SØKNAD OM SAMTYKKE TIL OMDISPONERING ETTER JORDLOVA § 9 Gnr. 19 bnr. 10

Jeg søker med dette om samtykke til omdisponering etter jordlova § 9 for følgende tiltak på eiendommen:

1. Opparbeidelse av adkomstvei
2. Oppføring av våningshus
3. Etablering av infiltrasjonsanlegg (grøfter/sandfilter)

Rettslig utgangspunkt
Etter jordlova § 9 kan dyrka jord ikke brukes til annet enn jordbruksformål uten samtykke.
Samtykke kan gis dersom tiltaket ikke medfører vesentlige ulemper for landbruket, eller dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det.
Vurderingen skal være konkret og basert på driftsmessige forhold, arrondering og samlet påvirkning.
Tiltakene på eiendommen må vurderes samlet.

Om eiendommen og tidligere konsesjonsvedtak
Eiendommen er en aktiv landbrukseiendom med produksjonsnummer og pågående drift.
Ved behandling av konsesjonssaken ble det lagt til grunn at eiendommen skulle utvikles med våningshus og tilknyttet virksomhet. Kenneldrift ble i politisk behandling vurdert som del av Landbruk pluss.
Tiltakene det nå søkes om er i samsvar med disse forutsetningene og representerer en videreføring av den utviklingsretningen som lå til grunn for konsesjonsvedtaket.
Dette må tillegges vekt i vurderingen etter jordlova § 9.

Om eiendommen og driften
Eiendommen er en aktiv landbrukseiendom med produksjonsnummer og pågående drift, gjødselplan sendes årlig.
Tiltakene legger til rette for videreføring og styrking av driften, og svekker ikke landbrukets produksjonsgrunnlag.
Tiltakene er knyttet til etablering og styrking av landbruksdriften.
Tiltakene legger til rette for videreføring og styrking av driften, og svekker ikke landbrukets produksjonsgrunnlag.

Formannskapet har tidligere i konsesjonssak vurdert planlagt kennelvirksomhet som del av Landbruk pluss/gaarden som ressurs-virksomhet, og tiltaket er således politisk vurdert som tilknyttet landbruk.

Adkomstvei – gjennomføring av eksisterende rettighet
Den omsøkte adkomsten er ikke etablering av ny veirett, men gjennomføring av en tinglyst og rettsvernet reell servitutt (tinglyst 6. januar 2015). Veien er angitt som hovedadkomst til eiendommen og fremgår også av skjøte og jordskiftekart.
Omsøkt vei er valgt på bakgrunn av tidligere landbruksfaglig vurdering, hvor dette alternativet ble ansett mest hensiktsmessig av hensyn til arrondering og jordbruksdrift.
Tiltaket er således utformet for å ivareta jordbruksinteressene og begrense inngrep i dyrka jord.
Veien er nødvendig for drift av eiendommen og må vurderes som en driftsmessig forutsetning for aktiv bruk av landbrukseiendommen.

Adkomsten er rettslig forankret gjennom tinglyst servitutt og fremgår av jordskiftekart. Det foreligger ingen rettslig beslutning om opphevelse av veiretten.
Arealet har således vært disponert som adkomstareal, og omsøkt tiltak må anses som realisering/reetablering av eksisterende rettighet.
Dersom arealet i dag er registrert som dyrka mark i AR5, må dette anses som en kartteknisk registrering som ikke endrer den rettslige statusen til veiretten.
Det bes om at dette hensyntas ved vurderingen etter jordlova § 9.

Arealbeslag på gnr. 19 bnr. 10
Tiltakene på egen eiendom (gnr. 19 bnr. 10) utgjør:

- Våningshus: ca. 120 m^2
- Infiltrasjonsgrøfter: ca. 50 m^2
- Parkering (inkl. planlagt garasjeareal): ca. 60 m^2
- Intern adkomst (15 m × 4 m): ca. 60 m^2

Totalt arealbeslag: ca. 290 m^2, tilsvarende 0,29 dekar.
Eiendommen gnr. 19 bnr. 10 har et samlet areal på 6,4 dekar, bestående av:

- 5,0 dekar fulldyrka jord
- 1,4 dekar innmarksbeite

Fordelingen av tiltakene er som følger:

- Ca. 0,05 dekar (50 m^2) berører fulldyrka jord (infiltrasjonsgrøfter)
- Ca. 0,24 dekar berører innmarksbeite (våningshus, parkering og intern adkomst)

Dette utgjør:

- ca. 1 % av fulldyrka areal
- ca. 17 % av innmarksbeitet
- ca. 4,5 % av eiendommens totale areal
- ca. 4,5 % av samlet dyrka areal

Infiltrasjonsgrøftene etableres med tilbakeføring av matjord, og overflaten vil fortsatt kunne benyttes til slått eller beite. Tiltaket medfører ikke permanent nedbygging av fulldyrka jord og gir ikke vesentlig reduksjon i produksjonsgrunnlaget.

Adkomstvei over gnr. 19 bnr. 6
Veien er rettslig forankret gjennom tinglyst og rettsvernert reell servitutt (tinglyst 6. januar 2015), samt angitt som hovedadkomst i skjøte og jordskiftekart.
Omsøkt alternativ 1 er valgt på bakgrunn av tidligere landbruksfaglig vurdering for å ivareta arrondering og drift i størst mulig grad.
Arealbeslag på gnr. 19 bnr. 6:

- 72 m × 5 m (4 m vei + 1 m grøft) = 360 m^2
- 104 m × 5 m = 520 m^2

Totalt: 880 m^2, tilsvarende 0,88 dekar.
Eiendommen gnr. 19 bnr. 6 har et samlet areal på 2 395,8 dekar, hvorav:

- 23,5 dekar fulldyrka jord
- 21,7 dekar innmarksbeite
- Samlet dyrka areal: 45,2 dekar

Omsøkt veitrase berører totalt ca. 0,88 dekar, fordelt på:

- 0,52 dekar fulldyrka jord
- 0,36 dekar innmarksbeite

Dette utgjør:

- ca. 2,21 % av fulldyrka areal
- ca. 1,66 % av innmarksbeite
- ca. 1,95 % av samlet dyrka areal
- ca. 0,04 % av eiendommens totale areal

Arealbeslaget er således begrenset i forhold til eiendommens samlede dyrka ressursgrunnlag. Dette er et svært begrenset inngrep i et totalperspektiv.

Driftsmessig vurdering og arrondering
Veitraseen på gnr. 19 bnr. 6 følger en lineær trasé og medfører ikke oppsplitting av jordstykker eller etablering av separate teiger. Arronderingen opprettholdes, og resterende areal kan fortsatt drives rasjonelt.
Infiltrasjonsgrøftene på gnr. 19 bnr. 10 etableres med tilbakeføring av matjord. Overflaten vil fortsatt kunne benyttes til slått eller beite. Tiltaket medfører ikke permanent tap av produksjonsevne.
Samlet sett svekker ikke tiltakene driftsgrunnlaget eller muligheten for videre jordbruksdrift på noen av eiendommene.

Våningshus
Våningshuset er nødvendig for drift og tilstedeværelse på eiendommen.
I Landbruksdirektoratets veileder «Garden som ressurs» fremgår det at våningshus inngår i landbruksbegrepet når bygningen er nødvendig av hensyn til driften.
Plasseringen er valgt i øvre del av eiendommen for å redusere inngrep i fulldyrka jord og samle tiltakene. Huset blir stående i bakken, som ikke blir høstet og står oppført til beite.
Tiltaket bidrar til aktiv og langsiktig drift av eiendommen og svekker ikke driftsgrunnlaget vesentlig.

Kennel – tilpasset brukets størrelse
Veilederen «Garden som ressurs» angir at mindre kennel/dyrepensjonat kan inngå i landbruksbegrepet når anlegget er tilpasset brukets størrelse og driftsform.
Den planlagte kennelvirksomheten er begrenset i omfang og integrert i eiendommens samlede drift. Hund som husdyr og avlsarbeid for bevaringsverdige raser forvaltes innenfor landbrukssektoren. Planlagt virksomhet er småskala og tilpasset brukets størrelse og må vurderes som landbruksrelatert tilleggsnæring. Det er ikke tale om industriell eller selvstendig næringsvirksomhet løsrevet fra landbruket.
Dette er tidligere politisk vurdert som del av landbruksrelatert virksomhet.

Infiltrasjonsanlegg
Infiltrasjonsanlegget etableres som grøftesystem/sandfilter med tilbakeføring av matjord. Overflaten vil fortsatt kunne benyttes til beite.
Tiltaket:
- Medfører ikke permanent nedbygging
- Har begrenset arealomfang
- Hindrer ikke videre bruk av omkringliggende jordbruksareal
- Medfører ikke vesentlig reduksjon i produksjonsevne

Anlegget er teknisk nødvendig for etablering av våningshus og dermed for drift.

Samlet vurdering etter jordlova § 9

Tiltakene må vurderes samlet.
De:

- Realiserer eksisterende tinglyst adkomstrett
- Er nødvendige for drift av landbrukseiendommen
- Er tilpasset brukets størrelse og driftsform
- Medfører begrenset og avgrenset arealbeslag
- Styrker eiendommens driftsgrunnlag
- Svekkes ikke arronderingen vesentlig
- Utgjør en svært liten andel av berørte eiendommer
- Gir ikke vesentlige ulemper for landbruket

Tiltakene styrker tvert imot grunnlaget for aktiv og langsiktig bruk av eiendommen. Tiltaket gjelder et begrenset areal, medfører ikke vesentlig reduksjon i produksjonsgrunnlaget og gir ikke driftsmessige ulemper av en slik karakter at vilkåret om «vesentlige ulemper for landbruket» kan anses oppfylt.

Det vises til at gnr. 19 bnr. 54 i 2019/2020 fikk tillatelse til oppføring av bolig i LNF-område på areal som på det tidspunkt ble benyttet som beite.
Det ble etter det opplyste ikke stilt krav om omdisponering etter Jordlova § 9 før tiltaket ble iverksatt.

Etter alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper skal like saker behandles likt, med mindre det foreligger saklig grunn til forskjellsbehandling.

Foreliggende sak gjelder et begrenset areal og tiltaket er direkte knyttet til aktiv landbruksdrift samt realisering av eksisterende, tinglyst adkomstrett.

Dersom det i denne saken stilles strengere krav enn i sammenlignbare saker, bes det om at dette begrunnes konkret og saklig.

På denne bakgrunn bes det om at samtykke gis etter jordlova § 9.

Mvh

Anne Robertsen