



Planutvalget

Deres ref.

Vår ref.
4340/2021//ERLAUN

Dato
08.04.2021

5058/30/9 - Rådmannens svar på uttalelse fra gårdeiere

Tirsdag 16.3.21 mottok planutvalget et skriv fra eiere av gnr. 30/9 angående behandlingen av søknaden til Egil Stjern Maskinstasjon AS der de kommer med påstand om at det er faktafeil i saksfremlegget. Vi vil ikke si at alt er faktafeil, da mye av det som kommer frem i brevet ikke ble presentert i søknaden før planutvalget mottok skrevet. Saksfremlegget som ble lagt frem til behandling var basert på mottatt søknad.

For det første er det innstilt på avslag da beliggenheten til redskapshallen som ønskes satt opp er i strid med kommuneplanens arealdel. Betongplaten til hallen er påbegynt og plassert nær Stordalselva, noe som er svært uheldig. Slik søknaden ligger nå, strider den med kommuneplanens arealdel med tanke på arealformålet. Selv om maskinentreprenøren utfører tjenester for landbruket i Åfjord, faller ikke virksomheten inn under formålet LNFR.

Merknadene fra gårdeiere og rådmannens kommentar til hvert enkelt kulepunkt er opplistet under. Gårdeieres merknad i kursiv.

- Det har hele tiden vært meningen (og omsøkt, men ikke ferdig behandlet) en festetomt som skal leies ut til Egil A. Stjern Maskinstasjon der hallen skal stå, med en varighet på 20 år, der gården skal kjøpe hallen etter endt periode (noe som også er intensjonen). Vi som gårdeiere har vært klare på dette helt fra initierende fase.*

Rådmannens kommentar

Rådmannen er klar over at det er søkt om fradeling av festetomten. Åfjord kommune har verken i fradelingssøknaden eller i byggesøknaden fått framlagt at maskinstasjonen skulle leie festetomten, men hele tiden trodd festepunktet skulle eies av maskinstasjonen. At det allerede er satt et tidsperspektiv på varighet har ingen i kommunen fått informasjon om. Uansett endrer ikke dette rådmannens vurdering i saken.

- Denne tverrforbindelsen skal fortsatt bestå, og det er hensyntatt. Dette fordi Iverøra Samdrift DA (som vi som gårdeiere er en del av) bruker begge skiftene som beiter, og kutrafikken går der. Det har hele tiden vært hensikten at denne passasjen skal bestå.*

Rådmannens kommentar

Tverrforbindelsen mellom de to arealene vil bestå ved bruk av areal som i dag brukes til lager av maskinutstyr. I saksfremlegget var det poengtert at tverrforbindelsen langs elva vil forsvinne. Kommunen ser at tverrforbindelsen mellom arealene kan opprettholdes ute på gårdsplassen om det ryddes opp. Annet sted i merknadene fra søker vises det til at ved eventuelt behov kan driftsbygning utvides 30 meter, nedover mot hallen. En slik utvidelse vil redusere bredden på tverrforbindelsen tilsvarende.



- *Dette er et definisjonsspørsmål som jeg ikke forstår hvorfor de skal henge seg opp i. Eiendommen vår er en landbrukseiendom, Maskinstasjonen er en landbruksentreprenør, og driver også all jorda i samdrifta vi er en del av, og det er forankret i en kontrakt som løper ut samdriftsperioden på 15 år (ut 2034). Likevel bygges det med tanke på fremtiden der ulike scenario er hensyntatt, og det er derfor beregnet ekstra høye murer på bygget, så det kan f.eks. brukes som et tallefjøs en gang i fremtiden, om det skulle bli slik. Uansett er det meningen at gården skal kjøpe bygget etter leieperioden på 20 år, og da blir det på alle måter som et landbruksbygg å regne. Intensjonen er selvsagt å fortsette å leie ut bygget til Maskinstasjonen etter 20 år også. Grunnen til at vi synes dette var en grei løsning å gjøre det på, er at vi relativt nylig kjøpte gården, og det ville ikke vært økonomisk forsvarlig for å oss å gjøre en så tung investering på nåværende tidspunkt.*
- *Jeg ønske å presisere at dette tiltaket er noe vi som gårdeiere virkelig ønsker, og det er gjennomtenkt fra vår side. Det virker for oss på ordlyden fra kommunen som at dette er negativt for oss. Det er ikke tilfelle.*

Rådmannens kommentar

Eiendommen er en landbrukseiendom, det er vi helt klar over. Maskinentreprenøren driver innenfor landbruket som innleid part og driver i tillegg med anleggsarbeider. I henhold til Enhetsregisteret er foretaket registrert som maskinentreprenør, en virksomhet som ikke faller inn under formålet LNFR. Opplysningene som kommer frem, har ikke avdelingen vært klar over i forbindelse med behandlingen av saken da de først ble sendt inn kvelden før behandlingen.

Rådmannen kan ikke se at opplysningene gir grunnlag for endret vurdering. Dersom bygget ønskes bruket til tallefjøs må det omsøkes som det. Bygget ville i så fall vært i henhold til arealformål, men likevel kreve dispensasjon for plassering nært elva og høyde på bygget. Likevel ville dette blitt feil dersom bygget skal ha annen virksomhet knyttet til seg når det skal tas i bruk.

Kommunen har et overordnet ansvar for samfunnsmessig god arealforvaltning. I enkelte tilfeller kan dette stride mot enkeltpersoners ønsker. I dette tilfellet endrer ikke dette på vurderingene av at formålsparagraf og bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, vesentlig vil tilsidesettes ved en eventuell dispensasjon.

- *Forkjøpsrett er allerede planlagt. Inntektsmulighetene som ligger til grunn der Maskinstasjonen er leietaker, er medberegnet når vi kjøpte gården, og har allerede vært her i mange år. Det er derfor svært viktig for oss at dette leieforholdet består. Aktiviteten på gården er jo noe som var her når vi kjøpte, og er for oss helt naturlig. «Tunet på gården» anser vi som inne i gården, ved husene, og ikke på baksiden nede ved elva. Vi kan ikke engang se halltomta fra vår egen stue.*

Rådmannens kommentar

Informasjon som ikke er meddelt kommunen og ikke hensyntatt i saksfremlegget. Slik rådmannen ser det dreier ikke saken seg om hvorvidt dagens leieforhold mellom grunneier og maskinstasjonen, og som det vises til var avtalt ved kjøp av gården, skal videreføres eller ikke. Saken angår oppføring av et bygg av betydelig størrelse og som verken er forenelig med arealformål og bestemmelser både i kommuneplan og plan- og bygningsloven.

- *Det er en gjensidig avhengighet mellom gården/samdrifta og Maskinstasjonen, som gjør at driften bør foregå der den i dag foregår. Skulle man ha flyttet drifta flere km unna, vil det være svært uheldig, både for gården og våre leieinntekter, men også for samdrifta som nyter svært godt av å ha Maskinstasjonen som nærmeste nabo. Nevner også at de yter service langt utover vanlig jordarbeid, enten det er et foringsanlegg som har blitt ødelagt midt på natta, eller det har skjedd andre ting i fjøset som vi tar med nedover til Maskinstasjonens verksteddrift og får sveiset. Den nærheten til alle døgnetstider vil vi ikke kunne hatt om Maskinstasjonen hadde hatt drifta si på et annet sted.*

Vi skjønner at ideell plassering av bygget rent landbruksmessig for Iverøra samdrift er som omsøkt og ikke flere km unna. I forbindelse med at det ble søkt om punktbeste ga kommunen beskjed om at plasseringen var uheldig og ikke ønsket fra vår side, men det ble ikke tatt til følge og betongplaten ble støpt relativt kort tid etter tilbakemeldingen fra kommunen.

- *Vi kan dokumentere flomfaren med å ta opp høyden på gulvet, og sammenligne med f.eks. husene. Anslagsvis vil en flom på hallen medføre at hele underetasjene på husene står under vann og også deler av 2. etasje, noe som aldri har skjedd. Vi kan også bruke eldre beboere i Stordalen med lokalkunnskap om elva gjennom et langt liv for å dokumentere tidligere vannstander.*

Rådmannens kommentar

Det er søkers plikt til å dokumentere at bygget ikke står i sone med fare for flom. Om søker kan dokumentere dette må dette fremlegges til kommunen for å vurdere om det er hold i det. Det kan være krevende å dokumentere faren for flom, men en vet jo elva kan være stor til tider. Kommunen og sektormyndighetene bruker kart til oppslag og i kartet til NVE står det at det er en fare for 200-årsflom i området. Med klimaendringene vi er inne i med økte nedbørsmengder og fare for større flommer kan en heller ikke bare se hen til erfaringer fra tidligere tider.

- *Meg bekjent er det aldri nektet for at det er kjørt på masser, men det er ikke utfyllt i skråningen mot elva.*
- *Skredfare: I uttalelsen fra NVE sier de at et eventuelt skred ville funnet sted under tiltaksrealiseringen (graving), og videre «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». Jeg er derfor betenkt over at det da skrives at det kan være flaks at det ikke har skjedd en hendelse så langt etter betongplaten har ligget noen måneder.*

Rådmannens kommentar

Det er vel aldri nektet for at det er tilkjørt masser, men vi mener ut ifra bilder og befaring at det kan se ut som om det er tilkjørt grus og lagt i skråningen ned mot elven. Når det kjøres på grus der bygget er ønsket oppført vil det skli grus ned i skråningen mot elva. NVE får stå for det som er skrevet i sin uttalelse.

- *Slik jeg leser det fylkesmannen skriver, vil de vurdere å klage på et positivt vedtak. Det er ikke det kommunen skriver her.*

Rådmannens kommentar

Dette påvirker ikke rådmannens vurdering av saken. De har kommet med uttalelsene sine, og om kommunen ikke har skrevet ordrett det som står der skal ikke ha noe med utfallet å gjøre. Uttalelsene er gjort kjent for søker og behandlende organ i kommunen.

- *Som vi ser det er dette en måte å utvide gården på, ref. det jeg tidligere har skrevet om utleie av festetomt og senere utkjøp. Vi er jo med i ei stor samdrift, og medeiere i det fjøset der hoveddrifta foregår, så med det utgangspunktet er det ikke hensiktsmessig å utvide driftsbygningen/fjøset på gården her. Men skulle man få det behovet, er det mulighet å utvide 30 meter nedover mot hallen. Så dette argumentet stiller jeg meg uforstående til.*

Rådmannens kommentar

Dette er opplysninger som ikke kom fram av søknaden som ligger til grunn for saksframlegget til Planutvalget. Uansett er plasseringen i strid med kommuneplanen og plan og bygningslovens bestemmelser om oppføring av byggverk ved vassdrag. En tenkt utvidelse nedover mot hallen vil redusere bredden på tverrforbindelsen mellom byggene tilsvarende, nevnt i merknad lenger opp.

- *Dette er antatte mønehøyder fra kommunen jeg er betenkt over at de kommer med slike påstander uten å sjekke fakta. Det er i dag målt mønehøyde 10 meter på fjøs og 9,6 meter på verksted, og da blir ikke den nye hallen så fremtredende på «gårdstunet».*

Rådmannens kommentar

Høydedata er sjekket opp gjennom kartverket og høydene som skrives i notatet fra grunneier er korrekt. Rådmannen beklager at kontroll av høyder ikke ble gjort i forkant av at saksframlegget ble skrevet. Dette endrer ikke på det faktum at et bygg med høyde på mer enn 9,0 meter krever en dispensasjonsvurdering, men høyde på omkringliggende bygg vil være en faktor inn i en slik vurdering.