



OSTERØY KOMMUNE
Postboks 1
5293 LONEVÅG

Saksbehandlarar, innvalstelefon
Fredrik Arnesen, 5557 2155
Kristin Espeset
Øyvind Vatshelle

Uttale - Dispensasjon - Osterøy gbnr. 42/1 Og 42/3 - Espevoll - vesentleg terrenginngrep

Vi viser til brev frå Osterøy kommune av 20.02.2023 og seinare avtale om utsett frist i saka. Saka gjeld uttale til dispensasjon for eit større planeringsfelt på to landbrukseigedomar på Espevoll.

Eigedomane ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er sett av til LNF-formål. Det er opplyst at tiltaket i størst mogleg grad skal gje fulldyrka areal for dei to landbrukseigedomane. Tiltaket skal utførast med jordmassar frå Espevoll næringsområde, som ligg inntil det omsøkte arealet.

Det er opplyst at tiltaket kjem som følgje av krav i føresegn til næringsområde Espevoll om at overskotsmatjord skal flyttast og nyttast andre stader til jordbruksformål. Matjorda skal vidare nyttast så nært som mogleg. (punkt 22.5).

Ein stor del av næringsområdet kjem frå dei to landbrukseigedomane gbnr. 42/1 og gbnr. 42/3. Transport til planeringsfeltet kan gå rett frå næringsområdet til feltet på eigen anleggsveg. Planeringsfeltet vert lagd i ein liten dal som går langs toppen av åsen. Det vert laga forstøtningmur/fylling av steinmassar på sida mot næringsområdet for å holde på massane.

Vurdering

Hovudregelen er å følgje plan- og bygningslova inklusive gjeldande arealplanar, medan dispensasjon er eit unntak frå dette, og skal ikkje vere kurant.

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 kan kommunen dispensere frå føresegn som er gjeve i medhald av lov. Kommunen kan likevel ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føresegn det dispenserast frå, omsyna i loven si formålsføresegn eller nasjonale eller regionale interesser vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.



Søknaden gjeld deponering av om lag 95.000 m³ masser fordelt på fire delområde på samla om lag 28.700 m². Massane kjem frå det tilgrensande næringsområdet på Espevoll.

Tilhøve knytt til utbygging av Espevoll næringsområde

Sjølv om dispensasjonssøknaden i seg sjølv ikkje omhandlar det tilgrensande næringsområdet på Espevoll, vil vi innleiingsvis peike på at massane skal takast ut frå det dette næringsområdet. Slik vi kan sjå frå seinast tilgjengeleg flyfoto er dette arealet framleis ikkje er utbygd. Reguleringsplan for Espevoll næringsområde er frå 2012. Vi viser til plan- og bygningslova § 12-4 femte ledd:

«Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering»

Jamfør Prop.121L (2013-2014) har kommunen ei plikt til å vurdere, avklare og dokumentere at ein gjeldande detaljregulering basert på eit privat reguleringsforslag er eit forsvarleg og aktuelt grunnlag for ny utbygging, når den er ti år gamal eller meir. Kommunen skal når det kjem inn søknad om ny utbygging i område med slike planar, vurdere om planen avklarar aktuelle offentlege og private interesser, er oppdatert i høve til dei stadlege forhold, nye arealpolitiske føringar og held eit forsvarleg planfagleg kvalitetsnivå.

Kartdata, mellom anna frå Nibio, syner at det er svært mykje myr på dette næringsområdet, mellom anna djup myr. I saksdokumenta kjem det òg fram at tiltakshavar reknar med at dei at massane i hovudsak består av skogbotn, torv og myrjord. Myr kan innehalda store mengder bunde karbon, og større mengd per arealeining enn andre naturtypar. Det er difor auka fokus på unngå inngrep og nedbygging i myrområde, både som tiltak mot klimaendring og for å ta vare på naturmangfald knytt til myr. Vi viser i denne samanhengen til statleg planretningsline for klima- og energiplanlegging (kgl.res. 28. september 2018). Her vert det mellom anna nemnt at det er viktig å ivareta myr i arealplanlegginga for å bidra til å dempe effektane av klimaendringar. Vi vil difor sterkt tilrå kommunen å setje krav om at planen skal oppdaterast, jf. pbl. § 12-4 femte ledd, for mellom anna å sikre at omsyn til myr vert ivareteke i reguleringsplanen i samsvar med dagens krav og retningsliner. Vi vil vidare tilrå at kommunen vurderer dette arealet på ny i det pågåande arbeidet med ny kommuneplan (KPA).

Tilhøve knytt til nydyrking og jordforbetring

Nydyrking kan berre skje etter plan godkjent av kommunen. Ved avgjerda skal det leggjast særleg vekt på verknader tiltaket kan reknast å få for natur- og kulturlandskapsverdiane. Ved avgjerda skal det leggjast vekt på om det ut frå jordloven § 1 er ønskeleg å styrke driftsgrunnlaget for, samtidig som det skal leggjast vekt på å sikre driftsmessige gode løysningar.

Kommunen må soleis vurdere eventuell trong for å styrke driftsgrunnlaget på dei to føretaka som disponerer jorda. Dette må leggjast til grunn for vedtak om nydyrking. Det kan i utgangspunktet difor ikkje vere trong for deponering av masser som ligg til grunn for jordforbetringa.

Tilhøve knytt til forureiningslova

I Miljødirektoratet sitt [faktaark – 1243/2018](#), er det gjort klart at overskytande jord- og steinmassar frå samferdselsutbygging og andre anleggsarbeid normalt skal reknast som næringsavfall. Slike massar må dermed disponerast i tråd med avfallsregelverket. I faktaarket er det informasjon om kva som er meint med jord- og steinmassar som ikkje er forureina, og kva reglane i forureiningslova



betyr for disponering av slike massar. Dersom overskotsmassar frå anleggsarbeid skal brukast i samband med nydyrking eller bakkeplanering utan særskilt løyve etter forureiningslova § 11, er det ein føresetnad at massane ikkje er forureina, jf. faktaarket.

Det er ikkje gjort tilstrekkelege vurderingar av forureininga frå tiltaket. Planeringsfelt vil gje forureinande avrenning i form av mellom anna partiklar. Tiltakshavar må rekne ut avrenningsmengder og gjere greie for avbøtande tiltak. Plassering og dimensjonering av reinseining må gå fram. Vurderingar av utsleppet må sjåast i lys av vassforskrifta og tilstanden i vassdraget frå før.

Tiltak som gjeld disponering av massar med lang varigheit og med stort omfang blir rekna som eit avfallsanlegg etter forureiningslova §29 og krev løyve etter forureiningslova §11. Disponering av massar som vil føre til forureining som kan medføre fare for nemneverdige skader eller ulemper, må også ha løyve etter forureiningslova §11.

På bakgrunn av omfanget og varigheit av tiltaket, og det uavklarte forureiningspotensialet må tiltakshavar sende ei utgreiing om tiltaket til Statsforvaltaren som forureiningsmynde. Statsforvaltaren vil deretter avklare om tiltaket krev løyve etter forureiningslova. Det betyr at tiltaket ikkje kan starte før nødvendige avklaringar er gjort med Statsforvaltaren. For meir informasjon viser vi til denne nettsida hos Statsforvaltaren i Innlandet:

<https://www.statsforvalteren.no/nn/innlandet/miljo-og-klima/avfall-og-gjenvinning/mottak-av-jord--og-steinmasser-ma-soke-om-tillatelse-etter-forurensningsloven/>

For utgreiing av tiltaket kan tiltakshavar nytta søknadsskjema som ligg på denne nettsida.

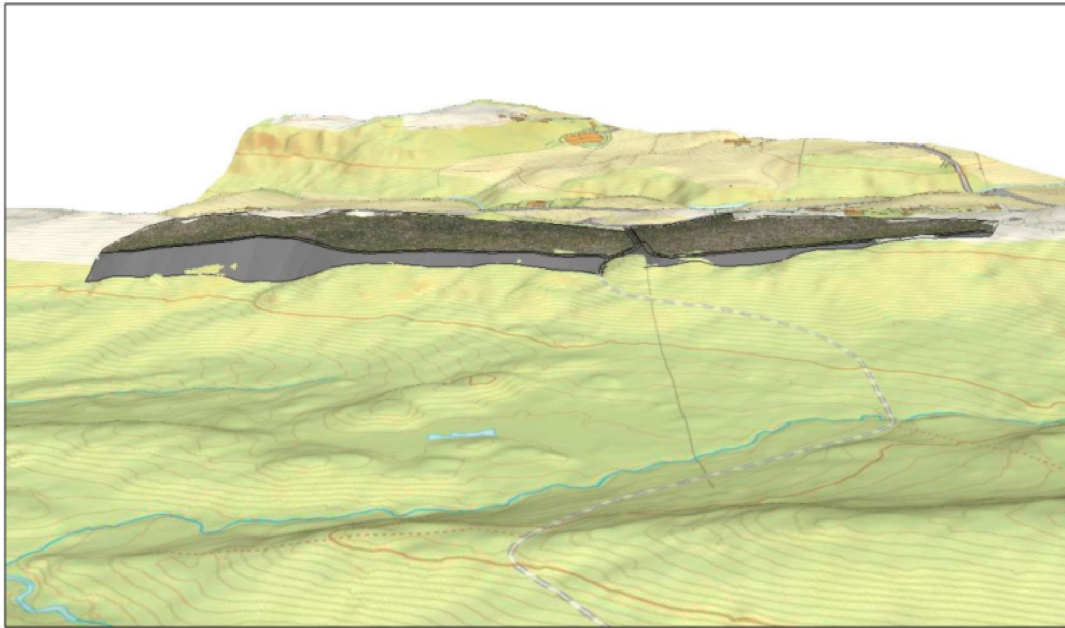
Tilhøve knytt til plan- og bygningslova (pbl.)

Det er opplyst i søknaden at tiltaket kjem som følgje av krav i føresegn til næringsområde Espevoll, punkt 22.5 om at overskotsmatjord skal flyttast og nyttast andre stader til jordbruksformål. Matjorda skal vidare nyttast så nært som mogleg. I denne samanheng vil vi peike på at det er ein svært liten del av arealet som skal byggjast på i reguleringsplanen som er dyrka mark. Det er soleis i all hovudsak ikkje overskotsmatjord som skal flyttast. Som nemnt kjem det òg fram i saksdokumenta at tiltakshavar reknar med at dei at massane i hovudsak består av skogbotn, torv og myrjord.

Eit tiltak av eit slikt omfang det er søkt om fell etter vår vurdering naturleg inn under pbl. § 20-1 første ledd, bokstav k - *vesentleg terrenginngrep*, og soleis er det omfatta av lova. Vi vurderer difor at tiltaket krev dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen. Tiltaket må difor behandlast etter gjeldande reglar for dispensasjon jf. § 19-2 i pbl.

Tiltaket sin verknad på natur må vurderast jf. naturmangfaldslova og verknaden leggjast til grunn for dispensasjonsvurderinga. Det er ikkje gjort tilstrekkelege vurderingar av forureininga frå tiltaket. Ei vurdering av dei miljørettslege prinsippa etter naturmangfaldlova (nml.) §§ 8-12 manglar i saka, jf. nml. § 7. Tiltaket ligg mellom anna i nedbørfelt for elvemusling. Kommunen må mellom anna vere trygg på at tiltaket ikkje vil gje negative verknader for elvemusling før ein eventuelt kan innvilge dispensasjon. Naudsynt avskjering av overvatn og sedimenteringsbasseng for å hindre partikkelavrenning til vassdrag er tiltak som difor må vurderast.

Det er planlagt forstøtningsmur/fylling av steinmassar på sida mot næringsområdet, for å halde på massane.



Illustrasjon frå søknaden syner forstøtningsmur/fylling av steinmassar

Illustrasjon viser at tiltaket vil gje uheldige negative verknader for landskap. Vi viser i denne samanheng òg til forskrift om nydyrking, som krev at nydyrking skal skje på ein måte som tek omsyn til natur- og kulturlandskap, mellom anna omsynet til landskapsbildet.

Andre tilhøve

Kommunen bør i slike saker setje krav til at det berre vert brukt ikkje-forureina jord/stein frå eit fåtal prosjekt som er godkjent på førehand. Det bør setjast krav om avgrensa driftstid, mottakskontroll og hindre tilkomst. Kommunen bør òg setje krav om tidsfrist for å fullføre arbeide med å gjere arealet om til dyrka mark.

For å redusere faren for uhell, negativ påverknad på miljø og areal som blir lite eigna for jordbruksdrift etterpå rør vi til at gjennomføring skjer i tråd med rettleiar for bruk av jordmassar, utarbeidd av Nibio og Norsk Landbruksrådgiving (NLR). Lenke [via Statsforvaltaren](#), og direkte til [NLR](#). Det vil òg vere føremålstenleg om entreprenør og grunneigar / drivar inngår avtale for arbeidet.

Døme på tilhøve som er viktig å sikre god gjennomføring på, og som moglegvis ikkje er godt omtalt i planen som føreligg kan vere:

- Ved flytting av dyrka jord: Under tørre forhold, unngå tungt utstyr, bruke faste kjøreveier ved utlegging.
- I tillegg til å skave av A-sjiktet av jorda på 20-30 cm, bør ein òg helst skave av ein del av B-sjiktet (til dømes på dagens beite) for å kunne legge eit 50 cm tjukt lag med god mineraljord oppå torvjorda
- Uttak av myrjord bør skje på tid av året med minst nedbør. Vurdering av ulike forhold for å få det til å fungere å bruke myrjord i dyrkingsprosjekt.
- Sikring med voller på forhånd for å unngå at jorda sig ut.
- Det er truleg behov for overflateforming for å sikre avrenning. Denne må òg ta høgde for kor mykje massane kjem til å synke saman etter utlegging. Profil før og etter setting og myrsvinn.
- Korleis sikre god jordstruktur i topplaget, og unngå for mye stein, nok organisk innhold mm.



Tilråding

Sjølv om dispensasjonssøknaden i seg sjølv ikkje omhandlar det tilgrensande næringsområdet på Espevoll, skal massane takast frå det dette næringsområdet. Denne planen er meir enn 10 år gamal. Vi vil difor sterkt tilrå kommunen å setje krav om at planen skal oppdaterast, jf. pbl. § 12-4 femte ledd. Dette mellom anna for å sikre at omsyn til relativt store myrområde vert ivareteke i reguleringsplanen i samsvar med dagens krav og retningslinjer. Nedbygging av myr vil gje negative verknader for natur og klima. Vi vil vidare tilrå at kommunen vurderer dette arealet på nytt i det pågåande arbeidet med ny kommuneplan (KPA).

Kommunen må vurdere eventuell trong for å styrke driftsgrunnlaget på dei to føretaka som disponerer jorda, jf. forskrift om nydyrking. Dette må leggjast til grunn for vedtak om nydyrking. Det kan i utgangspunktet ikkje vere trong for deponering av massar som ligg til grunn for jordforbetringa.

Det er ikkje gjort tilstrekkelege vurderingar av forureininga frå tiltaket. På bakgrunn av omfanget og varigheit av tiltaket, og det uavklarte forureiningspotensialet må tiltakshavar sende ei utgreiing om tiltaket til Statsforvaltaren som forureiningsmynde. Statsforvaltaren vil deretter avklare om tiltaket krev løyve etter forureiningslova. Det betyr at tiltaket ikkje kan starte før nødvendige avklaringar er gjort med Statsforvaltaren.

Tiltaket sin verknad på natur er ikkje vurdert jf. naturmangfaldslova. Tiltaket ligg mellom anna i nedbørfelt for elvemusling. Tiltaket vil vidare gje uheldige verknader for landskap, med høge murar/fyllingar. Statsforvaltaren rår difor i frå å gje dispensasjon for eit større planeringsfelt på gbnr. 42/1 Og 42/3 slik det er søkt om.

Vi ber om å få eit eventuelt positivt dispensasjonsvedtak til klagevurdering.

Med helsing

Egil Hauge
seksjonsleiar

Fredrik Arnesen
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent