



Vår ref. 25/14807 - 7  
Saksbehandler Marion Lukkari Arnesen  
Dato 16.01.2026

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
16/26	Utvalg for teknisk sektor	10.03.2026

## **Klage – avslag på søknad om utvidelse av dyrka mark, etablering av tipp-plass for overskuddsmasser og omlegging av privat veg, gbnr. 224/1, Ånnerødvegen 97, Skien kommune**

### **Kommunedirektørens innstilling**

Klagen tas ikke til følge. Vedtak fattet av Grenland landbrukskontor 22.09.2025 om avslag på søknad om midlertidig omdisponering av fulldyrket jord på gbnr. 224/1 opprettholdes. Klagen sendes til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

*Vedtaket er fattet med hjemmel i jordlova § 9, samt vannforskriften § 12 og naturmangfoldloven §§ 8–12.*

### **Bakgrunn for saken**

Det er søkt om midlertidig omdisponering av fulldyrket jord på gbnr. 224/1 i Skien for etablering av tipp-plass for rene overskuddsmasser, utvidelse av jordbruksareal og omlegging av privat grusvei. Tiltaket innebærer utfylling i et dalføre for å heve og planere terrenget, med planlagt økning av dyrkbart areal fra ca. 6,7 daa til ca. 14,1 daa. Matjord skal mellomlagres og tilbakeføres. Geotekniske undersøkelser plasserer tiltaket i tiltaksklasse K2 uten kritiske funn. Tiltaket ligger nær hensynssone for edellauvskog, men søker opplyser at denne ikke berøres.

Byggesaksavdelingen behandler tiltaket etter plan- og bygningsloven: de avgjør om utfyllingen er et vesentlig terrenginngrep, om den er søknadspliktig, og stiller krav til terrengplaner, drenering, volum og oppbygging av masser før en eventuell tillatelse kan gis, samt innhente nødvendige tillatelser eller uttalelser fra andre myndigheter ved behandling av søknad om tiltak, jf. plan og bygningsloven §§ 19-1 og 21-5 første ledd. Landbrukskontoret behandler omdisponering av dyrka/dyrkbar jord etter jordlova § 9 hvis utfyllingen berører dyrka eller dyrkbar jord: her vurderes om tiltaket kan tillates uten at jordbruksinteressene blir vesentlig skadelidende, i tråd med formålet i jordlova § 1. Prosessene er separate og begge må være oppfylt for at tiltaket kan gjennomføres.

Permanent deponering av jord- og steinmasser kan gi uheldige konsekvenser for både vannmiljø og omkringliggende arealer, selv der massene ikke inneholder forurensede stoffer. Flytting og plassering av store masser kan endre vannavrenning, gi økt partikkeltransport og skape risiko for forringelse av nærliggende vannresipienter. Når en slik deponering

innebærer fare for forurensning, kan tiltaket også kreve særskilte tillatelser etter forurensningsloven § 11.

Grenland landbrukskontor avsto søknaden 22.09.2025 etter jordlova § 9. Kommunen vurderte tiltaket som lite formålstjenlig, med store inngrep i kulturlandskapet, lav landbruksnytte sett opp mot massetransport og terrengendringer, og usikkerhet om tilstrekkelig matjord for tilbakeføring. Det ble også vist til tidligere utfylling som førte til ras og naturverdiskader, samt mulig konflikt med naturmangfoldloven og vannressursloven. Kommunen fant ingen grunnlag for å gi tillatelse til omdisponering.

Søker har klaget på vedtaket (10.11.2025) og viser til nye opplysninger. Grunneier har inngått avtale om frivillig vern av ca. 1000 daa skog, noe som reduserer driftsgrunnlaget og etter søkers syn gjør tiltaket nødvendig for videre drift. Stormen Amy skal ha skapt omfattende vindfall i området, som etter søkers vurdering svekker argumentet om tap av kulturlandskap. Det planlegges bruk av kompostert hestemøkk for å etablere et godt matjordlag. Søker mener tiltaket er teknisk forsvarlig, viser til geotekniske vurderinger og at erfaringer fra tidligere utfylling er innarbeidet.

I klagen fremhever de den landbruksmessig nytten gjennom økt dyrkbar flate, bedre arrondering og mer effektiv drift, samt miljømessige fordeler ved kortreist mottak av rene masser. Etter søkers syn foreligger det særlige grunner for omdisponering, og at tiltaket er i tråd med jordlova §§ 1 og 9.

Klager har klagerett og klagen er mottatt innen klagefristens utløp. Klagen tas derfor til behandling.

### **Saksfremstilling**

I 2020 ble det gitt tillatelse til terrenginngrep på et annet område på eiendommen. Utfyllingen ble imidlertid gjennomført i et betydelig større omfang enn omsøkt. Dette førte blant annet til et omfattende løsmasseras i 2023 mot eksisterende boligfelt øst for tiltaket. Videre ble et registrert MiS-område fjernet og ødelagt som følge av utfyllingen, til tross for at landbrukskontoret i sin tidligere uttalelse beskrev dette som et naturmiljø med verdier som skulle hensyn- og ivaretas under arbeidet. Disse føringene ble ikke fulgt av tiltakshaver.

I tillegg ble et relativt flatt og tidligere sammenhengende areal på sørsiden av gården tatt inn i utfyllingsområdet uten at dette var omsøkt, i tillegg til øvre del av jordet som denne klagen omhandler. Området brukes i dag som snuplass.

Erfaringene fra den tidligere godkjente utfyllingen på eiendommen viser at tiltak av denne typen er forbundet med betydelig risiko for manglende ferdigstillelse og sviktende agronomisk resultat. Utfyllingen som fikk tillatelse i 2020, er fremdeles ikke avsluttet, matjordlaget er ikke tilbakeført og arealet oppfyller verken krav til jorddybde eller kvalitet for dyrkbar eller dyrka mark. Til tross for at tiltaket skulle gi forbedrede driftsforhold, står området fortsatt uten dokumentert plan for ferdigstillelse.

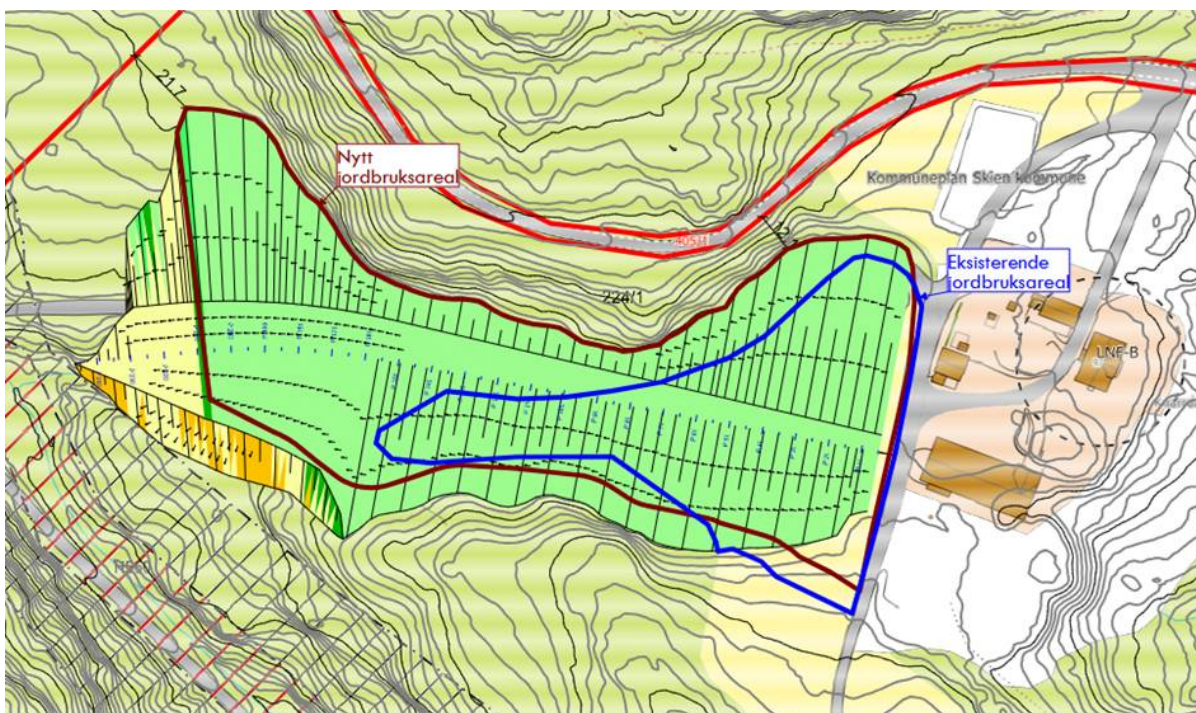
Dette samsvarer med nasjonale erfaringer som viser at utfylling og jordflytting ofte gir varierende og til dels dårlige resultater når massetyper, lagdeling (A, B-, og C- sjikt) og drenering ikke håndteres faglig korrekt. Norsk Landbruksrådgiving beskriver gjentatte utfordringer med «blandede resultater» i slike prosjekter, særlig når kompetanse og oppfølging er mangelfull. Kommunale veiledere understreker at utfylling krever detaljerte planer og kontroll for å unngå erosjon, strukturskade (jordpakking) og tap av jordsmonn.

Sammenstillingen av erfaringene fra den tidligere utfyllingen på eiendommen og dokumenterte utfordringer fra sammenlignbare prosjekter viser at risikoen for at nytt tiltak vil gi samme negative utfall er betydelig. Disse forholdene inngår som en del av kunnskapsgrunnlaget etter jordlova § 1, og styrker vurderingen av at det omsøkte tiltaket framstår som lite gjennomførbart og med usikker landbruksmessig gevinst sett opp mot

risikoen for skade på jordressursene. Flyfoto fra 2024 viser hvordan eiendommen så ut ved slutfasen av forrige utfyllingstiltak (bilde), omsøkt utfyllingsareal ligger vest for gårdsvegen. Kartskissen under viser hvor nytt utfyllingsområdet er omsøkt.



Flyfoto: Kartutsnitt hentet fra Gårdskart NIBIO (2024).



*Kartskisse: eksisterende jordbruksareal (blå linje), nytt jordbruksareal (rød linje), deponiområde (grønn/gul flate).*

## **Søkers klage – hovedpunkter og vurdering**

### Frivillig vern av ca. 1000 daa skog

Dette forholdet er ikke relevant for behandling etter jordlova § 9. Selv om frivillig vern kan være positivt for naturverdier, har det ingen direkte betydning for vurderingen av omsøkt terrenginngrep og massedeponi. Dette forholdet vektlegges derfor ikke videre.

### Stormskader (Amy) og vindfall

Arealet som ønskes fylt har ikke vært drevet i tråd med god agronomisk praksis og driveplikten etter jordlova § 8. Manglende skjøtsel av kantvegetasjonen har medført skjev vekst og økt risiko for vindfall. Kun den øvre delen av arealet har vært beitepusset, noe som ikke oppfyller driveplikten. Stormskader kan derfor ikke tillegges vekt som argument for ytterligere omdisponering.

### Planlagt bruk av kompostert hestemøkk

Søker viser til planlagt bruk av kompostert hestemøkk som jordforbedring. Det foreligger ingen gyldige tillatelser fra ansvarlige sektormyndigheter. Tiltaket har derfor ikke tilstrekkelig realitet til å kunne vektlegges ved klagebehandlingen.

### Geotekniske vurderinger

Det foreligger en geoteknisk områdestabilitetsvurdering (Geoteknikk AS, 14.05.2025) som vurderer risiko for områdeskred iht. NVE 1/2019. Rapporten konkluderer med at planområdet ikke ligger i en kartlagt kvikkleiresone, og at det ikke er påvist kvikkleire eller sprøbruddmaterialer som kan utløse områdeskred. Rapporten omfatter imidlertid ikke vurdering av lokal stabilitet knyttet til det omsøkte massedeponiet, herunder bæreevne, setningsforhold, erosjonsfare, stabilitet under anleggsfasen eller risiko ved de planlagte fyllingshøydene og helningsvinklene. Slike vurderinger må normalt inngå i dokumentasjonen ved store terrenginngrep og massedeponier, og foreligger ikke i søknaden. Påstanden om slakere helningsvinkler og tryggere utforming kan derfor ikke vurderes ut fra tilgjengelig geoteknisk dokumentasjon.

### Ønske om befaring

Landbrukskontoret og byggesaksavdelingen har gjennomført flere befaringer. Terrenget er uendret siden siste befaring, og det vurderes ikke som hensiktsmessig med ytterligere befaring. Fotodokumentasjon foreligger hos kommunen.

### Tiltaket som påstått nødvendig for å sikre drift og driveplikt

Tidligere tiltak har ikke styrket driftsgrunnlaget eller bidratt til å oppfylle driveplikten etter jordlova § 8. Det er ikke fremkommet nye momenter som endrer vurderingen av saken etter informasjon i klagen.

## **Effekten av saken**

Tiltaket innebærer en netto økning på ca. 7,4 daa dyrkbart areal. For å oppnå dette kreves tilførsel av ca. 80 300 m<sup>3</sup> masser. Det foreligger ingen dokumentasjon som viser at det finnes tilstrekkelig matjord til å etablere et fullverdig matjordlag, som kreves ved etablering av fulldyrket jord, etter utfylling.

Erfaring fra tidligere utfylling på eiendommen viser at tilsvarende tiltak ikke er ferdigstilt og ikke har resultert i nytt dyrkbart areal. Eiendommen har mindre fulldyrket mark nå enn før godkjent massedeponi i 2020.

Tiltaket vurderes derfor som usikkert, lite gjennomførbart og med lav sannsynlighet for å gi ønsket landbruksmessig gevinst. Kost/nytte forholdet anses som svært svakt: risiko og

kostnader er høye, mens den dokumenterte nytten er lav. Dette er i strid med jordlova § 1 og vurdering av § 9, som krever at tiltak ikke skal svekke arealressursenes verdi for framtidig produksjon og generasjoner.

Økonomiske konsekvenser for kommunen er nøytralt.

Perspektiv	Negativ	Nøytral	Positiv	Ikke relevant
Konsekvens for klima på kort og lang sikt	X			
Konsekvens for miljøet på kort og lang sikt	X			
Økonomiske konsekvenser i et langt perspektiv		X		
Konsekvens for folkehelsen	X			

### Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Saken gjelder søknad om midlertidig omdisponering etter jordlova § 9 for etablering av tipp-plass for rene overskuddsmasser, terrengheving og utvidelse av dyrkbart areal. Tiltaket innebærer tilførsel av om lag 80 300 m<sup>3</sup> masser og en beregnet netto økning på ca. 7,4 daa dyrkbart areal. Søker har påklaget avslaget fra Grenland landbrukskontor og vist til momenter som etter deres vurdering tilsier at det bør gis omdisponering.

#### Naturmiljø og vannmiljø

Tiltaket ligger i nærheten av registrert naturtype (edellauvskog), og økt tungtransport, terrengendring og avrenning vil kunne påvirke nærliggende naturmiljø. Frierfjorden bekkefelt har moderat økologisk og dårlig kjemisk tilstand, og vannforekomsten har begrenset tåleevne for ytterligere belastning. Risiko for partikkeltransport, erosjon og avrenning fra massedeponiet vurderes som et reelt miljømessig risikomoment.

Nasjonale tilsyn og fagrapporter viser at massedeponier og større terrengutfyllinger ofte ikke gir forventet nytte, men i stedet medfører miljøavvik, mangelfull etterlevelse og risiko for forurensning. Statsforvalternes landsdekkende tilsyn i 2023 avdekket omfattende regelbrudd ved norske deponier, særlig svikt i mottakskontroll og internkontroll, med påfølgende risiko for utslipp til jord og vann. Økokrims temarapport om ulovlige naturinngrep peker samtidig på at ulovlig massedisponering og terrenginngrep gir tiltakshaver økonomisk gevinst, men påfører natur og samfunn kostnader, og at også offentlige aktører har begått alvorlige brudd. Enkelt saker illustrerer konkrete miljøskader og akutt forurensningsfare når masser håndteres feil eller legges på urørt mark. Samlet viser dette at prosjekter av denne typen har høy gjennomføringsrisiko og lav dokumentert samfunnsnytte dersom styring, geoteknikk, miljøplan og tilsyn ikke er tilstrekkelig ivarettatt.

#### Landbruksmessig nytte og tidligere erfaringer

Søker viser til økt dyrkbar flate, bedre arrondering og frivillig vern av ca. 1000 daa skog. Vernet er positivt, men er ikke relevant for vurderingen etter jordlova § 9. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på at det finnes tilstrekkelige mengder matjord til å etablere et fullverdig matjordlag etter utfylling. Tidligere erfaring fra eiendommen viser at tilsvarende tiltak ikke er ferdigstilt, og at fulldyrket jord har gått tapt. Det tidligere utfylte arealet er fortsatt ikke tilbakeført til jordbruksproduksjon. Dette svekker sannsynligheten for at nytt tiltak vil gi den forventede landbruksmessige gevinsten. Usikkerheten vurderes som betydelig, og risikoen anses å overstige det som kan aksepteres for omdisponering av fulldyrket jord.

### Konklusjon

Ved en samlet vurdering etter jordlova § 9 og jordlova § 1 om langsiktig og samfunnsgagnlig bruk av jordressursene, vurderes ulempene og risikoen ved tiltaket å være klart større enn den dokumenterte landbruksmessige nytten. Miljømessige, geotekniske og infrastrukturelle

forhold er utilstrekkelig belyst, og tidligere erfaringer viser at tiltak av denne typen ikke er gjennomført på en forsvarlig måte på eiendommen.

Jordlova § 9 beskriver at det skal være særlige grunner der omdisponering kan tillates når jordbruksinteressene ikke blir vesentlig skadelidende, viser dokumenterte erfaringer fra massedeponier at risikoen for manglende ferdigstilling, miljøskade og forringet vannmiljø er reell ved større utfyllinger, noe som samlet tilsier at den påberopte landbruksmessige gevinsten må være tydelig og etterprøvbare for å kunne oppveie risiko og ulemper.

Kommunedirektørens innstilling er at klagen ikke tas til følge. Begrunnelsen for innstillingen er at vilkårene for dispensasjon etter jordlova § 9 ikke er oppfylt. Tiltaket innebærer omfattende terrengendringer og utfylling av fulldyrket jord, og det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon som viser at tiltaket kan gjennomføres på en måte som sikrer jordvern hensyn, matjordkvalitet, naturmiljø eller vannmiljø. Tidligere erfaringer fra eiendommen viser at tilsvarende tiltak ikke er ferdigstilt og ikke har resultert i nytt dyrkbart areal. Det er også usikkerhet knyttet til massetransport, belastning på veinettet og risiko for negative miljøkonsekvenser.

## Referanser

1. Naturmangfoldloven
2. Jordloven
3. Vannressursloven
4. Statsforvaltners landsdekkende tilsyn 2023 – deponier, Rapporten *Resultater fra tilsynsaksjon – aktive deponier for ordinært avfall* (M-2664/2024).
5. Økokrim – Temarapport om ulovlige naturinngrep (2023)
6. Norsk Landbruksrådgivning (NLR) – gjentatte utfordringer med massedeponi

## Vedlegg

Til uttalelse og behandling etter jordloven - Gbnr 224\_1 - Ånnerødvegen 97 - Søknad om terrengendring, heving av jorde og omlegging av privat grusvei

3\_TEGN\_TegningNyFasade\_perspektiv5- helningskart

Vedtak etter jordloven

Klage på vedtak\_gbnr\_224-1\_Skien sak 25-13873 (1)

Bilde av utfylling tatt fra sør

4\_TEGN\_TegningNyFasade\_perspektiv4- helningskart

Klage på vedtak - Gbnr 224\_1 - Ånnerødvegen 97 - Søknad om terrengendring, heving av jorde og omlegging av privat grusvei

5\_TEGN\_TegningNyFasade\_perspektiv6- helningskart

6\_TEGN\_TegningNyPlan\_2.02- Helningskart og landbruksareal

7\_TEGN\_TegningNyttSnitt\_6.01 Snitt jordheving

8\_TEGN\_TegningNyttSnitt\_3.02- Omlegging grusveg

9\_TEGN\_TegningNyttSnitt\_3.01- lengdeprofil jordheving (1)

10\_KORR\_RedegjoerelseGrunnforhold\_RIG-2025-123 Områdestabilitetsvurdering rapport iht NVE 1-2019 - Ånnerødvegen (Knarrdal) (1)

15\_KORR\_Nabovarsel\_Nabovarsel vedrørende tiltak på gnr224 bnr1 Ånnerødvegen 97 i Skien kommune

16\_KORR\_Nabovarsel\_Svar på nabovarsel - Fv. 356 - Ånnerødvegen 97 - gbnr. 224-1 - Vesent

17\_KORR\_Nabovarsel\_Nabovarsel-2-20250516-2235

21\_Gjennomføringsplan\_Gjennomføringsplan

Søknad - gbnr 2241 - Ånnerødvegen 97 - terrengendring, heving av jorde og omlegging av privat grusvei (1)

2\_KART\_Situasjonsplan\_2.01- Situasjonsplan A3

