



Stener Sørensen AS søkte på vegne av Fasade Stillas AS om dispensasjon fra LNF-formål for oppføring av midlertidig lagertelt som skal stå i 10 år på eiendommen gnr. 159 bnr. 2, Ulvenveien 1, 3420 Lierskogen.

Lagerteltet skal leies av Fasade Stillas AS og er ment som lager for stillas. Lagerteltet har et areal på 280 kvm-BYA. Det kom ikke inn merknader fra naboer til tiltaket, og Statens Vegvesen var positive så fremt tiltaket ble flyttet i henhold til byggegrensen mot E18.

Søknaden ble ved administrativt vedtak 25.10.18 avslått, da hensynene bak bestemmelsen ble ansett tilsidesatt og fordelene ikke klart var større enn ulempene.

Vedtaket er påklaget av Stener Sørensen AS. Klagen er fremmet rettidig og tas derfor opp til behandling.

## **2. PLANSTATUS**

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel vedtatt 01.10.2013, og er avsatt til LNF-formål.

## **3. UTTALELSE FRA ANDRE MYNDIGHETER**

Statens vegvesen har vurdert tiltaket opp mot planlagt gang- og sykkelveg, som vil få en byggegrense på 15 meter. SVV vil ikke motsette seg at teltet plasseres innenfor denne byggegrensen, men forutsetter imidlertid at tiltaket overholder byggegrensen på 50 meter fra E18. Det omsøkte tiltaket må derfor flyttes 4 meter lenger inn på eiendommen, dersom kommunen godkjenner tiltaket.

Videre forutsetter SVV at inn- og utkjøring til plasthallen er vendt bort fra fylkesvegen

## **4. SAMMENDRAG AV BEGRUNNELSEN FOR KLAGEN**

Klager har i hovedsak anført følgende

- Området har ikke blitt brukt til landbruksformål på lang tid
- Området er delvis asfaltert. Det vil ikke bli utført grunnarbeider på området, og det er enkelt å tilbake stille området til jordbruksformål dersom behovet skulle oppstå.
- Teltet er enkelt demonterbart
- Området ligger nært tilknyttet låve, og vil grunnet kjøring til låven ikke bli benyttet til dyrking.
- Utleier av tomten opplyser at området vil ligge brakk dersom det ikke leies ut til Fasadestillas.
- Området ligger ikke i tilknytning til de andre utleide områdene, og utvidelse av disse avtalene er således ikke aktuelt.
- Utleie av området vil ifølge eier muliggjøre at eiendommen kan holdes ved like og i hevd.
- Ved å oppføre teltet vil området med de lagrede stillasdelene bli bedre sikret mot tilfeldige passerende og eventuelle dyr.
- Området vil se mer ryddig ut.
- Teltet kan lett fjernes igjen dersom bruken av området skulle endre seg.
- Teltet vil settes opp i henhold til kravet fra Statens vegvesen.

## 5. RÅDMANNENS VURDERING AV KLAGEN

### 5.1 Avslag på søknad om dispensasjon

#### 5.1.1 BLIR HENSYNENE BAK BESTEMMELSENE OG I LOVENS FORMÅLSBESTEMMELSE VESENTLIG TILSIDESATT?

Hensynet bak kommuneplanens regulerte LNF-formål er å bevare Lier kommunes grønne preg, herunder fremme landbruks-, friluftslivs- og naturinteresser.

Videre er hensynene bak lovens formålsbestemmelse å sikre/fremme

- bærekraftig utvikling for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner
- samordnet bruk og vern av ressurser
- åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for berørte interesser og myndigheter,
- langsiktige løsninger med gode og positive konsekvenser for miljø og samfunn,
- universell utforming
- hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår,
- god estetisk utforming og
- forsvarlig utførelse av tiltak.

Spørsmålet er om en dispensasjon fra LNF-formålet vil tilsidesette disse hensyn vesentlig.

Klager har vist til at området på tomten i dag er asfaltert og ikke egnet til å drive landbruk. I klagen fremstilles området kun å være aktuelt å bruke til lagring av stillas, og at et lagertelt vil resultere i en mer ryddig og sikker utnyttelse av området.

Rådmannen kan være enig i at et lagertelt vil være et positivt tiltak der dette bidrar til sikrere og mer ryddige lagringsområder. I denne saken er imidlertid ikke vurderingen av dispensasjonen hvorvidt et lagertelt vil være et positivt tiltak i forhold til dagens tilstand eller ikke. Eiendommen er regulert til LNF-formål, og det er således ikke tillatt å drive næring på eiendommen. Dette betyr i realiteten at dagens drift med lagring av stillas på eiendommen er ulovlig, hvilket ikke vil endres av et eventuelt lagertelt. Rådmannen understreker derfor at det er lagerteltets formål som realiserer behovet for dispensasjonen, ikke oppføring av lagerteltet som sådan.

Den foreliggende søknad er i prinsippet en søknad om dispensasjon for å drive næringsvirksomhet i LNF-område. Selv om området på eiendommen i dag er asfaltert og ikke utgjør dyrkbar mark, vil næringsdrift uten tilknytning til landbruket i liten grad samsvare med de hensyn bestemmelsene er ment å ivareta. Hensikten bak LNF-formålet er å ivareta og sikre kommunens landbruks-, friluftslivs- og naturinteresser, hvilket i liten grad samsvarer med lagring av stillas.

Hva gjelder klagers anførsel om at eiendommen ikke har vært benyttet til landbruk på flere år, kan rådmannen ikke se at dette er av betydning for vurderingen. Hensynene bak bestemmelsene gjør seg fortsatt gjeldende, og kanskje særlig med ekstra tyngde, i de tilfellene der landbruksdriften er i ferd med å falle fra. Ved å åpne for etablering av næringsvirksomhet på en landbrukseiendom som allerede er i ferd med å miste kontakten med sitt formål, vil kommunen risikere å aktivt bidra til å tilsidesette kommuneplanens regulering. Det er således viktig at kommunen opprettholder sin restriktive praksis med å innvilge dispensasjoner fra LNF-formålet, og at endringer i tillat bruk skjer gjennom planprosess der endringen kan vurderes opp mot en mer helhetlig plan for arealdisponeringen i kommunen.

Hensynene bak bestemmelsen vil bli vesentlig tilsidesatt. Følgelig er det ikke grunnlag for å innvilge dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.

#### 5.1.2 ER FORDELENE KLART STØRRE ENN ULEMPENE ETTER EN SAMLET VURDERING?

Da hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt, skal det ikke innvilges dispensasjon. Vurderingen av om fordelene ved en dispensasjon er større enn ulemper blir således subsidiær.

Hva gjelder fordelene klager har anført, ser rådmannen ikke grunn til å vektlegge disse. Selv om det er positivt at området ryddes opp, er det bruken som er i strid med LNF-formålet. At området ser mer ryddig ut vil ikke endre det faktum at eiendommen regulert til LNF-formål blir benyttet til næring. Søknaden om oppføring av telt er således ikke det sentrale i saken, og fordelene som anføres synes i hovedsak å relatere seg til forskjønning av allerede ulovlig bruk.

Hva gjelder ulemper ved en dispensasjon viser rådmannen til at Lier kommune har en rekke områder som i dag er regulert til LNF-formål. På generell basis er kommunen restriktiv med å innvilge dispensasjon fra dette formålet, da det er ønskelig å ivareta de landbruksområder kommunen har.

Da like saker skal behandles likt vil en dispensasjon fra LNF-formålet kunne medføre en uheldig presedensvirkning der det åpnes for at landbrukseiendommer utvikles til større næringseiendommer. Dette vil igjen kunne frata kommuneplanen dens autoritet som verktøy for langsiktig arealplanlegging, hvilket er en ulempe som klart overgår de eventuelle fordeler tiltaket vil medføre.

Rådmannen kan ikke se at det i saken foreligger fordeler som klart overstiger de ulemper en dispensasjon vil medføre. Da fordelene klart ikke er større enn ulempene, skal det ikke innvilges dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.

#### **6. RÅDMANNENS KONKLUSJON**

Rådmannen kan ikke se at klagen inneholder nye opplysninger eller forhold ikke ble vurdert ved forrige behandling eller andre momenter som tilsier at administrativt vedtak av 25.10.18 bør omgjøres.