilbakeføring til landbruksformål dersom det blir behov for dette i framtiden.

Akershus Fylkeskommune – AFK (vedlegg 8):

Da saken gjelder et allerede eksisterende bygg vurderer AFK det som unødvendig med en nærmere utredning av fornminneinteressene i området.

AFK mener tiltaket ikke i vesentlig grad er i konflikt med de interesser og ansvarsområder som AFK skal ivareta, AFK har følgelig ingen merknader i saken.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus – FMOA (vedlegg 9):

FMOA vurderer at en dispensasjon i denne saken ikke vesentlig vil tilsidesette de nasjonale og regionale hensynene som FMOA er satt til å ivareta. FMOA slutter seg til Landbrukskontoret i Follo om at en eventuell dispensasjon ikke bør være varig eller innebære ombygging og bruk som vanskeliggjør en tilbakeføring til landbruksdrift, dersom et slikt behov skulle oppstå i framtiden.

Statens Vegvesen Region Øst – SVV (vedlegg 10):

SVV viser til at det er regulert avkjørsel fra Fv.151 (Drøbaksveien) til Myrerveien i reguleringsplan for gang og sykkelvei langs riksvei 152 fra Korsegården/Vangensten til Frogn grense, vedtatt 09.12.1999. Eiendommen gnr./bnr. 12/4 ligger inntil Myrerveien som er en kommunal vei.

SVV har ingen merknader til søknaden men forbeholder seg retten til å uttale seg på nytt dersom det blir aktuelt med *varig* næringsvirksomhet på eiendommen.

Ås kommune

Rådmannens vurdering av dispensasjonssøknaden:

Rådmannen vurderer dispensasjonssøknaden helt konkret etter vilkårene i dispensasjonsregelen i plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 andre ledd som sier følgende:

«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 legges opp til en samlet interessevurdering der hensynene bak den konkrete bestemmelsen tillegges stor vekt. Det må således vurderes om de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta blir skadelidende dersom dispensasjon gis. Det er ikke tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt. Det må være en *klar* overvekt av fordeler som taler for dispensasjon før dette kan gis, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008).

Kommuneplanen er styrende i dette området og formålet med denne er å skape langsiktighet, stabilitet og forutsigbar saksbehandling i kommunen. Kommuneplanen er et juridisk bindende dokument, som før den vedtas går gjennom omfattende demokratiske prosesser. En dispensasjon fra denne planen vil derfor alltid kunne bidra til å undergrave dens styringsverdi.

Hensynet bak LNF-A-formålet er først og fremst å forhindre at verdifulle landbruksarealer blir nedbygd, samt forhindre «bit for bit utbygging» i mindre sentrale områder av kommunen. Viktige kvaliteter i landbruks- og naturområder skal bevares i størst mulig grad og kulturmiljøer skal ivaretas.

Kommuneplanen ble rullert og vedtatt 03.02.2016, og er således av nyere dato. Kommuneplanens arealdel består av rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan iverksettes og hvilke nye tiltak og ny arealbruk som ikke skal tillates. I tillegg legger kommuneplanen klare føringer for hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel angir altså hvordan nasjonale og regionale mål og retningslinjer, samt overordnede planer skal ivaretas.

Ås kommune har i kommuneplanens arealdel tatt stilling til hvor man ønsker næringsvirksomhet i kommunen. Omsøkt tomt er disponert til LNF-A-formål, noe som i seg selv gir en føring om at det ikke er ønskelig med næringsvirksomhet i dette området.

Omsøkt bygning benyttes imidlertid ikke lenger til landbruk. Rådmannen har derfor forståelse for at tiltakshaver ønsker å benytte bygget til andre formål, slik at det ikke blir stående til forfall. Rådmannen presiserer likevel at en slik endret bruk kun bør aksepteres i saker hvor driften ikke vil medføre vesentlig ulempe for omgivelsene.

I tillegg bør det slik Follo Landbrukskontor påpeker ikke foretas ombyggingstiltak som medfører at bygget ikke kan tilbakeføres til landbruksformål dersom det blir behov for dette i fremtiden.

Ås kommune

Rådmannen er av den oppfatning at dersom det kun innvilges midlertidig dispensasjon på ubestemt tid, med forbehold om at bygget skal kunne tilbakeføres til landbruksformål i fremtiden, så vil tiltaket ikke vesentlig tilsidesette de hensyn LNF-formålet er satt til å ivareta.

Omsøkt drift vil kunne medføre økt trafikk av tungtransport på Myrerveien. Rådmannen mener derfor kommunen bør forbeholde seg retten til å oppheve dispensasjonen dersom driften viser seg å medføre trafikale ulemper for omgivelsene eller andre utfordringer som støy eller støv.

Rådmannen mener likevel fordelene ved at bygget blir tatt i bruk og benyttes til annet formål må kunne vektlegges i denne saken så lenge bygget på nytt kan tas i bruk til landbruksformål i fremtiden dersom det blir behov for dette.

Rådmannen finner også grunn til å legge vesentlig vekt på at både Follo Landbrukskontor, AFK og FMOA stiller seg positive til å innvilge midlertidig dispensasjon i denne saken.

Konklusjon med begrunnelse:

Rådmannen har foretatt en helhetsvurdering der tiltakshavers begrunnelse er veiet opp mot de hensyn kommuneplanens arealdel og LNF-A-formålet er ment å ivareta.

Rådmannen vurderer at en midlertidig dispensasjon i denne saken ikke vil medføre at de hensyn LNF-A-formålet eller lovens formålsbestemmelse vil bli vesentlig tilsidesatt.

Videre anses fordelene ved å innvilge midlertidig dispensasjon som klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dette forutsetter likevel at bygget enkelt kan tas i bruk til landbruksformål i fremtiden dersom det blir behov for dette. Skulle omsøkt bruk medføre vesentlig ulempe for omgivelsen i form av eksempelvis trafikk, støy eller støv kan kommunen oppheve dispensasjonen.

Basert på disse forutsetningene vurderer rådmannen at vilkårene for å kunne innvilge midlertidig dispensasjon jf. pbl. § 19-3 jf. § 19-2 er oppfylt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen dersom søknaden innvilges:

Ingen

Kan vedtaket påklages?

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jf. forvaltningslovens kap. VI og plan - og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

Ås kommune

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart

Alternativ innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 avslår Formannskapet søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og LNF-A-formålet.

Begrunnelse for vedtaket:

Formannskapet finner at dispensasjon i denne saken vil medføre at hensynene bak LNF-A-formålet blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges, fordi: _____ (fyll inn).

Formannskapet mener at følgende ulemper ved å innvilge dispensasjon vurderes for å veie tyngre enn fordelene etter en samlet vurdering: _____ (fyll inn)

Økonomiske konsekvenser for kommunen dersom søknaden avslås:

Ingen

Kan vedtaket påklages?

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jf. forvaltningslovens kap. VI og plan - og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart