

Osterøy kommune  
Avd. landbruk  
Rådhuset  
5282 Lonevåg

**Arkoconsult AS**  
Postboks 103  
5291 Valestrandsfossen  
Telefon: 56 39 00 03  
Telefaks: 56 19 11 30  
E-post: [post@arkoconsult.no](mailto:post@arkoconsult.no)  
[www.arkoconsult.no](http://www.arkoconsult.no)

Deres ref:  
16/2706

Vår ref:  
Inge A. Johannessen

Dato:  
06.06.2018

## **KLAGE PÅ AVSLAGSVEDTAK VED GBNR. 41/7 I OSTERØY KOMMUNE**

### **1. Saksforhold**

I forbindelse med planlagt tiltak om oppføring av kårbolig nr. 2 på eiendommen gbnr. 41/7 i Osterøy kommune ble det sendt inn søknad om omdisponering av landbruksjord etter jordlova § 9. Kommunen avslo denne søknaden i vedtak av 08.05.18, se saksnr. 16/2706.

Arkoconsult AS sendte, den 28.05.18, inn klage på vedtaket. Klagen er således rettidig fremsatt.

Begrunnelsen for klagen følger under.

### **2. Rettslig grunnlag**

Avslaget er hjemlet i jordlova §§ 1 og 9.

Jordlovens § 1 er lovens formålsbestemmelse. Det vil si at den spiller en rolle som tolkningsmoment ved anvendelse av andre bestemmelser i samme lov.

Den sentrale bestemmelsen i denne saken er jordloven § 9, nærmere bestemt første og andre ledd.

### **3. Begrunnelse for klagen**

Jordlovens paragraf 9 første ledd fremmer at «dyrka jord» ikke må brukes til et formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon.

Videre fremgår det at «dyrbar jord» ikke disponeres slik at den i fremtiden blir uegnet til jordbruksproduksjon.

Bestemmelsen viser altså til at «dyrka» eller «dyrkbare» jord ikke må omdisponeres på en slik måte at det tilsidesetter jordbruksproduksjon, verken i dag, eller i fremtiden.

Det første spørsmålet er da om arealet som her søkes omdisponert er «dyrka» eller «dyrbar jord».

Kommunen har lagt til grunn at det aktuelle arealet hvor kårbolig nr. 2 søkes plassert, er «dyrka mark midt inne i eit beite med jordbruksareal rundt», se avslaget s. 4 under drøfting.

For det første er vi ikke enige i denne vurderingen. Som det fremgår av søknaden er arealet ikke i bruk som dyrka mark da det ligger på noe som best karakteriseres som en åkerholme. Vi mener dette taler til fordel for en godkjenning. At arealet kan defineres som «dyrkbare» jord er et annet spørsmål. For denne klagen sitt vedkommende går vi imidlertid ikke nærmere inn i en slik diskusjon da vi føler det avgjørende i alle tilfeller blir om det i denne konkrete saken foreligger «særlege høve», jf. jordloven § 9 andre ledd.

Etter den bestemmelsen fremgår det at kommunen kan gi dispensasjon i «særlege høve» dersom det etter en samlet vurdering finnes godtgjort at jordbruksinteressene bør vike.

Ordlyden viser at det normalt skal mye til. Dette støttes også av forarbeidene og senere rundskriv. Det betyr ikke at det ikke finnes tilfeller hvor «særlege høve» kan tenkes å foreligge. Den skjønsmessige utformingen viser at avgjørelsen vil bero på en konkret vurdering i den enkelte sak.

Vi mener i denne saken foreligger «særlege høve» og at det bør gis tillatelse til omdisponering. Vi vil begrunne dette med flere punkt, samt holde dem opp mot de anførsler som kommunen fremmer i sitt avslag.

For det første mener vi at ordlyden i bestemmelsen må ses i sammenheng med jordloven § 1 og de formål som jordloven er ment å sikre, nemlig jordbruksproduksjon og gårdsdrift. I denne saken er det tale om et gårdsbruk som ikke er i drift. Dette er helt essensielt for søknaden. Formålet med omdisponeringen er å legge til rette for at det skal kunne bli drift, gjennom å tilrettelegge for et generasjonsskifte på gården. Eier ønsker å reetablere drift på gården, blant annet i form av dyrehold med sauer. Dette lar seg imidlertid ikke gjennomføre uten at det omsøkte tiltaket godkjennes. Holdt opp mot dette vil altså en omdisponering, slik vi ser det, ikke medføre at jordbruksinteressene må vike. Det er tvert imot det det motsatte som skjer, nemlig at man søker å imøtekomme jordbruksinteressene.

Dernest vil vi vise til kommunen sin argumentasjon. De skriver i sitt vedtak at det opprinnelig stod to kårboliger på denne gården. Den ene kårboligen ble fradelt i 2007 da gården ikke lenger var i drift og det da ikke lenger var behov for to våningshus. Kommunen bruker, i sitt avslag, flere henvisninger til den saken og bruker det som et argument mot samtykke i denne saken. Vi mener at dette ikke er relevant med følgende begrunnelse:

Det er nå gått 10 år siden det første huset ble skilt ut. I løpet av 10 år kan det skje store endringer i den faktiske situasjonen for eierne, i forhold til regelverk, kommunale planer etc. Forskjellen i vår sak er primært knyttet til endrede faktiske forhold for eierne. Situasjonen nå er at man ønsker drift på gården. I første rekke via dyrehold, men det kan også på sikt være aktuelt å tilbakeføre jord som er utleid osv. Alle disse forhold taler til støtte for en omdisponering.

Osterøy kommune skriver videre i sitt vedtak at:

«Og ei omdisponering av 0,5-1 dekar jordbruksareal blir vurdert å vere i strid med formålet med jordlova §§ 1 og 9. Slik tomte er plassert – midt inn på beitet vil bustaden fort legge beslag på mykje meir og fort føre til omdisponering av 2 daa jordbruksareal».

Hvor kommunen henter disse tallene fra er for oss uvisst. Dersom man regner med tilkomst til den nye kårboligen vil huset pluss tilkomsten ha en BYA på 222 m<sup>2</sup>. Hvis man legger til litt areal rundt kårboligen kommer vi opp i ca. 840 m<sup>2</sup> av marken som omdisponeres, se bilag 1. Dette er et helt annet tall enn 2 daa jordbruksareal.

Kart-data fra gårdskart.skoglandskap.no viser videre at gården har ca. 65,1 daa innmarksbeite i området hvor den nye kårboligen planlegges oppført, se bilag 2. Plasseringen er i direkte tilknytning til den eksisterende bebyggelsen, mens innmarksbeitet strekker seg over en halv kilometer sørover. Vi mener derfor det blir feil å si at ny planlagt bebyggelse plasseres «midt inn på beitet».

Vi mener også det blir feil, eller i beste fall upresist, å si at det er fare for at en senere fradeling vil medføre at det dannes et areal som blir inneklemt mellom tomt, tun, vei og slåtteareal. Vi mener tvert imot at man har tatt hensyn til dette ved utformingen av søknad og søkt å plassere ny kårbolig mest mulig hensiktsmessig nettopp for å ivareta slike hensyn.

Det er også et annet samfunnsmessig perspektiv i denne saken. Formålet til jordloven fremgår av dens § 1:

*«Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.*

*Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med **hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.***

*Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.»*

Søker ønsker å gjenoppta driften av gården der han er født og oppvokst. Jordbruksarealet til gården er forpaktet til naboeiendom, men avtalen går ut 2019. Landbruksmyndigheten står da overfor et politisk valg. Man kan enten fastholde vedtaket og således forhindre at fremtidig drift tilbakeføres til familien knyttet til gården, eller man kan omgjøre vedtaket og legge til rette for tilflytting ved at søkers familie vender tilbake og tilfører området nye verdier. Den driften som søker planlegger (sauehold) er også anbefalt av landbruksmyndighetene i kommunen. Slik vi leser jordloven er det nettopp disse hensyn den

skal ivareta, jfr. formålsbestemmelsen.

Oppsummeringsvis begrunner vi klagen med følgende punkt:

- Det er et mindre areal som omdisponeres
- Det planlegges oppført i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse
- Tiltaket planlegges for å reetablere drift på gården. Dette er i tråd med jordbruksinteresser.
- Tiltaket vil styrke lokalsamfunnet og tilføre nye verdier

#### 4. Avslutning/konklusjon

Basert på det ovenfor nevnte finner vi at:

Klagen må tas til følge og at vedtaket må omgjøres i sin helhet og godkjennes som omsøkt.

Dersom det er tvil rundt de faktiske forhold vil vi anbefale at det avholdet befarings på stedet før klagen behandles. Dette av hensyn til det forvaltningsrettslige prinsipp om at en sak skal være så godt opplyst som mulig.

Vi forbeholder oss retten til å komme med ytterligere kommentarer og merknader til klagen på et senere tidspunkt.

Med vennlig hilsen/Best Regards

**Inge A. Johannessen**  
**Jurist, Byggesak**

Direkte: +47 970 19 880 | Felles: +47 56390003

Fax: +47 56191130

Epost: [inge@arkoconsult.no](mailto:inge@arkoconsult.no)



VEDLEGG:

Bilag 1: Situasjonsskart med BYA for ny bebyggelse, samt uteareal rundt ny kårbolig

Bilag 2: Kartutskrift fra gårdskart.skoglandskap.no




**SITUASJONSPLAN**

**GNR.41, BNR.7, OSTERØY KOMMUNE**

**SØKNAD OM OMDISPONERING**

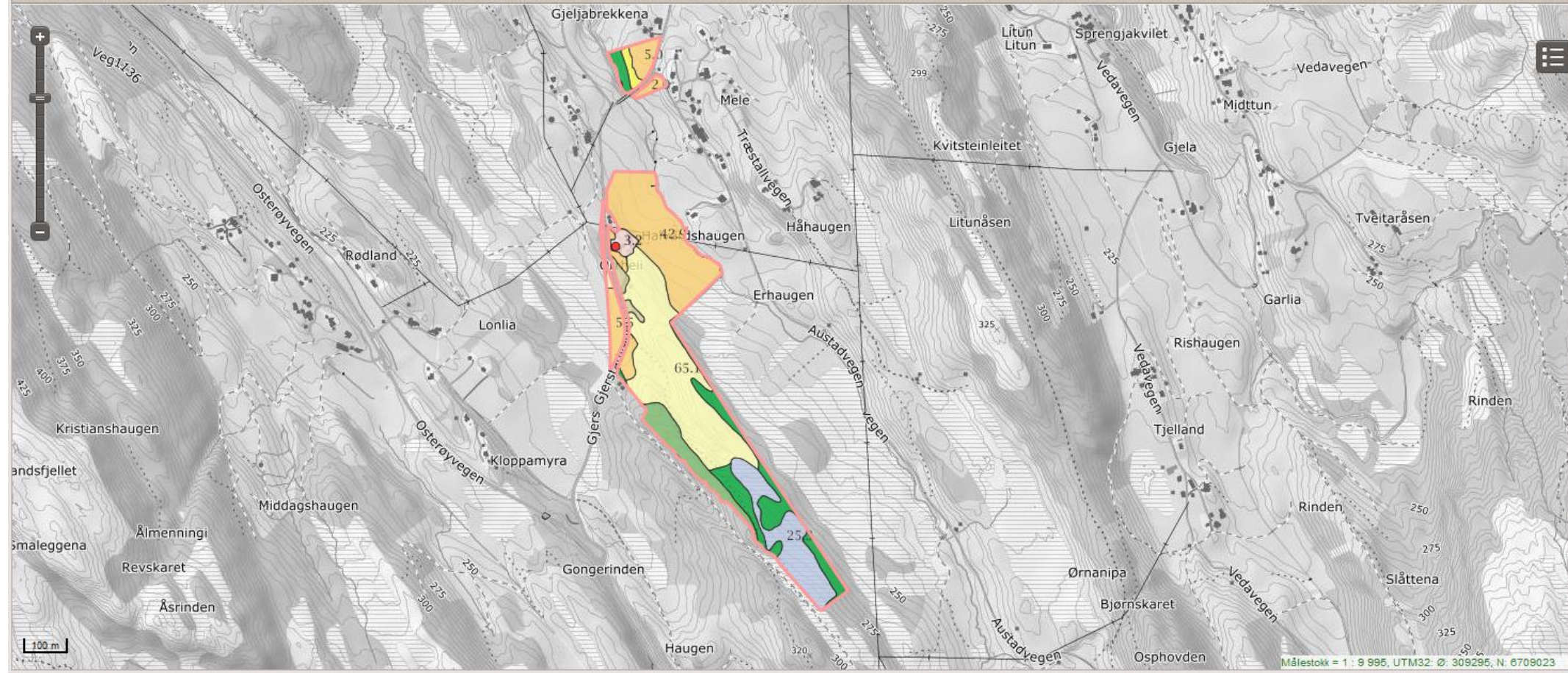
**FOR TERRENGSNITT SE TEGNING 72716148A02.**



A	PÅFØRT AREALER OMDISPONERING	05.06.18/PKT	NOTE! * PART OF DRAWING MAY NOT BE SHOWN IN SCALE * DO NOT TAKE MEASURES ON DRAWING * ONLY RELAY ON GIVE DIMENSIONS	ACCORDING TO INTERNATIONAL LAWS, THIS DRAWING IS THE PROPERTY OF ARKOCONSULT AS. THE DRAWING CAN NOT BE USED, MADE PUBLIC OR HANDED OVER TO A THIRD PART WITHOUT OUR WRITTEN CONSENT. ANY INFRINGEMENT WILL LEAD TO LEGAL PROCEEDINGS.	
		DATE/SIGN			
A	REV. DESCRIPTION	TORBJØRN SOLDAL	REVISION/DATE:	A/05.06.18	
		SØKNAD OM OMDISPONERING	PROJECT NO.:	2016148	
		GBNR. 41/7, OSTERØY SITUASJONSPLAN	DRAWING NO.:	72716147A01	
		 ARKOCONSULT AS, Postboks 103, 5291 Valest.f. Tel.: 56390003 - Fax.: 56191130 - Mob.: 93241511 Mail: post@arkoconsult.no - Org.nr.: 997089782 MVA		SCALE:	FORMAT:
			CHECKED:	1:500	A3
				DRAWN:	DATE:
				LAH	08.11.16
				CHECKED:	DATE:



Map navigation toolbar: zoom in, zoom out, map, pan, etc. **Legg til**



Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Inmarks-beite	Skog, særshøy bonitet	Skog, høy bonitet	Skog, middels bonitet	Skog, lav bonitet	Uproduktiv skog	Myr	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebygd, sa... vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
<b>1253-41/7: Jordregister (dekar)</b>															
1253-41/7	4	60	2.2	66.3	27	13.8	0	0	0	25.3	3.1	0	3.3	0	201.1
<b>SUM:</b>	<b>4</b>	<b>60</b>	<b>2.2</b>	<b>66.3</b>	<b>27</b>	<b>13.8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25.3</b>	<b>3.1</b>	<b>0</b>	<b>3.3</b>	<b>0</b>	<b>201.1</b>