



Innherred samkommune

Landbruk og naturforvaltningen

Solveig og Per Wennes
Rustgården
7600 Levanger

Deres ref:
Sakstype: Delegert landbrukssjefen

Vår ref: ATV 2007/2763
Eiendom: Gnr. 10/1

Dato: 02.05.2007
Saksnr: 16/07

1719/10/1 - Solveig og Per Wennes - søknad om deling av eiendommen Rustgården – jordlovsbehandling

LANDBRUKSSJEFENS VEDTAK:

Med hjemmel i Jordlovens §§ 9 og 12, Landbruksdepartementets rundskriv M-4/2003 og M-6/2003 og delegasjonsreglementet i Innherred samkommune gis med dette Solveig og Per Wennes avslag på søknaden om fradeling av en parsell på ca. 1,0 dekar av eiendommen Rustgården, gnr. 10, bnr. 1 i Levanger. Vedtaket begrunnes med at arealet er dyrka jord, og fradeling er i strid med plansituasjonen. Det omsøkte arealet ønskes nytt til boligformål.

Dette vedtaket kan påklages iht forvaltningslovens regler. Eventuell klage sendes kommunen innen 3 uker etter mottak av vedtaket. Informasjon om klageadgang vedlagt.

Vedlegg:

1. Kart i m.stokk 1:6000 og 1:15000

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Søknad fra Solveig og Per Wennes om deling av grunneiendommen Rustgården, gnr. 10, bnr. 1 på Nesset i Levanger kommune.

Saksopplysninger:

Saken gjelder fradeling av et ubebygde, fulldyrka areal på ca. 1,0 dekar fra eiendommen Rustgården, gnr. 10, bnr. 1 på Levangerneset.

I følge digitalt kartverk er eiendommen totalt på 1119 dekar, medregnet tun, veier o.l. I søknad om produksjonstilskudd søkes det på 900 dekar fulldyrka, og det leies bort 200 dekar fulldyrka. Arealene brukes til korn og gras, og det er melk- og kjøttproduksjon (ca. 60 melkekyr) på bruket. I tillegg har søkerne eiendommen Bjerken, gnr. 19, bnr. 17. I følge digitalt kartverk er denne eiendommen på 73 dekar, og det i hovedsak dyrkajord. Søkerne sønn leier denne eiendommen i tillegg til 200 dekar fra Rustgården.

Av skriv vedlagt søknaden er det i forbindelse med overdragelse av eiendommen at Solveig og Per Wennes ønsker fradelt boligtomt. I tunet er det en stor hovedbygning, og det er et bolighus/kårhus som i dag er bebodd av Per Wennes sin mor. Den anføres i samme brev at det er ønskelig at framtidig eier får disponere bolighus i tillegg til hovedbygningen. Dette begrunnes med at med de produksjonene som det er på eiendommen vil det være behov for å ha en heltids ansatt, og det vil være en fordel å kunne tilby husvære på gården.

Vurdering:

I henhold til jordlovens § 12 kan det gis samtykke til deling dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning som eiendommen kan gi. Det skal videre tas hensyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, til godkjente planer for arealbruken etter plan- og bygningsloven og hensynet til kulturlandskapet.

I dette tilfellet kan en ikke se at det er samfunnsinteresser av stor vekt som taler for at delingssamtykke skal gies. Når det gjelder hensynet til brukets avkastning er det et ressurssterkt bruk det søkes fradeling fra. Men det er bl.a. i Landbruksdepartementets rundskriv M-4/2003, pkt. 8.4.2, understreket at det sentrale i jordvern og delingsforbud er eiendommens drift i framtida, og at dette gjelder både for store og små bruk.

Med hensyn til drifts-og/eller miljømessige ulemper, kan en for så vidt være enig i at det blir en enklere drift av dyrkajorda slik tomte er skissert på vedlagt kart. Driftsmessig vil en derfor ikke få vesentlig ulempe. Når det gjelder det miljømessige er dette forhold som bl.a. er omtalt i rundskriv M-4/2003. En vet at ved etablering av bolig midt i et aktivt jordbrukslandskap vil det til tider oppstå konflikter med hensyn til støy, lukt og støvplager. I travle onnetider vil dette kunne oppstå til alle døgnets tider.

I kommuneplanen for Levanger ligger eiendommen i LNF-område, og det står at i disse områdene skal det ikke, *med mindre det foreligger særlige grunner*, forgå annen utbygging enn det som har tilknytning til stedbunden næring, og det vil i dette tilfellet si landbruk. Landbrukssjefen kan ikke se at det foreligger særlige grunner i dette tilfellet.

Jordlovens utgangspunkt er at dyrka jord ikke skal tas ut av produksjon: "Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon." (Første setning i § 9.) Riktig nok finnes det unntaksbestemmelser, jfr. § 12, men dette skal være unntaksvis, og det understrekes i flere rundskriv o.l. fra Landbruksdepartementet at dette skal håndheves strengt. Særlig har det med den sittende regjering kommet innskjerping på jordvern og mer eller mindre tilfeldig spredt bebyggelse, bl.a. i brev av 21.2.2006 og brev av 21.12.2006.

I førstnevnte er det fokusert på kulturlandskapet, og verdien av å bevare dette. Sitat: "*Disse verdiene er mange steder truet av omfattende omdisponering og høyt omfang av dispensasjoner fra planer, dvs. en bit-for-bit-nedbygging.*" En er oppmerksom på at den omsøkte tomte ligger inntil to boligeiendommer, men en oppfatter ikke dette som noe argument for at en skal tillate enda en fradeling i området.

Landbruksdepartementets rundskriv M-4/2003 omhandler de momenter som er nevnt ovenfor, og i hvilken grad disse skal vektlegges ved en avgjørelse.

I følge rundskriv M-6/2003 fra Landbruksdepartementet: ”Bestemmelser om overføring av myndighet og forskrift om saksbehandling mv. i kommunen etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven” er avgjørelse i denne saka delegert til kommunen.

Etter fullmakt
for landbrukssjefen

Arvid Tverdal
landbruksveileder

Kopi til:
Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten v/Oddvar Govassmark