



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

K 2 11

Eldbjørg og Arne Nakstad
Nordun
7620 Skogn

Deres ref:

Vår ref: JOKR 2006/6206

Dato: 12.04.2007

1719/32/4 - Eldbjørg og Arne Nakstad - Søknad om deling av grunneiendom - Nordtun - Avslått med hjemmel i jordloven

Det vises til Deres søknad datert 19.07.2006 om fradeling av boligtomt fra ovennevnte eiendom.

Videre vises til brev datert 21.03.2007 fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Landbruksavdelingen, hvor det vises til at Fylkeslandbruksstyret i møte 20.03.2007, sak 03/07, avslo deres klage.

Da saken er avslått med hjemmel i jordloven, ser en ingen hensikt med videre behandling av fradelingssaken opp mot plan- og bygningsloven.

Med hilsen



Jon Arthur Kristiansen

Ingeniør



Statens landbruksforvaltning
Norwegian Agricultural Authority

Eldbjørg og Arne Nakstad
Nordtun
7620 SKOGN

Postadresse: Postboks 8140 Dep.
NO-0033 Oslo, Norway
Besøksadresse: Stortingsgt. 28

Telefon: +47 24 13 10 00
Telefaks: +47 24 13 10 05
E-post: postmottak@sif.dep.no
Internett: www.sif.dep.no

Org.nr: NO 981 544 315 MVA
Bankkonto: 7694 05 02280

Vår dato: 07.09.2007

Vår referanse: 200701146-/361.11

Deres dato:

Deres referanse:

Vedlegg:

Kopi til:

Levanger kommune

Fylkeslandbruksstyret i Nord-Trøndelag m/sakens dokumenter

Klage over fylkelandbruksstyrets vedtak om overprøving av Levangers kommunes vedtak om tillatelse til fradeling av tomt på eiendommen Nordtun gnr 32 bnr 4

Dere søkte om fradeling av en tomt på ca 1.200 kvm fra ovennevnte eiendom 19.7.2006. Tomta består av fulldyrket jord og er plassert 150 m nord for bebyggelsen. Eiendommen består av 44 daa fulldyrket jord og 1 daa såkalt annet areal.

Eiendommen ligger i et område som i kommunedelplan for området er avsatt til byggeområde. Fylkeslandbruksstyret uttalte ved høring av denne planen at arealet kunne "frigis" under forutsetning av at det ble etablert fjernvarmeanlegg forbi området, og på vilkår av en utnyttingsgrad på 3-5 boenheter pr. daa. Dette ble inntatt som bindende bestemmelser til planen.

Kommunen ga tillatelse til fradeling etter jordloven § 12 i vedtak av 30.11.2006. Det var ved dette tidspunkt ikke etablert fjernvarmeanlegg forbi området.

Fylkeslandbruksstyret besluttet i møte 12.12.2006 å overprøve vedtaket i medhold av forvaltningsloven § 35.

Det ble lagt til grunn at jordloven § 12 om deling av eiendom kom til anvendelse. Dette ble begrunnet med at vilkårene i fylkeslandbruksstyret vedtak i forbindelse med høring av kommunedelplanen ikke var oppfylt.

Vedtaket ble påklaget av dere i brev av 8.7.2007.

Fylkeslandbruksstyret fastholdt tidligere vedtak ved behandling av klagen 19. og 20.3.2007.

Statens landbruksforvaltning skal bemerke:

I henhold til jordloven § 12 kan eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk ikke deles uten samtykke fra departementet.

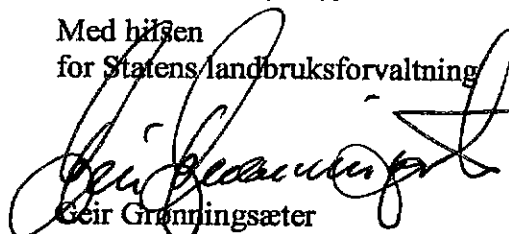
Jordlovens delingsforbud gjelder ikke dersom området i bindende arealdel av kommuneplan er lagt ut til byggeområde, jf jordloven § 1, første ledd b, nr.1.

Angjeldende areal er i henhold til kommunedelplan for området lagt ut til boligformål. En kommunedelplan har samme virkning som en bindende arealdel av kommuneplanen. Statens landbruksforvaltning kan på denne bakgrunn ikke se at jordlovens delingsforbud kommer til anvendelse i denne saken. Det forhold at fylkeslandbruksstyret i forbindelse med høring av planen ikke fremmet innsigelse, under forutsetning av at det ble etablert fjernvarmeanlegg forbi området, endrer ikke dette forhold.

Fylkeslandbruksstyrets vedtak av 12.12.2006 er etter dette en nullitet. Saken er således bortfalt i forhold til jordloven § 12.

En gjør oppmerksom på at eventuelle nødvendige tillatelser etter plan- og bygningsloven må innhentes.

Med hilsen
for Statens landbruksforvaltning



Geir Grønningseter
seksjonssjef



Gyda Høie
seniorrådgiver

3.13. Bestemmelser

Bindende bestemmelser til kommunedelplanen er skrevet i rammer. Øvrig tekst er retningsgivende ved behandling av enkeltsaker.

BYGGEOMRÅDER

For planlagte byggeområder gjelder følgende:

Arbeid og tiltak nevnt i plan- og bygningslovens §§ 84, 86 a, 86 b, og 93 kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Ved utarbeiding av reguleringsplan stilles det krav til helhetlig planvurdering av hvert område.

Utbygging kan ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, herunder gang- og sykkelvegnett, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager og skoler m.v. er etablert.

Garasjer kan plasseres med portvegg inntil 5 meter fra eiendomsgrense mot kommunal veg eller med andre vegger inntil 2 meter fra eiendomsgrense mot kommunal veg.

Videre skal områder avsatt til utbyggingsformål legges til rette for vannbåren oppvarming.

Før Hotran, II, kan tas i bruk må det være anlagt gasskraftverk på Skogn.

Før område I2 på Gråmyra kan tas i bruk må det dokumenteres at området er nødvendig for en økonomisk forsvarlig framføring av vannbåren energi til Levanger sentrum.

For område B2, Holsandlia, gjelder særskilt:

Området sør- vest for bekken skal utbygges og være ferdig utbygd, før utbygging av området nord for bekken påbegynnes. Det legges til grunn en gjennomsnittlig utnyttning på 3 – 5 boligheter pr daa.

Ved fortetting i eksisterende byggeområder gjelder følgende:

Ved alle typer tiltak i disse områder skal det legges vekt på at tiltaket tilpasses strøkets karakter med hensyn til takform, mønehøyde, bygningsvolum og materialbruk.

Fysiske forhold skal søkes forbedret ved å prioritere miljørettede løsninger i forhold til bygging av gang- og sykkelveger og fortau samt søke etter gode trafikkløsninger.

Det kreves bebyggelsesplan for alle fortettingssaker som omfatter mer enn en boenhet.

Det tillates oppført bebyggelse med bebygd areal (BYA) på inntil 25% av netto tomtegrunn.

I boligområder kan garasjer plasseres med portvegg inntil 5 meter fra eiendomsgrense mot kommunal veg eller med andre vegger inntil 2 meter fra eiendomsgrense mot kommunal veg.

Ved fortetting skal minste areal for eneboligtomt være 550 kvadratmeter

For område B3 gjelder i tillegg særskilt:

Påbygg og arker er ikke tillatt. Tilbygg på inntil 30 kvadratmeter og innenfor BYA på 25% av brutto tomtegrunn kan tillates dersom det ikke bryter med strøkets særpreg og karakter.

Bygningenes fasader mot nord skal bevares.

Ved gjenoppbygging etter brann skal ny bygning i størst mulig grad oppføres lik eksisterende bygninger i området.

Følgende reguleringsplanerskal fortsatt gjelde:

RP Gråmyra	28.08.81
Korsbakken – Gråmyra – Nossun	22.10.87
Skogn sentrum 1983	28.07.83
Shelltomta, gnr.34 bnr.105	06.07.95
Holsand renseanlegg	05.02.98
Holåsen Øst Friområde 1985	24.05.85
Del av Holåsen Vest	25.07.77
Norske Skog	03.05.00

LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

Innen landbruks- natur- og friluftsområder er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til stedbunden næring.

Eksisterende boligbebyggelse i landbruk-, natur- og friluftområder kan tillates endret med om-, eller påbygginger, gjenoppbygging etter brann og naturkatastrofer, samt oppføring av garasjer, uthus o.l. i den grad det ikke etableres nye boenheter. Valg av farge, form og volum skal harmonere med omgivelsene (landskap og bebyggelse).

Lov om kulturminnevern gjelder uavkortet i hele planområdet, jfr. §3,1.ledd, §8 og §9.
Alle delingssaker i LNF- området sendes kulturminnemyndighetene til høring.