



62/70, Vestlie - fradeling av masseuttak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for plan og utvikling	09.12.2025

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i Jordloven § 12 godkjennes fradelt ca. 50 dekar LNFR-areal fra gnr 62/70. Dette arealet ligger innenfor reguleringsplan for «Vestlie masseuttak 2». Det er et vilkår at arealet drives i henhold til Skogbrukslovens bestemmelser.

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m, godkjennes fradelt ca. 210 dekar fra gnr 62/70 som omsøkt.

Vedlegg

- 1 Søknad om fradeling av eiendom - kart.pdf
- 2 Underskrevet veirett
- 3 Søknad om fradeling - Vestlie Masseuttak.pdf

Saksopplysninger

Jens Brodersen søkte den 28.8.2025 om tillatelse til fradeling av masseuttak fra landbrukseiendommen gnr/bnr: 62/70. Bakgrunnen for fradelingen er at søker ønsker å overføre det fradelte arealet til Brødrene Rodegård AS da de skal drive masseuttak i området. Det som skal fradeles er 210 dekar som er den delen av reguleringsplanen som ligger på gnr 62/70. Resten av planen ligger på gnr 62/4 og gnr 2214/1 Rukkedalsvegen.

Overordnet plan:

Kommuneplanens arealdel. Området er regulert av reguleringsplan for «Vestlie masseuttak 2». Arealet som søkes fradelt, og som det søkes konsesjon på, ligger innenfor reguleringsplan for Vestlie masseuttak 2, der hovedformålet med planen er å tilrettelegge for råstoffutvinning og ivareta istandsetting av området etter endt uttak.

Økonomiske konsekvenser:

Ikke vurdert.

Miljøkonsekvenser:

Det forutsettes at eiendommen uavhengig av eier drives i tråd med lovverk, og at ervervet i seg selv vil ikke medføre negative miljøkonsekvenser.

Vurdering:

JORDLOVEN

Eiendommen gnr/bnr: 62/70 er en skog- og utmarkseiendom på totalt 5613 dekar med følgende arealfordeling:

Arealoversikt, dekar, ihht jordregisteret for gnr/bnr: 62/70 i Nesbyen kommune:

Skog				Myr	Jorddekt	Skrinn	Bebyggd, samf., vann, bre	Sum
høy bonitet	middels bonitet	lav bonitet	Uprod. Skog		fastmark	fastmark		Grunn-eiendom
0	835	3798	280	623	0	27	49	5613

Grensene for det arealet som søkes fradelt følger vedtatt reguleringsplan for Vestlie masseuttak 2, vedtatt 26.8.2025. Området som søkes fradelt er ca. 210 dekar. Området for masseuttak med interne veger utgjør ca. 133 dekar. LNF-areal innenfor planen utgjør ca. 50 dekar. Øvrig areal er regulert til veger, vegetasjonsskjerm og friluftsområde. Av landbruksarealet er ca. 15 dekar skog av middels bonitet, mens ca. 35 dekar er skog av lav bonitet.

Ihht Jordlovens §12 må kommunen godkjenne deling av landbrukseiendom. Ihht Jordlovens §2 gjelder ikke Jordloven for område som «I reguleringsplan er lagt ut til anna føremål enn landbruk eller hensynssone som med tilhørende bestemmelse fastlegger faresone, jf. Plan- og bygningsloven § 12-6.».

I dette tilfelle så er 50 dekar av arealet regulert til LNFR. Søknaden innebærer deling av landbrukseiendommen gbnr: 62/70 og må derfor godkjennes etter Jordloven.

Det oppgis følgende begrunnelse for fradeling av LNF-arealet:

Kjøpet av LNF-området er nødvendig for å sikre at drift og utvikling av steinbruddet kan skje på en miljømessig forsvarlig måte og innenfor egen eiendom. Tiltaket omfatter:

- Etablering av bru og atkomstvei fra fylkesvegen over til det aktuelle LNF-området og videre til steinbruddet. Bru og vei vil da bli oppført på egen grunn. Br. Rodegård AS skal bære alle kostnader med å bygge brua og vegatkomsten. Selgeren, Jens-Christian Brodersen, skal ha bruksrett til brua og vegen for tilkomst til deler av sin eiendom.*
- Deponering og mellomlagring av løsmasser og hogstavfall fra steinbruddsdriften*
- Effektiv og rasjonell utnyttelse av arealet som reduserer transportbehov og inngrep i andre natur- eller jordbruksområder*
- Etter avsluttet drift vil området planeres, revegeteres og tilbakeføres til natur- eller skogbruksformål i tråd med LNF-formålet. Steinbruddet skal på samme måte planeres, revegeteres og tilbakeføres til formålet angitt i reguleringsplanen.*

Videre angis det at:

Ervervet er nødvendig for å legge til rette for en helhetlig, trygg og miljømessig forsvarlig drift av steinbruddet. Tiltaket vil sikre at nødvendig infrastruktur etableres på egen grunn og at driften kan gjennomføres uten inngrep på naboeiendommer.

Tiltakene er i samsvar med kommuneplanens LNF-formål og innebærer ingen varig omdisponering av arealet. Etter avsluttet deponering og drift vil området bli tilbakeført til skogbruksformål.

Delingsbestemmelsen i jordloven praktiseres normalt strengt, da deling av landbrukseiendom svekker ressursgrunnlaget til driftsenheten. Det er også ønskelig at landbruksarealet ligger til aktive bruk og at det ikke opprettes nye, små enheter som ikke drives aktivt. I forhold til eierformer i landbruket er heller ikke aksjeselskap vurdert som den mest ønskelige eierformen.

Likevel kan deling tillates dersom det er i tråd med formålet til jordloven, herunder hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger. I dette tilfellet ønskes det å dele fra et landbruksareal som ligger i tilknytning til et masseuttak, og der en veg går igjennom landbruksarealet. Arealet består av skog på middels og lav bonitet. Det er ikke dyrka mark eller bygninger på eiendommen.

Til en viss grad kan en si at dette arealet ligger såpass nære masseuttaket at arronderingen på arealet vanskeliggjør ordinær landbruksdrift. Fradelingen vil ikke vanskeliggjøre drifta på den øvrige delen av landbrukseiendommen gnr/bnr: 62/70. I og med at arealet ligger inntil masseuttaket, vil det være en fordel for Brødrene Rodegård AS å overta arealet, og det angis at arealet vil bli drevet som ordinært landbruksareal

Selv om fradelingen til en viss grad svekker ressursgrunnlaget for eiendommen, så vil den kunne bidra til utvikling av annen næring i området, noe som kan ha positiv effekt for arbeid og bosetting.

Kommunedirektøren mener en fradeling kan aksepteres innenfor jordlovens bestemmelser ved at fradelingen ikke medfører vesentlige driftsmessige ulemper for landbruket eller virker negativt for bosettingen, og at det er av samfunnsmessig nytte ved at delingen legger til rette for utviklingen av næringslivet i området.

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Av de 210 dekalene er ca. 50 dekar LNF (skogsmark). For øvrig er ca. 129 dekar regulert til masseuttak, ca. 12 dekar til vei og ca. 13 dekar til vegetasjonsskjerm. Ny bro er innregulert og ligger delvis på omsøkt parsell samt på gnr 62/4 (på nordvestsiden av Rukkedøla).

VEI

Adkomst som i dag via bro over Rukkedøla fra Rukkedalsvegen. Etter hvert skal det bygges ny bro ca. 550m sydvest for dagens bro. Brodersen har gitt gnr 62/70 veirett over omsøkt parsell.

DRIKKEVANN OG AVLØP

§ 1.1 punkt a) i bestemmelsene: I forbindelse med brakkerigger eller andre bygninger for opphold skal det legges opp til miljømessig forsvarlige løsninger for vann og avløp.

EIENDOMSGRENSER

Grensen mellom gnr 62/70 og gnr 62/4 går trolig langs midten av Rukkedøla. Ellers grenser parsellen kun til gnr 62/70.

SERVITUTTER / BRUKSRETTER

Det er ikke sannsynlig at noen servitutter eller bruksretter berøres.