



Cowi AS
Rennesøyt. 12

5537 HAUGESUND

Dato: 11.07.2016
Saksbeh: Helge Hustoft
Saksnr: 15/4391-9
Løpenr: 40035/16
Arkivkode: V21
Deres ref.:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NYDYR KING
behandling etter Jordloven og Forskrift om nydyrking

Gnr/Bnr: 149/13
Hjemmelshaver:
Saken er behandlet som delegert sak nr. 548/16

VEDTAK:

I medhold av gitt delegasjonsfullmakt, jordlovens § 11 og forskrift om nydyrking godkjenner teknisk sjef med vilkår dyrking av ca. 10,0 dekar på gnr. 149, bnr. 13., jfr. landbruksfaglig begrunnelse i vurderingen av saken.

Godkjenning er gitt med følgende vilkår (jfr. forskriften § 4, andre ledd):

1. Topplaget (matjordlaget) som påfylles undergrunnsmassene skal for fulldyrket jord ha en tykkelse på minimum 40 cm (pløedybde), og maksimum 60 cm.
2. Matjordlaget på eksisterende beitemark skal ivaretas og brukes sammen med tilført matjord til topplag på opparbeidet fulldyrket jord.
3. Feltets overflateprofilering skal mot udyrket mark avsluttes på en måte som hindrer at det blir liggende igjen terrengskjæringer og ujevne terrenghøyder mot disse arealene. Det skal helt frem til feltgrensen mot disse arealene være en helling på profileringen som gjør det driftsmessig uproblematisk med maskinell jordarbeiding/høsting o.l.
4. For å motvirke komprimering (ikke drenerbar "såle" under matjordlaget), skal en om nødvendig grubbe massen i undergrunnslaget før skånsom påfylling av matjord.
5. Opparbeidet dyrket jord skal være klar for tilsåing. Den må derfor være ryddet i overflaten (ned til 10 cm dybde) for stein, røtter og liknende. For å forhindre komprimering av matjordlaget ved steinrydding av overflaten skal det brukes lettere utstyr (ikke anleggs-maskiner) – for eksempel traktor med stenrive til dette arbeidet. Dette arbeidet må for å



hindre uønsket komprimering gjøres når det er mest mulig gunstige klimatiske forhold (laglig opptørket jord).

6. Behovet for systematisk grøfteplan skal vurderes av kommunens landbruksfaglige personale senest 3 mnd. før hele feltet avsluttes. Dersom hovedledningsnett for drenering og overflatevann må etableres, skal det nedsettes kum med utløpsledning i henhold til revidert teknisk plan pr. 18. mai-16.
7. Dersom det under arbeidet gjøres funn som antyder en/flere kulturminneforekomst(-er), skal arbeidet straks stanses, og kulturminnemyndighetene varsles (jf. kulturminneloven § 8, 2. ledd).
8. Det forutsettes at skriftlig tillatelse fra eier av gnr./bnr. 149/308 (Statens Vegvesen) for nedsprenning av fjell langsetter Husafjellvegen kan innhentes i forbindelse med egen søknad og sak etter pbl.
9. Feltet skal innen 5 år etter vedtaksdato være ferdig opparbeidet og klart for såing. Søker skal da melde feltet ferdig til kommunens landbruksforvaltning slik at det kan endelig oppmåles - og det offentlige kartverket bli ajourført.
10. Er dyrkingen ikke iverksatt innen tre år etter at godkjenningen er gitt, faller tillatelsen bort (jfr. forskriften § 4, første ledd).

Teknisk etat behandlet denne sak etter myndighet tildelt etaten.

Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjefen
e.f.

Helge Hustoft
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

Vedlegg:

1. Gårdskart.
2. Markslagskart med reguleringsplan.
3. Revidert teknisk plan pr. 18. mai-16 - med profiler.
4. Uttale fra kulturminnemyndighetene.
5. Uttale fra naturforvalter.
6. Foto fra befarings.

Kopi pr. mail til:

Raglamyr Handespark A.S., Sundgata 109, 5527 HAUGESUND.

Naturforvalter Peder Christiansen, her.

Byggesak v/Ingvill Granodd.

Rogaland Fylkeskommune, Kulturavd., Postboks 130, 4001 STAVANGER.

SAKSFREMSTILLING:

På vegne av Raglamyr Handelspark A.S. (RH) søker Konsulentfirma Cowi A.S. om godkjenning av nydyrking for et felt på ca. 10 da - beliggende på gnr. 149 bnr. 13. Teknisk sjef viser i den forbindelse til revidert teknisk plan med profiler (vedlegg 3) og markslagskart med reguleringsplan – som viser feltets yttergrenser (se vedlegg 2).

Bakgrunnen for søknaden er planlegging av første utbyggingsetappe i henhold til reguleringsplan 5011 Kinnestein – Raglamyr Sør, hvor det i bestemmelse § 6 er satt følgende rekkefølgekrav: «*Matjord innenfor planområdet skal sikres for fremtidig jordbruksproduksjon. Plan for håndtering og disponering av produktiv matjord skal godkjennes av kommunens landbruksrådgiver som en del av teknisk plan.*». Denne behandlingen er etter forskrift om nydyrking.

KOMMUNEPLAN:

Landbruks-, Natur- og Friluftsområder, (LNF – område).

REGULERING:

Ikke regulert område.

SØKERS LANDBRUKSEIENDOM:

Landbrukseiendommen (driftsenheten) består før utbygging av tre matrikkelenheter – med gnr. 149 bnr. 13, 359 og 362. Ca. 2/3-deler av driftsenhetens nåværende dyrket jord er regulert til forretning/kontor/industri (se vedlegg 2). Hele bnr. 362 og 359 inngår i utbyggingsarealet. Teknisk sjef viser til vedlagte gårdskart for detaljer angående teigdeling og øvrige areal typer på landbrukseiendommen (se vedlegg 1). Det har i mange år ikke vært selvstendig drift, og den har ikke driftsbygning som er egnet for landbruksdrift (se vedlegg 6: side 2). Jordbruksarealet er bortleid til bruk med aktiv drift.

Omsøkte areal:

Cowi A.S. har beregnet størrelsen på feltet til 9,5 da – hvor det i søknaden er skrevet at hele arealet skal fulldyrkes. I følge markslagskartet er ca. 2,0 da av feltet pr. i dag dyrket jord. Dyrkingen vil således gi en nettoøkning på ca. 7,5 da fulldyrket jord. Det vises til markslagskart med grenser for reguleringsplan for nærmere detaljer om dyrkingsfeltet (se vedlegg 2 og foto fra befaring: vedlegg 6).

Opplysningene om dyrkingsfelt og driftsenhet er hentet fra gårdskart fra Skog og Landskap, kommunens kartverk (Gis-Line Innsyn) og Landbrukets informasjonsbase (LIB).

Vurdering av søknadsplikt i forhold til forskriften:

Dyrkingsprosjektet omfatter hovedsakelig udyrket areal som i følge markslagskartet består av innmarksbeite. Opparbeiding av slike areal til en kvalitet som fyller definisjonen av full- eller overflatedyrket jord i § 3 av forskriften, er tiltak som etter § 4 i samme regelverk bare kan gjennomføres etter plan godkjent av kommunen.

Lovgrunnlag (rettslig grunnlag) og delegasjon:

Etter forskrift gitt av Landbruksdepartementet 08.12.2003 (jfr. FOR 2003-12-08 nr. 1479) om "overføring av myndighet til kommunen", § 1, tilligger det kommunen å avgjøre saker etter jordloven (jl.). Fylkesmannen er etter § 7 og § 8 i nevnte forskrift overordnet klageorgan for kommunale vedtak etter denne lov. Forskrift om nydyrking er hjemlet i jl. § 11, og i § 4 av forskriften fastslås det at nydyrking kun kan skje etter plan godkjent av kommunen.

Om vilkår står det følgende i § 4 av forskriften: *“Det kan settes vilkår for godkjenningen.”* En eventuell klage vil bli lagt frem for Hovedutvalg Teknisk (HTS) før oversendelse til Fylkesmannen.

Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldsloven - nml.) trådte i kraft den 1. juli 2009. I nml. kap. II § 7 fastslås det at prinsippene i samme lovs § 8 t.o.m. § 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet – inkludert forvaltning av fast eiendom. I «Planjuss» og veileder fra MD1 fremheves det at vurderingen og vektleggingen av prinsippene i nml. skal fremgå av beslutningen dersom naturmangfoldet berøres.¹ Det er derfor innhentet naturfaglig uttale (se vedlegg 5), og denne blir nærmere omtalt under vurderinger nedenfor.

VURDERING

Kulturminnehensyn.

Regional kulturminnemyndighet skal gis anledning til å uttale seg (jf. forskriften § 9).

Fylkeskommunal kulturminnemyndighet har i sin uttale skrevet følgende: *«Ut fra våre arkiv ser vi ikke at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Vi har på den bakgrunn ingen merknader til den aktuelle nydyrkingen, utover at man under opparbeidingen søker å unngå inngrep i /skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingarder, eldre veier/stier, bakkemurer, tufter m.m.»* (se vedlegg 4).

Teknisk sjef kan ikke se at det foreligger kulturminnehensyn som før igangsetting får konsekvenser for gjennomføringen av tiltaket, men finner det generelt nødvendig med vilkår knyttet til eventuelle kulturminnefunn under gjennomføringen av dyrkingen.

Hensynet til naturmangfoldet.

Kommunal naturforvalter skriver at naturbase og artskart er sjekket – uten at det er funnet registreringer i området. Derfor gis det i uttalen følgende naturfaglige konklusjon:

«Naturforvalter er ikke kjent med spesielle naturverdier i området, og har ingen innvendinger til nydyrkingen.» (se vedlegg 5). I miljørapport 5/2010 for Haugalandet er Spanne – hvor feltet ligger, ikke omtalt². Det foreligger ellers ikke andre opplysninger som tilsier at dyrkingen kan medføre uheldige konsekvenser for naturmangfoldet, og teknisk sjef mener derfor at det ikke er grunnlag for ytterligere vurderinger etter de miljørettslige prinsippene i nml. § 8 t.o.m. § 12.

Landbruks- og landskapshensyn.

Formålsparagrafen i jl. fremhever at det er samfunnstjenlig å disponere ressursene ut fra fremtidige generasjoners behov (jf. jl. § 1). I et felles brev til kommunene den 19. nov.-10 fra LMD³ og MD⁴ angående bruken av jordressursene blir det fremhevet hvilket ansvar kommunene ved forvaltning etter plan- og bygningsloven og jordloven har for å ta vare på disse ressursene.

Det vises til forannevnte og reguleringsplanens rekkefølgekrav til plan for bruk av matjorden på nytt jordbruksareal. Derfor mener teknisk sjef at «et utvidet jordvernshensyn» knyttet til bruk av matjord fra et offentlig godkjent utbyggingsprosjekt er tungtveiende samfunnshensyn i denne saken - hvor store mengder overskuddsmasse i form av matjord skal brukes til å etablere nytt fulldyrket jordbruksareal. Det er også knyttet samfunnshensyn til vektlegging av om det i henhold til jl. § 1 er ønskelig å styrke driftsenhetens produksjonsgrunnlag, hvor stort dette behovet eventuelt er og om nydyrkingen legger til rette for gode driftsmessige løsninger (jfr. forskriften § 5 andre ledd).

¹ Planjuss 1/2012 fra jan.-12; s. 5 – samt: Veileder T-1514, fra jan.-12; s. 14 m.fl.

² Kulturlandskap og biologisk mangfold på Haugalandet – ISSN-nr. 0802-8427 (des.-10).

³ LMD: Landbruks- og Matdepartementet.

⁴ MD: Tidligere Miljøverndepartementet – nå KLD (Klima- og Miljødepartementet).

Cowi A.S. har beregnet at feltet trenger tilførsel av ca. 3200 m³ matjord utenfra (se vedlegg 3). Med full 40 cm pløyejordtykkelse på matjordlaget vil dette volumet tilsvare jord fra ca. 8000 m² av totalt ca. 67 000 m² dyrket jord som er regulert til utbygging (se vedlegg 2). Teknisk sjef vil derfor orientere søker og utbygger om at ytterligere dokumentering av hvor overskytende matjord skal brukes er nødvendig for å oppfylle kravet til denne delen av teknisk plan som fremgår av § 6 av reguleringsplan-bestemmelsene.

Dyrkingen vil legge til rette for en mer rasjonell drift ved at omsøkte felt også blir slått sammen med eksisterende jordbruksareal utenfor feltgrensen – hvor resultatet blir en teig på ca. 14 da. Dersom feltet skal få tilfredsstillende tykkelse på topplaget (matjordlaget) vurderer teknisk sjef det slik at det er nødvendig med ekstern tilkjøring av større mengder humusholdig jord – i tillegg til at eksisterende matjordlag fra beitemarken på feltet må brukes til dette. Derfor settes det vilkår om å ta vare på eksisterende matjord innenfor feltet ved gjennomføringen av nydyrkingen.

For å oppnå en god driftsmessig løsning settes det i henhold til gjeldende faglige standarder vilkår til tykkelse på topplaget (matjorden), håndtering og bearbeiding av massene på feltet – samt overflateprofilering og fall. Grunnlaget for å oppnå et selvdrenerende felt kan legges gjennom følgende tiltak: a) tilstrekkelig totaldybde ned til fast fjell, b) grubbing før påfylling av matjordlaget, c) god overflateprofilering for å lede bort overflatevann og d) håndtering av massene på en måte (og tid på året) som motvirker komprimering med påfølgende langsiktig skade på massenes porevolum. Behovet for en systematisk grøfteplan for drenering av hele feltet kan falle bort dersom pkt. a, b, c og d ovenfor gjennomføres på en god måte.

Behovet for etablering av hovedledningsnett for drenering må vurderes senest 3 mnd. før feltet er ferdig. Teknisk sjef setter derfor vilkår knyttet til dette.

I følge mottatte profiler skal nåværende terreng i sørvest sprenges ned til høydekote 67,5 meter. Dette vil medføre at eksisterende vegskjæring med makshøyde på ca. 10 m. vil bli fjernet ned til ca. 0,5 meter over vegens beliggenhet (se vedlegg 3 og vedlegg 6: side 2). Teknisk sjef vurderer dette som en fordel for å oppnå et mer harmonisk landskapsbilde. Dette krever imidlertid at tillatelse fra Statens vegvesen – som i dag eier et ca. 10 meter bredt belte langsetter Husafjellvegen, kan innhentes i forbindelse med søknad etter pbl. Følgelig settes denne forutsetningen som vilkår i dyrkingssaken.

I søknaden har søker ikke angitt noe planlagt tidspunkt for ferdigstillelse av tiltaket. Med tanke på fleksibilitet knyttet til eventuelle uforutsette forhold, forutsigbarhet for landbruksinteressene og oppdateringstidspunkt for kommunens digitale kartverk, finner teknisk sjef at vilkår om ferdigstillelse innen 5 år fra vedtaksdato er en hensiktsmessig tidsramme.

KONKLUSJON:

Teknisk sjef mener at omsøkte dyrking vil gi en positiv økning i landbrukseiendommens driftsgrunnlag. Videre kan en ikke se at det foreligger hensyn til naturmangfold og kulturminne som skulle gi grunnlag for å avslå omsøkte nydyrking. Ut fra en helhetlig vurdering finner teknisk sjef at landbrukshensynet må tillegges avgjørende vekt. Omsøkte dyrking blir derfor godkjent med de vilkår som fremgår i vedtaket.

Dette er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven (fol.), og rett til å klage over vedtaket følger av fol. § 28. Kommunale vedtak kan påklages av søker, naboer, gjenboere og øvrige definerte parter med rettslig klageinteresse i saken innen 3 uker, jfr. forskrift om nydyrking § 11.

Teknisk sjef gjør avslutningsvis søker oppmerksom på at kommunal behandling av tiltaket ikke er ferdig før søker har kontaktet bygningsmyndigheten og fått godkjent egen søknad etter pbl.