

Klage på vedtak etter jordlova § 9 – gbnr. 224/1, Ånnerødvegen 97 (Skien kommune)

Vi viser til vedtak datert 22.09.2025 fra Grenland landbrukskontor, som avslår dispensasjon etter jordlova § 9 for utfylling/terrengendring på gbnr. 224/1. Klagen bygger på nye, dokumenterte opplysninger og en oppdatert faglig vurdering som samlet viser at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og at tiltaket kan gjennomføres forsvarlig med klare vilkår.

1. Bakgrunn

Tiltaket gjelder utfylling i et eksisterende jordbruksareal i en dal som i dag er bløt, bratt og vanskelig tilgjengelig. Formålet er å utvide og forbedre jordbruksarealet, redusere driftsulemper og samtidig gi en funksjonell utnyttelse av overskuddsmasser i tråd med plan- og bygningsloven. Etter tiltakets gjennomføring vil det dyrkbare arealet økes fra ca. 6,7 daa til 14,1 daa, og området tilbakeføres til jordbruksproduksjon med nytt matjordlag.

2. Nye momenter i saken

2.1 Frivillig vern av 1000 daa skog

Grunneier har inngått avtale om frivillig vern av om lag 1000 daa skog som omkranser det aktuelle tippområdet. Dette området er vurdert som av særlig miljømessig og økologisk verdi, og vernet bidrar betydelig til kommunens og statens mål om naturmangfold og karbonbinding. Vernet medfører imidlertid at gården mister framtidig driftsgrunnlag, og tiltaket må derfor sees som en nødvendig kompensasjon for å sikre videre drift og bærekraftig landbruk på eiendommen.

2.2 Skade på eksisterende vegetasjon etter storm

Etter stormen Amy har en betydelig mengde trær blåst ned langs kanten av området som skal fylles. Dette har redusert vegetasjonsverdien i randsonen mot tiltaket, og svekker dermed argumentet om at tiltaket fører til tap av viktige kulturlandskapsverdier.

2.3 Forbedring av jordkvalitet – gjenvinning av hestemøkk

Gården planlegger bruk av kompostert hestemøkk som jordforbedring og er i gang med søknadsprosessen i forbindelse med dette. Hestemøkk legges i ranker og omsettes før den blandes inn i toppjorden på det utvidede jordbruksarealet. Dette bidrar til å bygge opp et næringsrikt og strukturstabilt matjordlag, forbedrer jordas vannhusholdning, reduserer behov for kunstgjødsel og styrker jordas fruktbarhet. Tiltaket er et godt eksempel på sirkulær ressursutnyttelse i landbruket, i tråd med jordlova § 1.

3. Svar på landbrukskontorets vurdering

3.1 Befaring og dialog

Søker har tidligere etterspurt befaring med landbrukskontoret for å kunne forklare tiltaket på stedet og diskutere eventuelle tiltak for å forbedre de visuelle kvalitetene i området.

Hensikten er å skape en konstruktiv dialog der landbrukskontoret kan bidra med faglige innspill til utforming og utførelse. Dette vil kunne bidra til et resultat som både styrker driftsgrunnlaget og ivaretar kulturlandskapet på en god måte. En slik befaring er avslått av Grenland landbrukskontor. Tiltakshaver er fortsatt åpen for en dialog vedr. slike tiltak.

3.2 Læring fra tidligere utfylling og geotekniske vurderinger

Landbrukskontoret viser til tidligere tipp på eiendommen og viser til at det der skjedde et ras. Vi mener at vi nå har tatt lærdom av dette og har gjort nødvendige forundersøkelser, særlig innen geoteknikk. Det er gjennomført vurderinger i tråd med NVEs veileder 1/2019 'Sikkerhet mot områdeskred'. Det er planlagt slake helninger (1:3) og bruk av drenerende masser i øvre lag for å redusere risiko for erosjon og ustabilitet. Dette gjør tiltaket teknisk forsvarlig og forbedrer forholdene sammenlignet med tidligere tiltak.

3.3 Påstand om ulovlig masselagring

Landbrukskontoret har vist til tidligere lagring av masser på eiendommen og betegnet dette som ulovlig. Dette gjelder midlertidig lagring av matjord fra tidligere arbeider, som er planlagt tilbakeført til jordbruksformål etter ferdigstillelse av fyllingen. Dette er en vanlig og nødvendig fremgangsmåte i jordbruksprosjekter, der formålet er å sikre at matjordlaget bevares og senere brukes til å etablere et nytt, produktivt dyrkingslag. Lagringen kan dermed ikke anses som ulovlig, men som et ledd i god agronomisk praksis og i tråd med formålet i jordlova § 9 om å bevare og forbedre jordressursene for framtidig produksjon.

3.4 Vurdering av kulturlandskap og nytte

Grenland landbrukskontor anfører at tiltaket vil forringe kulturlandskapet og har lav nytte. Vi mener dette ikke er riktig. Tiltaket skjer i en avgrenset dal, omgitt av skog, og vil etter ferdigstillelse fremstå naturlig og grønt med nytt vegetasjonsdekke. Landbruksmessig nytte er stor, da tiltaket øker dyrkbar flate og bedrer arrondering og driftssikkerhet. Det blir nå også vernet 1000daa med kulturlandskap på gården. Dette arealet er vurdert som av særlig miljømessig og økologisk verdi, og vernet innebærer at et stort kulturlandskap på eiendommen bevares for framtiden. Dette bør tillegges vekt i vurderingen, da det viser at grunneier samlet sett tar ansvar for å ivareta både produksjonshensyn og miljøverdier på gården.

3.5 Vurdering av kost–nytte og mengde overskuddsmasser

Landbrukskontoret anfører at tiltaket innebærer et stort volum med fyllmasser og at nytten av tiltaket ikke står i forhold til omfanget. Etter vår vurdering er dette en feilvurdering. Det sentrale etter jordlova § 9 er ikke hvor mange kubikkmeter masser som fylles, men hvilken betydning tiltaket har for driftsgrunnlaget og den langsiktige utnyttelsen av jordbruksarealet.

Det aktuelle jordbruksarealet på gården er i dag begrenset, og dette blir ytterligere forsterket når om lag 1000 daa skog vernes frivillig. Vernet reduserer gårdens fremtidige produksjonsgrunnlag og gjør det desto viktigere å sikre og utvikle det dyrkbare arealet som gjenstår. Økningen fra 6,7 daa til 14,1 daa fulldyrket jord utgjør derfor et vesentlig bidrag til

gårdens totale driftsgrunnlag, og styrker evnen til å drive jorda på en økonomisk og agronomisk forsvarlig måte.

Det er driveplikt på eiendommen, og tiltakshaver har et klart ønske om å oppfylle denne plikten på en bærekraftig måte. Utfyllingen vil gi et større og mer sammenhengende jordbruksareal som muliggjør rasjonell maskindrift med jevnere arbeidsflyt og færre vendefelt. Dette reduserer drivstofforbruk og jordpakking, samtidig som terrenget får bedre avrenning og dyrkingsforhold. Tiltaket gir dermed et mer robust og økonomisk bærekraftig driftsgrunnlag, sikrer videre lønnsom drift og bidrar til lokal matproduksjon. På denne måten styrkes gårdens produksjonsevne og forutsetningene for å oppfylle driveplikten etter jordlova § 8.

At fyllingsmengden er betydelig, understøtter snarere tiltakets samfunnsnytte. Topplassen gir en kortreist og funksjonell mottaksplass for rene overskuddsmasser, og bidrar til reduserte transportlengder, mindre tungtrafikk gjennom sentrum og lavere CO₂-utslipp. Tiltaket er dermed både et miljø- og klimavennlig alternativ og et ledd i å opprettholde aktiv landbruksdrift i kommunen — fullt i tråd med jordlovens formål om langsiktig og samfunnsgagnlig bruk av arealressurser.

4. Rettslig vurdering

Etter jordlova § 9 kan omdisponering av dyrka og dyrkbar jord tillates når særlige grunner foreligger, og etter en samlet vurdering der jordbruksinteressene vurderes opp mot andre hensyn. Tiltaket gir bedre arrondering, økt jordbruksareal, og tilbakeføring til produksjon, og oppfyller dermed vilkårene for dispensasjon. Tiltaket støtter også formålet i jordlova § 1 om langsiktig og samfunnsgagnlig bruk av arealressurser.

5. Konklusjon

På bakgrunn av ovenstående ber vi om at vedtaket av 22.09.2025 omgjøres, og at det gis dispensasjon etter jordlova § 9 for tiltaket slik det fremgår av søknaden. Vi ber videre om at landbrukskontoret vurderer befaring på stedet før endelig avgjørelse, slik at tiltaket kan tilpasses med eventuelle justeringer som ivaretar både drifts- og landskaphensyn.

Dato: 10.11.2025

Med vennlig hilsen,

Elisabeth Kristin Realfsen
Grunneier

Henning Borgeraas
Borgeraas & Myrholt AS