



26 MARS 2010

Saksbehandler, innvalgstelefon og e-post:  
Gunn Olsboe Johannessen, 75 53 16 23  
gjo@fmno.no

Vår dato  
24.03.2010  
Deres dato  
24.02.2010

Vår referanse  
2010/1701  
Deres referanse  
201000734

Vår arkivkode  
421.3

Innherred samkommune  
Postboks 130  
7601 LEVANGER

### **Klagebehandling - Dispensasjon fra kommuneplanen for fradeling av boligtomt fra eiendommen gbnr. 24/1, Levanger, Nord-Trøndelag - omgjøring og avslag**

Vi viser til kommunens oversendelse av 25.01.2010 samt til Fornyings-, administrasjons- og kirke departementets oversendelse av 24.02.2010 der Fylkesmannen i Nordland er oppnevnt som settefylkesmann i saken.

---

**Fylkesmannen har opphevet kommunens tillatelse og fattet nytt vedtak i saken slik at dispensasjon fra kommuneplanen for fradeling som omsøkt avslås. Det er Fylkesmannens vurdering at det ikke foreligger en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon i denne saken. Vilkårene for å gi dispensasjon fra kommuneplanen, jf. pbl § 7, foreligger dermed ikke.**

---

#### **Bakgrunn for klagen**

Arne Lauritz Jessen (hjemmelshaver) fremmet den 23.01.2009 søknad om fradeling av parsell på 1000 m<sup>2</sup> fra eiendommen gnr 24, bnr 1, Over-Eggen i Levanger til formål bolighus. I søknaden er det opplyst følgende:

”Søker fradelt ca. 700 m<sup>2</sup>, uegnet til landbruksformål. Fjellet er oppe i dagen. På plassen er deponert netting etc. etter en minkfarm. Grenser naturlig til annen bebyggelse.”

Søknaden er sendt Nord-Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Nord-Trøndelag og landbrukssjefen i kommunen til uttalelse som dispensasjonssak/samtykke.

Fylkeskommunen har ingen merknader. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, landbruks- og miljøvernavdelingen, har gitt følgende uttalelse i saken:

**”Fra Landbruksavdelingen:**

Den omsøkte tomte ligger inntil en eksisterende boligeiendom, men likevel åpent og

eksponert til ute i et stort, sammenhengende og åpent jordbrukslandskap. Tomta strekker seg fra eksisterende boligeiendom og videre ut til ytterst på en åkerholme/ei rein. Ut fra skissen av tomta, sammenholdt med åkerholmen/reinas form vurderer landbruksdirektøren tomta til også å ville beslaglegge fulldyrka jord både med vegadkomst og deler av selve tomta. Uansett vil tomta bli liggende svært åpent og eksponert til ute i jordbrukslandskapet, og dette i et åpent, storslagent og svært aktivt landbruksbruksområde.

Ihht kommuneplanens arealdel ligger tomta i et LNF-område hvor det ikke er åpnet for spredt boligbygging.

Landbruksdirektøren finner grunn til å minne om at jordvernet og forvaltningen av kulturlandskapet er vesentlig innskjerpet, bl.a. gjennom felles brev fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet datert 21.02.06 Vern om jorda og kulturlandskapet - kommunens ansvar innenfor nasjonale mål. Dette har sin bakgrunn i de to siste regjeringers fastsatte nasjonale mål om å halvere den årlige omdisponeringen av de mest verdifulle jordressursene innen 2010. I innskjerpingsbrevet rettes det særlig fokus på at våre jordressurser og vårt kulturlandskap mange steder er truet av omfattende omdisponering og et høyt omfang av dispensasjoner fra planer, dvs. en bit-for-bit-nedbygging. Det rettes i innskjerpingsbrevet særlig fokus på at grep ifht jordvern må tas i kommuneplanen, og at de påfølgende reguleringsplaner og enkeltsaker og at de løsninger en kommer fram til i kommuneplanen må få en forpliktende oppfølging i påfølgende reguleringsplaner og enkeltsaker.

Regjeringen har nå fulgt opp disse klare signalene fra innskjerpingsbrevet både i St.prp.nr.1(2006-2007), (2007-2008) og (2008-2009). Siste års omdisponeringsstatistikk viser at det tross et sterkt jordvernregime, er svært tungt å få ned omdisponeringstallene. En relativt stor andel av omdisponeringstallene fra Nord-Trøndelag er enkeltsaker i form av dispensasjonssaker/jordlovssaker. Landbruksdirektøren finner derfor grunn til nå å være tydelig på at det er kommuneplanens arealdel, evt. kommunedelflaner, som skal være styrende for arealbruken, og ikke dispensasjonssaker og reguleringsplaner som ikke er i tråd med overordnet plan, jf. innskjerpingsbrevet. Dette er særlig sentralt i relativt sentrumsnære områder og i områder med utbyggingspress.

Det er med andre ord kommuneplanen som er kommunens overordnede styringsverktøy for arealbruk og Innherred samkommune er godt i gang med revisjon av denne. Det er viktig nå at kommunen i denne på grunnlag av et helhetlig plangrep ser etter muligheter for både feltutbygginger, både tett og mindre tett, klynger og spredt-områder, uten at dyrka jord berøres.

Den aktuelle tomten er altså ikke i tråd med overordnet plan, tomta ligger ytterst på en åkerholme/rein åpent i jordbrukslandskapet og i et aktivt landbruksområde. Den vil delvis bestå av fulldyrka jord, i tillegg til at den vil være omkranset av fulldyrka jord på 3 kanter. En tomt beliggende som omsøkt vil i tillegg klart kunne gi påregnelige drifts- og miljømessige ulemper for landbruksdriften i området.

Landbruksdirektøren vurderer denne saken til å være et karakteristisk eksempel på en dispensasjonssøknad som representerer en uheldig bit-for-bit utbygging i et aktivt jordbrukslandskap. Landbruksdirektøren vurderer en slik arealforvaltning som åpner for dispensasjonssaker som ikke i tråd med overordnet plan, i et slikt

jordbrukslandskap og delvis på dyrka jord, som klart uheldig. Landbruksdirektøren vurderer den tendens til utvikling som vi her ser til å bevege seg i en retning som ikke er i tråd med nasjonal føringer på området.

Landbruksdirektøren vil derfor på grunnlag av ovennevnte **gå imot** at det gis dispensasjon for fradeling av tomt til boligformål fra eiendommen gnr 24 bnr 1, som omsøkt.

Landbruksdirektøren er for øvrig kjent med fradelingen av parsell til boligbygging i 2004 fra samme eiendom like i nærheten, og grunnlaget for denne. Landbruksdirektøren minner om at den saken skjedde gjennom et bytte med en annen, tidligere fradelt parsell og hvor denne ble sammenføyd med hovedbruket. Minner også om at denne saken gikk før innskjerpningen i 2006.

Landbruksdirektøren ber om å bli orientert dersom det likevel blir gitt dispensasjon for fradeling.

***Fra Miljøvernavdelingen:***

Levanger har i den senere tid hatt vesentlig mange søknader angående spredt bosetting, og miljøvernavdelingen har ved tidligere uttalelser til slike dispensasjoner signalisert en betydelig skepsis til kommunens dispensasjonspraksis. Miljøverndepartementet legger til grunn at kommunene i sin planleggingspraksis følger opp nasjonale mål og retningslinjer.

Det er utarbeidet egne rikspolitiske retningslinjer for areal og transportplanlegging T-5/93, hvor det bl.a heter at planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet bør samordnes slik at det legges til rette for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Det bør legges vekt på å få til løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter.

Enkelt saker og enkeltdispensasjoner bidrar bit for bit til spredt boligbygging hvor avstanden til bygdесentra ofte er store. Miljøvernavdelingen vil derfor råde kommunen til å innta en mer restriktiv holdning til spredt boligbygging, og tilstrebes klare grenser mellom bebygde områder og landbruks natur og friluftsområder.”

Kommunen har som jordlovmyndighet fattet følgende vedtak 27.04.2009 (delegert sak 17/09):

”Med hjemmel i Jordlovens § 12, Landbruksdepartementets rundskriv M-4/2003 og M- 6/2003 og delegasjonsreglementet i Innherred samkommune gis med dette Arne Lauritz Jessen avslag på søknaden om fradeling av en ubebygd parsell på ca. 0,8 dekar av eiendommen Over-Eggen, gnr. 24, bnr. 1 i Levanger. Vedtaket begrunnes med at fradelinga er i strid med bevaring av kulturlandskapet og vern av dyrka areal. Fradelinga strider også mot plansituasjonen i området. Det omsøkte arealet ønskes nytt til boligformål.”

Jordlovsvedtaket ble påklaget ved brev mottatt 19.05.09 fra Arne Jessen.

Klagen gjengis;

1. ”Der skal ikke gå en kvm. dyrka jord til spille. Jeg eier heilt inntil gårdsveien på landbrukseiendommen, fra der er det ca. 2,5 m til åkertomt, nok til veg.

2. Jeg mener området blir forskjønnet med grønn plen inntil dyrkajord, i stedet for kratt.
3. Stedet ligger nærmere skole, butikksentra etc. enn de nye boligområdene i kommunen. Samtidig som det er positivt med flere folk på bygda. (Barnehage 500 m unna.)
4. Adv. Pål I. Salberg fikk i fjor fraskilt en tomt noen meter unna. Der skal ikke være noen forskjellsbehandling.
5. Tomten er tiltenkt min sønn (23 år) som omsider skal ta over gården. Min mor lever i beste velgående på kåret.
6. Dersom De fortsatt mener det berører dyrkajorda, tar vi en befaring og måler opp det Dere kan akseptere."

Samkommunestyret behandlet klagen i møte den 24.09.2009 som sak 23/09. Følgende vedtak ble fattet:

"Klage fra Arne L. Jessen på landbrukssjefens vedtak i delegert sak nr. 17/09 av 27.04.09 imøtekommes. Etter samkommunestyrets mening er argumentene mot fradeling ikke sterke nok til at fradeling kan nektes."

I møte den 21.10.2009 i sak 83/09 ble søknaden innvilget av Plan- og utviklingskomiteen i kommunen. Dette mot administrasjonens innstilling i saken. Følgende vedtak ble fattet med 8 mot 3 stemmer:

"Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 7 (Dispensasjon) gis - Arne Lauritz Jessen dispensasjon til fradeling av boligtomt, fra kommunedelplanen for Skogn. Det forutsetter at Statens Vegvesen gir tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel. Det henstilles også om at det nyttes felles avkjørsel fra nabotomten.

Grunner som taler for dispensasjon:

- Søknaden er avklart i forholdet til jordloven og kulturminneloven.
- Tomta skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg.
- Rundskriv M-4/2003 understreker at en har en plikt til å behandle like saker likt. Det er bare grunnlag for forskjellsbehandling når det er saklig grunn til det.

• I rundskriv M-4/2003 presiseres også: For det andre ønsker Landbruksdepartementet å styrke lokalpolitikken, bl.a. for å sikre bosetting i distriktene, verdiskaping og levedyktige lokalsamfunn. Kommuneplanens arealdel er ikke i samsvar med dette rundskrivet."

I brev av 13.11.09 ble vedtaket påklaget av Fylkesmannen i Nord-Trøndelag ved Landbruksavdelingen. Fra klagen gjengis:

"Fylkesmannens landbruksavdeling finner grunn til å kommentere noen av de grunner som er oppgitt til å tale for dispensasjon i denne saken.

Det henvises i første kulepunkt til at søknaden er avklart bl.a. i forhold til jordloven. Samkommunestyret imøtekom i sak 23/09, mot administrasjonens innstilling, klage på Landbrukssjefens vedtak i sak 17/09 om avslag etter jordlovens bestemmelser. Landbrukssjefens vedtak i sak 17/09 var begrunnet i at en fradeling var i strid med bevaring av kulturlandskapet og vern av dyrka areal, samt plansituasjonen i området. Samkommunestyrets vedtak i sak 23/09 var begrunnet i at argumentene mot fradeling ikke er sterke nok til at fradeling kan nektes.

Landbruksdirektøren går naturlig nok ikke inn i kommunens vurdering av saken etter jordlovens bestemmelser, men finner det likevel riktig å vise til gangen i saken inkl. begrunnelsene ettersom det henvises til saken i begrunnelsen for dispensasjonsvedtaket.

Landbruksdirektøren valgte i denne saken ikke å gripe inn i jordlovsvedtaket av eget tiltak, jf. forvaltningslovens § 35. Dette ettersom landbruksdirektøren først ble kjent med saken etter dispensasjonsløpet i plan- og bygningsloven (jf. pb1 §7 i gammel lov), og hvor vi i vår uttalelse til denne valgte å gå imot at det gis dispensasjon ut fra det innskjerpede jordvernet og mangelen på planmessig grep i dette store sammenhengende jordbrukslandskapet, jf. uttalelsen av 20.03.09.

I tredje og fjerde kulepunkt henvises det til rundskriv M-4/2003, nærmere bestemt Omdisponering og deling - Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr. 23 §§9 og 12. Landbruksdirektøren minner om at dette er et rundskriv som gir informasjon om hvordan reglene i jordlovens §§9 og 12 skal forstås og hvordan sakene skal behandles.

Det tredje kulepunktet omhandler likebehandling, det at like saker skal behandles likt. Landbruksdirektøren understreker at likebehandling uansett følger av alminnelig forvaltningsrett, uavhengig av henvisningssted. Saker skal ikke forskjellsbehandles når relevante forhold er like og det ikke har skjedd endringer i rettstilstanden eller en generell endring av praksis foreligger. Landbruksdirektøren antar at utvalget med sin formulering om lik behandling bl.a. viser til fradeling av parsell til boligbygging i 2004 fra samme eiendom. Landbruksdirektøren minner om at den saken dreide seg om et bytte med en annen tidligere fradelt parsell som ved byttet ble sammenføyd med hovedbruket, og ikke minst finner landbruksdirektøren det sentralt å minne om at denne saken gikk før innskjerpingen i 2006.

I forhold til kulepunkt 4, hvor utvalget påpeker at kommuneplanens arealdel ikke er i samsvar med det aktuelle rundskrivet, vil landbruksdirektøren understreke at det uansett vil være gjeldende arealdel, i dette tilfelle kommunedelplan for Skogn, som utgjør plansituasjonen i dette området, og at det er denne som skal legges til grunn for behandling av dispensasjonssaker i denne delen av kommunen. I lys av det klart innskjerpede jordvernet, jf. bl.a. felles brev fra Miljøvernministeren og Landbruks- og matministeren av 21.02.06 klargjøres det at det nettopp er overordnet plan dvs. kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan som skal ligge til grunn for evt grep ifht dyrka jord og kulturlandskapet.

I hht- kommunedelplan for Skogn ligger det-omsøkte-arealet innenforet LNF-område. Tomta ligger riktignok inntil en eksisterende boligeiendom, men åpent og eksponert til ute i et stort, sammenhengende og åpent jordbrukslandskap. Tomta strekker seg til ytterst på en åkerholme/ei rein, og ut fra skissen av tomta, sammenholdt med åkerholmen/reinas form vurderer landbruksdirektøren tomta til å ville beslaglegge fulldyrka jord både med vegadkomst og deler av selve tomta. Uansett vil tomta bli liggende svært åpent og eksponert ute i jordbrukslandskapet, og dette i et åpent og svært aktivt landbruksområde. Landbruksdirektøren kan ikke se at de nevnte grunner for vedtaket er av en slik karakter at de kan karakteriseres som særlige grunner for å gi dispensasjon i denne saken.

Innherred samkommune er godt i gang med revisjon av kommuneplanens arealdel. Det har vært et klart fokus i planprosessen å søke helhetlige plangrep, både ifht næringsarealer og områder for boligbygging. Det er viktig at kommunen i denne prosessen finner langsiktige grep både for feltutbygginger, både tett og mindre tett, klynger og spredt-områder, uten at dyrka jord berøres.

Levanger kommune er en kommune med relativt mange dispensasjonssaker, og i lys av de dyrkajordkvalitetene som kommunen har, ikke minst i området Levangernesset-Skogn, er landbruksdirektøren svært kritisk til å åpne for en dispensasjonspraksis vi her ser tendens til, jf. innskjerpingen. Landbruksdirektøren vurderer den utvikling vi her ser til å bevege seg i en retning som ikke er i tråd med nasjonale føringer på området.

Med hjemmel i pbl §1-9, jf. §15 i pbl-85, klager Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Landbruksavdelingen med dette på kommunens vedtak i sak 83/09, om å gi dispensasjon fra kommunedelplan for Skogn til tomt for bolighus fra eiendommen gnr. 24 bnr. 1, i Levanger kommune. Etter en konkret vurdering av alle forhold kan landbruksavdelingen ikke se at lovens vilkår om at det må foreligge særlige grunner for å gi dispensasjon, jf. §7 i pbl-85, er oppfylt.

For ytterligere begrunnelse vises det til vår uttalelse av 20.03.2009.”

Statens vegvesen har i brev av 27.11.2009 godtatt søknad om utvidet bruk av avkjørsel fra fv. 119 til parsell av eiendommen gnr. 24, bnr. 1.

Søker har kommentert klagen fra Fylkesmannens landbruksavdeling i brev til kommunen, mottatt 01.12.09. Fra brevet anføres det blant annet at tomte til Salberg, som han har vist til tidligere, delvis ligger på dyrka jord, ca. 500 m fra søkers tomt, og at den ble fradelt etter den nye kommuneplanen i 2006.

Plan- og utviklingskomiteen i Levanger behandlet klagen i møte den 20.01.2010 som sak 10/10. Det tidligere vedtak ble opprettholdt og saken ble sendt til Fylkesmannen for klagebehandling.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Landbruksavdelingen, har i brev av 05.03.2010 til Fylkesmannen kommentert noen av de forhold som framkom under kommunens behandling av klagesaken.

### **Fylkesmannens lovforståelse, vurdering og forståelse av faktum i saken**

Fylkesmannens avgjørelse bygger på de opplysninger som er framkommet i det skriftlige materialet som er oversendt fra kommunen, så vel kommunens egne opplysninger som de opplysninger klager har framlagt.

Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Vi skal vurdere de synspunkter som klageren legger fram, og vi kan også ta opp forhold som ikke er berørt i klagen. Vi skal legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningslovens § 34 annet ledd.

Plan- og bygningsloven er delvis endret med virkning fra 1. juli 2009. En ny lov er delvis trådt i kraft samtidig som deler av den gamle loven fortsatt gjelder. Vi skiller mellom lovene ved at gammel lov i det følgende benevnes som pbl.85 og ny lov bare pbl. For øvrig vil vi gå inn på overgangsbestemmelser m.v. der dette er nødvendig.

## Fylkesmannens vurdering

Aktuelle område ligger innenfor kommunedelplan for Skogn. Omsøkte tomt er lagt ut til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF).

Innenfor LNF-områder tillates ikke fradelt eller oppført bolig- ervervs- eller fritidsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring.

Gjeldende kommuneplan, herunder arealdelen til kommuneplan, gjelder inntil den blir endret, opphevet, erstattet eller satt til side av ny plan, jf. pbl § 34-2, 4. ledd.

Av pbl § 11-1 følger det: *Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig bruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. (...)* Etter § 11-6 annet ledd må tiltak etter § 1-6 ikke være i strid med planens arealformål og gjeldende bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

Med tiltak etter loven menes i henhold til pbl § 1-6 første ledd, jf. samordningsforskriften § 2, oppføring, riving, endring, herunder fasadeendring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. pbl 85 § 93.

Iverksetting av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, kan i henhold til pbl § 1-6 annet ledd, jf. samordningsforskriften § 2, bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. pbl 85 kap XVI. Dette gjelder også for tiltak hvor det i henhold til pbl 85 § 93 annet ledd ikke er nødvendig med tillatelse.

Deling av eiendom er omfattet av pbl 85 § 93, bokstav h. Kommuneplanen er dermed bindende for tiltaket. Det er på det rene at fradeling til formål fritidshus vil være i strid med arealplanen for området. Søknaden er etter dette avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å kunne tillates. Dette er også lagt til grunn av kommunen.

Grunner for dispensasjon er anført i delingssøknaden. Kommunen mottok søknaden før ny plan- og bygningslov trådte delvis i kraft og har behandlet den som en dispensasjonssøknad etter pbl 85 § 7. Fylkesmannen har ingen innvendinger til dette idet det følger av samordningsforskriften § 13 at dispensasjonssøknader som er sendt kommunen før ny plandel trer i kraft skal behandles etter § 7 i pbl 85.

I medhold av pbl 85 § 7 kan kommunen "når særlige grunner foreligger" gi dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Uttrykket særlige grunner må ses i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven. De hensyn som ligger til grunn for planen må veies opp mot de hensyn som anføres i dispensasjonssaken. Foreligger det en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon er vilkårene oppfylt. Kommunen har gjennom en omfattende planprosess hvor offentlige og private har hatt anledning til å uttale seg tatt stilling til arealbruken i området. Det skal derfor ikke være en kurant sak å gi dispensasjon. Høyesterett har ved dom av 15.02.2007, sak 2006/1362, slått fast at vurderingen av om dispensasjon skal gis bygger på et fritt skjønn.

Sivilombudsmannen har dessuten lagt til grunn at det neppe er tilstrekkelig at hensynene bak den regelen det søkes dispensasjon fra ikke foreligger. Bestemmelsen må antakeligvis

forstås slik at det i tillegg må foreligge positive relevante grunner på søkersiden for at dispensasjon skal kunne innvilges.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag har gått imot at det gis dispensasjon i denne saken, jf. foran og nedenfor. Departementet har lagt til grunn at det som utgangspunkt ikke kan anses å foreligge særlige grunner dersom statlig fagmyndighet har gått imot at det gis dispensasjon. Det vises i denne forbindelse blant annet til rundskriv T-5/84, Ot.prp. nr 56 (1984-85) s. 101 og Miljøverndepartementets uttalelse av 14.01.94 sak 93/1497. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag v/Landbruksavdelingen har gått imot at det gis dispensasjon for omsøkte fradeling, jf. foran og nedenfor.

Det er kommuneplanen som er kommunens overordnede styringsverktøy for arealbruk. Generelt vil enhver oppdeling av landbrukseiendom være konflikt med hensynet til landbruket.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag ved Landbruksavdelingen har gitt følgende beskrivelse av det aktuelle området:

”Den omsøkte tomte ligger inntil en eksisterende boligeiendom, men likevel åpent og eksponert til ute i et stort, sammenhengende og åpent jordbrukslandskap. Tomta strekker seg fra eksisterende boligeiendom og videre ut til ytterst på en åkerholme/ei rein. Ut fra skissen av tomte, sammenholdt med åkerholmen/reinas form vurderer landbruksdirektøren tomte til også å ville beslaglegge fulldyrka jord både med vegadkomst og deler av selve tomte. Uansett vil tomte bli liggende svært åpent og eksponert til ute i jordbrukslandskapet, og dette i et åpent, storslagent og svært aktivt landbruksområde.(...) tomte ligger ytterst på en åkerholme/rein åpent i jordbrukslandskapet og i et aktivt landbruksområde. Den vil delvis bestå av fulldyrka jord, i tillegg til at den vil være omkranset av fulldyrka jord på 3 kanter. En tomt beliggende som omsøkt vil i tillegg klart kunne gi påregnelige drifts- og miljømessige ulemper for landbruksdriften i området. ”

Landbrukssjefen i samkommunen og dennes saksbehandler, samt Anne Berit Lein fra Fylkesmannens landbruksavdeling har vært på befaring og sier følgende: ”Den omsøkte parsellen ligger ca. 300 m nordnordøst for tunet, og består i hovedsak av udyrka, grunnlendt mark. Men en konstaterer at det vil medgå noe dyrkajord til selve tomte. Det går også fram av kart vedlagt søknaden at adkomst vil måtte legges langs østsida av eksisterende boligtomt, gnr. 24, bnr. 18, og at her også vil forbrukes noe dyrka mark.”

I klagebehandlingen etter plan- og bygningsloven har administrasjonen sammenlignet flyfoto og markslagskart med situasjonskartet. Sammenligningen viser at det vil gå med noe dyrkajord til veg og tomt. Adkomstvegen må nødvendigvis legges på egen eiendom dersom ikke nabo tillater at hans adkomstveg benyttes.

Fylkesmannen i Nordland legger ovennevnte beskrivelser og vurderinger fra fagmyndigheten til grunn.

Plan- og utviklingskomiteen i kommune har innvilget dispensasjon i saken. Følgende grunner er anført for dispensasjon:

- Søknaden er avklart i forholdet til jordloven og kulturminneloven.
- Tomte skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg
- Rundskriv M-4/2003 understreker at en har en plikt til å behandle like saker likt. Det er bare grunnlag for forskjellsbehandling når det er saklig grunn til det.



- I rundskriv M-4/2003 presiseres også: For det andre ønsker Landbruksdepartementet å styrke lokalpolitikken, bl.a. for å sikre bosetting i distriktene, verdiskaping og levedyktige lokalsamfunn. Kommuneplanens arealdel er ikke i samsvar med dette rundskrivet.

Det forhold at delingen er godkjent av landbruksmyndigheten tillegges normalt stor vekt når det aktuelle området, som her, består av et jordbrukslandskap og aktivt landbruksområde og er regulert til LNF-formål.

Jordlovssaken ble lagt fram for samkommunestyret i Innherred samkommune den 24.09.2009 med negativ innstilling fra landbrukssjefen. Klagen ble der tatt til følge med 12 mot 3 stemmer. "Etter samkommunestyrets mening er argumentene mot fradeling ikke sterke nok til at fradeling kan nektes." Det er ikke gitt noen nærmere begrunnelse. Landbrukssjefens faglige vurdering taler imidlertid i motsatt retning: Etter hans vurdering er fradelinga i strid med bevaring av kulturlandskapet og vern av dyrka areal. Fradelinga strider også mot plansituasjonen i området idet det omsøkte arealet ønskes nytt til boligformål. Fra landbrukssjefens innstillingen gjengis: "I dette tilfellet kan en ikke se at det er samfunnsinteresser som tilsier at deling skal tillates. Når det gjelder avkastningen er dette ikke areal som påvirker produksjonen i vesentlig grad. Men dyrkajorda som blir liggende mellom fylkesveien og den inntegna adkomsten til tomta, vil bli enda vanskeligere å bruke enn den er i dag." Videre er det anført at spredt utbygging gir en uheldig fragmentering av landskapet og produksjonsområdene, jf. brevet fra Landbruks- og matdepartementet av 21.02.2006. Det er også vist til jordlovens utgangspunkt som er at dyrka jord ikke skal tas ut av produksjon. Etter en totalvurdering av denne saken, og med henvisning til høringsbrev fra Fylkesmannens landbruksavdeling, vil landbrukssjefen nekte den fradelinga som det her søkes om.

Fylkesmannen i Nordland har ingen innvendinger til landbrukssjefens vurderinger her. Samkommunens "samtykke" etter jordloven framstår ut fra dette som mangelfullt begrunnet/ubegrunnet. Når planutvalget i sin begrunnelse for å gi dispensasjon har vist til at det er gitt samtykke etter jordloven, kan dette derfor etter Fylkesmannens vurdering ikke tillegges avgjørende vekt.

Det generelle hensynet til å bevare kommuneplanen som informasjons- og beslutningsgrunnlag og den generelle innskjerpingen av jordvernet og forvaltningen av kulturlandskapet taler det imot å gi dispensasjon i denne saken. Landbruksdirektøren hos Fylkesmannen Nord-Trøndelag vurderer denne saken til å være et karakteristisk eksempel på en dispensasjonssøknad som representerer en uheldig bit-for-bit utbygging i et aktivt jordbrukslandskap. Fylkesmannen i Nordland er ikke uenig i dette. Det er også vist til at en relativt stor andel av omdisponeringstallene fra Nord-Trøndelag er enkeltsaker i form av dispensasjonssaker/jordlovssaker. Videre er det vist til at Levanger kommune er en kommune med relativt mange dispensasjonssaker, og de dyrkajordkvalitetene som kommunen har, ikke minst i området Levangernesset-Skogn. Det forhold at Innherred samkommune er godt i gang med å revidere kommuneplanen taler også imot dispensasjon i denne saken.

Det forhold at tomta skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg vil gjelde generelt i mange fradelingssaker og kan ikke tillegges særlig vekt.

Søker har anført at tomten er tiltenkt sønnen (23 år) som omsider skal ta over gården, og at moren lever i beste velgående på kåret. Landbruksmyndigheten har ikke kommentert dette. Det foreligger ikke opplysninger i saken som tilsier at fradeling av omsøkte boligtomt er

nødvendig av hensyn til den videre driften av gården. Fradeling er uansett ikke nødvendig. Dette momentet har dermed, etter vår vurdering ingen vekt i dispensasjonsvurderingen. Vi viser også til at det er kun i helt spesielle tilfeller at forhold vedrørende søkers person vil kunne anses som særlig grunn. Det vises i denne forbindelse til Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s. 101. Mens arealbruk og bygninger/konstruksjoner fastlegges og oppføres i et langt perspektiv, vil eierforholdene på stedet oftest være skiftende.

Fylkesmannen i Nordland finner etter dette at det ikke foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i denne saken. Vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl 85 § 7 er ikke oppfylt, og dispensasjon kan ikke gis.

#### Likebehandling av saker.

Planutvalget har tatt hensyn til at like saker skal behandles likt. Det er imidlertid ikke vist til konkret(e) sak(er) i selve vedtaket. I saksfremlegget har administrasjonen derimot vist til følgende tidligere fradelinger fra eiendommen:

- ”I 2004 ble det gitt tillatelse til fradeling av parsell til boligformål, tillatelsen ble gitt på vilkår av at eksisterende fradelt tomt, gnr. 24, bnr. 14, ble tilbakeført og sammenføyd med hovedbruket (sak 311/04).
- I 2006 ble parsellen som ble godkjent fradelt til boligformål i 2004 godkjent delt i to (sak 653/06).”

Videre:

”Det er siden 2006 gitt en rekke dispensasjoner fra arealdelen til kommuneplanen for Levanger kommune, kommunedelplan for Levanger og kommunedelplan for Skogn vises til opplisting i PUK sak 71/09. Når det gjelder dispensasjoner innenfor kommuneplanen for Skogn er det foruten sakene til Arne Lauritz Jessen i 2004 og 2006 gitt tillatelse til fradeling i PUK sak 77/07 (Pål I. Salberg).”(…)

Plan- og utviklingskomiteen vedtok i sak 71/09 (Ruth og Olav Ringstad, fradeling av parsell på ca 2 dekar fra eiendommen Sundlo med gnr/bnr 61/1 i Levanger kommune) at de ønsket en endret praksis i forhold til tidligere avgjørelser. Dette var et av de momentene som ble vektlagt når vi valgte å legge frem herværende sak med negativ innstilling i sak 83/09.

Av klagebehandlingen fremgår det imidlertid at saken til Ruth og Olav Ringstad ble behandlet på nytt i sak 82/09 (klagesak, der ble vedtaket endret og det ble gitt tillatelse til fradeling av boligtomta.”

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Landbruksavdelingen, har i brev av 05.03.2010 til Fylkesmannen kommentert ovennevnte saker og uttaler i denne forbindelse bl.a. følgende:

”Landbruksavdelingen vurderte deler av den utvikling vi så tendens til i samkommunen/Levanger kommune fra 2006 og utover til å være i strid med nasjonale føringer på dette området og til å medføre en uheldig dreining av forvaltningspraksis på området. Etter landbruksdirektørens vurdering var det klare innskjerpingsbrevet fra MD/LMD av 21.02.06 grunnlag for en innskjerping og endring av praksis. For Levanger kommune betegner landbruksdirektøren også møtet av 21.08.07, samt brevet av 28.08.07 som grunnlag for å legge om forvaltningspraksis. Landbruksdirektøren finner derfor ikke grunn for at disse sakene som gikk før august i 2007 skal utgjøre et grunnlag for "usaklig forskjellsbehandling" i dag. De var tvert i mot grunnlaget for at landbruksdirektøren tok tak i situasjonen og bad om det møtet som kom til 21.08.07.”

Fylkesmannen i Nordland skal bemerke:

Det er et forvaltningsrettslig prinsipp at like saker skal behandles likt. Usaklig forskjellsbehandling er ulovlig. Dersom slike saker behandles ulikt vil det etter omstendighetene kunne medføre ugyldighet. Praksis er imidlertid strammet inn, jf. ovenfor, og Fylkesmannen i Nordland finner derfor heller ikke grunn for at sakene som gikk før august i 2007 skal danne et grunnlag for å gi dispensasjoner ut fra hensynet til likebehandling i dag. Hensynet til likebehandling av saker er ikke grunn til å fortsette en uheldig praksis. At det etter klage ble gitt tillatelse til fradeling i saken til Ruth og Olav Ringstad i sak 82/09 fremstår som uheldig sett i lys av sakens bakgrunn. En enkeltstående sak danner ingen praksis, og det er for øvrig ikke dokumenter at omsøkte fradeling står i samme forhold til hensynene bak kommuneplanen som den her nevnte saken. Fylkesmannen i Nordland er etter dette av den oppfatning at det ikke vil representere en usaklig forskjellsbehandling å avslå fradeling i omsøkte fradelingssak.

#### Konklusjon:

Fylkesmannen i Nordland finner at vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl § 7, fra kommuneplanen ikke er oppfylt, og at dispensasjon fra kommuneplanen ikke kan gis i dette tilfellet. Klagen fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag v/Landbruksavdelingen tas til følge.

#### Vedtak

Fylkesmannen treffer nytt vedtak i sak 83/09, jf. sak 10/10, slik at dispensasjon fra kommuneplanen for omsøkte fradeling av tomt avslås.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9, jf. rundskriv T-8/86 fra Miljøverndepartementet og Kommunaldepartementet og rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet, jf. forvaltningsloven § 34.


Avgjørelsen kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.

Sakens parter er underrettet ved kopi av dette brev.

Med hilsen



Tor Sande (e.f.)  
fung. avdelingsdirektør

  
Gunn Olsbøe Johannessen  
rådgiver

Kopi til:

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag  
Arne Lauritz Jessen

7734 STEINKJER  
Over-Eggen 7600 LEVANGER