



Innherred samkommune  
Postboks 130  
7601 LEVANGER

Vår dato: 12.12.2017  
Vår ref.: 2017/1461  
Arkivkode:421.3  
Deres dato: 22.11.2017  
Deres ref.: 2016/9068

## **Klage på vedtak om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og LNFR-område for fradeling av to boligtomter 36/1 Leksdalsvegen 134 Verdal kommune**

Vi viser til Deres brev av 22.11.17 med orientering om Komite Plan og Samfunn i Verdal kommune sitt vedtak i sak 61/17, i møte den 21.11.2017. Brevet er journalført hos Fylkesmannen 24.11.17.

**Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 1-9, 3. ledd klager Fylkesmannen i Nord-Trøndelag v/landbruksavdelingen på Verdal kommune sitt vedtak i sak 61/17, om å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og LNFR-formålet for fradeling av to boligtomter fra eiendommen gnr. 36 bnr. 1, Leksdalsvegen 134, i Verdal kommune.**

### Fylkesmannens begrunnelse for klagen:

Kommunen skal i sin plan- og byggesaksbehandling ivareta nasjonale og viktige regionale interesser, samt lokale interesser og hensyn. Herunder skal også jordvern- og kulturlandskapshensyn ivaretas. Fra 01.07.17 ble jordvernet eksplisitt tatt inn i dispensasjonsbestemmelsen i plan- og bygningsloven, og §19-2 3. ledd er nå som følger: «Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»

Fylkesmannen skal påse at nasjonale og viktige regionale hensyn ikke blir skadelidende. Med hjemmel i Plan- og bygningslovens (pbl) § 1-9, 3. ledd kan statlig organ påklage et vedtak dersom vedtaket direkte berører vedkommende myndighets saksområde.

Fylkesmannens landbruksavdeling har ansvar for viktige regionale og nasjonale jordvern- og landbruksinteresser, og påklager på denne bakgrunn den vedtatte fradelingen.

Fylkesmannens landbruksavdeling **gikk imot** at det blir gitt dispensasjon for fradeling i denne saken, jf. vår uttalelse av 23.03.17, og ba om å bli orientert ved et eventuelt positivt vedtak.

Verdal kommune v/Komite Plan og Samfunn fattet i møte 21.11.17 vedtak, mot rådmannens innstilling, om å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av to boligtomter i LNFR-område.

Vedtaket var som følger:

«Søknad om dispensasjon innvilges.

Formålet med planen det dispenseres fra vil ikke bli vesentlig tilsidesatt og etter en samlet vurdering vil fordelene med dispensasjon være klart større enn ulempene.

Dispensasjonen gis under forutsetning av at søknad om tillatelse til inngrep i kulturminne blir innvilget før endelig delingstillatelse gis.»

Komite Plan og Samfunn behandlet søknaden med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-6 (Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) § 19-2 (Dispensasjonsvedtaket).

Innherred samkommunestyre behandlet i møte 08.06.17 klage på avslag om omdisponering og fradeling av de to samme tomtene med hjemmel i jordlovens §§ 1, 9 og 12. Samkommunestyret vedtok her, mot administrasjonssjefens innstilling, å ta klagen til følge. Fylkesmannen har ikke valgt å overprøve/omgjøre kommunens jordlovsvedtak av eget tiltak (jf. forvaltningslovens § 35), men påklager kommunens vedtak med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Landbruksavdelingen finner grunn til å kommentere begrunnelsen for å gi dispensasjon i saken. Komiteen begrunner vedtaket med at formålet med planen det dispenseres fra ikke vil bli vesentlig tilsidesatt og at etter en samlet vurdering vil fordelene med dispensasjon være klart større enn ulempene. Etter landbruksavdelingens vurdering foreligger det her ikke noen konkret begrunnelse. Det er ikke framsatt noen konkrete forhold som begrunner et annet vedtak enn det rådmannen gjennom saksframlegget og vurderinger kommer fram til i sin innstilling. Forvaltningslovens saksbehandlingsregler stiller krav til begrunnelsen for et enkeltvedtak, jf. fvl. §§ 24 og 25. Når innstillingen i saken er avslag på søknaden, er det på bakgrunn av en argumentasjonsrekke og en vekting av forskjellige hensyn som leder til et avslag. Når komiteen i stedet ønsker å gi dispensasjon, må de gjennom begrunnelsen forklare hvilke hensyn de vektet annerledes enn i innstillingen og som dermed forklarer innvilgelse av søknaden. Etter landbruksavdelingens vurdering mangler dette i vedtaket. Formuleringen i begrunnelsen er tilsvarende som i lovteksten, § 19-2, uten at det foreligger noen konkrete forhold eller vurderinger som bygger opp under en annen konklusjon enn rådmannens forslag til innstilling.

Landbruksavdelingen vil understreke at sett ut fra viktige regionale og nasjonale jordverninteresser, må vurderingene i den aktuelle dispensasjonssaken særlig handle om hvordan de to eventuelle tomtene vil påvirke plangrepet lagt i kommuneplanens arealdel i dette området. De to tomtene ligger ihht kommuneplanens arealdel i et sammenhengende LNFR-område hvor det ikke er åpnet for spredt boligbygging. Rett sør for dette LNFR-området, ligger et større boligfelt, Forbregd/Lein, hvor plangrepet fastlagt i kommuneplanens arealdel i Verdal viser at grensen mellom boliggrepet og LNFR-området ligger i vegen nord for boligfeltet. Veggen er med andre ord en helt vesentlig grense mellom Forbregd/Lein-feltet/boligbygging, og de sammenhengende jordbruksarealene/LNFR-formålet nordover/østover i dette området. Områdene nord/nordøst for vegen er preget av aktiv jordbruksdrift, og gårdsbebyggelse i naturlig sammenheng med dette. Etter landbruksavdelingens vurdering vil de to boligtomtene som her er omsøkt i vesentlig grad bryte med plangrepet i området, de ligger i et sammenhengende jordbruksområde, og de vil klart kunne representere en utfordring for jordvernet på lengre sikt. Etter landbruksavdelingens vurdering innebærer kommunens vedtak at formålet med planen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.

LNFR-området på nordsiden av den aktuelle vegen er preget av store sammenhengende jordbruksarealer, etter hvert hellende ned mot Leksdalsvatnet. I dette sammenhengende LNFR-/jordbruksområdet er det, som også uttalt i uttalelsen av 23.03.17, en del «tunger» med skog/myr som i følge NIBIOS gårdskart er angitt som dyrkbar jord. Søker vurderer det konkrete omsøkte arealet som mindre dyrkbart. Som også tidligere vurdert er graden av dyrkbarhet av mindre betydning for landbruksavdelingens vurdering av saken. Det å åpne for to frittliggende eneboliger i dette sammenhengende LNFR-området, preget av klare grenser mellom bebyggelse og LNFR, er for jordvernet meget utfordrende både direkte og indirekte

på lengre sikt. Landbruksavdelingen kan her heller ikke se at det er samfunnsinteresser av stor vekt i form av bosettingshensyn som tilsier at plangrepet skal fravikes. Etter landbruksavdelingens vurdering kan vi ikke se at det er framsatt konkrete argumenter som tilsier at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vi kan på bakgrunn av ovennevnte ikke se at det er påvist tilstrekkelig med forhold som faktisk taler for å gi dispensasjon i denne saken satt opp mot forhold og grunner som taler imot.

Med hjemmel i pbl § 1-9, 3. ledd påklager med dette Fylkesmannen i Nord-Trøndelag v/landbruksavdelingen kommunens vedtak i sak 61/17, om å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og LNFR-formålet for fradeling av to boligtomter fra eiendommen gnr. 36 bnr. 1, i Verdal kommune. Etter en konkret vurdering av faktisk beliggenhet, de store jordverninteressene i området og plangrepet lagt i kommuneplanens arealdel, mener landbruksavdelingen at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, og vi kan heller ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon i denne saken vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl § 19-2.

For ytterligere begrunnelse vises det til vår uttalelse av 23.03.2017.

Med hilsen

Kirsten Indgjerd Værdal  
Landbruksdirektør  
Landbruksavdelingen

Anne Berit Lein  
Seniorrådgiver  
Landbruksavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift*