



# Innherred samkommune

Landbruk og naturforvaltningen

Åse og Egil Brenne  
Steinsåkran 75  
7660 VUKU

*Deres ref:*  
*Sakstype: Delegert landbrukssjefen*

*Vår ref: ATV 2012/8665*  
*Eiendom: Gnr. 242/2*

*Dato: 24.04.2013*  
*Saknr: 24/13*

## Jordlovsbehandling av søknad fra Åse og Egil Brenne om fradeling av boligtomt fra eiendommen Steine østre - 1721/242/2 - positivt vedtak

### Landbrukssjefens vedtak:

Med hjemmel i Jordlovens §§ 9 og 12, Landbruksdepartementets rundskriv M-4/2003 og M-6/2003 og Innherred samkommune sitt delegasjonsreglement gis med dette Åse og Egil Brenne samtykke til fradeling av en ubebygde parsell på ca. 800 m<sup>2</sup> av eiendommen Steine østre, gnr. 242, bnr. 2 i Verdal kommune slik det er søkt om. Det omsøkte arealet skal brukes til tomt for generasjonsbolig.

### Vedlegg:

1. Kart 1:20 000 og 1:2 000
2. Oversendt fra Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten: Søknad fra Åse og Egil Brenne om deling av eiendommen Steine østre, gnr. 242, bnr. 2 i Verdal kommune.

### Saksopplysninger:

- Saka gjelder fradeling av et areal på ca. 800 m<sup>2</sup> fra eiendommen Steine østre, gnr. 242, bnr. 2. Det er tomt for ny generasjonsbolig som ønskes fradelte.

Eiendommen Steine østre ligger på toppen av Østnesbakkan, ca. 2,5 km sør for Vuku sentrum. I henhold til Jordregisteret har eiendommen følgende arealressurser: 197,9 dekar fulldyrka jord, 1323,9 dekar produktiv skog og 55,8 dekar anna areal. Noe av dyrkajorda drives med grasproduksjon for salg, men det meste av arealene leies bort. Det pr. i dag ikke husdyr på bruket.

I henhold til kart over eiendommen er teigen tomta ligger på oppgitt til 50,7 dekar, og registrert som fulldyrka areal. Det kan bemerkes arealet delvis er tilplantet, noe som ble gjort forbindelse med etablering av parkanlegg. Det ble i 2003 gitt tillatelse til omdisponering av dette arealet, den gang oppgitt til 48 dekar. Bakgrunn for dette av at gården gikk fra tradisjonell gårdsdrift, og omlagt til å drive med grønn omsorg. Det er gjort betydelige investeringer i bygningsmasse for å imøtekomme de krav som ble stilt. Nå er grønn omsorg-prosjektet avsluttet, men det drives fortsatt aktiviteter som kurs, møter og selskaper i lokalene, og parkanlegget blir delvis benyttet ved slike arrangementer. I skriv vedlagt søknaden anføres det at området ikke er dyrkbart pga. fjell i dagen, og en fradeling vil ikke

påvirke gårdens økonomiske resultat. Tomta ligger ca. 150 m øst – nordøst for tun bebyggelsen, inntil Dillvegen, som er privat.

**Vurdering:**

I henhold til jordlovens § 12 og Landbruksdepartementets rundskriv M-4/2003 kan det gis samtykke til deling dersom et av følgende punkter er oppfylt:

- samfunnsinteresser av stor vekt taler for det
- deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning som eiendommen kan gi

I dette tilfellet kan en ikke se at det er samfunnsinteresser av stor vekt som taler for at deling skal tillates. Med dette menes bl.a. at det ikke berører allmennheten eller et større antall personer. Sett opp mot fradelingens betydning for brukets avkastningsevne er det som nevnt et område definert som dyrkajord som søkes omdisponert og fradelt til boligformål. Men søker beskriver området som grunnlendt og dels med berg i dagen, og liten betydning for produksjonen på bruket. At området i sin tid ble tillatt omregulert til parkanlegg, ser en ikke som noe tungtveiende argument i saken. Tilplanting er delvis mislykket, med unntak av noe beplantning langs en sti bort mot et område med gapahuk mv. i østre hjørne av arealet.

Det skal videre tas hensyn til kulturlandskapet og om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Tomta er plassert inntil et eksisterende lagerbygg, og vil som nevnt grense til privat veg i sørøst. Ut fra disse forhold vil det være små driftsmessige ulemper med plasseringa. Men det er fra overordna myndigheter advart mot plassering av boligtomter som kan komme i konflikt med f.eks. beitedyr. Det må tas høyde for at det kan komme eiere av tomta som ikke har noe forhold til gårdsdrift. En mener ikke at kulturlandskapet blir vesentlig forringet med denne tomta, plassert på et flatt areal med en skogkledd skråning i bakkant. I denne saken mener en også at bosettingshensyn kan brukes som argument for å tillate en fradeling.

Når det gjelder forholdet til godkjente planer for arealbruken etter plan- og bygningsloven vil denne omdisponeringa/fradelinga være i strid med gjeldende plansituasjon. Området er i gjeldende kommuneplan regulert til LNFR, der det ikke skal være spredt boligbygging, men en mener at det kan gis dispensasjon fra planbestemmelsene i denne saken. Saksbehandler var den 19.3.2013 på befaring sammen med søker for å se på mulig annen plassering av tomta, uten at det ble funnet noe egnet areal. I prinsippet ville denne saken ha fått samme behandling om det hadde vært snakk om plassering av generasjonsbolig uten fradeling. Med den drifta som er på eiendommen i dag med tilbud om arrangement av forskjellig slag, mener en at det vil være behov for to generasjoner for å ivareta denne drifta.

Søknaden er også vurdert etter naturmangfoldlovens §§ 8-12. Det foreligger ikke vitenskapelig eller erfaringsbasert informasjon i registre eller temakart som omhandler arter, naturmiljø, naturtyper og biologisk mangfold som tilsier at søknaden kan komme i konflikt med slike interesser i det aktuelle området, verken direkte eller i umiddelbar nærhet.

Landbruksdepartementets rundskriv M-4/2003 omhandler de momenter som er nevnt ovenfor, og i hvilken grad disse skal vektlegges ved en avgjørelse. Etter en totalvurdering er landbrukssjefen kommet til at den framlagte søknaden gis en positiv behandling.

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 delingsstemme, blir ivaretatt av Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten.

Etter fullmakt  
For landbrukssjefen

*Arvid Tverdal*  
landbruksveileder

Kopi til:  
Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten v/Audhild Slaggård