

Statsforvalteren i Agder

Vafjellveien, 19.12.25

25/0016 – 142/2 – Opplandsveien 374 - Klage på vedtak - Avslag for garasje/lagerbygg - Anders Blom

Vedtaket er oversendt 8.9.25, men tiltakshaver har fått utsatt frist til 19.12.25. Tiltakshaver har bedt Gilje Byggrådgivning AS om å gjennomgå bygningsmyndighetenes vurderinger for avslaget og bistå med å begrunne klagen.

Vi har utformet klagen med følgende inndeling:

- Hva som påklages
- Konklusjon
- Vedtakets gjengivelse av bakgrunnsinformasjon
- Tilleggsinformasjon
- Inngående vurderinger av innholdet i vedtaket

Klage

På bakgrunn av innhold i vedtaket har vi valgt å utforme klagen i 2 deler.

1. Vurdering av at den omsøkte bygningen ikke er i tråd med formålet (klar over at dette antageligvis ikke direkte er behandlet i dette vedtaket og at det også sannsynligvis ikke er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven, men velger å legge det til grunn for en helhetlig vurdering).
2. Vurdering av avslaget på dispensasjonen.

Konklusjon

1. Vi kjenner ikke til bakgrunnshistorien og dermed heller ikke vurderingene som er lagt til grunn for at tiltaket ikke er i tråd med arealformålet. Kanskje dette er vurdert i forbindelse med søknad om rammetillatelse så langt tilbake som 2017 og ikke har vært gjenstand for nye vurderinger.
I følge KMD's veileder «Gården som ressurs» fra juli 2017, fremgår det at dette tiltaket kan vurderes å være i tråd med arealformålet. Når en også legger til grunn de seneste års fokus på å ivareta land- / skogbruk, for ikke å nevne beredskap, mener vi det ville vært en riktig vurdering at tiltaket er i tråd med arealformålet.
2. Vår vurdering under pkt. 1 vil også ligge til grunn for vurdering av avslag på dispensasjon fra LNF. Eiendommen er en landbrukseiendom og tiltakshaver ønsker å styrke driften av denne. Dette gjøres ved egne og innkjøpte råvarer (tømmer) som videreforedles på gården. I småskalaproduksjon kan en i mye større grad tilpasse produktet til spesielle forespørsler og kanskje også utnytte råvarene på en bedre måte. Dette bidrar da til å styrke egen drift og gjennom kjøp styrke andre landbrukseiendommer. Videre er det i klagen avdekket at tiltaket ikke krever dispensasjon fra kommuneplanens § 4.1. Dette blant annet basert på tiltakshavers vurdering av risiko for forurensning og uttalelsen fra mattilsynet som sier at tiltaket ikke øker risikoen for forurensning av drikkevannskilden. Tiltaket kan oppfattes som stort, men en rask vurdering av naboeiendommer og deres antatt tilsvarende bygninger, avdekker at flere er både større og nærmere Rorevannet. Vi er også enig i tiltakshavers vurdering av at risiko for forurensning kan reduseres om maskiner og utstyr lagres inne. Det samme vil gjelde under produksjon av materialer.

At maskiner og utstyr lagres inne vil også bidra til bedre ivareta disse og en unngår at disse står ute i terrenget og gir et visuelt dårlig inntrykk av eiendommen og landskapet. Tiltaket styrker driften, bidrar til å holde jord og skog i hevd.

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.

Klagen viser at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene klart er større enn ulempene.

Vår vurdering av bakgrunnsinformasjonen

I vedtaket er det oppgitt at eiendommen er en mindre landbrukseiendom på 45,8 dekar og at det er registrert 3,5 dekar med fulldyrket jord og 18 dekar produktiv skog. Tidligere vurderinger for slike landbrukseiendommer er at alle eiendommer som tilhører samme eier i en kommune, hører til samme landbrukseiendom.

Tiltakshaver eier også gnr. 142, bnr. 1, 8 og 9. Men foreløpig er ikke alle disse registrert i «Gårdskart».

Det betyr at denne landbrukseiendommen har registrert 3,5 dekar med fulldyrket jord og 42,5 dekar produktiv skog. Totalt ca 80 dekar.

I offisiell statistikk, tidligere uttalelser og vedtak er det vanlig å avgrense landbrukseiendom til en eiendom med minst 3-5 dekar jordbruksareal og/eller minst 25 dekar produktivt skogareal.

Dvs dette er definert som en landbrukseiendom. Slik er det også definert i «Gårdskart»,



Nytt søk

Landbrukseiendom - 4202-142/1/0

registrering av areal fra samme kartløsning under. (Her er fortsatt ikke alt lagt inn i tabellen.)

Arealfordeling (dekar)		Arealfordeling på teigsnivå (dekar)								
Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom	
☐ 4202-142/1 Areal i dekar										
4202-142/1	1	0,0	0,0	0,0	0,0	22,4	7,1	0,7	0,0	
4202-142/2	1	3,5	0,0	0,0	0,0	18,0	21,8	2,4	0,0	
Sum	2	3,5	0,0	0,0	0,0	40,4	28,9	3,1	0,0	

Tilleggsinformasjon om eiendommens drift og bruk

Det er for tiden stort fokus på å beholde skog- og landbruk og unngå unødvendig nedbygging i LNF områder. Det settes også fokus på å unngå gjengroing. Gjengroing er uheldig for opprettholdelse av landbruket, det er uheldig for fritidsutøvelse og er også uheldig for mattilgang for hjorteviltet og ikke minst ha tilgjengelige arealer i en krisesituasjon eller for fremtiden.

Det er derfor viktig at det tilrettelegges for at de som i større eller mindre grad ønsker å bidra til å drive landbruksrettet virksomhet blir støttet og ikke opplever at myndighetene utøver en unødvendig streng skjønnsvurdering.

På denne eiendommen drives det med birøkt, det kjøpes tømmer som skjæres til materialer og en del av disse materialene videre behandles ved å justere og høvle. Selv om det meste av tømmeret kjøpes er dette klart en del av eiendommens inntektskilde. Dette er plasskrevende utstyr, bare høvelen trenger en lengde på minst 15 meter når den brukes. Viser forøvrig til søknaden som beskriver de øvrige behovene for bygget (birøkt, traktor og andre maskiner og utstyr).

Videre følger mer inngående gjennomgang av tiltak og vedtak. Utklipp fra vedtak er vist med blå skrift, våre kommentarer med grønn skrift.

1. Bygningsmyndighetenes vurderinger av at bygget ikke er i tråd med arealformålet LNF

Utklipp fra vedtak gjengitt med blå skrift, våre kommentarer med grønn skrift.

Det søkes om å føre opp et større lagerbygg. Bygget skal brukes til oppbevaring av div utstyr som for eksempel båt, gravemaskin og traktor og for oppbevaring utstyr knyttet til bi røkting.

Bygget er vurdert å ikke være i tråd med LNF formålet og er derfor avhengig av dispensasjon for å få tillatelse.

Vi kjenner ikke bakgrunnen for vurderingen om at dette bygget ikke er i tråd med LNF formålet, men når vi legger til grunn tabell 1.2 i kommunal og moderniseringsdepartementet/ landbruks- og matdepartementet sin veileder «Gården som ressurs» oppgis det følgende for hva som inngår i landbruksbegrepet LNF for driftsbygninger i landbruket.

«Hvis bygningen er nødvendig i landbruksdriften. Bruk til annet formål i perioder, eller bruk av del av bygningsmasse, kan være tillatt».

Fra dispensasjonssøknaden har vi hentet følgende beskrivelse.

«Bygget skal benyttes til lagring av birøkerutstyr, traktor, landbruksmaskiner samt brøyte- og strøutstyr. Bygget vil støtte opp under driften av eiendommen og dets landbruksrelaterte aktivitet».

«lagring av maskiner og utstyr til bruk i landbruk og birøkt. Størrelsesøkningen reflekterer et økt behov knyttet til utstyrspark og driftsomfang».

Det er også oppgitt at bygningen skal benyttes til oppbevaring av båt. Det kan en nok ikke direkte knytte til landbruksdrift, men ref. sitat fra tabellen som er gjengitt over, kan deler av bygning eller bruk i perioder til annet bruk tillates.

Utklipp fra KMD's veileder Gården som ressurs.

Pbl. av 2008 innførte imidlertid utvidede styringsmuligheter i LNFR-områder sammenlignet med den gamle loven. Det ble i 2008-loven gitt hjemler for å sette av hensynssoner, retningslinjer og bestemmelser til LNFR-områder med formål å framheve eller tilrettelegge for spesifiserte interesser.

Når en vurderer om et tiltak er i tråd med LNFR-formålet, skal det legges vekt på om det er vedtatt hensynssoner, bestemmelser eller retningslinjer for det aktuelle arealet. Dette vil være et element i skjønnsutøvelsen på linje med andre vurderingskriterier.....

At bygget er stort har også fordeler for redusert risiko av drikkevannskilden og bør tillegges vekt som en fordel.

Følgende kriterier må være oppfylt for at tiltaket skal inngå i LNFR-formålet

Tiltaket er knyttet til produksjon på gården eller det behovet gården har for varer og tjenester, eller det er nødvendig i forbindelse med annen næringsvirksomhet knyttet til jordbruk, skogbruk, reindrift, yrkesfiske eller lignende.

Dette gjøres ved innkjøp av råvarer (tømmer) som videreforedles på gården. I småskalaproduksjon kan en i mye større grad tilpasse produktet til spesielle forespørsler og kanskje også utnytte råvarene på en bedre måte. Dette bidrar da til å styrke egen drift, opprettholde drift og gjennom kjøp av tømmer styrker det andre landbrukseiendommer.

For oss fremstår dette som et bygg som er i tråd med dette og dermed vurderes til å være i tråd med LNF formålet.

2. Bygningsmyndighetenes vurderinger av dispensasjonssøknaden

Bygget som ønskes oppført er av en betydelig størrelse på hele 441m² BYA og BRA på 605m² fordelt over 2 etasjer og fremstår mer som et lager/industribygg en naturlig driftsbygning i tilknytning til et lite gårdsbruk. Bygget plasseres tett på strandlinjen med en korteste avstand til Rorevann på ca 60m. Bygget vurderes å være ruvende og vil være synlig for omgivelsene. Størrelsen og plasseringen i seg selv er vurdert å vesentlig tilsidesette deler av formålet i kommuneplan da det vurderes at en bygning av denne størrelsen vil medføre at landskapsmessige forhold endres. Ved å tillate et bygg av en slik størrelse vil visuelle og landskapsmessige kvaliteter som arealformålet er ment å ivareta bli skadelidende og vurderes å vesentlig tilsidesette arealformålet.

Selv om dette er en relativ liten landbrukseiendom, er bygningsstørrelsen ikke uvanlig i landbrukssammenheng. Det er behovet som styrer størrelsen på bygningen, ikke nødvendigvis størrelsen på eiendommen. Målene på omsøkt bygning er 15 x 29,0 meter.

Nærmeste (antatt) uthus er på kart målt til å ha en lengde ca 22m, 2,5 etasjer og lengde til Rorevann ca 75m.

I nordlig retning finnes et (antatt) uthus som har en lengde på 36m, er plassert 28m fra Rorevann. BRA arealet på denne bygningen er ca 660 m².

Ved innkjørselen til tiltakshavers eiendom ligger «Saga» på Skiftenes/ Straumenes. Ikke at tiltakshaver har planer om så stor produksjon, men nevner det likevel for å vise bruk, størrelse og plassering. Den største bygningen er 39m lang, i tillegg 2 bygninger til på 22m. Alle er plassert med en avstand til Rorevann på 13 – 32 meter.

Poenget med denne sammenligningen er å vise at denne størrelsen og plassering ikke på noen måte er uvanlig på stedet eller for bruken.

Dette er definert som en landbrukseiendom og som vist over er størrelsen på bygningen og bruken i tråd med formålet. Dermed fremstår det helt klart feil å hevde at tiltaket vil vesentlig tilsidesette arealformålet.

Når det gjelder plassering fremstår det for oss at tiltakshaver har gjort alt som er mulig for rett plassering. Bygningen er plassert i et hjørne av eiendommen, på et område som ikke er dyrket mark. Har en akseptabel avstand fra våningshuset som skaper litt avstand for støy og unngår farlige trafikksituasjoner rundt våningshuset. Eiendommen er plassert på en «nes» ut i Rorevannet. Plasseringen er tilnærmet på midten for å skape størst mulig avstand til vannet fra alle kanter.

Det foreligger ingen byggegrense mot vassdrag i kommuneplan, men da tiltaket ligger under 100m fra Rorevann skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser når saken vurderes. Dette kommer frem av blant annet plan- og bygningsloven §1-8. Byggesaksenheten vurderer at tiltaket ikke er tråd med intensjonen bak pbl §1-8 da etablering av et slikt bygg ikke tar særlig hensyn til verken drikkevannskilden eller natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Vår oppfatning er at Kommuneplanen § 2.5.2 «Flom og byggegrenser langs vassdrag», bokstav a, andre kulepunkt vil være gjeldende for dette tiltaket. Vi legger til grunn at selv om Rorevannet er drikkevannskilde er det ikke vernet i denne sammenhengen.

- *50 meter mot alle elver, vann under 30 daa innenfor vernet vassdrag, samt alle vann utenfor vernet vassdrag.*

Bygningen er plassert ca 60 meter fra vannet og således utenfor begrensningen. Når det gjelder hensynet til drikkevannskilden kommer vi tilbake til det i neste avsnitt.

I vurderingen av denne saken vil det også være naturlig å ta med vurderingen som Mattilsynet har gjort i forbindelse med tiltaket. Selv om tiltaket på egenhånd ikke nødvendigvis utgjør en stor fare for drikkevannskilden vil det å gi tillatelse i denne konkrete saken, legge til rette for at det åpnes opp for å at det kan tillates større garasjer/lagerbygninger langs Rorevann som samlet sett vil være en reel fare for drikkevannskilde. Mattilsynet ønsker ikke at områdene rundt drikkevannskilden blir ytterligere nedbygd.

Vi legger til grunn at § 4.1.7 i kommuneplanen vil være relevant for tiltaket.

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.

Her er det to forhold som har innvirkning på hvordan en vurderer retningslinjen mot tiltaket.

- Det er tillatt å etablere industri/ næring såfremt det ikke er risiko for forurensning i sikringssonen.
- Normal jordbruks- og skogbruksdrift er tillatt innenfor sikringssonen.

Når en legger til grunn det som tiltakshaver beskriver vil være bruken, kan vi ikke se at det er noe unormalt med hensyn til jord- og skogsbruksdrift.

Når det gjelder risiko for forurensning viser søknaden at tiltaket vil redusere risiko for forurensning.

I uttalelsen fra mattilsynet er det blant annet lagt til grunn kommuneplanens § 4.1.4 i vurderingen at bygget er vesentlig større en forutsetningene i den retningslinjen. Det er riktig, men etter vårt skjønn er det ikke riktig retningslinje. Som omtalt over er det § 4.1.7 som er retningsgivende og innehar ingen begrensning på BYA arealer.

Videre fremgår det følgende i uttalelsen fra mattilsynet:

Mattilsynets vurdering av forurensningsfare/ konflikt med hensynssonen, er at tiltaket ikke legger til rette for vesentlig endring av bruk eller aktivitet på eiendommen utover dagens situasjon. Vi kan derfor ikke se at risiko for forurensende avrenning fra eiendommen til Rorevann vil øke ved gjennomføring av tiltaket, i alle fall etter at lagerbygget står ferdig.

Dette konkluderer at tiltaket ikke medfører økende risiko for forurensning og er dermed i tråd med kommuneplanens § 4.1.7.

Eiendommen er en liten landbrukseiendom med ingen produksjon utover birøkt. Det er ikke redegjort for hvilket plassbehov som reelt er nødvendig knyttet til landbruksdriften. Bygget er av en størrelse og omfang som er vurdert å strekke seg langt ut over hva som er nødvendig med tanke på landbruksdriften av eiendommen. Det samme gjelder om man vurderer bygget som en privat garasje uten tilknytning til driften av gården. Eiendommen er alt bebyggt med en stor garasje og det er lite ønskelig å legge til rette for at man kan sette opp garasjer på flere hundre kvadratmeter for privat bruk når det reelle behovet knyttet til landbruksdriften kunne vært løst med en vesentlig mindre bygning.

Viser til omtale av dette i avsnittene over. Tiltakshavers beskrivelse av bruken er i stor grad skogbruksrelatert, men også birøkt og det er 3,5 dekar fulldyrket jord på eiendommen. I søknad og i klagen er det beskrevet nødvendig plassbehov. Altså er det et reelt behov. At det også medfører at maskiner og utstyr kan lagres inne tilsier at en reduserer risiko for forurensning, Dette bør absolutt telle i vurderingen. Virker altså mot sin hensikt å nekte å tillate dette.

Byggesaksenheten vurderer at det å gi tillatelse i denne saken vil kunne bidra til å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy, samt at tiltaket medfører en fare for presedensvirkninger. Det å gi tillatelse vurderes å kunne legge føringer for hvilke forventninger andre gårdbrukere kan forvente å få tillatelse til med tanke på likebehandling. Tiltaket vil gi forventninger om at kommunen har åpnet opp for slike tiltak og at det med den bakgrunn vil være vanskelig for kommunen å si nei i tilsvarende saker. Det er ikke en ønsket utvikling i kommunen at det tillates bygg av denne størrelsen når det er vurdert at det ikke er et reelt behov for dette i gårdsdriften. I sum vil en rekke slike dispensasjoner kunne føre til en uheldig praksis, som igjen kan medføre at hensynet LNF - formålet blir skadelidende ikke bare i dette tilfellet, men i kommune generelt.

Etter å ha gjennomgått sakshistorikken, søknader, vedtak og på bakgrunn av dette utarbeidet denne klagen, fremstår det som vedtaket er fattet på en del feil grunnlag.

Hvis en legger til grunn KMD sin veileder kunne og kanskje faktisk burde, tiltaket vært behandlet/ gjennomført i tråd med arealformålet.

Om en ser bort fra det og vurderer dispensasjon fra arealformålet er det fortsatt lagt til grunn feil vurdering av kommuneplanens § 4.1.

GBR AS er svært varsomme med å legge til grunn presedens i våre søknader mm. Men når det i avsnittet over vises til fare for at andre gårdbrukere kan kreve likebehandling om tiltaket blir godkjent, blir det «satt på hodet». Da må en faktisk legge til grunn at de nærmeste bygningene i området av samme karakter, ser ut til i overvekt å være større og ligge nærmere Rorevannet. Og sist men ikke minst vil et avslag hindre tiltakshaver å legge til rette for å redusere risiko for forurensning.

Rett vurdering blir da å legge til grunn at tiltaket er i tråd med kommuneplanens § 4.1.7, mattilsynet skriver i sin uttalelse at tiltaket ikke innebærer fare for økt forurensning, tiltaket er lovlig plassert ref. kommuneplanens bestemmelse 2.5.2, tiltaket skal benyttes til skog- og landbruksrettet virksomhet og dispensasjonssøknaden viser en rekke fordeler med tiltaket. Dermed fremstår et avslag på søknaden å i mye større grad undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Dersom man skal gjøre en vurdering av behov må det være en vurdering av nåværende og et fremtidig behov. Uten bygningen kan man jo selvfølgelig ikke dekke nåværende driftsbehov og heller ikke noen form for utvikling. Da må mest sannsynlig all bedrift utvikles. Ved å planlegge for- og legge til rette for økt drift i fremtiden vil medvirke til utvikling og bidra til å styrke landbruket.

Vi har med stor glede sett at 2025 innebærer et klart skifte i Grimstad kommune. Fra å ha en kommunedirektør som ofte har vært i utakt med positive politikere, ser vi nå en kommunedirektør med en nesten samlet administrasjon som ønsker vekst og utvikling når det gjelder landbruk, andre næringer og det meste generelt sett. Når noen ønsker å legge tilrette for vekst og utvikling, så skal vi «backe» om det når vi kan. Her er det ingen spesielle grunner til at vi må si nei, så lenge det ikke er noen fare for forurensning av drikkevann tenker vi at det er bare å heie på de som vil noe.

Det er også rett og slett beredskap, den dagen det virkelig trengs å utnytte alle arealer og muligheter, så ligger det bedre tilrette for landbruksvirksomhet enn om bygget ikke var der.

Dispensasjon fra hensynsone drikkevann jf kommuneplan §4.1.2:

Da det ikke er gitt dispensasjon fra arealformålet i kommuneplan er ikke dispensasjon fra byggeforbudet knytte til hensynssonen vurderte. Bygningsmyndigheten ønsker likevel å gjøre noen refleksjoner.

Bygget anses ikke som nødvendig for gårdsdriften og bygget kan legges til rette for annen bruk, som for eksempel næring eller industri. Dette strider mot bestemmelsene for hensynssonen og kan medføre økt risiko for forurensning. Det vurderes som en reell fare for at bygget tas i bruk til annet formål uten søknad noe som kan gi økt risikoen for fremtidig forurensning.

Vi synes det er svært ryddig og opplysende av bygningsmyndigheten å vise disse refleksjonene. Vår vurdering er som beskrevet over at det er § 4.1.7 som er gjeldende. Da er tiltaket etter vårt skjønn i tråd med denne bestemmelsen, da vi mener det er jord- og skogbruksrelatert bruk. Uansett i tråd siden det ikke medfører økt risiko for forurensning.

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak arealformålet blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart mindre enn ulempene.

Ikke relevant ref. vurdering over.

Konklusjon

Bygningsmyndigheten vurderer at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene.

Slik vi vurderer det er det adgang til å gi dispensasjon, jfr «kan» bestemmelsen i loven. Etter det vi kan se av tilgjengelig historikk kunne dette også vært behandlet uten bruk av dispensasjonsbestemmelsen. Den rette føringen i kommuneplanen er at dette er mer enn 50 meter fra drikkevann og en fornuftig plassering. Både tiltakshaver og mattilsyn har vurdert det til å ikke være forurensende. Og i den grad det skulle være en fare vil bygget medføre at risikoen reduseres. Skulle en traktor eksempelvis lekke olje er det bedre at det havner på et tett gulv, enn rett i grunnen.

Vi vil si at kommunen bør gi tillatelse.

Da nødvendig dispensasjon ikke er gitt, er det ikke tatt stilling til selve tiltaket eller øvrige dispensasjonsforhold.

Vi er tilgjengelig for spørsmål eller annet som måtte trenge avklaringer.

Med vennlig hilsen

Esben Gilje

Gilje Byggrådgivning AS