

**SAKEN GJELDER:**

Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - masseoppfylling Eiendommen gnr/bnr 58/3

**KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING:**

1. Plan- og miljøutvalget innvilger med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for masseoppfylling på gnr/bnr 58/3.
2. Følgende vilkår stilles for tillatelsen:
  - Arealet skal tilbakeføres til jordbruksproduksjon innen år 2026.
  - Det skal kun benyttes rene masser til underbygning og dokumentert smittefri matjord av god kvalitet i dyrkningssjiktet.
  - Det må sikres at matjordlag av tilstrekkelig kvalitet blir tatt vare på og lagt på toppen som A-sjikt ved endt massefylling.
  - Det må søkes om og gis samtykke til nydyrking etter forskrift om nydyrking og til midlertidig omdisponering av dyrkajord etter jordloven § 9.
  - Det må opprettholdes et minimum 6 meter bredt belte med kantvegetasjon langs Konstadbekken.
  - Netteier må godkjenne arbeid under høyspent luftstrek.
  - Retningslinjene for behandling av støy og luftkvalitet i arealbehandling T 1442/2021 og T 1520 skal følges.
  - Det skal gjøres støvdempende tiltak på lokalveiene og før utkjøring på hovedveinettet når det er nødvendig.
  - Det må gjøres tiltak for å unngå tilsøling av fylkesvegnettet.
  - Det skal utarbeides bindende driftstider, som skal godkjennes av kommunen før igangsetting.
  - Tiltakshaver må uansett til enhver tid vurdere om trafikksikkerheten på lokalveiene er god nok, og om det er behov for ytterligere tiltak.

**Klageadgang:** Vedtaket kan jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI, påklages til Statsforvalteren. En eventuell klage må fremlegges skriftlig for Skaun kommune innen 3 uker etter at dette vedtaket er kommet fram. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen.

**SAKSDOKUMENTER:**

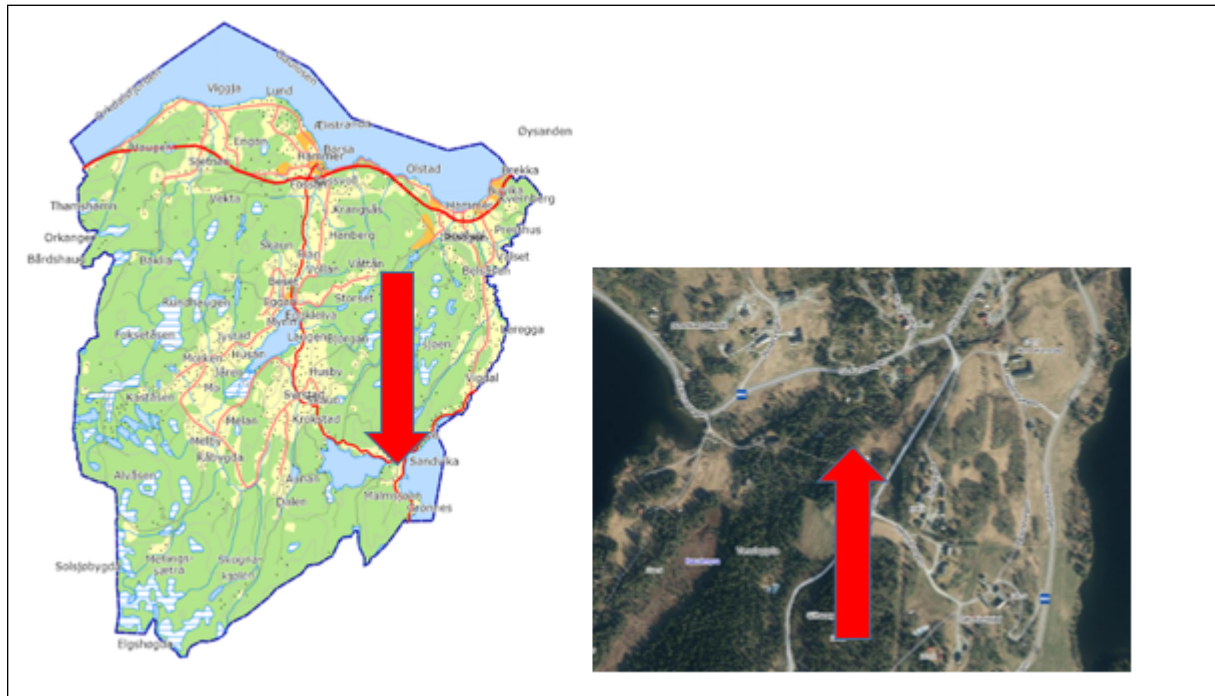
1. Søknad om dispensasjon
2. Søknad om tillatelse til tiltak
3. Følg brev
4. Tidligere korrespondanse (vedlegg Q2)
5. Situasjonsskart
6. Tegninger
7. Vurdering av tiltakets sikkerhet
8. Høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag
9. Høringsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune

10. Høringsuttalelse fra Statens vegvesen

11. Anmodning om behandling av søknad, med notat fra Norsk Landbruksrådgiving

### SAKSFRAMLEGG:

Søknaden gjelder dispensasjon fra LNF-område i kommuneplanens arealdel for masseoppfylling på gnr/bnr 58/3. Det omsøkte arealet ligger i Vassbygda, mellom innsjøene Malmsjøen og Ånøya.



### Saksgang

Skaun kommune mottok forespørsel om forhåndskonferanse 17.09.2019. Forhåndskonferanse ble avholdt 08.10.2019. For å kunne vurdere om tiltaket utløste krav om reguleringsplan ble det informert om at kommunen trengte ytterligere informasjon om omfang og tiltakets påvirkning på omgivelsene. I etterkant av forhåndskonferansen mottok kommunen en grundigere redegjørelse for tiltaket (sakdokument 4, betegnet i søknaden som Q2).

Etter dette konkluderte byggesaksbehandler følgende i brev av 11.12.2019:

«Ut fra redegjørelse mottatt 18.10.2019 mener kommunen at dette konkrete tiltaket kan behandles forsvarlig som byggesak med dispensasjon fra formål for den tid jorda ikke er i drift. Tiltaket er ikke betinget av reguleringsplan, men det må søkes om dispensasjon fra formålet i planen og det må søkes om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven. Søknaden vil sendes på høring til berørte myndigheter og behandles politisk.

«Dette er en foreløpig vurdering og det kan komme frem nye momenter under behandling av en eventuell dispensasjonssak som medfører at det må reguleres.»

Søknad om tillatelse til tiltak ble mottatt 17.07.2021, da uten søknad om dispensasjon fra arealformålet. Etter mangelbrev som informerte om behovet for dette, ble søknad om dispensasjon fra LNF-område i kommuneplanens arealdel mottatt 17.09.2021.

Søknaden ble sendt på høring til Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen 21.09.2021. Statsforvalteren i Trøndelag som landbruksmyndighet frarådet i sin høringsuttalelse å gi dispensasjon til tiltaket, og informerte om at de ville vurdere å påklage et eventuelt positivt dispensasjonsvedtak. Dette inntil det foreligger en landbruksfaglig uttalelse som viser tydelige agronomiske fordeler ved tiltaket, det er laget en plan for gjennomføring av tiltaket, herunder håndtering av massene og vilkår som sikrer at kvaliteten på jordbruksarealet forbedres.

På bakgrunn av denne høringsuttalelsen tok byggesaksbehandler og landbruksrådgiver i kommunen en befaring på søknadsarealet sammen med tiltakshaver. Det ble besluttet å legge søknaden på hold for å få på plass en landbruksfaglig uttalelse og plan for tiltaket.

Anmodning om behandling av søknad med notat fra Norsk Landbruksrådgivning ble mottatt 23.01.2022.

### **Dagens situasjon/beskrivelse av tiltaket**

Tiltaket innebærer deponering av masser for å heve dyrkningssjiktet på jordbruksareal for reetablering av dyrket mark. Massene skal tilkjøres gjennom en midlertidig anleggsperiode på 3-4 år. Når deponiet avsluttes skal området tilbakeføres til landbruksareal.

Bakgrunnen for søknaden er at det for tiden er stor byggeaktivitet i sentrumsområdet i Melhus, der det skal kjøres bort god matjord. Det er ønskelig å få denne jorda tilbake i produksjon på et areal på gnr/bnr 58/3. Aktuelle område har gått ut av produksjon ved at undergrunn av myr er omdannet med påfølgende volumsvinn, slik at terrengoverflata nå befinner seg på ca. samme kote som vannspeilet i Konstadbekken og derved er umulig å drenere.

Tiltaket vil bestå i etappevis utlegging av fylling med tilkjørte rene gravemasser/løsmasser som underbygning for et vekstjordslag av tilkjørt matjord. Det skal kun benyttes rene masser til underbygning og dokumentert smittefri matjord av god kvalitet i dyrkningssjiktet. Området har fall til Konstadbekken og for å hindre tilrenning av slam både fra ferdig opparbeidet grasmark og under fyllingsarbeidet, blir området sikret med tiltak i skråning langs bekken og eventuelt avskjærende sedimenteringsgrøft.

Tiltaket vil omfatte oppfylling på et areal på ca. 12 000 m<sup>2</sup> med ca. 26 000 m<sup>3</sup> rene masser. Dagens terreng vil stedvis endres inntil 4,6 m. På det «dypeste» område antas opprinnelig terreng å ha sunket ca. 2 m som følge av omdanning av myr.

Det aktuelle arealet ligger ca. 200 meter øst for Malmsjøen, men arealet ligger utenfor nedslagsfeltet, og vil ikke ha avrenning til drikkevannskilden.

Området sør for Malmsjøvegen på innsendte tegninger er tatt ut av tiltaket.

### **Søkers begrunnelse for tiltaket**

I henhold til § 19-1 krever en dispensasjonsbehandling at søker grunngir sin søknad. Søker har oppgitt følgende begrunnelse:

Omsøkte tiltak vil ha betydning for drift av vår landbrukseiendommen og et nødvendig tiltak for å ivareta jordlovens bestemmelse om at jord skal disponeres slik at den «vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida»»

Vi mener en dispensasjon i denne saken er nødvendig for å ivareta hensynet bak bestemmelsene i kommuneplanen og således før til flere fordeler enn ulemper.

## Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, delplan Ånøya, vedtatt 11.12.2014, stadfestet 09.02.2016. Området er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område), hvor det bare er tillatt med tiltak som er i overenstemmelse med arealformålet. Masseoppfylling er i strid med LNF-formål, og det søkes derfor om dispensasjon for anleggsperioden. Etter endt deponi skal området benyttes som dyrka mark i tråd med LNF-formålet.

## Faremomenter

Tiltaket befinner seg over marin grense. NGU Løsmassekart angir moreneavsetning og myr under tiltaksarealet. Området er generelt grunnlendet.

Området vil ikke påvirkes av snøskred eller steinsprang. Tiltaket kan påvirkes av høy vannstand (flom) i Konstadbekken i den grad at nedre del av fyllingsfot mot bekken kan påvirkes under ekstreme forhold.

Det er foretatt prøvegravinger på det omsøkte arealet. Ifølge vurdering av tiltakets sikkerhet vedlagt søknaden, så vil lokal stabilitet av fyllingen ivaretas ved svært slakk skråning ned mot bekken og en sone langs bekken som ikke berøres av tiltaket. Det skal etableres avskjærende overvannsgrøft på sørsiden av fyllingen med utløp i bekken. Dyrkningssjiktet på overflaten av fyllingen skal dreneres med utløp i bekken.

## Infrastruktur

Tiltaksområdet ligger nært fv. 709 og til-transport av masser vil foregå på de første 200 meter av relativt nybygd skogsbilvei og bru. De første 50 meter av skogsbilvegen er felles med atkomstveg til byggefelt. Strekingen har god bredde slik gangtrafikk kan skje uten vesentlig fare.

Trøndelag fylkeskommune har i vedtak av 04.10.2021 gitt tillatelse til midlertidig utvidet bruk av avkjørsel fra fv. 709. Tillatelsen gjelder i tidsrommet 19.10.2021-19.10.2025.

Høyspent luftstrekk går over tiltaksområdet. Før eventuell igangsettingstillatelse må netteier Tensio godkjenne arbeidet.

## Støy og støv

Ifølge søknaden vil det bli satt begrensninger for arbeidet – ikke lørdag og søndag, ikke i høgtider og innklemtdager i høgtider, ikke sen kveldsaktivitet. Før eventuell igangsettingstillatelse kan gis bør driftstidene spesifiseres med tidspunkt.

Søker uttaler at ettersom det kun skal håndteres løsmasser, så vil støy fra moderne ordinære gravemaskiner bli støykilden. Tiltransport vil skje med lastebiler med et støynivå svært likt kjøretøy som frakter tømmer på skogsbilvegen. Virksomheten med fylling og tilkjøring vil variere

slik at det i lange perioder ikke vil være massetransport og virksomhet i tiltaket, ikke ulikt trafikkmønsteret skogsdrifter belaster vegen og omgivelsene med.

Dersom PMU velger å innvilge dispensasjon bør det stilles vilkår om at retningslinjene for behandling av støy og luftkvalitet i arealbehandling T 1442/2021 og T 1520 følges. Det bør også stilles vilkår om støvdempende tiltak på lokalveiene og før utkjøring på hovedveinettet når det er nødvendig. Tiltakshaver må til enhver tid skal vurdere om trafikksikkerheten på lokalveiene er god nok, og om det er behov for tiltak; som f.eks. unngå kjøring i tiden barn er på vei til eller fra skolen.

## Natur og miljø

Området har en god del ferdsel av storvilt selv om det ikke er registrert trekkvei over området. Ferdig utført bør tiltaket ikke forstyrre storviltferdselen. Utførelsen bør kunne tilpasses slik at storvilt kan ferdes uforstyrret. Det er bever i hele vassdraget Malmsjøen-Ånøya. Beverdemning i bekken vil ikke bli berørt ved at tiltaket har god avstand til bekken.

Kommunen har ellers ingen opplysninger om sårbare naturressurser i området, og det vurderes ikke at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 -12 jfr. § 7 i særlig grad vil bli berørt ved et positivt vedtak av søknaden.

## Friluftsliv

Det omsøkte arealet ligger i underkant av 100 meter øst for område som kommunen har kartlagt som viktig friluftsområde. Området er et stort turområde tilrettelagt med sti. Det strekker seg langs sørbredden av Malmsjøen og sørover til Gåsknippen. Etter kommunedirektørens vurdering er det lite sannsynlig at den omsøkte fyllingen får noen innvirkning på friluftsområdet.



*Utklipp fra kartlaget «friluftslivsområder – kartlagte» fra Geonorge.no*

## Kulturminner

Ingen kjente kulturminner blir berørt av tiltaket.

## **Jordvern/landbruksinteresser**

Dyrkajorda på området er ikke klassifisert i senere tid, men av gamle ØK-raster er det kategorisert som fulldyrka A-jord og jorddekt fastmark. Selv om jorda er kategorisert som lettbrukt kan det være vanskelig å drive så små jordlapper med dagens krav til maskiner. Mottak av rene masser kan være med å forbedre verdien på dyrkajorda og få større sammenhengende teiger. Det må ved en eventuell massefylling sikres at matjordlaget, dersom dette er av tilstrekkelig kvalitet, bli tatt vare på og lagt på toppen som A-sjikt ved endt massefylling.

Det gjøres også oppmerksom på at tiltaket er søknadspliktig etter Forskrift om nydyrking og det er nødvendig med samtykke til en midlertidig omdisponering av dyrkajord etter jordloven § 9.

Konstadbekken er en vannforekomst med årssikker vannføring. Etter forskrift om produksjonstilskudd og avløsertilskudd i jordbruket skal det mellom vassdrag med årssikker vannføring og dyrka jord være et vegetasjonsbelte på minst 2 meter. Forskrift om nydyrking og vannressursloven setter krav til minimum 6 meter med vegetasjonsbelte. Dersom kantvegetasjonen skal fjernes i sin helhet må det søkes om dispensasjon etter § 11 til Statsforvalteren.

## **Høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag**

Statsforvalterens fagavdeling for landbruk uttaler at områder for deponi bør vurderes i overordna plan, og at det kunne vært hensiktsmessig med en reguleringsplan for dette tiltaket. Videre uttaler de at dersom dyrkajord skal tilføres masser, må det foreligge klare, agronomiske fordeler med det. Det vil si at kvaliteten på jordbruksarealene må forbedres sammenlignet med dagens situasjon. Det bør derfor foreligge grundige landbruksfaglige vurderinger som gjør rede for dette. I uttalelsen fra den lokale landbruksmyndigheten pekes det på at mottak av rene masser kan være med å forbedre verdien på dyrka jorda og få større sammenhengende teiger. Vi mener de agronomiske fordelene må synliggjøres tydeligere. Videre er det viktig at det sikres rett håndtering av massene som skal tilføres området, for å sikre at jordbruksarealene forbedres fra dagens situasjon. Det må fastsettes tydelige vilkår som sikrer hvordan jordressursen skal ivaretas, og stilles konkrete krav til istandsettingen, gjennomføring av den med tidsfrist, krav til kontroll etc. Det er også, som det pekes på i den landbruksfaglige uttalelsen, viktig at matjordlaget i området blir tatt vare på og lagt på toppen som A-sjikt etter endt massefylling.

Vi viser også til at tiltaket er søknadspliktig etter forskrift om nydyrking og det er nødvendig med samtykke til en midlertidig omdisponering av dyrkajord etter jordloven § 9, som nevnt i den landbruksfaglige uttalelsen.

Inntil det foreligger en landbruksfaglig uttalelse som viser tydelige agronomiske fordeler ved tiltaket, det er laget en plan for gjennomføring av tiltaket, herunder håndtering av massene og vilkår som sikrer at kvaliteten på jordbruksarealet forbedres, fraråder Statsforvalteren som landbruksmyndighet at dispensasjon gis til tiltaket som omsøkt. De ber om å få oversendt vedtaket så snart det er fattet og vil vurdere å påklage et eventuelt positivt dispensasjonsvedtak.

Fagavdeling for klima- og miljø gir faglig råd om at et minimum 6 meter bredt belte med kantvegetasjon blir etablert langsmed bekken.

Statsforvalteren anser også at tiltaket er søknadspliktig etter forurensningsloven. Overskytende jord- og steinmasser (overskuddsmasser) som oppstår i forbindelse med samferdselsutbygging og andre anleggsarbeider, regnes som næringsavfall. Ifølge forurensningsloven § 32 skal næringsavfall leveres til godkjent mottak, såfremt det ikke kan gjenvinnes. Drift av avfalls- og gjenvinningsanlegg krever tillatelse etter forurensningsloven (jf. § 29 første ledd).

## Høringsuttalelse fra Trøndelag fylkeskommune

Trøndelag fylkeskommune som sektormyndighet for vannforvaltning uttaler at omsøkt fylling har fall til Konstadbekken (Vann-NettID 122-60-R). Vannforekomsten imøtekommer i dag ikke fastsatt miljømål etter regional vannforvaltningsplan, jfr. Vannforskriften. Det er derfor viktig at det avsettes en ordentlig bredde på vegetasjonsbeltet til Konstadbekken. Innenfor forvaltningen er det en etablert praksis å avsette et vegetasjonsbelte på 10 meter til vassdrag, noe fylkeskommunen sterkt vil oppfordre i denne saken. Da vil stort sett alle hensyn mtp. avrenning, erosjonssikring, ivaretagelse av habitat for planter og dyr samt overvann-/flomhåndtering være ivare tatt uten ytterligere tiltak.

Fylkeskommunen anbefaler at kommunen ved neste rullering av kommuneplanens arealdel setter av egnede arealer for deponi.

Fylkeskommunen vil ikke gå imot at kommunen innvilger dispensasjon, men ber om å få oversendt vedtaksbrevet på saken. Til slutt minner de om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidningen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

## Høringsuttalelse fra Statens vegvesen

Statens vegvesen ber om at det vurderes tiltak for å unngå tilsøling av fylkesvegnettet dersom dispensasjon blir innvilget i tråd med søknad – gjerne som vilkår i eventuell dispensasjon.

## Dispensasjonsvurdering

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 er det to vilkår som begge må være oppfylt for at det kan gis dispensasjon:

1. *Hensynet til bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formålsbestemmelser, kan ikke bli vesentlig tilsidesatt.*

Formålet bak LNF-område er å hindre en utbygging av området som vil være i strid med de landbruks-, natur- og friluftsjnteressene som gjør seg gjeldende.

Det vil være positivt for det lokale landbruket og i tråd med nasjonale føringer for jordvern å sette et areal som er tatt ut av produksjon tilbake i produksjon igjen. Selv om to areal på 3,9 og 1,8 daa også i dag er klassifisert som fulldyrka jord, er de på grunn av naturgitte forhold ikke i drift. Notat fra Norsk Landbruksrådgivning konkluderer med: «*Dersom tiltaket gjennomføres med de planene som foreligger og føringene i notatet, vil tiltaket gi drivverdighet for arealer som i dag er ute av drift. Tiltaket vil også gi en økning på ca 6 da fulldyrka jordbruksareal*». Landbruket blir etter denne vurderingen styrket ved omsøkte tiltak. Natur- og friluftsjnteresser blir ikke tilsidesatt i noen vesentlig grad.

2. *Fordelene ved å innvilge dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*

Kommuneplanens arealdel har blitt til ved en grundig og omfattende prosess, og det skal ikke være kurant å dispensere fra den. Gjentatte dispensasjoner undergraver planen som styringsverktøy. Den klare hovedregelen er at endring i arealdisponering skal skje gjennom endring av plan. Ettersom masseoppfyllingen kun skal foregå over en begrenset periode, og etter dette tilbakeføres til landbruksformål i tråd med arealformålet LNF er det lite hensiktsmessig å endre kommuneplanen for tiltaket.

Det er mulig å kreve reguleringsplan for tiltaket, men dette blir svært fordyrende. Det er

utarbeidet veileder for deponering av rene masser i Trondheimsregionen, revidert 10.09.2019. Veilederen presenterer det viktigste regelverket, forslag til rutiner for saksbehandling og retningslinjer for skjønnsutøvelse. Bakgrunnen er en felles forståelse av regelverket i regionen og likebehandling. Veilederen viser til at gebyrsatsen for reguleringsplaner ligger en god del høyere enn for dispensasjonssaker. Praksis har vist at utgifter ved regulering med nødvendige utredninger ofte blir så høye for «mindre» masseoppfyllinger at det blir ulønnsomt for tiltakshaver, og at kommunen heller kan vurdere dispensasjon. Kommunen har per i dag ingen godkjente deponi for rene masser.

## **Konklusjon**

Etter kommunedirektørens vurdering er vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Agronomiske fordeler er synliggjort ved notat fra Norsk Landbruksrådgivning, og det er laget en plan for etappevis gjennomføring av tiltaket og oppbygging av jordprofil.

Ulemper ved tiltaket blir avbøtt gjennom å sette følgende vilkår for tillatelsen:

- Arealet skal tilbakeføres til jordbruksproduksjon innen år 2026.
- Det skal kun benyttes rene masser til underbygning og dokumentert smittefri matjord av god kvalitet i dyrkningssjiktet.
- Det må sikres at matjordlag av tilstrekkelig kvalitet blir tatt vare på og lagt på toppen som A-sjikt ved endt massefylling.
- Det må søkes om og gis samtykke til nydyrking etter forskrift om nydyrking og til midlertidig omdisponering av dyrkajord etter jordloven § 9.
- Det må opprettholdes et minimum 6 meter bredt belte med kantvegetasjon langs Konstadbekken.
- Netteier må godkjenne arbeid under høyspent lufttrekk.
- Retningslinjene for behandling av støy og luftkvalitet i arealbehandling T 1442/2021 og T 1520 skal følges.
- Det skal gjøres støvdempende tiltak på lokalveiene og før utkjøring på hovedveinettet når det er nødvendig.
- Det må gjøres tiltak for å unngå tilsøling av fylkesvegnettet.
- Det skal utarbeides bindende driftstider, som skal godkjennes av kommunen før igangsetting.
- Tiltakshaver må uansett til enhver tid vurdere om trafikksikkerheten på lokalveiene er god nok, og om det er behov for ytterligere tiltak.

## **FOLKEHELSEVURDERING:**

Ikke relevant.

## **MILJØMESSIG VURDERING:**

Omsøkt fylling har fall til Konstadbekken (Vann-NettID 122-60-R). Vannforekomsten imøtekommer ikke fastsatt miljømål etter regional vannforvaltningsplan, jfr. Vannforskriften. Konstadbekken er i dag registrert med moderat økologisk tilstand og ligger i risiko for å ikke oppnå fastsatt miljømål innen gjeldende planperiode. Blant påvirkningsfaktorene til bekken er



diffus avrenning fra landbruk registrert med ukjent grad av påvirkningsgrad. Det er avsatt et 6 meter bredt belte med kantvegetasjon for blant annet å ivareta hensynet til avrenning.

#### **ØKONOMISK VURDERING:**

Tiltaket har ingen direkte betydning for kommunal økonomi, men innebærer god ressursutnyttelse og øker arealet for landbruksproduksjon.