

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref. 17/00203-12	Saksbehandler Kristine Skaiaa Born	Dato 20.10.2017
-------------------	--------------------------------	--	---------------------------

Gnr 48 bnr 4 - Hoxtvettangen. Adkomst over naboeiendom. Klage på vedtak etter jordloven. Oversendelse til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Saksgang

Eiere av Hoxtvettangen gnr 48 bnr 4 har søkt Ås kommune om tillatelse til etablering av atkomstvei over gnr. 48 bnr 1 (gnr.48 bnr 1 og 6) til boligformål iht. pbl. § 20-3 jf. § 20-1.

Veien skal plasseres i et område som i kommuneplanens arealdel er disponert til landbruks-, natur- og friluftsområde, underformål A (LNF-A). Her tillates det kun tiltak som er nødvendige for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet. Tiltaket er i strid med dette formålet, det søkes derfor om dispensasjon fra formålet iht. pbl. § 19-2.

Landbrukssjefen behandlet saken som jordlovsmyndighet og fattet vedtak datert 7.8.2017. Dette påklages av søker i klage fra Skar advokater datert 13.9.2017.

I forventningsbrev fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus datert 01.03.2017 anbefales det at kommunene behandler sakene etter det strengeste lovverket først.

I følge dispensasjonsveilederen fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus og Akershus Fylkeskommunene er det ønskelig med mest mulig parallellitet i saksbehandlingen, slik at man slipper separate og etterfølgende behandlinger. Ås kommune vurderer det slik at det er mest hensiktsmessig å behandle saken etter jordloven først. Dette fordi tiltaket uansett ikke kan gjennomføres etter plan- og bygningsloven dersom det ikke gis samtykke etter jordloven.

Eiendommen

Eiendommen gnr 48 bnr 4 består av 18,3 daa produktiv skog, vesentlig av lav bonitet, 2,2 daa uproduktiv skog og 4,3 daa jorddekt fastmark som nå delvis er gjengrodd vassjuk mark. Det står en eldre skogs- og utmarkskoie (jf. matrikkel Ås

kommune) på eiendommen, som tidligere er benyttet som hytte. Bygningen er i svært dårlig stand og ikke beboelig. Eiendommen har sannsynligvis tidligere vært en husmannsplass.

Eiendommen har i dag tilkomst til fots eller med lettere traktor over jordet på gnr 48 bnr. 1 videre opp enkel traktorvei og sti.

Landbrukssjefens vurdering

I denne saken skal landbrukssjefen gjøre vurderinger etter jordloven. Vurderingene skal basere seg på dagens situasjon og hensynet til de formål som er fremhevet i jordlovens formålsparagraf.

Klager skriver i klagebrevets punkt 2.2 at «...utgangspunktet for saken er en rett for gnr 48 bnr 4 til 2 m kjerrevei diagonalt over dyrket mark på gnr. 48 bnr 1... » og det vises til dom i jordskiftesak nr. 0200-2015-0009 Hoxtvedtangen.

Vi viser til skjønnsforutsetningene som er satt for jordskiftesaken(s.15):

«1. Dersom Ås kommune gir byggetillatelse har saksøker rett til å gjennomføre eiendomsinngrep for anleggelse av bilvei... Det forutsettes at gnr.48 bnr.4 kun skal benyttes til enkel landbruksdrift med tilhørende nødvendig bolig.»

Slik landbrukssjefen ser det har Jordskifteretten vurdert hvilke av flere ulike alternativer som anses som mest hensiktsmessig ut fra sitt vurderingsgrunnlag, og deretter kommet til en beslutning. Jordskiftedommen er imidlertid utelukkende av privatrettslig karakter og landbrukskontoret tar ikke stilling til denne i sin vurdering. Follo Landbrukskontor skal altså, som offentlig forvaltning, vurdere hvorvidt det alternativet jordskifteretten har kommet til også kan aksepteres ut fra et offentligrettslig perspektiv, i lys av de hensyn jordlova er satt til å ivareta.

Landbrukssjefen har som utgangspunkt at Ås kommune ikke har gitt byggetillatelse til ny bolig på Tangen. Søker har ikke ønsket å søke om bolig på eiendommen, dermed legger vi til grunn i saken at det er oppussing av eksisterende skogs- og utmarkskoie som er formålet med veien. Slik landbrukssjefen ser det har dette også vært forutsetningen i HTM's vedtak av 22.08.2013 hvor terminologi som «restaurere» og «gjenopptatt» ble benyttet. Landbrukssjefen vurderer at dette er en eiendom som ikke gir grunnlag for lønnsom landbruksdrift, det er en liten skogeiendom som ikke trenger bolighus for å drives.

Jordlovens §9

Det søkes om å omdisponere areal fra fulldyrka jord til veiformål uten landbruksformål. Søknaden må derfor først vurderes etter jordlovens § 9. Jordlovens § 9 setter forbud mot at dyrka og dyrkbar jord disponeres slik at den ikke blir egnet til jordbruksproduksjon i framtida. Kommunen kan i «særlege høve» gi dispensasjon etter jordlovens § 9 dersom den etter en samlet vurdering av forholda finner at jordbruksinteressene bør vike. Ved avgjørelsen skal det blant annet tas hensyn til godkjente planer etter plan- og bygningsloven, drifts- eller miljømessige ulemper for

landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet en omdisponering vil gi. Det skal også tas hensyn til om arealet kan føres tilbake til jordbruksproduksjon. Disse momentene innebærer at det etter jordlovens § 9 skal være en streng vurdering som skal sikre at dyrket eller dyrkbar jord i minst mulig grad blir omdisponert til andre formål.

Tiltaket vil gi omdisponering av minst 0,6 daa dyrka mark på gnr 48 bnr 1. I tillegg ca 7 dekar jorddekt skogsmark av for det meste høy bonitet. Ved omdisponering skal det også vurderes om tiltaket vil kunne medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Bygging av adkomstvei over gnr 48 bnr 1 som i dag ligger i enden av en blindvei, vil gi økt trafikk gjennom tunet og gi klare ulemper for de som bor og driver på bruket. Veien vil kreve store fyllinger/skjæringer pga høydeforskjeller og i tillegg til å beslaglegge nærmere 1 dekar dyrka jord vil ca 7 dekar produktiv skogsmark bli nedbygd. Veitraseen som er foreslått vil gå i et ellers inngrepsfritt skogområde. For skogsdriften vil veien ha liten verdi siden tilgangen til skogen i dag er tilfredsstillende fra en eksisterende traktorvei. Den omsøkte veien vil også gi kantvirkning med fare for skogskader på deler av strekningen.

Landbrukssjefen kan ikke se at «særlege høve» kan tilsi dispensasjon for omdisponering etter jordloven § 9 i dette tilfellet. I tettstednære områder som i dette tilfellet bør kommuneplanens arealdel styre bruken av arealet. Omsøkt areal er avsatt til LNF-formål, underformål a, i gjeldende kommuneplan. Her skal det etter bestemmelsen i kommuneplanen kun tillates nødvendig bebyggelse for landbruksformål.

Klager mener at veien vil «...åpne for gjenoppbygging og utnytting av ressursene på gnr. 48, bnr. 4.» og at det bør gjøres en nettovurdering av omdisponert areal. Landbrukskontoret har tidligere vurdert landbruksgrunnlaget på gnr 48, bnr 4. Konklusjonen var at eiendommen ikke har registrert dyrka jord jf. NIBIOs gårdskart. Kun et fåtall dekar er dyrkbar og skogen er vesentlig av lav bonitet. Eventuell drift vil måtte bli hobbypreget som for eksempel hund- og hestehold. Landbrukssjefen vektlegger at arealet som tapes er matproduserende areal i tillegg til produktiv skogsmark.

Hensynet til «samfunnsgagnet» er heller ikke inne i bildet her. I henhold til Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-1/2013 som omhandler omdisponering og deling etter jordloven innebærer dette tiltak som har verdi for allmennheten eller en større gruppe personer. Klager mener veien vil gjøre arealet bedre tilgjengelig for utsatte grupper. En slik vei vil gi muligheter for enkelte, men avstanden og veistandarden fra Ås sentrum samt mangelen på parkeringsmuligheter vil være begrensende faktorer for de fleste turgåere i utsatte grupper. Inngrepets omfang, i form av en fire meter bred vei, vil også kunne oppfattes som skjemmende og minske naturopplevelsen for de som i dag bruker området til rekreasjon.

Konklusjon

Landbrukssjefen fastholder sitt vedtak om ikke å tillate omdisponering til veiformål som omsøkt. Saken sendes til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Ås kommune vil kunne vurdere saken på nytt dersom forutsetningene endres med en søknad om en konkret ny bolig på Tangen. I et slikt tilfelle vil veien måtte vurderes opp mot dette formålet, fremfor opprusting av eksisterende skogs- og utmarkskoie.

Med hilsen

Lars Martin Julseth
Landbrukssjef

Kristine Skaiaa Born
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Vedlegg 1 Anmodning om uttalelsejordlovsbehandling med vedlegg

Vedlegg 2 Jordlovsbehandling med vedlegg

Vedlegg 3 Klage

Vedlegg 4 Kommentar til klage

Mottakere:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Postboks 8111 Dep., 0032 OSLO

Kopi:

Advokat Bjørn Clemetsen, Postboks 174, 1541 VESTBY

Øyvind Myhrer, Postboks 93, 1431 ÅS

Morten Lilleheier, Hogstvedtveien 180, 1435 ÅS