

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	

DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR MIDLERTIDIG LAGRING AV RENE MASSER PÅ 168/9

Kommunedirektørens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges delvis søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for midlertidig lagring av rene masser på eiendommen gnr. 168 bnr. 9 for inntil 2000 m³ løsmasser med vilkår:

1. Lagring av løsmasser kan skje ut året 2025. Området skal være ryddet og avsluttet innen 01.02.2026.
2. Det må utarbeides en driftsplan med situasjonsplan som viser hvordan området skal brukes og hvilke områder som tas i bruk først. Område i bruk til deponering av løsmasser må begrenses til det som er nødvendig til enhver tid og skal ligge lengst mulig fra barnehagen. Eksisterende vegetasjon må bevares der mulig for å dempe effekten på barnehagen. Driftsplanen skal leveres i forbindelse med byggesaken.
3. Det etableres et fysisk skille mellom bakken og løsmassene slik at de ikke blandes.. Løsmasser fra forskjellige områder/tomter skal ikke blandes. Dette dokumenteres gjennom driftsplanen.
4. Området der løsmassene lagres skal gjerdes inn.
5. Ved lengre perioder med tørt vær eller ved problemer med støv i nærområdet skal massene tildekkes. Driftsplanen skal dokumentere hvordan dette er tenkt utført og nevne eventuelle andre tiltak for å unngå støvplager for omgivelsen.
6. Kjøring til området skal skje via grusveg fra sør-øst. Kjøring skal ikke foregå via adkomst til barnehagen.
7. Arbeid på område skjer etter barnehagen åpningstid og fram til kl. 20.00 eller når barnehagen er stengt. Dette gjelder solding av massene. Kjøring til og fra området kan utføres i barnehagens åpningstid.

For begrunnelse se administrasjonens vurdering.

Sakens bakgrunn og innhold

Systembygg AS søker dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (gamle Ørland) for etablering av midlertidig lagerplass for rene masser på gnr. 168 bnr. 9 for en periode på inntil 5 år. Det søkes om lagring av ca 2000 m² med en høyde på 3 meter, som vil gi 6000 m³.

Adkomst blir via en smal grusvei som går til eiendommen. Området er vist som LNF område i kommuneplanens arealdel for tidligere Ørland kommune.

Omsøkt område er på cirka 5 daa og blir cirka 100 meter fra Futura barnehage. Det er et åpent område rundt eksisterende lager som vil bli tatt i bruk først, det er cirka 150 meter fra barnehagen. Mellom det åpne området og barnehagens parkeringsplass er det forholdsvis tett skog med små trær.

Ørland frisbeeklubb har etablert en bane i området (se vedlegg) og bane 3 er veldig nær området som er tiltenkt til deponi. De har fått lov til å etablere banen av eierne, men er klar over at de må fjerne sitt anlegg hvis eier skal bruke området. Det området de bruker er ryddet med «gater» for banene.

Søknad om dispensasjon:

I forbindelse med vår utbygging av tomter og boligfelt, har det nå oppstått et stort behov for mellomlagring av masser, for å opprettholde god produksjonsflyt. Der det tidligere var mulig bla. a. på Sjøsidan å mellomlagre masse i selve området, har dette nå blitt umulig, da feltet nesten er ferdig utbygd. Det er også uheldig å mellomlagre masser i et boligområde, både med tanke på trafikk/støy og estetikk.

Bedriften har bruksrett på et område (168/9) i forbindelse med sitt eierskap i Austrått Entreprenør AS, som vil egne seg godt til det oppståtte behovet for mellomlagring av masser.

Området er definert som LNFR område i «Kommuneplanens arealdel 2017 – 2026» Det søkes om dispensasjon fra dette i forbindelse med opprettelse av et midlertidig massedeponi på området. Massene som er tiltenkt lagret på området er overskuddsmasse (Leire/Steinholdig jord) og matjord fra boligtomter.

- Konsekvenser for HMS/Jordvern/Tilgjengelighet

Tiltaket kan ikke sees å ha konsekvenser for Helse. Området som deponiet er planlagt i, er ikke et typisk turområde/friareal. Det er fremdeles tenkt med fri ferdsel i området.

Jordvern blir ikke berørt, da dette er et tiltak av tidsbegrenset art.

Massene som lagres vil utgjøre ca 2000m², og vil bli lagret i opp til 3m høyde. Området vil bli sikret med anleggsgjerde når i bruk

Sikringstiltak i forbindelse med opp-/avlasting gjøres i henhold til bedriftens internkontrollsystem (Kvalitetssystem) for bruk av anleggsmaskiner.

- Fremdriftsplan

Vi vil ta i bruk området som mellomlagring så snart som mulig. Varigheten av lagringen vil være opp til 5 år.

- Tid for bruk

Både lagring, og uttak av masser vil foregå på dagtid

- Sikring mot forurensning

Det planlegges med fysisk skille mellom eksisterende bakkelag og tilkjørte masser (formålstjenestelig duk) for å unngå at massene blandes. Samme tiltak vil bli gjort for å unngå å blande masser fra forskjellige steder.

Deponiet skal kun brukes for oppbevaring av masser uthentet innenfor 8km radius fra lagringsstedet. Med dette vil det ikke bli tilført eventuelle fremmede organismer som ikke kan rimelig antas allerede er i området.

Det vil ikke bli tilkjørt masser fra områder med påviste miljøgifter.

- *Støy og støvtiltak*

Da både tilkjøring og uttak av masser vil være av svært begrenset omfang, vil ikke vår bruk av området påføre eventuelle støy/støv plager for berørte naboer.

- *Gjenbruk av masser*

Massene er tiltenkt brukt innenfor samme 8km radius de er hentet fra, fortrinnsvis på samme tomt. Massene blir soldet, og sortert etter kvalitet. Ren jord tenkes brukt som topplag på ferdig utbygde tomter. Andre masser egner seg godt som grunnfylling før topplag legges.

Nabovarsel ble sendt ut til tilgrensende eiendommer. Det har ikke kommet noen merknader til søknad om dispensasjon.

Søknad om dispensasjon ble sendt til uttalelse til Fylkesmannen i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune.

Sør- Trøndelag fylkeskommune (18.08.2020):

Det søkes dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel for etablering av midlertidig masselager. LNFR-områder har som formål å ivareta interessene for landbruk, natur og friluftsliv. Dette innebærer at disse arealbruksformålene skal tillegges stor vekt og tiltak i konflikt med disse interessene skal normalt ikke tillates.

Fylkeskommunen vil gjøre oppmerksom på Futura barnehage som ligger i nærheten av det søkte deponiet. Det forutsettes at barnehagen ikke blir berørt av tiltaket ved støy eller støv. Dersom arealene blir benyttet til ute-områder anbefales en dialog med barnehagen.

Kulturminner eldre tid - automatisk fredete kulturminner

Vi vurderer at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Fylkeskommunen minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen.

Fylkeskommunen har ingen øvrige kommentarer om saken.

Fylkesmannen i Trøndelag (18.08.2020):

Bakgrunn

Søknaden gjelder midlertidig dispensasjon i fem år for deponering av rene masser på et mindre skogareal. Tiltaket ligger i et område som er avsatt til formålet LNF i kommuneplanens arealdel og søknaden betinger derfor dispensasjon fra formålsbestemmelsen.

Dispensasjonsadgangen

Det kan gis varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan og bygningsloven jf. pbl. § 19-2.

Dispensasjon bør imidlertid ikke benyttes for større tiltak som krever en bredere prosess hvor konsekvensene av tiltaket kan være negative for berørte interesser. Det følger derfor et krav om reguleringsplan for større tiltak som kan vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. pbl. § 12-1.

Som kommentert av klima- og miljøavdelingen under, er det forhold som bør belyses og avklares nærmere gjennom de prosessene som ligger i en mer grundig behandling som en reguleringsplan stiller rammer for.

Uttalelse fra avdeling klima og miljø

Tiltaket er såpass stort i volum at her er det riktig å regulere området. I en reguleringsplanprosess blir aktuelle tema som kan være problematisk, belyst.

Når det gjelder klima og miljø sine ansvarsområder er det vanskelig å uttale seg om dem når så mye er uklart. Ett av punktene som er for dårlig belyst er støy. Dette må utredes, særlig med tanke på at det er en barnehage like ved området som er planlagt bruk til massedeponi.

Videre må det stilles krav til omfanget av kjøring til og fra området. Heller ikke fare for spredning av fremmede, skadelige arter er godt nok vurdert. Om en fremmed art skulle etablere seg et nytt voksested er like problematisk uansett om den har blitt forflyttet mer eller mindre enn 8 km.

Andre tema som kan være relevant å belyse i en planprosess er støv, forurensset grunn, overvann og klimatilpasning samt friluftsliv. Ved en regulering blir det kjørt en prosess hvor alle aktuelle tema blir belyst og planen skal høres bredt.

Tiltaket er søknadspliktig etter forurensningsloven, og det er Fylkesmannen som er myndighet etter loven.

*Fylkesmannen **fraråder** at det blir gitt dispensasjon som omsøkt. Vi ber om å få et eventuelt positivt vedtak oversendt, og vil vurdere å påklage vedtaket.*

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.

Folkehelsevurdering

Løsmasser som blir lagret kan medføre støv til omgivelsene ved tørt vær. Dette gjelder spesielt når det er det har vært tørt over lenger tid og det blir en del vind. Dette kan også bli et problem på vinter hvis det er en snøfattig vinter.

Ved å tilføre fuktighet eller tildekking kan dette redusere betydelig.

Administrasjonens vurdering

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering

Det er begrenset mulighet for mellomlagring av rene løsmasser i kommunen når det blir større mengder som ikke kan lagres der tiltaket utføres. Utfordring med slike masser er at de kan medføre støvproblematikk for omgivelsene når forholdene ligger til rette for det (tørr vær og vind) spesielt hvis de blir liggende lenge. Søker ønsker å etablere et område for å kunne mellomlagre løsmasser som da blir i hovedsak ført tilbake til tomten massen ble tatt fra. Fra gravearbeidene starter til boligen er ferdig tar det stort sett åtte måneder slik at behov for mellomlagring av løsmassene kan være opptil et år avhengig av årstid.

Fylkesmannen mener at tiltaket er såpass stort at det bør utarbeides en reguleringsplan ettersom det er flere forhold som belyses best gjennom en reguleringsplan og den prosessen. Det er antagelig antall m³ og nærhet til barnehagen som gjør at lagring av løsmassene blir utfordrende for omgivelsen. Derfor bør det vurderes om tiltaket kan reduseres i omfang.

Søker har ikke redegjort for dens faktiske behov for lagring av masser. Systembygg har tomter på sitt felt på Hovde sør og de har igjen fem enebolig tomter og 3 rekkehus tomter der. Det er hovedsakelig dette området de har utfordring med å mellomlagre løsmasser ettersom feltet begynner å bli ferdig utbygd. Hvor mye av denne utbyggingen vil skje samtidig, og hvor mye masser de vil ha behov for å lagre samtidig er litt uklart, men de omsøkte 6000m³ kan virke i overkant høy. Tiltaket kan antakelig reduseres i omfang og likevel dekke det midlertidige behovet Systembygg har i forhold til utbyggingen på Hovde Sør i perioden. Ved å redusere tillatt m³ og areal mot barnehagen vil konsekvensene bli mindre. Hvis Systembygg har behov for lagring av mer masse og over lenger perioden vil det være hensiktsmessig å regulere et område for å etablere et permanent mottak av løsmasser.

Det foreslås derfor at tiltaket reduseres til 2000 m³ og arealet reduseres til nødvendig areal slik at avstanden til barnehagen reduseres. Det bør også settes vilkår om at området rundt lagerbygget benyttes først og at det etableres rutiner med at massene tildekkes hvis det blir tørke over lenger tid eller at det blir støvproblemer.

Søknad er litt uklart om det skal foregå solding av løsmassene. Dette vil i så fall generere noe jevn støy og det settes derfor vilkår om at dette skjer når barnehagen ikke er åpen. Da vil det være veldig lite støy som vil påvirke barnehagen. Kjøring til og fra området vil gi korte perioder med støy, avstanden mellom barnehagen og området vil også gjøre at støyen fra kjøringen ikke vil bli så merkbart.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at en entreprenør får mulighet til mellomlagring av masser slik at stedegne masser kan brukes ved opparbeidelse av tomtene. Ved å sette ovennevnte vilkårene blir konsekvensene av tiltaket terk redusert og titlaket vil gi liten påvirkningen på området. Det er et midlertidig tiltak som ikke gir store inngrep i området og det er lett å tilbakeføre det området som blir brukt til LNF formål. Nå består det stort sett av tett skog og det åpne området benyttes som lager for rundball. Hensynene bak bestemmelsen til LNF – formålet blir ikke vesentlig tilsidesatt for det midlertidige masselageret for rene masser. Forutsetningene for å gi dispensasjon anses til å være tilstede.

Vedlegg

- 1 Situasjonsskart
- 2 Oversiktskart massedeponi
- 3 Lagerbygg
- 4 Ørland diskgo!fpark kart