

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
17/21	Planutvalget	17.03.2021

5058/30/9 - AVSLAG - ULOVLIGE BYGGEGARBEIDER - OPPFØRING AV REDSKAPS-/ VERKSTEDHALL - NEDRE BY

Rådmannens innstilling

Åfjord kommune, ved planutvalget gir ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, byggeavstand til vassdrag, og plan- og bygningsloven (pbl) § 29-4. Det gis heller ikke byggetillatelse for ny redskaps-/verkstedhall på gnr. 30 / bnr. 9 på Nedre By.

Avslaget begrunnes med at tiltaket ikke er i henhold til kommuneplanens arealdel. En dispensasjon vil i vesentlig grad tilsidesette formålsparagrafen i plan- og bygningsloven ved at bærekraftig utvikling til beste for samfunnet og framtidige generasjoner ikke er tilstrekkelig dokumentert. Videre sikrer ikke en dispensasjonsbehandling åpenhet, forutsigbarhet eller medvirkning på samme måte som en eventuell planprosess ville gjort. En dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel vil i vesentlig grad tilsidesette formålet med denne bestemmelsen ved at det vil kunne gi et økt, fremtidig press på dyrkamark. En dispensasjon fra byggeavstand fra vassdrag, fastsatt i kommuneplanens arealdel, jamfør plan- og bygningsloven § 1-8, femte ledd, vil i vesentlig grad tilsidesette formålet med bestemmelsen ved at interesser som naturmiljø, friluftsliv og landskapshensyn ikke blir ivare tatt i tilstrekkelig grad. Når hensynene nevnt ovenfor vurderes som vesentlig tilsidesatt, er det ikke behov for å vurdere hvorvidt fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene da alle kriterier må være innfridd for at dispensasjon skal kunne gis.

Saksprotokoll i Planutvalget - 17.03.2021

Behandling:

Forslag fremmet av Erling Iversen (Sp):

Med bakgrunn iblant annet henvendelse i e-post av 16. mars fra representanter for tiltakshaverne, der det stilles spørsmål ved faktagrunnlaget i saken, utsettes saken til neste møte i planutvalget som er berammet til den 21. april 2021.

Forut for Det faste planutvalgets behandling av saken, vil planutvalget i neste møte gjennomføre en befaring på stedet.

Det faste planutvalget ber også om at LU-nemnda gir en landbruksfaglig vurdering av saken.

Votering:

Forslaget fremmet av Erling Iversen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med bakgrunn i blant annet henvendelse i e-post av 16. mars fra representanter for tiltakshaverne, der det stilles spørsmål ved faktagrunnlaget i saken, utsettes saken til neste møte i planutvalget som er berammet til den 21. april 2021.

Forut for Det faste planutvalgets behandling av saken, vil planutvalget i neste møte gjennomføre en befaring på stedet.

Det faste planutvalget ber også om at LU-nemnda gir en landbruksfaglig vurdering av saken.

Sakens bakgrunn og innhold

Åfjord kommune har mottatt søknad om oppføring av redskaps- / verkstedhall på eiendommen gnr. 30 bnr. 9 i Stordalen. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel for Åfjord avsatt til LNFR-område med generelt dele- og byggeforbud. Byggetiltaket ligger nært Stordalselva og strider dermed med kommuneplanens byggeavstand til vassdrag som er 100 meter i området.

Ulovlige byggearbeider:

Byggesaksavdelingen fikk tips om at det var oppstartet arbeider på stedet den 12.11.2020, ifølge tipset var det observert aktiviteter med lastebiler og mye unaturlig lys. Eiendommen ble befart samme dag og ulovlige arbeider ble avdekket. Det viste seg at betongplaten på 900 m² var ferdig støpt uten at tiltaket var omsøkt og behandlet. Muntlig pålegg om stans ble gitt på stedet og samme pålegget ble skriftliggjort i brev den 17.11.2020. Arbeidene ble stanset umiddelbart, men ulovligheten var allerede utført noe som er svært beklagelig. Søknad om tiltaket ble mottatt den 13.11.2020 da tiltakshaver fikk beskjed på stedet om å fremme søknad umiddelbart. Det skriftlige pålegget ble sendt ut av formelle grunner med tanke på dokumentasjonsplikt, og for å ivareta forvaltningslovens bestemmelser om klageadgang.

Grunnet alvorlighetsgraden av ulovligheten ble det den 02.02.2021 utsendt varsel om overtredelsesgebyr etter plan- og bygningsloven § 32-8. Et vedtak om illeggelse av overtredelsesgebyr blir behandlet etter at byggesaken er avgjort, og det er planutvalget som er behandlende organ.

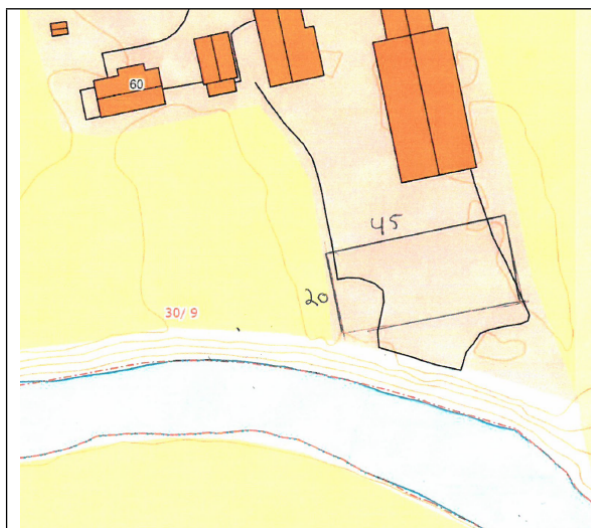
Foretaket vil bli meldt inn til Direktoratet for byggekvalitet da foretaket har sentral godkjenning innenfor ansvarsområdene.

Byggets plassering og utforming:

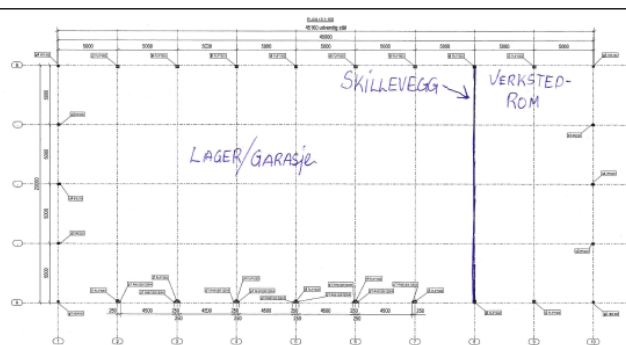
Bygget er plassert ned mot elva i en avstand oppgitt av søker på ca 6 meter, og er plassert på et område som benyttes til lagring av utstyr. Målinger i kart viser en avstand på 10-11 meter fra bygget til vassdraget. Hoveddelen av bygget er tenkt til lager, mens en del lengst vest innredes til verkstedsdrift. Det skal innredes et areal på en mesanin som er tenkt brukt til kontor, spiserom og garderober. Bygget får en grunnflate på 900 m² og mønehøyde på bygget er ca. 10 meter. I plan- og bygningsloven § 29-4 er det bestemmelser om maksimum høyde på bygg der større høyder ikke er hjemlet i reguleringsplan. Det står følgende:

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Det er derfor søkt om dispensasjon fra bestemmelsen i pbl § 29-4.



Bilde 1: Utsnitt situasjonskart



Bilde 2: Plantegning

Ekstern høring:

Søknaden har vært oversendt til sektormyndighetene på høring. Følgende uttalelser er mottatt av sektormyndighetene:

Uttalelse	Rådmannens kommentar
-----------	----------------------

**Fylkesmannen i Trøndelag (nå
Statsforvalteren i Trøndelag)**

Landbruk

Søknaden gjelder oppføring av redskaps-/verkstedshall på eiendommen gnr/bnr 30/9. Det fremgår at bygget skal brukes til lager av maskiner og utstyr, samt at det skal være mulig å drive enkel service på maskiner i firmaet. Det er altså ikke landbruksrelatert virksomhet som omsøkes. Det er heller ikke grunneier som søker om dispensasjon. Grunneier har gitt Egil A. Stjern Maskinstasjon AS tillatelse til å søke om oppføring av redskapshall, og tomta hallen skal stå på skal leies ut i form av en festegrunn/punktfeste. Etter vår vurdering, er dette klart uheldig.

En generell utfordring ved ulike virksomheter i landbruksområdene, er at de kan vokse seg større og gi utilsiktede miljø- og samfunnsvirkninger. I dette tilfellet ser vi at det allerede er snakk om et utvidelsesbehov, jf. tilleggsopplysninger i saken om at bedriften per i dag leier bygget som ligger 15 m fra det omsøkte bygget.

Omsøkt plassering beslaglegger ikke produktivt areal, men ligger tett opp i tunet og med dyrka mark på flere kanter – noe som kan gi noen påregnelige drifts- og miljømessige ulemper. Dette er forhold som ofte gjør seg gjeldende også ved bruksendringer av landbrukets bygningsmasse. I dette tilfellet er det snakk om nybygg inntil et tun. Plasseringen innebærer også at landbrukseiendommen ikke lenger har noe utvidelsesareal uten å komme i konflikt med dyrka mark. Det samme gjelder for så vidt også for den omsøkte virksomheten.

Fylkesmannen er opptatt av at næringsvirksomhet styres til planavklarte områder. Kommunen bør derfor være nøye med hvilke virksomheter de tillater gjennom dispensasjonsbehandling. Med plasseringen ved et gårdstun, midt ute i et aktivt jordbruksområde, vil vi allerede nå signalisere at dette ikke er noen heldig lokalisering for et næringsareal i KPA.

I oversendelsesbrevet ble det ikke presisert at virksomheten fra starten drev med landbruksrelaterte oppgaver, noe de også gjør i dag. Virksomheten driver også innenfor bygg- og anleggsbransjen med grunn- og terrengarbeider.

Her er Rådmannen enig med Fylkesmannen i at det er uheldig i at tiltakshaver ikke er grunneier. Virksomheten har utspring fra gården i utgangspunktet som tilleggsnæring, men har utviklet seg til å bli en middels stor maskinentreprenør. Rådmannen ser at samarbeidet mellom virksomheten og grunneier vil gå bra pr. dags dato, men det er ikke en selvfølge at fremtidige generasjoner vil eie og drive gården, og da er det uheldig at det er oppført et lagerbygg på eiendommen som ikke eies av grunneier.

Virksomheten har vokst i størrelse de siste årene, og rådmannen skjønner at de har plassbehov. I dag leier bedriften lagerbygg på eiendommen, samt et større bygg lengre ned i dalen (Bølsmarka) som også er til salgs. Ifølge daglig leder var er det ikke økonomi for å kjøpe lagerbygget i Bølsmarka. Ut ifra en planfaglig vurdering er det utfordrende å tillate omsøkte bygg ved at eventuell fremtidig vekst og plassbehov vil legge ytterligere press på dyrket mark, noe som ikke er ønskelig.

Rådmannen bekrefter at det ikke beslaglegger produktivt areal. Arealet brukes i dag til lagring av utstyr til bedriften og evt. gårdsdriften på eiendommen. Arealet er gruset opp. I dag er det etablert tverrforbindelse mellom to arealer som er dyrket opp og denne forbindelsen forsvinner om bygget skulle bli godkjent. Dette er synd for driften av gården.

Rundt eiendommen er det dyrket areal og Rådmannen bekrefter at det ikke vil være muligheter for utvikling av gårdens virksomhet uten at det i så fall må bygges på dyrket mark.

Arealet er avsatt i kommuneplanens arealdel til LNFR-områder, og bygget er ikke i henhold til planen. Rådmannen er enig med Fylkesmannen i at arealet bør beholdes landbruksproduksjon, og styres av den som driver gården. Virksomheten påstår at bygget kan regnes som et landbruksbygg da de driver aktivt med landbruksrelaterte oppgaver på vegne av gårdbrukere i Åfjord.

Aktivitet i og rundt gårdstunene bør primært forbeholdes landbruksproduksjon, og ikke minst styres av gårdbrukeren. Sånn sett kan saken også ha en betydelig presedensvirkning. Ut fra en samlet vurdering, både av hensyn til potensielle drifts- og miljømessige ulemper for tilgrensende landbruksvirksomhet og press på omkringliggende dyrka mark, vil vi fraråde at det gis dispensasjon som omsøkt. Vi ber om å bli orientert om kommunens vedtak i saken for å vurdere en eventuell klage.	Om bygget skulle bli godkjent og det bli oppført på omsøkt plass kan dette skape en uheldig presedens overfor andre gårdbrukere i Åfjord kommune. Rent landbruksfaglig er rådmannens vurdering at det er ønskelig å legge til rette for at Egil A. Stjern Maskinstasjon AS skal fortsette å levere gode tjenester til landbruket i kommunen. Det er behov for en ny hall. Ulempene ved å ha en slik aktivitet i tilgrensing til tunet på gården, kan veies opp mot inntektsmulighetene som ligger i utleie av verkstedhall og et eventuelt salg av punktfeste. Gården bør imidlertid sikres forkjøpsrett ved et eventuelt salg. Det er utfordrende å finne alternative arealet for etableringa som gir en bedre landbruksmessig løsning. Se for øvrig egen landbruksfaglig uttalelse.
Klima og miljø Omsøkte redskapshall vil bli liggende svært nærme Stordalselva. Stordalselva fører anadrome arter og har elvemusling. Stordalselva er også et nasjonalt laksevassdrag. En etablering som omsøkt er uheldig mtp. presedensen den skaper. Videre mener vi tiltaket, med de aktivitetene som planlegges, kan påvirke vassdraget med arter negativt gjennom f.eks. utslipp. Dette er kunnskap som bør innhentes før man vurderer å gi en tillatelse. Vi mener prinsipielt at slike tiltak bør avklares i overordnet plan slik at man får stilt krav om nødvendige undersøkelser/kartlegginger. Skulle kommunen gå videre med saken som en dispensasjonssak krever Klima- og miljøavdelingen at det stilles vilkår for dispensasjonen. 1. Det må etableres en oljeutskiller som ikke gir noen form for utslipp mot vassdrag eller grunn. 2. Langs fyllingen mot vassdraget må det etableres heldekkende kantvegetasjon mot vassdraget. Dette skal være stedegne arter. Vi viser til NVEs veileder – Kantvegetasjon langs vassdrag, for mer informasjon.	Bygget kommer nærme elva, og som Fylkesmannen skriver er det registrert elvemusling i elva. Elvemusling er en art av nasjonal forvaltningsinteresse og er på norsk rødliste. Arten er nært truet. Ifølge lokalkunnskap for området er bestanden på vei opp igjen, men er fortsatt truet. I tillegg til elvemuslingen er elva en nasjonal lakseelv med laks og sjørret. Bygget vil kunne skape presedens for tilsvarende saker i fremtiden om det skulle bli godkjent. De aktivitetene som bygget primært skal brukes for er lagring av større maskiner og utstyr, samt verksteddrift av eget utstyr. Det er opplyst at det er anskaffet oljeutskiller og det er søkt om utslipp av sanitært avløpsvann inn på eksisterende anlegg for eiendommen slik at den daglige driften ikke vil forurense. Rådmannen er enig med Fylkesmannen i at utbygging bør skje i samsvar med overordnet plan. Det har vært kommunikasjon med daglig leder i virksomheten som mener at vilkår foreslått av Fylkesmannen er løsbart. Oljeutskilleren er anskaffet og det er søkt om tillatelse til utslipp av oljeholdig vann. Virksomheten er villig til å etablere heldekkende kantvegetasjon, men slik forholdene er på stedet ser ikke rådmannen at man klarer å etablere kantvegetasjonen som er bredt nok i forhold til bestemmelsene i kommuneplanen. Kantvegetasjonen er fjernet etter 2017 engang i det aktuelle området, noe det ikke er gitt tillatelse for. Det bemerkes at det kun er Fylkesmannen som kan gi fritak for kantvegetasjon. Det vises til nevnte veileder.

3. Det skal i bakkant av kantvegetasjonen etableres et 1,8 m flettverksgjerde slik at man unngår at f.eks. forurenset snø eller fremmedobjekter fra verkstedsdriften havner i vassdraget.	Etablering av et flettverksgjerde er ikke noe problem ifølge daglig leder, men det forutsetter at man klarer å etablere kantvegetasjon, jf. tidligere vurderinger over.
Trøndelag fylkeskommune Bygget skal brukes til lager av maskiner og utstyr, samt at det skal være mulig å drive enkel service på maskiner i firmaet Maskinstasjonen AS. Tiltaket kommer ikke inn under landbruksformålet. Det opplyses ikke om det er jordbruksdrift på eiendommen. Omsøkte tiltak vil generere trafikk inn på eiendommen, og vi antar at det er behov for både oppstillingsplasser og gode snumuligheter for kjøretøy. Fylkeskommunen stiller spørsmål om tiltaket er riktig virksomhet på rett sted?	Som skrevet over i kommentarene til Fylkesmannen så driver virksomheten med landbruksrelatert virksomhet, i tillegg som maskinentreprenør. Rådmannen er enig i at hovedvirksomheten ikke faller inn under landbruksformålet. Jorden på eiendommen er utleid til en samdrift i området, som eier av gnr. 30/9 også er del av. Det er nok allerede betydelig trafikk fra virksomheten i dag. Det er ikke lagt frem plan på hvordan parkering skal løses, eller om det vil være mulig å snu på eiendommen. Ut ifra kommuneplanens arealdel burde bygget plassers en annen plass.
Vannforvaltning Som Regional vannforvaltningsmyndighet ønsker vi å komme med to merknader/kommentarer til tiltaket. i) Kantsone langs Stordalselva: En tilstrekkelig bred nok kantsone med naturlig vegetasjon skal beskytte vannmiljøet i elva. Vår faglige vurdering er at den her ikke blir tilstrekkelig bred nok til å kunne ivareta denne funksjonen. ii) Avrenning til Stordalselva: Det er planlagt «personalavdeling» og «spylerenne» i bygget. Det fremstår som uklart hvordan avrenning fra denne aktiviteten skal håndteres. Vi forventer selvsagt at det ikke skal slippes ut i Stordalselva.	Viser til rådmannens kommentar til Fylkesmannen over. Som nevnt tidligere i dokumentet er det søkt om utslipp av sanitært avløpsvann, oljeholdig avløpsvann. Avrenning anses som ivaretatt fra søkers side. I søknaden om utslipp av sanitært avløpsvann tenker søker å koble nytt bygg på eksisterende anlegg for utleiehybel og eksisterende verkstedbygg. Dimensjonen på slamavskilleren er 4 m³, noe som er i minste laget. Vannet fra slamavskilleren går til infiltrasjonsgrøft. Når det gjelder oljeholdig vann skal det slippes til Stordalselva via oljeutskiller. I følge FDV-dokumentasjon for oljeutskilleren er det ikke noe problem i å sette rensed oljeholdig vann til elv/bekk. Siden Stordalselva har dårlig økologisk tilstand vil det være synd å tillate nye utslipp til elva, og rådmannen vil heller anbefale filtrering av massene i grunnen.
NVE Bakgrunn Som det framgår av den tilsendte dokumentasjonen har tiltakshaver gravd ut, planert og støpt såle til et større tilbygg til eksisterende anlegg. Tiltakshaver opplyser om at bygget skal brukes til redskapshus/ verksted. Tiltaket er ifølge kommunen oppført	Tiltaket er oppstartet som det blir presisert i innledningen til NVE. Det er nok fylt på noen masser, selv om tiltakshaver påstår at det ikke er gjort. Når man ser bilder fra andre siden av elva, ser man tydelig at det er fylt på masser.

i en avstand av 10-12 meter fra Stordalselva som er et nasjonalt laksevassdrag. Stordalselva har også en bestand av elvemusling som er definert som «sårbar» i Norsk rødliste og som er en ansvarsart for Norge. Utgravd masse er plassert helt ut på elvebredden og det er fjernet noe vegetasjon. Av gamle flybilder går det imidlertid fram at det meste av opprinnelig kantvegetasjon er fjernet for mange år siden og er siden blitt holdt nede. Tiltaket er ikke omsøkt og er derved å anse som ulovlig og kommunen har som del av ulovlighetsoppfølgingen krevd stans i tiltaket.	 Bilde 3: En ser at det er fylt ut masser
<u>Lovverket</u> NVE er svært kritisk til at tiltakshaver her har tatt seg til rette. En må forutsette at en profesjonell aktør som tiltakshaver er klar over at et så vidt stort tiltak er klart søknadspliktig og at det som et minimum også må søkes dispensasjon fra kommuneplanens arealdel da tiltaket ikke er i tråd med planen som nylig er egengodkjent i kommunestyret. Det kan også diskuteres om denne type tiltak er å anse som et større bygge- og anleggstiltak og derved reguleringspliktig iht. plan- og bygningslovens § 12-1 og hvorvidt dette er et konsesjonspliktig tiltak iht. vannressurslovens § 8.	Det er svært beklagelig at en virksomhet som har sentral godkjenning innenfor fagområdet, har prosjektert og utført tiltaket, uten at tiltaket er omsøkt og behandlet. I og med at tiltaket var oppstartet, ble det søkt om tillatelse til tiltak og søknad om dispensasjon. En kan vurdere om det burde vært satt krav til plan da bygget ikke er i henhold til kommuneplanens arealdel. Rådmannen synes ikke bygget i seg selv er konsesjonspliktig.
<u>Allmenne interesser i vassdrag</u> Vi anbefaler sterkt at kommunen, dersom den finner å godkjenne dispensasjonen, krever at det etableres en kantsone mot elva med stedbunden vegetasjon som kan ivareta en viss form for økologisk funksjon.	Temaet kantsone er vurdert tidligere i dokumentet, vises til den vurderingen.
<u>Flomfare</u> Tiltaket ligger innenfor aktsomhetssone for flom og det kan derfor ikke utelukkes at dette er flomutsatt ifht. gjeldende dimensjonerende hendelse (200-års flom). Dersom tiltaket skulle vise seg å være flomutsatt, vil dette være i strid med kravene i TEK17 kap.7 og PBLs § 28-1. Kommunen vil derved kunne bli erstatningspliktig dersom tiltaket skulle bli rammet av en flomhendelse. Vi anbefaler derfor at det stilles vilkår om at forholdet til flomfare blir avklart før det evt. gis dispensasjon.	Temakartet til NVE bekrefter at det er fare for 200-årsflom. Ut ifra kartet ser en at det er 4-5 meter høydeforskjell, og lokale mener at det ikke er realistisk med flom på området. Når kommunen behandler saker skal vi være sikre på at området er tilstrekkelig sikret mot flom. Så lenge det ikke foreligger noen dokumentasjon på at det ikke er fare for flom, bør ikke kommunen vedta et slik bygg ute på elvekanten basert kun på lokalkunnskap. Hvis planutvalget velger å godkjenne omsøkte bygg og trosser rådmannen er tiltakshaver nødt til å dokumentere at det ikke er fare for flom.
<u>Skredfare</u> Ifølge NGIs løsmassekart er tiltaket lokalisert på fluviale (elve) avsetninger fra	Det er ikke noe å legge skjul på at det er forbundet med fare å bygge på elvekanten slik det er gjort.

Stordalselva. Dette er unge avsetninger. Eiendommen ligger imidlertid under marin grense og det kan derfor ikke utelukkes at det under de unge elveavsetningene kan befinne seg lag med marine avsetninger som potensielt kan inneha skredfarlige løsmasser som kvikkleire og/eller jordarter med sprøbruddmateriale. Dersom vi hadde fått saken til høring i forkant av tiltaksrealisering ville vi derfor sterkt anbefalt en geoteknisk vurdering for å avklare kvikkleireskredfaren. Slike skred utløses imidlertid nesten alltid under selve tiltaksrealiseringen og dersom det hadde vært kvikkleire i grunnen ville et evt. skred sannsynligvis ha blitt utløst i forbindelse med grunnarbeidene. Heldigvis oppstod det ikke en skredhendelse og vi anser derved at det nå foreligger en svært begrenset skredfare gitt at det ikke ønskes ytterligere tiltak i grunnen.	Ifølge daglig leder er det ikke tilkjørt nye masser mot elvebredden, men ut ifra bilder kan det se slik ut. At betongplaten med sin vekt har ligget noen måneder og det ikke har skjedd en hendelse kan ha vært flaks. Etter senere tids naturhendelser, bør man være føre var å undersøke grunnen nøye før et slik tiltak kan iverksettes på en slik plass.
---	---

Høringsuttalelsene er vedlagt saksfremlegget, og Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune anbefaler ikke at det gis dispensasjon, mens NVE har kommet med en uttalelse med råd. NVE sin uttalelse ville nok vært annerledes om ikke tiltaket var oppstartet.

Vurderinger

Folkehelsevurdering

Ikke relevant for omsøkte sak.

Naturmangfoldloven

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

En har gått gjennom tilgjengelige data i Naturbasen til Miljødirektoratet og Artsdatabankens artskart. I naturbasen er det registret forekomster av elvemuslig i Stordalselva som er en utryddingstruet art og står på Norsk rødliste. Stordalselva er en nasjonal lakselv, og en vet at laksen går opp i området. I elva er det også innslag av sjørørret, men om den går så langt opp er noe usikkert.

§9 Føre-var-prinsippet

Selv om bygget er plassert 4-5 meter over vannflaten kan bygget og aktiviteten virke negativt på arts mangfoldet i elva.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Selv om det tas hensyn kan den samlede belastningen ved oppføring av omsøkte bygg og aktiviteten det medfører gi stor belastning på elva.

§11 Kostnadene ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver

Det er en sannsynlig at tiltakene som følger av søknaden vil medføre miljøforringelse. Eventuelle kostnader forbundet med miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Om en skulle godkjenne bygget må det settes krav til at det skal benyttes teknikker og driftsmetoder som best mulig ivaretar naturmiljøet. Informasjonen en kjenner til tilsier at det er naturverdier som medfører behov for å sette krav til spesielle teknikker eller driftsmetoder ved utbygging.

Kulturminneloven

Ingen registreringer på den aktuelle byggeplassen.

Samfunnssikkerhet

Ifølge [skrednett.no](https://www.skrednett.no) ligger tiltaket utenfor område for skred/rasfare. Ut ifra uttalelsen til NVE så er området registrert som aktsomhetsområde for 200-års flom.

Landbruksfaglig vurdering

Landbruksavdelingen har uttalt seg og gitt følgende konklusjon vedørende saken:

Ut ifra en landbruksmessig vurdering er det ønskelig å legge til rette for at virksomheten skal fortsette å levere gode tjenester til landbruket i kommunen. Det er behov for en ny hall. Ulempene ved å ha en slik aktivitet i tilgrensing til tunet på gården, kan veies opp mot inntektsmulighetene som ligger i utleie av verkstedhall og et eventuelt salg av punktfeste. Gården bør imidlertid sikres forkjøpsrett ved et eventuelt salg. Det er utfordrende å finne alternative arealet for etableringa som gir en bedre landbruksmessig løsning.

Hele uttalelsen fra kommunens landbruksavdeling følger vedlagt.

Dispensasjonsvurdering

For at dispensasjon kan gis, er det et vilkår at verken formålsparagrafen i plan- og bygningsloven eller bestemmelser det dispenseres fra ikke blir «*vesentlig tilsidesatt*» jf. pbl. § 19-2, 1 ledd. Vilkåret «*vesentlig tilsidesatt*» er et strengt vilkår. Terskelen for at et hensyn er vesentlig tilsidesatt, anses etter loven ikke å være høy.

Den videre vurderingen er om fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering vil være klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, 2 ledd. Dette innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.

Omsøkte tiltak ble oppstartet uten at søknad og behandling var utført. Tiltaket strider sterkt med kommuneplanen som er et juridisk bindende dokument vedtatt av kommunestyret i gamle Åfjord kommune, og ved å gi en dispensasjon for oppføring av bygget vil det kunne skapes en presedens for andre utbyggere i Åfjord. Tiltakshaver er en virksomhet i vekst og de har sentral godkjenning for utførelse innenfor veg- og grunnarbeider, samt landskapsutforming. Det er å forvente at et foretak med slike kvalifikasjoner, er kjent med gjeldende regler og bestemmelser.

Sektormyndighetene er kritiske til tiltaket og Fylkesmannen varsler at et positivt vedtak vil bli påklaget. Dette er den strengeste konklusjonen Fylkesmannen benytter. I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2, 4. ledd bør ikke kommunen gi dispensasjon i de tilfeller statlige eller regionale myndigheter har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden. Klima og miljøavdelingen til Fylkesmannen stiller vilkår hvis kommunen skal fatte et positivt vedtak, men rådmannen ser at enkelte av disse vilkårene kan bli vanskelig å gjennomføre på det arealet som er mellom bygget og elva. NVE nevner at i området er det registrert aktsomhetsområde for 200 års flom, og at kommunen kan bli økonomisk ansvarlig hvis det skjer skade på bebyggelse. I tilfelle bygget skulle bli godkjent må bygget prosjekteres av en prosjekterende for å tåle en 200 års flom.

Juridisk utgangspunkt:

Tiltak i strid med arealformålet i kommuneplanen kan ikke gjennomføres med mindre det gis dispensasjon fra arealformålet, eventuelt at arealet reguleres. Omsøkte tiltak krever en slik behandling. Tiltaket ligger i byggeforbudet mot vassdrag i kommuneplanens arealdel da tiltaket er mindre enn 75 meter fra vassdraget. Før tiltaket kan tillates fordrer det også dispensasjon fra denne bestemmelsen. Tilsvarende må det dispenseres fra krav om regulering for bygg med høyder som går ut over gesimshøyde på 8,0 meter og/eller mønehøyder over 9,0 meter.

Kommuneplanens arealdel:

Tiltaket krever dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel. LNFR-formålet skal verne om landbruk-, natur- og friluftsarealer, samt arealer for reindrift. Hensikten bak formålet er å verne om naturressursene våre og primærnæringene som benytter seg av disse.

Tiltaket som ikke er omsøkt som et landbruksbygg skal benyttes i entreprenørvirksomheten, strider med arealformålet i kommuneplanen. Selve tiltaket er plassert på et område som benyttes som lagerområde, og er ikke dyrket opp.

Plasseringen er uheldig da det i områdene rundt kun er dyrket mark og en utvidelse av gårds driftssenter kan bli vanskelig uten å berøre dyrket mark, noe som også gjelder entreprenøren som er i vekst. Selv om plasseringen er i utkanten av tunet er den uheldig. Kommunen har bedt tiltakshaver sammen med grunneier om å se etter en annen plassering som ikke ville vært så uheldig, men da ble bare byggets plassering flyttet litt lengre fra elva på sørvest-side. Hensikten med å be om annen plassering, var å se om det fantes andre egnende områder som var regulert/avsatt til næringsformål. Selv om arealet ikke er dyrket opp og blir brukt i landbruksnæringen, er det avsatt i kommuneplanens arealdel til LNFR-område og det er uheldig at tiltaket er ønsket plassert som omsøkt. Dagens eier er datter av han som startet opp maskinstasjonen og slik det er pr. dags dato vil det nok ikke være problem at maskinstasjonen bruker eiendommen som i dag i fremtiden. Det som fryktes er hva som skjer den dagen dagens eier eventuelt ikke ønsker å drive/eie gården.

Betongplaten er, som skrevet lengre opp i saken, plassert nært elva, noe som strider med kommuneplanens arealdel. I elva er det registret elvemusling som er en sårbar art og utryddingstruet. Et bygg plassert som omsøkt er uheldig for artsmangfold i elva da elvemuslingen er følsom for endringer i vassdraget, og i alle byggesaker skal man ta hensyn til artsmangfoldet i elva.

Plan- og bygningsloven § 29-4, byggehøyde:

I plan- og bygningsloven er det maksimum byggehøyde på nye bygg når de ikke er regulert i reguleringsplan. Dette vil si at omsøkte bygg på 10 meter strider med loven. Andre bygg på eiendommen har ikke en slik høyde. Ut fra bilder kan det virke som de har en mønehøyde på 6-7 meter, og bygget vil bli veldig fremtredende på elvekanten og på gårdstunet.

Konklusjon:

Rådmannen mener etter en total vurdering at en dispensasjon i vesentlig grad vil sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, og hensikten med bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Så lenge hensynene nevnt ovenfor vurderes i vesentlig grad å være tilsidesatt, er det ikke behov for å vurdere hvorvidt fordelene med en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vedlegg

- 1 5058/30/9 - Søknad om tillatelse til tiltak - Redskapshall - Nedre by 58
- 2 5058/30/9 - Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
- 3 Disp arealformål
- 4 Disp. Vassdrag 1-8
- 5 Disp Byggehøyde 29-4
- 7 Oversiktskart 1:1000000
- 9 5058/30/9 - Tegninger - Planløsning 2.etg
- 10 5058/30/9 - Tegninger - Fasade
- 10 5058/30/9 - Tegninger - Planløsning
- 11 Avtale Grunneier
- 12 5058/30/9 - Pålegg om stans av ulovlig tiltak
- 13 Oppstart , Forklaring
- 14 5058/30/9 - Varsel om overtredelsesgebyr

- 15 Bilder tatt 12.11.2020
- 16 NVEs uttalelse til høring - Søknad om dispensasjon for redskapshall/verkstedhall på gnr. 30 bnr. 9 i Stordalen
- 17 Fylkeskommunens uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av redskap/verkstedshall på landbrukseiendommen 30/9.
- 18 Fraråder dispensasjon fra kommuneplan - oppføring av redskapshall - Nedre By - Åfjord 30/9
- 19 Landbruksfaglig uttalelse i forbindelse med søknad om Redskapshall - Nedre By - gnr 30 bnr 9 - v/ Egil Stjern Maskinstasjon AS