



Statsforvalteren i Trøndelag

Trööndelagen Staatehaaltoje

Vår dato:

19.05.2021

Vår ref:

2020/14023

Deres dato:

29.04.2021

Deres ref:

/5058/30/9/ERLAUN

Åfjord kommune
Øvre Årnes 7
7170 ÅFJORD

Klage - vedtak i sak 30/21 om oppføring av redskaps-/verkstedshall og sak 29/21 om opprettelse av ny festegrunn - gbnr 30/9 - Åfjord kommune

Vi viser til orientering om vedtak i sak 30/21 og 29/21 i brev datert hhv. 29.4.21 (mottatt her 30.4.21) og brev datert 4.5.21 (mottatt samme dag). Begge vedtakene ble fattet i planutvalget 21.4.21.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 1-9, 3. ledd klager Statsforvalteren i Trøndelag v/landbruksavdelingen på Åfjord kommune sine vedtak i sak 30/21 og 29/21, om å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for hhv. oppføring av redskaps-/verkstedshall og tilhørende ny festegrunn, på gbnr 30/9.

Bakgrunn

Eiendommen er avsatt til LNFR-formål i kommuneplanens arealdel (KPA). Hoveddelen av bygget er tenkt til lager, mens en del lengst vest innredes til verkstedsdrift. Bygget får en grunnflate på 900 m² og mønehøyde på bygget er ca. 10 meter. Etter det vi forstår drev virksomheten fra starten med landbruksrelaterte oppgaver, noe de også gjør i dag. I tillegg driver virksomheten innenfor bygg- og anleggsbransjen med grunn- og terrengarbeider, og har utviklet seg til å bli en middels stor maskinentreprenør. Det fremgår at hovedvirksomheten ikke faller inn under landbruksformålet.

Kommunen skal i sin plan- og byggesaksbehandling ivareta nasjonale og viktige regionale interesser, samt lokale interesser og hensyn, herunder skal også landbruks- og jordvern hensyn ivaretas. Statsforvalteren skal påse at nasjonale og viktige regionale hensyn ikke blir skadelidende. Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § 1-9, 3. ledd kan statlig organ påklage et vedtak dersom vedtaket direkte berører vedkommende myndighets saksområde.

Statsforvalterens landbruksavdeling har ansvar for viktige regionale og nasjonale jordvern- og landbruksinteresser, og påklager på denne bakgrunn den vedtatte dispensasjonen. Vi frarådet å gi dispensasjon for fradeling i denne saken, jf. vår uttalelse av 4.12.20. Videre bad vi om å bli orientert om kommunens vedtak i saken, for å vurdere å påklage.

Åfjord kommune fattet et enstemmig vedtak, mot rådmannens innstilling, om å gi tillatelse til å etablere redskaps-/verkstedhall og opprette tilhørende festegrunn. I vedtakene ble det lagt vekt på



at tiltaket ikke forringer landbruksfaglige hensyn, at tiltaket sikrer arbeidsplasser i et ellers næringsfattig område, og i et firma som nylig har gjennomgått et generasjonsskifte. Videre at det er mulig å etablere avbøtende tiltak for å hindre forurensing til det nærliggende vassdraget. Det ble i den forbindelse satt vilkår knyttet til etablering av oljeutskiller, kantvegetasjon og flettverksgjerde.

Statsforvalterens begrunnelse for klagen

Vi støtter Planutvalget i vurderingen av at det er svært alvorlig at det settes i gang byggearbeider av denne størrelsen uten at tiltaket er varslet eller omsøkt av tiltakshaver, og ikke minst godkjent. Statsforvalteren vil samtidig understreke at vi uttaler oss til tiltaket som om det ikke var igangsatt. Det at tiltaket allerede er påbegynt er altså ikke et hensyn som er vektlagt i våre faglige vurderinger.

Omsøkt plassering beslaglegger ikke produktivt areal, men ligger tett opp i tunet og med dyrka mark på flere kanter, noe som i seg selv kan medføre drifts- og miljømessige ulemper. Landbruksmyndighetene har erfaring med at ulike virksomheter i landbruksområdene kan vokse seg større og gi utilsiktede miljø- og samfunnsvirkninger. I dette tilfellet ser vi at det allerede er snakk om et utvidelsesbehov, ved at en igangværende virksomhet trenger mer areal. Tiltaket vil dermed etter hvert kunne legge press på de omkringliggende jordressursene. Som vi påpekte i forhåndsuttalelsen innebærer den omsøkte plasseringen også at landbrukseiendommen ikke lenger har noe utvidelsesareal uten å komme i konflikt med dyrka mark. Dette bekreftes av rådmannen. Sann sett vil en dispensasjon også kunne være begrensende for ønskede endringer i framtidig landbruksdrift.

Når det i tillegg opprettes festetomt, kan det på sikt resultere i drivere uten tilknytning til gården. Et eventuelt salg av punktfeste vil kunne ha uheldige konsekvenser, og øke konfliktpotensialet mellom landbruks- og næringsinteressene. Dette støttes også av rådmannen, som for så vidt ser at samarbeidet mellom virksomheten og grunneier går bra pr dags dato, men at dette ikke er en selvfølge i fremtiden og da er det uheldig at det er oppført et lagerbygg på eiendommen som ikke eies av grunneier.

Generelt er Statsforvalteren opptatt av at næringsvirksomhet styres til planavklarte områder. Slik vi ser det, er ikke dette en egnet lokalisering for et næringsareal. Aktivitet i og rundt gårdstunene bør primært forbeholdes landbruksproduksjon og ikke minst styres av gårdbrukeren selv. En dispensasjon her kan dermed gi betydelig presedensvirkning. Kommunen bør derfor være svært nøye med hvilke virksomheter de tillater gjennom dispensasjonsbehandling.

Samlet sett, både av hensyn til konfliktpotensialet mellom landbruks- og næringsinteressene med tilhørende drifts- og miljømessige ulemper, og framtidig press på omkringliggende dyrka mark, vurderer vi at landbrukshensynene i området kan bli skadelidende. Vi kan heller ikke se at lovens kriterier for å kunne gi dispensasjon er til stede. Vi merker oss i stedet rådmannens innstilling i saken, hvor det fremgår at 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 at en dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel vil i vesentlig grad tilsidesette formålet med denne bestemmelsen ved at det vil kunne gi et økt, framtidig press på dyrkamark. Ut fra dette har ikke rådmannen funnet det nødvendig å vurdere hvorvidt fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene.

Vi merker oss at tiltaket kan gi arbeidsplasser, og ser at det argumenteres med andre gevinster knyttet til tiltaket. Videre at landbruksmyndigheten lokalt ønsker at det skal legges til rette for at virksomheten fortsatt skal levere gode tjenester til landbruket i kommunen, og at det er behov for en ny hall. Etter vår vurdering bør dette løses på andre måter enn gjennom en



dispensasjonsbehandling som omsøkt. Slik vi ser det, vil en såpass stor bygning primært til næringsvirksomhet, på sikt kunne forringe landbruksfaglige interesser for denne eiendommen og gi potensielle ulemper for framtidig drift. Disse ulempene forsterkes ytterligere av at det åpnes for et punktfeste, som kan gi andre enn gårdbrukeren rettigheter i tunområdet.

Med hilsen

Tore Bjørkli (e.f.)
landbruksdirektør

Magnhild Melandsø
seksjonsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent