



Gjøvik kommune
Postboks 630
2810 GJØVIK

Saksbehandler, innvalgstelefon
Geir Halvor Vedum, 61 26 61 57

Vedtak - fradeling etter jordloven - Gjøvik 101/1 - 101/23

Statsforvalteren viser til oversendelse fra Gjøvik kommune den 15.05.2026 som gjelder søknad om samtykke etter jordloven § 12 for fradeling av tomt for etablering av høydebasseng på eiendommen g/bnr 101/1 i Gjøvik.

Konklusjon:

Statsforvalteren i Innlandet avslår søknad om fradeling av tomt til høydebasseng.

Etter en samlet vurdering foreligger det ikke særlige forhold som tilsier at jordvernet må vike for tiltaket. Statsforvalteren gir ikke samtykke til omdisponering etter jordloven § 9, følgelig foreligger det heller ikke grunnlag for delingssamtykke etter jordloven § 12.

Statsforvalterens beslutning er et enkeltvedtak som kan påklages.

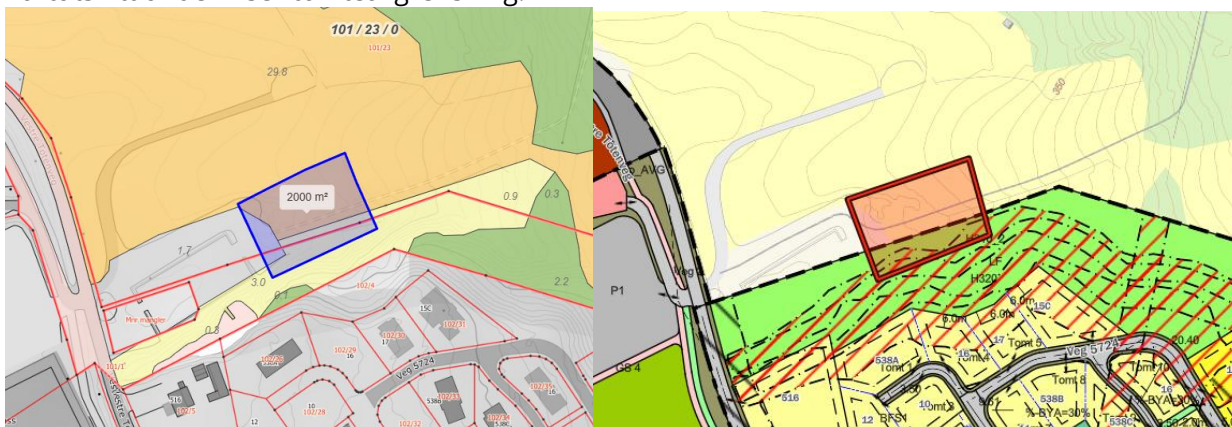
Kort saksinfo:

Gjøvik kommune skal etablere høydebasseng i forbindelse med utbygging av boligfeltet Østby Terrasse. Høydebassenget skal oppføres på egen tomt og det er utarbeidet et forslag som innebærer fradeling og bygging på et areal som delvis er dyrkamark, delvis innmarksbeite. Tiltaket berører eiendommene g/bnr 101/1 og 101/23 og det er Gjøvik kommune som eier begge eiendommene.

Det planlagt fradelte arealet ligger på begge sider av plangrensa mellom kommuneplanens arealdel og plangrensa for reguleringsplan Østby terrasse vedtatt 25.01.2024. Arealformål i KPA er LNF mens det er friluftformål i reguleringsplanen. Kommunen har derfor også søkt om dispensasjon fra arealformålet etter pbl. § 19-2.



Kartutsnitt under viser tomteavgrensning.



Landbrukseiendommen som arealene skal deles fra består av 78 daa fulldyrket mark, 4 daa innmarksbeite, 201 daa produktiv skog og 61 daa anna uproduktivt areal. Jordbruksarealene er leid ut mens kommunen driver skogen selv.

Gjøvik kommune skriver i sin oversendelse av saken at landbrukseiendommen ligger inntil flere regulerte boligfelt, Vind idrettsplass og tilrettelagte stier/løyper for friluftsmål. Arealet som skal fradeles ligger inntil et areal som har vært benyttet som ridebane og parkering. Kommunen har ikke påvist arter av forvaltningsmessig interesse på arealene.

I sin vurdering av saken skriver Gjøvik kommune at administrasjonen stiller seg positiv til omsøkte fradeling, tiltaket er positivt mht. vannforsyning og beredskap og de ulempene som følger for jordbruk og friluftsliv tilsier at disse interessene må vike.

Statsforvalteren ser ikke at kommunen har drøftet alternative plasseringer. Ved nabovarsel har det innkommet én merknad fra en nabo knyttet til byggehøyder og utseende, ikke på selve plasseringen.

Avgjørelsesmyndighet:

Omdisponering etter jordloven § 9 og søknad om deling iht. jordloven § 12 skal i utgangspunktet avgjøres av kommunen, men dersom kommunen er eier, overdrager eller erverver av den eiendom det gjelder, eller har annen tilknytning til eiendommen, skal søknaden avgjøres av klageinstansen. Dette fremgår av Forskrift om overføring av myndighet til kommunene m.fl. § 1 andre ledd¹. Fordi Gjøvik kommune er grunneier skal denne saken avgjøres av Statsforvalteren i Innlandet.

Statsforvalterens vurderinger:

Tiltaket berører fulldyrket mark og innmarksbeite og må derfor behandles etter bestemmelsene om omdisponering i jordloven § 9 forut for at spørsmålet om deling etter § 12 kan tas til vurdering.

Jordloven § 9 sier i første til tredje ledd følgende:

¹ FOR-2003-12-08-1479



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

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. 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 førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.»

«Særlege høve»:

Bestemmelsen om omdisponering er satt for å hegne om de nasjonale målene for å begrense nedbyggingen av dyrkamark og å hindre at dyrkamark tas i bruk til anna formål enn jordbruksproduksjon. Behovet for å styrke jordvernet følger bl.a. av en stadig økning i befolkningen både globalt og nasjonalt, klimaendringer, befolkningsmigrasjon, en stadig synkende selvforsyningsgrad og mulige effekter av framtidige tollreguleringer i verdenshandelen av bl.a. jordbruksvarer. Stortinget har ved flere anledninger skjerpet målene om å begrense omdisponering. I nasjonale jordvernstrategi er jordvernålet satt til maksimalt 2.000 dekar omdisponering av dyrka jord hvert år, og målet skal nås innen 2030.

Det er likevel ikke noe absolutt forbud mot omdisponering. Samtykke til omdisponering kan gis dersom det foreligger «særlege høve», men ingen har rettskrav på å få omdisponeringstillatelse selv om det foreligger «særlege høve». Iht. rundskriv M-2/2021 skal det foretas 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 ei omdisponering vil gi.

«Samla vurdering»

Det er en rekke forhold som skal vurderes for å ta stilling til om det etter en samla og helhetlig vurdering skal samtykkes til omdisponering. Bestemmelsen i § 9 er ikke uttømmende, men rommer «mellom anna» disse forholdene:

Godkjente planer etter plan- og bygningsloven:

Forholdet til plan skal primært avgjøres ved dispensasjonsvurdering, det utelukker ikke at også arealformålet er vesentlig i spørsmål om omdisponering.

Vurderingene ift. jordvern kan ha sammenfallende drøftingspunkter ved behandling etter jordloven og plan- og bygningsloven selv om det er behandling etter to ulike regelverk. I behandling etter jordloven skal en fortrinnsvis se på konsekvensen av omdisponering og deling for selve eiendommen mens man i behandlingen etter plan- og bygningsloven må se effekten av en dispensasjon i en noe større sammenheng hvor en også ser utover selve eiendommen.

Gjennom reguleringsplanen for Østby terrasse er forholdet til jordvern allerede avklart ved at det aktuelle arealet er avsatt til friluftsmål. Jf. jordloven § 2 første ledd bokstav a er det ikke nødvendig med behandling etter §§ 9 og 12. Vurderingen av om det skal gis samtykke til omdisponering gjelder derfor bare for arealet som ligger i LNF i kommuneplandelen.



Drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området:

Selve arealbeslaget av jordbruksareal vil utgjøre ca 1,2 daa fulldyrket mark og ei mindre stripe med innmarksbeite. Deler av dyrkamarka synes ut fra flybilder å ikke være i drift, dette fordi det ligger i et hjørne inntil det som har vært benytta som ridebane. Innmarksbeitet er vel heller usikkert om både er egnet for beite og kan nyttes ettersom dette er mer eller mindre et kantsoneområde mellom dyrkamarka og det nye boligfeltet Østby terrasse. Iht. jordsmonnkartleggingen til NIBIO er det gode jordressurser på det arealet som er dyrka med middels egnethet for korn (bygg) og godt potensial for grønnsaksproduksjon.

Statsforvalterens vurdering er at det skal ikke være enklere å omdisponere et areal dersom arealet forut for søknadstidspunktet enten ikke har vært drevet, at det er vanskjøttet eller at jordsmonnet på annen måte er forringet. Selv om det er i kanten av et større areal vil det gi en svekkelse av den driftsmessige løsningen å omdisponere dette arealet. Omdisponering vil gi en vesentlig ulempe for landbruksdrifta av eiendommen. For omgivelsene ellers ser en ikke at tiltaket vil ha karakter av ulempe som verken er konkrete eller påregnelige.

Kulturlandskapet:

Oppføring av et høydebasseng vil nokså sikkert innebære et synlig inngrep i kulturlandskapet, hvis effekt kan det være ulike oppfatninger om. Det er ikke registrert kulturlandskapsinteresser av viktighet i det aktuelle området. En ser derfor ikke at tiltaket forringer kulturlandskapet utover det rent visuelle.

Det samfunnsgagnet en omdisponering vil gi:

Behovet som søkes løst i denne saken er etablering av et høydebasseng som både skal sikre vannforsyning ved strømbortfall, ledningsbrudd og romme slokkevann ved en brann. Det er ingen tvil om at tiltaket har stor positiv betydning for kommunen som beredskapsmyndighet og for befolkningen som sogner til dette høydebassenget.

Om arealet kan tilbakeføres:

Arealet blir permanent nedbygd og kan ikke tilbakeføres til jordbruksformål.

Alternative løsninger:

Statsforvalteren bemerker at det er en svakhet ved Gjøvik kommunes planlegging at det ikke er tatt hensyn til behov for høydebasseng ved planbehandlingen av reguleringsplan for Østby terrasse. Det er lite heldig at det nokså kort tid etter at planen er vedtatt kommer søknad om omdisponering, deling og dispensasjon i stedet for at det kunne blitt tatt inn gjennom planbehandlingen. Vi ser heller ikke av kommunens oversendelse at det har vært drøftet alternativ plassering av høydebassenget. Eksempelvis ligger det på samme område et areal som har vært benyttet til ridebane og som nå framstår som et areal uten konkret formål, utover å være tilgjengelig som parkeringsareal tilknyttet aktiviteter på Vind idrettsplass. Det er derfor klare holdepunkter for at kommunen bør foreta en ny vurdering av hvor dette høydebassenget skal lokaliseres.

Samlet vurdering:

Etter en samlet vurdering er Statsforvalteren kommet til at det i denne saken ikke er tilstrekkelig dokumentert at Gjøvik kommune det foreligger slike *særlege høve* at det bør gis samtykke til omdisponering. Vår samlede vurdering er derfor at jordbruksinteressene i denne saken står sterkt og det foreligger ikke tilstrekkelig interessegrunnlag for at jordbruksinteressene bør vike.



Statsforvalteren vil også påpeke at det vil være uheldig å åpne for omdisponering inntil det nylig regulerte boligområde, dette særlig av hensyn til at det kan bidra til å øke presset på ytterligere nedbygging av dyrkamark i strid med gjeldende arealformål.

Ettersom Statsforvalteren har kommet til at samtykke til omdisponering skal avslås foreligger ikke slik samtykke at deling kan tillates etter jordloven § 12. Nærmere drøfter ift. deling er dermed overflødig.

Vedtak:

Med hjemmel i jordloven § 9 avslås samtykke til omdisponering av vel 1.5 daa jordbruksareal på eiendommen g/bnr 101/23 i Gjøvik kommune. Det foreligger ikke «særlege høve» som tilsier at jordbruksinteressene bør vike.

Med hjemmel i jordloven § 12 avslås samtykke til fradeling av ca 1,5 daa fra eiendommen g/bnr 101/23 i Gjøvik kommune. Det foreligger ikke nødvendig samtykke til omdisponering.

Dette vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages til Landbruksdirektoratet av parter eller andre med rettslig klageinteresse i saken. Klagefristen er tre uker og en eventuell klage skal sendes til Statsforvalteren i Innlandet, jf. forvaltningsloven kap. VI.

Med hilsen

Øyvind Gotehus (e.f.)
avdelingsdirektør

Geir Halvor Vedum
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent