

Melhus kommune
Rådhusveien 2
7224 MELHUS
Norge

Vår saksbehandler
Pål-Krister Vesterdal Langlid

Vår dato
17.07.2024
Deres dato

Vår referanse
23/00542-4
Deres referanse

Klage på Melhus kommunes vedtak - Vedtatt detaljreguleringsplan - Detaljregulering Gimsøya B4-B7, gnr/bnr 30/1 og 30//6 m.fler

Melhus Bondelag, Hølonda Bondelag og Trøndelag Bondelag vil med dette klage på vedtaket i kommunestyret i Melhus kommune 18. juni, som gjelder sluttbehandling av detaljregulering av Gimsøya.

Vi vil klage på Melhus kommunes vedtak om detaljregulering og omdisponering av 130 daa fulldyrka jord av svært god kvalitet på Gimsøya til boligformål. Dette er i strid med nasjonale og regionale jordverninteresser. Tiltaket er ikke konsekvensutredet etter dagens regelverk på kommuneplannivå. Vi krever at reguleringsplanen oppheves, og at Gimsøya tilbakeføres til LNFR-område. Saken er av nasjonal betydning jf. det nasjonale jordvernmålet, og Bondelaget klager dermed saken inn til kommunen og høyere forvaltningsnivå.

Melhus Bondelag, Hølonda Bondelag og Trøndelag Bondelag fremmer også at vedtaket er fattet med en falsk forutsetning om at overordna matjordplan framlagt av utbygger sikrer at matjordas A- og B-sjikt på Gimsøya kan flyttes til mottaksareal som oppfyller følgende vilkår; ikke dyrkbar mark, større maskinelt drivbare skifter med få eller ingen driftsmessige hindringer, og som i tillegg er godt egnet til produksjon av matkorn, potet og grønnsaker. Utbygger har ikke presentert noe konkret angivelse av mottaksareal for en slik jordflytting, og Bondelaget mener dermed kommunens vedtak er fattet på mangelfullt og feilaktig grunnlag med tanke på realismen i jordflytting som avbøtende tiltak i denne saken.

Vi viser til brev med melding om vedtak fra Melhus kommune 21.06.24, hvor klagefristen er satt til 19.07.24. Vi påberoper oss rettslig klageinteresse jf. Forvaltningslovens § 28. Melhus Bondelag og Hølonda Bondelag er lokallag i Trøndelag Bondelag og formålsparagrafen til Bondelaget er å fremme jordbrukets interesser. Melhus og Hølonda Bondelag representerer landbruksinteressene i kommunen, og hovedandelen av bøndene i kommunen er medlem her.

Bondelagets Servicekontor AS

Norges Bondelag

Postadresse: Skolegata 22, 7713 STEINKJER, Tlf: 73842490
Besøksadresse: Skolegata 22, 7713 STEINKJER
Bankkonto: 8101.05. 91392, **Org.nr.:** 985063001 MVA
trondelag@bondelaget.no, <http://www.bondelaget.no/trondelag/>

Bankkonto: 8101.05.12891
Org.nr: 939678670

1. Kommunens vedtak

«1. Melhus kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan Gimsøya B4-B7, gnr/bnr 30/1 og 30//6 m. flere (PlanID 2022005), som vist i vedlagte planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse med vedlegg.

2. Deler av reguleringsplanen for Drammensvegen 64 (PlanID 2016026), vedtatt 21.04.2020 som blir berørt av ny Detaljreguleringsplan Gimsøya B4-B7, gnr/bnr 30/1 og 30//6 m. flere (PlanID 2022005), inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Nytt punkt 3. Detaljert plan for flytting av matjord godkjent av landbruksmyndigheten skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis. Planen må inneholde en flytting til ikke-dyrkbart areal, og i forholdet 1:1 for å opprettholde det totale arealet med dyrka jord i kommunen

Nytt punkt 4. Det forventes at det etableres en avtale mellom utbygger og Melhus kommune om en betydelig styrking av kommunens nydyrkingsfond.

Tillegg: Tobb og Melhus kommune må inngå forhandlinger med sikte på å få dekt halvparten av byggekostnadene vedrørende flytting av Strandveien barnehage. Forhandlingene starter ved inngåelse av godkjent detaljreguleringsplan.

Tillegg: Følgende punkt innarbeides i planbestemmelsene: 1. Ved eventuelle endringer i matjordplanen fra rammetillatelse til igangsettingstillatelse skal dette kvalitetssikres og godkjennes av landbruksmyndigheten. 2. Før brukstillatelse eller ferdigattest kan utstedes skal det gjennomføres tilsyn med matjordflyttingen hvor det påses at utførelsen av er i tråd med matjordplanen.»

2. Sakshistorikk

Områdeplan for Melhus ble politisk behandlet i 1998 (revidert i 2019). Kommunen skriver selv i sitt saksframlegg til kommunestyremøtet 18.06.24 følgende om tidligere vedtak i saken:

Planforslag for Gimsøya B4-B7, gnr/bnr 30/1 og 30//6 m. fler (planID 2022005) ble framlagt for formannskapet den 16.05.2023, som sak 45/23. Formannskapet fattet følgende vedtak:

Saken avvises.

Rådmannen må gi en konkret vurdering om det er behov for denne utbyggingen på fulldyrka jord av særdeles god kvalitet. Vurderingen må sees i lys av nasjonal jordvernstrategi fra juni 2021, brev fra forrige landbruks- og matminister og kommunal- og moderniseringsminister av 08.01.2021 og brev fra landbruks og matministeren og kommunal og distriktsministeren den 23.03.2022. I vurderingen må det også sees på muligheten til å begrense utbyggingsområdet, da denne skal foregå etappevis og over lengre periode. I betraktningen må det tas med at områdeplanen skal vare ca. 20 år frem i tid. Økonomiske og juridiske konsekvenser må også belyses godt.

Spørsmål fremmet til rådmannen gjennom vedtaket i behandlingen ble besvart i saksframlegget til kommunestyrets behandling av samme sak den 20.06.23, sak 44/23.

Forslagstiller ved boligbyggelaget TOBB ble underrettet om vedtaket per brev 19.05.2023. Den 23.05.2023 sendte boligbyggelaget TOBB en anmodning om å få forelagt saken for kommunestyret, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11, fjerde punktum.

Detaljreguleringsforslag for Gimsøya B4-B7, gnr/bnr 30/1 og 30//6 m. fler (planID 2022005) legges derfor fram for kommunestyret i Melhus kommune.

I henhold til Ot.prp.nr.32 (2007- 2008) Plan- og bygningsloven, plandelen: I fjerde punktum videreføres hittil gjeldende bestemmelse om at et avslag på å fremme planen til behandling i visse tilfeller kan kreves forelagt kommunestyret til avgjørelse av reguleringsspørsmålet.....

.....I etterkant av anmodningen om behandling av plansaken i kommunestyret, leverte boligbyggelaget TOBB et eget notat som svarer ut vedtaket fra formannskapet. ((datert 30.05.23))

Planspørsmålet ble framlagt for kommunestyret den 20.06.23, sak 44/23. Følgende vedtak ble fattet:

«Melhus kommunestyre finner etter en samlet vurdering at det er riktig å fremme forslag til detaljplan for Gimsøya (planid 2022005) og legge den ut høring og offentlig ettersyn. Begrunnelse: Detaljplanen er i tråd med områdeplan for Melhus sentrum og området er i flere omganger, både i kommuneplanen og i reguleringsplaner, vurdert som et område som er viktig for å videreutvikle et kompakt og miljøvennlig sentrum i Nedre Melhus.

Av hensyn til forutsigbarhet både for utbyggere, grunneiere og befolkningen generelt er det viktig for Melhus kommune å forholde seg til gjeldende reguleringsplaner ved behandling av private detaljreguleringsforslag som er i tråd med overordna planer.

Votering 18 mot 18. Rådmannens innstilling vedtas med ordførerens dobbeltstemme.»

I etterkant ble detaljreguleringsplanen lagt ut på høring. Jordvern Trøndelag med Trøndelag Bondelag ga i den sammenhengen høsten 2023 en høringsuttalelse som gikk sterkt imot omdisponering av Gimsøya til boligformål. Hovedmomentene i uttalelsen var:

- Det er betraktelig strengere nasjonale føringer innen jordvern og matberedskap siden Gimsøya først ble avsatt i arealplan, samt revidert i områdeplan for Melhus i 2019.
- Kommunen tilnærmer seg ikke de fundamentalt endra samfunnsmessige problemstillingene man står ovenfor i dag mht beredskap og sjølforsyning
- Kommunen fremmer en kortsiktig tankegang om utbyggers forutsigbarhet, fremfor å ta ansvar for matberedskap og jordvern både for oss, og kommende generasjoner
- Manglende utredninger ifm. kommunens jordvernstrategi – da med tanke på matjordas kvalitet og avlingsverdi, samt kommunens tilgang til egnet erstatningsareal

3. Begrunnelse for klagen

Kommunestyret vedtok 18.06.24 detaljreguleringsplan som innebærer omdisponering av 130 daa fulldyrka jord av svært god kvalitet. Arealet er av NIBIO kategorisert til å være godt egnet til både korn, potet og en rekke grønnsaker. Med andre ord er dette et areal av svært stor verdi med tanke på det naturgitte potensialet for matproduksjon og derigjennom bidrag til sjølforsyning.

Kommunen har i den politiske behandlingen lagt vekt på at arealet allerede i 1998 ble avsatt til andre formål enn landbruk. Denne disponeringen ble videreført i Kommuneplanens arealdel i 2019. Vi er kritiske til at dette ikke ble reversert ved rullering, men det kan tolkes i lys av at de nasjonale retningslinjene enda ikke var veldig inngripende med hensyn til jordvern i planarbeidet lokalt.

Beskrivelsen av saksgangen og den politiske behandlingen i kommunen, viser med all tydelighet at kommunestyret har vært sterkt splittet angående spørsmålet om utbygging av Gimsøya. I 2023 var det kun ordførerens dobbeltstemme som sikret flertall for å gå videre med behandlingen av planforslaget.

Da Formannskapet innledningsvis avviste planforslaget i mai 2023 var begrunnelsen behov for en konkret vurdering om det var behov for denne boligutbyggingen på fulldyrka jord av særdeles god kvalitet. Det ble også slått fast at vurderingen skulle sees i lys av nasjonal jordvernstrategi fra juni 2021, brev fra forrige landbruks- og matminister og kommunal- og moderniseringsminister av 08.01.2021 og brev fra landbruks og matministeren og kommunal og distriktsministeren den 23.03.2022. Det ble også bedt om en vurdering av om det var mulig å begrense utbyggingsområdet.

Utbygger ble gjort kjent med vedtaket 19.05.23. Den 23.05.23 anmodet utbygger om å få saken opp i Kommunestyret. Formannskapets vedtak ble imøtegått av utbygger i form av et femsiders notat, som ble lagt fram for Kommunestyret 20.06.23. Notatet er ikke signert eller datert, men er lagt ved saksframlegget. Vi går ut ifra at det er TOBB som har utarbeidet notatet.

Notatet beskriver historien om Gimsøya i kommunal plansammenheng. Vi mener imidlertid det er store mangler i dette som grunnlag for Kommunestyrets behandling av saken 20.06.23. Notatet er et rent partsinnlegg. På spørsmålet om det faktisk er behov for dette boligarealet, eller mulighet for å begrense utbyggingsarealet, så fremfører utbygger etter vår vurdering kun et argument; - at endringer av reguleringsplanen vil få juridiske og økonomiske konsekvenser. Utbygger argumenterer med at kommunestyrets vedtak er juridisk bindende, og kommunen trues med erstatningsansvar overfor utbygger.

Rådmannen har i sitt saksframlegg til kommunestyret slik vi leser det avvist å gjennomføre en ny konkret vurdering av om det faktisk er behov for dette boligarealet i Melhus kommune. Rådmannen legger vekt på at planprosessen etter hans formening har kommet for langt på Gimsøya. Rådmannen skriver at:

«Om en skal gjøre nye vurderinger med tanke på tilbakeføring til LNF må dette gjøres etter en helhetlig vurdering som gir forutsigbar planlegging gjennom rullering av kommuneplanens arealdel.»

Dette betyr at kommunen etter vår vurdering ikke har tatt tilstrekkelig hensyn til nye styringssignaler fra Landbruks- og matministeren og kommunal- og distriktsministeren. Videre har også kommunen unnlatt å svare ut Statsforvalterens henstilling om å gjøre en vurdering av behovet for denne utbyggingen.

Trøndelag Bondelag, Melhus Bondelag og Hølonda Bondelag mener dermed at det i saksforberedelsene ikke er gjennomført noen behovsvurdering slik Formannskapet og Statsforvalteren ba om. Både kommuneadministrasjonen og utbygger har lagt vekt på de juridiske og økonomiske konsekvensene av å ikke opprettholde vedtaket, i stedet for å dokumentere det samfunnmessige behovet for dette boligområdet.

Kommunestyrets flertall vedtok (med ordførerens dobbeltstemme):

... «etter en samlet vurdering at det er riktig å fremme forslag til detaljplan for Gimsøya (planid 2022005) og legge den ut høring og offentlig ettersyn.»

Dette ble altså begrunnet med at tiltaket er i tråd med områdeplan for Melhus sentrum. Videre ble det lagt stor vekt på forutsigbarhet for utbyggere, grunneiere og befolkning.

Bondelaget vil presisere at den nasjonale jordvernstrategien på dette tidspunktet akkurat hadde blitt strammet inn fra et mål om å redusere omdisponering av maksimalt 3000 daa fulldyrka mark pr år, til et mål om å redusere omdisponeringen til maksimalt 2000 daa pr år. Denne vesentlige endringen i jordvernpolitikken er ikke synliggjort i kommunens saksbehandling.

Vi vil også framføre at det ikke er gjennomført noen fullstendig konsekvensutredning av Gimsøya som boligområde, slik kravene hadde vært dersom arealet hadde blitt foreslått i dag. Kravene til vurderingene for å i det hele tatt få avsatt et slikt område til boligformål i arealplan i dag er langt strengere. Gitt dagens rammer i arealplanleggingen mht jordvern ville dette området aldri overlevd en innledende utredning engang.

Vedtaket om omregulering av 130 daa sammenhengende jordbruksareal av svært god kvalitet på Gimsøya, er etter vår vurdering klart i strid med det nasjonale jordvernmålet, samt også Stortingets vedtak om økt sjølforsyning av mat fra 40% til 50%.

3.1 Endra sikkerhetspolitisk situasjon krever mer av oss som nasjon og samfunn

Planvedtaket i Melhus kommune er av nasjonal betydning. I løpet av de siste 5 årene har forutsetningene for jordvern og matvareberedskap endret seg radikalt. Det har resultert i langt klarere politiske målsettinger omkring både jordvern og nasjonal matsikkerhet. Dette er synliggjort både gjennom Riksrevisjonens *Matsikkerhet og beredskap på landbruksområdet*, Totalberedskapskommisjonens *Nå er det alvor – rustet for en usikker framtid*, St.meld.nr 11 *Strategi for auka sjølvforsyning av jordbruksvarer og plan for opptrapping av inntektsmogleighetene i jordbruket*, samt i det nasjonale jordvernmålet vedtatt i 2023.

Dette krever at vi tar vare på all dyrka jord – særlig jord med potensiale for produksjon av matkorn, potet og grønt. Disse arealene er kritiske med tanke på matvaresikkerhet for egen befolkning i et langsiktig perspektiv og et scenario hvor vi så langt mulig må være sjølberga.

Totalberedskapskommisjonen la 5. juni 2023 fram NOU 2023: 17 *Nå er det alvor – Rustet for en usikker framtid*, og peker på viktigheten av økt selvforsyning for å være forberedt på ulike kriser. Et av tiltakene er å videreføre en restriktiv jordvernpraksis for å sikre nødvendige arealer til matproduksjon.

Riksrevisjonen la i oktober 2023 fram rapporten *Matsikkerhet og beredskap på landbruksområdet*. Rapporten peker på at vi ikke er godt nok forberedt i dag, og at myndighetene ikke har tatt tilstrekkelig hensyn til at alvorlige kriser kan påvirke matsikkerheten. Videre skriver Riksrevisjonen at

det er kritikkverdig at arealressursene i jordbruket ikke forvaltes på en fullt ut bærekraftig måte, blant annet ved at betydelige jordbruksarealer av god kvalitet omdisponeres og bygges ned.

I juni 2023 vedtok Stortinget en skjerpet jordvernstrategi med ambisiøs målsetting om redusert nedbygging av jordbruksarealer. Målet er nå at maks 2000 dekar skal kunne omdisponeres årlig, og at dette målet skal nås innen 2030. **Jordvernstrategien er også svært tydelig på at omdisponering til boligbygging er det formålet som i minst grad kan rettfærdiggjøre nedbygging av jordbruksareal. Vi leser dette klart som at samfunnsnyttene er større ved å bevare jordbruksarealene for framtidig matproduksjon sammenlignet med å bruke arealer med dyrkajord til boligbygging.**

Statsrådene har bedt kommunene vurdere nøye om det er viktige samfunnshensyn som ligger til grunn når matjord omdisponeres til utbygging, om gamle planer er i tråd med det skjerpede jordvernet og om alle alternativ er vurdert. Det er et stort potensial for å spare dyrka mark ved å tilbakeføre områder fra utbyggingsformål til landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsformål (LNFR). Statsrådene minner om at dyrka jord er en ikke fornybar ressurs som skal tas vare på for all framtid.

Melhus kommune har et samfunnsansvar for å tilpasse seg til dette nye nasjonale målet. Alle kommunene i landet deler ansvaret for bærekraftig forvaltning av denne ikke-fornybare- og knappe jordressursen. Utbygging av boliger på et av trøndelags beste jordbruksområder er uforsvarlig og svært lite bærekraftig, og Melhus må ta sin del av ansvaret. **Vi mener derfor at vedtaket som er fatta er i strid med nasjonale føringer for jordvern.**

I det samme kommunestyret vedtok Melhus kommune også plan for ny E6 gjennom kommunen. I sum omdisponerte kommunestyret denne kvelden over 1000 da, bare i Melhus. Dette er over halvparten av det nye nasjonale jordvernålet. Men den store forskjellen er at E6 er betraktet som nødvendig utbygging av helt sentral samfunnsviktig infrastruktur. Boligbygging på Gimsøya er ikke et slikt samfunnsviktig formål.

Oppsummert kan vi si at jordvernet og søkelyset på matvaresikkerhet er skjerpet kraftig fra 1998 og fram til i dag. Siden andre verdenskrig er minst 1,2 millioner dekar dyrka og dyrkbar mark blitt omdisponert til andre formål i Norge. Det gir et snitt på om lag 19 000 dekar hvert år i denne perioden. Dette er ikke reverserbart, og begrenser vår samfunnssikkerhet i dag. Samtidig understreker det nødvendigheten av å ikke gjøre samme feil igjen.

Å tilbakeføre Gimsøya til LNF - formål vil være en langsiktig og ansvarlig disponering av våre begrensede arealressurser, framfor å la seg styre av utbyggers kortsiktige perspektiv.

4. Avbøtende tiltak – flytting av matjord

Flytting av dyrkajord har fra flere hold blitt et hovedargument for å gå for utbygging i saken. Både i den politiske debatten og i kommunens saksbehandling er det forutsatt at jordflytting nuller ut den negative effekten av å omdisponere jordbruksarealet på Gimsøya til boligformål. 130 daa fulldyrka jord av svært god kvalitet på Gimsøya skal bli 130 daa fulldyrka jord av svært god kvalitet et annet sted i nærheten.

I kommunestyrets vedtak står følgende:

Nytt punkt 3:

Detaljert plan for flytting av matjord godkjent av landbruksmyndigheten skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis.

Planen må inneholde en flytting til ikke-dyrkbart areal, og i forholdet 1:1 for å opprettholde det totale arealet med dyrka jord i kommunen

Vilkåret innebærer altså at arealet som skal få tilført jordmassene ikke kan være kategorisert som dyrkbart areal i dag, og bør også ligge i tilnærmet samme klimasone for å kunne opprettholde produksjonspotensialet. Etter forbudet mot nydyrking av myr, vil jordflyttingen ikke kunne berøre myrarealer.

Disse vilkårene vil samlet begrenset aktuelle mottaksarealer sterkt, men vilkårene er helt nødvendige for at jordflytting skal kunne ha effekt som et avbøtende tiltak.

Den vedtatte detaljplanen har følgende bestemmelse om flytting av dyrkajord:

§10.8 PLAN FOR IVARETAKELSE AV MATJORD

All matjord som blir berørt permanent skal tas vare på, mellomlagres separat og tilbakeføres til areal som skal brukes til jordbruksproduksjon i nærområder. Det skal søkes landbruksfaglig kompetanse under prosjekteringen, utførelse og etterkontroll av anleggstiltak som berører jordbruksareal. Jordbruksarealets tilstand før tiltak skal undersøkes/tilstandsregistreres. Både A- og B-sjiktet av matjorden skal flyttes. Dokumentasjon og plan for oppfølging skal følge søknad om rammetillatelse. Matjordplanen for hvert delfelt skal godkjennes av kommunen.

Ifølge NIBIO er det mange avveininger og undersøkelser som må gjøres når man vurderer å flytte matjord, og selv om man gjør et grundig forarbeid er "risikoen [...] stor for å forringe jordas avlingspotensiale drastisk, dersom jordflyttingen ikke gjøres riktig". Det er med andre ord lite sannsynlig å klare å lage et jorde like bra som det naturen har brukt tusenvis av år på å få til. Dette betyr at i jordflytting som avbøtende tiltak avhenger av både egne mottaksareal og at flyttingen rent teknisk blir gjennomført riktig.

5. Jordflytting - Overordna matjordplan fra TOBB/Pro Invenia

Bondelagene i Trøndelag, Melhus og Hølonda mener den overordna matjordplan utarbeidet av TOBB/Pro Invenia er svært overfladisk, og bare i noen grad oppfyller de kravene som er oppstilt for slike planer fra myndighetshold. Strengt tatt er dokumentet egentlig en overordna presentasjon av hvordan slike prosesser skal gjennomføres og sier svært lite, eller ingenting, konkret om mulige faktiske løsninger omkring jordflytting fra Gimsøya.

Sjekkliste for utarbeiding av matjordplan

Her et forslag til oppbygging av en matjordplan. På de neste sidene følger en nærmere beskrivelse/utdyping av de enkelte punktene.



Figur 1: Utklipp fra veileder for matjordplaner, utarbeidet av Vestfold og Telemark Fylkeskommune

Bondelaget er sterkt kritisk til at den overordna matjordplanen er godkjent av planmyndigheten som tilstrekkelig dokumentasjon til å ivareta formålet, nemlig å sikre at dyrkajorda på Gimsøya flyttes og bidrar til å etablere ny dyrkajord i forholdet 1:1 på mottaksarealer som i dag ikke er kategorisert som dyrkbare. Etter vår vurdering har utbygger kun gjennomført trinn 1 i sjekklisen ovenfor.

Pro Invenia skriver riktignok at det har vært gjort arbeid for å kartlegge aktuelle mottaksareal. Men aktuelle mottaksarealer er ikke synliggjort konkret verken i kart eller i tekst. Pro Invenia skriver at de har jobbet med dette i samarbeid med næringsorganisasjonene i landbruket. Vi kan bekrefte at det har vært kontakt med Bondelaga i Melhus, men denne kontakten har ikke vært konkret med hensyn til areal på noen som helst måte.

Bondelagets vurdering er at det vil være svært utfordrende å finne ikke dyrkbart mottaksareal, og som heller ikke berører myr eller våtmark. Situasjonen er den at det aller meste av det dyrkbare arealet fra naturens side i Melhus kommune allerede er dyrka opp. Så har NIBIO kartlagt en reserve av arealer som vil kunne la seg nydyrke, fordi de har tykt nok jordsmonn og er så flate at de kan drives maskinelt. Men mye av denne nydyringsreserven er myr som det nå er forbudt å nydyrke.

Resterende areal er ikke dyrkbart, fordi det rette og slett ikke er mulig å ta det i bruk som fulldyrka jordbruksareal.

Årsaker til at arealer er kategorisert som ikke dyrkbare i NIBIOs kartverk, vil typisk være at det enten er for bratt til at arealet kan drives maskinelt, at det er fjell i dagen eller at jordsmonnet over fjell er for grunt til at det kan drives jordbruk på arealet.

Som kjent er det meste av arealet i Melhus utenfor elveslettene langs Gaula, kupert. For at mottaksarealet skal kunne kategoriseres som fulldyrka mark etter flytting, så må arealet minimum være mulig å drive maskinelt med traktor uten vesentlige driftsulemper.

Dette betyr etter vår vurdering at det vil være svært krevende å kunne oppdrive 130 daa med mottaksareal som er i nærheten av å oppfylle vilkårene som er satt av kommunen angående jordflyttingen.

Bondelaget mener derfor vedtaket er fattet med en falsk forutsetning om at jordflytting er mulig å gjennomføre uten tap av noe dyrkajordareal i kommunen.

Detaljreguleringsplanen forutsetter at en må finne 130 daa ikke dyrkbart areal i nærheten av Gimsøya – som etter mottak av 1,5-2 meter tykt lag med jordsmonn fra Gimsøya skal kunne kategoriseres som:

1. maskinelt lett drivbar dyrkajord av svært god kvalitet,
2. større sammenhengende skifter med få eller ingen driftsmessige begrensninger,
3. og som er godt egnet for matkorn-, potet og grønnsaksdyrking.

Dersom en skulle klare å finne 130 daa slikt mottaksareal, så vil de driftsmessige forholdene sannsynligvis uansett være betydelig forverra, i og med at mottaksarealet vil være spredt på mange små skifter og med betydelig helling på arealet. Dersom en må flytte jorda høyere i terrenget enn de 6-7 moh det i dag ligger, så vil de klimatiske forholdene raskt begrense produksjonspotensialet på nyetablert dyrkajord på mottaksarealene.

Det er forsåvidt en sikkerhetsventil at TOBB ikke vil kunne starte utbygging på Gimsøya før det er utarbeidet og godkjent en fullstendig matjordplan som inneholder og svarer ut alle 4 trinn i veilederen. Vi frykter likevel at det i praksis vil bli firt på kravene i det kommunale vedtaket, når det undervegs i prosessen blir klart for utbygger at en ikke klarer å oppdrive mottaksareal av god nok kvalitet til å kunne oppfylle vilkårene i Detaljreguleringsplanen.

Det blir altså landbrukskontoret i Melhus kommune som får ansvaret for å vende tommelen opp eller ned for den endelige matjordplanen som presenteres fra utbygger og selskapet Pro Invenia. **Det må da også bety at landbrukskontoret har enerådlig myndighet til å stoppe videre utbygging av Gimsøya, i alle tilfeller hvor matjordplanen ikke oppfyller vilkårene i detaljreguleringsplan og kommunalt vedtak. Dette vil være landbruksfaglige vurderinger som må respekteres både av politisk nivå i kommunen og av utbygger.**

Likevel er det svært uheldig at planen er tatt opp til sluttbehandling uten at utbygger har vært nødt til å presentere den konkrete løsningen omkring jordflytting. **Bondelagene er opptatt av at planvedtak med så store lokale-, regionale- og nasjonale konsekvenser for matproduksjon og beredskap som Gimsøya, må være basert på riktige og faktiske forutsetninger.** Utbygger har ikke klart å oppdrive det nødvendige mottaksarealet for dyrkajorda før saken ble fremmet for behandling. **Den overordna matjordplanen sier ingenting om hvilke krav de selv stiller til mottaksarealene, og presenterer etter vår vurdering bare en intensjon om at dyrkajorda skal flyttes, samt en generell prosessbeskrivelse.**

Detaljreguleringsplanen er dermed etter vår vurdering basert på en falsk forutsetning om at jordflytting kan «nulle ut» omdisponeringen av dyrkajorda på Gimsøyan. Vi mener også at behandlingen av detaljreguleringsplanen i Melhus kommunestyre med stor sannsynlighet kunne fått annet utfall, dersom utbygger hadde vært nødt til å presentere en fullstendig matjordplan ved

vedtakstidspunktet. **Bondelagene mener dermed at vedtaket er fattet på mangelfullt og feilaktig grunnlag.**

Vi vil argumentere for at utbyggingsinteressene har gode muligheter til å bygge på ikke dyrkbart areal i Melhus kommune. Betydelige areal er allerede regulert til boligformål. Noe av dette har også gått på bekostning av fulldyrka jord. For at det nye skjerpa jordvernmålet på maksimalt 2000 dekar årlig skal nås, er det spesifikt prosjekter som Gimsøya som må finne alternative løsninger og byggeområder. Gimsøyasaken er av nasjonal betydning.

6. Transportbehov jordflytting og heving av terreng før utbygging

Bondelaget stiller også spørsmål ved om kommunen har reflektert over volumene med jord det er snakk om når det her er forutsatt at dyrkajorda skal flyttes.

I den overordna matjordplanen er det skissert at både A og B- sjiktet skal flyttes, og de skal flyttes hver for seg. Vi klarer imidlertid ikke å finne noen klar beskrivelse i matjordplanen om hvor dypt en har plan om å ta ut massene for flytting.

Dyrka og dyrkbar jord består i hovedsak av tre sjikt, A-, B- og C-sjikt med hver sine definerte egenskaper.



Illustrasjon hentet fra «Jordmasser – fra problem til ressurs»¹

I og med at dyrkajorda skal flyttes til arealer som i dag ikke er kategorisert som dyrkbart areal, så vil det minimum kreves 1,5-2 meters mektighet, for at det nye jordbruksarealet skal være mulig å drenere, og at jordsmonnet skal ha en viss evne både til å lagre vatn ved tørke, og å absorbere vatn ved stor nedbør. For hele arealet på 130 daa, utgjør dette et samla volum for transport på 195 000 m³ ved flytting av 1,5 meter jordsmonn. En lastebil med henger tar omkring 20 m³, og volumet utgjør da 9 750 lass med lastebil og henger.

Samtidig sier planbestemmelsene at området som skal bygges ut må heves til minimum kote +9 topp grunnmur på bygninger. Gimsøya ligger 6-7 meter over havet, og Gaula ligger 1 meter over havet ved Gimsøya. Når området skal heves til opp mot kote 9, vil det kreve inntransport av store mengder masse. Dersom en forutsetter at terrenget i gjennomsnitt må heves med 3,5 meter etter at dyrkajorda er fjerna, så vil det måtte kjøres inn 455 000 m³ masse på arealet. Dvs 22 750 lass med lastebil og henger.

Totalt vil denne massetransporten bety 32 500 lass på 20m³. Dette vil i anleggsperioden ha svært store konsekvenser mht trafikksituasjonen i Melhus, og anleggsarbeidet vil også ha en betydelig negativ miljøeffekt både gjennom støy, støv og ikke minst utslipp av fossile klimagasser. Utbyggingsperioden vil med all sannsynlighet pågå over svært lang tid. I tillegg kommer selvsagt alt anleggsarbeid som er knytta til å få bearbeida og etablert dyrkajorda på nytt sted. Vi stiller spørsmål ved den samla ressursbruken og ikke minst klimaavtrykket ved gjennomføringen av tiltaket.

Vi registrerer at hensynet til myke trafikanter har blitt brukt som argument for utbygging av Gimsøya. Vi stiller spørsmål ved om det er tatt tilstrekkelig høyde for de konsekvensene utbyggingstiltaket vil ha for det samla trafikkbildet i Melhus og nærliggende områder undervegs i anleggsperioden. Myke trafikanter inkludert.

7. Oppsummering

Bondelaget klager med bakgrunn i framstillingen ovenfor på kommunestyrets vedtak om godkjenning av detaljreguleringsplan for Gimsøya og nedbygging av 130 daa jordbruksareal av svært god kvalitet.

Den langsiktige arealplanleggingen skal ikke formes av økonomiske trusler fra noen part. De planvedtakene som gjøres i dag, må være basert på korrekt faglig grunnlag i tillegg til oppdaterte politiske målsettinger og styringssignaler. Tiltaket har ikke blitt konsekvensutredet etter dagens krav i arealplansammenheng. Matjordplanen er etter vår vurdering svært mangelfull ved at den ikke godtgjør at det faktisk er mulig å oppdrive mottaksarealer med nødvendige kvaliteter til å innfri detaljreguleringsplanens og kommunestyrevedtakets vilkår ifm jordflytting. Vedtaket i Melhus kommune er i strid med nasjonal jordvernstrategi og det innstramma jordvernmål, og må oppheves.

Framtidige generasjoner er ikke i posisjon til å stille motkrav i spørsmålet om omdisponering av vår begrensa dyrkajordressurs. Dette ansvaret må vi ta i fellesskap i et evighetsperspektiv.

Vi krever derfor at detaljrereguleringsplanen for området oppheves og at Gimsøya tilbakeføres til LNFR-område. I tillegg til at arealet tas inn i revidert arealplan og legges under vern i kommunens jordvernstrategi som et høyt prioritert areal for matproduksjon.

Med vennlig hilsen

Trøndelag Bondelag

Hølonda Bondelag

Melhus Bondelag

*Petter Harald Kimo
Arnt Ove Løvås*

Kjell Joar Sunnset

Torbjørn Vold

Kopi: Norges Bondelag, Statsforvalteren i Trøndelag, Kommunal- og distriktsdepartementet, Landbruks- og matdepartementet