

Grimstad kommune
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

KLAGE-
Deres ref: 25/01215
Vår ref: 2025/146307
Dato: 02.06.2026

Mattilsynets uttalelse til søknad om oppføring av sagbruk/lagerbygg i nedslagsfeltet til Rorevann

Vi viser til brev med anmodning om ny uttalelse, datert 8. april 2026.

Vår rolle

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for områdene planter, helse og velferd hos fisk og dyr, mat og drikkevann. Som høringsinstans har vi i oppgave å bidra til å ivareta nasjonale og regionale interesser innenfor våre forvaltningsområder. I denne saken uttaler vi oss om drikkevann.

Konklusjon

Mattilsynet vurderer at tiltaket er i strid med hensynssonebestemmelsene for Rorevann, både arealgrensen i bestemmelse 4.1.4 og forbudet mot ny eller utvidet næringsvirksomhet i bestemmelse 4.1.7. De nye opplysningene om sagbruk og utvidet birøkt viser at tiltaket innebærer økt aktivitet i sikringssonen. Dette medfører fare for forurensning av drikkevannskilden Rorevann. En tillatelse kan dessuten skape presedens for tilsvarende søknader.

Vi ber derfor kommunen om å opprettholde administrativt vedtak av 8. september 2025, der det ble gitt avslag på søknad om å oppføre lagerbygg/ garasje på eiendom gnr./bnr. 142/2- Opplandsveien 374.

Saksgrunnlag

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende arealformål i kommuneplanen (LNFR) for å oppføre et lagerbygg på eiendom gnr./bnr. 142/2-Opplandsveien 374. Tiltaket ligger innenfor sikringssonen til drikkevannskilden Rorevann. Eiendommen som ønskes bebygd er en mindre landbrukseiendom på cirka 45,7 dekar.

Mattilsynet gav i 2025 uttalelse til søknaden, basert på de opplysningene som da forelå. Kommunen avslo søknaden og tiltakshaver påklaget avslaget. Kommunen omgjorde vedtaket og gav tillatelse til oppføring av lagerbygg/garasje. Mattilsynet påklaget tillatelsen, fordi det i klagebehandlingen var kommet frem nye opplysninger om bruken av bygget som ikke hadde vært på høring. På bakgrunn av Mattilsynets klage har kommunen besluttet at klagebehandlingen skal gjøres på nytt. Denne uttalelsen bygger på det samlede saksgrunnlaget, inkludert de nye opplysningene som kom frem under og etter klagebehandlingen.

I 2025 gav Mattilsynet uttalelse til søknaden basert på opplysninger om at bygget skulle brukes til innendørs lagring av utstyr for birøkt / bikuber, egen båt, traktor, maskiner, tilhengere (både bil og traktor), brøyte og strø-utstyr, samt annen redskap. Ifølge søknaden har tiltakshaver allerede disse eiendelene. I søknaden stod det også at bygget er planlagt plassert på en eksisterende, planert og gruset parkeringsplass og at det er ikke planlagt lagt inn vann og kloakk i bygget, dermed ikke utslipp fra bygget.

I forbindelse med klagebehandling kom det frem nye opplysninger om bruken av bygget. Disse opplysningene omhandler hovedsakelig at bygget også er tenkt benyttet til sagbruk med innkjøpt tømmer, men også noe fra egenskog. På søknadstidspunktet hadde eiendommen 18 dekar med skog. Tiltakshaver har kjøpt mer skog slik at eiendommen i dag har tilgang på totalt cirka 45 dekar med produktiv skog. I opprinnelig klage fremkommer det også disse opplysningene om birøkt: *«Birøkt næringen har gjennomgått store utfordringer med en smittsom sykdom på yngel i kubene. Isolering av brukerutstyr har vært en del av virkemidlene for å få bukt med dette. Tiltakshaver opplyser at det er helt avgjørende for biedriften å kunne lagre utstyret inne, samt at det er helt avgjørende å kunne bearbeide honningen inne.»*

Mattilsynet har i etterkant mottatt et skriv med kommentar til vår klage og tilleggsopplysninger om bruken av bygget. Her står det blant annet at:

«Ytterligere beskrivelse av bruken i klagen (sag og høvel), kom inn fordi det i det opprinnelig avslag var argumentert for at det ikke var behov for bygg i omsøkt størrelses orden. Bruk av sag og høvel på eiendommen er småskalaproduksjon innenfor landbruket, et lite bidrag for å opprettholde landbruksdriften. Først og fremst tømmer fra egen eiendom, men det er også lagt til grunn at det kan være aktuelt å hente tømmer utenfra. Men det er ikke i nærheten av at det er behov for levering med tømmerbiler. Det handler kun i størrelsesorden bil/ traktor.

Deler av bygningen er planlagt til bruk for lagring av utstyr mm for birøkt. Tiltakshaver opplyser at han for tiden har utstyr til ca 150 kuber. Han hadde på det meste 72 kuber, men måtte nedskalere på grunn av plassmangel. Nå er det ca 30 kuber i drift.

Tiltakshaver har fortsatt utstyr for å kunne drive 150 kuber. Tiltakshaver ønsker å innrette bygget slik at alt utstyret kan settes i drift igjen. Det er også lagt til grunn en mulig økning av dette når behov for bygningsstørrelse ble vurdert.»

Aktuelt regelverk og kommunale bestemmelser knyttet til beskyttelse av drikkevannskilden Rorevann

Mattilsynet forvalter drikkevannsforskriften (forskrift om vannforsyning og drikkevann FOR-2016-12-22- 1868).

Det er forbudt å forurensse drikkevann, ifølge drikkevannsforskriftens § 4. Bestemmelsen er sterk og inngripende og gjelder for alle. Forbudet gjelder ikke bare direkte forurensing. Det er også forbudt å gjøre noe, en aktivitet, som øker sjansen for forurensing i det ferdige drikkevannet. Forbudet inkluderer akkumulert forurensning.

Vannverkseier skal sikre at drikkevannet beskyttes mot forurensing (§ 12), og forbudet mot forurensing skal også ivaretas gjennom kommunens planbestemmelser (§ 26). I de tilfeller der det er fastsatt beskyttelses tiltak etter drikkevannsforskriftens § 12 eller rådighetsbegrensninger etter § 26, gjelder forbudet mot forurensing brudd på disse.

For å beskytte drikkevannskilden mot forurensing, har Grimstad kommune fastsatt sikringssone og hensynssonebestemmelser for nedslagsfeltet til Rorevann. I hensynssonebestemmelsene står det blant annet:

«§ 4.1 Sikringssone drikkevann – Rorevann (pbl §11-8 a):

Nedslagsfeltet til drikkevannskilden Rorevannet (pbl § 11-8 d), Roreskjønnet, jf. overskjønn avhjemlet 3. mars 1971 og avtaleskjønn (om båndlegging) av 20. mai 2008.

Rorevannet er drikkevannskilde for Grimstad og Arendal kommuner. Nedslagsfeltet til Rorevannet er vist som hensynssone for drikkevannskilde på kommuneplankartet.

4.1.4: I tilknytning til eksisterende boligbebyggelse kan det tillates tiltak uten ansvarsrett såfremt tiltaket ikke er i konflikt med hensynssonen (jf. gjeldende pbl §§ 20-4 og 20-5). Alle søknader om tiltak i nedslagsfeltet til Rorevannet forelegges i tillegg til implisert fagmyndigheter (herunder kommuneoverlegen og Mattilsynet), også til Arendal kommune for uttalelse.”

4.1.7: Det tillates ikke etablering av ny eller utvidelse av eksisterende industri/næring med risiko for forurensning i sikringssonen til drikkevannskilden. Normal jordbruks- og skogbruksdrift tillates innenfor sikringssonen, med de begrensninger som følger av Roreskjønnet og næringens egne lover/forskrifter.

Vår vurdering

Beskyttelsesbehov

Rorevann er råvannskilde for både Grimstad og Arendal vannverk, som leverer drikkevann til en stor befolkningsgruppe. Verken Grimstad eller Arendal vannverk har reservevannkilder. Dette tilsier økt beskyttelsesbehov og som utgangspunkt en streng forvaltningspraksis av hensynssonebestemmelser. En føre-var-tilnærming må legges til grunn, på kort og lang sikt. Det planlagte bygget plasseres tett på strandlinjen med en korteste avstand til Rorevann på cirka 60 m, og i samme enden av vannet som vanninntaket til vannverket.

Tiltaket overstiger arealgrensen i bestemmelse 4.1.4

Ifølge hensynssonebestemmelse 4.1.4, kan det i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse tillates tiltak uten ansvarsrett, så lenge tiltaket ikke er i konflikt med hensynssonen. Tiltak som kan utføres uten ansvarsrett er blant annet “Oppføring av en enkel frittliggende bygning som ikke skal benyttes til beboelse, og hvor verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 70m². Bygningen kan oppføres i inntil en etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller. Mindre frittstående bygning på under 70kvm i BYA og BRA, for eksempel garasje eller bod”.

BYA for nytt bygg er oppgitt å være 441 m² og BRA på 605 m² fordelt over 2 etasjer. Tiltaket er vesentlig større enn det bestemmelsen åpner for. Tiltaket oppfyller derfor ikke forutsetningene i 4.1.4, og kan ikke tillates på dette grunnlaget.

Tiltaket er i strid med næringsforbudet i bestemmelse 4.1.7

Vi mener også at tiltaket er i strid med næringsforbudet i bestemmelse 4.1.7. Et sagbruk som videreforedler tømmer, særlig når det delvis baseres på tømmer som kjøpes inn utenfra, er ikke ordinær skogbruksdrift på egen eiendom. At det skal hentes tømmer utenfra, viser at aktiviteten ikke er begrenset til eiendommens egen skogressurs.

En oppskalering av birøkten fra dagens om lag 30 kuber til opptil 150 kuber, med innendørs bearbeiding av honning og rengjøring av utstyr, er en vesentlig utvidelse av næringsaktiviteten utover dagens nivå. Begge deler omfattes etter vår vurdering av forbudet i 4.1.7 mot ny eller utvidet næring med risiko for forurensning, og faller utenfor unntaket for normal jordbruks- og skogbruksdrift.

Etablering av et sagbruk på eiendommen, som baserer seg delvis på innkjøpt tømmer, samt økning av eksisterende birøkt, medfører økt aktivitet i nedslagsfeltet til Rorevann. Det er ikke ønskelig med økt aktivitet av noen form i nedslagsfeltet. Derfor har kommunen innført rådighetsbegrensinger i form av hensynssonebestemmelser. Disse sikre at det ikke bygges nye boliger, etableres ny næringsvirksomhet, eller annen aktivitet som kan øke forurensningsbelastningen på drikkevannskilden.

Forurensningsfare ved tiltaket

Det er viktig å beskytte drikkevannskildene våre mot forurensning, både på kort og lang sikt. Enhver aktivitet i nærheten av en drikkevannskilde utgjør en fare for forurensning.

Å bygge en bygning av denne størrelsen vil i seg selv utgjøre en risiko for forurensning i en begrenset periode.

Det ferdige bygget skal blant annet brukes til lagring. En del av eiendelene som skal lagres kan utgjøre en fare for forurensning i form av lekkasje eller avrenning av kjemikalier, drivstoff o.l., men ifølge søknaden har tiltakshaver allerede disse eiendelene. Vi vurderer at risikoen for forurensning fra disse eiendelene ikke vil øke ved gjennomføring av tiltaket, fordi eiendelene da kan lagres innendørs.

De nye opplysningene, som har kommet frem i forbindelse med klagebehandling, viser at bygget ikke bare skal brukes til lagring, men at det også tilrettelegger for ny eller økt aktivitet utover dagens situasjon.

Bygget skal i tillegg brukes til sagbruk, en ny aktivitet som etter vår vurdering medfører risiko for forurensning av drikkevannskilden.

I tillegg står det at deler av bygget skal brukes til lagring av utstyr til birøkt, og at det da vil bli mulig å øke drift fra dagens 30 kuber til 150 kuber. Tiltakshaver opplyser at «det er avgjørende for biedriften å kunne lagre utstyr inne, samt at det er helt avgjørende å kunne bearbeide honningen inne.»

Birøkteutstyr skal av hensyn til smitteforebygging oppbevares innendørs. Rengjøring skal derfor også gjøres innendørs. Til slyngerom og slyngeutstyr brukes det vaskemidler. Det kreves innlagt vann med avløp for rengjøring. Ifølge søknaden er det ikke planlagt å legge inn vann og kloakk i bygget, og dermed ikke utslipp fra bygget. Vi stiller spørsmål om en tillatelse til dette bygget vil tilrettelegge for ny aktivitet som ikke kommer frem av søknaden. For eksempel at det legges inn vann og avløp i bygget, med tilhørende risiko for forurensende avrenning til drikkevannskilden.

Foruten faren for økende forurensningsbelastning som følge av tiltakene i seg selv, kan det være fare for akkumulert forurensning. Det vil si at mindre forurensning fra flere kilder samlet resulterer i uheldig påvirkning av råvannskvaliteten i drikkevannskilden.

I dette tilfellet er det mulig at byggefasen kan gjennomføres slik at det ikke medfører forurensende avrenning under arbeidet. Bruken av bygget trenger heller ikke å utgjøre en stor risiko for forurensning i seg selv, men vi vurderer at tiltaket kan være en kilde til akkumulert forurensning.

Regler for dispensasjon og fare for presedens

Vi registrerer vi at det er stor aktivitet i sikringssonen til Rorevann. Kommunen mottar flere ganger årlig søknader om dispensasjon om å gjennomføre tiltak innenfor sikringssonen. Flere vilkår må være oppfylt for å gi dispensasjon. Blant annet må fordelene være større enn ulempene. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet til drikkevann må veie tyngre enn hensynet til tiltakshaver. Drikkevann er samfunnskritisk infrastruktur og en viktig del av totalberedskapen i Norge. Vi viser til nasjonale

forventninger til regional og kommunal planlegging, der det står at kommunene har ansvar for å sikre tilstrekkelige mengder helsemessig trygt vann til sine innbyggere. Dette forutsetter sikring av vannkilder og vanntilsigsområder. Vannforekomster som benyttes til vannforsyning må beskyttes mot forurensning med hensynssoner med tilhørende planbestemmelser.

Vi frykter også at respekten for vannkildens sikringssone etter hvert kan bli mindre, dersom kommunen velger å gi tillatelse til å gjennomføre tiltak. Det bør være særlige grunner for å gi dispensasjon til et tiltak i en sikringssone. Dersom kommunen gir tillatelse i et flertall av sakene, kan dispensasjon nærme seg en regel fremfor et særlig tilfelle, noe som kan svekke bestemmelsene for hensynssonen.

Kort oppsummering

For å beskytte en viktig drikkevannskilde mot forurensning, ivareta egne hensynssonebestemmelser og hindre akkumulert forurensning, ber vi kommunen opprettholde administrativt vedtak av 8. september 2025, der det ble gitt avslag på søknad om å oppføre lagerbygg/ garasje på eiendom gnr./bnr. 142/2-Opplandsveien 374.

Med hilsen
Mattilsynet, tilsynet

Vibeke Hellerslien
seniorinspektør

Karin Charlotte Ranum
seniorinspektør

Dokumentet er godkjent elektronisk / This document has been electronically approved

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I AGDER