



Saksbehandler: Alf Einar Fornes

Deres ref.:
Vår ref.: 2006/5171

Vår dato: 06.12.2006
Arkivnr: 423.1

Eldbjørg og Arne Nakstad
Nordtun
7620 Skogn

Sak 33/06 - Fradeling av tomt til boligformål på eiendommen Nordtun gnr/bnr 32/4 i Levanger kommune

Fylkeslandbruksstyret behandlet godkjent søknad om fradeling i møte 12.12.06, sak 33/06 og fattet følgende vedtak:

"Innherred samkommunes vedtak under sak 46/06 vedr. samtykke til fradeling av tomt på ca. 1,2 da dyrka jord på eiendommen Nordtun gnr.32 bnr.4 i Levanger oppheves.

Vedtaket er fattet med hjemmel i fvl. § 35 jfr. jordlovens bestemmelser i § 12, 9 og 1".

Vi viser til vedlagte utskrift av møtebok i sak 00/00.

Etter fullmakt
Kjersi Kinderås
Kjersi Kinderås
Fylkesskogsjef

Alf Einar Fornes
Alf Einar Fornes

Kopi til:
Innherred Samkommune Postboks 130 7601 Levanger

Saksbehandlers telefon: 74 16 82 13

MØTEBOK

FYLKESLANDBRUKSSTYRET I NORD-TRØNDELAG

MØTEDATO: 12.12.2006

SAKLISTENR.: 33

Vår ref.: 2006/5171

FRADELING AV TOMT TIL BOLIGFORMÅL PÅ EIENDOMMEN NORDTUN GNR. 32
BNR.4 I LEVANGER

Saksbeh: Alf Einar Fornes

Trykte vedlegg:

1. Utskrift av møtebok for Samkommunestyret sak 46/06.
2. Skriv dat. 28.09.06 fra Innherred samkommune til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag m.fl.
3. Skriv dat. 13.11.06 fra Eldbjørg og Arne Nakstad til Innherred samkommune.
4. Skriv dat. 01.11.06 fra Miljøvernavdelingen til Innherred samkommune.

Utrykte vedlegg:

Skriv dat. 05.12.06 fra landbruksavdelingen til Eldbjørg og Arne Nakstad
Skriv dat. 01.12.06 fra Innherred samkommune til Eldbjørg og Arne Nakstad.
Skriv dat. 10.10.06 fra Nord-Trøndelag Fylkeskommune til Innherred samkommune.
Delingssøknad dat. 09.07.06.

SAKSFRAMLEGG:

Eierne av eiendommen Nordtun gnr.32/4 i Levanger søkte 09.07.06 Levanger kommune om fradeling av tomt på ca. 1,2 da dyrka jord til boligformål. Etter delegert fullmakt ble søknaden om fradeling avslått, etter jordlovens bestemmelser.

Vedtaket ble innen klagefristens utløp påklaget av eierne, og ved Innherred samkommunes vedtak under sak 46/06 ble klagen tatt til følge og deling ble godkjent etter jordlovens § 12, se vedlagte utskrift av møtebok.

På bakgrunn av Innherred samkommunes vedtak finner landbruksdirektøren grunnlag for å anmode om fylkeslandbruksstyrets overprøving av vedtaket, jfr. fvl. § 35 (omgjøring av vedtak uten klage). Av nevnte bestemmelse framgår at når hensynet til privatpersoner eller offentlige interesser tilsier det, kan klageinstans eller overordnet myndighet omgjøre underordnet organs vedtak til skade for den som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser. Fristen for omgjøring er tre måneder etter at melding om vedtaket ble sendt til parten, samt at den som saken angår innen 3 uker fra melding om vedtaket er avsendt er varslet om at overprøving vil skje.

Realitetene i denne sak er at eierne av eiendommen Nordtun 32/4 i Levanger ved søknad dat. 09.07.06 søkte om fradeling av en tomt på ca. 1,2 da dyrka jord til boligformål. Søknaden ble, etter jordlovens § 12, jfr. § 9 og § 1 ikke imøtekommet. Som begrunnelse for avslaget ble blant annet vist til at fradelingen ikke var forsvarlig ut fra brukets avkastning. Likeså ble vist til at en fradeling som omsøkt, og til angitt formål, ville legge til rette for drifts- og miljømessige ulemper og at delingen ikke var forenlig med plansituasjon for området.

Eierne påklaget vedtaket innen klagefristens utløp. I klagen anføres at tomten søkes fradelt til fordel for deres datter. Det anføres også at en fradeling i hjørnet av eiendommen ikke ville føre til drifts- og/eller miljømessige ulemper. Det vises også til at det er gitt tillatelse til fradeling av tomt på nabobruk (dyrka jord) til samme formål av kommunen. Se for øvrig vedlagte skriv fra eierne.

Ved Innherred samkommunes vedtak under sak 46/06 ble klagen tatt til følge og deling ble godkjent, etter jordlovens bestemmelser. Som begrunnelse for vedtaket ble vist til at tomten i kommunedelplan for området allerede var "frigitt" til boligformål.

Eiendommen Nordtun 32/4 som ligger like nord for Skogn sentrum, inntil og vest for gammel E-6 gjennom Skogn har slikt arealgrunnlag:

54 da dyrka jord
1 da annet areal
55 da totalt

Eiendommens jordbruksarealer blir drevet ved bortleie.

Tomten som søkes fradelt består av dyrka jord og ligger ca. 150 m nord for gårdens driftssenter og i eiendommens nordøstre hjørne.

Eiendommen Nordtun 32/4 ligger for øvrig innenfor område B2 (Holsandlia) i kommunedelplan for Skogn. Arealet er i henhold til planen frigitt til boligformål for den situasjon at det blir etablert fjernvarmeanlegg forbi området. Frigivelse av området til boligformål er også betinget av høg utnyttning (3 til 5 boligenheter pr. da).

LANDBRUKSDIREKTØRENS VURDERING:

I utgangspunktet gjelder ikke jordlovens bestemmelser i § 9 og 12, for områder som i henhold til bindende arealdel av kommuneplan er lagt ut til utbyggingsområde, jfr. jordl. § 2, 1.ledd nr.1. Angjeldende område, hvor omsøkte tomt er lokalisert, er "frigitt" til boligformål under forutsetning av at klart angitte vilkår er oppfylt. Helt avgjørende for fylkeslandbruksstyrets "frigivelse" var vilkåret om at fjernvarmeledning måtte være etablert forbi området før det ble åpnet for etappevis utbygging av området. I tillegg ble det også satt vilkår om en høg utnyttning, med 3-5 boenheter pr. da. Disse vilkårene er nedfelt i bestemmelsene til kommunedelplan for Skogn, vedtatt 15.05.02. Dvs. at det er gitt betinget frigivelse av området til boligformål. Når disse betingelsene ikke er oppfylt innebærer dette, etter landbruksdirektørens vurdering, at jordlovens bestemmelser kommer til anvendelse i denne sak. Dette er også lagt til grunn i den kommunale saksbehandling, selv om denne problemstilling ikke er spesielt drøftet.

Fradeling av 1,2 da dyrka jord til boligformål på eiendommen Nordtun 32/4 blir derfor å vurdere etter jordlovens § 12, jfr. § 9 og § 1, jfr. Rundskriv M-4/2004 Om omdisponering og deling. Det vises også til skriv dat. 21.02.06 fra Det kongelige miljøverndepartementet og Det kongelige landbruks- og matdepartementet til kommunene m.fl. om Vern om jorda og kulturlandskapet – kommunens ansvar innenfor nasjonale mål.

Av førstnevnte bestemmelse (§ 12) framgår som en generell hovedregel at eiendom som nyttes eller kan nyttes til jord- og eller skogbruk ikke skal kunne deles uten etter jordlovmyndighetenes samtykke. Slikt samtykke kan likevel gis dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller delingen er forsvarlig ut fra den avkastning som eiendommen kan gi. Ved avgjørelsen skal det også tas hensyn til om delingen kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for eiendommen eller for landbruket i området. Det skal også tas hensyn til godkjente planer for arealbruken etter plan- og bygningsloven, samt til kulturlandskapet.

Det sentrale ved delingsforbudet i § 12 er om eiendommens avkastning på kort eller lang sikt reduseres og ikke hva som vil være privatøkonomisk lønnsomt for eieren i dag. Dette innebærer at rent personlige eller private interesser, det være seg økonomiske eller andre normalt vil falle utenfor. Det en skal ta vare på er de inntektsmuligheter som eiendommen har. Formålet er å sikre og samle ressursene på bruket for nåværende og framtidige eiere. Kortsiktige gevinster, for eksempel salg av tomter, må en derfor i utgangspunktet se bort fra.

Det generelle delingsforbudet må også tolkes i lys av jordlovens uttrykte mål, jfr. § 1. Av denne bestemmelse framgår at det er et mål å legge forholdene slik til rette at arealressursene i landet kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket.

Tiltak som har stor betydning for allmennheten eller en stor gruppe personer kan representere en samfunnsinteresse av stor vekt. Personlige eller private interesser som ikke samtidig innebærer en samfunnsinteresse av stor vekt vil falle utenfor. Fradeling vil kunne vurderes som en samfunnsinteresse av stor vekt, dersom delingen bidrar til eller styrker bosettingen i området.

Av ovennevnte framgår at en forutsetning for at delingssamtykke skal kunne innrømmes etter jordlovens § 12 er at det foreligger samfunnsinteresse av stor vekt, eller at fradelingen er forsvarlig ut fra eiendommens avkastning.

Ut fra begrunnelsen for omsøkte deling (boligformål) framgår at det i denne sak ikke foreligger samfunnsinteresser av stor vekt. Omsøkte deling refererer seg, etter landbruksdirektørens vurdering, til rent personlige og private interesser. Dvs. at jordlovens § 12 ikke hjemler delingssamtykke etter dette alternativ.

Alternativt må derfor vurderes om deling kan tillates ut fra eiendommen Nordtun 32/4 sin avkastning. Til sistnevnte finner en å ville anføre at eiendommen Nordtun 32/4, etter foreliggende opplysninger, mangler vesentlig på å kunne framstå som en bærekraftig enhet. Eierne vil, etter landbruksdirektørens vurdering, være avhengig av inntekt fra arbeid utenom bruket for å kunne sikre seg en rimelig familieinntekt, ved tradisjonell drift av eiendommen. Dvs. at ut fra eiendommens avkastning vil heller ikke en fradeling, som omsøkt, kunne godkjennes etter dette alternativ.

Omsøkte deling vil også, etter landbruksdirektørens vurdering, kunne føre til påregnelige drifts- og miljømessige ulemper ved den lokalisering som omsøkte tomt har. Blant annet grensende inntil dyrka jord på flere sider.

På den annen side er det en realitet at eiendommens arealer er "frigitt" til boligformål i henhold til kommunedelplan for Skogn. En klar forutsetning for utnyttning til boligformål er imidlertid at det er etablert fjernvarmeledning forbi området. Likeså er det forutsatt en utnyttingsgrad på 3-5 boenheter pr. da. Ingen av disse vilkår er oppfylt slik at det medfører ikke riktighet, som anført i begrunnelsen for delingssamtykket, at området er frigitt til boligformål. Frigivelsen er knyttet opp mot klare vilkår som pr. dags dato ikke er oppfylt, og som derfor betinger jordlovsbehandling.

Da omsøkte deling omfatter dyrka jord kommer også jordlovens § 9 indirekte til anvendelse. Av denne bestemmelse framgår at dyrka jord ikke må brukes på en måte som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. Dispensasjon kan imidlertid gis, dersom en etter en samlet vurdering finner at jordverninteressene bør vike. Landbruksdirektøren kan imidlertid, ut fra foreliggende opplysninger, ikke se at det foreligger forhold som taler for at jordverninteressene bør vike i denne sak.

Landbruksdirektøren finner det som sentralt i denne sammenheng å vise til skriv dat. 21.02.06 fra Miljøverndepartementet samt Landbruks- og matdepartementet til kommunene, fylkeskommuner, fylkeslandbruksstyrene og fylkesmennene om at en forventer en strengere praksis i kommunen når det gjelder jordvern og reduksjon i omdisponeringen av dyrket og dyrkbar jord. Det vises blant annet til at det er et nasjonalt mål om å halvere den årlige omdisponeringen av de mest verdifulle jordressursene innen 2010. Det delingssamtykke som er innrømmet i denne sak vil derfor også være i strid med dette nasjonale mål.

Under henvisning til ovenstående synes det, etter landbruksdirektørens vurdering, ikke tvilsomt at Innherred samkommunes lovanvendelse er uriktig i denne sak. Jordlovens § 12 gir ikke hjemmel for delingssamtykke slik som gitt av Innherred samkommune. Det tilrås derfor at Innherred samkommunes vedtak under sak 46/06 oppheves.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Innherred samkommunes vedtak under sak 46/06 vedr. samtykke til fradeling av tomt på ca. 1,2 da dyrka jord på eiendommen Nordtun gnr.32 bnr.4 i Levanger oppheves.

Vedtaket er fattet med hjemmel i fvl. § 35 jfr. jordlovens bestemmelser i § 12, 9 og 1.

FORSLAG TIL VEDTAK
BLE ENSTEMMIG VEDTATT

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
13/2006
Landbruksavdelingen