

## SAKSFREMLEGG

Sak nr.

---

Saksmappe nr:      Arkiv:      Saksbehandler:  
2020/890            65/22            Gry Løberg

### Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Landbruksutvalget	

### 65/22 Baneveien 34 - Klage på avslag om fradeling av areal til garasje

#### Rådmannens forslag til vedtak:

Klagen av 5. mai 2020 tas ikke til følge, og følgende vedtak av 16. april 2020 opprettholdes:

*Med hjemmel i jordloven §§ 1, 9 og 12 avslås søknad om omdisponering og fradeling av 0,5 dekar dyrkbar jord som tilleggsareal til boligeiendom tiltenkt for oppføring av garasje.*

*Vedtaket begrunnes med at fradelingen legger beslag på dyrkbar jord, vil være til ulempe for drift av resterende areal på teigen og at det fra før er fradelte 1,1 dekar tomt til bolighuset.*

Saken sendes over til Fylkesmannen i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

#### Rådmannens saksutredning:

##### Sammendrag:

Det ble den 3. februar 2020 søkt om fradeling av 0,5 dekar tidligere fulldyrka jord for å oppføre en garasje. Dette ble avslått 16. april administrativt. Det omsøkte arealet var ment lagt til tidligere fradelte boligtomt på 1,1 daa, godkjent i 2017. Avslaget ble begrunnet bl.a. med at fradeling av dette arealet er i strid med jordvernet og at det hindrer tilgang til bakenforliggende areal.

Kommunen mottok klage fra søkers advokat den 5. mai 2020.

Lier kommune kan ikke se at klagen inneholder nye tungtveiende argumenter i saken og foreslår å opprettholde avslaget på søknaden.

##### Vedlegg:

- Søknad med vedlegg datert 3/2-20
- Situasjonsskart 65/69
- Situasjonsskart 65/22

- 2 bilder
- Vedtak datert 16/4-20
- Klage på vedtak

## Utredning:

### Tidligere behandling på av delingssøknader på samme eiendom

Det har blitt søkt om fradeling av boligtomt flere ganger på landbrukseiendommen. Plassering og størrelsen på fradelingsarealet har variert. Her kommer en kort presentasjon av disse søknadene og kommunens beslutning i hver enkelt sak.

1. **I 2012** ble det søkt om fradeling av en tomt på ca. 2,6 daa. Denne ble avslått etter plan- og bygningsloven (PBL) før behandling etter jordloven. Den omsøkte tomten lå sør for gårdsveien til eiendommen.
2. **I 2014** ble det på nytt søkt om fradeling av tomt. Denne gangen plassert nærmere Baneveien, og arealet var redusert til 0,8 dekar. Søknaden ble 18.11.2014 avslått etter PBL bl.a. med henvisning til landbruksinteressene i området.
3. **I 2017** ble det på ny søkt om fradeling av boligtomt. Den omsøkte tomten var på ca. 1 daa og var lokalisert til samme område som søknad behandlet i 2012. Saken ble først behandlet etter jordloven hvor det ble fattet følgende vedtak i miljøutvalget den 10. mai 2017:

*Med hjemmel i jordloven §§1,9 og 12 godkjennes søknad om fradeling av ca 1 dekar skogsmark, som inkluderer omdisponering av 1 dekar dyrkbar mark, til boligformål fra landbrukseiendommen med gbnr.65/22 i Lier.*

*Vedtaket begrunnes med at dyrkbar mark som fradeles og omdisponeres i dette tilfellet er marginalt sett i jordbrukssammenheng og kan derfor aksepteres. Det er lagt mindre vekt på de drifts- og miljømessige ulempene som tiltaket vil påføre videre landbruksdrift på eiendommen.*

Saken ble også behandlet etter plan og bygningsloven og det ble fattet vedtak som følger den 10 april 2018:

*I medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 jfr. § 20-4 godkjennes søknad om tillatelse til tiltak, datert 03.04.2018 og mottatt 03.04.2018, for opprettelse av ny grunneiendom.*

*Tillatelsen gjelder fradeling av en boligtomt på ca. 1.300 m<sup>2</sup> fra gnr. 65 bnr. 22.*

#### **Vilkår for tillatelsen:**

1. *Parsellen skal sikres tinglyst veirett over gnr.65 bnr. 22 fram til Baneveien, jfr. plan- og bygningsloven § 27-4.*
2. *Parsellen skal sikres tinglyst rett til å ha stikkledningene for vann og avløp liggende på gnr. 65 bnr. 22, jfr. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.*
3. *Erklæring som sikrer ovennevnte rettigheter skal sendes til kommunen før saken oversendes til oppmålingskontoret. Kommunen vil tinglyse erklæringen for revirentens regning.*

Det er viktig å merke seg at det i 2017 ble søkt om fradeling av et dekar og gitt tillatelse til 1 dekar etter jordloven, og 1,3 dekar etter plan- og bygningsloven. Denne differansen i tillatelsene ble først oppdaget under oppmåling. Resultatet ble en fradeling av en boligtomt på 1,1 dekar.

## Bakgrunn

Det ble den 3. februar søkt om fradeling av 0,5 dekar tidligere fulldyrka jord for å oppføre en garasje og å legge denne til tidligere fradelte boligtomt som ble godkjent i 2017. Den 16. april 2020 ble det fattet følgende vedtak administrativt:

*Med hjemmel i jordloven §§ 1, 9 og 12 avslås søknad om omdisponering og fradeling av 0,5 dekar dyrkbar jord som tilleggsareal til boligeiendom tiltenkt for oppføring av garasje.*

*Vedtaket begrunnes med at fradelingen legger beslag på dyrkbar jord, vil være til ulempe for drift av resterende areal på teigen og at det fra før er fradelte 1,1 dekar tomt til bolighuset.*

Det ble fjernet trær, stubber og røtter på et større areal da den omtalte boligtomta ble godkjent fradelte i 2017. Dette arealet er på til sammen ca. 6 dekar. Under befaringen den 28. februar 2020 ble det opplyst til grunneier at han enten må søke om nydyrking eller plante til arealet med trær. Det er nå gitt nydyrkingstillatelse på et areal nord-øst for huset på den fradelte tomte. Arealet som nå søkes fradelte er ikke tatt med i den innsendte nydyrkingssøknaden, og bruken av arealet (tilplanting med skog eller garasje) vil avhenge av kommunens avgjørelse i den nå fremlagte delingssaken.

NIBIOs kartportal «Kilden» viser at arealet er et planeringsareal som ble planert en gang før 1990, og at det også har vært dyrket her før planeringen tok til. Det omsøkte arealet er markert i Økonomisk Kartverk fra 1963 som fulldyrka jord. Flyfoto fra 1977 viser at arealet var dyrka. På flyfoto fra 1991 er arealet derimot delvis gjengrodd.

## Klagen

Klagen er datert 5. mai 2020, dette er innen klagefristen på tre uker etter at det mottok vedtaket datert 16. april 2020. Klagen skal derfor behandles.

### Klage i forhold til jordloven §9

***Vil omdisponeringen føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området?***

Lier kommune skrev:

*«Det omsøkte fradelingsarealet ligger på lett skrånende terreng, med mer skrånende og til dels bratt terreng i sør og vest. En fradeling av omsøkt areal vil gjøre det mer vanskelig på et senere tidspunkt drive det omkringliggende arealet. Samtidig vil det aller meste av det mindre bratte arealet bli borte slik at maskinell drift av arealet vil bli mer utfordrende. Fradeling av omsøkte areal bidrar til å hindre enkelt tilgang til omkringliggende areal for å kunne drive dette. Dette taler mot en omdisponering»*

Klager er ikke enig og viser til situasjonskartet i søknaden samt at det ikke er mulig å drive det bakenforliggende arealet maskinelt fordi det er bratt.

Lier kommune er av den oppfatningen av at det noen lunde flate området som det omsøkte fradelingsområdet består av, er den beste adkomsten til det tidligere fulldyrka arealet som ligger sør for det fradelte bolighuset. Dette arealet kan fint benyttes som beite eller grasproduksjon, men en må komme til dette arealet på en enkel måte.

### ***Vil omdisponeringen påvirke kulturlandskapet?***

Lier kommune skrev:

*Hensynet til kulturlandskapet er dessuten knyttet til produksjon av miljøgoder som turveier og natur- og kulturopplevelser for allmennheten. Det samme gjelder muligheten for jakt, fiske, rekreasjon og turisme. Kulturlandskapet er et samfunnsgode som landbruket har et særlig ansvar for å ivareta, men det må tas hensyn til at kulturlandskapet endres over tid i takt med utviklingen i landbruket. Lier kommune kan ikke se at omsøkt tiltak vil få noen negative konsekvenser for kulturlandskapet slik det er definert i jordlovens forstand.*

*Eiendommen ligger i et område som er avmerket som «verdifulle kulturlandskap». Ytterligere nedbygging av kulturlandskapet i dette område vil prege landskapsbildet og det taler mot en omdisponering.*

*Det er allerede fradelte et areal til et hus som er oppført. Fradeling av ytterligere areal vil selvfølgelig påvirke kulturlandskapet, men i mindre grad enn da selve bolighuset ble fradelte.*

Klager henfører:

*Fuglerud er imidlertid uenig i kommunens vurdering av at omsøkte tiltak vil prege landskapsbildet. Det bemerkes i den forbindelse at kommunens vurdering er uklar, all den tid kommunen konkluderer med at omsøkte tiltak ikke vil få negative konsekvenser for kulturlandskapet og samtidig vurderer at tiltaket vil prege landskapsbildet - noe som taler mot en omdisponering. Kommunens resonnement og vurdering av dette vilkåret i jordlovens § 9 er således vanskelig å følge.*

*Det gjøres uansett gjeldende at omsøkte fradeling av et areal på 500 m<sup>2</sup> er lite i forhold til eiendommens størrelse. Det er således en forholdsmessig liten del av en større eiendom som søkes fradelte til formål garasje for boligeiendommen som nylig er godkjent fradelte. De få kvadratmeter omsøkte tiltak gjelder vil følgelig ikke påvirke kulturlandskapet i negativ grad.*

Lier kommune mener at den største påvirkningen på kulturlandskapet skjedde da bolighuset ble oppført. Å dele fra ytterligere areal til garasje for å legge til boligtomten vil påvirke kulturlandskapet, dog ikke like mye som bolighuset. Eiendommen ligger i et område i Lier som er klassifisert som [verdifulle kulturlandskap](#). Dette i seg selv legger listen høyere. Å dele fra 0,5 dekar dyrka jord til garasje er ikke «særleget høve» og taler imot en omdisponering.

### ***Vil omdisponeringen ha en samfunnsnytte?***

Lier kommune skrev:

*Samfunnsnyttene i denne sammenheng er tiltak som har verdi for samfunnet og allmennheten, slik som f.eks. samferdselsprosjekter, sykehus m.m. Da fradeling og omdisponering til en garasje til privat bruk ikke er å anse som et samfunnsgang, taler dette mot en omdisponering.*

Klager anfører:

*Innledningsvis bemerkes at dette ikke er noe absolutt vilkår og forutsetning for at tillatelse til omdisponering skal kunne innvilges. Kommunen uttaler at vilkåret «samfunnsgagnet» relaterer seg til "tiltak som har verdi for samfunnet og allmennheten slik som f. eks. samferdselsprosjekter sykehus mm.)).*

*Av lovkommentaren til bestemmelsen - Gyldendal rettsdata note 58 og av Rundskriv M-1, 12013 fremgår det imidlertid at: Samfunnsinteresser som kan tilsi omdisponeringssamtikk kan f.eks. være forskjellige offentlige formål som tilgodeser allmennheten, formål som tar sikte på økt sysselsetting og næringsutvikling på*

bygdene. I dette ligger også omdisponeringer som bidrar til å trygge bosettingen.,  
(min understreking)

*Det anføres at omsøkte fradeling vil tilrettelegge for næringsutvikling og trygge bosettingen på gården og i området. Omsøkte fradeling vil således ha en samfunnsmessig nytte i lys av utviklingen ved at det tilrettelegges for bosetting i nærhet til gården/landbruksvirksomheten på eiendommen som dermed vil bidra til å trygge fremtidig drift og landbruksvirksomhet i lys av fremtidige og moderne behov. Det gjøres således gjeldende at omsøkte fradeling vil innebære en samfunnsnytte, noe som taler for omdisponering.*

Lier kommune er ikke en fraflyttingskommune hvor det er viktig å sette inn tiltak for å opprettholde eller øke bosettingen gjennom f.eks. fradeling fra landbrukseiendommer. Nærheten til Drammen, Asker, Bærum og Oslo gjør Lier til en attraktiv kommune å bosette seg i. Av den grunn vektlegges ikke bosettingshensynet som en del av samfunnsplanen.

Videre kan ikke Lier kommune se hvorfor en garasje skal kunne «tilrettelegges for næringsutvikling og trygge bosettingen på gården og i området». Boligen er allerede godkjent fradelt. En tomt til garasje vil ikke kunne bidra til dette.

### ***Kan arealet tilbakeføres til jordbruksproduksjon***

Lier kommune skrev:

*Ved oppføring av garasje på det omsøkte arealet vil det vanskeliggjøre tilbakeføring til jordbruksproduksjon på omsøkte areal. Dette taler mot en omdisponering.*

Klager anfører:

Kommunen har i sin vurdering av vilkåret konkludert med at oppføring av garasje vil vanskeliggjøre tilbakeføring til jordbruksproduksjon. Det bemerkes imidlertid at arealet som søkes fradelt ikke er dyrket jord. Arealet er i henhold til Nibio - Gårdskart, utelukkende bestående av skog. Videre bemerkes at selv om det søkes fradeling av areal til oppføring av garasje, så vil ikke hele arealet på 500 m<sup>2</sup> benyttes til garasjebygg. Oppføring av et garasjebygg vil heller ikke umuliggjøre en tilbakeføring til skogsareal jordbruksproduksjon på et senere tidspunkt dersom dette skulle være ønskelig.

Det gjøres følgelig gjeldende at kommunens vurdering av at arealet som søkes fradelt potensielt ikke kan tilbakeføres til jordbruksproduksjon lik dagens situasjon på et senere tidspunkt, er feil.

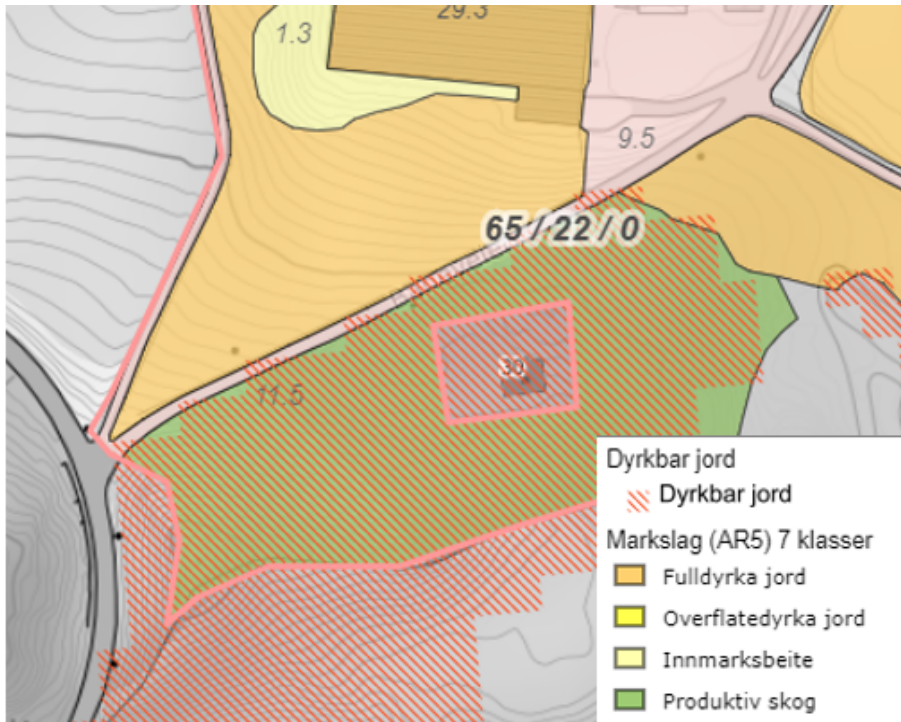
Lier kommune viser til rundskriv M-2013-1 hvor det står følgende:

*Eksempler på at arealet kan føres tilbake til jordbruksproduksjon, er bruk av arealer til golfbane, campingplass, skogproduksjon og produksjon av juletre og pyntegrønt.*  
(...)

*Spørsmålet om arealet kan føres tilbake må ses i lys av hvor lang tid som trengs for å gjennomføre tiltaket, og på hvilket tidspunkt det ut fra foretatte investeringer kan føres tilbake. En må også vurdere kostnadene ved igjen å ta arealene i bruk til jordbruksproduksjon.*

Ettersom det er ønske om å oppføre et bygg på arealet regnes det som at det ikke kan tilbakeføres til jordbruksproduksjon på en enkel og lite ressurskrevende måte. Når en søker at arealet skal fradeles og selges kan en heller ikke regne med at garasjen vil bli revet for at en så skal drive jordbruksproduksjon på arealet igjen.

Arealet er i dag klassifisert som skog, men det er [dyrkbart](#) (se Figur 1) da det tidligere var fulldyrka jord. I 1963 viser økonomisk kartverk at arealet var klassifisert som fulldyrka A-jord. I dag er trær og røtter fjernet og det kan i teorien klassifiseres som fulldyrka jord. Ny klassifiseringen av arealet ligger i påvente av avklaring av denne saken. Spørsmålet er da om grunneier vil søke om tillatelse til nydyrking, om arealet skal tilplantes med skog eller om det skal klassifiseres som bebyggd.



Figur 1. Arealet er klassifisering som produktiv skog som er dyrkbart.

## Klage i forhold til jordloven § 12

### *Vil delingen legge til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket?*

Klager anfører:

Det anføres på vegne av Fuglerud at vilkårene for deling etter jordlovens § 12 er oppfylt. I henhold til rundskriv M-U2013, er utgangspunktet for bestemmelsen om deling at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interesser bestemmelsen skal verne om. Formålet med bestemmelsen er å sikre at arealressursene blir disponert på en måte som gir en tjenlig og variert bruksstruktur ut i fra samfunnsutviklingen i området med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger.

I vurderingen av om deling kan tillates skal det i henhold til jordloven § 12 tredje ledd annet punktum legges vekt på vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper.

I henhold til rundskriv M-1/2013 vil en driftsmessig god løsning innebære at det må legges vekt på en kostnadseffektiv utforming av eiendommen. Driftsenhetene bør således være samlet og med korte driftsavstander. Det er også en driftsmessig god løsning dersom bygningsmassen og driftsapparatet kan utnyttes på en god måte.

Det følger videre av rundskrivet at det skal foretas en konkret og individuell vurdering av så vel de driftsmessige som de miljømessige ulempene. Bare ulemper som er konkret påregnelige og som har en viss styrke og et visst omfang kan trekkes inn. Ved

vurderingen av om ulempene er påregnelige må det blant annet tas hensyn til hvordan tomta ligger i forhold til jordbruksareal, tun også videre. Det må også tas hensyn til hva som er påregnelig driftsform på eiendommen, eventuelt i området. Dersom disse momentene ikke taler mot deling, skal tillatelse i henhold til rundskriv M-1/2013, gis.

Lier kommune henviser til rundskriv [M-1995/35](#) som rundskriv [M-2013/1](#) henviser til vedr bruksstruktur. Et mål er å styrke bruksenhetene, det vil si at en fradeling fra en eiendom for å legge arealet til en annen må ha som formål å styrke bruksenheten. Når en søker å dele fra en landbrukseiendom for å legge dette til en boligeiendom vil dette ikke styrke bruksenheten. Avgivereiendommen taper areal og mottaker eiendommen er ingen landbrukseiendom som kan ha nytte av arealet i jordbruksproduksjonen.

Klager henviser til en «*driftsmessig god løsning*» og viser til korte driftsavstander og at bygningsmassen og driftsapparatet kan utnyttes på en effektiv måte. Dette er momenter som er relevant om en deler fra og legger til en annen landbrukseiendom. Det er ikke aktuelt i denne saken og derfor ikke relevant.

Den allerede fradelte boligtomten ligger i dag midt på en landbrukseiendom. Å dele fra og legge til arealer til den allerede fradelte tomte vil måtte ta jordbruksareal fra landbrukseiendommen og legge til denne. Dette er arealer som har vært benyttet til jordbruksproduksjon og som kan benyttes til jordbruksproduksjon. På avgivereiendommen drives i dag veksthusproduksjon. Jorda leies ut til beite for sau. Det vil kunne være aktuelt for arealene også sør for den allerede fradelte boligtomten. Det ble tidligere i år søkt om og gitt tillatelse til nydyrking av skog til bruk som sauebeite rett øst for den allerede fradelte boligtomten.

### ***Vil delingen legge til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket?***

Lier kommune skrev:

*Et av de sentrale landbrukspolitiske målene er å styrke driftsenhetene, bl.a. gjennom fradeling - hvor mindre landbrukseiendommer deler fra areal til større landbrukseiendommer. Dette er spesielt viktig når landbruksdrifta baserer seg på mye leiejord slik det er tilfelle for de aller fleste landbruksforetak i Lier.*

*Fradeling av landbruksareal for å legge dette til en boligeiendom bidrar ikke til en tjenlig og variert bruksstruktur. Dette taler derfor mot en fradeling.*

Klager anfører:

I henhold til forarbeidene til bestemmelsen må bruksstrukturen være tjenlig både når det gjelder driften på selve bruket og når en ser på forholdet mellom brukene og lokalsamfunnet.

Bruksstrukturen skal vurderes ut fra samfunnsutviklingen i området. Uttrykket dekker først og fremst grend, men det må også tas hensyn til samfunnsutviklingen i et større område. Det er den påregnelige utviklingen i samfunnet sett over en tid framover som må legges til grunn for vurderingen.

Det vises i den forbindelse til vurderingen over i pkt. 3.3. Omsøkte fradeling skjer utelukkende av hensyn til å komplettere behov knyttet til den allerede fradelte boligeiendommen. Behov for tilrettelegging for bosetting på gården skjer i tråd med samfunnsutviklingen i området. Det gjøres således gjeldende at omsøkte fradeling vil medføre en fordel ved at det tilrettelegges for å møte et

moderne behov i tråd med samfunnsutviklingen. Fradelingen vil under enhver omstendighet ikke medføre at hensynet til en tjenlig bruksstruktur i landbruket, blir tilsidesatt.

Lier kommune viser til rundskriv [M-1995/35](#):

*«Jordlovens mål for bruksstruktur og eiendomsutforming er knyttet til et mål om å skape grunnlag for stabile arbeidsplasser og gi lønnsomhet i landbruket. Svært mange bruk i landet har for små arealressurser for å gi et slikt grunnlag. Ett av jordlovens mål er derfor at driftsenhetene bør styrkes gjennom bruk av virkemidlene i loven og ved de ordninger det legges til rette for i forskrifter hjemlet i loven.*

*Ved vurderingen av om det enkelte bruk bør styrkes, må en ta utgangspunkt i den varierte bruksstrukturen vi har i landet vårt. Lovens virkemidler skal brukes på en slik måte at det legges til rette for utvikling av bruk som er tjenlige for samfunnet både nasjonalt og lokalt, sett ut fra det området hvor eiendommen ligger. Dette innebærer bl.a. at det både i sentrale strøk og i distriktene skal legges vekt på å skape ressurssterke bruk. Et bredt sammensatt ressursgrunnlag kan bidra til å skape ressurssterke bruk dersom ressursene kan drives på en kostnadseffektiv måte. Svingninger i markedet får på denne måten mindre virkning for inntektsgrunnlaget på bruket»*

Å dele fra arealer fra en landbrukseiendom for å legge til en boligtomt anses ikke for å legge til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket.

Det skal legges hovedvekt på hensynet til bosetting, men Lier kommune er ingen fraflyttingskommune. Befolkningen i Lier har økt fra 21 161 i 1997 til 26 811 i 2020.

### ***Vil delingen ta hensyn til vern av arealressursene?***

Lier kommune skrev:

*Gjeldende landbrukspolitik er å sikre et sterkt jordvern og rasjonelle eiendommer som kan drives på en kostnadseffektiv måte. Dyrkbar jord innehar de egenskapene som gjør at arealet kan settes i stand til lettbrukt eller mindre lettbrukt jord med f.eks. en grassavling etter at man har hogget ned skogen og fjernet røttene gjennom nydyrkingstiltak.*

*Tiltak som innebærer omdisponering av dyrka og dyrkbar mark må sees i sammenheng med den nasjonale jordvernstrategien hvor Stortinget i desember 2015 kom med en klar beskjed om at jordvernet måtte forsterkes ytterligere. Norge har lite jordbruksareal sammenlignet med mange andre land. Jordvern er derfor et viktig politisk hovedsatsingsområde i landbrukspolitikken for å sikre dagens befolkning samt deres etterkommere muligheten til å dyrke mat på egen jord. Det tar århundrer å danne god matjord. Jordsmonnet er dermed i praksis en ikke-fornybar ressurs. Områder med dyrkbar jord fungerer som reservoar for matproduserende arealer.*

*Lier kommune mener at bevaring av dyrkbar mark er en viktig del i det totale bildet med jordvern. Med de gode klimaforholdene og jordsmonnet vi har i Lier kommune, har vi et spesielt stort ansvar med å ivareta målet om bevaring av dyrka og dyrkbar mark. Det bør derfor være høy terskel for å omdisponere.*

*Den omsøkte fradelingen vil også føre til omdisponering av areal. Fradelingen tar dermed ikke hensyn til vern av arealressursene. Dette taler mot en fradeling.*

Klager anfører:

Det følger av rundskrivet at hensynet til vern av arealressursene gjør det mulig for forvaltningen å treffe avgjørelser som kan hindre at det oppstår enheter som det er vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk. Omsøkte fradeling vil imidlertid ikke medføre at det oppstår enheter som det er vanskelig å drive rasjonelt.

Det vises i den forbindelse til at arealet som søkes fradelt er av mindre størrelse og ligger i direkte tilknytning til vei og boligtomt. Arealet skal benyttes til det samme formålet som det tilgrensende boligarealet og vil ikke ha innvirkning på driften av de



øvrige arealene på gården. Tillatelse til fradeling av omsøkte areal vil følgelig ikke medføre at hensyn til vem av arealressursene på eiendommen/gården blir tilsidesatt ved at det oppstår enheter som det er vanskelig å drive.

Lier kommune henviser til rundskrivet som omtaler vern av arealressursene i situasjoner hvor en deler fra areal fra en større landbrukseiendom og legger til en mindre. Og samtidig at ved mindre eiendommer er det en økt fare for at jordbruksarealene faller ut av produksjon i forhold til en større landbrukseiendom. Eksemplene i rundskrivet omtaler ikke fradeling for å legge til boligeiendommer. Fradeling av arealressurser for å legge til en boligeiendom og bygge en garasje på er ikke vern av arealressursene.

### ***Vil delingen føre til en driftsmessig god løsning?***

Lier kommune skrev:

*Det omsøkte fradelingsarealet ligger slik til at oppføring av en garasje vanskeligjør tilgangen til bakenforliggende areal for å kunne drive dette på en rasjonell måte. Dette taler mot en fradeling.*

Klager anfører:

*Det vises til rundskrivet hvor det fremgår at uttrykket «driftsmessig god løsning» er hentet fra formålsbestemmelsen i jl. § 1 og har samme innhold. Formuleringen innebærer at det må legges vekt på en eiendomsutforming som kan føre til kostnadseffektiv drift. Arronderingsmessige forhold som avstander, teigutforming og liknende må trekkes inn. En driftsmessig god løsning innebærer at driftsenhetene bør være samlet og med korte avstander.*

*Det gjøres gjeldende at omsøkte deling av et mindre areal beliggende til boligarealet, ikke vil ha noen innvirkning på den driftsmessige løsningen på eiendommen. Det vises for øvrig til vurderingene over.*

Lier kommune er av den oppfatning av at fradeling av det omsøkte arealet vil hindre rasjonell drift og bruk av bakenforliggende arealer. Dette bl.a. fordi det omsøkte fradelingsarealet er relativt flatt i forhold til omkringliggende areal og det er en fin inngang til bakenforliggende areal. Lengre vest er det bratt og mer vanskelig å komme til, østover ligger det allerede fradelte bolighuset. Fradeling av det omsøkte arealet er med på å gjøre arronderingen dårligere.

### ***Vil delingen føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området?***

Lier kommune skrev:

*Delingen vil legge beslag på dyrkbar jord samtidig som utvidelse av boligeiendommen med tomt til garasje gjør det vanskelig å drive tilgrensende areal. Når det blir trangt og vanskelig å komme til, vil dette på sikt kunne føre til økt sannsynlighet for konflikter mellom boligeier og den som driver landbruksarealene. Dette taler mot en omdisponering.*

Klager anfører:

Det bemerkes at dette vilkåret i jordloven § 12 er tilsvarende som vilkåret etter jordloven § 9. Det følger av rundskrivet at:

*«Det må foretas en konkret og individuell vurdering av så vel de driftsmessige som de miljømessige ulempene. Bare ulemper som er konkret påregnelige og som har en viss styrke og et visst omfang kan trekkes inn.»*

Det vises til vurderingen over under pkt. 3.1. Det gjøres på vegne av Fuglerud gjeldende at fradeling av et så forholdsvis lite areal fra den større

landbrukseiendommen, ikke vil medføre hverken driftsmessige eller miljømessige ulemper. Som bemerket er det ikke fysisk og praktisk mulig med noen maskinell drift av arealet beliggende sørvest for arealet som søkes fradelt, som følge av topografien. Under enhver omstendighet vil fradelingen uansett ikke forhindre adkomst til arealet på vest og sørsiden.

Det foreligger følgelig ingen konkrete påregnelige ulemper av en slik styrke og omfang som innebærer at samtykke til fradeling av dette lille arealet ikke kan gis.

Lier kommune: Hvor vidt det er fysisk eller praktisk mulig å drive et bratt areal kommer av på hva en er vant til. Spør du f.eks. en Gudbrandsdøl eller vestlending hvor bratte arealer som er mulig å drive vil en sikkert få andre svar enn i Lier.

Lier kommune er av den oppfatningen av at det noen lunde flate området som det omsøkte fradelingsområdet består av, er den beste adkomsten til det tidligere fulldyrka arealet som ligger sør for det fradelte bolighuset. Dette arealet kan fint benyttes som beite eller grasproduksjon, men en må komme til dette arealet på en enkel måte.

## Oppsummering og konklusjon

I rundskriv M-2013-1 står følgende i kapittel 6.1 Formålet med forbudet mot omdisponering:

*(...) Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern, det vil si å sikre matproduserende areal. (...)*

*Forbudet mot omdisponering legger opp til et strengt jordvern. Det viser kravet om at «særlege høve» må foreligge for å gi samtykke. Søknaden kan avslås selv om det foreligger «særlege høve». Det skal foretas en samlet vurdering av forholdene. Det kan tas hensyn til godkjente planer etter plan- og bygningsloven, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet omdisponering vil gi.*

Det er viktig å merke seg at fradeling og omdisponering ikke er noen rett, men noe en kan få dispensasjon til i spesielle tilfeller. Det viktige er da å vurdere om fradeling av 0,5 dekar dyrkbar jord av tidligere fulldyrka A-jord er viktig nok sett opp mot en garasje.

Lier kommune kan ikke se at det har kommet til nye tungtveiende argumenter i saken til at vedtaket kan endres. Fradeling og omdisponering av 0,5 dekar dyrkbar jord (tidligere fulldyrka A-jord) anses ikke som så spesielt viktig at det gis dispensasjon fra jordloven §1, 9 og 12.