



Innherred samkommune
Møteinnkalling

Utvalg: Samkommunestyret
Møtested: Kommunestyresalen, Verdal rådhus
Dato: 18.08.2017
Tid: 10:00

Faste medlemmer er med dette kalt inn til møtet. Den som har lovlig forfall, eller er inhabil i noen av sakene, må melde fra så snart som mulig, på tlf. 74 05 27 16, eller e-post: rmk@levanger.kommune.no
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Saksnr	Innhold
PS 27/17	Godkjenning av møteprotokoll
PS 28/17	Referater
PS 29/17	Temaplan landbruk - Innherred samkommune
PS 30/17	Høring - Endringer i reglene om nydyrking - Forbud mot nydyrking av myr - uttalelse fra Innherred samkommune
PS 31/17	Klage på innvilget konsesjon for erverv av 1719/106/4, 1719/117/3 og 1719/118/3 til Trond Knipenberg - klager Heidi Troset
PS 32/17	Klage på avslag på søknad om konsesjon for erverv av 1721/100/1 Gjermstad vestre - kjøper Andor Jermstad selger Rut Åse Prestmo. Klager er Rut Åse Prestmo
PS 33/17	Oppretting av ny grunneiendom - 1719/8/3 Ytterneset 226 - May Helen og Tomas Alstad - To boligtomter

Levanger, den 11. august 2017

sign.

Bjørn Iversen
Ordfører

PS 27/17 Godkjenning av møteprotokoll**PS 28/17 Referater**

RS 90/17	Innvilget konsesjon for erverv av parsell av 1719/40/1 Fostad - Karl Håvard Brenne
RS 91/17	Tillatelse til omdisponering av 0,9 dekar dyrka jord og fradeling av tun og kårbolig til to boenheter fra eiendommen 1719/53/8 Damevegen 238 - Trond og Rita Rønning Lynum
RS 92/17	Tillatelse til fradeling av tunet på eiendommen 1719/62/8 Bekkevold - Tore Jan Tangen - Fradeling av tun
RS 93/17	Tillatelse til fradeling av tilleggsareal til 1721/78/3 fra 1721/78/2 Musemsvegen 211 - Kjell Roger og Bente Fisknes og Jon Kjelvik
RS 94/17	Innvilget konsesjon på eiendommen 1719/111/3 - Tore Knipenberg og Berit Lisbeth Bragstad
RS 95/17	Godkjenning av plan for nydyrking på eiendommen 1721/253/5- Ola Marius Indahl/Roger Indahl
RS 96/17	Tillatelse til omdisponering av 1,5 dekar dyrka jord og fradeling av tunet fra eiendommen - 1719/65/1 Storaunet - Einar Storaune - Fradeling av tun
RS 97/17	Godkjenning av plan for nydyrking- 1719/265/4 Morten Holberg
RS 98/17	Godkjenning av plan for nydyrking på eiendommen 1721/94/1- Bård Atle Hynne/Øystein Schei Hynne
RS 99/17	Godkjenning av plan for nydyrking på eiendommen 1721/94/1- Øyvind Schei Hynne
RS 100/17	Innvilget konsesjon på erverv av fast eiendom - 1721/75/6 Buaas - Ole Kristian Skrove
RS 101/17	Referat fra befaring etter tips om mulig forurensning på eiendommen 1719/47/1 og varsel om pålegg og pålegg
RS 102/17	Godkjenning av plan for nydyrking på eiendommen 1719/297/1- Ole Johan Alstad
RS 103/17	Søknad om fradeling av boligtomt fra 1719/311/1 Nordmark - Jarle Oddvar Nordmark
RS 104/17	Innvilget konsesjon for erverv av eiendommen 1719/113/2 Aarlia - Skogn Bygdealmening
RS 105/17	Tillatelse til fradeling av bebygd dekar stor bebygd tomt og dekar fulldyrka jord fra 1719/53/3 Finnevegen 44 - Bjarne Håkon Jørås
RS 106/17	Søknad om konsesjon på erverv av fast eiendom - 1721/137/2 Tingvold - Selger Gunn Helen Grønn og John Olav Oldren kjøper Reidun Hallem

RS 107/17	Innvilget konsesjon for erverv av 1721/285/2 Åsan 180 - Sandra Elise Skjerve og Edvard Bengtsen
RS 108/17	Klagebehandling på vedtak om utbetaling av tilskudd til regionalt miljøtilskudd 2016- 1719/268/2- John Storborg



Innherred samkommune

Sakspapir

Temaplan landbruk - Innherred samkommune

Saksbehandler: Ailin Wigelius	Arkivref: 2017/5536 - /
E-post: ailin.wigelius@innherred-samkommune.no	
Tlf.:	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Samkommunestyret	18.08.2017	29/17

Administrasjonssjefens forslag til vedtak:

Forslaget til temaplan landbruk er endra på en rekke punkt i tråd med innkomne innspill. Andre innspill er ikke tatt hensyn til, eller er delvis tatt hensyn til.

Temaplan landbruk for Levanger og Verdal kommuner vedtas som en temaplan for mål og strategier i de to kommunene. Før 1.8 2018 må det utarbeides tiltaksplaner i kommunene.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Temaplan Landbruk. (justert etter innspill)
2. Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag
3. Høringsuttalelse fra Levanger og Verdal Landbruksforum (LVL)
4. Innspill fra Verdal Småbrukerlag

Saksopplysninger:

Innherred Samkommune sendte ut et forslag til Temaplan landbruk på høring før sommeren.

Forslaget var utarbeidet i samarbeid mellom enhet for Samfunnsutvikling og Utviklingsstaben og er en temaplan i kommunenes plansystem. Samkommunens ledergruppe har gått gjennom forslaget.

Det ble avholdt et høringsmøte for faglagene og andre aktuelle høringsparter tirsdag 8.august 2017. I etterkant av møtet kom det innspill fra Levanger og Verdal landbruksforum gjeldende for alle faglagene.

Det har kommet inn 4 eksterne innspill til høringsutkastet og noen interne innspill til forbedringer som vi også vil vurdere.

1. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag.

- **Landbruksavdelingen** Peker på at nasjonal jordvernstrategi ikke er godt nok tatt inn i planen.
- Mener at skogbruk og utmarksnæring bør gis større oppmerksomhet i temaplanen.
- Peker på at verdikjedeperspektivet, hensynet til foredlingsanlegg ikke er tatt inn.
- Savner at målbildet innbyr til ambisjoner for at landbruk er en del av klimaløsning.
- Peker på at bioest fra Ecopro og Biokraft Skogn vil være en ny utfordring i åra som kommer.
- **Miljøvern** påpeker at bestemmelsen om 6 meter kantsoner ved nydyrking blir fulgt opp.
- Sanering av spredte kloakkutslipp vil gjøre det enklere å både avlaste sårbare resipienter og ansvarliggjøre landbruksforurensing.

2. Levanger og Verdal landbruksforum

- Mener pkt 4.7 under utfordringer er for vagt utforma: **Landbruksnæringa i Levanger og Verdal forventer at de nasjonale retningslinjene for jordvern ivaretas, og at landbrukskommunene Levanger og Verdal setter standard for fremtidsrettet og bærekraftig jordvernstrategi. Produksjonsgrunlaget bør vernes gjennom langsiktige planer.**
- Peker generelt på at bruk, transport og lagring av bioest fra Ecopro og Biokraft er nye utfordringer.
- Foreslår at det tas inn i planen: **For å ivareta jordverninteressene, og praktisere et strengt jordvern i tråd med nasjonale retningslinjer for jordvern er det f.eks innført Grønn strek i Verdal kommune i utarbeidelsen av sentrumsplanen. Grønn strek gir føringer for hvor grensa for omdisponering av landbruksjord tilknyttet sentrumsområder skal gå. Hensikten med G.S. er bl.a. å gi en større forutsigbarhet for varig jordverngrense, som gir en større forutsigbarhet for landbruksnæringa i pressområder.**
- Foreslår strengere formulering i pkt om jordvern uten noe mer konkret forslag.
- Peker på at skogbruk er lite med i målbildet og utfordringsbildet.
- LVL foreslår videre ny strategi om «**kommunene skal utarbeide en ryddig og oversiktlig kommunikasjonsplattform på nettsidene**»
- Foreslår ny strategi: **kommunene skal ta en aktiv rolle i utarbeidelse av tiltak, og nytenking for å møte miljøkrav gjennom håndteringen av vanddirektivet**
- Foreslår ny strategi: **Økt fokus og ressursbruk på næringsutvikling og positive omdømmeprojekter for landbruket i Innherred for å skape vekst**»
- Foreslår jevnlig dialog med faglag i plansaker der landbruket er aktør, og spesielt med medvirkning av tiltaksdelene i 2018, jfr pkt 6 i planen.
- Ønsker en målretta og offensiv strategi for forvaltning av gås på Innherred.
- Foreslår et tillegg til strategi og legge til rette for alle deler landbruket; med større vekt på alternativ tilleggsnæring.
- Foreslår større fokus på plante og dyrehelse.
- Foreslår en ny strategi om beredskap mot uønska hendelser. **Kommunene skal bidra til å øke landbrukets motstandsdyktighet mot uønskede hendelser, gjennom høyt beredskapsfokus, og samhandling mellom kommune, landbruksnæring og andre aktuelle aktører.**

3. Verdal Bonde og småbrukerlag
 - Har levert et skriv om ønske om bistand angående påtrykk overfor Verdal Kommune. Brevet er underskrevet (10.6 2014) av alle landbrukslag i Verdal. Det er 2 underpunkt;
 - a. Fremme økt kommunal innsikt om gårdenes rettigheter på Værdalsbrukets grunn.
 - b. Værdalsbrukets prosjekter og krav om offentlig ettersyn.
4. Nord Trøndelag Fylkeskommune
 - Har ikke levert skriftlig innspill, men har over telefon gitt inntrykk av de er generelt fornøyd med planen.
5. Interne innspill
 - **Prosjektet Sammen i krise:** Foreslår ny strategi under forvaltning: Sikre gode rutiner for håndtering og forebygging av kriser evt uønskede hendelser i landbruket.
 - Vi har et internt innspill som peker på landbrukets betydning for småskala reiseliv, samarbeid med pilgrimssatsinga etc.

Vurdering:

Innspill som er kommet, vurderes slik:

Jordvern: Det er kommet innspill fra Fylkesmannen v/landbruksavdelinga og fra Levanger og Verdal Landbruksforum om strengere formuleringer om jordvern, og Fylkesmannen peker på nasjonal jordvernstrategi. Administrasjonssjefen vurderer det slik at valgte formuleringer er i tråd med kommunens praksis. Omdisponering av jordbruksareal er en totalvurdering der flere sektorer gir innspill og landbruk er en av dem. Denne planen må reflektere kommunens praksis og ambisjoner og ikke sektorens praksis og ambisjoner.

Jordvern og grønn strek: I arbeidet med sentrumsplanen Verdal er grønn strek som en framtidig grense mellom landbruk og by brakt inn i diskusjonen. Administrasjonssjefen vurderer dette spørsmålet som uaktuelt i denne planen. Det er ikke arbeidet med dette i Levanger, og forholdet til dyrka jord innom Grønn strek må vurderes tydeligere først.

Skogbruk. Innspill på at skogbruk er for lite behandla i målbilde og utfordringer, mens det er tatt vare på i strategiene. **Det tas inn i målbilde en ny setning om skogbruk.**

Verdikjeden. Fylkesmannen vil ha mer om hele verdikjeden, altså kommunens arbeid mot foredling av mat og skog. Generelt er dette arbeid som faller utenom denne planen og der kommunenes næringsplan er rett adresse, men vi foreslår å tydeliggjøre dette noe i målbildet.

Klima. Foreslår en endring i målbildet der ambisjoner for klima blir tatt inn i tråd med Fylkesmannens forslag.

Biorest fra Ecopro og Biokraft er nye utfordringer for landbruket i våre kommuner, og vi har innspill både fra Fylkesmannen og LVL (Levanger og Verdal Landbruksforum) om dette. Her er det viktig å skille plan og tiltak, og vi foreslår et nytt utredningsbehov

om bruk av bioest. Dette vil ansvarliggjøre alle parter på en bedre måte. Strategi om regionale klima og miljøprosjekter er «hjemmel».

Miljøvernavdelinga sine innspill om 6 m kantsone er innafor dagens regelverk og dekkes av strategi under forvaltning.

Miljøvernavdelingas innspill om sanering av spredte utslipp kommer utenfor denne planen og adresseres til andre planbehov i kommunen.

Vannrammedirektiv. Foreslår ny strategi, **Kommunen skal sikre gode rutiner og etablere tydelige føringer for å møte miljøkravene i vannrammedirektivet.**

LVL foreslår ny strategi: **Økt fokus og ressursbruk på næringsutvikling og positive omdømmeprosjekter for landbruket i Innherred for å skape vekst.**

Administrasjonssjefen mener dette delvis dekkes av første strategi under Utvikling, og for resten må adresseres til næringsplan. Forpliktelsene er like store i den opprinnelige formuleringen.

LVL sitt innspill om medvirkning i planer, spesielt i arbeidet med tiltaksplaner i de to kommunene tas inn i planen.

LVL sitt innspill om ny strategi om «**kommunene skal utarbeide en ryddig og oversiktlig kommunikasjonsplattform på nettsidene**» avvises, den dekkes gjennom foreslått strategi om å utvikle digitale løsninger. Meninga med at kommunen skal ha nye nettsider er utenom denne planen.

LVL sitt innspill om en målretta og offensiv strategi for gås på Innherred, mener administrasjonssjefen er dekt av at det står som utredningsbehov.

LVL foreslår sterkere vekt på alternativ næringsutvikling på gården i strategiene. Det foreslås en rydding i strategiene under utvikling der dette hensyntas. Dette dekkes også det interne innspille i samme retning.

Både LVL og prosjekt Sammen i Krise har forslag om ny strategi om beredskap mot uønskede hendelser. Det foreslås å ta inn forslaget fra Sammen i Krise under Forvaltning.

LVL ønsker å ha større fokus på plante og dyrehelse. Administrasjonssjefen mener dette er dekt med pkt 4.4, 4.8 og 4.11 i utfordringene og strategi (ny) om beredskap mot kriser og uønskede hendelser.

Verdal Småbrukerlags innspill om kommunens rolle i spørsmålet om rettigheter på Værdalbrukets grunn tas ikke inn i planen. Kommunen hevder at dette i hovedsak er privatrettslige spørsmål. Kommunen vil vurdere videre spørsmålet om innsyn og klageadgang i saker som kan tenkes angå bruksberettigede uten å ta det inn i denne planen.



Innherred samkommune

Sakspapir

Høring - Endringer i reglene om nydyrking - Forbud mot nydyrking av myr - uttalelse fra Innherred samkommune

Saksbehandler: Mariann Hovin	Arkivref: 2017/5033 - /000
E-post: mariann.hovin@innherred-samkommune.no	
Tlf.:	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Samkommunestyret	18.08.2017	30/17

Administrasjonssjefens forslag til vedtak:

- Endringer i § 1 i forskrift om nydyrking: Ingen merknad
- Endringer i § 3 i forskrift om nydyrking: Her bemerker Innherred samkommune at det å definere myr ut fra bestemmelsene i AR5 kan være utfordrende, da det ikke alltid er slik at markslaget stemmer med det som er angitt i kartet. Det må derfor etter Innherred samkommune sin vurdering legges til grunn de faktiske forholdene på det omsøkte nydyrkingsfeltet. Det betyr at en del områder må registreres på nytt. Og Innherred samkommune spør om det kommer mer overføringer til kommunene for å gjennomføre dette arbeidet, eller om det bevilges midler til oppdatering fra sentralt hold. I **særlige** tilfeller er det nødvendig med en dispensasjon fra dette. I tilfeller der det er eneste mulighet for et gårdsbruk å dyrke opp myr, bør det kunne tillates.
- Endringer i § 5 i forskrift om nydyrking: Innherred samkommune ber om at det i § 5 tas inn en sterkere og tydeligere kobling mot Forskrift om konsekvensutredning etter sektorlov § 7 med tanke på utglidinger av masse, og herunder en endring av kulturlandskapet.
- Endringer i § 6 i forskrift om nydyrking: I særlige tilfeller er det nødvendig med en dispensasjon fra dette. Innherred samkommune foreslår at:

I de tilfeller der det er eneste mulighet for et gårdsbruk å dyrke opp myr, bør det kunne tillates.

Myr som ligger innklemmt inn i mellom annen dyrka jord bør kunnes dyrkes opp.

Grøftet skogsmark bør kunne grøftes opp.

Grunn myr, inntil 1 meter dyp, kan dyrkes, dersom myra snus og dekkes med annen jordtype. Dette vil redusere CO₂ utslippet enn vanlig nydyrking av myr.

Innherred samkommune ber om at det i denne § tas inn en sterkere og tydeligere kobling mot Forskrift om konsekvensutredninger for tiltak etter sektorlover § 7 med tanke på utglidinger av masse, og herunder en endring av kulturlandskapet

- Endringer i § 7 i forskrift om nydyrking: Innherred samkommune oppleve å motta søknader som er mangelfullt utfylt, søknadskjemaet med veiledning må utformes slik at det det er ikke er rom for tvil om hva søknaden med under dokumentasjon minimum skal inneholde. Innherred samkommune ser at dette er nødvendig for å sikre rask og korrekt saksbehandling.
- Endringer i § 9 i forskrift om nydyrking: Ingen merknad til endring i forslaget.
- Endringer i § 10 i forskrift om nydyrking: Ingen merknad til endring i forslaget.
- Endringer i § 12 i forskrift om nydyrking: Innherred samkommune ber om at det utarbeides en tydelig saksbehandler veiledning for dette tilsynet som kommunene skal gjennomføre. De som eksiterer i dag er for gamle og utydelige.

Innherred samkommune mener at forbud mot nydyrking av myr, bør sidestilles med omdisponering til andre formål enn nydyrking, som for eksempel bygging av boliger og annen næringsvirksomhet.

Vedlegg:

- 1 Høringsnotat
- 2 Høring - Endringer i reglene om nydyrking - Forbud mot nydyrking
- 3 NIBIO rapport_Kunnskapsgrunnlag om nydyrking av
- 4 Tilleggsutredning knyttet til kostnadseffektivitet og klima

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

Endringene i nydyrkingsforskriften går i hovedsak ut på at det innføres et forbud mot nydyrking av myr med utgangspunkt i klimahensyn. Det foreslås også adgang til å kunne dispensere fra forbudet i særlige tilfeller. I tillegg foreslås det enkelte forskriftsendringer av mer redaksjonell karakter, samt oppdatering av henvisninger til relevant regelverk.

All nydyrking frigjør klimagasser som følge av at dypereleggende jordmasser eksponeres for luft. Omfanget av utslippet av klimagasser avhenger imidlertid av hva slags areal som nydyrkes og nydyrkingsmetoden som brukes. Dyrking av myrarealer innebærer relativt store utslipp av klimagasser sammenlignet med andre arealer bestående av mineraljord. Redusert vannstand ved drenering av myrarealer øker tilgangen på oksygen slik at torven raskere brytes ned og karbonet i torven slippes ut som CO₂ til atmosfæren. Klimagassutslipp som følge av nydyrking har hatt økt oppmerksomhet de senere årene, og Stortinget har lagt føringer for hvordan reglene bør endres for å bidra til reduksjon i utslipp av klimagasser.

For å kunne klassifisere hva som er myr, skal AR5 legges til grunn. AR5 er kart, som viser hva som er markslaget for eksempel; skog, fulldyrka, beite, myr eller impediment, på de enkelte områdene.

Politiske meldinger som omhandler nydyrking

I klimaforliket omtales ikke nydyrking spesielt, mens det i Meld. 9 (2011-2012) Landbruks og matpolitikken – Velkommen til bords omtales slik: «35 pst. av det dyrkbare arealet er myr. Oppdyrking av myr gir utslipp av klimagasser, og myr i kornområdene og i en del lavereliggende områder er viktig for å bevare naturmangfoldet. På den andre siden er myr i en del tilfeller det eneste alternativet den enkelte grunneier har for å utvide sitt produksjonsareal. I dagens forskrift om nydyrking er hensynet til naturmangfold og næringsinteressene balansert. Forskriften har imidlertid ingen regulering i forhold til klimagassutslipp. Landbruks- og matdepartementet arbeider med et forslag til virkemiddelbruk slik at også klimagassutslippene blir vurdert opp mot næringsinteressene. Nydyrkingspotensialet er likevel stort, men først og fremst i mindre produktive områder. De siste årene har nydyrkingen økt, og i 2010 ble nesten 20 000 dekar dyrket opp. Ved vurdering av nydyrkingspotensialet må det tas hensyn til at dyrkbare områder også har andre viktige miljøkvaliteter. Noen områder ligger i naturvernområder eller i andre viktige natur- eller friluftsområder, mens andre områder har viktige kulturminner som det må tas hensyn til. Det meste av de dyrkbare fastmarksarealene på Østlandet og i Trøndelag er av høy eller middels høy bonitet for skog. I landet som helhet er 56 pst. av det dyrkbare arealet produktiv skogsmark. Nydyrking må derfor også vurderes opp mot skogbruksinteressene og klimaeffekten av oppdyrking.»

Videre omtales nydyrking i Klima- og miljødepartementets Meld. St. 14 (2015–2016) *Natur for livet — Norsk handlingsplan for naturmangfold* er det vist til klimaforliket og utredningsarbeidet som grunnlag for endringer i regelverket. Følgende er omtalt på side 100:

«Gjennom klimaforliket i Stortinget ble det besluttet å revidere forskriften om nydyrking slik at også hensynet til klima blir gjenspeilet. Regjeringen arbeider med hvordan hensynet til klima skal ivaretas i forskriften, og som ledd i dette arbeidet vil regjeringen få utredet konsekvensene av ulike tiltak angående nydyrking av myr med vekt på tiltakenes klimaeffekt og kostnader. Muligheten for et forbud mot nydyrking av myr vil også bli vurdert. Regjeringen vil legge fram et høringsforslag om endring av forskrift om nydyrking i etterkant av utredningen.»

Omtale av nydyrking og aktuelle problemstillinger knyttet til myr er også adressert i Landbruks- og matdepartementets stortingsmelding om jordbrukspolitikken, Meld. St. 11 (2016-2017) *Endring og utvikling — En fremtidsrettet jordbruksproduksjon*. Nærmere føringer for hvordan et forbud mot nydyrking av myr skal utformes, følger av næringskomiteens behandling av meldingen, Innst. 251 S (2016–2017) kapittel 15.4. Komiteens flertall understreker behovet for at et forbud mot nydyrking av myr blir grundig utredet og sendt på høring slik at nødvendige avgrensninger av forslaget kan gjøres. Komiteens flertall mener også at det er viktig å skille mellom dypmyr og grunnere myr, og uttaler følgende: «Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Venstre og Sosialistisk Venstreparti, peker på at potensialet for lagring av karbon i myr er størst i dypmyr, mens potensialet for oppdyrking av myr er tilsvarende størst på

grunnere myr. For å ivareta både hensynet til matsikkerhet og hensynet til klimaet, mener derfor flertallet at det er viktig å skille mellom dypmyr og grunnere myr.»

Samtidig har Regjeringens nasjonale jordvernstrategi blitt behandlet i Stortinget 8. desember 2015, jf. Innst. 56 S (2015-2016) fra næringskomiteen. Stortinget vedtok i den forbindelse blant annet å be regjeringen «komme med forslag i løpet av 2016 for å øke nydyrkingen.

I 2010 ble det sendt ut høring om endring av nydyrkingsforskriften, der endringen gikk ut på å innføre et forbud mot nydyrking av myr, denne ble senere trukket på grunn av kritikk fra høringsinstansene, som ga uttrykk for at forslaget var for dårlig utredet. Nibio fikk i oppdrag å utrede konsekvensene.

Konklusjon på Nibio sine rapporter

I korte trekk fastslår NIBIO at det det i hovedsak er arealer som er egnet til grasdyrking som rammes, men at det vil bli et redusert behov for grasarealer i fremtiden pga endring i forbruksmønster og hvilke innsatsfaktorer som benyttes i grovfôrkrevende produksjoner. Videre slår de fast at det få kommune som vil bli rammet av forbudet mot å nydyrke myr. Forbudet mot nydyrking av myr vil heller ikke begrense muligheten til å produsere mat.

Forbud mot all nydyrking av myr vil redusere utslippet av karbon med 205 000 – 615 000 tonn CO₂ ekvivalenter, mens et forbud mot å nydyrke myr dypere enn 1 meter vil redusere utslipp av karbon med 150 000 – 450 000 CO₂ ekvivalenter.

Det er tatt noen målinger på alternative nydyrkingsmetoder, men det er knyttet for stor usikkerhet til de foreliggende resultatene til å kunne anbefale de som avbøtende tiltak på nydyrking av myr.

De samfunnsøkonomiske fordelene er en gevinst på 500,-/dekar pr år på de arealene som forbys oppdyrket. Tapt opsjonsverdi for gårdbruker er satt til 250,- pr dekar. (Det er da tatt forbehold om at dette ikke er varig forbud).

I etterkant av rapporten har landbruks og matdepartement og Klima og energi departementet bedt om en kvalitetssikring av rapporten. Denne tilleggs rapporten viser at det nydyrkes et mindre antall dekar myr enn antatt. Fordelingen mellom dyp myr og grunn myr er endret fra 66/34 til 50/50. Dette innebærer at utslippet av CO₂ vil bli lavere enn beregnet i den første rapporten. Likevel er det samfunnsøkonomisk å forby nydyrking av myr, helt eller delvis.

Gjeldene rett

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1997-05-02-423> Nydyrkingsforskriften er hjemlet i jordlovens § 11, 3 <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1995-05-12-23> Beslutningsmyndighet er kommunene. Nydyrkingsforskriften er en miljøforskrift som skal sikre at nydyrking ivaretar miljøhensyn som natur og kulturlandskapsverdier, biologisk mangfold, kulturminner og landskapsbildet. Det skal sikres gode driftsmessige løsninger. Nydyrkingsforskriften regulerer etablering av fulldyrka og overflatedyrka areal, samt gjenoppretting av fulldyrka og overflatedyra areal som har ligget brakk i mer enn 30 år.

Behovet for nydyrking

Det er et behov for nydyrking, for å opprettholde omfanget av produksjonsarealene etter omdisponering til andre formål. Tilgangen til nydyrkingsarealer er begrenset i Norge. 3,7 % av Norges landareal kan dyrkes opp (12 millioner dekar), og det vil ta lang tid for å omdanne dette til produktive arealer. Og store deler av de dyrkbare arealene har lav produksjonsevne og 73 % ligger i klimasoner som ikke egner seg for kornproduksjon. 35 % av det samlede nydyrkingsarealet er myr. Det finnes få tall som viser hvor mye myr som er oppdyrket i de siste årene.

I Innherred samkommune har antall søknader og antall dekar omsøkt til nydyrking tredoblet seg i de siste tre årene. Tidligere var det omsøkte arealet på 10 til 40 dekar, mens nå mottar vi søknader som kan være opp til 300 dekar, fordelt på flere parseller.

Tabell 1 Forslag til endring i jordlovens § 11

Dagens tekst	Forslag til endring
<p><i>For å sikra miljøforsvarleg drift av jordbruksareal, jf. § 1 tredje ledd, kan departementet gi føresegner om drifta. Føresegnene kan mellom anna ta sikte på å hindra erosjon og regulera bruk og lagring av gjødsel og andre innsatsvarer i produksjon, samt å ta omsyn til særlege naturverdiar.</i></p> <p><i>For å unngå skade på natur- og kulturlandskap, kan departementet gi føresegner for nydyrking. I føresegnene kan det fastsetjast forbod mot nydyrking og at nydyrking berre kan skje i samsvar med plan godkjend av departementet.</i></p> <p><i>Departementet kan gi føresegner om planlegging, godkjenning og bygging av vegar for landbruksføremål.</i></p>	<p><i>For å sikra miljøforsvarleg drift av jordbruksareal, jf. § 1 tredje ledd, kan departementet gi føresegner om drifta. Føresegnene kan mellom anna ta sikte på å hindra erosjon og regulera bruk og lagring av gjødsel og andre innsatsvarer i produksjon, samt å ta omsyn til særlege naturverdiar.</i></p>

Tabell 2. Dyrkbar jord fordelt på type areal i dekar i Levanger og Verdal

	I alt	Innmarks-beite	Skog	Anna jorddekt fastmark	Snau myr	Tresatt myr	Torvmark	% myr
Levanger	55377	1317	22290	939	23672	5239	1920	Ca. 55
Verdal	59667	737	36090	741	15549	5185	1359	Ca. 37

Som vi ser av tabell 2 er det Levanger som har mest myr og som kan bli hardest rammet av et evt. forbud. Det er likevel slik at deler av arealene som ligger i Verdal som kan nydyrkes ligger på marineavsetninger, som kvikkleire, og derfor ikke lar seg dyrke opp

eller er mer kostnadskrevende å nydyrke, da det kreves konsekvensutredning i forbindelse med at nydyrkingen kan komme til å utløse leirskred og dermed endre kulturlandskapet vesentlig.

Vurdering:

Det er ingen tvil om at et forbud mot nydyrking av myr, er et sterkt inngrep i disposisjonsretten til grunneiere. Samtidig viser rapportene en samfunnsøkonomisk gevinst med et redusert utslipp av CO₂. Rapporten viser at dyp myr inneholder og lagrer mer karbon enn grunn myr. I Innherred samkommune opplever vi ofte at den beste jorda bygges ned. Det nydyrkes andre arealer som kan benyttes til landbruksproduksjon, men disse gir ikke like gode avlinger og det kan heller ikke dyrkes mer krevende vekster på arealene. Et totalforbud mot nydyrking av myr vurderes å ikke være ønskelig. Det må derfor være rom for å kunne gi dispensasjon fra forbudet slik regjeringen foreslår. Forhold som myr som restareal i et dyrkingsfelt, grunn myr og brukets og grendas ekspansjonsmuligheter må vurderes i en dispensasjonsbehandling. Det bør også kunne vurderes avbøtende tiltak, slik at nydyrking i visse tilfeller kan tillates.

Når det gjelder innholdet i søknad om godkjenning av plan for nydyrking, er det ønskelig at det tydelig på hvilken dokumentasjon som kreves innlevert til kommunen ved en søknad om nydyrking. I tillegg er det svært ønskelig med en tydelig kobling mot andre forskrifter som skal hensyn tas ved nydyrking, bakkeplanering, konsekvensutredning etc. Sammen med en tydelig og oppdatert saksbehandlingsveiledning vil kommunen da få et bedre verktøy for å kunne saksbehandle søknadene.

Når det gjelder bruken av AR5 som verktøy i kommunens vurdering, bør grunneier få mulighet til å få det faktiske markslaget lagt til grunn for behandling av sin søknad.

Tabell 3. Dagens lovtekst, forslag til endring, ny lovtekst og Innherred samkommune sin kommentar til høringen

§	Dagens lovtekst	Forslag til endring	Ny lovtekst/tillegg til dagens lovtekst ¹	Innherred samkomme sin merknad med vurdering
1	Formålet med denne forskriften er å sikre at nydyrking skjer på en måte som tar hensyn til natur- og kulturlandskap. Det skal legges vekt på hensynet til miljøverdier som biologisk mangfold, kulturminner og landskapsbildet. Det skal for øvrig legges vekt på å sikre driftsmessig gode løsninger.	Forslaget innebærer ingen realitetsendring i forskriftens formålsbestemmelse. Departementet foreslår å flytte definisjonen av natur- og kulturlandskapsverdier som følger av gjeldende § 3 fjerde ledd til § 1. Definisjonen er noe forenklet ved at gjeldende § 3 fjerde ledd andre punktum om atkomst til bakenforliggende areal ikke videreføres. Forslaget er ikke ment å ha materielle endringer.	Formålet med denne forskriften er å sikre at nydyrking skjer på en måte som tar hensyn til natur- og kulturlandskap, <i>herunder</i> hensynet til biologisk mangfold, kulturminner og landskapsbildet, <i>samtidig som det</i> skal legges vekt på å sikre driftsmessig gode løsninger.	Ingen merknad til forslag om endring

§	Dagens lovtekst	Forslag til endring	Ny lovtekst/tillegg til dagens lovtekst ¹	Innherred samkomme sin merknad med vurdering
		<p>I tillegg foreslås det å gjøre om bestemmelsen til en setning ut i fra språklige hensyn. Samtidig foreslås det en mindre språklig endring ved at «for øvrig» tas ut av gjeldende § 1 tredje punktum.</p>		
3	<p>Med nydyrking menes fulldyrking og overflatedyrking av jord. Gjenoppdyrking av jordbruksareal som har ligget unytta i over 30 år, regnes som nydyrking. Med fulldyrking menes rydding og bryting til vanlig pløyedybde slik at arealet kan nyttes til åkervekster eller til eng og beite som kan fornyes ved pløying. Med overflatedyrking menes rydding og sletting av overflata slik at maskinell høsting er mulig. Natur- og kulturlandskapsverdier omfatter etter denne forskrift miljøkvaliteter som landskapsbildet, mangfoldet i naturen og kulturminner. Til landskapsbildet hører eksisterende atkomst til bakenforliggende areal.</p>	<p>Departementet foreslår at det tas inn en definisjon av myr som <i>ny § 3 fjerde ledd</i>. Definisjonen er identisk med hvordan myr er klassifisert i AR5.</p>	<p>Ny § 3 fjerde ledd skal lyde: Med myr menes arealer med myrvegetasjon og minst 30 cm tykt torvlag.</p>	<p>Her merker Innherred samkommune at det å definere myr ut fra bestemmelsene i AR5 kan være utfordrende, da det ikke alltid er slik at det faktiske markslaget stemmer med det som er angitt i kartet. Det må derfor etter Innherred samkommune sin vurdering legges til grunn de faktiske forholdene på det omsøkte nydyrkingsfeltet. Det betyr at en del områder må registreres på nytt. Og Innherred samkommune spør om det kommer mer overføringer til kommunene for å gjennomføre dette arbeidet, eller om det bevilges midler til oppdatering fra sentralt hold.</p>
5	<p>Ved avgjørelsen skal det legges særlig vekt på hvilke virkninger tiltaket kan påregnes å få for natur- og kulturlandskapsverdiene, jf. § 3 fjerde ledd. Ved denne vektleggingen skal det tas hensyn til om det på arealet er sjeldne miljøverdier og hvor sjeldne miljøverdiene er. Ved avgjørelsen skal det</p>	<p>Departementet foreslår å endre <i>§ 5 første ledd første punktum</i> slik at henvisningen til § 3 fjerde ledd hvor definisjonen av natur- og kulturlandskapsverdier fremgår, erstattes med henvisning til § 1. Gjeldende <i>§ 5 første ledd andre punktum</i> foreslås fjernet, da vurderingen knyttet til sjeldne miljøverdier er</p>	<p>§ 5 første og andre ledd skal lyde: Ved avgjørelsen skal det legges særlig vekt på hvilke virkninger tiltaket kan påregnes å få for natur- og kulturlandskapsverdiene, jf. § 1. Ved avgjørelsen skal det legges vekt på om det ut fra jordloven § 1 er ønskelig å styrke driftsgrunnlaget for</p>	<p>Innherred samkommune ber om at det i § 5 tas inn en sterkere og tydeligere kobling mot Forskrift om konsekvensutredning etter sektorlov § 7 med tanke på utglidinger av masse, og herunder en endring av kulturlandskapet.</p>

§	Dagens lovtekst	Forslag til endring	Ny lovtekst/tillegg til dagens lovtekst ¹	Innherred samkomme sin merknad med vurdering
	for øvrig legges vekt på om det ut fra jordloven § 1 er ønskelig å styrke driftsgrunnlaget for driftsenheten, og om nydyrkingstiltaket legger til rette for driftsmessig gode løsninger.	en del av den vurderingen som skjer etter første punktum. Det er ikke lagt til grunn at endringen skal innebære materielle endringer. I § 5 andre ledd foreslås det en mindre språklig endring ved at «for øvrig» tas ut.	driftsenheten, og om nydyrkingstiltaket legger til rette for driftsmessig gode løsninger.	
6	Ved nydyrking skal det settes igjen en vegetasjonssone mot vassdrag. Langs vassdrag med årssikker vannføring skal sonen være minst 6 meter målt ved normal vannføring. Langs vassdrag uten årssikker vannføring skal sonen være minst 2 meter. Som vassdrag regnes stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring og vannløp uten årssikker vannføring dersom det adskiller seg tydelig fra omgivelsene. For nydyrking av areal over 50 dekar kan godkjenning ikke gis med mindre tiltaket er konsekvensutredet, jf. forskrift 26. juni 2009 nr. 855 om konsekvensutredninger § 3 første ledd bokstav e, jf. vedlegg II nr. 37.	Overskriften til bestemmelsen foreslås endret til «begrensninger i adgangen til å nydyrke», da dette beskriver innholdet i bestemmelsen på en bedre måte. Det foreslås et <i>nytt første ledd</i> som inneholder forbudet mot nydyrking av myr, samt dispensasjonsgrunnlaget. Som nevnt i høringsnotatet kapittel 7.3 omfatter forbudet all myr som fremgår av definisjonen som legges til grunn i AR5, herunder både grunn myr og dyp myr. Dispensasjonsadgangen er knyttet til kriteriet «særskilte tilfeller». Som følge av at det innføres et nytt første ledd, vil gjeldende andre ledd bli <i>nytt tredje ledd</i> . Det er gjennomført endringer i regelverket om konsekvensutredninger, og departementet foreslår å endre bestemmelsen slik at det henvises til gjeldende regler. Dersom nydyrkingsarealet er over 50 dekar (et vedlegg II-tiltak) skal kommunen behandle tiltaket etter forskrift om konsekvensutredninger §	<i>Begrensninger i adgangen til å nydyrke)</i> <i>Nydyrking av myr er ikke tillatt. Det kan gis dispensasjon i særskilte tilfeller.</i> Ved nydyrking skal det settes igjen en vegetasjonssone mot vassdrag. Langs vassdrag med årssikker vannføring skal sonen være minst 6 meter målt ved normal vannføring. Langs vassdrag uten årssikker vannføring skal sonen være minst 2 meter. Som vassdrag regnes stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring og vannløp uten årssikker vannføring dersom det adskiller seg tydelig fra omgivelsene. <i>Nydyrking av areal over 50 dekar skal vurderes konsekvensutredet før vedtak fattes, jf. forskrift 21. juni 2017 nr. 854 om konsekvensutredninger § 8, jf. vedlegg II nr. 1 bokstav b).</i>	I særlige tilfeller er det nødvendig med en dispensasjon fra dette. I tilfeller der det er eneste mulighet for et gårdsbruk å dyrke opp myr, bør det kunne tillates. Myr som ligger innklemmt inn i mellom annen dyrka jord bør kunne dyrkes opp. Grøftet skogsmark med myrgrunn bør kunne dyrkes opp. Grunn myr, inntil 1 meter dyp, kan dyrkes, dersom myra snus og dekkes med annen jordtype. Dette vil redusere CO ₂ utslippet enn vanlig nydyrking av myr. Innherred samkommune ber om at det i denne § tas inn en sterkere og tydeligere kobling mot Forskrift om konsekvensutredninger for tiltak etter sektorlover § 7 med tanke på utglidinger av masse, og herunder en endring av kulturlandskapet.

§	Dagens lovtekst	Forslag til endring	Ny lovtekst/tillegg til dagens lovtekst ¹	Innherred samkomme sin merknad med vurdering
		<p>8. Det må da foretas en vurdering av om nydyrkings-tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Nydyrkingstiltak på mindre enn 50 dekar skal også behandles etter § 8 dersom det ikke kan utelukkes at tiltaket kan få vesentlige virkninger for naturmangfold eller for andre viktige miljøhensyn. For å avgjøre om tiltaket kan få vesentlige virkninger, skal kriteriene i forskrift om konsekvensutredninger § 10 legges til grunn.</p>		
7	<p>Søknad om godkjenning av plan for nydyrking skal skrives på skjema fastsatt av Landbruks- og matdepartementet¹ og sendes kommunen. Søknaden skal inneholde en kartdel som viser det planlagte nydyrkingsarealet, eiendommen og området omkring. Kartdelen skal vise atkomsten til nydyrkingsarealet. Søknaden skal følges av en plan for grøfting, og for øvrig inneholde opplysninger om planlagt drift av nydyrkingsarealet. Søknaden skal angi hvilke økonomiske og driftsmessige fordeler som oppnås ved nydyrkingen.</p>	<p>Som følge av at det i dag ikke lengre er departementet, men Landbruksdirektoratet som er ansvarlig for søknadsskjemaet om nydyrking, endres § 7 første ledd tilsvarende. I § 7 andre ledd foreslås det en mindre språklig endring ved at «for øvrig» tas ut.</p>	<p>Første og andre ledd skal lyde: Søknad om godkjenning av plan for nydyrking skal skrives på skjema fastsatt av <i>Landbruksdirektoratet</i> og sendes kommunen. Søknaden skal inneholde en kartdel som viser det planlagte nydyrkingsarealet, eiendommen og området omkring. Kartdelen skal vise atkomsten til nydyrkingsarealet. Søknaden skal følges av en plan for grøfting, og inneholde opplysninger om planlagt drift av nydyrkingsarealet.</p>	<p>Innherred samkommune oppleve å motta søknader som er mangelfullt utfylt, søknadskjemaet med veiledning må utformes slik at det det er ikke er rom for tvil om hva søknaden med under dokumentasjon minimum skal inneholde.</p> <p>Det er videre behov for å utforme søknadskjemaet slik at søker har tenkt igjennom om det er nødvendig med terrenginngrep og hvordan terrenginngrepene skal utføres ved gjennomføring av nydyrking.</p> <p>Innherred samkommune ser at dette er nødvendig for å sikre rask og korrekt saksbehandling.</p>
9	<p>Før vedtak treffes, skal kommunen innhente de</p>	<p>Som følge av at Samisk kulturminneråd ikke</p>	<p>Andre ledd skal lyde: Regional</p>	<p>Ingen merknad</p>

§	Dagens lovtekst	Forslag til endring	Ny lovtekst/tillegg til dagens lovtekst ¹	Innherred samkomme sin merknad med vurdering
	<p>uttalelser som er nødvendige, jf. § 1, og ellers sørge for at saken er så godt opplyst som mulig. Hensynet til natur- og kulturlandskapsverdier skal vurderes for større områder uavhengig av eiendomsgrenser. Regional kulturminnemyndighet skal gis anledning til å uttale seg. Samisk kulturminneråd skal gis anledning til å uttale seg dersom nydyrkingen kan berøre deres fagområder. Fylkesmannen skal gis anledning til å uttale seg der nydyrkingen kan berøre vesentlige miljøverdier, jf. § 3. Det skal settes en uttalefrist på minst en måned. Dersom det i planen for nydyrking ikke er tatt hensyn til miljøkvaliteter, jf. § 3 fjerde ledd, kan kommunen kreve at det utarbeides alternative løsninger.</p>	<p>lengre eksisterer som eget organ, men er underlagt Sametingets administrasjon, foreslås det å endre § 9 andre ledd andre punktum slik at det er Sametinget som skal gis anledning til å gi uttalelse. I samme punktum foreslås det også å erstatte «deres fagområder» med «samiske kulturminner», da dette er mer presist. I § 9 andre ledd tredje punktum foreslås det å erstatte «miljøverdier» med «natur- og kulturlandskapsverdier», da dette begrepet også omfatter miljøverdier slik det følger av gjeldende § 1. I § 9 fjerde ledd foreslås det å erstatte «miljøkvaliteter» med «natur- og kulturlandskapsverdier». Departementet legger til grunn at «miljøkvaliteter» er synonymt med «miljøverdier» når en leser gjeldende § 1 og § 3 fjerde ledd i sammenheng, og at «miljøkvaliteter» derfor er en del av begrepet «natur- og kulturlandskapsverdier».</p>	<p>kulturminnemyndighet skal gis anledning til å uttale seg. <i>Sametinget</i> skal gis anledning til å uttale seg dersom nydyrkingen kan berøre <i>samiske kulturminner</i>. Fylkesmannen skal gis anledning til å uttale seg der nydyrkingen kan berøre vesentlige <i>natur- og kulturlandskapsverdier</i>.</p>	
10	<p>Avgjørelsen skal begrunnes, jf. forvaltningsloven § 25. Det skal gå fram av kommunens avgjørelse hvilke natur- og kulturlandskapsverdier som berøres, og hvilke konsekvenser nydyrkingen får for disse.</p>	<p>Departementet foreslår å fjerne henvisningen til forvaltningsloven § 25 som fremgår av § 10 første punktum, da bestemmelsen etter departementets vurdering er overflødig. I andre punktum foreslår departementet å ta inn en henvisning til naturmangfoldloven § 7, da prinsippene for offentlig</p>	<p>Det skal gå fram av kommunens avgjørelse hvilke natur- og kulturlandskapsverdier som berøres, og hvilke konsekvenser nydyrkingen får for disse, jf. <i>naturmangfoldloven § 7</i>.</p>	<p>Ingen merknad.</p>

§	Dagens lovtekst	Forslag til endring	Ny lovtekst/tillegg til dagens lovtekst ¹	Innherred samkomme sin merknad med vurdering
		beslutningstaking som følger av bestemmelsen er sentrale i nydyrkingssaker.		
12	<p>Kommunen skal føre tilsyn med at bestemmelsene i denne forskrift og vedtak fattet med hjemmel i den følges, jf. jordloven § 19. Kommunen kan i den forbindelse foreta befaring på eiendommen.</p> <p>Kommunen skal gi fylkesmannen melding om brudd.</p> <p>Fylkesmannen skal varsle departementet dersom bruddet bør følges opp ved tvangsgebyr etter annet ledd.</p> <p>Ved brudd på forskriften eller vedtak fattet med hjemmel i den, kan kommunen pålegge tiltakshaver å reparere skaden, godkjenningen kan trekkes helt eller delvis tilbake, eller departementet kan pålegge den ansvarlige tvangsgebyr, jf. jordloven § 20.</p>	<p>I forskriften § 12 første ledd tredje punktum følger det at fylkesmannen skal varsle departementet dersom bruddet bør følges opp ved tvangsgebyr etter annet ledd. Departementet mener denne setningen kan tas ut, siden dette ansvaret ble delegert til fylkesmannen i 2003, jf. FOR-2003-12-08-1479 § 3 (3).</p>	<p>§ 12 første ledd skal lyde: Kommunen skal føre tilsyn med at bestemmelsene i denne forskrift og vedtak fattet med hjemmel i den følges, jf. jordloven § 19. Kommunen kan i den forbindelse foreta befaring på eiendommen.</p> <p>Kommunen skal gi fylkesmannen melding om brudd.</p>	<p>Innherred samkommune ber om at det utarbeides en tydelig og detaljert saksbehandler veiledning for dette tilsynet som kommunene skal gjennomføre. De eksisterende saksbehandlingsveiledningene er for gamle og utydelige.</p>

¹ Merk det er oppgitt endringer og tillegg i ledd, selve § inneholder også deler av gammel lovtekst

Tabellen viser i første kolonne paragrafen som det er foreslått endringer i. I andre kolonne oppgis dagens lovtekst. Deretter i tredje kolonne kommer diskusjonen fra departementet på endringene i §. I fjerde kolonne kommer forslag til ny lovtekst, og i femte kolonne skiver Innherred samkommune sin merknad til den foreslåtte endringen.



Innherred samkommune

Sakspapir

Klage på innvilget konsesjon for erverv av 1719/106/4, 1719/117/3 og 1719/118/3 til Trond Knipenberg - klager Heidi Troset

Saksbehandler: Mariann Hovin	Arkivref: 2017/1089 - /1719/106/4
E-post: mariann.hovin@innherred-samkommune.no	
Tlf.:	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Samkommunestyret	18.08.2017	31/17

Administrasjonssjefens forslag til vedtak:

Med hjemmel i konsesjonsloven avslås klagen fra Heidi Troset over konsesjonsvedtak på eiendommen gnr. 106 bnr. 4, gnr. 118 bnr. 3 og gnr. 117 bnr. 3 der Trond Knipenberg har fått konsesjon på gnr. 106 bnr. 4, gnr. 118 bnr. 3 og gnr. 117 bnr. 3 i Levanger, da anførselene i klagen ikke vurderes å være sterke nok til å kunne ta klagen til følge, da hun ikke disponerer eiendommen i dag, videre leier hun bort dyrka jorda på sin egen eiendom, og det ikke foreligger noen form for formel plan for mineraluttak på gnr. 106 bnr. 4, gnr. 118 bnr. 3 og gnr. 117 bnr. 3 pr dags dato.

Klagen sendes til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for videre behandling.

Vedlegg:

1. Konsesjonsvedtak
2. Klage fra Heidi Troset
3. Kommentarer til klage fra
4. e-poster fra DM datert

Saksopplysninger:

Saken gjelder klage fra Heidi Troset, eier av gnr. 16 bnr. 1 i Levanger. Hun klager på at Trond Knipenberg har fått konsesjon på eiendommen gnr. 106 bnr. 4, gnr. 118 bnr. 3 og gnr. 117 bnr. 3 i Levanger. De tre bnr/ bnr ble skilt fra eiendommen gnr. 101 bnr. 12, gnr. 102 bnr. 5 og gnr. 126 bnr. 11 i Levanger i vedtak 05.03.2017 i landbrukssjefens delegerede saker. Fradelingen ble tillatt på vilkår av at de tre aktuelle gnr/ bnr. skulle selges til et landbruksforetak i aktiv drift og med aktiv drift forstår Innherred samkommune: *Gårdsbruk som drives av hjemmelshaver, og der hjemmelshaver søker produksjonstilskudd*. Vilkåret vurderes å være i samsvar med jordlovens § 1.

Heidi Troset driver blant annet uttak av grus og bortleie av jord og grenser til eiendommen. Heidi Troset søker ikke produksjonstilskudd.

Trond Knipenberg eier gnr. 111 bnr. 1, driver husdyrproduksjon i Markabygda og driver en eiendom som ligger ca 1,5 km fra denne eiendommen. Trond Knipeberg søker produksjonstilskudd.

Klagen lyder i hovedsak:

- *Areal og grusressursen på eiendommen gnr. 106 bnr. 4 gnr. 117 bnr. 3 og gnr. 118 bnr. 3 tilhører naturlig sammen med gnr. 116 bnr. 1.*
- *Dersom Trond Knipenberg får kjøpe dette arealet blir det vanskelig å få drevet grusuttak på gnr. 106 bnr. 1 og uttak av grus kan hindret i sin helhet*
- *Trond Knipenberg har truet Frosta Entreprenør A/S*
- *Dyrkajord arealet på gnr. 106 bnr. 4, gnr. 118 bnr. 3 og gnr. 117 bnr. 3 er leid bort til Geir Håvard Valstad som og leier gnr. 106 bnr. 1*
- *Det er et jakttårn på eiendommen gnr. 106 bnr. 4 som jaktlaget, som eiendommen gnr. 106 bnr. 1 disponerer.*
- *Det er noen uenigheter omkring uttak av grus på eiendommen gnr. 106 bnr.1 og måten uttaket er utført på.*

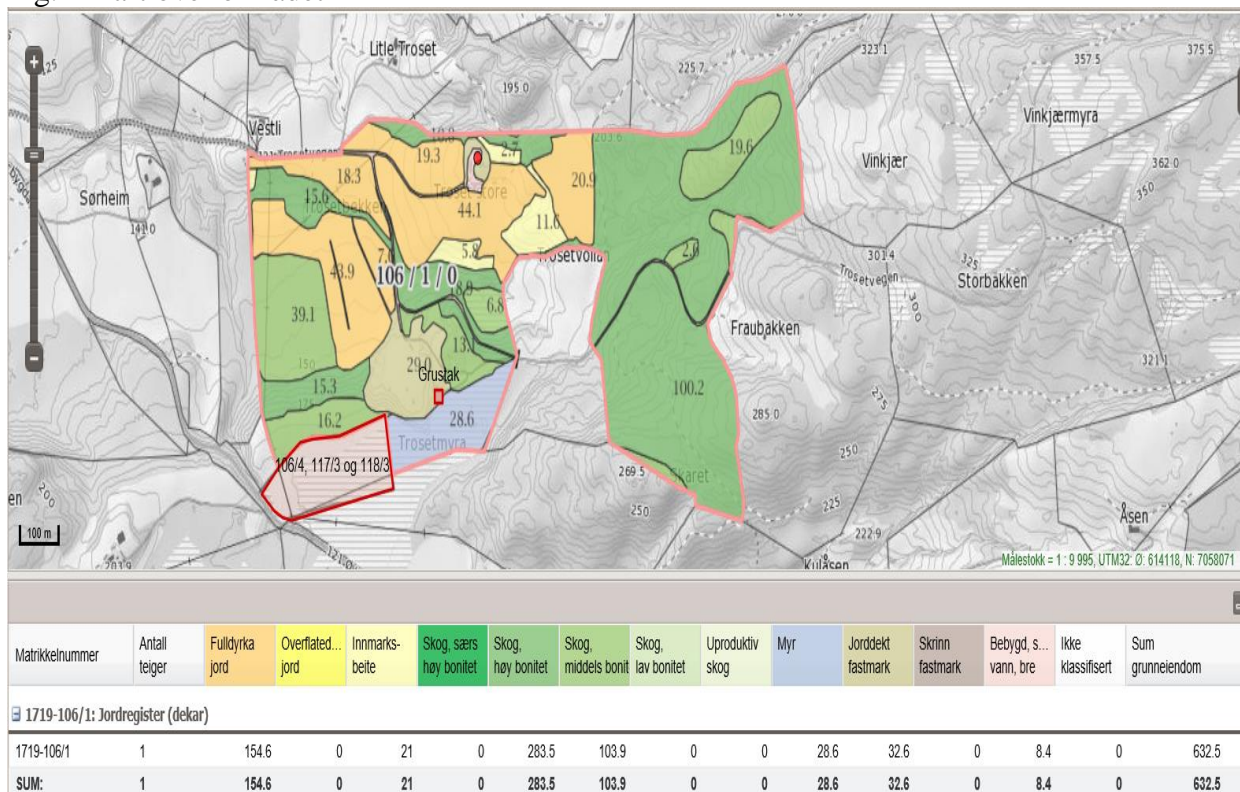
Trond Knipenberg og Martin Friberg har fått mulighet til å kommentere klagen
Og Martin Friberg skriver følgende:

Det vises til deres brev datert 15.06 17 hvor det orienteres om mottatt klage på innvilget konsesjonsvedtak for eiendommen 106/4, 117/3 og 118/3 og ønsker å komme med en del korrigeringer som har fremkommet i brevet fra klageren.

- Det er ikke korrekt at klageren Heidi Troset har forpaktet jorda på eiendommene 106/4, 117/3 og 118/3. Følgende har drevet jorda siden 1977: Hans Smith 1977-1987, Halvord Krislok/Tor Nyborg 1987-ca.2006, Bjørn Larsen 2006-2011 og 2011-2016 Geir Håvard Valstad.
- Eiendommen Troset 106/1 som i dag er eid av Heidi Troset har ikke vært drevet av eierne selv de siste 50 årene.
- Trond Knipenberg driver kjøttproduksjon på egen eiendom gnr.111, bnr.1, samt forpakter gnr.117, bnr.3 som grenser til det aktuelle arealet som det nå er inngått kjøpekontrakt for. Dette vil gi en rasjonell driftsenhet.
- Det er tatt ut betydelige grusforekomster på naboeiendommen tilhørende Heidi Troset helt inn til min eiendom. Jeg ønsker at egen eiendom fortsatt skal drives som landbrukseiendom og ikke legges til rette for grusuttak på denne. For øvrig kan nevnes at kanten mot grusuttaket ikke er avsluttet i henhold driftsplan for grustaket.
- Eksisterende vegrett til gnr.118, bnr.3 tilhørende Trond Knipenberg har vegrett over gnr.106, bnr.4. Det arealet som vegretten omfatter er nå fjernet gjennom grusuttaket.

Ut fra den faktiske situasjonen kan jeg ikke skjønne at klageren Heidi Troset på noen måte blir berørt av det aktuelle salget av eiendommen til Trond Knipenberg og således kan ikke være part i saken med noen klagerett.

Fig. 1 Kart over området



Kilde: Nibio sine gårdskart 3.7.2017

Som det fremgår av kartet grenser eiendommen gnr. 106/4, 117/3 og 118/3 til eiendommen gnr. 10 bnr. 1.

Det er fremlagt en jordleieavtale mellom Martin Friberg og Geir Håvard Valstad på eiendommen gnr. 106 bnr. 4, gnr. 118 bnr. 3 og gnr. 117 bnr. 3. med varighet fra 2011 til 2021.

Ved undersøkelser i våre kartdatabaser arealet Troset grusgruve benytter ikke avsatt som mineraluttak på kommuneplanens arealdel, det er ikke gitt oppstartsgodkjenning fra Direktoratet for mineralforvaltning (DM) på uttak av grus, men det foreligger en driftskonsesjonssøknad på arealet på eiendommen gnr. 106 bnr.1, som Innherred samkommune og DM har til behandling.

På eiendommen gnr. 106 bnr. 4 gnr. 118 bnr. 3 og gnr. 117 bnr. 3 er ikke arealet avsatt til mineraluttak og det er ikke søkt om noen regulering i hht plan og bygningsloven og heller ikke noen melding om driftskonsesjon eller andre formelle planer utover jordbruk på området pr dagsdato jamfør e-post fra DM.

Saken vurderes etter Konsesjonsloven samt et det er sett på veiledning i til konsesjonsloven om hvem som kan være klageberettiget i konsesjonssaker og hvilke hensyn som skal tas.

Vurdering:

I rundskriv M-2/2009 – side 37

Konsesjonssøker er part og har klagerett. Også andre enn parter kan ha klagerett. Det vil de ha dersom de må antas å ha rettslig klageinteresse. Hvorvidt en klager har rettslig klageinteresse vil bero på i hvilken grad vedtaket har faktiske og rettslige virkninger for vedkommende. I den enkelte sak må det foretas en konkret helhetsvurdering av sakens faktiske forhold. Det avgjørende er om klagerens tilknytning til saken er av en slik art og styrke at det er rimelig at det gis anledning til å få prøvd vedtaket for en høyere forvaltningsinstans. Det er lagt til grunn i praksis at en nabo med interesse for jorda som tilleggsjord som hovedregel ikke har rettslig klageinteresse over vedtak om å gi konsesjon. Det er normalt heller ikke tilstrekkelig at naboen

har vist interesse for eiendommen, eller er blitt tilskrevet av kommunen med forespørsel om interesse for overtakelse av hele eller deler av eiendommen. Det avgjørende må være vedkommendes tilknytning til jorda som overdras. Det vil i denne vurderingen eventuelt være et moment at jorda inngår som en viktig del av vedkommendes ressursgrunnlag.

Rundskriv M-2/2009 er tydelig på at det ikke er tilstrekkelig for å kunne få rettslig klageinteresse, at en er nabo og ønsker å kjøpe eiendommen som tilleggsjord. Det må være en viss tilknytning til jorda som overdras. Det vil i denne vurderingen eventuelt være et moment om jorda allerede inngår som en viktig del av vedkommende ressursgrunnlag.

Arealene på gnr. 106 bnr. 4, gnr. 118 bnr. 3 og gnr. 117 bnr. 3 leies i dag av Geir Håvard Valstad, som også leier gnr. 106 bnr.1. Heidi Troset ønsker å kjøpe jorda som tilleggsjord og for å kunne lettere drive grusuttak senere. Arealene inngår ikke i hennes driftsgrunnlag pr dags dato. Dette er et moment som taler for å gi et avslag på klagen.

Heidi Troset leier ut sin egen dyrka jord, og en betingelse som settes i delingsvedtaket etter jordlovens § 12, er at fradelt jord skal selges til et landbruksforetak i aktiv drift. Det betyr at jord som selges skal selges til landbruksforetak som drives av egen eier. Dette er et moment som taler imot å ta klagen til følge, da forvaltningspraksis i Innherred samkommune er å få dyrka jord over på eierhender som driver selvstendig landbruksdrift.

Arealene ikke er regulert eller avsatt til det mineraluttak, og Innherred samkommune kan ikke se at finnes noen garanti for at arealene på eiendommen gnr. 106 bnr. 4, gnr. 118 bnr. 3 og gnr. 117 bnr. 3 kan bli brukt til grusuttak i stedet for dyrka jord i fremtiden. Dette taler imot å ta klagen til følge.

Det forholdet at det er plassert et jaktårn på eiendommen gnr. 106 bnr. 4, gnr. 118 bnr. 3 og gnr. 117 bnr. 3, som Heidi Trosets eiendom er en del av, vurderes å ikke være av sterk nok til å ta klagen til følge.

Uenigheter ang. uttak av grus og utforming av grustaket er ikke et forhold som vurderes etter konsesjonsloven.

Konklusjon

Heidi Troset sin klage over vedtak i konsesjonssak der Trond Knipenberg har fått konsesjon på gnr. 106 bnr. 4, gnr. 118 bnr. 3 og gnr. 117 bnr. 3 i Levanger vurderes å ikke være sterke nok til å kunne ta klagen til følge, da hun ikke disponerer eiendommen i dag, videre leier hun bort sin eiendom, og det ikke foreligger noen form for formel plan for mineraluttak på gnr. 106 bnr. 4, gnr. 118 bnr. 3 og gnr. 117 bnr. 3 pr dags dato.



Innherred samkommune

Sakspapir

Klage på avslag på søknad om konsesjon for erverv av 1721/100/1 Gjermstad vestre - kjøper Andor Jermstad selger Rut Åse Prestmo. Klager er Rut Åse Prestmo

Saksbehandler: Mariann Hovin	Arkivref: 2017/2403 - /1721/100/1
E-post: mariann.hovin@innherred-samkommune.no	
Tlf.:	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Samkommunestyret	18.08.2017	32/17

Administrasjonssjefens forslag til vedtak:

Med hjemmel i konsesjonsloven imøtekommes klage fra Rut Åse Prestmo delvis med å øke avkastningsverdien fra 4.264.000 til 4.434.000,-, ved å legge inn estimert pris på hhv 100.000 og 70.000 for tomt rundt våningshus og kårbolig.

Når en første instans har endret sitt vedtak ut fra en ny vurdering av de faktiske forhold, blir det å betrakte som et nytt vedtak i saken og det betyr at det er klagerett på det nye vedtaket. Vedtaket kan påklages i hht Forvaltningsloven og konsesjonsloven. Klagen fremsettes til Innherred samkommune innen tre uker etter at vedtaket er gjort kjent for partene i saken. Klageinstans er Fylkesmannen i Nord-Trøndelag.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger:

- Rut Åse Prestmo selger eiendommen gnr. 100 bnr. i Verdal.
- Takst var på 3.600.000,-,
- Avtaltkjøpesum er på 4.600.000,-,
- Kjøper er Andor Jermstad, som søkte og fikk avslag på konsesjon på eiendommen pga for høy pris.
- Innherred samkommune beregnet avkastningsverdien til kroner 4.264.000,- og avsto søknad om konsesjon utelukkende på grunn av for høy pris.

Rut Åse Prestmo klager på vedtaket med følgende begrunnelse:

Selger finner det urimelig at det er gitt avslag på konsesjon pga for høy pris, da kjøper vil dele ifra og selge de to bolighusene. Og prisen på de de eneboligene vil ligge langt over hva som er lagt til grunn for avslaget. Hun mener derfor at avtalt pris må kunne godkjennes.

Videre håper hun på et raskt svar, da hun tar over ny leilighet 30. juni og vil få ekstra utgifter med å sitte med eiendommen i tillegg til en ny leilighet.

Opprinnelig saksfremlegg:

LANDBRUKSSJEFENS VEDTAK:

Med hjemmel i konsesjonsloven § 1 og 9 av 28.11.2003, Landbruksdepartementets rundskriv M-5/2003 og delegasjonsreglementet i Innherred samkommune avslås søknad om konsesjon fra Andor Jermstad for erverv av eiendommen gnr. 100 bnr. 1 i Verdal kommune.

Kjøpesummen kan ikke aksepteres da den ligger over det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

Vedtaket kan påklages i hht til Forvaltningsloven. Klagen fremsettes til Innherred samkommune innen tre uker etter at vedtaket er gjort kjent for partene i saken. Klageinstans er Fylkesmannen i Nord-Trøndelag.

Vedlegg:

1. Kart over eiendommen i målestokk 1: 5000.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Konsesjonssøknad datert 20.3.2017.
2. Kopi av kjøpekontrakt datert 20.3.2017.
3. Takst fra SMNI

Saksopplysninger:

Andor Jermstad søker om konsesjon på eiendommen, gnr. 100, bnr. 1 i Verdal kommune. Eiendommen ligger ca. km fra Verdalsøra. Formålet med ervervet er å skaffe tilleggsjord til erververens eiendom gnr. 102, bnr. 1. Eiendommene grenser sammen i innmark og utmark. Selger er Rut Åse Prestmo.

Eiendommen består av 90 dekar fulldyrka areal, 130 dekar skog og noe annet areal, til sammen 226 dekar. Eiendommen har en driftsbygning på 241 m² i to etasjer, oppført i 1938. Bolighuset på ca. 74 m² i to etasjer, oppført i 1954, og frittliggende kårbolig på 86 m² oppført i 1982 til denne er det og en egen garasje. Avtalt kjøpesum er på 4.600.000 kr.

Søknaden er vurdert etter konsesjonsloven.

Vurdering:

For å vurdere saken må en legge konsesjonslovens §§ 1 og 9 til grunn. I § 1 om lovens formål står bl.a.: "Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gunnlige for samfunnet ----"

Videre i § 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer) står det.:

"Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det til fordel for søker legges særlig vekt på 1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, foretatt for de enkelte delene av eiendommen, jf. forskrift om saksbehandling i saker etter blant annet konsesjonsloven.

Av rundskriv M-3/2002 går det fram at «For landbrukseiendommer som fortsatt skal nyttes til landbruk, må samfunnsmessig forsvarlig pris forstås som en pris som bidrar til å realisere mål i

landbrukspolitikken. Det gjelder bl.a. mål som å sikre rekruttering av aktive yrkesutøvere til næringen og legge til rette for eierskap til landbrukseiendommer som gir grunnlag for langsiktig god ressursforvaltning. Videre er det et mål å legge til rette for inntektsmuligheter og sosiale forhold som skaper stabile heltids- og deltidsarbeidsplasser i landbruket. Skal landbrukspolitiske mål nås, er det nødvendig at bl.a. prisnivået på landbrukseiendommer ikke er høyere enn det som reflekterer verdien av eiendommens driftsgrunnlag og den verdi eiendommen har som bosted, samtidig som det ikke stilles krav om urimelig høy egenkapital».

I rundskriv M-4/2004 er det gitt rammer for hvilke priser på fulldyrka areal som kan godkjennes i konsesjonssammenheng ut fra en bruksverdidetaktning. Det er foretatt en inndeling i svake, middels og gode jordbruksområder, landet sett under ett. Rammene er per dekar:

Svake jordbruksområder: kr 700/1000 - kr 1500

Middels jordbruksområder: kr 1500 - kr 3000

Gode jordbruksområder: kr 3000 - kr 5000

Siden dette rundskrivet ble utgitt, er kapitaliseringsrentefoten endret fra 7 til 4 prosent (rundskriv M-4/2004). Dette innebærer at det til de nevnte prisrammene må legges til 75 prosent. Jordbruksarealene er svært godt arrondert., men er delvis hellende. Den klimatiske beliggenheten vurderes å være god, slik at det kan påregnes av de gode avlinger. Arealene vurderes egnet til grasproduksjon.

Fem gras pr dekar: 500

Grovfôrpris: 2,25,-

AK-tilskudd laveste sats: 172 + 105

Variable kostnader: 345,-

Fastekostnader: 350,-

Arbeid: 400,-

Kapitaliseringsrentefor 4 %

$(2,25 \times 500) + 277 - (345 + 350 + 400) \times 4 = 7.675,-$ og ved å et tillegg på avkastningsverdien på inntil 50 %, økes avkastningsverdien..

Nydyrkingsarealets avkastningsverdi settes til kroner 1.000,- pr. dekar, til sammen 15.000,-

For å stimulere til rasjonaliseringstiltak kan det for jordbruksareal legges marginal verdidetaktning til grunn når konsesjons vurderes. Man kan akseptere et tillegg i forhold til vanlig avkastningsverdi på inntil 50% for tilleggsjord. I dette tilfellet har Innherred Samkommune valgt å benytte et tillegg på 50 % siden eiendommen grenser mot hverandre.

Avkastningsverdi av dyrka jord: 7600,- x 90 dekar x 50 % tillegg = 1.036.125,-

Avkastningsverdi av dyrkbar jord: 15.000,-

Avkastningsverdien av frittliggende kårbolig med garasje: 1.500.000,-

Avkastningsverdien av våningshus og driftsbygning: 1.600.000,-

Avkastningsverdi på skogen: 100.000.-

SUM: 4.265.000,-

Hensynet til bosetting

Innherred samkommune vurderer det slik at bosettingen i området ikke vil bli vesentlig endret med denne overdragelsen. Da det vurderes som mulig å leie ut begge bolighusene på eiendommen, samt at søker skriver i sin konsesjonssøknad at han ønsker å dele ifra og selge tunet og kårboligen på eiendommen. Det ville blitt 5 år boplikt på den samla eiendommen.

Driftsmessig løsning

Sammenslåing av arealene vil gi en driftsmessig god og rasjonell løsning. Konsesjonssøker er godt skikket til å drive eiendommen. Søkerne vil bebo og drive den samlede eiendommen. Det settes 5 år lang boplikt på den samla eiendommen. Det skal også legges vekt på om ervervet fører til en

driftsmessig god løsning. Konesjonssøker er folkeregistret bosatt 100 m fra eiendommen han nå har søkt konsesjon på. Ervervet vurderes som en god driftsmessig løsning for drift av arealene. Erververs skikkethet

Etter rundskriv M-2/2009 er det ikke noe krav om formell landbruksutdanning, og «en skal vise varsomhet når en vurderer spørsmålet» om skikkethet. Konesjonssøkeren er bonde i dag, og selvstendig næringsdrivende. Han har derigjennom allsidig landbrukspraksis. Ut i fra dette anses erververen absolutt å være skikket til å drive eiendommen.

Konkusjon

Rådmannen finner etter dette at den avtalte prisen ikke kan aksepteres og at det på dette grunnlag ikke kan gis konsesjon, selv om søkerne er godt egnet til å drive eiendommen, de vurderes å inneha god nok landbruksfaglig kompetanse og ervervet vil medføre driftsmessig god løsning.

Forholdet til Naturmangfoldloven

I saker som berører naturmangfoldet skal en legge til grunn retningslinjene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. naturmangfoldloven § 7. Vurderingene skal gå fram av vedtaket. Ut fra det som er opplyst er det ikke noe som tyder på at eierskifte vil påvirke naturmangfoldet. Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel i landbruks-, natur- og friluftsområde.

Klagen er vurdert etter konsesjonsloven, forvaltningsloven med tilhørende rundskriv.

Vurdering:

Avslag på søknad om konsesjon er sendt fra Innherred Samkommune. Klagen er mottatt. Klagen er fremsatt rettidig. Selger har klageadgang jamfør Forvaltningsloven og konsesjonsloven, som gir selger anledning til å påklage vedtaket, når avtalt pris ikke godkjennes.

Det er anført i klagen at det ikke er tatt hensyn til at kjøper ønsker å dele ifra og selge begge boenhetene på eiendommen gnr. 100 bnr. 1 i Verdal. Selger mener at det må tas hensyn til dette forholdet i avkastningsverdien som beregnes og at det vil medføre at den avtalte prisen på 4.600.000,- godkjennes.

Når Innherred samkommune kom frem til en høyere pris enn i taksten skyldes dette at Innherred samkommune har lagt til kroner på verdien av dyrka jorda som 1900,- pr dekar ut fra lokalkunnskap om avlinger og vekstforhold. Videre er det gitt et tillegg på 50 % på avkastningsverdi jord, slik at prisen på jorda er ca 500.000,- høyere enn det landbrukstaksten har beregnet seg frem til.

Begge boenheten ligger slik til at det er mulig å dele de ifra og lage to nye boenheter, som kan bli attraktive boliger for noen som ønsker å bo landlig. Begge parsellen ligger i et LNFS-område. I taksten fra megler er våningshuset med driftsbygning gitt en verdi på 1.400.000,-. Kårboligen er gitt en verdi på kroner 1.550.000,-. I Innherred samkommune sin verdiberegning de satt til hhv 1.600.000,-

Forvaltningspraksisen mtp fradeling av tun og kårboliger som ikke lengre er vurdert som nødvendig for drifta på eiendommen, er at de kan tillates fradelt, dersom de ikke ligger i tunet på eiendommen de deles i fra eller på annen måte medfører vesentlige driftsulempet for landbruket i området.

Det er en kjensgjerning at dersom arealet godkjennes fradelt vil tomteverdien være høyere enn om arealet ville blitt solgt som landbruksareal. Saksbehandler estimerer at tomt rundt

våningshuset inkl. driftsbygningen på ca 1,5 dekar og 1 dekar stor tomt rundt kårboligen vil representere en verdi på kroner 100.000,- og 70.000,-. Begge eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Dersom eier hadde delt i fra og solgt kårhuset, før hun solgte øvrige eiendom og oppnådd en pris på under 3.500.000,-, ville det ikke blitt beregnet en avkastningsverdi på eiendommen jamfør rundskriv M-2/2016, som sier at det ikke skal beregnes avkastningsverdi på landbrukseiendommer med beboelig våningshus som omsettes for under 3,5 millioner. Og i tillegg kunne hun ha solgt kårboligen for minst 1.500.000,-. Eksl. tomt.

Ved å legge til 70.000,- for tomt til kårbolig og 100.000,- for tomt til tunet, kan klagen delvis imøtekommes med å sette avkastningsverdien opp fra 4.264.000 til 4.434.000,-.

Innherred samkommunestyre kan gi et signal til administrasjonen på at det er ønskelig å godkjenne konsesjon med salgssummer som overskrider avtalt kjøpesum med en viss % sats og/eller med et visst antall kroner. Eks 20 % over avtalt kjøpesum, maks 500.000,-.

Konklusjon:

Klagen imøtekommes delvis med å øke avkastningsverdien fra 4.264.000 til 4.434.000,-, ved å legge inn mulig tomtepris på eiendommen.



Innherred samkommune

Sakspapir

Klage på avslag på omdisponering og fradeling av - 1719/8/3 Ytterneset 226 - May Helen og Tomas Alstad - To boligtomter

Saksbehandler: Mariann Hovin	Arkivref: 2017/1992 - /1719/8/3
E-post: mariann.hovin@innherred-samkommune.no	
Tlf.:	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Samkommunestyret	18.08.2017	33/17

Administrasjonssjefens forslag til vedtak:

Med hjemmel i jordlovens § 9 gis det dispensasjon fra omdisponeringsforbudet og det tillates omdisponert 1,5 dekar fulldyrka jord på eiendommen gnr. 8 bnr. 3 i Levanger, som omsøkt, på vilkår av at adkomst til tomtene går fra sør øst og ikke nordøst. Dette med bakgrunn i at arronderingen på eiendommen vil bli vesentlig forringet ved adkomst fra nordøst og omdisponeringen vil medføre driftsmessige ulemper.

Med hjemmel i jordlovens § 12 gis det tillatelse til fradeling av 2,2 dekar med formål bolig, fra eiendommen gnr. 8 bnr. 3 i Levanger som omsøkt, dersom vilkåret til omdisponering oppfylles.

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Søknad om deling
E-post kommunikasjon

Saksopplysninger:

May Helen og Thomas Alstad søkte om omdisponering av 1,5 dekar fulldyrka jord og fradeling av 2,2 dekar til sammen og fikk avslag på grunn av at den ønska adkomsten via nord vil dele dyrka jorda i to og bidra til en dårligere arrondering. Søknaden manglet tillatelse for adkomst, da grunneier ikke hadde avstått rettigheter til adkomst via nord eller sør.

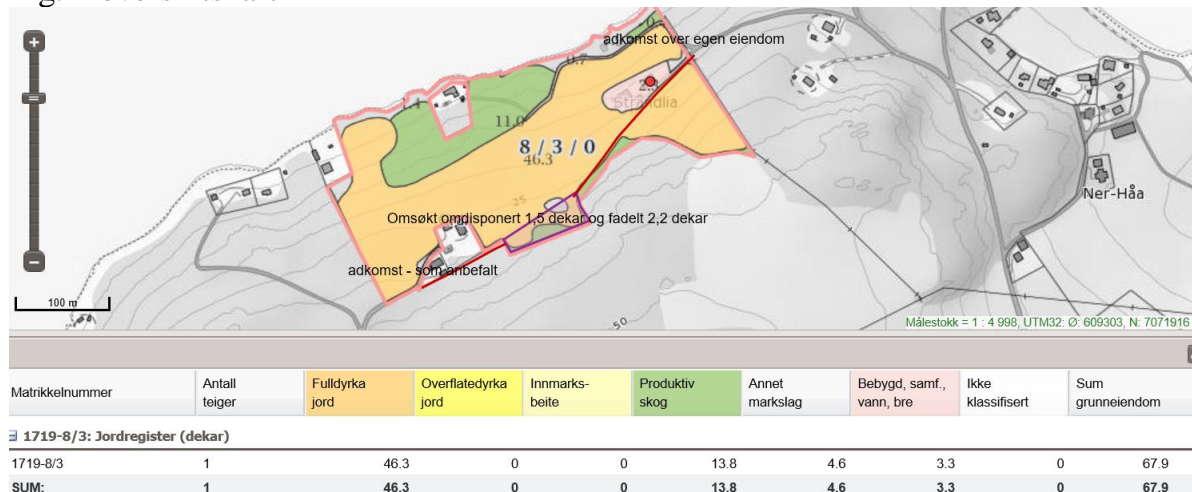
Det er anført i klagen at

1. Arealet har vært ut av bruk de siste 8 årene og er av en slik beskaffenhet at det ikke er drivverdig.
2. Hensynet til kulturlandskapet er en skjønsmessig vurdering, og at de to boligene vil ligge inntil eksisterende boligbebyggelse.

- Den ønskede adkomsten er etablert og den har eksister fra gammelt av. Eier ser ikke en arronderingsmessig utfordring. Jordleier skal benytte adkomst nord til jordstykket ovenfor tunet, mens han må benytte adkomst sør til jord.

I e-post av 06.07.2017 gir Arnhild Lie Aarø veirett over sin eiendom fra nordøst, og ikke fra sørøst. Dvs at det gis veirett slik a dyrka jorda på eiendommen blir delt i to, dersom omdisponeringen og fradelingen tillates. Adkomstene er merket med rødt i kartet.

Fig. 1 oversiktskart



Kilde: opprinnelig saksfremlegg

Opprinnelig saksfremlegg:

Landbruksjefens vedtak

Med hjemmel i Jordlovens § 9, Landbruksdepartementets rundskriv M-1/2013 og M-6/2003 og Innherred samkommune sitt delegasjonsreglement gis det avslag på søknad om omdisponering av 1,5 dekar stor parsell til 2 boligtomter på eiendommen gnr. 8 bnr. 3 i Levanger. Avslaget begrunnes med at en omdisponering av arealene i sin helhet er i strid med formålet med jordloven og jordlovens § 9, og hovedbegrunnelsen er at med adkomst via nordøst vil forringe arronderingen på jordteigen på eiendommen vesentlig.

Med hjemmel i Jordlovens § 12, Landbruksdepartementets rundskriv M-1/2013 og M-6/2003 og Innherred samkommune sitt delegasjonsreglement gis med avslag på søknad om fradeling av 2,2 dekar stor parsell fra eiendommen gnr. 8 bnr. 3 i levanger med følgende begrunnelse: Det er ikke gitt et omdisponeringssamtykke på denne søknaden.

Vedtaket kan påklages i hht forvaltningsloven. Klagen fremsettes til Innherred samkommune innen tre uker etter at vedtaket er gjort kjent for partene i saken. Klageinstans er Fylkesmannen i Nord-Trøndelag eller evt. den Kommunal og regionaldepartementet oppnevner som Settefylkesmann

Vedlegg:

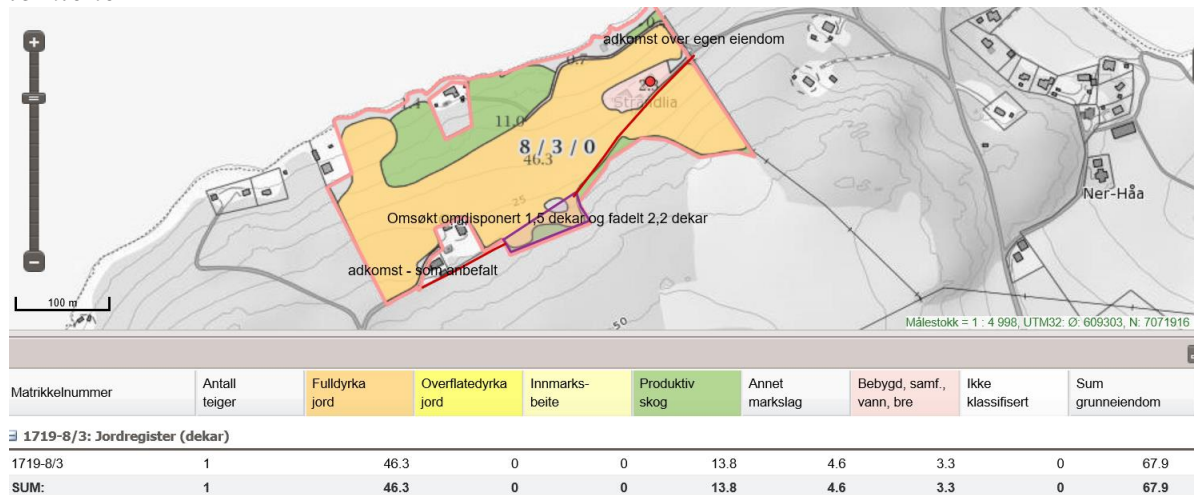
- Kart 1:5000 og 1:1000
- Oversendt fra Enhet for plan, byggesak og oppmåling: Søknad fra Thomas Alstad og May H. H. Alstad om deling av eiendommen gnr. 8, bnr. 3 i Levanger.

Saksopplysninger:

Saka gjelder omdisponering og fradeling av to parseller a 1,1 dekar, til sammen 2,2, dekar fra eiendommen gnr. 8, bnr. 3 i Levanger for å etablere boliger. Parsellene består har 1,5 dekar dyrka jord og ellers skog.

Eiendommen ligger i et LNF-område. Søker har ikke fått avtale på adkomst og har heller ikke ordnet utslippstillatelse. Eiendommen er bebygd med våningshus og driftsbygning/redskapsbu, garasje og et naust.

Fig. 1 Oversiktskart med arealressurs, tomteplassering og med mulige adkomster til tomtene



Kilde: Nibio sine gårdskart på internett 13.5.2017

Saken er vurdert etter jordlovens § 9 Og 12.

Vurdering:

§ 1 Formålet med jordloven

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

§ 9 Bruk av dyrka og dyrkbar jord

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.

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort.

Hensynet til arrondering, avkastning og driftsmessige ulemper

I dette tilfellet er det søkt om omdisponering og fradeling av et areal som er i ferd med å gå ut av bruk. Arealet er grunnlendt og er i ferd med å gå ut av bruk. Arealet ligger også slik til at det ikke kan være vanskelig å drive det optimalt med dagens redskaper. Slik sett kan det derfor vurderes slik at arealet kan omdisponeres. Det som taler imot en slik omdisponering er adkomsten. Det er forsøkt å få en avtale med nabo og grunneier, slik at det kan bli en adkomst fra sørøst og ikke fra nordøst. En eventuell adkomst fra nordøst vil dele dyrka jordstykket i to og bidra til en vesentlig dårligere arrondering. Det har ikke lyktes søker å få adkomst fra sørøst.

Når det gjelder hensynet til avkastningen eiendommen kan gi, så vil en omdisponering av dyrkajord bidra til en redusert avkastning. Dette er også et moment som skal tillegges vekt i en vurdering.

Hensynet til kulturlandskapet

Når det gjelder hensynet til kulturlandskapet vurderer Innherred Samkommune at en omdisponering av dette arealet til boligformål bidra til en fragmentert nedbygging av kulturlandskapet og to bolighus vil kunne oppleves å fremstå som et fremmed element i et større jordbruksområde. Samtidig legges boligene så nært to eksisterende boliger, slik at det oppnås en fortetting.

Samfunnsmessige hensyn

Hensynet til en større gruppe mennesker eller som i dette tilfellet kontinuerlig drift av jordbruksarealene. Det vurderes fra administrasjonens sin side at det å omdisponere og fradele boligtomter på dyrkamark ikke kan vurderes å være av samfunnsmessige hensyn i dette området i kommunen. Det er lett etter andre områder på eiendommen, for å se etter tomter, men eiendommen ligger innenfor 100 meters grensa til sjø.

Om arealet kan tilbakeføres til landbruksproduksjon

Areal bebyggt med bolig, vurderes og ikke kunne tilbakeføres til jordbruksproduksjon på kort sikt.

Hensynet til plan og bygningsloven og gjeldene planstatus i området

Planstatus er LNF, det vil si at arealene er satt av til landbruk, natur, friluftsliv. Innherred Samkommune har strammet inn forvaltningspraksisen, når det gjelder omdisponering av dyrka og dyrkbar jord til bolig formål sammenlignet med forrige planperiode. Og det er nettopp disse kriteriene som ligger til grunn for at administrasjonen i Innherred Samkommune har vurdert det riktig og avslå denne søknaden. Når det gjelder omdisponering av dyrka og fulldyrka jord skal denne arealressursen ha et sterkt vern og det skal foreligge et omdisponeringssamtykke i hht jordlovens § 9, når omdisponering skal tillates.

Bestemmelsen mellom anna

Bestemmelsen mellom anna har til hensikt å sikre at arealene i henhold til de hensyn loven skal fremme. Disse hensynene er gitt i jordlovens §1, som sier at «arealressursane, kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket. Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar. Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.»

Det å bygge ned dyrka jord og beiter vurderes å ikke være i tråd med formålet med jordloven. Og en disponering av det omsøkte arealet vurderes å vanskeliggjøre driften av tilliggende arealer dersom adkomsten ikke kan bli lagt fra sørøst.

Konklusjon på omdisponeringssøknaden:

Innherred Samkommune finner å måtte innstille på et avslag på søknad om omdisponering av 1,5 dekar fulldyrka jord ut fra hensynet til formålet med jordloven, der hvor man tar dyrka jord ut av produksjon for å oppføre en bolig ikke er i tråd med formålet med jordloven, og som tillegge vurderes å kunne forringe arronderingen vesentlig. Og etter en samla vurdering av de momenter søknaden skal vurderes etter innstilles det på et avslag, da omdisponeringen ikke er i tråd med de formål loven skal fremme.

Fradeling

Fradelingsforbudet i jordloven er opphevet, og det er lettere å få fradelt uproduktive arealer, samt fradele for å oppnå bedre arrondering. Et fradelingssamtykke av dyrka eller dyrkbar jord avhenger i sin helhet av at arealet er omdisponert.

I denne saken er det vurdert slik at det omdisponeringssamtykke ikke kan gis og det er derfor ikke grunnlag for å gi et fradelingssamtykke.

Konklusjon på søknad om fradeling:

En fradeling av det omsøkte arealet krever et omdisponeringssamtykke, noe som er vurdert å ikke være i tråd med bestemmelsen i jordloven å gi, verken ta vare på jordressursen, slik at den blir bruket på en måte samfunnet har bruk for den på, eller av hensynet til de som har sitt virke i landbruket og da særlig mtp arrondering.

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. Innherred samkommune har videre delegert avgjørelse til landbrukssjefen.

Det presiseres at dette er behandling opp mot jordloven. Behandling etter Plan- og bygningsloven og endelig delingsamtykke, blir ivaretatt av Enhet for plan, byggesak og oppmåling.

Vurdering:

§ 9 Bruk av dyrka og dyrkbar jord

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.

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort.

Hensynet til arrondering, avkastning og driftsmessige ulemper

I dette tilfellet er det søkt om omdisponering og fradeling av et areal som er i ferd med å gå ut av bruk. Arealet er grunnlendt og er i ferd med å gå ut av bruk. Arealet ligger også slik til at det kan være vanskelig å drive det optimalt med dagens redskaper. Slik sett kan det derfor vurderes slik at arealet kan omdisponeres. Det som taler imot en slik omdisponering er adkomsten. Det er forsøkt å få en avtale med nabo og grunneier, slik at det kan bli en adkomst fra sørøst og ikke fra nordøst. En eventuell adkomst fra nordøst vil dele dyrka jordstykket i to og bidra til en vesentlig dårligere arrondering. Det har ikke lyktes søker å få adkomst fra sørøst.

Når det gjelder hensynet til avkastningen eiendommen kan gi, så vil en omdisponering av dyrkajord bidra til en redusert avkastning. Dette er også et moment som skal tillegges vekt i en vurdering. I tillegg vil en dårligere arrondering medføre redusert avkastningsevne.

Om arealet kan tilbakeføres til landbruksproduksjon

Areal bebyggt med bolig, vurderes og ikke kunne tilbakeføres til jordbruksproduksjon på kort sikt.

Hensynet til plan og bygningsloven og gjeldene planstatus i området

Planstatus er LNF, det vil si at arealene er satt av til landbruk, natur, friluftsliv. Innherred Samkommune har strammet inn forvaltningspraksisen, når det gjelder omdisponering av dyrka og dyrkbar jord til bolig formål sammenlignet med forrige planperiode. Og det er nettopp disse kriteriene som ligger til grunn for at administrasjonen i Innherred Samkommune har vurdert det riktig og avslå denne søknaden. Når det gjelder omdisponering av dyrka og fulldyrka jord skal denne arealressursen ha et sterkt vern og det skal foreligge et omdisponeringssamtykke i hht jordlovens § 9, når omdisponering skal tillates.

Bestemmelsen mellom anna

Bestemmelsen mellom anna har til hensikt å sikre at arealene i henhold til de hensyn loven skal fremme. Disse hensynene er gitt i jordlovens §1, som sier at *«arealressursane, kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket. Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar. Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.»*

Det å bygge ned dyrka jord og beiter vurderes å ikke være i tråd med formålet med jordloven. Og en disponering av det omsøkte arealet vurderes å vanskeliggjøre driften av tilliggende arealer dersom adkomsten ikke kan bli lagt fra sørøst.

Påstand 1. «Kvaliteten på dyrka jorda er dårlig og ikke drivverdig. Det har ikke vært søkt om produksjonstilskudd på areaen på flere år.» Denne påstanden medfører riktighet. Arealet er grunnlendt og ikke den beste dyrka jorda. Den kan benyttes som beite, eller med litt jordforbedring.

Arronderingen er også av en slik art at arealet kan være vanskelig å drive. Og det kan medføre riktighet.

Når det gjelder kvaliteten på dyrka jorda,

Påstand 2. Hensynet til kulturlandskapet

Søkeren anfører at innplassering av to boliger i dette området, vil falle naturlig inn i den eksisterende bebyggelsen og bidra til en forlengelse av eksisterende boligområde. Det vurderes som positivt at ny bebyggelse oppføres i sammenheng med eksisterende bebyggelse. Og at det dermed ikke vil påvirke kulturlandskapet så negativt, som en nyoppretta bebyggelse.

Hensynet til kulturlandskapet

Når det gjelder hensynet til kulturlandskapet vurderer Innherred Samkommune at en omdisponering av dette arealet til boligformål bidra til en fragmentert nedbygging av kulturlandskapet og to bolighus vil kunne oppleves å fremstå som et fremmed element i

et større jordbruksområde. Samtidig legges boligene så nært to eksisterende boliger, slik at det oppnås en fortetting.

Hensynet til kulturlandskapet er en vurdering som skal gjøres. Denne vurderingen er en skjønnsmessig vurdering av innplassering av tomter, og hvorvidt innplasseringen er skjjemmende eller ikke. I dette tilfellet legges tomtene inn til eksisterende bebyggelse og det oppnås en fortettelse. Dette taler for omdisponeringen.

Påstand 3

Søker ønsker at veien skal gå igjennom tunet på eiendommen. En slik innplassering av vei, vil dele dyrka jorda på eiendommen i to og vanskeliggjøre fremtidig drift av arealene. Det har gjennom hele prosessen vært kommunisert fra Innherred samkommune ved administrasjonen at adkomsten bør gå fra sørøst og ikke fra nordøst til de to omsøkte tomtene. I dette tilfellet er det søkt om omdisponering av dyrka jord på Levangernesset, som er i strid med kommuneplanens arealdel. Det er alltid mål om at søker skal få veiledning om hvordan ønsket om tomt skal kunne oppfylles, og veiledningen i denne saken har gått ut på at en adkomst fra sør for å unngå en dårliger arrondering av dyrka jorda.

Konklusjon på klagebehandlingen

Omdisponeringen kan tillates, dersom adkomsten til de to tomtene kommer fra sørøst og ikke fra nordøst, da adkomsten fra sørøst ikke vil forringe arronderingen på eiendommen vesentlig.

Samfunnsmessige hensyn

Hensynet til en større gruppe mennesker eller som i dette tilfellet kontinuerlig drift av jordbruksarealene. Det vurderes fra administrasjonenes sin side at det å omdisponere og fradele boligtomter på dyrkamark ikke kan vurderes å være av samfunnsmessige hensyn i dette området i kommunen. Det er lett etter andre områder på eiendommen, for å se etter tomter, men eiendommen ligger innenfor 100 meters grensa til sjø.

Dersom omdisponering tillates, kan fradelingen tillates.