



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Harald Atle Megård

Tillerbruvegen 157
7092 TILLER

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bård Buseth	BYGG-18/83887 Tidligere 15/51167		12.07.2019

Tillerbruvegen 157, godkjenning, etablering av pilotanlegg for organisk gjødselproduksjon

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	327/1/0/0
Bygningsnummer:	300698220
Tiltakshaver:	Harald Atle Megård

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om endring av tillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra bestemmelse § 3 til reguleringsplan r 89a etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Bård Buseth
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT
TRØNDELAGE FYLKESKOMMUNE
FYLKESMANNEN I TRØNDELAGE
JORDPRO AS

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 03.10.2018 og tiltaket ble avslått 07.12.2018. Ny søknad ble mottatt 24.04.2019. Søknaden er komplettert 15.05.2019 og 23.05.2019.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder endring av tillatelse til oppføring av bygg for produksjon av vekstmedium til bruk på egen landbrukseiendom i delegasjonssak FBR 3UK 3970/15 av 04.12.2015. Endringen går ut på at mottaket i tillegg til dagens tillatelse skal ta imot våtorganisk avfall (3000 tonn) og sortert trevirke/hageavfall/grot (grener og topper) etc. (3000 tonn). Videre at ferdig produkt skal selges kommersielt i tillegg til å brukes på gården. Endringen medfører at bygget blir næringsbygg mot tidligere godkjent som driftsbygning i landbruket.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som LNF-område og bestemmelsesområde Nidelvkorridoren.

Berørt område er også omfattet av reguleringsplan r 89a Tiller Øvre, del av gnr.327, bnr.1. Området er regulert til Annet spesialområde (vekstmediumproduksjon og asfaltbehandling).

Naboer

Naboer og gjenboere er ikke varslet.

Berørte myndigheter

Fylkesmannen i Trøndelag har den 27.06.2019 kommet med følgende uttalelse:

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse. Det foreligger følgende merknader fra fagavdelingene:

Landbruk

Området på ca. 37 daa har siden 2010 vært regulert til annet spesialområde (vekstmediumproduksjon og asfaltbehandling). Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene i forhold til hva slags type avfall som kan behandles på anlegget og fra kravet om geoteknisk undersøkelse. I følge gjeldende reguleringsbestemmelser skal området føres tilbake til jordbruksformål når driften opphører. På bakgrunn av dette har vi **faglig råd** om å stille vilkår som sikrer at tilbakeføring vil la seg gjøre når driften opphører.

Klima og miljø

Fylkesmannen oppfatter at det er gitt igangsettelsestillatelser til bygging av driftsbygningen, men at det nå søkes om endring i reguleringsbestemmelsene for å kunne drive kommersiell produksjon av gjødselvareprodukter. Gjødselvareproduksjonen skal skje ved bruk av andre avfallstyper enn det som reguleringsbestemmelsene åpner for. Det skal etableres kommersiell næringsvirksomhet på anlegget. Dette kan medføre andre konsekvenser for område, bla økt trafikkbelastning, enn det produksjon av vekstmedium til gårdens eget bruk skulle tilsi.

Basert på oversendte dokumenter er vanskelig å vurdere omfang og virkning av tiltaket. Dersom det gis dispensasjon bør det settes vilkår til dispensasjonen som ivaretar hensynet til øvrige interesser i området. Interesser som f.eks. er knyttet til trafikk, støy, støv, lukt, driftsopplegg etc.

En eventuell utvidelse av anlegget bør vurderes gjennom en reguleringsendring hvor omfanget og konsekvensene av de omsøkte endringene beskrives. Spesielt dersom endringene medføre at område som en konsekvens av endringene ikke skal benyttes til LNF-formål. Gjennom arbeidet med reguleringsplan vil nevnte interesser utredes og avklares med angitte arealformål og bestemmelser. Etter en eventuell avklaring etter PBL så må tiltakshaver søke Fylkesmannen om ny tillatelse etter Forurensningsloven.

Samfunnssikkerhet

Ingen merknad.

Vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven

Fylkesmannen minner om at alle saker som berører natur- og miljø skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (jf nml § 7). Før det fattes vedtak i saken må det skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

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

Saksbehandlere:

Klima og miljø: John Haugen – 74 16 81 95

Landbruk: Laila Marie Sorte – 73 19 92 87

Samfunnssikkerhet: Ingrid Wedø – 74 16 81 76

Trøndelag fylkeskommune og NVE er spurt om uttalelse, men har ikke svart innen fristen. Det forutsettes at omsøkt endring ikke påvirker natur- og miljøforhold.

Byggesakskontoret minner om at dersom tiltaket er omfattet av arbeidsmiljøloven §18-9 må det innhentes samtykke fra Arbeidstilsynet.

Tiltaket

Omsøkt utvidelse av driften ble avslått 07.12.2018 da Byggesakskontoret ikke fant vilkårene for dispensasjon oppfylt. Det var særlig forholdet til bekken nedenfor og bestemmelsene for

Nidelvkorridoren som ble avgjørende.

Byggesakskontoret har senere hatt møte med tiltakshaver, Jordpro AS som er aktuell driver og Fylkesmannen i Trøndelag.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelse §3 til reguleringsplanen som sier:

§ 3 Spesialområder

Innenfor området skal det drives sortering av avfall, kompostering/vekstmediumproduksjon av frukt- og grøntavfall, og knusing av asfalt. Anlegget skal drives i tråd med utslippstillatelse fra forurensningsmyndigheten.

Vesentlige terrenginngrep er ikke tillatt. Med søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93 skal det følge en geoteknisk vurdering. Det tillates ikke nye byggetiltak, aktivitet/drift av kompostering eller asfaltknusing innenfor 100 metersbeltet i Nidelvkorridoren. Innenfor planområdet tillates det oppført enkle lagerskur, jfr. illustrasjonsskisse, vedlegg 3. Skissen er ikke juridisk bindende i forhold til plassering av byggetiltakene innenfor planområdet.

Når driften opphører skal området føres tilbake til jordbruksformål.

Det søkes nå om kompostering/behandling av annet avfall enn reguleringsplanen tillater.

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse

Dere sier at søknaden krever dispensasjon fra plan: Planen tillater kompostering av frukt og grønt, som er våtorganisk avfall. Ved dagens drift komposteres dette av Kompostering AS i åpne ranker med tilsats av strukturmateriale som for eksempel kvernet treverk for å sikre aerobe forhold i rankene slik at kompostering blir mulig.

Matavfall fra næring (for eksempel restaurant og butikker) er også våtorganisk avfall, som frukt og grønt, slam fra oppdrett, fiskeensilasje osv. Det bør også bemerkes at matavfallet fra butikker etc i hovedsak er av relativt fersk karakter (oppbevares på kjølerom), slik at det lukter mindre enn det man ofte kjenner fra søppelhåndteringen fra private husholdninger.

Med dette nye anlegget skal næringsstoffene gjenvinnes, og får å få til dette på en effektiv måte benyttes et lukket system. All forbehandling skjer innendørs. Eventuell «bufferlagring» av avfall utendørs (for eksempel ved at en bil ankommer anlegget sent på dag og innmating skjer neste dag) vil skje i lukkede, vesketette containere. Dermed vil det ikke bli luktbelastning av betydning slik det uttrykkes bekymring for. Uansett vil det bli mye mindre fare for sjenerende lukt enn ved dagens praksis.

Vi mener at dette tiltaket ikke krever dispensasjon fra plan. Om dere velger å fastholde dette, så vil vi poengtere følgende;

Det kan konstateres at god matjord er under press i Trondheim, der årsaken stort sett er utbygging av boliger m.m. Dette pilotanlegget vil produsere jordforbedring og organisk gjødsel av en kvalitet som er meget etterspurt – ikke minst for å reetablere/flytte matjord som går tapt pga kommunens vekst. Skulle det være ett tiltak der man ønsker å dispensere fra LNF-krav, så måtte det være akkurat dette. Å

gjenvinne næringsstoffer som for eksempel fosfor, unngå tap av nitrogen, minimere bruk av lineær kunstgjødsel med sitt enorme energiforbruk, bygge humus osv - det er jo nettopp karbonbinding og lagring som er noe av det viktigste vi mennesker kan gjøre for å redusere belastningen på jordkloden.

Trondheim kommune har i sin nye avfallsplan og i arbeidet med å utrede et nytt sorteringsanlegg for avfall (SESAM-prosjektet) ennå ikke funnet et godt svar på hvilken sluttbehandling som er den beste ut ifra en økonomisk og miljømessig betraktning. Dette pilotanlegget vil gi gode innspill i denne pågående vurderingen. Ut ifra dette, samt ved at prosjektet er støttet av Innovasjon Norges Miljøteknologi-ordning som stiller strenge krav om framdrift, er etter vår vurdering fordelene ved etableringen større enn ulempene.

Bekymring for avrenning til bekk og vassdrag:

Som vi har sagt tidligere; anlegget vil være lukket med tette flater med sluk og rør til tett tank. Prinsippet er å gjenvinne alle næringsstoff. Konsekvensen er at alle utslipp vil være minimale gjennom teknologi som omdanner og gjenvinner i et lukket system. Løsningen er gjennomgående verifisert av et ekspertpanel i regi av Innovasjon Norge.

Byggesakskontorets vurdering

Kommunen har drøftet behov for omregulering for tiltaket, men kommet til at avviket fra reguleringsplanen ikke er av en slik art at det utløser krav om regulering etter plan- og bygningsloven § 12-1.

Byggesakskontoret tar søkeres redegjørelse vedrørende fare for forurensing til bekken til etterretning. Produksjonen skal foregå i et bygg som er godkjent med tett gulv og sluk/rør til tett tank.

På grunn av større mengde og at ferdig produkt skal selges vil omsøkt endring nødvendigvis medføre økt trafikk. Det er vanskelig å vite hvor mye trafikken øker, og det vil uansett være avhengig av tilgang på råstoff og avsetning av ferdige produkter. Byggesakskontoret har kommet til at trafikksituasjonen ikke gir grunnlag for å avslå dispensasjon for utvidelse av driften.

Byggesakskontoret har etter dette kommet til at utvidet drift som omsøkt ikke vil utgjøre noen vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak planen. Gjenvinning av avfall til jord- og gjødselprodukter er samfunnsnyttig. Ulempene vil være at all økt aktivitet nær bekk vil representere økt fare for forurensing. Byggesakskontoret har etter ny vurdering kommet til at

fordelene er klart større enn ulempene og at vilkårene for dispensasjon er tilstede.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra bestemmelse § 3 til reguleringsplanen.

Vurdering/begrunnelse

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden om endring av tillatelse. Tiltaket kan ikke settes i gang før det foreligger tillatelse fra Fylkesmannen etter forurensingsloven. Vi viser for øvrig til vedtak i delegasjonssak FBR 3UK 3970/15.

Ansvar

Bygget er under oppføring som driftsbygning i landbruket. Byggesakskontoret fritar for krav til ansvarlig foretak for bruksendring fra driftsbygning i landbruket til næringsbygg da bruksendringen ikke medfører søknadspliktig byggearbeid. Vi viser til plan- og bygningsloven § 23-1.

Som søker er du ansvarlig for at byggeprosjektet blir utført i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og etter den tillatelsen som er gitt i dette vedtaket.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Tilsyn

Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette i forbindelse med søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:

www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.