



Andre Bremseth                      Høyslovegen 592    7608    Levanger  
Ann Line Løvli Bremseth    Høyslovegen 592    7608    Levanger

*Deres ref:*

*Vår ref: GVA 2018/7207*

*Dato: 10.04.2018*

## **Angående klage på vedtak om deling av eiendommen 5037/309/7 Nordenget - Ann Line og Andre Bremseth - To boligtomter**

Viser til søknad om deling mottatt første gang 26.09.2017, komplett søknad mottatt 01.02.2018. Søknaden gjelder fradeling av to boligtomter fra eiendommen Nordenget med gnr/bnr 309/7 i Levanger kommune.

I forbindelse med nabovarlingen kom det inn merknad fra Geir Adolf Andersen, eier av eiendommen Nordengvegen 3 med gnr/bnr 309/42.

De omsøkte parsellene omfattes av reguleringsplanen «Matberg Nordenget» hvor de ligger på et areal regulert til boligformål. Planen viser tomtedeling, og søknaden ble vurdert være i strid med denne tomtedelingen.

Søknaden ble behandlet i sak 60/18 i brev datert 14.02.2018. Det ble innvilget dispensasjon fra tomtedelingsplanen, og det ble godkjent fradeling av de to boligtomtene.

Vedtaket ble også sendt Andersen med klageadgang, jf. Forvaltningslovens § 28.

Andersen klaget på vedtaket i brev mottatt 07.03.2018.

Klagen ble videresendt øvrige parter i saken i brev datert 09.03.2018, med frist på 3 uker til å komme med ev. kommentarer til søknaden.

Ketil Koppang Landbruks- og Næringsmegling AS sendte 20.03.2018 e-post, på vegne av søker, med kommentarer til klagen.

### Klageadgang og klagefrist:

I henhold til Forvaltningslovens § 28 kan alle enkeltvedtak påklages. Tillatelse til deling er et enkeltvedtak jf. Forvaltningslovens § 2 b. Klageinstansen er Fylkesmannen i Trøndelag.

I følge Forvaltningslovens § 29 er fristen for å klage 3 uker fra underretning om vedtak er kommet frem til vedkommende part.

I dette tilfelle er vedtaket datert 14.02.2017. Klagen er mottatt 07.03.2018, som er innenfor fristen på 3 uker.

Med bakgrunn i dette anses klagen som rettidig fremsatt.

Klagen:

Klagen gjelder de ulemper ved den planlagte vegforbindelsen til de to boligtomtene. Klager anfører at bruk av denne atkomsten vil føre til skader/slitasje på veg og mur langs vegen, i sær i forhold til anleggstrafikk men også fra den økende trafikken som vil gå forbi deres eiendom. Klager sier de selv ikke bruker vegen, og det er da vanskelig å forstå at andre skal kunne ta seg til rette. Klager mener det i så fall må avklares hvem som er erstatningsansvarlig om det skjer noe med muren. Om det er tenkt å benytte denne vegen, kreves det at det bygges en støttemur, beregnet for biltrafikk, og muren må stå utenfor klagers eiendom. Veien må utvides, muren må komme ovenfor eksisterende mur, og det må samtidig bygges en kant som hindrer støv og skitt fra vegen og komme ned på klagers tomt.

I klagen stilles det spørsmål om det har vært med i planleggingen å bruke eksisterende veg, bygd senere år, som går ved siden av Nordsivegen 2 og 4. Denne vegen mener klager kan videreføres langsetter friområdet til de planlagte tomtene.

Når det gjelder henvisningen til dyrka mark, og gjennomgangen av veg til Matbergvegen, ser klager at det er søkt om dispensasjon til å bygge på dyrkamark. Dette i forhold til søknad fra Lilleenget og utbyggingen der. Når det er søkt om dispensasjon for tomter, bør det vurderes en dispensasjon til vei til Matbergvegen.

Kommentarer til klagen fra Ketil Koppang Landbruks- og Næringsmegling AS:

Fra søker anføres at de vurderer kommunens behandling som meget godt begrunnet, og alle innsendte kommentarer og aspekter/ulemper allerede er godt vurdert. De mener klager ikke bringer inn nye momenter til saken, enn de som han tidligere har fremhevet.

Det vurderes at fradeling av 2 boligtomter vil være fornuftig arealbruk i området. Det vil sikre både jordvern og kommunens ønske om fortetting på en tilfredsstillende måte.

Fra søkers side bemerkes det at veien er privat, og at offentlig vegmyndigheter ikke har noen innvirkning på dette. Dette er privatrettslige forhold. Anleggstrafikk i forbindelse med klargjøring av 2 boligtomter vil være av meget kortvarig karakter, og således ikke nevneverdig bidra til slitasje på adkomst/veg/mur. Det anføres også at støttemurer etter noen år vil trenge oppgraderinger og utbedringer. Både jordtrykk, vær og klimapåkjenning (tele på våren) er kjente faktorer som påvirker slike murer i større eller mindre grad. Det kan også se ut som om Andersen's mur til dels er oppsatt på annenmanns grunn. Dersom det er tilfelle vil også dette argumentet fra hans side være urimelig.

Det bes om at kommunen fastholder delingsvedtaket slik at kartforretning snares kan gjennomføres.

Kommunens vurdering av klagen:

I klagen vises det til de ulemper fradelingen vil medføre som økt trafikk og slitasje på veg/mur, og det reises spørsmål om hvem som erstatter ev. skader på veg og mur.

*Kommunens vurdering:* Dette er forhold som ble vurdert i førstegangsvedtaket. Planlagt atkomst til de omsøkte tomtene, er fra en atkomstveg vist i reguleringsplan. Vegen er atkomstveg til de innerste eiendommene i Nordengvegen, og det er en blindveg. Økt trafikk som følge av to nye tomter, er innenfor det en må påregne ved å bo i boligfelt. Medregnet de nye tomtene er det 5 boligeiendommer som vil ha atkomst forbi klagers eiendom. Dette genererer etter kommunens syn en forholdsvis begrenset trafikkmengde.

Nordengvegen er privat. Det er derfor et privatrettslig anliggende mellom grunneiere, utbyggere og de som utfører arbeidet, dersom anleggstrafikk og økt trafikk skulle medføre ødeleggelse på veg og mur. Det er også et privatrettslig anliggende hvem som ev. skal dekke kostnader ved ev. ødeleggelse på veg og mur.

I klagen stilles det spørsmål om det ikke vil være mulig å benytte eksisterende veg til Nordengvegen 2 og 4.

*Kommunens vurdering:* Det er søkt om atkomst innerst i Nordengvegen, og dette er atkomst er planlagt i reguleringsplanen. Det er den omsøkte atkomsten kommunen forholder seg til sin behandling.

Klagen er sendt søker slik at de også har fått mulighet til å vurdere foreslått atkomst. Det er ikke kommet tilbakemelding på at de ønsker det.

I klagen anføres det at det bør vurderes på nytt atkomst over Matbergvegen. De ser det er søkt om dispensasjon til å bygge på dyrkamark. Det vises til søknad fra Lilleenget og utbyggingen der.

*Kommunens vurdering:* Ny grunneier sa før førstegangsbehandling av saken, at de ikke ønsket atkomst fra Tømtevegen, og heller ikke fra Matbergvegen. Dette er heller ikke kommet opp som noen ønsket løsning i forbindelse med klagebehandlingen.

Kommunen er ikke kjent med at det er søkt om dispensasjon til å bygge på dyrkamark i området. Det er derimot kommet innspill til ny kommunedelplan for Levanger sentrum, hvor det foreslås omdisponering av noe dyrka jord til boligformål i tilgrensende områder til omsøkte tomter.

Da første forslag til ny kommunedelplan var til høring og offentlig ettersyn, varslet Fylkesmannen i Trøndelag sin landbruksavdeling innsigelse til planen. De forutsetter at fortettings- og transformasjonspotensialet utredes først, og at det må avklares hvor mye som allerede er planavklart, før det kan bli aktuelt å vurdere omdisponering av dyrka jord til boligformål.

Nytt forslag til kommunedelplan er skal nå sendes på ny høring og til offentlig ettersyn. Det foreslås fortsatt omdisponering av dyrka jord i området.

På lang sikt kan det hende at areal rundt boligfeltet på Matberg Nordenget blir omdisponert gjennom plan. Dette kan muliggjøre andre atkomster til tomtene. Det ligger langt fram i tid før ny kommunedelplan er ferdig behandlet, mens omsøkte fradeling er til behandling nå. Så lenge kommunedelplanen ikke er godkjent, foreligger det fortsatt usikkerhet om omdisponering av blant annet dyrkajord til boligformål vil bli godkjent. Omsøkte fradeling ligger på et areal som allerede regulert til boligformål gjennom reguleringsplan. At det blir to tomter i stedet for en, er en fortetting i tråd med Fylkesmannens ønsker, og i samsvar med kommunens politikk på fortetting der det er muligheter for det. Det vurderes som fullt mulig å få plassert to boliger på det omsøkte areal, som er på ca. 2 dekar, hvorav den innerste tomta har atkomst over den første tomta.

Dispensasjonen som er gitt i denne saken er i fra tomtedelingsplanen i reguleringsplanen. Det er ikke nødvendig med dispensasjon fra arealformålet. Fradeling av to tomter samsvarer med intensjonene i opprinnelig plan, men som følge av de tidligere gjennomførte fradelinger

i området som ikke fulgte opprinnelig plan, ble det gjort en endring av plan. Tomtegrensen mellom de to regulert tomtene ble fjernet, men nummereringen ble derimot beholdt. Kommunen mener det likevel er mulig å få til to tomter med felles atkomst fra Nordengvegen.

Konklusjon:

Kommunen har vurdert klagen nøye. Med henvisning til ovennevnte kan ikke kommunen se at det foreligger momenter som tilsier at vedtak i sak 60/18 datert 14.02.2018 bør endres eller oppheves. Saken sendes derfor klageinstansen, Fylkesmannen i Trøndelag, for endelig avgjørelse.

Med hilsen

Gunnar Vatn  
ingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

Kopi til:

Jorulf Nordli	Tømtevegen 216	7608	Levanger
Geir Adolf Andersen	Nordsivegen 34	7603	Levanger
KOPPANG-LANDBRUK OG NÆRINGSMEGLING AS	Kalnesveien 5	1712	GRÅLUM