

ADNOR

ADVOKAT

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
Landbruksavdelingen
Statens Hus

7734 STEINKJER

Adv. Tore Hallan
Adv. Gunnar Ravlo
Adv. Odd Hugo Palmer
Adv. Kjell Heggvoll
Adv. Terje Lium

Adv. Sten Tore Ødegaard
Advokatfullmektiger:
Monica Eidem Haugen
Inger-Johanne Grovassbakk

I kontorfellesskap:
Adv. Gard S.G. Lyng
Adv. Inger J. Dehli
Adv. Siw Bleikvassli

Deres ref.:

Vår ref.: 4837TH/jla

Trondheim, 4. desember 2009

Ansvarlig adv.: Tore Hallan

KLAGE OVER VEDTAK FRA INNHERRED SAMKOMMUNE AV 26. OKTOBER 2009 VEDRØRENDE NEKTING AV FRADELING FRA EIENDOMMEN GNR. 242 BNR. 8 I LEVANGER

Undertegnede representerer Anne Lise Aunaas og Roy Hauan som etter avtale med eier av gnr. 242 bnr. 8 i Levanger – Vidar Undlien – skal få overskjøtet et tilleggsareal til sin fritidseiendom gnr. 242 bnr. 26 i Levanger forutsatt samtykke til fradeling.

Landbrukssjefen i Innherred samkommune har den 26. oktober 2009 fattet følgende vedtak:

"Med hjemmel i Jordlovens § 12, Landbruksdepartementets rundskriv M-4/2003 og M-6/2003 og delegasjonsreglementet i Innherred samkommune gis med dette Vidar Undlien avslag på søknad om fradeling av en ubebygd parsell på ca. 1,2 dekar av eiendommen Undlien, gnr. 242, bnr. 8 i Åsenfjord, Levanger kommune. Vedtaket begrunnes med at fradelinga er i strid med plansituasjonen. Fradelinga kan også føre til privatisering av strandsonen, og fritidseiendommen som ønsker tillegg synes stor nok, ca. 1,8 dekar."

Mine parter har rettslig klageinteresse i vedtaket og har klagefrist til 7. desember 2009. Det vises til mitt brev av 12. november 2009 til Innherred samkommune, bilag 1.

Innledningsvis finner jeg det hensiktsmessig å redegjøre for tidligere planarbeid som også omfattet det meste av det område som nå søkes fradelt da dette har betydning for vurderingen i forhold til relevante bestemmelser både i jordloven og plan- og bygningsloven.

Vidar Undlien igangsatte for ca. 10 år siden arbeid med å få i stand reguleringsplan for betydelige deler av sin eiendom. Planarbeidet var omfattende og ble behandlet flere ganger av Levanger kommune etter bl.a. innhentede høringsuttalelser både fra private og offentlige instanser, derunder fra Fylkesmannens miljøvernavdeling. Arbeidet førte frem til reguleringsplan for et større hytteområde på gnr. 242 bnr. 8 jfr. vedtak i Levanger

.. kommunestyre av 13. oktober 2004. Det vises til vedlagte reguleringsbestemmelser og kart over planområdet, bilag 2 og 3.

TRONDHEIM
Dronningens gt. 9
Pb. 281 Sentrum,
7402 Trondheim

Tlf. +47 - 73 99 09 00
Faks +47 - 73 99 09 01

Ansvarlig selskap

STEINKJER
Kongens gt. 19
Pb. 4009,
7726 Steinkjer

Tlf. +47 - 74 17 12 00
Faks +47 - 74 17 12 01

Org. nr.: 976969804 MVA

NAMSOS
Havnegt. 12
Pb. 4009,
7726 Steinkjer

Tlf. +47 - 74 22 60 80
Faks +47 - 74 22 60 81

Felles e-post: advokat@adnor.no

KYRKSÆTERØRA
Industriveien 5
Pb. 281 Sentrum,
7402 Trondheim

Tlf. +47 - 72 45 16 03

www.adnor.no

I forbindelse med planen var de eksisterende eiendommer langs sjøen, gnr. 242 bnr. 23, 25 og 38 samt Undliens gjenværende eiendom i dette området inntatt i reguleringsplanen som /.
Felt 1. Det vises til revidert kartbilag fra 2001 som viser dette, jfr. bilag 4. Det er for øvrig en pussighet at ikke også de eksisterende hytter 242/26 (Aunaas/Hauan) og 242/20 var medtatt i denne sammenheng.

Som det fremgår av kartbilaget er det nå omsøkte området en del av det som ble benevnt Felt 1. Det presiseres i denne forbindelse at Felt 1 utgjør en selvstendig og isolert del av Undliens eiendom foruten hytteeiendommene og har andre eiendommer som naboer. Feltet er derfor vanskelig tilgjengelig og ligger langt fra Undliens øvrige eiendomsområde, jfr. nedenfor.

Planforslaget slik det fremgår av bilag 4 ble behandlet bl.a. av Fylkesmannens miljøvernnavdeling. I saksdokumentene for den kommunale innstilling som førte til reguleringsplanvedtaket heter det bl.a.:

"Under utlegging til offentlig ettersyn framkom det innsigelse til planforslaget fra Fylkesmannens miljøvernnavdeling: Innsigelsen gjaldt område A i felt 2.

15.02.2002 ble det gjennomført meklingsmøte i Statens hus i Steinkjer (vl. 20). Her ble det enighet om at kommunen skulle kalle inn til befarings med deltakelse av Miljøvernnavdelingen, Fylkeskommunen og landbruksmyndighetene. Slik befarings ble gjennomført 22.02.2002.

I brev fra Miljøvernnavdelingen av 13.03.2002 (vl. 21), vises det til denne befarings, og uttales at dersom område A i felt 2 går ut som bebyggelsesområde, har ikke avdelingen ytterligere kommentarer til planen.

På plankartet har vi trukket ut felt 1 og område A i felt 2. Bestemmelsene er revidert mhp dette.

For øvrig er kart og bestemmelser revidert for å imøtekomme uttalelsene fra høringsrunden.

Det reviderte forslaget har vært til uttalelse hos Fylkeskommunen og Fylkesmannen.

Fylkesmannens uttalelse til forslaget (Vedlegg 21):

Landbruksavdelingen: Ingen merknad.

Miljøvernnavdelingen: Ingen merknad.

Kommunal- og administrasjonsavdelingen: Et punkt i bestemmelsen må endres.

Fylkeskommunen har ingen merknader til forslaget (Vedlegg 22.)"

Felt 1 ble trukket ut på grunn av uavklarte privatrettslige forhold, bl.a. adkomst. Dette er i ettertid avklart.

Det fremgår for øvrig at Fylkesmannens miljøvernavdeling ikke har hatt merknader til Felt 1 hva angår arealbruk og benyttelse til fritidsformål eller på annen måte. Som det fremkommer er det imidlertid uavklarte forhold som er begrunnelsen for at Felt 1 blir tatt ut av planen. Dette henspeiler på bl.a. privatrettslige diskusjoner omkring adkomst for Undlien og den øvrige bruk av arealet i forhold til de omkringliggende naboer.

Når det for øvrig gjelder delingsparsellen er det som nevnt slik at denne ikke har noen sammenheng med Undliens eiendom for øvrig. Det er en avstand på ca. 6 – 700 m fra brukets hus og mark. Undlien driver sitt bruk med blandet kjøtt og melkeproduksjon. Fradeling av den omsøkte parsellen gir ingen konsekvenser for brukets drift idet området ikke har vært en del av eiendommens ressursgrunnlag i svært lang tid, bl.a. på grunn av sin beliggenhet. En fradeling vil derfor ikke gi noen landbruksmessige ulemper eller minskning av den avkastning Undliens eiendom gir. En overføring/salg gir imidlertid eieren av bruket mulighet til å foreta andre og nødvendige investeringer i forhold til landbruksvirksomheten på eiendommen, noe som på sikt styrker brukets avkastning og overlevelsessevne.

Forholdet til jordloven.

Jordlovens § 12 forutsetter at det kan gis samtykke til deling dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det eller deling kan forsvares ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. I nærværende sak foreligger som påvist foran at en fradeling som omsøkt ikke vil gi noen som helst driftsmessig negativ konsekvens eller føre til en redusert avkastning. En fradeling gir heller ingen negative konsekvenser verken for drift eller miljømessige ulemper for landbruket ellers i området. Tvert imot vil en fradeling i landbruksmessig henseende ha den fordel at eieren får større ressurser som kan nyttes i en forbedring av eiendommens avkastningspotensial ved andre tiltak.

§ 12 vektlegger også avslutningsvis i 2. ledd at det skal tas hensyn til planformål for arealbruken etter plan- og bygningslovens. Pr. i dag har delingsområdet LNF-status. Som påvist foran er det imidlertid i plansammenheng ikke vesentlige innvendinger mot å disponere fradelingsområdet til fritidsformål. Jeg viser her til omtalen av Felt 1 i forbindelse med behandlingen av reguleringsplanen som redegjort for innledningsvis.

Etter § 12 skal det foretas en helhetsvurdering og hvor de ulike hensyn skal veies opp mot hverandre. Slik som fremstilt foran er det fra drifts- og avkastningsmessig synspunkt et bra tiltak å foreta fradelingen og det medfører ingen vesentlige ulemper. Hensynet til plansituasjonen er heller ikke tungtveiende med bakgrunn i den planmessige historikk. En fradeling vil heller ikke føre til ulagelige forhold på noen som helst måte.

Forholdet til plan- og bygningsloven.

Som påpekt fra Miljøvernavdelingen hos Fylkesmannen i Nord-Trøndelag i brev av 27. august 2009 i forbindelse med søknaden skal denne vurderes i henhold til plan- og bygningsloven slik den forelå før endringene som trådte i kraft før 1. juli 2009.

Dispensasjonskravet etter plan- og bygningslovens § 7, jfr. § 17-2 må vurderes i forhold til sakens totale opplysninger, derunder det areal som blir berørt av dispensasjonen.

Det skal i utgangspunktet foretas en todelt vurdering. For det første må avklares hvorvidt lovbestemt vilkår om "særlige grunner" er oppfylt. Deretter skal vurderes om det er hensiktsmessig å gi dispensasjon i det konkrete tilfelle. Normalt er det imidlertid uansett et vilkår at særlig grunn er til stede.

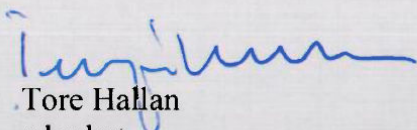
Uttrykket "særlige grunner" er i første rekke knyttet til areal og ressursdisponeringshensyn og dessuten de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivning skal ivareta. I denne sak er nettopp slike hensyn til stede for en deling gjennom den eiendomsmessige rasjonalisering som foreligger ved å kunne gjennomføre fradelingen. Som påpekt foran ligger Undliens gjenværende areal etter fradelinger for lang tid siden som en "øy" i landskapet. Det har ingen selvstendig betydning for hans eiendoms virksomhet og er i landbruksmessig sammenheng uten interesse. En slik ressursforvaltning er ikke forenlig med samfunnsmessige interesser. Som påpekt ovenfor ville eieren kunne anvende et vederlag på en langt bedre måte til forbedring av den landbruksmessige virksomhet, noe som er samfunnsøkonomisk gunstig.

Heller ikke de konsekvensorienterte hensyn skulle tilsi noen annen løsning. Det vil for Undlien etter fradeling fortsatt være igjen et mindre område av den isolerte parsell. Denne kan imidlertid gjerne tillegges de øvrige hytteeiendommer slik som faktisk også ble forutsatt gjort som et fellesareal til disse i forbindelse med vurderingene omkring Felt 1. Det er således ingen konsekvenshensyn som skulle tilsi at man ikke kan fradele areal som omsøkt i og med de særlige forhold som gjør seg gjeldende.

Fra samkommunens side er pekt på at fritidseiendommen blir på ca. 3,1 dekar og at eiendommen dermed blir for stor. Dette er en vinkling som ikke er av avgjørende betydning. Det foreligger intet lovmessig krav eller forskrift om at fritidseiendommer skal ha en bestemt størrelse. I dette spesielle tilfelle vil tillegget gi en fornuftig arrondering. En fradeling vil ikke føre til privatisering av strandlinjen og/eller vanskeliggjort adkomst til/fra sjøen. Dette har sammenheng med områdets naturlige beskaffenhet idet fradelingsparsellen faller meget bratt rett ned i sjøen i form av en bergskrent. Det er ikke mulig å ta seg i land på denne strekning slik terrenget er og heller ikke mulig å gå ned til sjøen. For ordens skyld vedlegges et foto som viser skråningen, bilag 5.

På vegne av Anne Lise Aunaas og Roy Hauan ber jeg derfor Fylkesmannen om å omgjøre vedtaket og gi de nødvendige dispensasjoner slik at fradeling kan foretas som ønsket av sakens parter.

Med hilsen



Tore Hallan
advokat