



Ørland kommune

Postboks 43

7159 BJUGN

Statsforvalteren fraråder dispensasjon fra kommuneplan for bruksendring av landbruksbygning til bilskadeverksted - Ørland 164/4

Statsforvalteren er statens representant i fylket og har flere roller og oppgaver i henhold til plan- og bygningsloven. En viktig oppgave for Statsforvalteren som sektormyndighet, er å gi uttalelser i dispensasjonssaker hvor vi uttalelser oss som sektormyndighet innenfor flere fagområder. I tillegg skal Statsforvalteren sikre at kommunale vedtak i plan- og byggesaker er i samsvar med gjeldende lovverk.

Statsforvalteren har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse.

Bakgrunn

Det søkes om dispensasjon fra LNF-formålet for bruksendring av deler av landbruksbygninger til bilskadeverksted. Landbruksbygningene tilhører en relativt ressurssterk landbrukseiendom, med ca. 430 daa fulldyrka jord. Det er per i dag ikke aktiv drift på landbrukseiendommen, da melkekvote er solgt og jorda er leid bort og fjøs og redskapshus står ubrukt. Det ønskes nå å legge til rette for at Ørland Bilskade AS skal drive med karosseriarbeid, lakking og tilknyttet arbeid til et bilskadeverksted som ønskes etablert på landbrukseiendommen. Det er altså ikke landbruksrelatert virksomhet som omsøkes.

Dispensasjonsadgangen

Arealdisponering i hovedsak skal skje i henhold til plan. Det skal ikke være kurant å dispensere fra plan. Årsaken til dette er at en plan er utarbeidet etter en helhetlig prosess hvor man har vurdert en overordnet og langsiktig plan for blant annet næringsvirksomhet samt områder bestemt for landbruksvirksomhet for å unngå driftsmessige ulemper.

Konsekvenser for jordvern er spesielt trukket frem som et område man skal tillegge særlig vekt i en dispensasjonsvurdering.

Uttalelse fra fagavdelingene

Landbruk

Statsforvalteren er opptatt av at næringsvirksomhet styres til planavklarte områder. Større næringsetableringer bør primært vurderes i kommuneplanens arealdel, og kommunen bør være nøye med hvilke virksomheter de tillater gjennom dispensasjonsbehandling.



Lokalisering av næringsvirksomhet midt ute i et aktivt jordbruksområde kan være uheldig. I dette tilfellet omringes tunet av store, sammenhengende og verdifulle jordbruksområder. Et bilskadeverksted representerer noe markant annerledes enn den jordbruksvirksomheten som dette området ellers domineres av. Vi er ellers kjent med at kommunen ønsker å kjøpe opp innløste eiendommer fra Forsvarsbygg i rød støysone, nettopp for å hindre at annen virksomhet enn landbruk får etablert seg i LNFR-områdene. Etter vår vurdering, bør ikke praksisen være noen annen i gul støysone.

En utfordring ved ulike virksomheter i landbruksområdene, er at de kan vokse seg større og gi utilsiktede miljø- og samfunnsvirkninger. Ved bruksendringsspørsmål er det generelt viktig at kommunene gjør en vurdering av dette. I den forbindelse bør press på omliggende dyrka mark og potensielle drifts- og miljømessige ulemper for tilgrensende landbruksvirksomhet være viktige vurderingspunkt. Omsøkt tiltak medfører kun bruksendring av eksisterende bebyggelse, men eiendommen med bebyggelse ligger omkranset av fulldyrka jord i aktiv drift. En eventuell fremtidig utvidelse av virksomheten vil derfor trolig ikke være mulig uten å berøre dyrka jord og komme i konflikt med jordvernet. Selv om bruksendringen er reversibel, vil en eventuell fremtidig landbruksdrift på eiendommen også kunne utløse behov for mer areal til bygningsmasse, noe som da vil legge press på dyrkamarka rundt tunet.

Ut fra en konkret helhetsvurdering, både av hensyn til framtidig press på omkringliggende jordbruksareal og potensielle drifts- og miljømessige ulemper for tilgrensende landbruksvirksomhet, vil Statsforvalteren som landbruksmyndighet **fraråde** at det gis dispensasjon som omsøkt. Vi ber om å bli orientert i kommunens vedtak, og vil vurdere å påklage et positivt dispensasjonsvedtak.

Konklusjon

Statsforvalteren fraråder dispensasjon som omsøkt.

Ved spørsmål til Statsforvalterens uttalelse, ta kontakt med den aktuelle saksbehandler i fagavdeling, se oversikt nedenfor.

Med hilsen

Trude Mathisen (e.f.)
seksjonsleder
Kommunal- og justisavdelingen

Anne Waagø-Hansen
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:
Landbruk: Anna Dybwad Alstad – 74 16 84 35

Kopi til:
Trøndelag fylkeskommune Fylkets hus, Postboks 2560 7735 STEINKJER