

ALVDAL KOMMUNE

Kommunedirektøren

Landbruk og miljø

Notat

Til: Hilde Aanes og Per Arne Aaen

Kopi til: Enhet landbruk og miljø v. Ylva Sneltvedt, Mariann Totlund

Fra: Ole Sylte Heggset

<i>Saksnr.</i>	<i>L.nr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Dato</i>
20/480-60	7979/21	PLA 202001	31.08.2021

(Vennligst oppgi "Vår ref." ved svar)

LANDBRUKSFAGLIG UTTALELSE - PAURENG NÆRINGSOMRÅDE

Det er bedt om en landbruksfaglig uttalelse knyttet til det pågående reguleringsplanarbeidet for regulering av Paureng næringsområde.

Innledningsvis vises det til vedlagte kopier av delingsvedtak etter jordloven knyttet til fradeling og omdisponering av i hovedsak skogkledt areal til næringsformål, datert 7.10.2016 (delegert vedtak 308/16 og 314/16). Disse fradelingene og omdisponeringene ble gjort forut for de siste endringene i jordloven, gjeldende fra 2017, og begrunnelsen for å tillate fradeling av det den gang skogkledte arealet på nær 50 dekar (gnr/bnr 6/8 og 2/143 i kartskissen vedlagt), var samfunnsmessige hensyn ved at utvidelsen av daværende Espeland Transport AS ved det tidligere tunet på Paureng, samt flytting og etablering av Jonstad Auto AS, Bring-terminal m.m. ville ha stor verdi i form av sysselsetting/arbeidsplasser og fortsatt næringsaktivitet i kommunen.

Det er ut fra en kartlegging pr. dato nærmere 100 ansatte på de ulike foretakene innenfor planområdet, noe som må sies å være et vesentlig bidrag til verdiskapingen i Alvdal kommune. Espeland Transport AS har nærmere 60 ansatte alene. En stor andel av yrkessjåførene blant disse er nok ikke innom Paureng hver dag. Det antas likevel at for alle selskapene som i dag er samlet på området, har ca. 35-40 ansatte sitt virke på arealet daglig.

Vedr. reguleringsplanen – behov for nytt parkeringsareal

Det nye næringsarealet som har vokst fram nord for Paureng sysselsetter med andre ord en stor og betydelig arbeidsstokk, sett i forhold til næringsliv for øvrig i Alvdal kommune. De ansatte er godt fordelt mellom kommunens egne innbyggere og ansatte som pendler inn fra nabokommunene rundt.

Parkeringsareal for både privatbiler og vogntog er blitt en utfordring i det daglige «livet» på området. I forbindelse med en regulering av alt areal i og rundt Paureng er det derfor reist spørsmål ved mulighetene for å omdisponere det ca. 6,7 dekar avlange jordstykket i mellom rv. 3 og adkomsten til tunet på Paureng fra nord (se vedlagt kart). Det er ikke gjort noen

konkret henvendelse fra grunneier eller eiendomsselskapet tilknyttet området, men i muntlig dialog har dette arealet blitt nevnt som et mulig, framtidig slik parkeringsareal.

Statsforvalteren har hittil i dialogen understreket som positivt det at kommunen tar initiativ til at det utarbeides reguleringsplan for videre drift innenfor området. Det er pekt på at etablering og lokalisering av nye næringsarealer er et tema som hører hjemme i en revisjon av kommuneplanens arealdel. Videre er det pekt på at omregulering av dyrka mark vil kunne være i strid med nasjonal jordvernpolitikk.

Som nevnt er det i delingsvedtakene etter jordloven fra 2016 gjort vedtak som inkluderte noe omdisponering av dyrkbar skog. Det er fra landbruksfaglig ståsted verdt å kommentere at selv om nær halvparten av det hittil nedbygde arealet lå som dyrkbart areal i kartet, var dette i forkant av de utførte tomtetilpasningene med graving/sprengning, et brattlendt skogareal som var ansett svært kostnadskrevende å dyrke opp. Videre er det også verdt å bemerke at nær 20 dekar nytt jordbruksareal ble dyrket opp gjennom oppfylling og tilkjøring av masser fra utbyggingen av næringsstomtene. Dette arealet ligger rett ovenfor næringsarealet, mellom rv. 3 og Glomma.

Nå reises det spørsmål knyttet til eventuell nedbygging av et allerede oppdyrka areal på 6,7 dekar. Det er denne eventuelle omdisponeringen som landbruksforvaltningen her uttaler seg om.

Saksvurdering

Om jordloven og lovens rundskriv M-2/2021 er det først vesentlig å anføre at jordvernet er styrket og det heter i jordloven § 9 første ledd at: *«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.»*

Videre i jordlovens § 9 andre ledd åpnes det imidlertid for at omdisponering kan tillates i «særlege høve», jf. setningen: *«Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika.»*

Knyttet til ei slik «samla vurdering» er det i § 9 videre pekt på hvilke faktorer som kan komme i betraktning, og i denne saken er det «samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi» som blir det sentrale å diskutere. I rundskriv M-2/2021 pkt. 4.4.2 er det her uttalt at slike samfunnsinteresser bl.a. kan være offentlige/private formål «... som tilgodeser allmennheten og formål som tar sikte på økt sysselsetting og næringsutvikling på bygdene.»

Grunneier har meddelt at han i realiteten har behov for arealet som her skal vurderes ut fra sin satsing med utvidet besetning og moderne driftsbygning de senere år. Han har likevel meddelt at han kan være innstilt på å avse arealet, dersom dyrkajorda på arealet flyttes og han kan kompenseres med nytt dyrkingsareal inn mot sin grunneiendom. Han har i dialog med landbruksenheten skissert noen slike aktuelle dyrkbare arealer.

Landbruksenheten ser det som sterkt uheldig at dyrket landbruksareal bygges ned. I lys av det økende fokuset på jordvern, samt de nye føringene fra rundskriv M-2/2021 i forhold til jordloven og § 9 om omdisponering av slikt areal, bør det derfor isolert sett ikke foretas omdisponering til annet varig formål av de nær 7 dekarne med dyrkajord det her er snakk om.

Føringene i samme rundskrivs pkt. 4.4.2 om at omdisponering av dyrka og dyrkbar jord kan foretas dersom det tilgodeser «samfunnsnyttige formål» som tilgodeser næringsutvikling/økt sysselsetting, må imidlertid også tas inn i vurderingen. De nevnte fradelingene og omdisponeringene som ble gjort av kommunens landbruksenhet i 2016, har vist seg å gitt en betydelig næringsutvikling og økt sysselsetting/verdiskaping på området som kan sies å ha hatt stor betydning både for Alvdal og regionen i sin helhet. Et videre bidrag gjennom den ønskede omdisponeringen kan derfor være aktuell og riktig, sett i forhold til mulighetene for å bygge opp under videre utvikling/sysselsetting i området.

Grunneier er tydelig på at han i utgangspunktet ikke ønsker en slik nedbygging av sin dyrkajord, men at han ved en eventuell omdisponering vil stille seg positiv dersom arealet kompenseres på en eller annen måte med nydyrking i nærhet til sine eksisterende jordressurser. Den opparbeidede kulturjorda på det eksisterende arealet bør i så fall tas vekk og overføres til et slikt nytt dyrkingsareal.

Konklusjon

Med henvisning til jordloven § 9 og føringene gitt i rundskriv M-2/2021 om å vurdere omdisponering dersom dette bygger opp under samfunnsnyttige formål, har enhet landbruk og miljø i samråd med kommunedirektøren konkludert med at dette kan tillates for arealet på 6,7 dekar dyrkajord skissert i kartet. Dette trass i det jordvern faglige argumentet.

Utbyggerne som tar arealet i bruk skal i samråd med grunneier finne nytt erstatningsareal hvor det kan dyrkes inntil grunneiers eksisterende eiendom, og der kulturjorda fra dagens areal flyttes og gjenbrukes som toppsjikt på nytt areal. Dette skal skje i samråd med kommunen og arealet skal søkes dyrket som ved en tradisjonell dyrkingssak med de faglige avveininger som da må på plass.

Ole Sylte Heggset
rådgiver