

Pro Invenia AS  
Tor Einar Skjervold  
Vestre Rosten 78

7075 TILLER

## Innvilget søknad om dispensasjon - 104/46 Bruksendring av driftsbygning i landbruket til næringsformål

Vedlagt følger saksutskriften for omsøkte tiltak.

Saken er behandlet som saksnr 65/20 etter delegert myndighet fra Formannskapet.

### Vedtak:

Melhus kommune innvilger søknad om dispensasjon med vilkår fra bestemmelsen i kommuneplanens arealdel Pkt. 5.1 LNFR for bruksendring av driftsbygning i landbruket til næringsformål for lokaler til TeBe Sport for vedlikehold og drift av kunstgressbaner og idrettsanlegg på eiendommen gnr/bnr. 104/46 som omsøkt i brev mottatt 26.10.2020. Det gjøres oppmerksom på at dispensasjon gjelder kun for det konkrete tiltaket.

### Vilkår:

- Bruksendringen skal ikke hindre drift av tilliggende landbrukseiendommer, og ikke hindre adkomsten til disse som går via denne eiendommen.
- Det vil bli stilt krav om at det dokumenteres bedriftens vannbehov. Spesielt om det er behov for sprinkling og hvilke mengder (mengde og trykk) til slokkevann.
- Tilknytningspunktet til kommunal vannforsyning må vurderes oppgradert med ny vannkum som inneholder vannmåler.
- Det må være gitt tillatelse til utslipp av oljeholdig vann fra kommunen.
- Avløp fra bygget må dokumenteres og det må være gitt utslippstillatelse for privat sanitært avløp fra kommunen med avløpsstørrelse tilsvarende da bygget var nytt.
- Behov for utslippstillatelse fra Fylkesmannen må være skriftlig avklart.

Vedtaket begrunnes med at omsøkte tiltak ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Det vil være en fordel at driftsbygningen ikke blir stående tom og at eier kan ha en inntekt på driftsbygningen, noe som vil styrke gårdens ressursgrunnlag.

Fordelene anses som klart større enn ulempene etter en samlet vurdering

Vedtaket er hjemlet i plan og bygningslovens § 19-2.



### Gyldighet

Det gjøres oppmerksomt på at en dispensasjon har gyldighet på 3 år. Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort jfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

### Rett til å påklage enkeltvedtak

Vedtaket kan påklages. Frist for å fremme klage settes til innen 3 uker etter at du har mottatt dette vedtaket.

Veiledning til klage, og skjema for å levere klage på vedtaket finner du her:

<https://kommune24-7.no/1653/702514>

### Søknad om bruksendring

Når klagefristen er utløpt og dispensasjonsvedtaket er rettskraftig, kan søknad om bruksendringen jf. plan- og bygningsloven § 20-1 d, fremmes.

Med hilsen

Frank Arne Gallavara  
saksbehandler

Ove Mogård  
Avdelingsleder

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

Vedlegg: Søknad med vedlegg

Kopi: Fylkesmann i Trøndelag, Deres ref. 2020/6783

104/46

## Innvilget søknad om dispensasjon - 104/46 Bruksendring av driftsbygning i landbruket til næringsformål/

Arkivsaksnummer: 20/2485

Saksbehandler: Frank Arne Gallavara

Saksdokumenter:

- Søknad om dispensasjon, mottatt 26.10.2020
- Høringsbrev, datert 06.11.2020

### Saksopplysninger:

Driftsbygningen har en flate på ca. 2.800 m<sup>2</sup>, og tomten en størrelse på ca. 6 daa.

Fjøset er oppført med formål å drive melkeproduksjon, og brukes per i dag til det. Trøndermelk Eiendom as er heleid av Arne-Jakob Jakobsen, som også eier Rødde selskapet Trøndermelk DA, som er et samdriftsselskap for fem gårdsbruk i Melhus, er eneste leietaker.

Pro Invenia AS søker på vegne av hjemmelshaver Arne Jakob Jakobsen om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for endring av arealformål for driftsbygning fra LNFR (landbruk, natur, friluftsliv og reindrift) til næringsformål på eiendommen gnr/bnr. 104/46.

TeBe sport som er aktuell bruker av bygningen og kan informere om følgende.

Det meste av deres arbeid skal gjøres ute på de ulike kunstgressbanene. Separering på 1 bane tar ca en arbeidsuke og det er forventet at overskuddsmasse som ikke kan gjenbrukes på stedet kjøres inn til «gjenbrukstasjonen» på Rødde en gang i uka. Da vil det være snakk om en 2 –3 semitrailere pr bane. Massene tas inn på den ene siden av bygget og masser som skal gjenbrukes tas ut på den andre. Trailerne vil ha med last begge veier.

Antall som vil jobbe i bygningen på Rødde er 4 -5 stk.

Oljeutskiller og ordning for vann og avløp er nødvendig, og dette er tenkt omsøkt i sak om bruksendring etter at dispensasjonen er innvilget.

Det er mye fokus på kunstgressbaner for tiden og det er viktig for tiltakshaver å få satt i gang. For å unngå å tape tid jobbes det parallelt med denne søknaden med søknad om tillatelse fra Fylkesmannen etter forurensningsloven.

### Prosess:

Søknad mottatt 26.10.2020.

Høringsbrev datert 06.11.2020.

Nabovarsel:

Det foreligger ingen merknader til nabovarsel

Søknad om dispensasjon er sendt på høring til berørte fagmyndigheter, følgende merknader er kommet innen høringsfristen:

#### Teknisk Drift:

Naturskade:

Etter nylige grunnundersøkelser på oppdrag fra NVE viser det seg at eiendommen ikke er utsatt for områdeskred (kvikkleireskred), jf. NVEs uttalelse i brev av 26.11.20. Det foreligger dermed ingen merknader fra Naturskade.

Drift veg:

Ingen merknader da dette er fylkesveg. Kommunal veg blir derfor ikke berørt.

Plan VVA:

1. Vannforsyning:

a. Det vil bli stilt krav om at det dokumenteres bedriftens vannbehov. Spesielt om det er behov for sprinkling og hvilke mengder (mengde og trykk) til slokkevann.

b. Tilknytningspunktet til kommunal vannforsyning må vurderes oppgradert med ny vannkum som inneholder vannmåler.

2. Spillvann:

a. Spillvannsledning mellom Kvammen og Rødde, er planlagt utskiftet i perioden 2023-2024. Tilknytningspunkt og oppgradering av ledninger/kummer må avklares nærmere før søknad om tilknytning behandles.

b. Slik det fremkommer av dokumentasjonen i saken, må det avklares nærmere om det skal stilles krav om en påslippsavtale med Trondheim kommune

3. Overvann:

a. Overvannssituasjonen vurderes å ikke bli endret, men det må avklares om det er fare for forurensing/sigevann fra tiltaket.

4. Offentlig veg:

a. Åsvegen er fylkeskommunal veg, og fylkeskommunen vil være kontaktpunkt angående aktuelle spørsmål om avkjøringer og siktforhold.

Prosjekt VVA:

ingen merknader

Drift VA:

Ingen merknader

### Landbruk ved jordbruk

Fra landbruk er det i utgangspunktet ingen merknad til dispensasjon for ny bruk av ledig driftsbygning, men eiendommen bør fortsatt være til landbruksformål og at det bare er driftsbygningen som bruksendres. Det bør stilles vilkår om at bruksendringen ikke hindrer drift av tilliggende landbrukseiendommer, og ikke hindrer adkomsten til disse som går via denne eiendommen.

### Spredte avløp:

I notat fra meg 6.juli 2020 (jp 20/2485-10) var konklusjonen følgende:

- Før en dispensasjon kan innvilges, må det komme en avklaring hva som skjer med avløpsvannet. Hvis det er et faktisk utslipp, kan det ikke gis dispensasjon før det er gitt utslippstillatelse som følger dagens krav til eksisterende utslipp. (på tegninger er det inntegnet bad uten at det er søkt om utslippstillatelse)
- Inntil offentlig avløp er på plass, kan ikke bygningen brukes til aktiviteter som krever at de sanitære installasjonene utvides. (restriksjon på grunn av lokal avløpsforskrift og dårlig økologisk tilstand i Ratbekken)
- Ved utleie til f.eks verksted/ vaskeplass av kjøretøy og lignende, må det søkes om utslippstillatelse for oljeholdig vann og så installeres oljeutskiller med serviceavtale.

Ny informasjon knyttet til brukes av bygget opp næringsformål som berører avløp og vannmiljø:

- Det skal være arbeidsplass for 2-6 personer som trenger avløpsfasiliteter
- Det skal søkes om utslipp av oljeholdig vann (som skal gjøres til kommunen)
- Bedriften er i dialog med Fylkesmannen for å vurdere om arbeidet faller innenfor forurensningsloven. Det benyttes ikke vann i renseprosessen.
- Avløpsløsning må gås igjennom med kommunen.

Vurdering:

Med de nye opplysningene kan det gjøres en litt oppdatert vurdering av kommentarene fra forrige uttalelse. Det viktigste av tilleggsinformasjon er at det ikke benyttes vann i renseprosessen, at det skal jobbe 2-6 personer der, samt at de er i dialog med fylkesmannen om det kreves noen tillatelse etter forurensningsloven. Disse opplysningene sammen med at Ratbekken har dårlig økologisk tilstand registrert i vann-nett.no og at eiendommen i dag ligger i hensynsone hvor økt avløp ikke tillates i følge lokal avløpsforskrift, forslås følgende vilkår i dispensasjonen:

- Avløp fra bygget må dokumenteres og det må være gitt utslippstillatelse for privat sanitært avløp fra kommunen med avløpsstørrelse tilsvarende da bygget var nytt.
- Det må være gitt tillatelse til utslipp av oljeholdig vann fra kommunen.
- Det må settes en begrensning i type næring knyttet til at Ratbekken har dårlig tilstand. Derfor kan ikke næring som har utslipp utover oljeholdig vann og avløp tillates før det er kommunalt spillsvannsnett tilgjengelig.
- Behov for utslippstillatelse fra Fylkesmannen må være skriftlig avklart.

### Mattilsynet:

#### **Gjelder**

Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for endring av arealformål for driftsbygning fra LNFR (landbruk, natur, friluftsliv og reindrift) til næringsformål på eiendommen gnr/bnr. 104/46.

#### **Fakta**

Eiendommen gnr/bnr. 104/46 ligger på Rødde, like inntil fv. 6608 Åsvegen.

Omsøkte tiltak ligger innenfor kommuneplanens arealdel med arealformål LNFR (landbruk, natur, friluftsliv og reindrift).

Driftsbygningen er tilkoblet offentlig vannforsyning, avløpsløsning skal vurderes.

#### **Vurdering**

Ut fra hva vi kjenner til kommer tiltaket ikke i konflikt med drikkevannsinteresser. Likevel kan det være drikkevannskilder / nedslagsfelt i området som vi ikke kjenner til.

#### **Merknader / innspill**

Vi forutsetter at vannforsyningen har tilstrekkelig kapasitet, og at tilstrekkelig VA-plan utarbeides der det anses som nødvendig.

Vi forutsetter at det kartlegges om det finnes drikkevannskilder / nedslagsfelt for drikkevann i eller i nærheten som kan tenkes å bli negativt påvirket av endringen.

Vi har ingen merknader til søknaden ut over det.

### Fylkesmannen i Trøndelag

#### Bakgrunn

Det søkes om å benytte fjøset på ovennevnte eiendom til næringsformål for vedlikehold og drift av kunstgressbaner og idrettsanlegg. Tiltaket er betinget av dispensasjon fra formålsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

#### Uttalelse fra fagavdelingene

##### Landbruk

I vår forrige uttalelse, jf. brev av 3.7.20, signaliserte vi at plasseringen midt ute i et aktivt jordbruksområde ikke er noen heldig lokalisering for et næringsareal. Vi hadde derfor faglig råd om at det konkretiseres hva som kan tillates basert på vurderinger av virkninger for omkringliggende landbruksinteresser. I den forbindelse la vi vekt på at press på omkringliggende dyrka mark og potensielle drifts- og miljømessige ulemper for tilgrensende landbruksvirksomhet bør være viktige vurderingspunkt.

I oversendelsen fremgår det at tiltaket er konkretisert til å gjelde lokaler til TeBe Sport, som er Norges eldste fagmiljø på vedlikehold og drift av kunstgressbaner og idrettsanlegg. De er avhengig av stor plass innendørs, og fjøset på Rødde skal være godt egnet for formålet. Videre oppgis det at deres løsning vil bidra til omfattende gjenbruk og resirkulering av kunstgress og derigjennom mindre tungtransport langs veiene. Det fremgår at virksomheten ikke vil påvirke dyrka marka i området; den skal kun foregå i fjøset og det vil være behov for noe lagring av fraksjoner på grusplass rett utenfor. Vi merker oss av søknaden at det ikke vil være behov for nytt areal til parkering, manøvrering eller utendørs lagring. Videre er det oppgitt at virksomheten heller ikke vil føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruksvirksomheten i nærområdet.

Ut fra dette har vi ingen avgjørende innvendinger til den aktuelle bruksendringen, men har fremdeles faglig råd om at det i vedtaket konkretiseres hva som tillates. Så langt som mulig bør det settes konkrete vilkår knyttet til den spesifikke bruksendringen. Dette for å gi kommunen mer styring på eventuell annen ønsket bruk av arealet.

Vi ber om å få oversendt kommunens vedtak i saken.

Samfunnssikkerhet

Ingen merknader.

### Trøndelag Fylkeskommune:

Ut fra de regionale interessene fylkeskommunen skal ivareta har vi ingen merknader.

### Statens vegvesen

*Statens vegvesen har ansvar for å påse at føringene i Nasjonal transportplan, statlige plan-retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss videre som forvalter av riksveg og som faglig sektormyndighet for vegtransport.*

Statens vegvesen har ingen merknader til bruksendring. Vi forutsetter at eventuell økt trafikk med semitrailere og kapasitet på fylkesvegnettet avklares med Trøndelag fylkeskommune.

Vurderinger av trafiksikkerhet og framkommelighet knyttet til fylkesveg er fra årsskiftet Trøndelag fylkeskommunes ansvarsområde, jf. vårt brev til kommunene av 9. desember i fjor Opphør av sams vegadministrasjon – viktig informasjon til våre samarbeidspartnere. Statens vegvesen vil imidlertid fortsatt kunne bistå kommunene med vår kompetanse i lys av vårt sektoransvar for vegtrafikk.

### NVE:

Området har tidligere vært del av kvikkleiresone 439 Litj-Ler. Supplerende grunnundersøkelser og stabilitetsberegninger som er gjennomført for dagens situasjon viser at det ikke er funnet kvikkleire her, og at denne delen av kvikkleiresonen kan tas ut. Området anses derfor ikke utsatt for områdeskred.

NVE har på denne bakgrunn ingen merknader til at arealformålet endres.

Vi gjør imidlertid oppmerksom på at behovet for videre undersøkelser av lokalstabilitet må vurderes på byggesaksnivå.

## **Vurdering av dispensasjoner fra kommuneplan**

### **Vurdering av konsekvenser (fordeler og ulemper) av tiltaket:**

Kommentar NVE: Tidligere del av sone Sone 439 Litj-Ler som er delt i flere kvikkeiresoner (NGI rapport, 2017), som ble utredet av NGI på oppdrag av NVE i to omganger. I 2010 med både grunnundersøkelser og beregning av områdestabilitet med Multiconsult som uavhengig kvalitetssikrer. I 2016 med befarings, supplerende grunnundersøkelser, stabilitetsberegninger for dagens situasjon og med anbefalte sikringstiltak. Det ble ikke funnet kvikkleire i denne delen av sonen og ble derfor tatt ut av sonen.

### Liv og helse: støy, forurensing m.m.

Ulemper med fare for forurensning av Ratebekken. Fordeler med tiltak som kan hindre forurensning.

### Landbruk ved jordbruksinteressen

Ulemper for landbruket om tiltaket hindrer drift av tilliggende landbrukseiendommer, og hindrer adkomsten til disse som går via denne eiendommen.

### Friluftsliv

Ingen ulemper.

### Barn og unges interesser

Ingen ulemper.

### Infrastruktur: veg, vann og avløp, tilgjengelighet til offentlig tjenesteyting

Ingen ulemper med veg.

Ulemper med dagens løsning for utslipp, fordeler med nytt avløpsanlegg og oljeutskiller.

### **Vurdering av tiltaket etter krav i naturmangfoldloven:**

Eiendommen er bebygd og opparbeidet.

Det ingen kjente arter eller naturtyper som vil bli negativt berørt av det omsøkte tiltaket, og tiltaket krever ikke nærmere vurdering etter § 8-12, jfr. § 7 i naturmangfoldloven.

### **Vurdering om tiltaket innfrir forutsetningene for å kunne gi dispensasjon etter plan og bygningsloven 19-2**

- Av plan og bygningslovens § 19-2 2. ledd fremgår det at: *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.* Videre sier loven at: *fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*
- Av plan og bygningslovens § 19-2 3. ledd fremgår det at: *Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø sikkerhet og tilgjengelighet.*
- Jfr. plan og bygningslovens § 19-2, 4 ledd, *skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt ved vurdering om det skal gis dispensasjon.* Av loven fremgår det at *Kommunen ikke bør dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.*

### **Konklusjon:**

Det søkes om å benytte driftsbygningen (fjøset) på eiendommen 104/46 til næringsformål for TeBe Sport som driver vedlikehold og drift av kunstgressbaner og idrettsanlegg.

Virksomheten vil ikke påvirke dyrka marka i området; den skal kun foregå i fjøset og det vil være behov for noe lagring av fraksjoner på grusplass rett utenfor.

Det meste av deres arbeid skal gjøres ute på de ulike kunstgressbanene. Separering på 1 bane tar ca en arbeidsuke og det er forventet at overskuddsmasse som ikke kan gjenbrukes på stedet kjøres inn til «gjenbrukstasjonen» på Rødde en gang i uka. Da vil det være snakk om en 2 –3 semitrailere pr bane.



Massene tas inn på den ene siden av bygget og masser som skal gjenbrukes tas ut på den andre. Trailerne vil ha med last begge veier.

Antall som vil jobbe i bygningen på Rødde er 4 -5 stk.

Plasseringen midt ute i et aktivt jordbruksområde ikke er noen heldig lokalisering for et næringsareal. Det kan press på omkringliggende dyrka mark og potensielle drifts- og miljømessige ulemper for tilgrensende landbruksvirksomhet.

Det settes som vilkår at bruksendringen ikke skal hindrer drift av tilliggende landbrukseiendommer, og ikke hindrer adkomsten til disse som går via denne eiendommen.

Det vil bli stilt krav om at det dokumenteres bedriftens vannbehov. Spesielt om det er behov for sprinkling og hvilke mengder (mengde og trykk) til slokkevann.

Tilknytningspunktet til kommunal vannforsyning må vurderes oppgradert med ny vannkum som inneholder vannmåler.

Spillvannsledning mellom Kvammen og Rødde, er planlagt utskiftet i perioden 2023-2024.

Tilknytningspunkt og oppgradering av ledninger/kummer må avklares nærmere før søknad om tilknytning behandles.

Slik det fremkommer av dokumentasjonen i saken, må det avklares nærmere om det skal stilles krav om en påslippavtale med Trondheim kommune

Overvannssituasjonen vurderes å ikke bli endret, men det må avklares om det er fare for forurensing/sigevann fra tiltaket til Ratebekken.

Avløp fra bygget må dokumenteres og det må være gitt utslippstillatelse for privat sanitært avløp fra kommunen med avløpsstørrelse tilsvarende da bygget var nytt.

Behov for utslippstillatelse fra Fylkesmannen må være skriftlig avklart.

Det er svært uheldig at en så stor driftsbygning blir stående tomt og ikke er i bruk. Om det ikke er andre muligheter for landbruksdrift i bygget må det være fordeler for eier at bygget kan brukes til annet formål med tanke på gårdens økonomi.

Det kan gis dispensasjon til det konkrete tiltaket med at vilkårene i dispensasjonsvedtaket oppfylles. Det er kun driftsbygningen (fjøsset) som gis dispensasjon til bruksendring fra landbruksnæring (LNFR). Eiendommen gnr/bnr. 104/46 skal fortsatt ha arealformål LNFR (landbruk, natur, friluftsliv og reindrift).

#### **Vedtak:**

Melhus kommune innvilger søknad om dispensasjon med vilkår fra bestemmelsen i kommuneplanens arealdel Pkt. 5.1 LNFR for bruksendring av driftsbygning i landbruket til næringsformål for lokaler til TeBe Sport for vedlikehold og drift av kunstgressbaner og idrettsanlegg på eiendommen gnr/bnr. 104/46 som omsøkt i brev mottatt 26.10.2020. Det gjøres oppmerksom på at dispensasjon gjelder kun for det konkrete tiltaket.

#### **Vilkår:**

- Bruksendringen skal ikke hindre drift av tilliggende landbrukseiendommer, og ikke hindre adkomsten til disse som går via denne eiendommen.
- Det vil bli stilt krav om at det dokumenteres bedriftens vannbehov. Spesielt om det er behov for sprinkling og hvilke mengder (mengde og trykk) til slokkevann.
- Tilknytningspunktet til kommunal vannforsyning må vurderes oppgradert med ny vannkum som inneholder vannmåler.
- Det må være gitt tillatelse til utslipp av oljeholdig vann fra kommunen.
- Avløp fra bygget må dokumenteres og det må være gitt utslippstillatelse for privat sanitært avløp fra kommunen med avløpsstørrelse tilsvarende da bygget var nytt.

- Behov for utslippstillatelse fra Fylkesmannen må være skriftlig avklart.

Vedtaket begrunnes med at omsøkte tiltak ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Det vil være en fordel at driftsbygningen ikke blir stående tom og at eier kan ha en inntekt på driftsbygningen, noe som vil styrke gårdens ressursgrunnlag.

Fordelene anses som klart større enn ulempene etter en samlet vurdering

Vedtaket er hjemlet i plan og bygningslovens § 19-2.

Melhus, 16.12.2020

**Frank Arne Gallavara**

saksbehandler