



Harris Advokatfirma AS  
Rasmus André Svor  
Postboks 4115 Sandviken  
5835 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 17/2763 - 20/8124

Saksbehandlar:  
Lars Johan Fjelde  
lars.johan.fjelde@osteroy.kommune.no

Dato:  
04.05.2020

## Oppfølging av ulovlig omdisponering av jordbruksareal på GNBR 56/1

**Administrativt vedtak:**      **Saknr:** 164/20

### Vedtak

**Osterøy kommune krev tilbakeføring av om lag 2 daa jordbruksareal på gnr. 56 bnr. 1, som er blitt omdisponert til anna føremål enn landbruksføremål med heimel i § 9 jf. § 1 i jordlova. Ein kan ikkje sjå at det ligg føre «særlege høve» til at jordbruksinteressene bør vike. Det blir vist til vurderinga.**

**Det skal innan 25.05.2020 leverast inn ein framdriftsplan for tilbakeføringa av areala A og B. For vegen C og tilknyttande areal skal det innan 3 veker sendast inn søknad om omdisponering av jordbruksareal for vegareal.**

**Tilbakeføring av område B skal vera tilbakeført innan 1.6.2020 og område A innan 01.09.2020.**

### Saksutgreiing:

Det blir vist til vårt brev av 16.08.2019 der kommunen varsla oppfølging av ulovlege tiltak på gbnr 56/1. Dykk har svart gjennom advokat Rasmus André Svor i Advokatfirmaet Harris AS i brev av 26.08.2019.

Som det blei gjort greie for i brevet til Dykk meiner kommunen at det er blitt gjort tiltak på eigedomen 56/1 som er søkepliktig etter jordlova § 9.

I den vidare oppfølginga av saka blir det her avgrensa til oppfølging av dei tiltaka som er gjort som krev løyve etter jordlova § 9. Sidan Forskrift om produksjonstilskot er heimla i jordlova vil og ein del vilkår for å kunne motta Areal og Kulturlandskapstilskot bli kommentert.

### Jordlova § 9

Det blei i brevet 16.08.19 vist til reglane i jordlova § 9 der det står at det er forbod mot omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord. Og at tiltaket dermed er i strid med jordlova § 9 sitt forbod om omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord.

Kommunen og fylkesmannen skal i samsvar med jordlova § 19 føre tilsyn med at føresegnene i jordlova §§ 9 og 12 blir etterlevd.

Det blei vidare i brevet vist til at kommunen etter § 9 i jordloven siste ledd kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk blir teke bort. Fylkesmannen kan følgje opp brot på omdisponerings- eller delingsforbodet ved å ilegga tvangsgebyr i medhald av jordlova § 20. Den som er ansvarleg, og dermed kan ileggas tvangsgebyret, vil alt etter forholda vere eigaren, leigaren eller bruksrettshavaren.

Kommunen har ved brev av 28.08.19 fått tilbakemelding på vårt brev der vi varsla om oppfølging av ulovlege tiltak på gbnr. 56/1. Dei ulike punkta blir kommentert under.

#### **Til pkt. 1**

Det blir i tilbakemeldinga teke utgangspunkt i at det er uklart kva Kommunen «egentlig anfører som ulovligheter», og kommunen ikkje har grunnlag for å konkludere med «ulovligheter ut i fra å kikke på flyfoto».

Til dette er det å kommentere at ein normalt på eit tidleg stadie er tilbakehalden med konstatere at tiltak er ulovlege. I dette tilfelle meinte ein at ein hadde god nok dokumentasjon på kva som var utført på eigedomen til å formulere meg slik ein gjorde. Ein hadde ei rekke flyfoto som klart viste at det var gjort tiltak som var søkepliktig etter jordlova § 9. Flyfotoa som kommunen har tilgang på er i veldig god kvalitet og dei same som NIBIO og kommunane nyttar med klassifisering av areal i arealresurskart i målestokk 1:5000 (AR5). Det var tydeleg at fleire område hadde blitt endra slik at NIBIO med bakgrunn frå flyfoto teke 03.06.2018 har endra AR 5 for eigedomen for mange område. NIBIO har ved siste periodevis ajourhald av AR5 omklassifisert mellom anna areal A1 frå fulldyrka areal til bebygd areal, areal A2 i frå overflatedyrka areal til open fastmark og A5 i frå overflatedyrka areal til samferdsel, jf. bilete under. Til saman er det på eigedomen omklassifisert om lag 2 daa jordbruksareal. Og der er gjort av NIBIO med grunnlag i flyfoto.

#### **Til pkt. 2**

Det blir her vist til at eigaren av 56/1 første gong fekk brev i frå kommunen 23.november 2017 som gjaldt planering av eit areal bak det gamle våningshuset. Dette var i samband med spørsmål som blei handtert av byggesaksavdelinga i kommunen. Og det er rett som det står i brevet at byggesaksavdelinga ikkje såg grunnlag for å gå vidare med det. Det var berre vurdering etter plan- og bygningslova. Landbrukskontoret fekk oversendt saka for å vurdere om det kunne vera aktuelt å sjå nærmare på noko av det etter landbrukslovgevinga.

Med bakgrunn i gjennomgangen som byggesak hadde gjort og nye flyfoto så hadde vi eit godt grunnlag for å konstatere at det hadde blitt gjort tiltak som var søkepliktig etter jordlova § 9 og som kunne bryte med vilkåra for å få Areal og kulturlandskaps tilskot.

Difor varsla vi i brev 16.08.09 om at kommunen ville følgje det opp.

Når det gjeld dei tilhøva som blir teke opp under punkt 2 i brevet, er det tilhøve som ikkje kjem under jordlova § 9 og vil ikkje bli gått nærmare inn på i denne saka.

Men ein finn grunn til å kommentere at grunneigaren etter kvart «begynner å oppfatte Kommunens håndtering som utidig og plagsom».

Det er Osterøy kommune si plikt å fylgje opp brot på jordlova § 9. Det går fram av jordlova § 19 der det står at Kommunen og Fylkesmannen skal føre tilsyn med at føresegnene i jordlova §§ 9-12 blir overhalden. Det blir vist til rundskriv M-1/2013 punkt 11 side 22-23.

Ein finn og til å minne om at eigaren av 56/1 søker og om produksjonstilskot (PT) til jordbruksareal som er regulert av § 4 i Forskrift om produksjonstilskot.

Føresegna omhandlar følgande tilskotsordningar:

- areal- og kulturlandskapstilskot
- arealtilskot til økologisk landbruk.

Føresegna regulerer vidare to miljøkrav:

- ✓ eit krav om at føretaket ikkje skal foreta inngrep som forringer kulturlandskapet
- ✓ eit krav om å etablere vegetasjonssone mot vassdrag.

Formålet med areal- og kulturlandskapstilskotet (AK-tilskot) er å bidra til å skjømte, vedlikehalde og utvikle kulturlandskapet gjennom aktiv drift, og til å halde jordbruksareal i drift i samsvar med gjeldande landbrukspolitiske mål.

Miljøkrava er absolutte vilkår for å vere kvalifisert til areal- og kulturlandskapstilskot. Formålet med miljøkrava er å bidra til ein meir miljøvenleg jordbruksproduksjon ved å ivareta miljøverdiar i landbrukets kulturlandskap og redusere ureininga frå jordbruket.

I samband med oppfølginga av tiltaka på 56/1 etter jordlova § 9 blei det raskt klart at tiltaka også ville vera i strid med miljøkrava i § 4 i Produksjonstilskotforskrifta.

Det ville ha vore uheldig om ein ikkje samstundes varsla om mogleg oppfølging i samband med søknad om PT tilskot.

Kommunen har plikt til å føre kontroll med at statlege tilskots- og stønadsordningar blir forvalta i tråd i tråd med lover og reglar på vegne av staten. Fylkesmannen fører kontroll med kommunane sin forvaltning med heimel i kommunelova §59, forvaltningslova §35 og jordlova §3.

Osterøy kommune tek sterk avstand frå påstandane om at oppfølging av kommunen sitt tilsyn og oppfølging av brot på jordlova § 9 og eventuelt kontroll med produksjonstilskot er brot på god forvaltningsskikk.

### **Til pkt. 3**

Når det gjeld missnøyen med at kommunen synest å ha konkludert i høve til kva som vises på flyfoto.

Dette er gjort greie for ovanfor, men vil understreke at brevet datert 16.08.19 var eit varsel om oppfølging og ikkje eit vedtak.

Følgjande står i slutten av brevet med «feit skrift»:

**Med dette er det blitt varsla om oppfølging av ulovlege tiltak etter jordlova § 9 på «Hausberg» gnr. 56 bnr. 1. Det blir sett 21. dagar frist i frå brevdato til å uttale deg i saka.**

Når det gjeld eventuelt bortfall av produksjonstilskot er det ikkje konkludert med at det blir gjort trekk i ak-tilskotet. Det blei berre varsla om at slik trekk kunne kome. Sjå meir ovanfor under pkt. 1.

Og ein vil til føye at ei eventuell avkorting av produksjonstilskot ikkje er straff, men konsekvens av å ha drive i strid med regelverk. Det er nok å ha vore uaktsam for å bli avkorta i tilskot.

Til pkt. 3 2. avsnitt så gjeld denne saka oppfølging etter jordlova § 9 og går fram av kartfigur 1 under.

**Arealopplysningar for 56/1 56/3 og 58/3, jf. arealresurskart (AR5):**

| Gbnr. | Fulldyrka jord | Overfl. dyrka | Innmarks beite | Produktiv skog (SH) | Anna areal | Sum areal |
|-------|----------------|---------------|----------------|---------------------|------------|-----------|
| 56/1  | 14,8           | 0,0           | 19,5           | 60,8                | 12,1       | 107,2     |
| 56/3  | 0              | 0             | 1,5            | 9,3                 | 3,6        | 14,4      |
| 58/3  | 9,1            | 0,9           | 21,3           | 71,2                | 291,3      | 393,8     |

Arealet som det er gjort inngrep i er i hovudsak registrert som overflatedyrka og fulldyrka jord og går fram av kartfigur 1 under. Areal som NIBIO her ar omklassifisert med bakgrunn i flyfoto frå 2018 er farga raudt.



Figur 1

Regelverk

**Jordlova § 9**

Etter § 9 i jordlova er det forbodet mot omdisponering av dyrka og dyrkbar jord. Føremålet med forbodet mot omdisponering er å verna produktive areal og jordsmonnet. Det grunnleggande er å sikre matproduserande areal.

Dyrka jord omhandlar jord som produserer ei jordbruksavling og dyrkbar jord har potensiale til å produsere avling.

Det går fram av § 9 at:

- Dyrka jord skal ikkje skal takast i bruk til andre føremål enn jordbruksproduksjon.
- Dyrkbar jord skal ikkje brukast slik at jorda ikkje kan brukast i jordbruksproduksjon i framtida.

Omgrepet «jordbruksproduksjon» dekker all planteproduksjon i jordbruk og hagebruk der jorda blir brukt som vekstmedium til for eksempel til produksjon av mat og for samt hagevekstar.

I § 8 i jordlova er det reglar om driveplikt. I første ledd første punktum går det fram at «jordbruksareal skal «drivast». Ordet «skal» indikerer at det er ei plikt for eigaren av jordbruksareal.

Krava til kva som skal reknast som drift går blant anna fram av forarbeida av endringslova (til jordlova). At jorda skal drivast er avgjerande for vern av dyrka jord. For elles så er det stor risiko for at jorda blir liggande brakk og gror til.

Dyrka jord består av fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite. Dyrkbar jord er jord som kan fulldyrkast. Det er ein føresetnad at arealet må kunne gje rimeleg og sikker grasavling. Forbodet mot å bruke dyrka og dyrkbar jord til anna enn jordbruksproduksjon kan ramme ulike bruksmåtar. I rundskriv M-1/2013 kap. 6.3 listar opp eksempel på slike bruksmåtar: «oppføring av bygg, planting av skog, anlegg av dammar, eller massedeponi av ulik karakter». Vidare står det at «uttak av jord, massar og torv frå dyrka og dyrkbar jord er forbode».

Dyrkbar jord kan ikkje disponerast slik at den er ueigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Det er etter dette rimeleg klart at etablering av oppstillingsplass for anleggsmaskiner og -utstyr ikkje fell inn under det som blir rekna som jordbruksproduksjon.

### **Drøfting/konklusjon**

Forbodet om omdisponering av dyrka/dyrkbar jord er ikkje absolutt. Kommunen kan i særlege tilfelle dispensere frå forbodet dersom ein etter ei samla vurdering finn at jordbruksinteressene bør vike - når «særlege høve» ligg føre.

Dersom saka etter jordlova kan få negativ konsekvens for avkastninga på bruket (i notid eller framtid) eller gjev vesentlege drifts- eller miljøulempar, så vil det normalt ikkje føreliggja særleg grunn i saka. I samsvar med jordlova § 9 og M-1/2013 samt fleire rundskriv frå Landbruks- og matdepartementet skal dette handhevast strengt.

Etter jordlova § 9 andre ledd, tredje punktum skal det bl.a. leggjast vekt på følgjande omsyn:

- Godkjende planar etter plan- og bygningslova
- Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området
- Kulturlandskapet, biologisk mangfald og kulturhistoriske verdiar
- Samfunnsgagnet som ei omdisponering vi gje
- Om arealet kan førast tilbake til jordbruksproduksjon

Mat- og landbruksdepartementet sine rundskriv M-1/2013 og M-35/95 handlar om dei moment som er nemnt ovanfor, og i kva grad desse skal vektleggast ved eit vedtak.

### **Plansituasjon**

Eigedomen ligg i Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) der det er forbod mot all bygging og deling som ikkje er ledd i stadbunden næring. Tiltaket er i strid med arealføremålet i arealdelen til kommuneplanen. Dette talar i mot omdisponering.

#### Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området

Føremålet med forbudet mot omdisponering er å verna produktive areal og jordsmonnet. Det mest grunnleggande med vernet er å sikre matproduserande areal.

Tiltaket vil gje driftsmessige ulemper, ettersom det vil føre til dårlegare arrondering for drifta av det aktuelle området (jordteig).

#### Kulturlandskapet

Tiltaket vil endre kulturlandskapet og vil vere negativt for eit relativt urørd kulturlandskap. Ei stort område er blitt sprengt ut og gruslagt. På grunn av at terrenget her er ganske bratt er det blitt etablert ein høg skjering.

#### Samfunnsqagnet

Tiltaket rettar seg ikkje mot ei større gruppe personar og er difor ikkje samfunnsgagnleg.

#### Tilbakeføring til jordbruksproduksjon

Det går fram av M-1/2013 at ein skal vurdere kostnadane ved igjen å ta areala i bruk igjen. Vi vurderer at det er lite aktuelt å vurdere dette omsynet til fordel for denne vurderinga.

#### **Naturmangfaldlova og kulturminne**

Naturmangfaldet femner om landskap, geologi, økosystem, naturtypar og artar og skal vurderast som ein del av saksutgreiinga, jf. naturmangfaldlova § 7.

I saker som påverkar natur skal prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8-12 leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg mynde. Desse prinsippa medfører at offentlege avgjer som påverkar naturmangfaldet så langt det er rimeleg skal bygge på vitskaplege kunnskap om artane sine bestandssituasjon, naturtypar sin utbreiing og økologiske tilstand, samt effekten av påverkingar. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i eit rimeleg samsvar til karakteren i saka og skade på naturmangfaldet.

Det er ikkje kjende kulturminne på området, jf. søk i Askeladden.

#### **Konklusjon**

Omsynet til jordvernet veg tungt i denne saka. Området er ein del av eit samanhengande jordbruksområde som har relativt gode jordbrukstilhøve. Det er blitt gjort omfemnande grøftetiltak i området samt i området tiltaket er gjort i. Ein ser og sak som viktig for å unngå starten på nedbygging av området som er eit samanhengande jordbruksområde med få inngrep. Rådmannen finn ikkje særlege høve som kan gje grunnlag for dispensasjon i frå omdisponeringsforbudet.

Det skal innan 25.05.2020 leverast inn ein framdriftsplan for tilbakeføringa av areala A og B.

For vegen C og tilknyttande areal skal det innan 3 veker sendast inn søknad om omdisponering av jordbruksareal for vegareal.

Tilbakeføring av område B skal vera tilbakeført innan 1.6.2020 og område A innan 01.09.2020.

Med helsing

Hege Eeg  
einingsleiar

Lars Johan Fjelde  
avd.leiar landbruk

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

#### **Klage:**

Det vert gjort merksam på at dette er eit vedtak gjort av kommunen som kan klagast på til Fylkesmannen, jf. forvaltningslova § 28.

Klagefrist er 3 veker rekna frå melding om vedtak er motteke, jf. forvaltningslova § 29.  
Klagen skal stilast til Fylkesmannen i Hordaland, men sendast til Osterøy kommune. Klagen må  
grunngevast. Part har høve til dokumentinnsyn, jf. forvaltningslova §§ 18-19.

**Mottakar:**

Harris Advokatfirma AS

Postboks 4115 Sandviken

5835

BERGEN