



Tvedestrand kommune
Forvaltning og plan

NOTAT

Saksnummer
BYGG-25/00377

Dato
05.01.2026

Til: Byggesak v/Thomas R. Letz

Fra: Hans Magnus Sætra

Vurdering av markslag etter befaring og jordvern hensynet - gnr 69 bnr 43

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 69 / 43 / 0 / 0
Ansvarlig søker: GOUTBEEK AS
Tiltakshaver: ACTIVA EIENDOM AS
Byggested: Bjørkenesveien 4
Søknaden gjelder: Klage på rammetillatelse og dispensasjon – oppføring av utleiehytter og bobilparkering samt bryggeanlegg

Viser til dispensasjoner og rammetillatelse som ble gitt 31.10.2025 og klage fra Statsforvalteren i Agder 20.11.2025. Videre vises det til uttalelse fra landbruksrådgiver gitt til byggesak 01.10.2025.

Statsforvalterens klage begrunnes ikke ut fra dispensasjon gitt for tiltak i byggeforbudssonen til vassdrag angitt i kommuneplanens arealdel og heller ikke til dispensasjon gitt fra plankravet. Klagen begrunnes ut fra det som anses som nasjonalt jordvern hensyn.

Som en del av forberedelsene i klagesaken i henhold til forvaltningsloven § 33, anser landbruksrådgiver det som riktig å foreta en konkret vurdering av om gjeldende markslag på det aktuelle arealet i AR5 er riktig eller om det evt. bør endres.

Gjeldende markslag på det arealet er fulldyrka jord, dvs. jordbruksareal som er dyrka til vanlig pløyedybde og kan nyttes til åkervekster eller til eng og som kan fornyes ved pløying. Vanlig pløyedybde er 18-25 cm. AR5 (arealressurskart) er det nasjonale klassifikasjonssystemet for markslag. Systemet bygger på markslag i økonomisk kartverk (ØK). Det aktuelle arealet er jordbruksareal og treslag og skogbonitet er ikke relevant. Hovedprinsippet i klassifiseringen i AR5 er faktisk arealtilstand og skal ikke endres ut fra planer. Vurderingen av markslag gjøres etter AR5 Klassifikasjonssystem NIBIO BOK 5-2019.

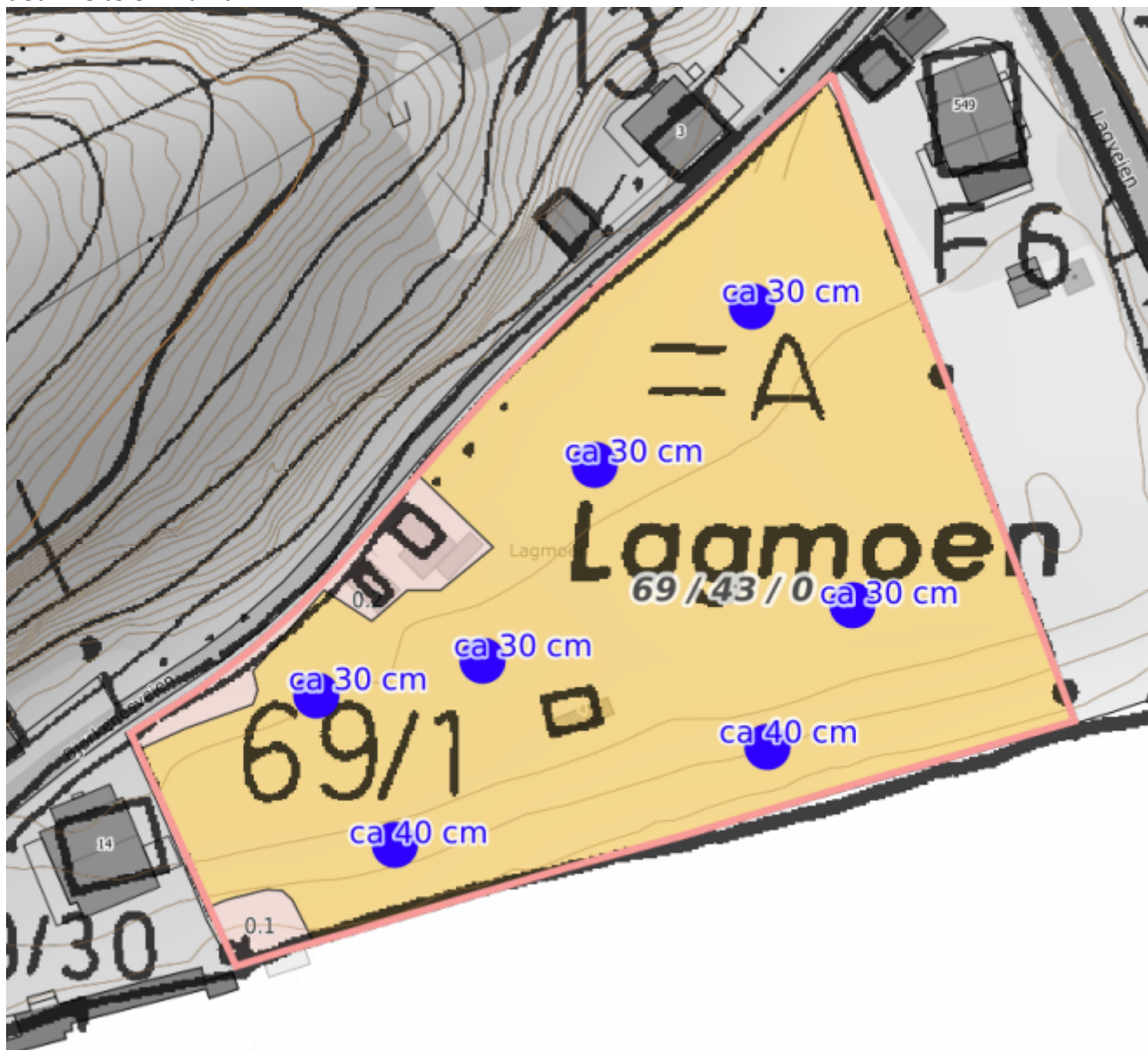
Det aktuelle arealet ble sist verifisert av NIBIO 19.08.2021 hvor metoden var felt-sikker. Kommunen har

Kontaktinformasjon: www.tvedestrand.kommune.no
Postadresse: Postboks 38, 4901 TVEDESTRAND
Besøksadresse: Tjennaveien 30, 4900 TVEDESTRAND

Telefon: +47 37 19 95 00
E-post: post@tvedestrand.kommune.no
Org.nr.: 964965781

ansvaret for å ajourholde jordbruksarealer i AR5 kontinuerlig.

Undertegnede og byggesak v/Thomas R. Letz var på befaring 16. desember 2025 og vi hadde med oss spett og spade for å ta noen prøvestikk av jorddybde ulike steder. Grunnet mildværet i desember var det ikke tele i marka.



Kart med 7 punkter - vurdering av jorddybde foretatt 16.12.2025. Dybde med matjord før en møter på mer sammenhengende forekomster av grus/stein.

Prøvestikkene viste at de første 30 cm stort sett er grus- og steinfrie, dvs. ploglaget er steinfritt. Deretter dukker det opp grus/stein med diameter opp til ca 10 cm. Normal pløying vil kunne medføre et behov for noe steinplukking, men ikke i en slik grad at ikke dyrka marka kan fornyes ved pløying.

Det aktuelle arealet er ikke jordsmonnkartlagt av NIBIO. Status i AR5 er at arealtypen er *fulldyrka jord* med grunnforhold *jorddekt*. I gammelt økonomisk kart er arealet angitt som *lettbrukt*.

Matjordlaget består av morenemateriale, dvs. avsetninger fra isbre. Ved spadestikk ble det avdekket at dette i hovedsak er sandholdig jord med innblanding av noe organisk materiale. Fordelene med

Kontaktinformasjon: www.tvedestrand.kommune.no
Postadresse: Postboks 38, 4901 TVEDESTRAND
Besøksadresse: Tjennaveien 30, 4900 TVEDESTRAND

Telefon: +47 37 19 95 00
E-post: post@tvedestrand.kommune.no
Org.nr.: 964965781

jordtypen er at den har god drenerings- og luftingsegenskaper. På den annen side er arealet tørkesvakt og grunnet manglende drift i mange sammenhengende år er den i dag sannsynligvis næringsfattig.

Landbruksrådgiver vurderer det dit hen at gjeldende arealtype og grunnforhold i AR5 er riktig og at markslaget ikke endres. For øvrig viser landbruksrådgiver til egen uttalelse i saken om bl.a. egnethet gitt 02.10.2025.

Jordvern hensynet og forholdet til kommuneplanens arealdel

Rundskriv M-1/2025 fra Landbruks- og matdepartementet til Statsforvalterne og gir et rimelig tydelig signal om at jordvern skal bety noe. Det sentrale spørsmålet i denne saken er om en langvarig bruk til andre formål enn jordbruk og en kommuneplan med et utbyggsformål skal vektlegges mer enn jordvern hensynet? Vedtaket 31.10.2025 legger avgjørende vekt på kommuneplanformålet.

Jordvern kom inn i dispensasjonsbestemmelsen til plan- og bygningsloven § 19-2 i 2017 og det bør vurderes konkret om tiltakenes konsekvenser for dette temaet i den samlede vurderingen. Dersom utbyggingsformålet i kommuneplanen anses å være en vesentlig samfunnsmessig interesse, bør dette veies opp mot jordvern hensynet.

Dette er de sentrale nasjonale føringene som Statsforvalteren viser til i sin klage:

[Rundskriv M-1-2025 fra LMD](#)

[Jordvern brev fra LMD og KDD 22.01.2024](#)

Hans Magnus Sætra,
landbruksrådgiver
05.01.2026

Kopi: ACTIVA EIENDOM AS
Kopi: GOUTBEEK AS