



Bruk av ledige driftsbygninger:

# Utfordringer for press- og landbrukskommunen Sola

(Ståle Undheim, 16.02.12)



## Fakta om Sola kommune

- Lokalisert på Nord-Jæren og grenser til Stavanger i nord, Sandnes i øst og Klepp kommune i sør
- Drøyt 24.000 innbyggere og jevn, høy befolkningsvekst. Mer enn 18.300 personer har sitt arbeidssted i Sola kommune.
- Vertskommune for Stavanger lufthavn Sola
- Vertskommune for oljeindustri og Risavika internasjonale havn
- En av tre vertskommuner for Forus næringspark – en av Norges største næringsparker
- Sola er en betydelig landbrukskommune: 39 000 dekar jordbruksareal, 330 landbrukseiendommer – 165 aktive foretak, hvorav 135 med husdyr



## Status

- Årlig avviker 2-4% av landbruksforetakene aktiv drift
- Ca. 150-200 ledige driftsbygninger i Sola (usikre tall)
- Flere søknader om bruksendring/omdisponering pr. år, 5 år midlertidig dispensasjon pbl § 19 hvis kriterier i kommuneplan/kommunedelplan landbruk tilfredsstilles og statlige regionale myndigheter ikke er negative
- Omfattende interessekonflikter i LNF områdene



## Kommuneplan 2011-2022

### Bestemmelser: LNF områder (utdrag)

Ved utvikling av tilleggsnæring eller omlegging av drift på landbrukseiendommer må det klargjøres om endringen medfører at det må søkes dispensasjon fra kommuneplanen. Det skal redegjøres for mulig gjenbruk av eksisterende bygningsmasse på eiendommen gjennom tilpasset ombygging eller tilbygg.

### Samfunnsdelen: Arealbruk - Landbruk

- balansere hensynet til at landbruket skal være den overordnede interessen i området med ønsket om å utnytte driftsbygningen til andre formål
- kan tillates omdisponering til aktiviteter som har sammenheng med garden som produsent av varer og tjenester, basert på lokale og stedbundne ressurser
- etablering i driftsbygninger aktuelt i en startfase for virksomheter som starter opp som et tillegg til gardsdrifta (ikke nye driftsbygninger)



Driftsbygning i Sola ombygd til selskapslokale, midl. disp/bruksendring i 5 år



Bruksendring til besøksgård, kurslokale, gårdsutsalg



## Utfordringer

- **Det blir stadig flere ledige driftsbygninger** etter hvert som landbruksforetak legger ned.
  - Få driftsbygninger blir revet pga:
    - høy kostnad
    - ikke interesse for å kjøpe gamle/dårlige bygninger sammen med tilleggsjord
  - Økende press fra grunneiere for å utnytte eksisterende bygningsmasse for alternative inntektskilder pga
    - investeringer som er gjort i bygningene og ønske om å utnytte alle tilgjengelige ressurser
    - dekke vedlikeholdskostnader
- **Noe press fra offshore-/oljetilknytt industri/annen næring** for å få lagerplass m.v. i LNF områder (rimelig, kort avstand)



- **Forsøk på oppstart av ”kreative tilleggsnæringer” i LNF områder:** Både på aktive og nedlagte gårdsbruk ønsker eiere/leietakere å skaffe inntekt gjennom alternativ næring og/eller utnytte eksisterende bygningsmasse.
  - Eksempel fra Sola: Søknad om bruksendring/omdisponering av 2. etasje i nyoppført potetlager på gård i full drift, med formål frisørsalong.
- **Driftsbygninger er oppført etter forenklet byggesøknad.** Driftsbygninger oppføres i tilknytning til landbruksdrift, og har blitt godkjent som byggemelding og etter ny pbl som tiltak uten ansvarsrett jf pbl § 20-2b. Bruksendring/omdisponering medfører en bruk som bygningen ikke er vurdert for ved oppføring.
  - En rekke utfordringer knytter seg til dette, særlig ift lokalisering, trafikk/tilkomst og avløpsforhold →→→





➤ Lokalisering

- I landbruksområder infrastruktur planlagt og dimensjonert ut fra at området skal brukes til jordbruksvirksomhet. Ny næring kan føre med seg krav om forbedring av infrastruktur som veier mv., som både vil beslaglegge jordbruksjord og medføre ulemper for aktivt landbruk i området

➤ Trafikk/tilkomst

- Bruksendring/omdisponering som generer trafikk, mye besøk, og/eller mange ansatte mv. belaster eksisterende infrastruktur og medfører økte utslipp

➤ Avløpsforhold

- Økt bruk fører til vesentlig økning i spillvannsutslipp og fører med seg store utfordringer ift til forskriftsmessig håndtering av avløpet



## Oppsummering

- En må forvente at antall søknader om bruksendring/omdisponering av ledige driftbygninger vil øke, ettersom flere legger ned aktiv landbruksdrift
- Potensielt mer press fra etablert næring som ikke har mulighet for å finne lokaler i regulerte næringsområder
- Utfordring ift manglende vedlikehold mv.
  
- Sola kommune ønsker å behandle søknadene på en grundig, lik og helhetlig måte i tråd med:
  - plan- og bygningsloven, med forskrifter og Landbruk Pluss
  - fylkesdelplan for langsiktig byutvikling
  - kommuneplan for Sola 2011-2022
  - kommunedelplan for landbruk