

**SØR-TRØNDELAG  
BONDELAG**



Malvik kommune v/ Ordføreren

Vår saksbehandler  
Jon Gisle Vikan  
73 84 24 94

Vår dato  
11.09.2018  
Deres dato

Vår referanse  
18/00127-5  
Deres referanse

## **Høring Kommuneplanens Arealdel 2018-2030, innspill fra Malvik Bondelag og Sør-Trøndelag Bondelag**

Det vises til Kommuneplanens Arealdel Malvik Kommune 2018-2030 del 1, 2 og 3 med konsekvensutredninger. Planen er lagt ut etter 1. gangs behandling i Malvik kommunestyre 18. juni 2018.

Høringsfristen er satt til søndag 16. september. Etter søknaden ble den utvidet til mandag 17. september.

### **Nasjonale føringer**

For å fremme en bærekraftig utvikling skal regjeringen hvert fjerde år utarbeide nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Dette går frem av plan- og bygningsloven § 6-1.

De nasjonale forventningene skal legges til grunn for de nye fylkestingenes og kommunestyrenes arbeid med regionale og kommunale planstrategier og planer. De skal også legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen. Oppfølging fra alle parter vil bidra til bedre sammenheng mellom nasjonal, regional og kommunal planlegging, og gjøre planleggingen mer forutsigbar og målrettet. Fylkeskommunene og kommunene har ansvar for å finne helhetlige løsninger, der lokale forhold og lokalpolitiske interesser og hensyn ivaretas, sammen med nasjonale og viktige regionale interesser.

**Her er «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging» Vedtatt ved kongelig resolusjon 12. juni 2015 når det gjelder landbruk:**

*Landbruket og utmarksressursene er viktige for mat og planteproduksjon, bosetting og kulturlandskap i Norge. I tillegg er de en viktig ressurs for nye og grønne næringer. Det er et nasjonalt mål å legge til rette for økt verdiskaping knyttet til jord- og skogbrukets ressurser, blant annet gjennom satsing på grønt reiseliv, mat med lokal identitet og utnyttelse av bioenergi. Under tre prosent av Norges totalareal er dyrket jord.*

#### **Bondelagets Servicekontor AS**

**Postadresse:**  
Kongensgt. 30  
7012 TRONDHEIM  
**Sør-Trøndelag Bondelag**  
Bondelagets Servicekontor AS

**Besøksadresse:**  
Kongens gate 30  
7012 TRONDHEIM  
**Org.nr.:** 939678670  
**Org.nr.:** 985063001 MVA

**Telefon:**  
73842490

**Bankkonto:** 8101.05.12891  
**Bankkonto:** 8101.05. 91392

**E-postadresse:**  
sor.trondelag@bondelaget.no

**Internett:**  
<http://www.bondelaget.no/sortrondelag/>

*Omdisponeringen av dyrket og dyrkbar jord til andre formål enn landbruk er redusert, og det er gitt tillatelse til betydelig nydyrking av jord senere år. Omdisponeringen er likevel betydelig, og god matjord er krevende å erstatte. I 2014 ble vel fem tusen dekar jord omdisponert. Det er en viktig oppgave i planleggingen å ta vare på god matjord, samtidig som jordvernet balanseres mot storsamfunnets øvrige behov. Regjeringen utarbeider en nasjonal bioøkonomistrategi for fornyelse og effektivisering i primærnæringene, samt en egen jordvernstrategi.*

Regjeringa har laget en nasjonal jordvernstrategi som Stortinget behandlet 08.12.2015. I vedtaket fastsatte Stortinget et mål om at den årlige omdisponeringa av dyrka jord må være under 4000 dekar, og bad regjeringa om at målet nås gradvis innen 2020. I denne nasjonale strategien er det listet opp en lang rekke tiltak som også berører Nye Veier og Malvik kommune.

Dersom en ser jordvernmålet opp mot andel dyrka jord er det regionale jordvernmålet i Trøndelag 670 dekar årlig, og det lokale jordvernmålet for Malvik kommune er 6 dekar årlig nedbygging av matjord dersom kommunene skal holde sin andel av det nasjonale jordvernmålet. Vi konstaterer at det er mange planer i kommunen som ønsker å bygge ned mange ganger dette arealet. Bare utbygging av E6 vil ta 20 ganger dette arealet!

I rådmannens innstilling til arealplan er en av de største manglene er at det ikke er en referanse til Nasjonal Jordvernstrategi på tross av de tydelige krav som settes til dette i «Nasjonale forventninger».

## Generelle merknader til kommuneplanen

Bondelaget mener at kommuneplanen i stort mon legger opp til en balansert utvikling i kommunen, men vil advare mot å åpne nye områder for boligutvikling, næringsutvikling og sentrumsutvikling. Malvik kommune har en relativt spredt struktur og de sentra som dag er utviklet, bør fortettes og satses videre på i utviklingen av kommunen.

## Etablering av travbane

Vi vil vise til brev av 25. mai fra Jordvern Trøndelag og vil understreke alvoret i denne saken:

*Det reelle problemet med rådmannens forslag er følgende:*

- 1. Arealet er tidligere avsatt til jordbruk i et 50 års perspektiv, i forrige kommuneplan. Bønder i området har forholdt seg til dette og følt seg trygge på disse langsiktige rammevilkår og har satset på aktiv drift av gårdene. En snuoperasjon nå av politikerne i Malvik vil alvorlig svekke tiltroen til lokale politikere i kommunen og bøndene i området vil følge seg sviktet.*
- 2. En bygging av travbane her vil føre til et sterkt økende press for ytterligere nedbygging. Vi oppfatter ikke argumenter som framføres av Midt Norge Travforbund som relevante i denne sammenheng. Det er ikke Travforbundet som styrer den videre utvikling i området. Mange bønder i området har allerede blitt kontaktet av utbyggere med tilbud om opsjonsavtaler. Dette har potensiale til å bli*

Vår dato                      Vår referanse  
11.09.2018                    18/00127-5

---

*et av de mest attraktive og verdifulle utbyggingsområder i hele Trøndelag der jordvernet vil tape. Truslene fra de unge bøndene i området er ikke tomme trusler. Presset for utbygging vil ikke komme fra dem men fra profesjonelle utbyggere som vet hvordan lokale politikere kan manipuleres.*

3. *Malvik kommune vil måtte forholde seg til nok et senter i kommunen for utvikling. Travet har skissert et idrettsenter med idrettshaller og parkering for idrettsaktiviteter som ikke har direkte med travsport å gjøre. Vi mener at Malvik kommune har en spredt nok infrastruktur uten å måtte etablere enda et nytt senterområde.*

Vi vil legge til følgende:

1. Konfliktskapende inngang av travsporten

Da Midt-Norge Travforbund (MNT) og Det Norske Travselskap (DNT) med Leangentravets Eiendom AS (LE), som investor, besluttet at de ønsket seg til Malvik, burde de gått til Malvik kommune og bedt om å få anvist mulige aktuelle tomter. I stedet valgte de uten videre å fremme et tomtevalg på dyrka mark som de visste var i strid med vedtatte planer i Malvik og som de visste ville skape konflikt med landbruksinteresser og allmenne interesser i kommunen. Det Norske Travselskap har dessuten formidlet en slags trussel om at enten må de få bygge på den ønskede tomte (Bjørnstad østre) eller så blir det ikke investert i ny travbane i Midt-Norge. Dette er en form for press som Bondelaget mener er uakseptabelt. Travforbundet/travselskapet må selv bære alt ansvar og risiko som følger av at de fremmer forslag i strid med kommuneplanen og vedtatte arealplaner.

2. Alternative tomter finnes

Bondelaget viser til «Konsekvenser utredninger med planutsnitt» for Sveberg. Nedre del av område H810\_4 er beskrevet som «få eller middels negative konsekvenser ved utbygging. En slik plassering ville tilfredsstillende DNTs primære ønske om at et rikstotoanlegg må ligge nært E6. Publikumstilstrømning til Sveberg vil også kunne ha positive ringvirkninger for handelen i området. Vi er forundret over at Malvik kommune ikke på en mer offensiv måte har gått ut og tilbudt alternativ lokalisering, i et forsøk på å trekke den regionale travbanen til kommunen.

3. Nye Veier AS sitt engasjement er useriøst

Nye Veier AS har engasjert seg til støtte for en travbanebygging på Bjørnstad østre. Nye Veier AS har ikke noe mandat til å blande seg inn i arealdisponeringer som ikke vedkommer vedtatte veiprojekter. Bondelaget mener dette er useriøst av Nye Veier AS og det er en utilbørlig inngripen i demokratiske prosesser å legge press på regulerende myndighet til fordel for én privat næringsaktør på bekostning av andre. De kostnadsbesparende argumenter som Nye Veier AS anfører er irrelevante. De ønsker å slippe unna den avgift som de må betale ved deponering i regulerte deponier. Den kortsiktige klimafordelen som Nye Veier AS hevder kan oppnås i byggeperioden, på grunn av kort transport er oppkonstruert. Bondelaget kjenner til at Nye Veier AS har tilbud om deponeringstomt enda nærmere tunnelåpningen enn Bjørnstad Østre. Nye Veier AS bryr seg heller ikke om de langsiktige klimaulempene som påføres landbruket bla. gjennom forverret arrondering av produksjonsjorda.

4. Jorda er av god kvalitet.

Vår dato	Vår referanse
11.09.2018	18/00127-5

---

Landbruksfaglige myndigheter bekrefter Bondelagets oppfatning av at jorda på Bjørnstad østre er av god kvalitet og egner seg for flere ulike produksjoner. 93 dekar er pr i dag i drift (omsøkt arealtilskudd) og den øvrige jorda har vært drevet tidligere eller er dyrkbar. Det betyr at praktisk talt hele gårdens areal er dyrket og dyrkbar jord med god kvalitet. De geologiske forholdene er imidlertid av en slik beskaffenhet (forekomst av kvikkleire) at selv om jorda er godt egnet til jordbruk er den lite egnet til å bære belastningen av en stor fylling.

#### 5. Nedbygging av matjord lar seg ikke erstatte.

LE/MNT har hevdet at de vil sørge for nydyrking av minst tilsvarende jordbruksarealer som det travbanen beslaglegger. Dette står ikke til troende. Uavhengig av travbaneplanene er flere aktive bønder i nærheten av det aktuelle området i gang med, eller planlegger massedeponier der sluttresultatet skal være å oppnå utflating av terreng slik at det kan etableres dyrkingsområder. Disse deponiene finansieres med avgift for å deponere masser. Når deponiet er ferdig fylt vil bonden begynne prosessen med å etablere vekst på området. Slike områder vil være egnet til grasjord, og vil gi bøndene spredningsareal for husdyrgjødsel som med tiden kan forbedre jorda til et fullverdig jordbruksareal. Travbaneprosjektet vil ikke føre til en netto økning av masser som kan tilføres disse deponiene. Flytting av matjord er for øvrig, etter Bondelagets mening, et nødstiltak som kun skal tas i bruk i tilfeller der store samfunnsmessige fellesinteresser tilsier at matjorda må vike. Flytting av matjord er dessuten meget kostnadskrevende og det virker ikke som Travelskapet har kunnskaper om jordflytting og konsekvensene av dette. Nibio og Asplan Viak har anslått kostnadene til ca. 500 kr/m<sup>2</sup> dersom dette skal gjøres riktig. For dette området vil det bety 50 – 70 millioner kroner i ekstra kostnader, mye mer enn det koster å bygge på uproduktive områder med mye sprenging og fylling av masser. Dette er ikke et tiltak som skal kunne nyttes for å fremme særinteresser. Uansett hvordan en snur og vender på det vil et travbaneprosjekt på Bjørnstad østre medføre at minimum 150 dekar dyrka og dyrkbar jord permanent vil gå ut av drift.

#### 6. For liten tomt i forhold til planene.

På oversiktstegninger som foreligger over det planlagte travanlegget så er anlegget tegnet inn på naboers eiendommer uten at de er forespurt. Det virker klart at de 150 dekar som LTE AS har opsjon på fra eieren av Bjørnstad østre ikke er tilstrekkelig til å dekke behovet. Innsjonn fra Malvik travlag indikerer et behov på 230-240 dekar. Bondelaget er kjent med at grunneiere, som har fått sin eiendom inntegnet i planen, ikke ønsker å selge jord. Konsekvensen av dette kan bli at kommunen tvinges til å foreta ekspropriasjon av jord til fordel for travbaneprosjektet. Bondelaget vil stille seg sterkt kritisk til en slik overkjøring av gårdbrukere som ønsker å leve av jordbruk.

#### 7. Grunneier har rett til å selge.

Det har vært hevdet fra noen politiske partier at grunneieren på Bjørnstad østre må ha rett til å selge sin jord til hvem han vil. Det er Bondelaget enig i. Alle eiendomsbesittere må imidlertid forholde seg til lover regler og reguleringer i samfunnet. En eier av et kontorbygg kan heller ikke regne med å selge bygget sitt som et leilighetsbygg selv om det skulle gi bedre pris. Dette er helt normale samfunnsreguleringer som skal beskytte tredjepart og allmennhetens interesser. Det er i dag ingenting som hindrer grunneieren av Bjørnstad østre i å selge sin eiendom som landbrukseiendom. Bondelaget kjenner til at

Vår dato	Vår referanse
11.09.2018	18/00127-5

---

unge mennesker i Malvik er på utkikk etter landbrukseiendom i heimkommunen fordi de ønsker å drive jordbruk.

#### 8. Travsport er ikke landbruk.

MNT/DNT framstiller seg som en landbruksaktivitet og påstår at omregulering dermed ikke vil skape noen presedens for ytterligere omregulering. Dette vil Bondelaget protestere mot. Landbruk er virksomhet som har til formål å produsere mat og henter sin inntekt fra salg av matprodukter og fôrprodukter. Travsporten henter sine inntekter fra spillvirksomhet. Travanlegg av den planlagte typen er privat kommersiell virksomhet som må vurderes på lik linje med annen handels og næringsvirksomhet.

#### 9. Omregulering vil skape økt press på matjorda i hele området.

Trondheimsregionens næringsforening sendte den 26 juni 2017 inn en høringsuttalelse vedrørende Malvik kommunes arealplanrullering. Der fremmer foreningen ønske om at kommunen prioriterer tilrettelegging av næringsareal (i hovedsakelig skogsområder) i aksene Stav – Reitankrysset. Næringsforeningas lokale leder gikk likevel ut i pressen og oppfordret til at dyrkamark og friluftsområder langs hele E6 i Malvik ofres til fordel for utbygging. Dette er en ny holdning fra Næringsforeninga, og kan neppe forstås på annen måte enn at foreninga og dens medlemmer nå øyner muligheten for åpning av et næringsområde ved Leistadkrysset. Gjennom Adresseavisen er vi informert om nær kontakt mellom Midt-Norge Travforbund og trondheimsinvestorer med betydelig erfaring fra investeringer i omregulering av dyrkamark til bolig og næringsformål. Bondelaget er ikke i tvil om at flere investorer har sterk interesse i at et nytt bynært utbyggingsområde blir åpnet. Etter Bondelagets mening kan travbaneprosjektet ikke vurderes som et enkeltstående prosjekt, men må vurderes som det første steget i å endre hele området ved Leistadkrysset fra jordbruksareal til næringsareal. Det er i alle tilfelle slik det vil bli oppfattet, både av næringsinteresser, investorer og grunneiere.

#### 10. Fortsatt vern av kjerneområdet for landbruk

Å prioritere travanlegg framfor jordbruk er en kraftig nedvurdering av jordbruk som næringsaktivitet. Jordbruket står for mange arbeidsplasser i Malvik. En ny generasjon har overtatt eller er i ferd med å overta gårdsbruk og satse på investering og utvikling av næringen i det aktuelle området. Bondelaget vil understreke at vi ikke har noe imot travsport. Men vi mener at en omregulering for dette formålet inne i kjerneområdet for landbruk er et blindspor som vil sette hele jordvernpolitikken i Malvik på spill. Bondelaget ber om at den tidligere enigheten om å verne kjerneområdet for landbruk mot utbygging opprettholdes. Om presset fra travsporten, næringsforeninga og private investorer skulle føre til at arealene omkring Leistadkrysset likevel blir åpnet for utbygging, ønsker Bondelaget at grunneierne sjøl må få anledning til å fremme private reguleringsplaner for sine eiendommer. Det bør ikke overlates utelukkende til Leangentravets Eiendom AS og andre private investorer å fremme reguleringsforslag som potensielt kan få svært vidtrekkende konsekvenser for innbyggerne i området.

Med vennlig hilsen

*Elektronisk godkjent, uten underskrift*  
Kari Åker, leder Sør-Trøndelag Bondelag

Paul Vikhammer, leder Malvik Bondelag

Vår dato  
11.09.2018

Vår referanse  
18/00127-5

---