



MELHUS KOMMUNE

Postboks 55

7221 MELHUS

Saksbehandler, innvalgstelefon

Henrik Øvrebø, 73 19 91 88

## Vedtak i klagesak - Melhus 30/1 - 30/6 m. fl. - reguleringsplan for Gimsøya B4-B7 - PlanID 2022005

*Statsforvalteren har behandlet klage over kommunens vedtak av detaljreguleringsplan for Gimsøya B4-B7. Statsforvalteren har kommet til at det ikke er avgjørende feil ved kommunens vedtak som gjør det ugyldig, og at det derfor skal stadfestes.*

### Sakens bakgrunn

Etter forutgående planprosess, vedtok kommunestyret den 18.06.2024 detaljreguleringsplan for Gimsøya B4-B7.

Det blir i planen i hovedsak lagt opp til nye boligområder (ca. 450 boliger totalt i planområdet) med tilhørende grøntarealer, lekeplasser, og intern infrastruktur. En del eksisterende vegtraséer inngår dessuten. Arealene er i dag for en stor del oppdyrket mark.

Planvedtaket er påklaget. Kommunen har vurdert klagen den 3.09.2024, uten å gjøre om på vedtaket. Klagesaken er så oversendt til Statsforvalteren for endelig behandling.

### Klagen

Klagen er fra regionale og lokale organisasjoner for landbruket; Trøndelag bondelag, Melhus bondelag, og Hølonda bondelag, i brev av 17.07.2024.

Klagen gjelder bruken av matjord til areal for bebyggelse. Det anføres at dette er i strid med de gjeldende, overordnede nasjonale føringene for ivaretagelse av matjord, dvs. jordvern. Det pekes på at jorden i området har svært god kvalitet. Det vises videre til at matvaresikkerhet er et viktig hensyn under de rådende samfunnsmessige forhold. Det anføres at utredningen av planen har vært mangelfull. Ifølge klagen er det ikke godt nok vurdert om det faktisk er et aktuelt behov for de nye boligene. Det blir også pekt på at planen ikke har vært konsekvensutredet. Dernest anføres det at kommunens vedtak bygger på mangelfulle/feil premisser. Det består i at matjordplanen forutsetter at det kan finnes nye arealer som kan dyrkes opp med jorden fra Gimsøya, men det er ikke ennå



funnet slike arealer som tilfredsstillt kravene. Og det er ikke så realistisk å finne dette, anføres det. Det kreves at planvedtaket må oppheves som ugyldig på grunn av det ovenfor nevnte.

Det vises for øvrig til klagen i dens helhet.

## **Statsforvalterens syn på saken**

### **Statsforvalterens myndighet som klageinstans**

Statsforvalteren er klageinstans for kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven (pbl.), jf. pbl. § 1-9 femte ledd, og delegasjonsvedtak fra departementet.

Statsforvalterens myndighet i klagesaken følger av forvaltningsloven (fvl.) § 34. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Statsforvalteren skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Det skal legges stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Statsforvalteren kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

### **Klagefrist og rettslig klageinteresse**

Klagerne er klageberettiget, jf. fvl. § 28. Klagen er levert i tide, jf. fvl. § 29. Vilkårene for å behandle klagen er oppfylt, jf. fvl. §§ 28 – 34.

## **Regler vedtaket bygger på**

### **Lovregler vedtaket bygger på**

En reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser, jf. pbl. § 12-1 første ledd. Kommunen skal i henhold til pbl. § 12-1 andre ledd sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplaner for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, samt der det ellers er behov for det.

Plan- og bygningsloven har i §§ 12-8 til 12-12 saksbehandlingsregler for utarbeidelse og vedtakelse av reguleringsplaner. Gjennom planprosessen skal ulike løsninger utredes og konsekvenser for området kartlegges. Se dessuten pbl. kap. 1, 3, 4 og 5.

Etter plan- og bygningsloven er det kommunestyret som er planmyndighet. Det er kommunestyret som avgjør hvilke arealer som skal inngå i planen og hva disse arealene skal brukes til. Dette skjer på bakgrunn av en vurdering av de ulike hensynene som gjør seg gjeldende i planområdet, og under forutsetning av at det ikke foreligger innsigelser mot den vedtatte reguleringsplanen fra myndigheter, jf. pbl. § 5-4.

Planprosessen skal sikre at areal- og ressursbruken blir til størst mulig fordel for den enkelte og for samfunnet samlet sett. Loven gir ikke regler om at et område skal reguleres eller ikke reguleres til et bestemt formål. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner vil det som regel kunne diskuteres hvilken løsning som er best. Det er derfor viktig å påpeke at reguleringsmyndigheten er lagt til kommunen. Kommunen treffer endelig planvedtak. Dette vil dels være basert på skjønn. Ingen kan sies å ha krav på at et område skal reguleres til et bestemt formål eller ikke.

Planmyndighetens vedtak må for øvrig holde seg innenfor generelle forvaltningsrettslige rammer.



Det innebærer at vurderingene må være saklige og ikke bygge på utenforliggende hensyn, og baseres på et riktig faktisk grunnlag.

Kravet til utredning av planer varierer etter hvor viktig og omfattende saken er. Generelt gjelder det at planer må være forsvarlig utredet. Se fvl. § 17. Planforslag etter pbl. skal ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer for området, jf. pbl. § 4-2 første ledd.

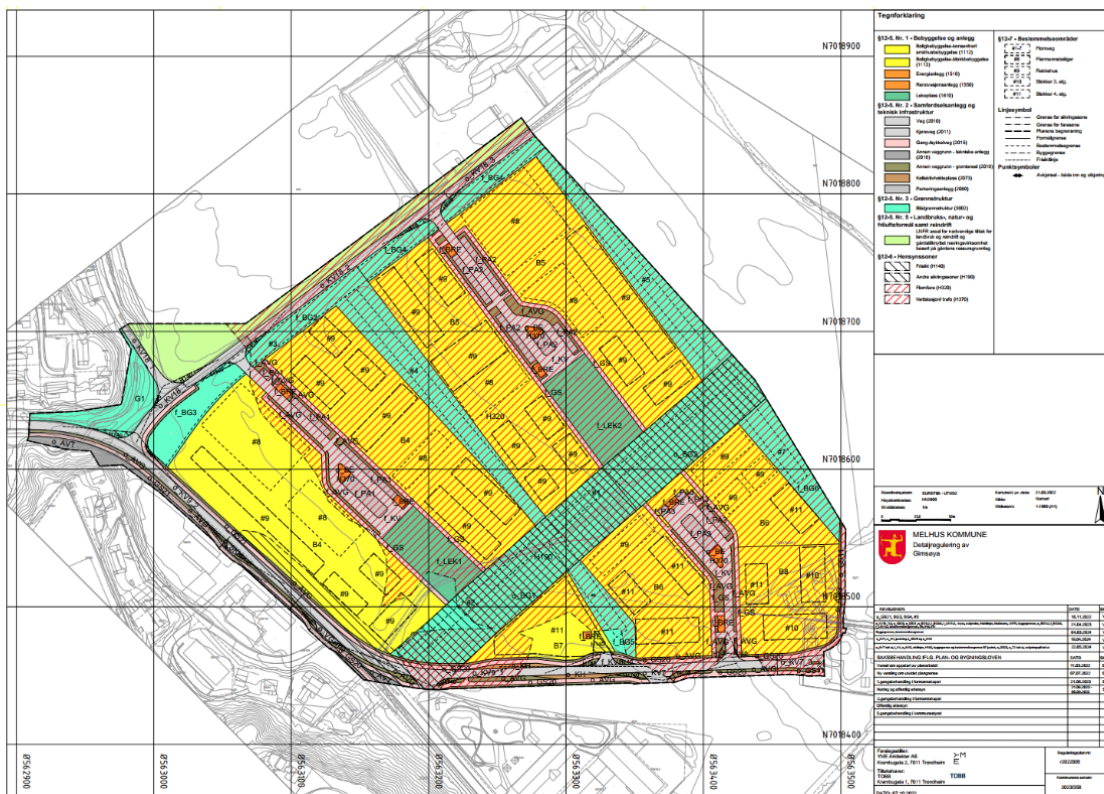
Reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal inneholde en konsekvensutredning av planens virkninger for miljø og samfunn, jf. pbl. § 4-2. Dette er nærmere regulert i en egen forskrift; forskrift om konsekvensutredninger av 21.6.2017 nr 854 (KU-forskr.).

### Arealplaner vedtaket bygger på

Den påklagede planen er «*Detaljregulering av Gimsøya*», planid 2022005. Den består av plankart og tilhørende bestemmelser, som er rettslig bindende, jf. pbl. § 12-4. Plankartet er datert 7.10.2022, og sist revidert 22.05.2024. Bestemmelsene er sist revidert 29.05.2024. Planen var på høring og til offentlig ettersyn i fra 30.06.2023 til 5.09.2023. Den ble vedtatt i kommunestyret den 18.06.2024.

Tiltakshaver for planen er Boligbyggelaget TOBB. Plankonsulent har vært YME Arkitekter. Det er utarbeidet en rekke plandokumenter, som ikke er rettslig bindende, men som er en del av utredningen. Dette omfatter bl.a. en planbeskrivelse, (YME) datert 30.05.2024; en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) (YME), datert 14.04.2023; og en overordnet matjordplan (Pro Invenia), 12.03.2023.

Plankart følger nedenfor.



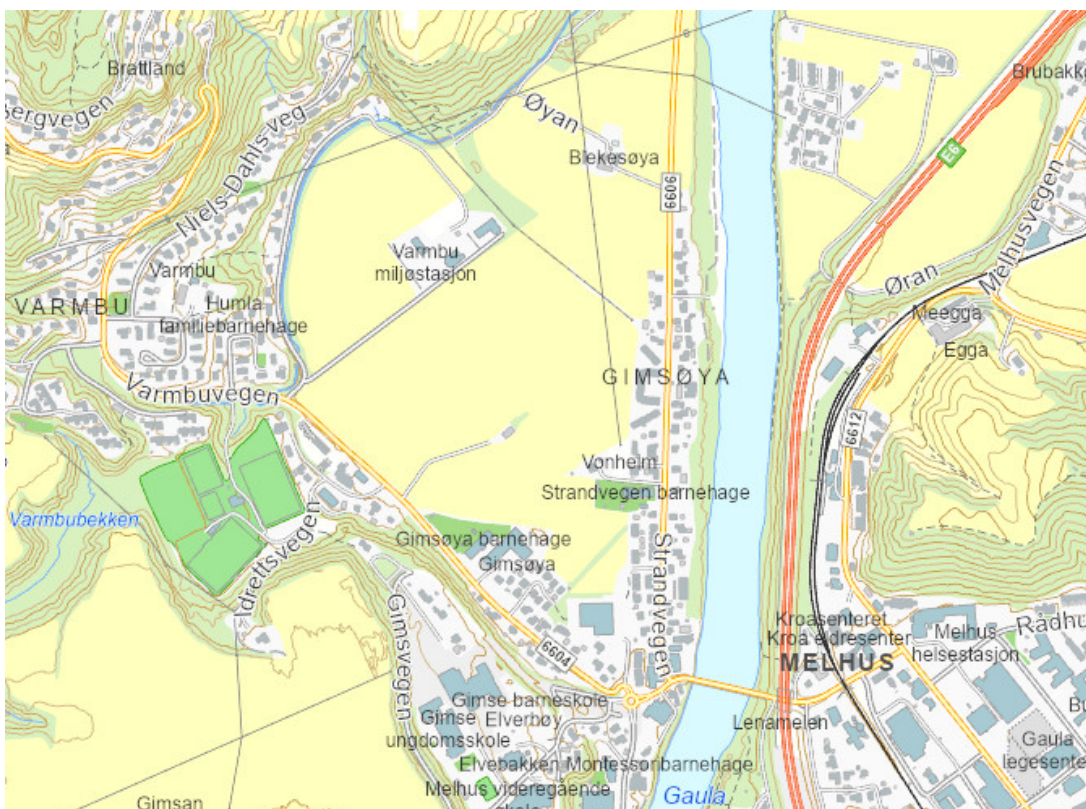


I planbestemmelsene til reguleringsplanen er det bl.a. tatt inn følgende pkt.:

**«§10.8 PLAN FOR IVARETAKELSE AV MATJORD**

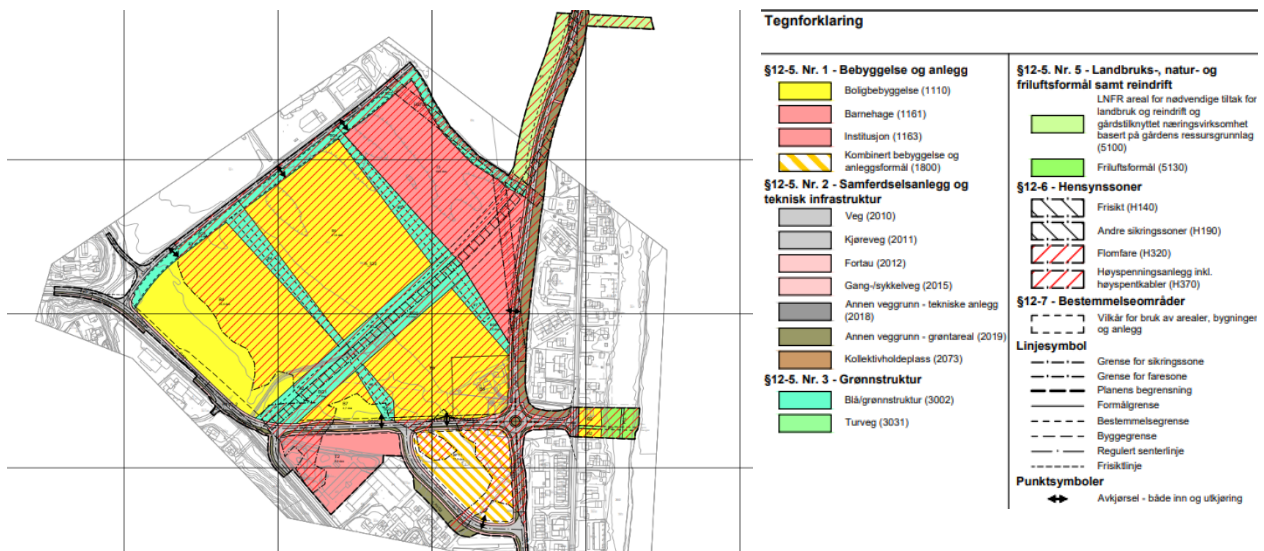
*All matjord som blir berørt permanent skal tas vare på, mellomlagres separat og tilbakeføres til areal som skal brukes til jordbruksproduksjon i nærområder. Det skal søkes landbruksfaglig kompetanse under prosjekteringen, utførelse og etterkontroll av anleggstiltak som berører jordbruksareal. Jordbruksarealets 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.»*

Nedenfor er et oversiktskart over Gimsøya. Det aktuelle planområdet ligger mellom Gimsøya barnehage og Varmbu miljøstasjon midt i kartet.



Planområdet inngår i flere tidligere arealplaner, der det fra før har vært regulert til utbyggingsformål. Betydelige deler, men ikke hele, arealet var regulert til «Byggeområde - konsentrert boligbebyggelse» i reguleringsplanen «30/1,2,6 m.fl reguleringsplan Gimsøyen, Nedre Melhus» (Planid 2007040), av 26.10.2010. Den planen ble opphevet i og med «områdeplan for Melhus sentrum», vedtatt 24.09.2019, (planid 2016001). Dette er den nå gjeldende reguleringsplanen for arealet. Der er hele arealet avsatt til utbyggingsformål. Det ble vedtatt en mindre endring av planen den 7.12.2021.

Utklipp av områdeplanens plankart og tegnforklaringen, følger nedenfor.



På overordnet nivå omfattes arealet av kommuneplanens arealdel (2023-2025), av 16.12.2014. I kommuneplanen er arealet dels vist som «hensynssone der eksisterende reguleringsplan fortsatt skal gjelde», og dels til «Bebyggelse og anlegg – fremtidig tjenesteyting». Den eksisterende reguleringsplanen som det vises til, er ovenfor nevnte plan for «...Gimsøya...» (2007040) av 26.10.2010. I og med at den senere ble opphevet og erstattet av områdeplanen for Melhus, må det være sistnevnte områdeplan som gjaldt ved vedtak av den reguleringsplanen som nå klagebehandles, jf. pbl. § 1-5 annet ledd.

## Vurdering av saken

### Innledning

Reguleringsplanen legger opp til bygging av en ny boligbydel på Gimsøya. Boligene skal oppføres som rekkehus, flermannsboliger og blokkbebyggelse. Intern infrastruktur, grønnstruktur, m.v. inngår. Planområdet er ca. 141 daa, der det aller meste (ca. 125 daa) i dag er oppdyrket jord. Det er et leddrevet matkornareal av nasjonal verdi. Dette vises for øvrig til hele planbeskrivelsen, foruten plankart og bestemmelser.

På bakgrunn av at jordbruksarealet er ansett som særlig verdifullt, var det et sentralt spørsmål i plansaken om det burde bebygges. Statsforvalteren landbruksavdeling var kritiske til dette, jf. deres uttalelse av 12.09.2023. I kommunen ble planforslaget først nektet fremmet, jf. formannskapetets vedtak den 16.05.2023. Dette ble påklaget til kommunestyret av forslagstilleren. Kommunestyret vedtok så den 20.6.2023 å fremme planen for behandling (18 stemmer for og 18 mot, der ordførers dobbeltstemme ble utslagsgivende). Begrunnelsen var særlig at området alt var avsatt til boligformål i områdeplanen for Melhus sentrum. Det vises til hele innstillingen til planvedtaket av 18.6.2024.

Den overordnede problemstillingen i klagesaken handler om bruken av landbruksjord til bebyggelse. Det blir spørsmål om dette har vært tilstrekkelig utredet og vurdert, i forhold til de kravene som stilles. Videre blir det spørsmål om vedtaket bygger på riktige faktiske og rettslige forutsetninger når det gjelder bruk av dyrket mark til bebyggelse, og forventingen om å skaffe nye dyrkingsarealer til erstatning. Og om jordvernensynet er tillagt tilstrekkelig vekt.



Det er juridisk seksjon hos Statsforvalteren, som ikke har medvirket i planprosessen, som behandler klagesaken. Klagen skal her behandles i henhold til gjeldende rettslige regler for klagebehandling, jf. særlig fvl. § 34. Det skal sees på anførselene som er fremmet av klageren, og det skal tas stilling til klagers krav, som er at kommunens planvedtak må oppheves som ugyldig.

Det blir i klagebehandlingen primært sett på de spørsmålene som stilles ved planprosessen, dvs. særlig om utredningen er tilstrekkelig, og om vedtaket er begrunnet slik loven krever, jf. fvl. § 25. Ettersom klagen hovedsakelig gjelder bruk av dyrka mark til bebyggelse, vil det først og fremst være behandlingen av dette temaet det skal fokuseres på.

Det skal ikke i klagebehandlingen foretas en fullstendig ny vurdering av hva de aktuelle arealene på Gimsøya bør brukes til. Det er etter pbl. § 12-12 kommunestyret som er lokal planmyndighet, og som etter skjønn, gjennom arealplaner avgjør hva arealet skal brukes til. Det vises til fvl. § 34 annet ledd tredje punktum.

### **Noen viktige forutsetninger for vurdering av jordvern hensynet**

Det er i denne plansaken et viktig rettslig utgangspunkt at de omtalte arealene fra før er vedtatt regulert til utbyggingsformål i områdeplanen for Melhus sentrum, av 24.09.2019.

En områdeplan er en type reguleringsplan som utarbeides av kommunen, normalt for noe større områder enn vanlige reguleringsplaner, jf. pbl. § 12-2. Virkningen av områdereguleringsplanen er at arealformålet der er rettslig bindende, jf. pbl. § 12-4. Det følger av bestemmelsene til områdeplanen for Melhus sentrum pkt. 2.4.4 at området B4-B5 Gimsøya skal utbygges som lavblokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Det skal videre utarbeides detaljplan ved utbygging av områdene.

Reguleringsplanen for Gimsøya B4-B7, går som den nyeste foran områdeplanen for Melhus sentrum, i den grad det er motstrid mellom de to. Dette følger av pbl. § 1-5 annet ledd. Hvis reguleringsplanen for Gimsøya B4-B7 skulle vise seg å være ugyldig, og må oppheves, vil arealet likevel være regulert til utbyggingsformål i og med områdeplanen. Den tidligere områdeplanen har dermed stor betydning for hvilken vekt hensynet til jordvern skal tillegges i plansaken.

Det må for øvrig nevnes at kommunestyret som lokal planmyndighet alltid har myndighet til å la være å godkjenne planforslaget, selv om arealet alt er avsatt til utbygging. Det ligger videre innenfor deres myndighet å oppheve eller endre områdeplanen, hvis de vil. Dessuten har departementet en hjemmel i pbl. § 12-13 til å oppheve hele eller deler av denne, eller gjøre endringer, hvis den strider mot nasjonale interesser eller regional plan.

Hvorvidt jordvern hensynet bør tillegges så stor vekt at planforslaget avslås og arealet føres tilbake til landbruksareal, er et politisk spørsmål. Dette skal ikke behandles i klagebehandlingen her. Det er de rettslige sidene ved planvedtaket som skal prøves.

Det er likevel en viktig del av bakgrunnen for saken at det siden områdeplanen for Melhus sentrum ble vedtatt i 2019 har blitt vedtatt skjerpene retningslinjer for vektlegging av jordvern hensynet i arealplanleggingen fra nasjonale myndigheter. Det er redegjort for dette av landbruksavdelingen hos Statsforvalteren i uttalelsen til varsel om oppstart av planarbeidet, den 20.04.2022. Landbruksavdelingen skriver senere i sin høringsuttalelse til planforslaget, av 12.09.2023:



*«I etterkant av vår forhåndsuttalelse er jordvernet skjerpet nok en gang, med ny nasjonal jordvernstrategi fra juni 2023. Her er ny målsetting for maksimal omdisponering redusert til 2000 daa, noe som innebærer lite rom for nedbygging til utbyggingsformål i årene som kommer. Jordvernmålet er altså halvert i etterkant av områdeplanvedtaket, fra 4000 til 2000 daa. Videre har Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, vedtatt ved kongelig resolusjon 20. juni 2023, fokus på å sikre arealer for matproduksjon og at arealforvaltningen bidrar til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med ny jordvernstrategi fra 2023.»*

Det vises ellers til hele dokumentet Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, samt til Oppdatert jordvernstrategi (vedlegg 9 til Prop. 121 S (2022-2023)).

Som det går fram, har de innskjerpede nasjonale retningslinjene for jordvern, vært vel kjent i plansaken. Rettslig sett er det for øvrig viktig å påpeke at dette er retningslinjer, som ikke direkte binder kommunestyret som planmyndighet.

Statsforvalterens landbruksavdeling tilrådet å avvise reguleringsplanen av hensyn til matjorda. Det ble for øvrig ikke derfra fremmet innsigelse mot planen. Dette må forstås på bakgrunn av pbl. § 5-5 første ledd, som sier at det ikke kan fremmes innsigelse mot forhold i plansak som det kunne ha vært fremmet innsigelse mot i forbindelse med en tidligere plan om samme forhold vedtatt i løpet av de ti foregående år. Det er siden i en uttalelse fra departementet av 29.10.2024 åpnet for at innsigelse i noen tilfeller likevel kan fremmes på bakgrunn av nye nasjonale retningslinjer, f.eks. om jordvern. Men denne forelå først på et senere tidspunkt, og ble ikke tatt i betraktning i saken.

Kommunen har vurdert og kommentert uttalelsen. De peker på at den foreliggende saken gjelder en detaljregulering, der hensynet til matjord har vært grundig vurdert, og mener de nasjonale retningslinjene ikke treffer godt på denne saken. Det vises til merknadsmatrisen i plandokumentene.

Det må ellers nevnes at en viktig forutsetning for godkjenning av denne reguleringsplanen har vært at den verdifulle matjorden skal flyttes til nye arealer som skal dyrkes opp. Det er tatt inn en bestemmelse om dette i planbestemmelsene § 10.8. Den sier at det skal utarbeides en matjordplan. Det skal sees nærmere på denne bestemmelsen lengre nedenfor.

#### **Kreves konsekvensutredning?**

Det er et spørsmål om reguleringsplanen skulle vært konsekvensutredet. Etter hva Statsforvalteren kan se, er det strengt tatt ikke påstått i klagen at det gjelder et rettslig krav om konsekvensutredning (KU). Men det stilles spørsmål ved dette. Vi har derfor sett på spørsmålet, spesielt i forhold til bruken av matjord til boligbebyggelse.

Hovedregelen etter fvl. § 17 er at utredningen skal være forsvarlig, tilpasset saken. Ordlyden i fvl. § 17 «...så godt som mulig...» tas ikke helt bokstavelig, jf. rettspraksis og forvaltningspraksis. Poenget er at utredningen må vært tilfredsstillende i forhold til hva saken gjelder. Dette gjelder generelt.

Det er videre regulert nærmere i lov og forskrift når det kreves KU. Det følger av forskrift om konsekvensutredninger av 21.6.2017 nr 854 (KU-forskr.), jf. pbl. § 4-2. Det er forholdsvis detaljerte regler for når en slik utredning kreves. En evt. konsekvensutredning, som er en ekstra grundig utredning etter et eget sett regler, skal for øvrig også være tilpasset saken, og kan variere i omfang.

Kommunen er planmyndighet. TOBB er forslagsstiller og har utarbeidet planen ved hjelp av YME arkitekter. Det ble i oppstartsmøtet til planarbeidet at lagt til grunn at planen ikke utløser krav om



KU. Det vises til møtereferatet av 21.2.2022 pkt. 6.2. Dette begrunnes der med at planforslaget er i tråd med overordnet plan, hvor arealet som ønskes regulert er avsatt til bolig. Og at planen ikke får vesentlige virkninger for miljø og samfunn, i henhold til pbl. §§ 4-1 og 4-2. Det er ikke kommet innsigelser fra offentlige høringsinstanser mot dette.

Det bemerkes her at det etter KU-forskr. kan bli snakk om en konsekvensutredning enten på grunn av reguleringsplanen direkte, jf. § 6 første ledd bokstav b. Det gjelder planer for slike tiltak som er opplistet i vedlegg I til forskriften. Eller det kan bli snakk om konsekvensutredning etter en konkret vurdering av virkningene for miljø eller samfunn, jf. § 8 første ledd bokstav a jf. § 10.

Det gjelder krav om KU for nye boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan, jf. vedlegg 1 nr 25, jf. § 6. Motsetningsvis er det ikke direkte plikt om konsekvensutredning for reguleringsplaner for slike områder som er i samsvar med overordnet plan, slik reglene blir forstått. Det har altså vært riktig av kommunen å legge til grunn at det ikke kreves KU etter KU-forskr. § 6.

Det kan likevel være krav om KU etter en konkret vurdering av virkningene for miljø og samfunn, jf. KU-forskr. §§ 8 første ledd bokstav a) og 10, jf. vedlegg II nr 10 b). Kommunen har lagt til grunn at det for denne planen ikke vil bli slike virkninger at krav om KU utløses. Det er som nevnt ikke kommet innsigelser mot dette.

Det er ikke sagt uttrykkelig hvordan virkningene av planen er vurdert opp imot regelen i KU-forskr. § 10. Virkningene av planen er beskrevet i planbeskrivelsen. Det vises særlig til pkt. 5.6, 5.9, 5.13, og 5.14. Videre har forventede følger av planen i nokså stor grad blitt klarlagt gjennom uttalelser og merknader i høringsrunden.

Statsforvalteren bemerker at kriteriene som i KU-forskr. § 10 stilles slike virkninger som utløser KU-plikt, særlig handler om virkninger for miljøet, men dels også om virkninger for liv og helse. Jordvern nevnes også, jf. § 10 tredje ledd bokstav d). Nasjonal jordvernstrategi er for øvrig ikke direkte nevnt. Se § 10 tredje ledd bokstav c).

Det går fram fra saken at innvendingene mot bruken av dyrka mark til bebyggelse har vært tydelig fremme i planprosessen. Dette er altså en velkjent negativ konsekvens. Når det gjelder andre virkninger av betydning, nevnes at det har vært gjort noen særlige utredninger av spesielle tema, bl.a. flomfare og virkninger for trafikk. Vi kan ellers ikke se det er blitt pekt på noen andre vesentlige konsekvenser for miljø eller helse.

Etter hva Statsforvalteren kan se, slår ikke bruken av dyrket mark til bebyggelse ut som en vesentlig virkning i vurderingen av KU-forskr. § 10 i denne saken. Det er fordi arealet ikke er avsatt til landbruksformål i en gjeldende arealplan. Det vises til ordlyden i § 10 annet ledd bokstav d).

Statsforvalteren bemerker at planmyndigheten burde ha knyttet sin vurdering mer direkte opp mot kriteriene i KU-forskr. § 10. Begrunnelseskravet er ikke fullt ut oppfylt på dette punktet, jf. fvl. § 25. Sett på bakgrunn av hva som er sagt ovenfor, kan vi imidlertid ikke se at det var feil å ikke kreve KU i planbehandlingen, jf. KU-forskr. §§ 8 første ledd bokstav a, jf. § 10, og pbl. §§ 4-1 til 4-2. Det gjelder i alle fall så langt det handler om jordvern, som klagebehandlingen særlig handler om. Begrunnelsen anses utbedret i og med det som er sagt ovenfor. Det vises til fvl. § 41.





## Matjordplanen

Det er i det følgende sett på anførselen som går på at matjordplanen er mangelfullt utredet og bygger på feil premisser. Det generelle rettslige utgangspunktet for krav til utredningen, følger som nevnt ovenfor av fvl. § 17.

Som redegjort for, er det i planbestemmelsene stilt krav om flytting av matjorden, jf. § 10.8. Det er utarbeidet en overordnet plan om dette, en «*matjordplan*» (Pro Invenia, 12.03.2023). Og det skal ved søknader om utbygging for hvert delfelt følge med mer detaljerte matjordplaner.

Klagen reiser spørsmål om det har vært tilstrekkelig utredet om det er et faktisk behov for de nye boligene. Det ble også stilt spørsmål ved dette i uttalelsen fra Statsforvalterens landbruksavdeling i deres høringsuttalelse. Dette er selvsagt et naturlig og viktig spørsmål når det gjelder planer for bruk av matjord til boligbebyggelse.

Kommunen har i innstillingen til vedtaket gitt sine kommentarer til dette. De viser til utredningen av behov for nye boliger i det sentrale Melhus, som ble foretatt i forbindelse med områdeplanen for Melhus sentrum. Det er redegjort for dette i planbeskrivelsen til områdeplanen pkt. 5.3. Det blir der lagt til grunn prognoser fra SSB for befolkningsvekst i regionen frem mot 2040. På grunnlag av tallene som oppgis der, blir det forventet en vekst på ca. 4 500 i Melhus sentrum de neste ca. 20 årene. Dette ligger til grunn for arealplanleggingen, der det i reguleringsplanen for Gimsøya skal bygges ca. 450 boliger. Kommunen skriver i planvedtaket på s 13:

*«Det er i områdeplanen lag vekt på at sentrum skal planlegges for fremtiden og ha et langsiktig perspektiv, og at Melhus skal ta sin del av den forventede veksten i Trondheimsregionen. Reguleringsplanen for Gimsøya er viktig i den forstand at det her kan tilbys sentrumsnære boliger med en annen type boligsammensetning, som det i liten grad er lagt til rette for ellers innenfor områdeplan Melhus sentrum. Videre har Melhus kommune i stor grad prioritert fortetting av eksisterende bebygde områder, og utbygging av områder som ikke er så sentrumsnære, nettopp for å unngå nedbygging av dyrkajord.»*

Etter dette som er sagt ovenfor, er det vanskelig å se at det på dette punktet kan være en så mangelfull utredning at det må føre til at planvedtaket er ugyldig. Statsforvalteren kan ikke i klagebehandlingen gå inn i nærmere undersøkelser av det underliggende tallmaterialet, men må legge det til grunn. Vedtaket synes å bygge på et forsvarlig utredet underlag av behovet for boligene. Vi ikke se at det som anføres i klagen på dette punktet kan gis medhold, jf. fvl. § 17 og pbl. § 4-2.

Et neste spørsmål gjelder den utredningen som ligger til grunn for matjordplanen. Dette gjelder særlig utredningen av mottaksarealer for matjorden som skal flyttes.

Dette er omtalt i den overordnede matjordplanen som er utarbeidet, pkt. 5.2. Det går fram at det har vært gjort en del arbeider med å finne egnede mottaksarealer. Det står bl.a.:

*«Etter at Pro Invenia ble engasjert av oppdragsgiver er det gjort en betydelig kartleggingsjobb for å finne egnede nydyrkings- og mottaksarealer i og omkring Melhus kommune. Avstanden til dyrkamarka på Gimsøya vil her være sentralt. Av hensyn til miljø og kostnader bør ikke transportavstanden være for lang. I dialog med bøndernes interesseorganisasjoner og deretter i kontakt med den enkelte bonde, er det jobbet frem ei liste over mulige mottaksarealer.»*

*Vi presiserer at det allerede på disse arealene er gjort grunnleggende kartlegginger som viser at områdene har gode utgangspunkt som mottaksarealer, samt at det er opprettet dialog med*



grunneierne.

*Kartleggingen som er gjennomført innebærer sjekk i relevante kartdatabaser for tidlig å kunne vurdere eventuelle konsekvenser for areal og nærmiljø. Eksempelvis om det foreligger funn av fremmede eller fredede arter, og det er registrert et kulturminne på arealet, eventuelle verne/hensynssoner, om arealet er registrert i et av fare-kartene til NVE og ikke minst prosjektering for infrastruktur for selve jordflyttingen.*

*Det som gjenstår for de aktuelle mottaksarealene er gjøre feltundersøkelser og å innlede forhandlinger med grunneiere, før en avtale om jordflytting og eventuell jordforbedring signeres. Grunneieravtalen vil være sentralt for det videre samarbeidet med grunneieren. Derfor er det viktig at avtalen har et innhold som dekker alle fasene i prosjektet, herunder også forpliktelser for begge parter etter at selve flyttingen/utbedringen er gjennomført.»*

Det opplyses for øvrig at det er utført feltundersøkelser av jorden på Gimsøya. Med dette som grunnlag konkluderes det i matjordplanen pkt. 5.2.2 med at jorda har god kvalitet og egner seg som dyrkingsmedium på ny lokasjon. Det vises ellers til hele matjordplanen og feltrapporten.

Det er videre, som nevnt, tatt inn en bestemmelse i reguleringsplanen § 10.8, som stiller krav om at detaljert plan for flytting av matjord må utarbeides og godkjennes av landbruksmyndigheten før tillatelse til bygging på arealene kan gis. Det stilles generelle krav til behandling av matjorden. Det kreves at det skal dyrkes opp nye arealer som tilsvarer arealene som blir beslaglagt i forholdet 1:1. Det må lages matjordplaner for hvert delfelt, som skal godkjennes av kommunen.

Statsforvalteren bemerker for øvrig at det finnes veiledere for utarbeidelse av planer for flytting av matjord, som er laget av landbruksfaglige myndigheter. Det forutsettes i matjordplanen pkt. 5.3 at disse blir fulgt ved videre arbeid med detaljerte matjordplaner for Gimsøya.

Det ville sikkert vært en fordel hvis alle sider ved flyttingen av matjord var avklart før planvedtaket. På bakgrunn av hva som er kommet frem, kan Statsforvalteren imidlertid ikke se at det er grunnlag for å hevde at utredningen av hvordan matjorden på Gimsøya kan flyttes til nye arealer, er rettslig mangelfull. Slik vi forstår det, er det sannsynliggjort i rimelig grad at det kan finnes passende mottaksarealer. Det skal uansett ikke tillates noen utbyggingstiltak før jordflyttingen er helt klarlagt, som vist. Hvis det likevel skulle bli problemfylt å flytte matjorden som forutsatt, må det ventes med utbygging.

Etter dette, har Statsforvalteren kommet fram til at utredningen på dette punktet er innenfor hva som kreves, rettslig sett, jf. fvl. § 17, foruten pbl. §§ 4-1 til 5-2 og kap. 12.

### **Sammenfatning og konklusjon**

Statsforvalteren har ikke funnet feil eller mangler ved utredningen av betydning for vedtakets gyldighet. De negative konsekvensene ved beslaglegging av matjorden har vært godt kjent. De innvendingene som gjør seg gjeldende mot dette har blitt vurdert, og er lagt vekt på, bl.a. ved planbestemmelser om flytting av matjord til erstatningsarealer. Det er videre ikke funnet mangler ved begrunnelsen for omfanget av utredningen eller selve avgjørelsen, som medfører at vedtaket er ugyldig, jf. fvl. §§ 25 og 41. Det vises ellers til pbl. §§ 4-1 til 5-2 samt kap. 12, og til fvl. §§ 17.

Det erkjennes at det er tungtveiende interesser som taler både for og mot den planlagte utbyggingen. Det tas imidlertid ikke i klagebehandlingen her stilling til hva arealene på Gimsøya bør



brukes til. Ut ifra hva som er kommet fram, og så langt saken er prøvet, har ikke Statsforvalteren funnet grunnlag for å sette til side kommunestyrets vedtak , jf. pbl. § 12-12. Det vises til fvl. § 34 annet ledd tredje punktum.

Det vises for øvrig til hele vurderingen ovenfor.

Konklusjonen blir at planvedtaket stadfestes.

Spørsmål om videre saksgang må rettes til kommunen.

Statsforvalteren fatter følgende

### **vedtak:**

Melhus kommunes vedtak av detaljreguleringsplan for Gimsøya B4-B7, den 18.06.2024, stadfestes.

Klagen har ikke ført frem.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. fvl. § 28.

Med hilsen

Kjetil Ollestad (e.f.)  
leder for juridisk seksjon  
Kommunal- og justisavdelingen

Henrik Øvrebø  
seniorrådgiver  
Kommunal- og justisavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Hølonde Bondelag, v/Kjell Joar Sunnset  
Melhus Bondelag, v/Torbjørn Vold

Jønlandsvegen 68  
Hølondevegen 179

7213 Gåsbakken  
7224 Melhus