

Omdisponering av jordbruksareal



Rapport til kontrollutvalget i Valle kommune



Mars 2017

Forord

Agder Kommunerevisjon IKS har undersøkt problemstillinger rundt saksbehandling og omklassifisering av landbruksjord for et gårdsbruk i Valle kommune.

Revisjonen har utført oppdraget på bestilling fra i kontrollutvalget i Valle kommune, jf. vedtak i kontrollutvalgssak 11/16. Fokus for prosjektet har vært saksbehandling og etterlevelse av gjeldene regelverk innenfor landbruksforvaltningen.

Ferdig rapport er oversendt rådmannen for uttalelse, før den oversendes til kontrollutvalget for videre behandling.

Kristiansand, 15. mars 2017.



Tor Ole Holbek
Revisjonssjef



Terje Osnes
Revisor

1. Sammendrag

Agder Kommunerevisjon IKS har etter bestilling fra kontrollutvalget i Valle kommune gjennomført en undersøkelse av saksbehandlingen ved omklassifisering av dyrket og overflatedyrket jord ved en gård i Valle kommune. Omklassifiseringene ga i 2015 grunnlag for å unnta konsesjonssøknaden fra priskontroll, og kan ha medvirket til at prisen økte fra 3,8 mill. i 2011 til 9,2 mill. i 2015. Det er to sentrale problemstillinger som behandles i denne rapporten:

- 1) Har kommunens rutiner og saksbehandling vært i henhold til krav som stilles i kommuneloven, forvaltningsloven og jordloven? Kan kommunen dokumentere at saksbehandlingen har vært i overensstemmelse med god forvaltningsskikk og krav i lovverket?
- 2) Omklassifiseringene ga i 2015 grunnlag for å unnta konsesjonssøknaden fra priskontroll, og kan ha medvirket til at prisen økte fra 3,8 mill. i 2011 til 9,2 mill. i 2015. Er kommunens omklassifisering av dyrka jord fra ca. 31 daa til ca. 20 daa korrekt i henhold til regelverket?

Revisjonen har gjennomgått kommunens saksbehandling og dokumentasjon av omklassifiseringen. Det viser seg at kommunen har arkivert svært lite dokumentasjon vedrørende saksbehandlingen, noe som har gjort det vanskelig for revisjonen å etterprøve kommunens vurderinger og avgjørelser. Revisor påpeker at kommunen, uansett om det er tale om rene rettinger eller omklassifiseringer, må gjennomføre en formell saksbehandling og arkivere alle interne og eksterne dokumenter i saken. Dette gjelder ikke minst de undersøkelsene og vurderingene kommunen selv har gjort, samt viktige opplysninger som er framkommet i samtaler eller møter. Revisor anbefaler kommunen å utarbeide skriftlige rutiner for saksbehandlingen som sikrer etterlevelse av krav i lovverket, samt at saker blir tilfredsstillende dokumentert og arkivert i kommunens saksarkiv.

I rapporten blir det innledningsvis presentert en del begreper og regelverk som gjelder for forvaltningen av dyrka og dyrkbar jord. I tillegg redegjøres det for regelverket som gjelder for kommunens saksbehandling og arkivering.

I kapittel 5 presenteres den informasjonen om saken som revisjonen har hatt tilgang til, og som danner grunnlaget for revisjonens vurderinger og konklusjoner. Revisjonen har hentet arealinformasjon fra både tidligere kartverk og fra arealressurskartene som finnes på "Kilden" og "Gårdskart" på internett. Disse arealressurskartene i målestokk 1:5000 er svært detaljerte og er et resultat av mange års kartleggingsarbeid i kommunene og i offentlige institusjoner. I tillegg har revisjonen vurdert forskjellige versjoner av målestokkriktige flyfoto for gårdsarealene fra 1965 og fram til 2015. Rapporten er imidlertid utarbeidet i en periode med frost og snø på bakken, slik at revisjonen ikke hatt mulighet til å foreta faktiske undersøkelser av jorda.

På basis av de undersøkelsene revisjonen har foretatt, mener vi det ikke er usannsynlig at de omtalte arealene i nærheten av hovedhuset, der dyrka jord ble endret til innmarksbeite, kan ha vært dyrka jord. Nyere kart, flyfoto (ortofoto) og bilder som viser at arealene i 2015 ble slått med maskin tilsier at arealene kan være dyrka eller overflatedyrka jord, og ikke innmarksbeite.

Revisjonen har også sett på et tredje areal i nærheten av hovedhuset som ble registrert som innmarksbeite ved opprettelsen av AR5 i 2009. Imidlertid er arealet klassifisert som dyrka jord tidligere i Økonomisk kartverk (ØK) og som dyrkbar jord i kartlaget «Dyrkbar jord» i AR5. I tillegg viser bilde tatt i 2015 at området blir slått med maskin. Dette arealet kan ha egenskaper som fulldyrka eller overflatedyrka jord, men blitt feilregistrert tilbake i 2008 da kartdataene ble registrert inn i AR5.

Basert på sakens fakta slik de framstår i rapporten anbefaler revisjonens at kommunen gjør en ny vurdering av om de omtalte arealene er dyrka jord eller innmarksbeite.

Innhold

1. Sammendrag	2
2. Innledning	4
2.1 Kontrollutvalgets bestilling.....	4
2.2 Problemstillinger	4
2.3 Hvilket regelverk som gjelder	4
3. Jordbruksareal, kartverk og definisjoner av dyrkbar mark	5
3.1 Dyrket mark som ressurs.....	5
3.2 Forsterket plan- og lovverk	5
3.3 NIBIO – Kilden.....	5
3.4 Gårdskart	6
3.5 AR5 "Arealressurskart"	7
3.6 Jordregister.....	9
3.7 Definisjoner av dyrka og dyrkbar jord	10
4. Regelverk og ansvarsområder	12
4.1 Jordloven	12
4.2 Omdisponering og deling av landbruksjord	12
4.3 Vern av jorda	13
4.4 Når jorda ikke blir drevet.....	14
4.5 Fylkesmannens oppgaver	14
4.6 Konesesjonsloven	15
4.7 Priskontroll	17
4.8 Forskrift nr. 1479 til konsesjonsloven og Jordloven om overføring av myndighet til kommunen, fylkesmannen m.fl.	17
4.9 Forskrift nr. 1447 om offentlige arkiv og journalføring.....	17
4.10 Forskrift nr. 1480 om saksbehandling i kommunen i saker etter konsesjonsloven og jordloven	18
4.11 Forvaltningsloven	19
4.12 Er kommunens avgjørelse et enkeltvedtak?	19
5. Saksinformasjon	20
5.1 Verditakster og konsesjonsbehandlinger	20
5.2 Informasjon i kommunes arkiv.....	21
5.3 Spørsmål i kommunestyret og lovlighetskontroll	21
5.4 Henvendelse til kontrollutvalget.....	22
5.5 Opplysninger mottatt fra kommunens administrasjon.....	22
5.6 Kommunens kartendringer for eiendommen	23
5.7 Informasjon hentet fra AR5, Gårdskart og Økonomisk kartverk.....	27
5.8 Foto (2015) av areal tilhørende gnr. 50/6	30
6. Revisors vurderinger	31
6.1 Problemstillinger	31
6.2 Kommunens rutiner og saksbehandling.....	31
6.3 Omdisponering av dyrka jord	32
7. Revisors konklusjoner og anbefalinger.....	35
7.1 Revisors konklusjoner.....	35
7.2 Revisors anbefalinger	35
8. Rådmannens uttalelse til rapporten	36
9. VEDLEGG:	38

2. Innledning

2.1 Kontrollutvalgets bestilling

Kontrollutvalget i Valle kommune vedtok i møte 20. september 2016 at Agder Kommunerevisjon IKS skulle foreta en undersøkelse av saksbehandling i forbindelse omklassifisering av dyrket og overflatedyrket jord for gnr 50/6 i Valle kommune.

Bakgrunnen for kontrollutvalgets vedtak var et brev til kontrollutvalget, der det ble påstått at det har vært feil og mangler ved kommunens saksbehandling i forbindelse med omklassifiseringen av jordbruksareal for et angitt gårds- og bruksnr.

Hovedformålet med denne undersøkelsen er å undersøke om grunnlaget og saksbehandlingen for omklassifisering av dyrka- og overflatedyrka jord i Valle kommune er i henhold til kommunale retningslinjer, lover og forskrifter og rundskriv. Revisjonen vil i dette arbeidet se spesielt på den saken som ble tatt opp i brevet til kontrollutvalget.

2.2 Problemstillinger

Det er to sentrale problemstillinger som behandles i denne rapporten.

1. Har kommunens rutiner og saksbehandling vært i henhold til krav som stilles i kommune-loven, forvaltningsloven og jordloven? Kan kommunen dokumentere at saksbehandlingen har vært i overensstemmelse med god forvaltningsskikk og krav i lovverket?
2. Omklassifiseringene ga i 2015 grunnlag for å unnta konsesjonssøknaden fra priskontroll, og kan ha medvirket til at prisen økte fra 3,8 mill. i 2011 til 9,2 mill. i 2015. Er kommunens omklassifisering av dyrka jord fra ca. 31 daa til ca. 20 daa korrekt i henhold til regelverket?

2.3 Hvilket regelverk som gjelder

Problemstillingene som behandles i denne rapporten blir vurdert i forhold til regelverket som gjelder. I denne rapporten er det:

- Kommuneloven med forskrifter
- Forvaltningsloven med forskrifter
- Arkivloven og forskrift om offentlige arkiv
- Jordloven med forskrifter
- Konsesjonsloven med forskrifter
- Forskrift om saksbehandling i kommunen i saker etter konsesjonsloven, jordloven mv.
- Rundskriv fra Landbruksdirektoratet
- Reglement og interne retningslinjer for kommunen

Det vises til kapittel 4 for nærmere beskrivelser av regelverket.

3. Jordbruksareal, kartverk og definisjoner av dyrkbar mark

I dette kapittelet forklarer vi og gjennomgår del sentrale begrep for å gi et innblikk i hvilke systemer og kartløsninger som benyttes innenfor jordbruksforvaltningen, og som er viktig for å kunne forstå presentasjoner og vurderinger lenger ut i rapporten. Vi forklarer også hva som kjennetegner og skiller de forskjellige arealtypene i landbruket, som er nødvendig for å kunne forstå problemstillingene rundt omklassifisering av landbruksjord.

3.1 Dyrket mark som ressurs

Norge har relativt lite jordbruksareal sammenlignet med mange andre land. For å sikre matproduksjonen er det derfor viktig med et godt jordvern, kombinert med bedre utnyttelse av tilgjengelige jordbruksarealer.

Dyrket mark er en knapp ressurs¹. Bare tre prosent av Norges landareal – inkludert overflatedyrket jord og innmarksbeite – er i dag dyrket mark og dette tilsvarer om lag 10 millioner dekar (1 dekar/daa = 1000 kvadratmeter). Av dette er det bare 30 prosent som egner seg til å dyrke matkorn. Ingen EU-land har lavere andel enn dette. 90 prosent av jordbruksarealet går i praksis i dag til å dyrke dyrefôr, som benyttes til produksjon av kjøtt, melk eller egg.

Det totale jordbruksarealet i Norge har økt de siste 25 årene, men den beste jorda – hvor det kan produsere korn, poteter og grønnsaker – er blitt redusert. Forklaringen er både at det er blitt mer innmarksbeite, men også at fulldyrket jord mange steder er blitt omdisponert eller tatt ut av drift.

3.2 Forsterket plan- og lovverk

Kommunene har en viktig rolle i å ivareta nasjonale og regionale jordvernhensyn, da de har hovedansvaret for den lokale arealforvaltningen. Kommunenes forvaltning av jordbruksarealene reguleres i dag hovedsakelig av Jordloven og plan- og bygningsloven.

Den reviderte plan- og bygningsloven, som trådte i kraft 1. juli 2009, har gitt kommunene flere virkemidler for å styrke jordvernet. De siste årene har jordvern hatt en mer fremtredende plass i planleggingen av nye samferdselsprosjekter, boligutbygging og næringsutvikling, men dette har også blitt kilde til større motsetninger mellom utvikling og bevaring av dyrkbar mark.

3.3 NIBIO – Kilden

Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) ble opprettet 1. juli 2015 som en fusjon av Norsk institutt for landbruksøkonomisk forskning (NILF), Bioforsk og Norsk institutt for skog og landskap.

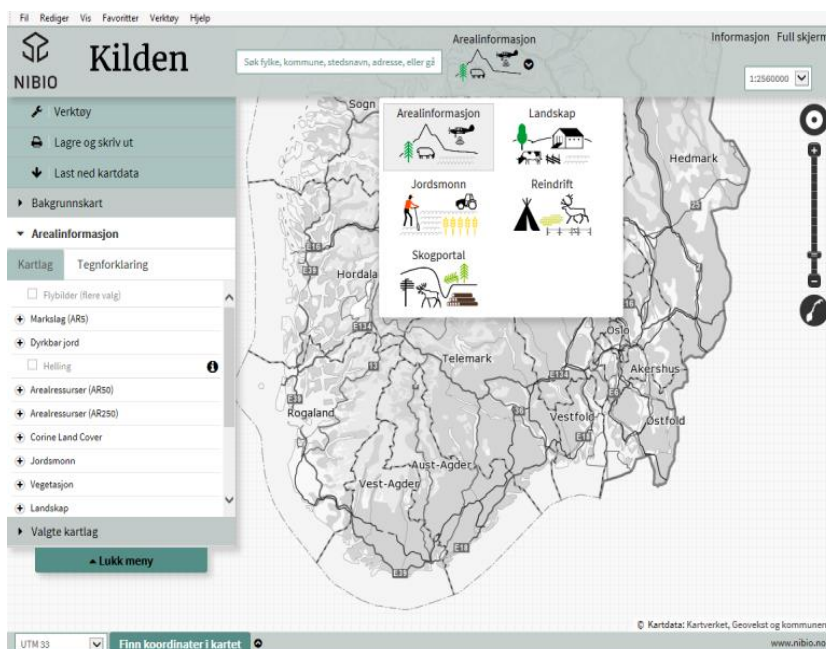
De viktigste satsningsområdene for NIBIO har vært kart og geodata, arealressurser, mat- og planteproduksjon, miljø, klima, genressurser og skogbruk.

¹ <https://www.regjeringen.no/no/tema/mat-fiske-og-landbruk/landbruk/innsikt/jordvern/jordvern/id2009556/>

Via nettsiden "Kilden"² drifter NIBIO nasjonale kartsystemer med arealinformasjon for hele Norge. Kartene er tilgjengelige for alle som har tilgang til internett. I tillegg til egne kartdata er det også mulighet for å vise kartlag fra andre parter i Norge.

På «Kilden» kan det velges fem fagområder: Arealinformasjon (som vises ved oppstart), Landskap, Jordsmonn, Reindrift og Skogportalen. Brukeren av «Kilden» velger selv fagområde og deretter hvilke kartlag som skal vises og i hvilken rekkefølge.

Det er mulig å skru av og på kartlag for å kombinere og sammenstille ønsket informasjon i kartet. Kartlagene kan gjøres gjennomsluktige for å vise flere heldekkende kartlag sammen. Dette gjør at man for eksempel på arealressurskart med angivelse av type markslag også kan kombinere dette helt eller delvis med delvis gjennomsluktige flybilder (ortofoto med riktig målestokk). Alle kartbildene som vises på skjermen kan lagres i PDF-format eller skrives ut.



Kilden.nibio.no

«Kilden» gir også mulighet for å spore hvilke endringer kommunene har gjort i arealkartene. Dette ligger som eget valg på nettsiden, der man kan spesifisere kommune og bruksnr/gårdsnummer for å finne hvilke endringer som er gjort.

NIBIO drifter også kartløsningen «Gårdskart på Internett»³, som er utviklet for visning av kart, eiendomsgrenser og arealtall for landbrukseiendommer.

3.4 Gårdskart

Kartløsningen «Gårdskart» ble til gjennom en "Gårdskartprosess"⁴ som strakte seg kommunevis over perioden 2005 til ca. 2013 og hadde som formål å lage et kart som kunne vise arealressurser og arealtall for hver enkelt landbrukseiendom.

Det var viktig å få kvalitetssikret kartgrunnlaget og arealtallene før de kunne tas i bruk som kontrollgrunnlag for de arealbaserte tilskuddene i landbruket. Arbeidet med å kvalitetssikre kartgrunnlaget ble kalt "gårdskartprosessen" og pågikk over flere år. I begynnelsen ble gårdskart produsert på papir som en del av prosjektet. Senere kom nettjenesten Gårdskart på Internett, som en naturlig oppfølging.

Kommunen fikk en viktig oppgave med å få grunneierne med på å kvalitetssikre arealressursene og arealtallene under gårdskartprosessen. Kommunen skulle, i samarbeide med grunneierne, korrigere de første versjonene av kartene fram til det som ble kalt «2. gangs

² <http://kilden.nibio.no>

³ <http://gardskart.skogoglandskap.no>

⁴ Se rundskriv 27/12 om Gårdskartprosessen, fra Statens landbruksforvaltning (SLF) – nå Landbruksdirektoratet

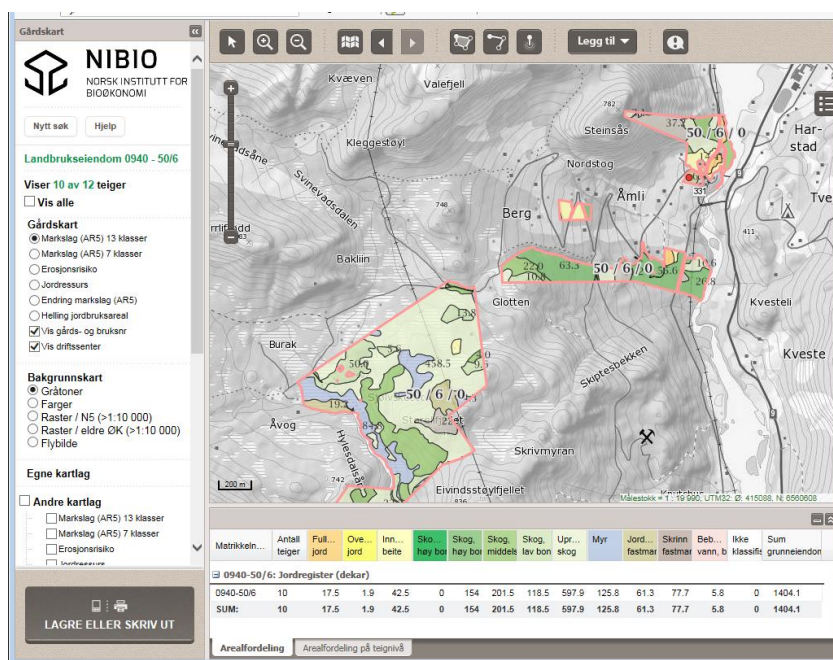
jordregister», og som ble overført til Landbruksregisteret som grunnlag for produksjonstilskudd. Valle kommune kjørte 2. gangs jordregister i 2013.

Endringer i arealer etter 2. gangs jordregister, skal ivaretas gjennom kommunens kontinuerlige oppdatering av AR5 ("ArealRessurskart" – beskrevet lenger nede), eiendomskart i Matrikkelen, samt grunneiendomstabellen i Landbruksregisteret. All oppdatering av kartinformasjon skjer i henhold til kommunens FDV-avtaler gjennom Geovekst-samarbeidet.

Første versjon av «Gårdskart» på Internett ble opprinnelig lansert av Skog og Landskap (nå NIBIO). "Gårdskart" gir mulighet for å søke opp arealkart og kartdata for en kommune spesifisert ned på gårds- og bruksnr. Gårdskartet vises grafisk med markering av eiendomsgrenser, med alle teiger, samt opplysninger om hvilke markslag det er på alle teigene. Eiendomsgrensene for eiendommene hentes fra Matrikkelen⁵. Eventuelle endringer kommunen gjør i eiendomskart i Matrikkelen, vil bli synlig i gårdskartene.

Gårdskartet gir gårdbrukere og andre fagfolk svar på spørsmål om grenselinjer og størrelser, dyrka mark, skog og ulike typer miljødata.

Det er også mulig å hente fram informasjon om hvilke endringer (omklassifiseringene) som kommunene har gjort på markslagene til de forskjellige eiendommene.



Gårdskart - gnr. 50/6

Gårdskartet tjener som dokumentasjon over arealressursene for en landbrukseiendom, og danner sammen med Jordregisteret grunnlag for kontroll av søknad om produksjonstilskudd i landbruket.

3.5 AR5 "Arealressurskart"

Forløperen til arealressurskartet AR5 var Økonomisk Kartverk (ØK), som var en landsdekkende kartserie med svært detaljert og nøyaktig informasjon om arealressursene i landbruket. Nøyaktigheten og detaljrikdommen i ØK kan derfor fremdeles benyttes i forståelse og tolkning av markslag i produktivt jords- og skogbruksareal. Lenger ute i denne rapporten benytter vi informasjonen som ligger i ØK til å underbygge våre vurderinger av hva slags markslag spesifikke areal består av.

Økonomisk kartlegging av jordbruksareal startet ved at Stortinget i 1964 vedtok *Landsplan for økonomisk kartverk*. Etter denne planen skulle alt produktivt areal under skoggrensen kartlegges i målestokk 1:5000. Inndelingen av areal i såkalte *markslag* ble et nasjonalt system for klassifisering av jords- og skogbruksareal.

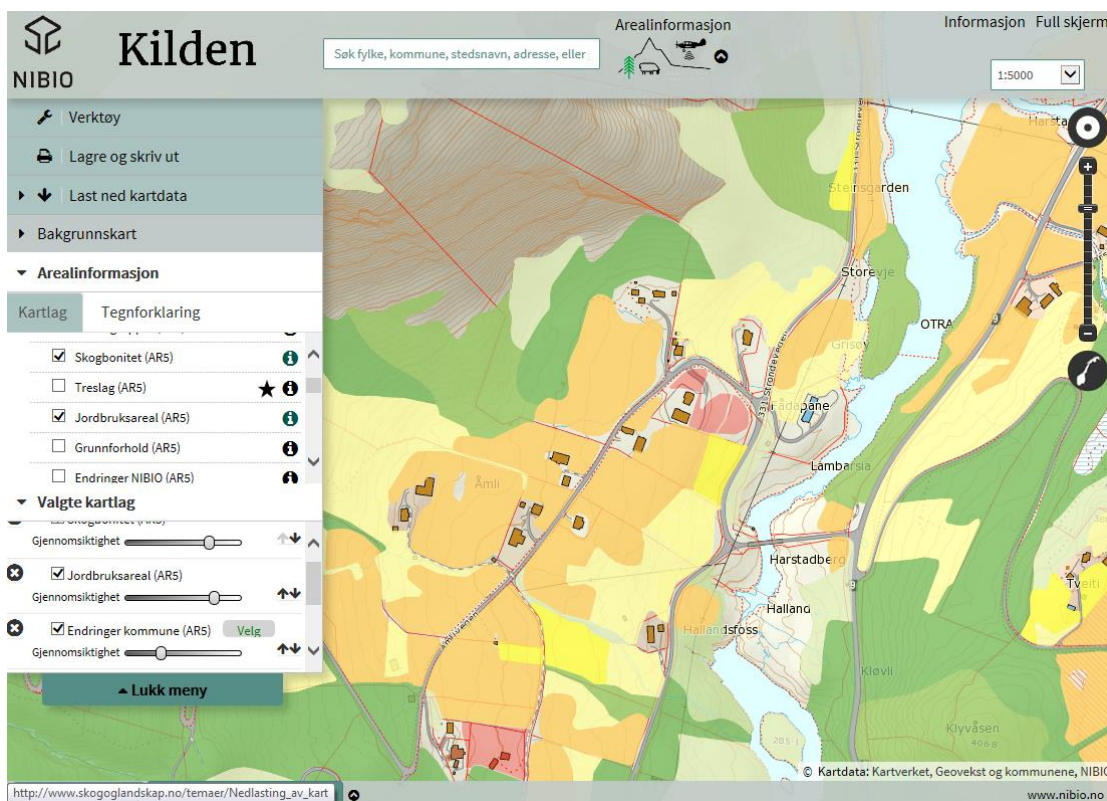
⁵ Norges offisielle eiendomsregister, www.matrikkelen.no

Til kartleggingen ble det benyttet flyfotografering og kartkonstruksjon. I forbindelse med kartleggingsarbeidet gjennomførte Jordregisterinstituttet en landsomfattende markslagsregistrering, mens ansvaret for å kartfeste eiendomsgrensene ble overlatt Jordskifteverket. Eiendomsgrenser ble merket med standardiserte signal i marka før flyfotografering, og inventering av flybilder ble gjort i marka med grunneiere til stede. I løpet av 1980-tallet var kartleggingen fullført i de fleste fylker, og ble endelig avsluttet for hele landet i 2002.

Fra rundt 1988 begynte samtidig arbeidet med å overføre innholdet i Økonomisk kartverk til digital form. Arbeidet ble utført ved de enkelte fylkeskartkontorer ved bruk av digitaliseringsbord og senere skanning, der kartmateriellet ble digitalisert til DMK (Digitalt markslagskart). I 2006 var Digitalt markslagskart ferdig etablert for alt areal som var kartlagt.

Etter at Økonomisk kartverk var digitalisert til DMK, startet Skog og landskap i 2008 i samarbeid med Statens kartverk en konvertering av original DMK til et nytt digitalt arealressurskart. Skog og landskap fikk oppdraget med å ajourføre markslagsinformasjon fra "Økonomisk kartverk" og DMK ved hjelp av ortofoto (målestokkriktige flyfoto), og etablerte en førstegangsversjon rundt 2009. Det nye kartlaget ble kalt **AR5** (ArealRessurskart 1:5000) og inngikk etter hvert som FKB⁶-AR5 i et nasjonalt kartsamarbeid. Datasettet deler inn landarealet etter følgende kriterier: Arealtype, treslag, skogbonitet og grunnforhold.

Bakgrunnen for utarbeidelsen av AR5 var blant annet at Riksrevisjonen gjennom flere år hadde etterlyst bedre dokumentasjon for årlig utbetaling av i overkant 3 milliarder kroner i arealbaserte tilskudd. Ved jordbruksoppgjøret i 2002 ble det derfor bestemt at markslagsinformasjonen i fra Økonomisk kartverk skulle kvalitetsheves for å få et "kartgrunnlag med tilfredsstillende kvalitet for å ha en forsvarlig forvaltning og kontroll av de arealbaserte tilskuddene i jordbruket".



AR5 Arealressurskart

⁶ FKB er forkortelse for "FellesKartdataBase"

AR50 og AR250 er kart som viser Norges arealressurser tilpasset målestokk fra 1:20 000 og ned til 1:300 000. Disse kartene gir forenklet informasjon på oversiktsnivå. Kartdata er tilgjengelig for alle som har tilgang til internett.

Merk at arealressurskartet AR5 skal vise *arealtilstanden*, ikke *arealbruken*.

Det er kommunene som har ansvar for å holde sin lokale AR5-database løpende oppdatert. I henhold til avtaler i **Geovekst-samarbeidet**⁷ skal kommunene minst en gang i året via Kartverket overføre en ajourholdt AR5 til Norsk Institutt for Bioforskning (NIBIO). Når NIBIO mottar ajourført AR5 fra kommunen, legger de ut både arealstatistikk og kart over endringene som er gjort i AR5 ut på nettsidene «Kilden» og «Gårdskart».

NIBIO foretar også periodisk ajourhold på sin sentrale database. I det periodiske ajourholdet av AR5 skal NIBIO fange opp forandringer som gjengroing og andre endringer som kommunen ikke har registrert. Gjennom det periodiske ajourholdet blir AR5 rettet opp og harmonisert mot andre kartdata, samt sjekket mot nye ortofoto (målestokkriktige flybilder). I tillegg blir eventuelle feil fra kommunenes ajourhold rettet. Periodisk ajourhold gjennomføres vanligvis hvert 4.-7. år.

Fylkesmannens landbruksavdeling⁸ skal sammen med kommunen vurdere når det er aktuelt å gjennomføre et nytt periodisk ajourhold.

3.6 Jordregister

Jordregisteret er en kommunevis arealstatistikk med oppgave over arealressurser per landbrukseiendom som gir oversikt over eiendomssituasjonen i kommunen. Jordregisteret er papirrapporter som er generert på basis av opplysninger hentet fra AR5, Gårdskart med markslagsdata (arealtilstand og arealkvalitet for jord-/skogbruksområder) samt fra Eiendomskart.

Jordregisteret består av flere papirrapporter, der de viktigste blant annet er:

- Rapport 1 som gir oversikt over hvor mye areal det er på landbrukseiendommen i jordregisteret og i Landbruksregisteret i Landbruksdirektoratet.
- Rapport 2 som er den arealstatistikken som viser markslagsklasser per grunneiendom, summert opp på landbrukseiendomsnivå. Jord-sameier inngår ikke denne rapporten.

Kommunene må selv sende inn sin lokalt ajourførte AR5-database til sentral kartdatabase, og kan etter behov produsere et nytt jordregister via internettsidene til NIBIO. Etter at kommunen har produsert et nytt jordregister, må kommunen se over tallene og velge om arealtallene skal overføres til Landbruksregisteret (i Landbruksdirektoratet) som grunnlag for søknader om tilskudd.

På Skog og landskap sine nettsider⁹ kan Fylkesmannen sjekke status for hver kommune, når de avsluttet gårdskartprosessen, når de har levert inn kontinuerlig ajourhold av AR5, om og når de har levert inn nye jordregistertall for oppdatering av arealtallene i Landbruksregisteret.

⁷ Geovekstsamarbeidet omfatter Landbruksdirektoratet, Statens kartverk, kommunene, landbruket, Telenor, Statens vegvesen og Energiforsyningen. Disse samarbeider om FKB (FellesKartdataBase) som er en samling strukturerte datasett som utgjør en viktig del av grunnkartet for et område. Datasettene i FKB er en del av Geovekst-samarbeidet og inneholder blant annet: Høyde (Høydekurver); Vann (Kyst, sjø, innsjø og vassdrag; Markslaginformatjon/Areal (AR5); Bygg og anlegg (Bygninger, anlegg og ledninger); Samferdsel (FKB Veg: Vegsituasjon, jernbane, samferdsel og flyplass); Tekst (Presentasjonsdata); FKB-Detaljert Høyde (Høydeinformasjon ekvidistanse 1 m, terrenglinjer, høydepunkt). Dekningen til FKB-datasettene kan variere.

⁸ Rundskriv 27/2012 om Gårdskartprosessen og videre ajourhold, fra Statens landbruksforvaltning (SLF) – nå Landbruksdirektoratet.

3.7 Definisjoner¹⁰ av dyrka og dyrkbar jord

Opprinnelig ble "Dyrkbar jord" kartlagt som «dyrkingsjord» i forbindelse med Økonomisk Kartverk, som senere ble digitalisert til DMK (digitalt markslagskart). Dyrkbar jord ble imidlertid ikke tatt med videre i konverteringen til FKB-AR5, fordi datasettet Dyrkbar jord ble ansett som relativt statisk og at det derfor ikke var behov for de løpende oppdateringene som skulle gjelde for AR5.

I dag er informasjonen fra DMK om dyrkbar jord videreført som kartlaget "FKB-Dyrkbar jord"¹¹. Datagrunnlaget for FKB-Dyrkbar jord er hentet fra DMK og kombineres årlig med informasjon om endringer jordforhold i AR5.

Kartlaget «FKB-Dyrkbar jord» er areal som ikke er fulldyrka, men som kan fulldyrkes til lettbrukt eller mindre lettbrukt fulldyrka jord, og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. Betegnelsen dyrkingsjord brukes synonymt i noen dokumenter. Arealene med "Dyrkbar jord" kan i dag være registrert blant arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Under datagenereringen av datasettet FKB-Dyrkbar jord er det brukt raster-metodikk med et rutenett på 10x10m som deretter er vektorisert. Dette gjør at grensene for FKB-Dyrkbar jord er uregelmessige og ikke helt like grensene i AR5 og DMK.

Kartlaget FKB-Dyrkbar Jord forvaltes av Norsk Institutt for Bioforskning (NIBIO). En fullstendig beskrivelse finnes i håndboken «Markslagsklassifikasjon i Økonomisk Kartverk»¹². "Dyrkbar jord" må forstås i henhold til det som fremgår av datasettet «FKB-Dyrkbar jord» i FKB-AR5¹³, og som årlig oppdateres maskinelt med informasjon fra AR5.

Landbruks- og matdepartementet viser i M1/2013 også til at definisjonene¹⁴ av dyrka jord og dyrkbar jord bestemmes av definisjonene gitt i henholdsvis AR5 og FKB-dyrkbar jord. Statistisk Sentralbyrå (SSB) benytter samme definisjoner som AR5 i sine metadata og variabeldefinisjoner.¹⁵

Dyrka jord er et marklag i AR5, og deles inn i 3 klasser jord: *Fulldyrka jord*, *Overflatedyrka jord* og *Innmarksbeite*.

Fulldyrka jord: Jordbruksareal som kan fornyes med pløying til vanlig pløyedybde (minst 20 cm), og kan benyttes til åkervekster eller til eng. Det må være tilstrekkelig steinfritt ploglag og jordlag på minst 30 cm til fast fjell.

Overflatedyrka jord: Jordbruksareal som for det meste er rydda og jevna i overflata, slik at maskinell høsting er mulig. Jordlaget er for grunt til å kunne pløyes, eller stein og blokk er ikke fjernet til vanlig pløyedybde. Arealet kan ikke ha stein i overflaten som er til hinder for maskinell drift, men arealet kan være oppstykket av steinhauger, blokker eller treklynger.

Innmarksbeite: Jordbruksareal som kan benyttes som beite, men som ikke kan høstes maskinelt. Skiller seg ofte fra overflatedyrka jord ved forhold som er til hinder for maskinell høsting, for eksempel sterkt oppstykket av treklynger, stubber, steiner, blokker og lignende. Minst 50 % av arealet skal være dekt av godkjente grasarter eller beitetålende urter. Med

⁹ <http://www.skogoglandskap.no/temaer/ar5>, se «Sjekk status for din kommune»

¹⁰ Definisjonene som er tatt med er ikke fullstendige. Det finnes flere tilleggs- og unntaksbestemmelser. For fullstendig oversikt henvises det til Håndbok frå Skog og landskap 2007 om MARKSLAGSKLASSIFIKASJON I ØKONOMISK KARTVERK

¹¹ <http://www.skogoglandskap.no/filearchive/Produktark%20FKB-dyrkbar%20jord.pdf> (FKB = Felles-Kartdata-Base)

¹² <http://www.skogoglandskap.no/filearchive/handbok0107.pdf>

¹³ http://www.skogoglandskap.no/kart/dyrkbar_jord

¹⁴ M1/2013 ble oppdatert i 2015 for å tilpasses definisjonene i AR5 og FKB-dyrbar jord. Se kap. 6.2.

¹⁵ <http://www.ssb.no/a/metadata/definisjoner/variabler/main.html>

grasarter¹⁶ menes arter som blir fremmet av kultivering som beiting fører med seg (avbiting, tråkk og gjødsling). Eksempler på slike arter er engkvein, rapparter og sølvbunke¹⁷. Arter som smyle¹⁸, finnskjegg¹⁹ og blåtopp²⁰ skal ikke regnes med.

Arealet skal være avgrenset med permanent gjerde mot utmark, naboeiendom og annet areal eller ha *naturlig grense* mot elv, sjø, fjell o.l. Restarealer av skog, myr, vann og fjell som per enhet er større enn 1,0 dekar skal trekkes i fra.

Arealressurskartet AR5 skal vise arealtilstand, og ikke hvordan arealene *brukes*. Det betyr for eksempel at et areal med fulldyrka jord som brukes til innmarksbeite fremdeles skal klassifiseres som fulldyrka jord. Et annet eksempel kan være et areal hvor skogen er hogd ned, det er satt opp gjerde og det går beitedyr. Det er ikke nok at arealet brukes til beite. Arealet skal ikke klassifiseres som innmarksbeite før det tilfredsstiller kravene til kulturpreg og dekke av kulturgrasarter og beitetålende urter.

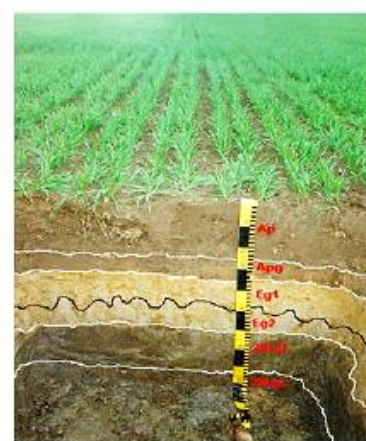
Dyrkingsgrad



Innmarksbeite



Overflatedyrka jord



Full dyrka jord

Bildene viser typiske kjennetegn på Jordprofiler og dyrkingsgrad. Foto: Skog og Landskap

¹⁶<http://www.skogoglandskap.no/filearchive/handbok0107.pdf>

¹⁷ Sølvbunke, flerårig art i gressfamilien. 40–100 cm høy, vokser i store, faste tuer. Bladene er riflete og sterkt rue på oversiden, og blir derfor vraket av beitende dyr. Toppen er åpen, svakt hengende og sølvglinsende. Er med fordi den ofte er tilstede på gammel beitemark.

¹⁸ Smyle, flerårig art i gressfamilien. 20–70 cm høyt toppgress med trådsmale, myke blad og grønn til rødlig topp med toblomstrede småaks. Smyle er den vanligste gressarten og antagelig den viktigste beiteplanten *ovenfor* barskoggrensen.

¹⁹ Finnskjegg, flerårig art i gressfamilien. 15–30 cm høyt med stive, trådsmale blad. Stråene har lange, smale, ensidige aks med enblomstrede småaks. Det er et dårlig beitegress; for hester kan det til og med være farlig, da det danner ufordøyelige klumper i magen.

²⁰ Blåtopp, art i gressfamilien. Et 60–100 cm, sterkt tuet gress. Blomstene i en lang smal, blåsvart topp. Alminnelig på våte enger og i myr over hele landet.

4. Regelverk og ansvarsområder

I dette kapittelet gjennomgår vi regelverket som problemstillingene i saken skal vurderes opp mot. Det er i første rekke sentrale lover med tilhørende forskrifter, men Landbruks- og matdepartementet har også sendt ut rundskriv som har betydning for hvordan lovene og forskriftene skal forstås.

4.1 Jordloven

Jordloven er en landsomfattende lov med formål å legge til rette for bruk av landbruksarealene på en slik måte at det er til beste for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. Dette går fram av formålsparagrafen i § 1 der det står:

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

Det er Fylkesmannen og kommunen som i følge § 6 har ansvaret for å ta opp arbeidet med de formålene som er nevnt i § 1. De skal blant annet utarbeide planer for hvordan jorda skal nyttes og hjelpe til med forberedelser av planer etter plan- og bygningsloven for grunnutnytting som gjelder landbruket.

Etter § 19 i Jordloven er det kommunen og fylkesmannen som har ansvar for å føre tilsyn med at bestemmelsene i Jordlovens §§ 8 – 12 blir overholdt. Dette omfatter:

1. Oppfølging av driveplikten etter jordlovens § 8 og 8a.
2. Omdisponering i henhold til jordloven § 9 annet ledd.
3. Fjerning av anlegg eller byggverk etter jordloven § 9 femte ledd.
4. Nydyrking i henhold til § 11 og egen forskrift.
5. Deling i henhold til jordloven § 12 annet ledd.

Fylkesmannen er klageinstans i disse sakene.

4.2 Omdisponering og deling av landbruksjord

Kommunene har etter Jordlovens §§ 6 og 19 fått delegert ansvar for å gjennomføre omdisponering og deling av landbruksjord i henhold til lovens bestemmelser.

I rundskriv M-1/2013 (revidert i 2015) fra Landbruks- og Matdepartementet om omdisponering og deling av landbruksjord, gis informasjon om hvordan reglene i Jordlovens §§ 9 og 12 skal forstås (rettsanvendelsen) og hvordan sakene skal behandles (saksbehandlingen). Det er ikke gitt bindende retningslinjer for hvordan avveiningen av de ulike hensyn i sakene skal gjøres, men det er imidlertid understreket flere steder at jordvern og hensynet til en tjenlig bruksstruktur er viktige nasjonale hensyn.

Det er kommunene som skal avgjøre²¹ alle søknader om deling og omdisponering, med unntak av de sakene hvor en kommune selv er part. Kommunen skal utøve et lokalt skjønn og forvalte de landbrukspolitiske virkemidlene innen rammene av nasjonal politikk.

Omdisponering og deling av landbruksjord er offentlig myndighetsutøvelse, og underlagt bestemmelsene i Forvaltningsloven. Også rene tekniske (feil-)korreksjoner i klassifikasjon av landbruksjord må utføres av kommunen, og hører inn under den kommunale myndighetsutøvelsen.

4.3 Vern av jorda

En av de viktige paragrafene i Jordloven er § 9 som gir forbud mot omdisponering. Paragrafen lyder slik:

”Dyrka jord må ikke brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.”

Formålet med forbudet er å verne om produktive arealer og jordsmonnet, slik at matproduserende areal bevares. Forbudet gjelder både dyrka jord og dyrkbar jord. I forarbeidene²² til loven er det uttalt at definisjonene som er brukt i Økonomisk kartverk bør brukes ved bestemmelse av hva som er dyrka jord og dyrkbar jord. I forarbeidene står det at dyrkbar jord (dyrkingsjord) er dyrkbar jord som kan fulldyrkes til lettbrukt eller mindre lettbrukt jord, og kunne gi rimelig og sikker grasavling. Dyrkingsjord kan være overflatedyrka jord, gjødsla beite, skogareal eller jorddekt fastmark. Bruk av dyrkbar jord må være slik at det ikke er til hinder for jorda kan brukes i jordbruksproduksjon i framtida.

Både Jordloven og rundskrivet M-1/2013²³ legger opp til et strengt jordvern. Det viser kravet om at ”særlege høve” må foreligge for å gi samtykke til omdisponering. Søknaden kan avslås selv om det foreligger ”særlege høve”, og kommunen skal foreta en samlet vurdering av forholdene. Det kan tas hensyn til godkjente planer etter plan- og bygningsloven, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet omdisponering vil gi.

Forbudet mot omdisponering gjelder både dyrka og dyrkbar jord. Det gjelder imidlertid ikke for områder som er unntatt etter jordloven § 2 (område som etter reguleringsplan er lagt ut til annet formål enn landbruk).

Forbudet gjelder dyrka og dyrkbar jord uansett størrelsen på arealet. En forutsetning for at forbudet kan anvendes er imidlertid at det areal som søkes omdisponert, enten alene eller sammen med annet jordbruksareal på eiendommen, kan gi grunnlag for jordbruksproduksjon. Produksjonen må samtidig være av et visst omfang, enten for salg eller for eget bruk og områdets karakter vil spille en viss rolle. Det er relevant å trekke inn i vurderingen om eiendommen ligger i et typisk jordbruksområde.

Forbudet mot å bruke dyrka jord og dyrkbar jord til annet enn jordbruksproduksjon kan ramme bruksmåter av ulik karakter. Det kan dreie seg om for eksempel oppføring av bygg, planting av skog, anlegg av dammer, eller massedeponi av enhver art.

Det er ikke noe absolutt forbud mot omdisponering. Dette framgår av jordloven § 9 annet ledd som lyder: *”Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika.”*

²¹ Forskrift nr. 1479 til Jordlova, § 1 om overføring av myndighet til kommunen og fylkesmannen m. fl.

²² Ot.prp. nr. 72, side 44, 81 og 82

²³ Rundskriv M1-2013 om omdisponering og deling, fra Landbruks- og matdepartementet.

Kommunen kan bare gi samtykke til omdisponering når ”særlege høve” foreligger. Meningen med denne formuleringen er å få fram at dyrka og dyrkbar jord skal ha sterkt vern. Formuleringen ”særlege høve” understreker viktigheten av formålet med bestemmelsen som er å bidra til å nå det grunnleggende formålet for jordvernet.

Samtykke til omdisponering kan gis etter en samlet vurdering av forholdene. I jordloven § 9 annet ledd annet og tredje punktum er det sagt hvilke hensyn som skal tillegges vekt. Bestemmelsen lyder: *”Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan først attende til jordbruksproduksjon.”* Bestemmelsen er ikke uttømmende, jf. uttrykket ”mellom anna”.

4.4 Når jorda ikke blir drevet

Hva skjer hvis et areal ikke drives og etter hvert gror til? Kan slik tilgroing gi grunnlag for å omklassifisere dyrka jord til for eksempel innmarksbeite? I mange tilfelle vil et areal fremdeles holde kravet til *fulldyrka jord* selv om det er gjengrodd med for eksempel bringebær, geitrams eller mjøddurt. Kravet til fulldyrka jord er knyttet til om arealet *kan fornyes ved pløying*²⁴, uavhengig av hvilke arter som vokser på arealet. Imidlertid vil et areal som er *dominert* av trær med rot-diameter på over 3 cm ikke holde kravet til fulldyrka jord. Bildet til høyre viser et eksempel på areal som fremdeles skal klassifiseres²⁵ som *fulldyrka jord*, selv om arealet er gjengrodd og delvis dekt med små trær og busker.



Fulldyrka jord i gjengroingsfase. Foto Andreas Mickelson / Skog og landskap

4.5 Fylkesmannens oppgaver

Kommunen og Fylkesmannen skal i henhold til jordloven § 19 føre tilsyn med at bestemmelsene i jordloven §§ 9 og 12 blir overholdt. Fylkesmannen kan blant annet følge opp brudd på forbudet mot omdisponering og bestemmelsen om deling ved å ilegge tvangsgebyr i medhold av jordloven § 20, jf. bestemmelser om overføring av myndighet til kommunen og Fylkesmannen.

Oppgavene til det tidligere fylkeslandbruksstyret ble etter endring i jordloven overført til fylkesmennene fra 1. januar 2010. Fylkesmannen hadde også et regionalt ansvar²⁶ for å følge

²⁴ jf kap. 3.7 om definisjoner av dyrka jord

²⁵ jf. Rapport AR5 klassifikasjonssystem 2014 fra Skog og Landskap (Nibio)

²⁶ Side 3 i rundskriv 27/12 om Gårdskartprosessen ,fra Statens landbruksforvaltning (SLF)) – nå Landbruksdirektoratet

opp kommunene i prosessen med å kvalitetssikre gårdskartene samt kart- og registeropplysningene som gårdskartene bygger på.

Fylkesmannens skal også sikre at kommunene etablerer rutiner og gjennomfører ajourholdet av AR5, Gårdskart og Landbruksregisteret. Dette er en viktig rolle for å sikre at kartdata, og dermed kontroll- og dokumentasjonsgrunnlag, holder høyest mulig kvalitet.

Et eksempel på sak om omdisponering

Som eksempel på hvordan forbudet mot omdisponering og fradeling blir håndhevet, kan det vises til en sak i Kristiansand kommune i 2015. I forbindelse med etablering av et treningssenter for dressurhester var det tale om bygging av en ridehall og ridebane på en fradelt eiendom med ca. 77 daa dyrka mark. Kommunalutvalget i kommunen godkjente etter jordlovens § 9 omdisponering av ca tre mål dyrket mark til ridehall med begrunnelse i at det ville bidra til fremtidig bruk av gårdsanlegget og holde de omkringliggende jordbruksarealene i hevd. Anlegget ville også sikre arbeidsplasser, og det omdisponerte arealet skulle kunne tilbakeføres i fremtiden. Matjord som ble fjernet skulle legges annet sted, slik at arealet med dyrkbar mark ikke ble redusert.

Fylkesmannen²⁷ overprøvde selv kommunens vedtak, og vedtok å omgjøre dette. Fylkesmannens vedtak ble påklaget, og da fylkesmannen opprettholdt sitt vedtak, ble saken derfor oversendt Landbruksdirektoratet, som i sin avgjørelse sa seg enig i fylkesmannens vedtak. Landbruksdirektoratet vurderte det slik at ca tre dekar ville bli tatt ut av landbruksproduksjon i overskuelig fremtid. Det ble vist til at det er et nasjonalt mål at matproduksjonen skal øke i Norge, og at hensynet til jordvernet er styrket i de senere år. Hensynet til vern av jorda som grunnlag for matproduksjon talte derfor i mot omdisponering og Landbruksdirektoratet stadfestet derfor fylkesmannens omgjøringsvedtak. Planene for utskilling av eiendommen og etablering av ridehall og ridebane ble med dette ikke gjennomført.

4.6 Konsesjonsloven

Den som skal overta en fast eiendom må i utgangspunktet søke konsesjon. Dette gjelder i praksis ved overtakelse av ubebygde landbruksarealer og større bebygde eiendommer. Formålet med reglene er å ivareta samfunnets interesser for bruk av eiendommen

Konsesjonsloven § 4 første ledd inneholder en opplisting av tilfeller der det ut fra eiendommens karakter likevel *ikke* er nødvendig å søke konsesjon.

Konsesjonsloven § 4

I første ledd nr. 4 er det gjort unntak fra konsesjonsplikten ved overtakelse av bebygd eiendom som *ikke* er over 100 dekar *og* fulldyrka og overflatedyrka jord *ikke* er mer enn 25 dekar.

Konsesjonsloven § 5

§ 5 gjelder unntak på grunnlag av erververens stilling. Konsesjon er ikke nødvendig etter første ledd nr. 1 når erververen er ektefelle, eller første ledd nr. 2 for eiers/eiers ektefelles slekt i opp- eller nedstigende, eller odelsberettiget.

²⁷ <https://www.fylkesmannen.no/Aust--og-Vest-Agder/Landbruk-og-mat/Jordvern/Landbruksdirektoratet-stadfester-Fylkesmannen-i-Vest-Agder-sitt-omgjoringsvedtak-av-972015/>

I § 5 annet ledd første setning står det "Ved erverv av bebyggt eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 25 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år".

Annet ledd har i utgangspunktet ikke betydning for denne saken, da konsesjonssøker er et aksjeselskap. Men Landbruksdepartementet har i et rundskriv vedrørende priskontroll referert til arealgrensene i § 5 annet ledd (se avsnittet under om Konsesjonsloven § 9).

Konsesjonsloven § 9

Etter konsesjonslovens § 9 skal kommunen, ved behandling av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål, legge særlig vekt på:

1. om den avtalte prisen²⁸ tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes. Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar (Aksjeselskap). Kommunen skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Rundskriv M-1/2010 og M-3/2002 på disse fra Landbruksdepartementet gir retningslinjer for hvordan priskontrollen skal praktiseres. I rundskrivet innfører departementet et nytt unntak for priskontroll selv om eiendommen etter § 4 om er konsesjonspliktig. I rundskrivets andre avsnitt står det:

Retningslinjene for vurderingen av priser på landbrukseiendommer ved konsesjon gjelder "erverv som skal nyttes til landbruksformål", jf. § 9 i konsesjonsloven. For at retningslinjene skal komme til anvendelse, legger departementet til grunn at bebygde eiendommer må oppfylle arealgrensene i konsesjonslovens § 5 annet ledd. Det skal ikke lenger foretas en helhetsvurdering av om eiendommen kan gi grunnlag for drift og utnytting av næringsmessig karakter. Er eiendommen uten bebyggelse, må den bestå av produktive jordbruks- eller skogbruksarealer for å bli underlagt prisvurdering, jf. forutsetningen i § 9 i konsesjonsloven».

Selv om departementets rundskriv formelt ikke er juridisk bindene på linje med lov og forskrift, er det praksis i kommunal og statlig forvaltning at bestemmelsene i departementenes rundskriv etterleves. Dette innebærer at bebygde landbrukseiendommer over 100 daa ikke skal underlegges priskontroll hvis eiendommen enten har under 25 daa dyrka jord eller under 500 daa produktiv skog.

Rundskrivets henvisning til arealgrensene i § 5 i konsesjonsloven samsvarer for øvrig med arealgrensene i Odelslovens § 2 der det står "Ein eigedom blir rekna som odlingsjord når fulldyrka eller overflatedyrka jord på eigedomen er over 25 dekar, eller det produktive skogarealet på eigedomen er over 500 dekar".

²⁸ Ot.prp. nr. 79 (2002-2003) se side. 83, der dette er kommentert ytterligere

4.7 Priskontroll²⁹

Priskontrollen gjelder for konsesjonspliktige bebygde og ubebygde eiendommer som skal nyttes til landbruksformål, når ervervet *ikke er unntatt* fra konsesjonsplikt etter konsesjonsloven §§ 4 eller 5, eller er ikke unntatt priskontroll etter Rundskriv M-1/2010.

Ved konsesjonsvurderingen skal det, i henhold til § 9 nr. 1, legges vekt på om den avtalte pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling ved erverv av landbrukseiendommer. Denne bestemmelsen omtales til vanlig som «priskontrollen».

I alle saker etter konsesjonsloven som gjelder søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det, etter § 1 andre ledd i forskrift 1480 om kommunens saksbehandling, vises i vedtaket hvordan prisvurderingen er foretatt i forhold til eiendommens enkelte deler. Dersom en på skjønnsmessig grunnlag er kommet fram til en annen pris enn det verdsettelsen av de enkelte delene tilsier, skal de hovedhensyn som har vært avgjørende for dette oppgis.

Priskontrollen skal sikre en forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer. Formålet³⁰ med bestemmelsen er at eiendommer som brukes til landbruk kjøpes og selges til en pris som bidrar til å realisere landbrukspolitiske målsetninger. Dette gjelder mål om å sikre rekruttering til næringen, å legge til rette for langsiktig god ressursforvaltning og å legge til rette for stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser. Priskontrollen sørger for at man kan kjøpe en gård til en pris som kan forrentes av den inntjeninga som driften av gården vil gi og uten uoverkommelige krav til egenkapital. Priskontrollen innebærer at kommunene må vurdere om den avtalte prisen er på et nivå som gjør det mulig for den nye eieren å betjene kjøpesummen med inntektene fra gårdsdrifta.

I tillegg har Landbruksdepartementet i Rundskriv M-1/2010 gitt et unntak for priskontroll ved at priskontroll bare skal gjelde for bebygde eiendommer som oppfyller arealkravene i konsesjonslovens § 5 annet ledd, det vil si for bebygde eiendommer som enten har mer enn 25 daa dyrka jord *eller* mer enn 500 daa produktiv skog.

Landbruksdepartementet fastsetter i rundskriv med noen års mellomrom også unntak fra priskontroll når kjøpesummen er *under* et visst beløp. I rundskriv M-2/2016 ble beløpsgrensen hevet til kr. 3 500 000, mens forrige beløpsjustering på kr. 2 500 000 ble fastsatt i rundskriv M-2/2012. Det forutsettes at bolighuset har en brukbar stand slik at kjøper kan flytte til eiendommen.

4.8 Forskrift nr. 1479 til konsesjonsloven og Jordloven om overføring av myndighet til kommunen, fylkesmannen m.fl.

Departementet har ved forskrift nr. 1479 fastsatt hvilke fullmakter kommunene har. Kommunen kan etter forskriftens § 1 avgjøre alle saker i henhold til konsesjonsloven, jordlova og odelsloven, der avgjørelsesmyndigheten ikke er lagt til andre organer etter § 3 til § 5 i forskriften.

4.9 Forskrift nr. 1447 om offentlige arkiv og journalføring

Kommunen er pliktig til å arkivere alle dokumenter som blir til som den del av kommunens virksomhet, og som er gjenstand for saksbehandling eller som har verdi som dokumentasjon i henhold til forskrift om offentlig arkiv § 1-1, jf. § 2-6.

²⁹ Konsesjonsloven § 9, første ledd nr. 1 og forskrift nr. 1480 § 1 annet ledd om kommunens saksforberedelse

³⁰ Formålet er drøftet i bl.a. i rundskriv M-3/2002 og rundskriv M-147/1980 fra Landbruksdepartementet

Kommunens arkiv skal være ordna og innrettet slik at dokumentene er trygge som informasjonskilder både for samtid og ettertid, jf. Arkivloven § 6.

Kommunen skal alle arkivere dokumenter som oppfyller et av følgende kriterier:

- Dokumentet regnes som et saksdokument for organet etter offentlighetsloven § 4
- Dokumentet er gjenstand for saksbehandling
- Organinterne dokument utarbeidet for egen saksbehandling

Alle dokumenter som tilhører samme sak skal etter § 2-5 første ledd og § 3-6 arkiveres samlet under samme sak. (Det er etter tredje ledd unntak for dokument som har spesielle krav til oppbevaringsmåte.)

Eventuelle muntlige opplysninger som kommer fra en part i en sak, skal i henhold til forvaltningsloven § 11 d nedtegnes eller protokollføres så langt det er mulig dersom opplysningene er av betydning for avgjørelse av saken.

4.10 Forskrift nr. 1480 om saksbehandling i kommunen i saker etter konsesjonsloven og jordloven

Etter forskriftens § 1 første ledd har kommunen, i alle saker etter konsesjonsloven, jordloven, odelensloven og skogbruksloven, ansvaret for å hente inn nødvendige opplysninger og tilrettelegge saken.

Det vises også til at alle kommuner etter forvaltningsloven § 17 har en plikt til å påse at saker er så godt opplyst som mulig før det fattes vedtak. Noen opplysninger må som et minimum alltid framkomme i kommunens saksutredning. I den forbindelse er det også viktig at kommunen er bevisst på at Fylkesmannen, som kan ha mindre lokalkunnskap, senere kan komme i befatning med sakene. Følgende opplysninger³¹ bør alltid innhentes:

- Eiendommens totalareal, herunder hvor mye av dette som er henholdsvis fulldyrka jord, overflatedyrka jord/gjødsla beite, skog og annet areal. Når eiendommen består av flere parseller, må det framgå hvordan parsellene ligger i forhold til hverandre.
- Hva slags bebyggelse det er på eiendommen.
- Planstatusen for det området som omfattes av søknaden.
- Formålet med fradelingen.
- Eventuelle rettigheter tilknyttet eiendommen og hvordan disse skal fordeles mellom det fradelte arealet og gjenværende eiendom.

Kart hvor grensene for de aktuelle eiendommene og tomteparsellene er avtegnet, må følge saken. Der hvor kart ikke foreligger, må det lages en skisse over eiendommene.

Søknader skal avgjøres etter en individuell og konkret vurdering. Vedtak om å avslå søknad om omdisponering eller deling skal grunngis, jf. forvaltningsloven § 24.

Etter forvaltningsloven § 11d skal kommunens saksbehandler notere opplysninger eller anførsler som gis muntlig av en part, hvis det kan ha betydning for avgjørelsen av saken. Det samme gjelder iakttakelser tjenestemannen gjør ved befaring m.m. Eventuelle muntlige opplysninger som kommer fra en part i etterkant av en allerede journalført sak skal også dokumenteres.

³¹ Rundskriv M1-2013 om omdisponering og deling, fra Landbruks- og matdepartementet.

4.11 Forvaltningsloven

Et vedtak (§ 2a) er en avgjørelse som treffes under utøving av offentlig myndighet og som generelt eller konkret er bestemmende for rettigheter eller plikter til enkeltpersoner eller andre private rettssubjekter.

Et enkeltvedtak (§ 2b) er et vedtak som gjelder rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer. Enkeltvedtak skal være skriftlig (§ 23) og skal grunngis (§ 24).

Enkeltvedtak kan påklages (§ 28) av en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken til det forvaltningsorgan (klageinstansen) som er nærmest overordnet det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket (underinstansen).

Forvaltningsorganet skal påse (§ 17) at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes.

Fremkommer det ved muntlige forhandlinger, konferanser eller telefonsamtaler (§ 11d) gitt nye opplysninger eller anførsler av betydning for avgjørelsen av saken, skal de så vidt mulig nedtegnes eller protokolleres. Det samme gjelder iakttagelser tjenestemannen gjør ved befaring m.m.

4.12 Er kommunens avgjørelse et enkeltvedtak?

Landbruksdirektoratet (tidligere SLF) oppga i et rundskriv³² fra 2012, vedrørende «Gårdskartprosessen»³³, at de ikke anser kommunens feilretting og fastsettelse av hva som anses som korrekt areal, som et enkeltvedtak etter forvaltningsloven. SLF mente størrelsen på arealene bare var et faktum kommunen la til grunn for vedtaket om produksjonstilskudd, og siden det var anledning til å klage på vedtaket om produksjonstilskudd og hvilke fakta kommunen la til grunn for vedtaket, mente Landbruksdirektoratet at det ikke var nødvendig å gi søkerne klagemulighet på kommunens fastsettelse av areal.

Revisjonen er ikke kjent med hvorfor SLF mente dette, men antar at uttalelsen i utgangspunktet hadde til hensikt å forenkle, samt unngå unødige forsinkelser i kommunens prosess med å kvalitetssikre og ferdigstille den omfattende «Gårdskartprosessen». Denne gårdskartprosessen var for Valle sin del ferdig i 2013, da Valle kommune kjørte 2. gangs Jordregister.

Revisjonen mener at det bør vurderes om endringer og omklassifiseringer i AR5, som ikke åpenbart er korreksjon av feil, er utøvelse av offentlig myndighet rettet mot enkeltpersoner, og derved enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Revisjonen viser til rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet M1-2013 (sist ajourført i 2015) der det i kapittel 4 om "Omdisponering og deling" i avsnitt 4.3 om klagerett står (våre understrekinger):

I henhold til forvaltningsloven § 28 kan et enkeltvedtak påklages av en part eller annen med "rettslig klageinteresse". Den som søker om samtykke til omdisponering eller deling er part i saken. Normalt vil det være eieren.

Klagerett vil også andre med "rettslig klageinteresse" ha. . Det er ikke noe krav om at vedtaket må ha rettslige konsekvenser for klageren.

Organisasjoner vil kunne ha klagerett. Et eksempel på dette er Naturvernforbundet.

Uansett om omdisponering av areal i AR5 er enkeltvedtak eller ikke, har kommunen plikt til å forberede og behandle saken i henhold til krav i lovverket, samt arkivere alle dokumenter som kan ha betydning for saken. Forvaltningslovens bestemmelser må følges, eventuelt med unntak av de kapitlene som gjelder enkeltvedtak.

³² Rundskriv 27/12 om Gårdskartprosessen ,fra SLF – nå Landbruksdirektoratet

³³ Se avsnitt 3.5 om Gårdskart

5. Saksinformasjon

Revisjonen har innhentet dokumentasjon og informasjon fra arkivet, fra kartansvarlig og fra landbrukskontoret i Valle kommune, fra politiske behandling av konsesjonssøknader for eiendommen i formannskapet, fra kilden.nibio.no, fra Gårdskart på Internett og fra en rådgiver hos NIBIO. Revisjonen har også fått tilgang til skriftlig materiale og bilder fra vedkommende som varslet kontrollutvalget.

5.1 Verditakster og konsesjonsbehandlinger

Verditakst 2008/09

Det foreligger en verditakst datert 12.12.2008 for gnr 50/6 i Valle kommune. I verditaksten verdsettes eiendommen til kr. 1 180 000,- .

Arealoversikten for eiendommen så slik ut i verditaksten:

Etter gårdskart fra Skog og Landskap og flybilder samt vurderinger ved befaringen, har eiendommen følgende areal målt i dekar (daa):

	Fulldyrka	Beite	Produktiv skogsmark		Annen	Totalt
	jord		Nyttbar	Ikke nyttbar	Utmærket	areal
Ved gårdstunet	21	2	21	22	115	187
Nedre Berg	0	8	12	0	1	21
Heimeskogen	6	2	150	16	30	198
Hyledalen	0	0	0	264	745	1.009
Sum areal	27	12	183	302	891	1.415

I tillegg har eiendommen.26/144 del av sameie på 96.000 daa = ca. 17.000 daa

Disse opplysningene er ikke identiske med det som etter hvert ble registrert på Gårdskart og hos NIBIO. Det kan være flere årsaker til dette, blant annet at den versjonen av Gårdskart som forelå i 2008 ikke var kvalitetssikret.

Konsesjonssøknad 2011 – salg av eiendommen

Opplysningene er hentet fra Formannskapssak 97/11 den 14.9.2011, som gjelder konsesjonssøknad fra F. O. Eliassen som kjøper.

I saksfremlegget står det:

Arvingene etter Tarald Å. Åmli ønsker å selge eiendommen. Eignedomen er på ca. 67 da dyrka jord, av dette snaut 30 da fulldyrka, ca 500 daa produktiv skog og ca. 850 daa anna areal. I tillegg kjem andel i felles heiareal (26/144 av ca. 96.000 daa).

Kaupesummen er kr. 3.800.000,-.

Då denne eignedomen er over 25 daa fulldyrka/overflatedyrka jord og/eller over 500 da produktiv skog skal ein etter konsesjonsloven §9 vurdere om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

I 2008 utarbeide Økonomisk Rådgivning AS ved Odd Utstumoein takst over eignedomen. Denne taksten hadde ein samla verdi på kr. 1.180.000,-. Denne taksten kan synast noko låg, m.a. er jordbruksareala sett til kr. 40.000. Sjølv om ein set innmarksbeiteareal i 0 vert verdien av den dyrka jorda berre ca kr. 1.250 pr. daa. Verdien av bustadhus og lopt var på kr. 470.000.

Verdien av eiendommen utanom bustadhuset og loptet er på kr. 710.000. Årsaken til at eg trekker dette ifrå er at desse brann ned og blei totalskadd ved brann i november 2009.

Gjenoppføringsverdien på desse to bygningane er på kr. 3.650.000. I samråd med forsikringsselskapet skal seljaren sette opp nye bygningar etter teikningar godkjent av kauparen.

Ut frå dette ser ein ikkje kaupesummen på kr. 3.800.000 som urimeleg.

I selve konsesjonssøknaden datert 4.7.11 er det opplyst at det er 27 daa fulldyrka jord, 12 daa beitemark, 485 daa produktiv skog, samt 891 daa annet areal. Det er også opplyst at av produktivt areal er 302 daa ikke nyttbart.

Disse areal-tallene er ikke helt like det som i 2009 ble registrert på Gårdskart fra Skog og Landskap.

Konsesjonssøknad 2015 – salg av eiendommen

I forbindelse med formannskapssak 97/2015 foreligger det en søknad datert 09.09.2015 fra HAG Invest AS om konsesjon for å kjøpe gnr 50/6. Formannskapet vedtok å gi konsesjon etter konsesjonsloven § 9, med vilkår om 5 års (ikke personlig) bosetting og utleie av jorda i 10 år. Kjøpesummen var kr. 9 200 000,- mill. Sakspapirene inneholdt ingen vurderinger av prisen, og i saksfremlegget til formannskapet, under «Vurderinger» er det opplyst at «Arealgrensene ligger under grensene for priskontroll».

5.2 Informasjon i kommunes arkiv

Brev i november 2014 fra Valle kommune til eier av gnr. 50/6

Brev datert 17.11.2014 fra landbrukskontoret i Valle kommune til eier av gnr 50/6 om at det er utført korreksjoner av arealopplysningene i gårdskartet. I brevet vises det til at husbrannen har ført til endringer i arealopplysningene i gårdskart fra Skog og Landskap, og at «ein samstundes» har foretatt andre endringer på denne eiendommen. I brevet står det blant annet:

Til kart 1 opplyses det 0,4 daa tilhører nabobruket. Videre at et område på 4,7 daa i dag er tunområde og registrert som «anna fastmark».

Til kart 2 opplyses det at to areal på til sammen 2,3 daa er innmarksbeite, ikke dyrka mark.

Til kart 3 vises det til at ca 15 daa er en steintipp etter kraftutbygging, og ikke skogsmark.

I brevet opplyses at totalareal for fulldyrka og overflatedyrka jord med endringene blir 31,5 – 7,4 = 24,1 daa.

Med disse endringene planla kommunen å redusere dyrket areal til rett under 25 daa³⁴, som er en grense for priskontroll ved konsesjonspliktig salg.

Brevet fra 2014 er det eneste dokument vedrørende omklassifisering/endring som er arkivert i kommunen. Kartene (1-3) det vises til i brevet har kommunen ikke i arkivet sitt.

5.3 Spørsmål i kommunestyret og lovlighetskontroll

Spørsmål i Valle kommunestyre 2015

Den 23.09.15 ble det i Valle kommunestyre reist et grunnlagt spørsmål om hvem som hadde nedjustert arealet med dyrka jord til 24,1 daa, noe som var rett under grense for priskontroll

³⁴ De virkelige endringene som senere ble gjort i AR5 reduserte dyrka jord ytterligere til 19,4 daa (se 5.6 side 24)

ved salg. Det ble også stilt flere andre spørsmål i forbindelse med salg av eiendommen gnr 50/6.

Ordfører svarte at konsesjonssaken (salget) var behandlet som landbrukseiendom etter konsesjonslovens § 4 og ikke etter § 9. Ordfører svarte også gårdskarta ble opprettet i 2009 og at det var enkelte feil på kartene i oppstarten, og viste til et beiteareal i Neireberg (*Nedre Berg*) som lå som dyrka mark, men skulle være beiteareal. Ordfører opplyste videre at gårdskartet viste til sammen 19,4 da dyrka jord, og at saksopplysningene om ca. 20 daa i konsesjonssaken derfor var riktige.

Krav om lovlighetskontroll 2015

Etter at formannskapet i Valle kommune i sak 79/15 vedtok å gi konsesjon til HAG Invest AS for kjøp av gnr. 50/6 ble det reist krav fra tre kommunestyrerepresentanter om lovlighetskontroll av vedtaket.

Klagen ble behandlet i sak 107/15 den 25.11.15. Formannskapet opprettholdt vedtaket, og saken ble derfor i henhold til kommunelovens § 59 oversendt til Fylkesmannen. I sin behandling av lovlighetskontrollen vurderte Fylkesmannen følgende forhold i kommunens vedtak

- a. er innholdsmessig lovlig,
- b. er truffet av noen som har myndighet til å treffe slik avgjørelse, og
- c. er blitt til på lovlig måte.

Fylkesmannen vurderte ikke den omklassifiseringen av dyrka jord som administrasjonen hadde foretatt før konsesjonssøknaden, og som medførte at det ikke skulle gjennomføres priskontroll. Fylkesmannen skal etter § 59 i kommuneloven kun vurdere de tre forholdene som er uttrykkelig nevnt i loven. Etter sin vurdering fant fylkesmannen ikke grunnlag til å stadfeste klagen og vedtaket i formannskapet ble opprettholdt.

5.4 Henvendelse til kontrollutvalget

I kontrollutvalgets møte 20.09.16 ble det lagt fram et brev til kontrollutvalget datert 31.07.16, der kontrollutvalget ble bedt om å undersøke grunnlaget for omklassifisering av dyrka- og overflatedyrka jord på gnr. 50/6 i Valle. Det var vedlagt flere bilder som dokumentasjon på maskinell drift av jorda. Kontrollutvalget valgte å ta opp denne saken i møtet, og etter drøftinger gjorde kontrollutvalget vedtak i sak 11/16 om at Agder Kommunerevisjonen skulle undersøke saken og grunnlaget for omklassifisering av dyrkbar jord.

5.5 Opplysninger mottatt fra kommunens administrasjon

Opplysninger fra kommunens arkiv

Kommunen har bekreftet at det ikke foreligger andre arkiverte saksdokumenter vedrørende omklassifiseringen i 2015 enn tidligere nevnte brev datert 17.11.2014 fra Valle kommune til gårdeier.

Opplysninger fra kommunens landbrukskontor

Landbrukskontoret har i epost til revisjonen opplyst at retting i AR5/Gårdskart kan skje på flere måter, blant annet kan brukeren mene at arealet er feilklassifisert og be om retting. Landbrukskontoret opplyser at dette er mest vanlig og at forespørselen ikke behøver å være skriftlig. Videre kan kommunen også oppdage feil i forbindelse med annet kartarbeid eller kommunen kan oppdage feilklassifisering i samband med feltkontroll av bl.a. produksjons-tilskuddssøknadene.

På forespørsel fra revisjonen har landbrukskontoret opplyst at det ikke forelå noen søknad om omklassifisering av areal på gnr. 50/6. Det opplyses også at det etter kjøpet av gården i 2011 ble satt i gang et større byggearbeid på eiendommen. Landbrukskontoret skriver videre:

«Dette medførte at dyrka jord som lå tett inntil de gamle husa forsvant. N.N. ble formell eier da våningshuset var ferdig. Dette nevnte jeg for den nye eieren og siden han ikke var særlig datainteressert var han innom kontoret for å se gårdskartet på nettet. I tillegg til arealet rundt husa oppdaget en flere feil som ble rettet, både i AR5, men også at en teig på 0,4 daa på nabogården var ført på 50/6. Disse ble rettet på vanlig måte av kartansvarlig i kommunen. Fordi N.N. ikke brukte data ble det sendt brev om rettingen til ham, mens det vanlige er at folk selv kan gå inn på gårdskart på nett og se rettingen».

Brevet med opplysningene om arealendringene ble sendt til gårdeier 17.11.2014. Nederst i brevet er det angitt at endringene ikke vil bli gjennomført i Gårdskart før nærmere sommeren 2015.

Opplysninger fra kartansvarlig i kommunen

Kartansvarlig i kommunen har opplyst at det er landbrukskontoret som er ansvarlig for saksbehandling. Der blir det laget et såkalt manuskart basert på flyfoto der det tegnes inn hvilke endringer som må gjøres. Det kan være ut fra en befaring i felt, eller at man ser det på flyfoto. Kartansvarlig utfører endringen i manuskartet i AR5, som blir merket med dato for endringen (datafangst) og at det er kommunen som har gjort endringen. Kartansvarlig saksbehandler aldri, eller tar stilling til, den faktiske endringen eller den faglige begrunnelsen for endringen.

Kartansvarlig i kommunen, som har det operative ansvaret for å utføre korreksjoner i kommunens lokale AR5-kartdatabase, opplyser at hun fikk beskjed våren 2015 om at det skulle gjøres noen rettelser i gårdskartet til gnr. 50/6. Rettelsene kom fra landbrukskontoret, der det var notert hva som skulle endres på et manuskart bestående av fem forskjellige kartbilder (flyfoto). Manuskartene var ikke vedlagt noen ytterligere forklaring eller begrunnelse. Kartansvarlig opplyser at det var vanlig at landbrukskontoret dokumenterte behov for endringer i kartene på denne måten, og at hun ikke hadde fått andre dokumenter i saken. Men kartansvarlig i kommunen hadde på egen hånd tatt vare på de manusbildene som var grunnlaget for endringene, og disse har revisjonen fått tilgang til (se vedlegg 2). Det er kvittert nederst på hvert av flyfotoene at endringene er gjort i AR5 den 5.6.2015.

På forespørsel om hvorfor endringene som ble bestilt via manuskartet ikke stemmer overens med innholdet i brevet som landbrukskontoret sendte gårdeieren (se kap. 5.2) svarer kartansvarlig at hun ikke kjenner til det brevet som ble sendt til gårdeieren, og derfor ikke kan uttale seg om dette.

5.6 Kommunens kartendringer for eiendommen

Kartdataene ble opprinnelig etablert i 2009 og arealopplysninger for gnr. 50/6 har stått uendret fram til 2015. Eiendommen var fram til 2015 registrert med følgende arealdata:

*31,4 daa dyrka jord, fordelt på 29,5 daa fulldyrka jord og 1,9 daa overflatedyrka jord
35,4 daa innmarksbeite
501,2 daa produktiv skog.*

Tallene er bekreftet fra NIBIO og framgår også av kilden.nibio.no og Gårdskart på Internett.

Den 9.6.2015 ble det registrert *fire* endringer på eiendommen i AR5 (Gårdskart):

1. endring av 16 daa skogsareal til Åpen fastmark ved en steintipp. Denne endringen ser ut til å være riktig og vurderes ikke nærmere i denne rapporten.
2. endring av 4,7 daa fra fulldyrka jord til Åpen fastmark på arealene mellom hovedhuset og lokalvei/fv. 331 (rødmerket i kart lenger nede).
3. endring av et areal på 5,8 daa fra fulldyrka jord til innmarksbeite et par hundre meter lenger nord langs fv. 331 (gulmerket i kart lenger nede).
4. en *andel* på ca. 1,7 daa tilhørende gnr. 50/6 av et totalt areal på totalt 7,5 daa på Nedre Berg ble endret fra fulldyrka jord til innmarksbeite.

Til sammen utgjør de fire endringene på gnr. 50/6 omklassifisering av ca. 12,2 daa dyrka jord til innmarksbeite og Åpen fastmark, samt 16 daa skogsareal til Åpen fastmark.

Mens det før disse endringene var registrert 31,4 daa fulldyrka og overflatedyrka jord på eiendommen, medførte endringene at dyrka jord ble redusert til 19,4 daa (fordelt på 17,5 daa fulldyrka jord og 1,9 daa overflatedyrka jord).

System for beskrivelse av areal i AR5

Det benyttes særskilte beskrivelser eller symboler i AR5 for å definere areal. Arealene er kategorisert ved hjelp av *fire* koder, som alltid står i samme posisjon i en fastlagt rekkefølge.

Kodene markerer i gitt rekkefølge:

Arealtype - treslag, - skogbonitet - grunnforhold. Alle fire kodene skal brukes, selv om enkelte av dem ikke er relevante for alle markslag. For dyrka mark vil for eksempel treslag og skogbonitet ikke være relevant.

Kodene kan representeres med tekst, symboler eller tallkoder. På figuren til høyre er det oversikt over alle kodene som benyttes.

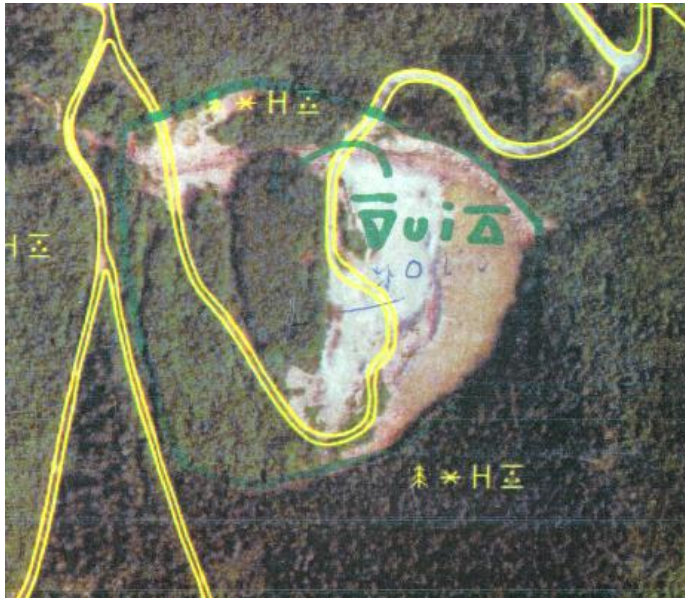
Et areal med dyrka jord vil kunne beskrives med fire koder slik: Fulldyrka jord – ikke relevant(treslag) – ikke relevant(bonitet) – jorddekt(grunnforhold).

Et skogsområde kan være: Skog – lauvskog – middels(bonitet) – grunnlendt.

Arealtype	Treslag	Skogbonitet	Grunnforhold
 21 Fulldyrka jord	 31 Barskog	 15 Særs høy	 45 Organisk jordlag
 22 Overflatedyrka jord	 32 Lauvskog	 14 Høy	 44 Jorddekt
 23 Innmarksbeite	 33 Blandingsskog	 13 Middels	 43 Grunnlendt
 30 Skog	 39 Ikke tresatt	 12 Lav	 42 Fjell i dagen
 50 Åpen fastmark	 98 Ikke relevant	 11 Impediment	 41 Blokkmark
 60 Myr	 99 Ikke registret	 98 Ikke relevant	 46 Konstruert
 12 Samferdsel			 98 Ikke relevant
 11 Bebyggelse			 99 Ikke registret

Kommunens manuskart for endringer til gnr. 50/6

Manuskartet (Vedlegg 2) er melding fra landbrukskontoret til kartansvarlig om endringer som skal gjøres på Gårdskartet. Det består av fem kartbilder (flyfoto) som kartansvarlig benyttet som grunnlag for endringene som ble utført 30.6.2015, et halvt år etter at landbrukskontoret sendte brevet til gårdeier, og bare noen få måneder før gården ble solgt.

Endring nr. 1 (16 daa ved en steintipp)

Denne endringen gjelder et område som tidligere har vært skogdekt, markert som:



Symbolene betyr: Skog – barskog – høy bonitet – jorddekt

Området har i mange år vært benyttet som steintipp, og arealet endres derfor til Åpen fastmark, som er avgrenset med grønn linje. Symbolene rettes til:



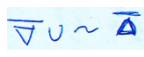
som betyr: Åpen fastmark – ikke tresatt – impedent – grunnlendt

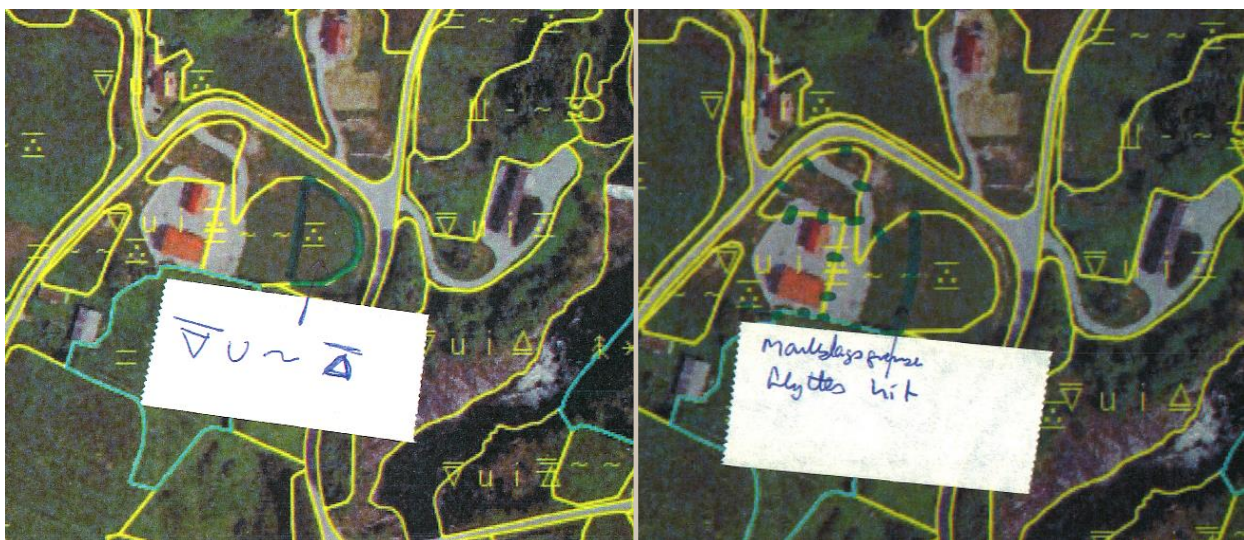
Revisjonen har ikke sett grunn til å vurdere denne endringen.

Endring nr. 2 (4,6 daa ved huset (3,2 daa + 1,4 daa))

Endringene rundt huset og gårdsplassen er i manuskartet markert som to endringer (1,4 daa og 3,2 daa). På bildet under til venstre er et lite areal lengst vekk fra huset markert (1,4 daa), og på bildet under til høyre er det rundt huset markert at marklagsgrensen skal flyttes, slik at restarealet blir 3,2 daa.

Begge arealene var før endringen markert med  som betyr: Fulldyrka jord – ikke relevant – ikke relevant – jorddekt.

Arealet blir endret til  som betyr: Åpen fastmark – ikke tresatt – ikke relevant – grunnlendt



Endring nr. 2 : 4,6 daa ved huset (venstre bilde 3,2 daa + høyre bilde 1,4 daa)

Endring nr. 3 (5,8 daa fulldyrka jord nordøst for våningshuset)

Dette arealet på 5,8 daa har i følge symbolene på kartet vært fulldyrka jord.

Symbolene på merkelappen angir at arealet på 5,8 (markert med en pil på lappen) skal rettes til **III - ~ -** som betyr: Innmarksbeite – ikke registrert – ikke relevant - jorddekt

Endring nr. 4 (1,8 daa fulldyrka jord ved Nedre Berg)

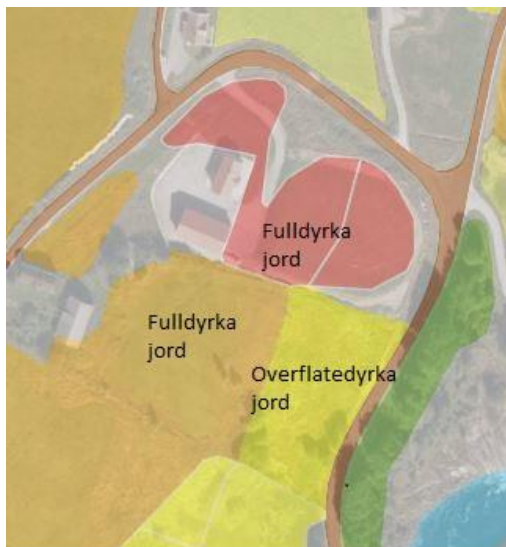
Den fjerde endringen er en del av et areal på Nedre Berg (Neireberg) på totalt ca. 7,5 daa som er omklassifisert fra fulldyrka jord til innmarksbeite. Bare en mindre andel (1,8 daa) av arealet tilhører gnr. 50/6, se nedre del av bilde til høyre.

Hele arealet er fra tidligere registrert som fulldyrka jord



På bildet er det markert at arealet skal rettes til: Innmarksbeite – ikke registrert – ikke relevant – jorddekt.



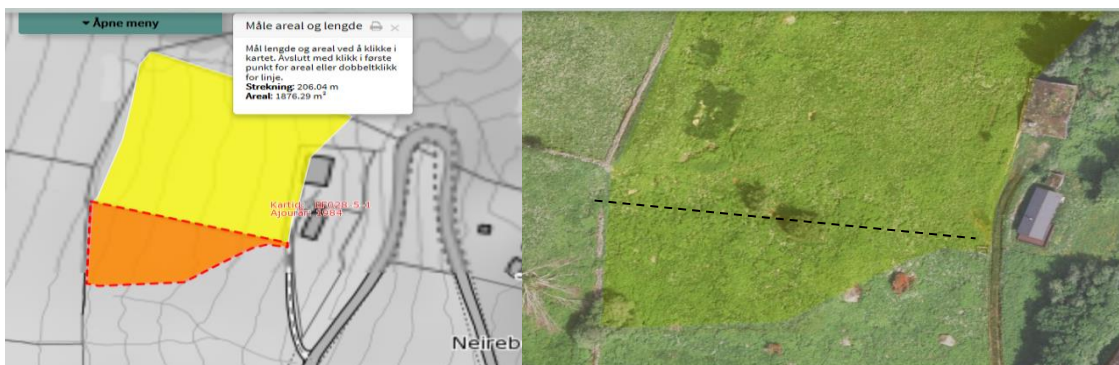


De endrede arealene på 4,6 daa (markert rødt på figur til venstre) rund hovedhuset på gnr. 50/6 var opprinnelig klassifisert i AR5 på samme måten som tilstøtende areal på naboeiendommen gnr. 50/3. Arealene på naboeiendommen, som grenser opp til gnr. 50/6, er fremdeles klassifisert som fulldyrka jord og overflatedyrka jord.

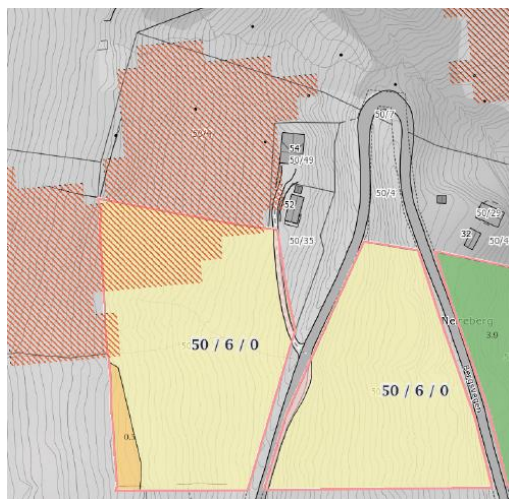
Også i eldre ØK er jorda her på naboeiendommen markert som fulldyrka jord eller overflatedyrka jord.

Om endring nr 4.

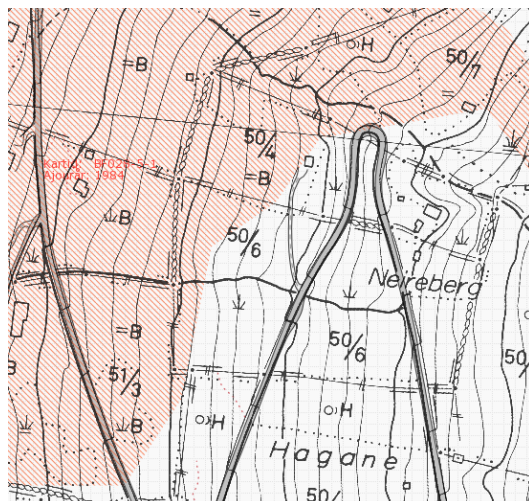
Den fjerde endringen er en liten del av et areal på totalt ca. 7,5 daa på Nedre Berg som er omklassifisert fra fulldyrka jord til innmarksbeite. Andelen på ca. 1,8 daa gjelder gnr. 50/6 (merket med orange på bildet under).



Hele det omklassifiserte arealet på 7,5 daa er sammenfallende med dyrkbar jord i datasettet «FKB-dyrkbar jord» under til venstre. På kartet under til høyre (Økonomisk Kartverk 1960-1990) er arealene i området registrert som fulldyrka (=B) eller som ∇ innmarksbeite. Det gjelder også den delen på ca. 1,8 daa som tilhører gnr. 50/6 (orange på bildet over).

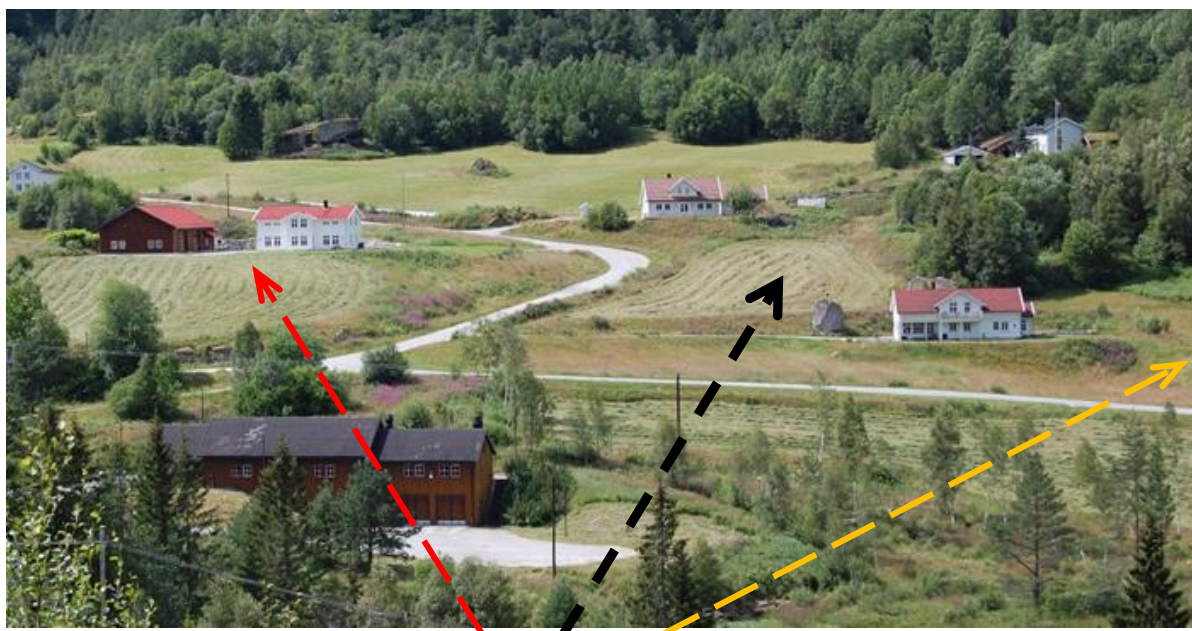


FKB-dyrkbar jord rødskravert



ØK - Økonomisk kartverk - fulldyrka (=B) og innmarksbeite

5.8 Foto (2015) av areal tilhørende gnr. 50/6



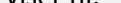
Bildet over er tatt i 2015 og viser to areal i nærheten av hovedhuset, merket med rød og sort pil, som er slått med maskin. Arealet som den røde pilen peker på er det området ved hovedhuset på 4,6 daa som ble endret fra fulldyrka jord til Åpen fastmark. Den gule pilen peker mot arealet på 5,8 daa som var registrert som fulldyrka jord, men ble endret til innmarksbeite. Det tredje arealet som den svarte pilen peker på er en del på ca. 1,5 daa av areal som har vært registrert som innmarksbeite fra 2008.



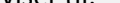
På bildet over og på flyfoto til høyre fra 1965 viser pilene til de samme arealene rundt og i nærheten av hovedhuset.

Ut fra flyfotoet kan det se ut som om jorda var dyrket den gangen.

Fargebruk på pilene på denne siden:

Rød pil viser til: 

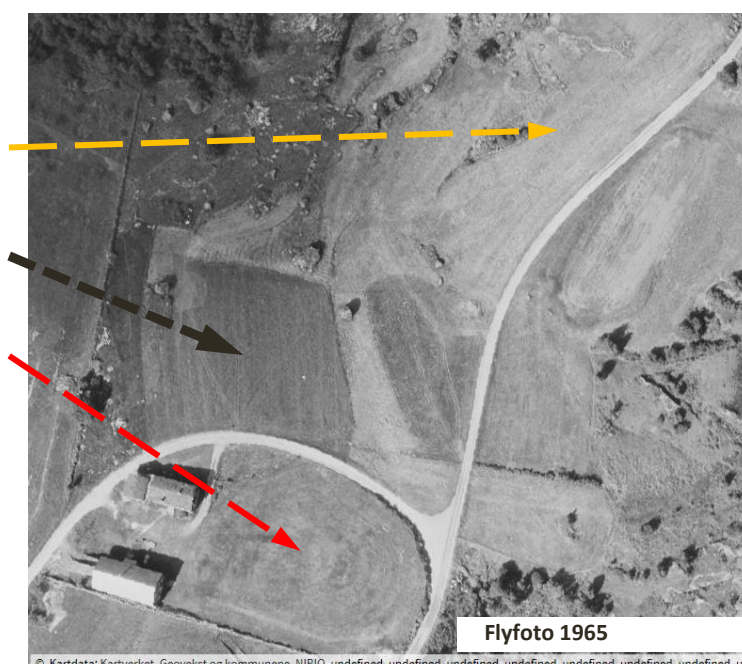
Areal 4,6 daa ved hovedhus

Gul pil viser til: 

Areal 5,8 daa nord-øst for hovedhus

Sort pil viser til:

Areal 1,5 daa nord for hovedhus



6. Revisors vurderinger

6.1 Problemstillinger

De er to sentrale problemstillinger som behandles i denne rapporten:

- 1) Har kommunens rutiner og saksbehandling vært i henhold til krav som stilles i kommune-loven, forvaltningsloven og jordloven? Kan kommunen dokumentere at saksbehandlingen har vært i overensstemmelse med god forvaltningsskikk og krav i lovverket?
- 2) Omklassifiseringene ga i 2015 grunnlag for å unnta konsesjonssøknaden fra priskontroll, og kan ha medvirket til at prisen økte fra 3,8 mill. i 2011 til 9,2 mill. i 2015. Er kommunens omklassifisering av dyrka jord fra ca. 31 daa til ca. 20 daa korrekt i henhold til regelverket?

6.2 Kommunens rutiner og saksbehandling

For å sikre korrekt og god saksbehandling er det viktig at kommunen har gode rutiner for viktige arbeidsoppgaver og at saksbehandlingen dokumenteres på en og god og oversiktlig måte.

Dette innebærer blant annet å opprette nye saker i saksarkivet, når dette er nødvendig. Det er krav i lovverket om at alle journalførte dokumenter, sammen med interne notater og eposter skal arkiveres. Sakene bør opprettes med en beskrivende tittel, slik at det blir enkelt å finne ut hvor nye dokumenter skal arkiveres, og ikke minst også at saken i ettertid blir søkbar på tekst eller tittel.

Landbrukskontoret har gitt uttrykk for at rettinger i kartene er noe som gjøres av og til, og at dette verken krever søknad eller formell saksbehandling. Revisjonen mener det bør stilles spørsmål ved bruken av begrepet retting. Det er forskjell på om en retting er retting av en åpenbar feil, eller om retting i realiteten innebærer at et areal omklassifiseres.

Revisjonen ser at endringer av åpenbare eller mindre feil, og som ikke har spesielle konsekvenser, kan utføres uten at det gjøres formelle vedtak. Men endringene bør dokumenteres og arkiveres. For mer omfattende rettinger eller omklassifisering av landbruksjord, må kommunen gjennomføre en formell saksbehandling og arkivere alle interne og eksterne dokumenter. Uten slik skriftlig dokumentasjon vil kommunen i ettertid ikke kunne dokumentere at avgjørelsene er fattet på riktig grunnlag. Dette er spesielt viktig i saker der arealene endres slik at det kan få avgjørende betydning for behandling av konsesjon eller priskontroll.

Som svar på revisors forespørsel om det forelå noen skriftlig henvendelse fra gårdeier, har landbrukskontoret understreket at det ikke er søknadsplikt for slike endringer. Videre at gårdeier kom innom landbrukskontoret, og at de sammen oppdaget flere feil som senere ble rettet av kartansvarlig i kommunen (se avsnitt 5.5).

Revisor vil påpeke at selv om det ikke er søknadsplikt i slike saker, er kommunen pliktig til å dokumentere saksbehandlingen og vurderingene som gjøres. I denne saken foreligger det verken dokumentasjon av samtalene, arealene eller hvilke vurderinger saksbehandler i kommunen har gjort.

Kommunen har ikke opprettet noen egen sak i arkivet sitt, men arkivert brevet om omklassifisering av jordbruksareal i en eldre sak som gjelder konsesjonssøknaden fra 2011. Det

mener revisjonen er en uheldig måte å arkivere sakens dokumenter på. Endringene, som i realiteten var omklassifisering av ca. 12 daa dyrka jord og medførte at eiendommen kom under grensen for priskontroll, er så vesentlige at det burde vært opprettet en egen sak på dette i arkivet.

Kommunen har ikke arkivert nødvendig dokumentasjon for behandling av denne saken. Kommunen har kun arkivert selve brevet til gårdeier om hvilke arealendringer kommunen har utført i AR5 for eiendommen. Etter forvaltningsloven § 11d skal kommunens saksbehandler notere opplysninger eller anførsler som gis muntlig av en part, hvis det kan ha betydning for avgjørelsen av saken. Landbrukskontorets vurdering og grunnlag for å foreta omklassifisering av jordbruksarealene er ikke dokumentert. Det samme gjelder iakttagelser saksbehandler gjør ved befarings m.m. Heller ikke manuskartet med endringene i gårdskartet, som landbrukskontoret bestemte at skulle utføres, er arkivert. Men kartansvarlig i kommunen hadde på egen hånd tatt vare på disse endringene etter at de var utført.

Kommunen har plikt (FL § 17) til å påse at en sak er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. I dette ligger det blant annet at all relevant informasjon må innhentes og dokumenteres og parter i saken bør få uttale seg. Kommunens egne vurderinger må også dokumenteres, før en avgjørelse tas. Da denne saken har store mangler vedrørende dokumentasjon og vurderinger, mener revisjonen at kommunen ikke har oppfylt forvaltningslovens krav i § 17 om utrednings- og informasjonsplikt. Kommunen har heller ikke fulgt forskrift om offentlige arkiv da vesentlige dokumenter i saken mangler.

Saksbehandlingen bærer preg av å være muntlig og med stor grad av skjønnsmessige vurderinger. Manglende dokumentasjon og arkivering av prosessene som gjelder ajourhold av AR5 gjør at det er vanskelig å etterprøve kommunens avgjørelser.

Kommunens har bekreftet at de ikke har rutiner for hvordan denne type saker skal behandles, og det mener revisjonen kan ha vært en medvirkende årsak til problemene.

6.3 Omdisponering av dyrka jord

Det er jordas *beskaffenhet* som skal legges til grunn for klassifisering, ikke den faktiske *bruken* av jorda. Fulldyrka- eller overflatedyrka jord skal ikke omklassifiseres til annet areal (eks. til innmarksbeite) selv om arealet ikke dyrkes eller hvis det gror til. Et unntak gjelder for dyrka jord som gror til med skog.

Revisjonen har fått tilsendt de manuskartene for endringer i AR5, som landbrukskontoret sendte til kommunens kartansvarlig, og som kartansvarlig fremdeles oppbevarte på kontoret. Revisjonen har vurdert kommunens rettelser i manuskartet opp mot brevet som landbrukskontoret sendte gårdeier, og finner vesentlige avvik. I brevet opplyses det om følgende endringer (kartene det vises til i brevet har kommunen ikke arkivert):

- I. Til kart 1 opplyses det 0,4 daa tilhører nabobruket 50/3. Videre at et område på 4,7 daa i dag er tunområde og registrert som «anna fastmark».
- II. Til kart 2 opplyses det at to areal på til sammen 2,3 daa er innmarksbeite, ikke dyrka mark.
- III. Til kart 3 vises det til at ca. 15 daa er en steintipp etter kraftutbygging, og ikke skogsmark.

Manuskartet med endringer i gårdskartet som ble oversendt til kartansvarlig inneholder imidlertid følgende endringer:

- a. 16 daa ved steintipp endres fra skog til åpen fastmark
- b. 4,6 daa ved huset (3,2 daa + 1,4 daa) endres fra dyrka jord til åpen fastmark.

- c. 5,8 daa fulldyrka jord nordøst for våningshuset endres til innmarksbeite
- d. 1,8 daa fulldyrka jord ved Nedre Berg endres fra dyrka jord til innmarksbeite.

- Endring I) gjelder et areal på 4,7 daa og samsvarer stort sett med b) på 4,6 daa. Arealet på 0,4 daa tilhørende nabobruket er ikke registrert som endring i AR5, men det *kan* være gjort som en matrikkel-endring.
- Endring II) på 2,3 daa har et mindre avvik i forhold til d) som er på 1,8 daa.
- Endring III) gjelder ca. 15 daa og samsvarer i hovedsak med a) som er 16 daa.
- Endring c) på 5,8 daa er overhodet ikke nevnt i brevet til gårdeier.

Kartansvarlig i kommunen er forespurt om hva som er årsaken til avvikene, men har svart at hun ikke har sett brevet før og derfor ikke kan svare på hvorfor det er slik. Kommunens rådgiver på landbrukskontoret sluttet i 2016, og det har derfor vært vanskelig å få svar på akkurat dette.

Revisjonen har studert flere versjoner av flyfoto for de aktuelle arealene, tatt i perioden fra 1965 til 2015. I tillegg har vi vurdert bilder av gården tatt i 2015, som blant annet viser at areal ved hovedhuset ble maskinslått i 2015. Dette arealet ble endret til innmarksbeite våren 2015. Når innmarksbeite slås med maskin kan det stilles spørsmål ved om arealet er riktig klassifisert. Revisjonen har også vurdert arealet på 5,8 daa (gulmerket i kap. 5 side 27) blant annet ved hjelp av bilder fra Google Maps som sannsynligvis er tatt rundt 2012/13. I tillegg har vi vurdert areal-klassifikasjonene i AR5, fra det tidligere «Raster eldre ØK» fra (1984) og kartsettet «Dyrkbar jord» i AR5.

På basis av de undersøkelsene revisjonen har foretatt, mener vi det ikke er usannsynlig at de omtalte arealene i nærheten av hovedhuset, der dyrka jord (merket rødt og gult i 5.7) ble endret til innmarksbeite, tidligere har vært dyrka jord. Nyere kart, flyfoto (ortofoto) og bilder fra 2015 som viser at arealene blir slått med maskin tilsier at arealene kan være dyrka eller overflatedyrka jord og ikke innmarksbeite.

Et tredje areal (se 5.7 side 28 og markering med sorte piler i 5.8) som ligger mellom nevnte rød- og gulmerkede areal, ble registrert som innmarksbeite ved opprettelsen av AR5 i 2008. Imidlertid var arealet klassifisert som dyrka jord i tidligere Økonomisk kartverk og i kartlaget «Dyrkbar jord» i AR5. I tillegg viser bilder tatt i 2015 at området blir slått med maskin. Flyfoto fra 1965 til 2015 understøtter også at arealet kan være dyrka jord. Arealet kan ha egenskaper som fulldyrka- eller overflatedyrka jord, men blitt feilregistrert tilbake i 2008 da kartdataene ble registrert inn i AR5. Det kan derfor være aktuelt å vurdere om arealet er riktig klassifisert.

Revisjonen er usikker på hvilken vurdering som ligger til grunn for omklassifiseringen av arealene (1,8 daa tilhører gnr. 50/6) ved Nedre Berg. Det foreligger ikke annen informasjon enn flyfoto og at jorda tidligere vært kartlagt som dyrka (ØK) eller dyrkbar (FKB-dyrkbar jord). Tilstøtende areal på vestsiden er delvis fulldyrka jord og delvis innmarksbeite.

At areal tilbake i tid er klassifisert som dyrka jord i «ØK» må tillegges en viss vekt. Hvis arealene opprinnelig har vært dyrka jord og ikke er tilgrodd av større trær er det lite grunnlag for å endre areal fra dyrka jord til innmarksbeite. Selv om arealene ikke blir dyrka eller er noe tilgrodd, gir dette ikke uten videre grunnlag for å endre klassifiseringen av arealene. Det er et overordnet prinsipp at det er jordas beskaffenhet som skal avgjøre klassifiseringene, ikke hva jorda eventuelt brukes til.

Det kan også vises til at fulldyrka jord som ikke drives og gror igjen, ikke skal kunne omklassifiseres hvis jorda kan fornyes ved pløying (Jf. avsnitt 4.4).

Selv om kommunens landbrukskontor i etterkant har opplyst til revisjonen at det var gårdeier som ba om at klassifiseringen av arealene måtte bli rettet, foreligger det ikke arkivert dokumentasjon med vurdering eller begrunnelse som kan vise at disse endringene var nødvendige. Det er ikke noe på flyfoto i perioden 1965 til 2015, eller registreringer i Økonomisk Kartverk, eller i AR5 og Gårdskart som tilsier at det burde foretas endringer. Et unntak kan være det umiddelbare arealet rundt bolighuset og driftsbygningen, men revisjonen kan ikke se at det er grunnlag for å endre hele det rødmerkede arealet på 4,6 daa. Dette understøttes av bilde-materialet fra 2015 som viser at det slås gras maskinelt på området.

Da kommunen ikke har dokumentert hvilke opplysninger de har innhentet i forbindelse med omklassifiseringene, om de har foretatt befaring og hvordan jorda har vært vurdert, er det vanskelig for revisjonen å uttale seg ytterligere om hvorvidt kommunens avgjørelser har vært riktige.

7. Revisors konklusjoner og anbefalinger

7.1 Revisors konklusjoner

Problemstilling 1 - Saksbehandling og rutiner.

Kommunens grunnlag for omdisponering av areal for gnr 50/6 i 2015 er ikke tilfredsstillende dokumentert, og det er store mangler ved kommunens saksbehandling. Kommunen har ikke etablert retningslinjer eller skriftlige rutiner for å sikre at saker vedrørende omklassifisering av jord behandles i henhold til krav i jordloven og forvaltningsloven.

Kommunen har heller ikke etablert skriftlige rutiner som kan sikre at arkivering av saksdokumenter skjer i henhold til arkivloven og forskrift om offentlige arkiv.

Problemstilling 2 - Omklassifisering av dyrka jord.

Basert på foreliggende flyfoto, kartmateriale fra eldre ØK og AR5, bilder tatt fra bakken, og i tillegg kommunens manglende dokumentasjon av saksbehandlingen, mener revisjonen det kan stilles spørsmål ved om omklassifiseringen av dyrka jord for gnr. 50/6 i 2015 har vært i samsvar med gjeldende regelverk.

7.2 Revisors anbefalinger

Problemstilling 1 - Saksbehandling og rutiner.

Kommunen bør utarbeide skriftlige rutiner for saksbehandlingen som sikrer etterlevelse av krav i lovverket, samt at saker blir tilfredsstillende dokumentert og arkivert i kommunens saksarkiv.

Problemstilling 2 - Omklassifisering av dyrka jord.

Med bakgrunn i vurderingene og konklusjonene, mener revisjonen at kommunen bør foreta en ny og grundig vurdering av omklassifiseringen for de omtalte areal for gnr 50/6. I tillegg bør det tredje arealet som er omtalt i kap. 5.8 på side 30 også vurderes.

Når kommunens nye vurdering av tidligere omklassifiseringer er gjennomført, bør kontrollutvalget få oversendt informasjon om kommunens gjennomgang.

8. Rådmannens uttalelse til rapporten

Rådmannen fikk rapporten oversendt fra revisjonen den 16. februar, og har i epost til revisjonen den 14. mars gitt følgende uttalelse:

Fra: Eivind Berg [mailto:eivind.berg@valle.kommune.no]

Sendt: 14. mars 2017 19:24

Til: Terje Osnes

Emne: Re: Oversendelse av revisjonens rapport om «Omdisponering av jordbruksareal»

Hei, eg har lese gjennom rapporten, og eg for min del ser ingen faktafeil.

Med helsing

Eivind Berg | Rådmann

eivind.berg@valle.kommune.no

Valle kommune

Postadresse | Postboks 4, 4747 Valle

Tlf sentralbord: +47 379 37 500

Tlf direkte: +47 379 37 503

Tlf mobil: +47 915 86008

www.valle.kommune.no

Kilder:

Kilden.no arealinformasjon: <http://kilden.skogoglandskap.no>

Gårdskart: <http://gardskart.skogoglandskap.no/map.html?komm=0940&gnr=50&bnr=6>

AR5 Klassifikasjonssystem http://www.skogoglandskap.no/publikasjon/ar5_klassifikasjonssystem-klassifikasjon_av_arealressurser/publication_view

Dyrkbar jord: http://www.skogoglandskap.no/kart/dyrkbar_jord

Regjeringen.no: <https://www.regjeringen.no/no/tema/mat-fiske-og-landbruk/landbruk/innsikt/jordvern/jordvern/id2009556/>

Store norske leksikon: www.snl.no

Jordloven med kommentarer:

<http://www.nb.no/nbsok/nb/d04f9da2d8fdb713fd4857c4a20b92fa?index=5%20-%200>

Lover og forarbeider:

Kommunal- og moderniseringsdepartementet:

Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven).

Kulturdepartementet:

Lov om arkiv (Arkivlova)

Forskrift om offentlege arkiv.

Justis- og beredskapsdepartementet:

Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven).

Landbruks- og matdepartementet:

Lov om jord (jordlova)

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven)

Forskrift om saksbehandling mv. i kommunen i saker etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven

Forskrift til konsesjonsloven og Jordloven om overføring av myndighet til kommunen, fylkesmannen m.fl.

Forskrift nr. 1480 om saksbehandling i kommunen i saker etter konsesjonsloven og jordloven

Ot.prp. nr. 79 (2002–2003) Lov om konsesjon ved erverv av fasteiendom (konsesjonsloven)

Rundskriv M1-2013 Jordlova §§ 9 og 12 - rundskriv om omdisponering og deling

Nettsider:

www.valle.kommune.no

www.jusinfo.no

www.lovdata.no

9.VEDLEGG:

VEDLEGG 1 - brev til gårdeier



VALLE KOMMUNE
Teknisk - jord/ skog

Phil Ole Lindseth

4747 VALLE

Vår ref:
2011/454-6

Sakshandsamar:

Arkiv:
50/6

Dato:
17.11.2014

...@valle.kommune.no

Gardskart - korrigering av feil

I samband med husbrannen på eigedomen er det bygd opp eit nytt tun. Dette har medført endringar i arealopplysningane i høve til gardskart frå Skog og landskap. I tillegg har ein samstundes føreteke andre endringar på denne eigedomen.

Kart 1:

- | | |
|---|---------|
| A. Dette er eit areal som tilhøyrrer nabobruket 50/3 | 0,4 daa |
| B. Dette området er i dag tunområde og reg. som anna fastmark | 4,7 daa |

Kart 2

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| C. Desse to areala er innmarksbeite | <u>2,3 daa</u> |
| Sum | 7,4 daa |

Kart 3

- D. Dette er ein steintipp etter kraftutbygginga og er ikkje skogsmark ca 15 daa

Nye totalareal blir dermed for fulldyrka og overflatedyrka jord $31,5 - 7,4 = 24,1$ daa
For prod. skog $501,3 - 15 = 486,3$ daa

Desse endringane vil bli endra i gardskartprosessen ved fyrste høve, truleg sumaren 2015.

Med helsing

...
Rådgjevar landbruk

VEDLEGG 2 Manuskart med endringer**1 Skog og landskap** *Ånli-tuppen*

0 20 40 60m

skog+
landskap

04.06.2015

Retta 5/6-2015.

2 Amli



 Mårestokk 1 : 1500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 04.06.2015	Markslag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING Fulldyrka jord Overlatedyrka jord Innmarksbeita Skog av særskilt høg bonitet Skog av høg bonitet Skog av middels bonitet Skog av lav bonitet Uproduktiv skog Myr Åpen jorddekt fôrmark Åpen grunnlendt fastmark Bebyggelse, samt vann, høg ikke klassifisert Sum:	AREALTALL (DEKAR) 29.2 1.9 35.3 0.0 181.1 201.7 118.5 587.6 125.8 55.1 65.1 6.4 0.0 1410.7 1410.7	Kartet viser en presentasjon av valgt type gardskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for orientering. Arealstatistikken viser areal i dekar for alle leger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressangrens Eiendomsgrens
---	---	---	---

Relta 5/6-2015

3 Skog og landskap

Amli



0 20 40 60m

skog + landskap

04.06.2015

Flyfoto dato: 2013-06-30

Retta 5/6-2015

4 Skog og landskap

Amli



0 20 40 60m

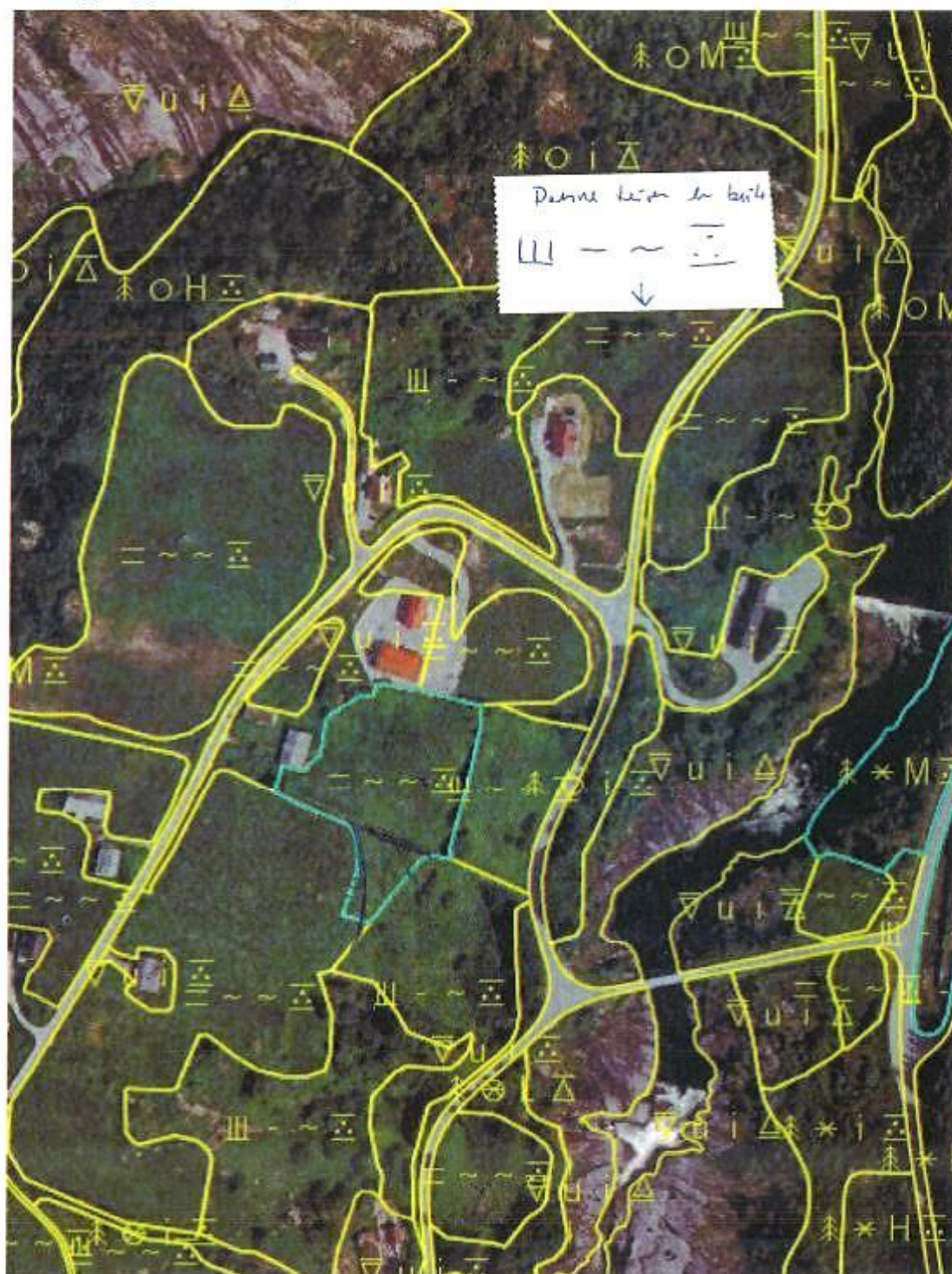
skog + landskap

04.06.2015

Retta 5/6-2015.

5 Skog og landskap

Åmli



0 20 40 60m

skog +
landskap

04.06.2015

Relta 5/6-2015.