



VÅLER KOMMUNE
Kjosveien 1
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Lene Karlstad,

Endring av vilkår for konsesjon - Vedtak om fradeling

Statsforvalteren lempet på vilkår for konsesjon for erverv av eiendommen gnr. 61 bnr. 4 i Våler kommune gitt i vedtak 12.12.2018. Frist satt i vedtak 11.02.2022 beholdes. Nye vilkår for konsesjon blir da:

Våler kommune må sørge for fradeling av den delen av gnr. 61 bnr. 4 som ikke skal sikre allmennhetens tilgang til Rosefjorden og selge denne videre til noen som kan få konsesjon. Salget må være gjennomført innen 01.01.2023.

Statsforvalteren samtykker til fradeling av 479,5 dekar fra eiendommen gnr. 61 bnr. 4 i Våler kommune. Fradeling skjer på følgende vilkår:

Våler kommune må selge det fradelte arealet videre til noen som kan få konsesjon. Salget må være gjennomført innen 01.01.2023.

Sakens bakgrunn

30.03.2022 søkte Våler kommune om å fradele 479,5 dekar fra eiendommen gnr. 61 bnr. 4. Ca. 21 dekar av det omsøkte arealet er dyrka mark, 0,8 dekar er innmarksbeite, ca. 362 dekar er skog og ca. 94 dekar er annet markslag. Dette arealet skal kommunen selge videre til noen som kan få konsesjon. Kommunen ønsker å beholde ca. 25 dekar, hvorav ca. 8 dekar er fulldyrket mark, ca. 13 dekar er annet markslag og ca. 4 dekar er bebygde. Ved en eventuell fradeling ønsker kommunen også beholde tun og bygninger. Det følger av § 1 annet ledd i forskrift 08.12.2003 nr. 1479 «Vedtak om overføring av myndighet til kommunene», at kommunen ikke kan avgjøre saker etter konsesjonsloven og jordloven når kommunen er eier av eiendommen. Våler kommunen eier gnr. 61 bnr. 4, og søknaden er derfor sendt til oss.

12.12.2018 innvilget vi søknad om konsesjon for gnr. 61 bnr. 4 på følgende vilkår:



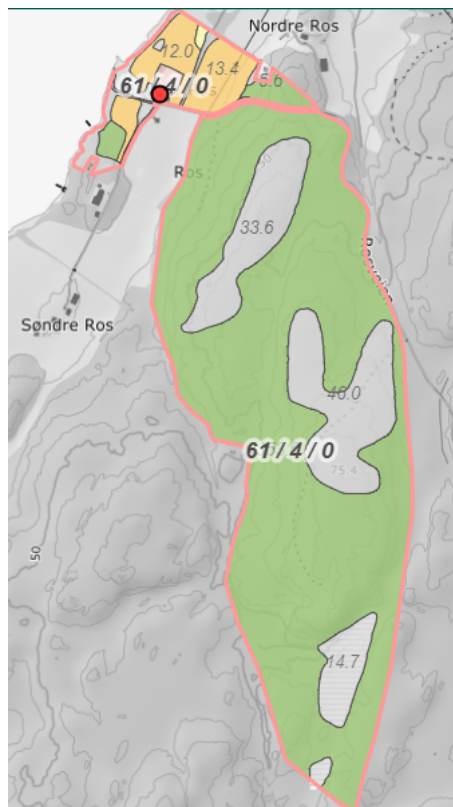
Våler kommune må sørge for fradeling av den delen av gbnr 61/4 som ikke skal sikre allmennhetens tilgang til Rosefjorden og selge denne videre til noen som kan få konsesjon. Salget må være gjennomført innen 01.07.2020. Det er et vilkår at arealet som kommunen skal beholde ikke omfatter dyrka eller dyrkbar jord.

18.06.2020 opprettholdt vi konsesjon gitt på samme vilkår satt i vedtak 12.12.2018, men satte ny frist for fradeling og salg av den delen som ikke skal sikre allmennhetens tilgang til Rosefjorden. Fristen ble satt til 01.07.2021. 07.04.2021 søkte kommunen om fradeling. Da søknaden synes å være i strid med vilkår satt i konsesjonsvedtaket, ble søknaden avslått i vedtak 09.09.2021. 11.02.2022 opprettholdt vi konsesjon gitt på samme vilkår satt i vedtak 12.12.2018, men satte ny frist for fradeling og salg av den delen som ikke skal sikre allmennhetens tilgang til Rosefjorden. Fristen ble satt til 01.01.2023.

I følge NIBIOs gårdskart er eiendommen en bebygd eiendom med følgende arealressurser (alle tall oppgitt i dekar):

Gbnr.	Fulldyrket	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd	Sum
61/4	29,4	0,8	362,2	107,4	4	503,8

Eiendommen ligger hovedsakelig i LNF-område i kommuneplanens arealdel, bortsett fra et areal langs strandlinja inntil Rosefjorden/Vansjø som er avsatt til friområde. På eiendommen er det en driftsbygning/låve og våningshus med bruksareal på 73 kvadratmeter. Driftsbygning/ låve har et oppgitt bruttoareal på 125 kvadratmeter. Begge bygningene har et oppgitt byggeår på ca. 1860. Før kommunen overtok eiendommen, ble den brukt som fritidsbolig. Den dyrka jorda drives ved bortleie. Eiendommen fremgår av figuren nedenfor.





Figuren er hentet fra gårdskart 30.06.2022

Arealet som kommunen ønsker å beholde er illustrert i figuren nedenfor.



Figuren er hentet fra kommunens søknad om fradeling

29.06.2022 var vi på befaring på eiendommen. Statsforvalteren stilte med landbruksdirektør Nina Glomsrud Saxrud og seniorrådgiver Lene Karlstad. Våler kommune stilte med ordfører Reidar Kaabel, plansjef Anne Grete Øyehaug og kommunedirektør Ivar Nævra.

Statsforvalterens vurdering av lemping av vilkår for konsesjon

I vedtak av 12.12.2018 om konsesjon for erverv av gnr. 61 bnr. 4 i Våler kommune, ble det satt følgende vilkår:

Våler kommune må sørge for fradeling av den delen av gbnr 61/4 som ikke skal sikre allmennhetens tilgang til Rosefjorden og selge denne videre til noen som kan få konsesjon. Salget må være gjennomført innen 01.07.2020. Det er et vilkår at arealet som kommunen skal beholde ikke omfatter dyrka eller dyrkbar jord.

Et viktig moment for oss da vi behandlet søknaden om konsesjon var at kommunen forpliktet seg til å fradele og selge videre jordbruksarealene, bygningene og det øvrige av eiendommen som ikke trengs til å sikre allmennhetens tilgang til Rosefjorden/Vansjø. Dette for å sikre at landbrukets produksjonsarealer får et nødvendig vern.

Kommunen søker nå om å få beholde tun, bygninger og ca. 8 dekar dyrket mark. Det kom frem under befaringen at den dyrka jorda skal drives ved utleie etter en eventuell fradeling. Det kommer frem av sakens dokumenter at kommunen ønsker å legge til rette for regional bruk av eiendommen, med spesielt fokus på barn og som innfallsport til villmarksopplevelser i Vansjø. Kommunen ønsker at arealet skal benyttes til formål som er åpent for flest mulig. Kommunen skriver at de har fått innvilget statlig støtte fra Miljødirektoratet til erverv og oppgradering av de deler av eiendommen som skal benyttes til friluftsfornål. Kommunen mener at det er vesentlig at de får beholde tun,



bygningssmasse og mest mulig areal mot Vansjø. Kommunens vurdering er at det bør etableres nytt toalett, lavvoer, samt tilrettelegge for lagring og utlån/ utleie av kanoer/ kajaker i låvebygget.

Kommunen skriver videre at brygga på eiendommen benyttes til ilandtaking av tømmer fra øyene i Vansjø. Det kommer frem av sakens dokumenter at brygga i sin tid ble opparbeidet og bekostet av grunneiere til dette formål. Kommunens vurdering er at et eventuelt salg av tun og bygninger til private, kan medføre framtidige konflikter.

Etter en samlet vurdering er vi enig med kommunen i at tun, bygninger og ca. 8 dekar dyrket mark, er nødvendig for å sikre allmennhetens tilgang til Rosefjorden. Vår vurdering er at landbrukets produksjonsarealer får et tilstrekkelig vern ved at kommunen beholder dette arealet. Vi mener også at en slik løsning ikke vil skape problemer for landbruksdriften.

Med hjemmel i konsesjonsloven § 11 første ledd lempes vi derfor på vilkår satt i konsesjonsvedtak 12.12.2018. Frist satt i vedtak 11.02.2022 beholdes. Nye vilkår for konsesjon blir da:

Våler kommune må sørge for fradeling av den delen av gnr. 61 bnr. 4 som ikke skal sikre allmennhetens tilgang til Rosefjorden og selge denne videre til noen som kan få konsesjon. Salget må være gjennomført innen 01.01.2023.

Statsforvalterens vurdering av søknad om fradeling

Eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk kan ikke deles uten at det er gitt tillatelse etter jordloven, jf. § 12 første ledd.

Hvilke hensyn som skal vektlegges ved avgjørelsen av om tillatelse til fradeling skal gis følger av § 12 tredje og fjerde ledd. Det følger av jordloven § 12 tredje ledd første punktum at ved avgjørelsen av om samtykke til deling skal gis skal det legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. § 12 tredje ledd andre punktum stiller opp de landbruksmessige hensynene som skal vurderes. I vurderingen inngår blant annet hensynet til vern av arealressurser, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper. Dersom disse momentene ikke taler mot deling, skal tillatelse gis.

Formålet med delingsbestemmelsen må sees i sammenheng med jordlovens formål, jf. § 1. Loven har til formål å legge forholdene til rette slik at arealressursene kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket.

Vern av arealressursene

I rundskriv M-2/2021 punkt 5.5.3.2 står det at «omsynet til vern av arealressursene» gjør det mulig for forvaltningen å treffe en avgjørelse som kan hindre at det oppstår enheter som det er vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk. Vernet gjelder de ressursene som tilhører landbrukseiendommen, enten eiendommen er liten eller stor. Begrepet «arealressurser» omfatter ulike ressurser enten de består av jord, skog, bygninger eller retter, jf. jordloven § 1. Vurderingen må ta utgangspunkt i de langsiktige virkningene for eiendommen og inntekten fra denne ved å dele fra areal eller bygninger.

Eiendommen er en landbrukseiendom på ca. 503 dekar hvorav ca. 29 dekar er fulldyrket jord, 0,8 dekar er innmarksbeite, ca. 362 dekar er skog, ca. 107 dekar er annet markslag og 4 dekar er bebygd. Eiendommen er et lite bruk og jorda leies bort i dag. Våler kommune søker om tillatelse til å dele fra ca. 479 dekar hvorav ca. 21 dekar er fulldyrket jord, 0,8 dekar er innmarksbeite, ca. 362 dekar er skog og ca. 94 dekar er annet markslag. Det kommer frem av sakens dokumenter at arealet



søkes fradelt til uendret bruk og vil selges på åpent marked. Etter en eventuell fradeling vil kommunen beholde ca. 24 dekar hvorav ca. 8 dekar er fulldyrket jord, ca. 13 dekar er annet markslag og ca. 4 dekar er bebygd. Arealet skal sikre allmennhetens tilgang til Rosefjorden og benyttes til friluftsmål. Kommunen ønsker å beholde tun og bygninger. Før kommunen overtok eiendommen, ble den benyttet som fritidsbolig. Det kom frem under befaringen at den dyrka jorda skal drives ved utleie etter en eventuell fradeling. Vår vurdering etter befaring er at driftsbygningen er lite tjenlig til å oppbevare redskap med dagens standard. Vi er kommet til at en tillatelse til deling ikke vil ha stor betydning for ressursgrunnlaget på landbrukseiendommen og at hensynet til vern av arealressursene blir ivaretatt dersom vi samtykker til deling.

Om delinga fører til ei driftsmessig god løsning

I rundskriv M-2/2021 står det at formuleringen driftsmessig god løsning innebærer at det må legges vekt på en utforming av eiendommen som kan føre til kostnadseffektiv drift. Det kommer frem av sakens dokumenter at de delene av dyrka jorda som kommunen ønsker å beholde består av et mindre jorde på ca. 4 dekar i sør som ligger for seg selv på vestsiden av veien, og ett på ca. 5 dekar i nordvest med fjell og en arrondering som gjør det tungvint å benytte moderne landbruksmaskiner. Arealet som blir fradelt vil bli solgt som tilleggsjord til annen landbrukseiendommer. Vår vurdering er at hensynet til en driftsmessig god løsning ikke er til hinder for fradeling i tråd med søknaden.

Om delinga kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området

Det er ikke momenter i saken som tyder på at deling vil gi drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Statsforvalteren finner etter en samlet vurdering at det er grunnlag for å imøtekomme søknaden om deling etter jordloven § 12. Vi samtykker til fradeling av 479,5 dekar fra eiendommen gnr. 61 bnr. 4 i Våler kommune. Fradeling skjer på følgende vilkår:

Våler kommune må selge det fradelte arealet videre til noen som kan få konsesjon. Salget må være gjennomført innen 01.01.2023.

Klagerett

Dere kan klage på dette vedtaket til Landbruksdirektoratet. Send klagen til Statsforvalteren i Oslo og Viken. Vi vil sende saken videre til Landbruksdirektoratet dersom vi ikke omgjør vedtaket. Klagefristen er tre uker etter at der mottok dette brevet, jf. forvaltningsloven § 29.

Med hilsen

Otto Galleberg
seksjonssjef
Landbruksavdelingen

Lene Karlstad
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent