

02 OKT. 2006

Nils Edvard Støp
Eidesli
Neset 7600 Levanger

Levanger 11.09.2006

Innherred Samkommune v/Landbrukssjefen
7600 Levanger

Anke - Avslag delingssøknad Eidesli – 1719/14/1(tillegg til brev fra Advokat Rolf Christensen)

Grunnlag for anken:

Landbrukssjefens vedtak av 11.07.2006 hvor det blir gitt avslag på søknad om fradeling av 2,0 dekar av eiendommen Eidesli, gnr.14, bnr.1 og 3 i Levanger, krever en grundig gjennomgang av de argumenter som ligger til grunn.

Det er innledningsvis viktig å understreke at innenfor den anke som her blir fremlagt Landbrukssjefen ligger et grunnleggende ønske om å utdype nærmere den positive betydningen en slik fradeling har for Levanger/Verdal samkommune, og gården Eidesli. Min sønn, Hans Jørgen Støp, har i løpet av de siste femten år etablert seg som musikkprodusent/komponist/musiker for en rekke norske artister. Hans ønske er å videreføre denne kompetansen, ved å etablere seg i Levanger kommune, på gården han er oppvokst. I den forbindelse vedlegges en uttalelse fra min sønn, som utdyper den mulighet som ligger i å etablere et studio på nasjonalt/internasjonalt nivå i disse omgivelser (Vedlegg 1).

Samtidig vil jeg benytte anledningen til å påpeke urimeligheter i Landbrukssjefens argumenter for avslag.

Hensynet til eiendommens avkastning:

Som gårdsbruk er den drift som her skisseres av min sønn, et avgjørende bidrag for å bringe kapital inn i gårdens økonomi. Eidesli står foran et generasjonsskifte, hvor det er viktig å stimulere til en økt satsning på gårdens ressurser. Dette vil igjen ha sammenheng med hvordan gården vil drives i fremtiden, med mulig utvikling av en alternativ gårdsdrift. En total renovering av gårdens bygningsmasse, kombinert med den unike sentrumsnære plassering som gården har, åpner for fremtidige generasjoners ønske om mulig nisjebruk i en retning som kan stimulere de lokale landbruksinteresser.

Min sønns næringsetablering bidrar til et slikt økt fokus på gårdens potensielle ressurser. Dette potensialet bekrefter at en deling kan forsvares ut fra *hensynet til den avkastning som eiendommen kan gi*. Det er viktig å påpeke (som det også er understreket i min sønns vedlegg), at den næringsetablering som her ønskes etablert, er avhengig av kombinasjonen bolig/næring for å kunne fremstå som et unikt prosjekt, derav søknaden om boligtomt.

Samfunnets Interesser:

For samkommunen er dette prosjektet også i høy grad av stor samfunnsinteresse. Å koble kommunen, med dens unike kulturlandskap og personlige ressurser, sammen med den profilerte del av norsk musikkindustri (Vedlegg 2,3), er av stor markedsføringsverdi for hele distriktet. Samtidig er en slik etablering med på å styrke det lokale kulturlivets muligheter for utvikling og realisering. (Vedlegg 4,5) Smitteeffekten til lignende foretak i samkommunen vil også være av vesentlig betydning. Jeg vil bare minne om hva Landbruksdepartementets rundskriv M-4/2003 sier om dette: *Tiltak som har stor verdi for allmennheten eller en større gruppe personer kan representere en samfunnsinteresse av stor vekt.[...]Fradeling som tar sikte på økt sysselsetting og næringsutvikling på bygdene, kan tillates etter dette alternativet.*

Jordlovens §12:

Dispensasjon til deling i henhold til Jordlovens §12 kan gis på bakgrunn av kun ett av de to forhold som nå er nevnt. Jeg mener at den betydning en slik fradeling kan ha for både gårdsbruket og de lokale samfunnsinteresser, dermed taler for en slik dispensasjon.

I forlengelsen av den positive effekt dette gir, er det samtidig i §12 nevnt forbehold som skal vurderes i tilknytning til en slik dispensasjon. Jeg vil punktvis gjennomgå Landbrukssjefens vurdering av disse:

Drifts- og miljømessige ulemper

Landbrukssjefen mener at denne fradelingen kan føre til drifts- og miljømessige ulemper. Han nevner følgende punkter:

- Felles atkomstveg med gårdens tun

Siden 1965 har det vært felles atkomstvei til naboer og undertegnede gårdstun. 6 privatboliger bruker gårdens private vei, og det har aldri vært påvist noen uenigheter som har påvirket driften av gårdsbruket. Det er ikke planlagt noen ny vei i tilknytning til gårdstunet, sett i forhold til den felles trafikk som allerede eksisterer uten problemer av noe slag.

- Tomta ligger inn til dyrka jord

På samme måte som ved foregående punkt, er det fire av eiendommene som grenser opp mot gårdens dyrkbare jord. Dette har aldri medført noen problemer for jordbruksdriften.

- Konflikter kan oppstå mellom jordbruksdrift og boligbebyggelse

Ved den argumentasjon fra Landbrukssjefen som er brukt i de to foregående punkter, og som kan oppsummeres som konfliktorienterende, er det viktig å presisere at gården Eidesli ligger i et område som i de siste 40 år har vært i direkte kontakt med privatboliger av den art som her ønskes bygd. Gårdens drift har dette som et innarbeidet forhold.

Landbrukssjefens poengtering av dette virker dermed urimelig streng. I sin risikovurdering har han sett bort fra det faktum at boligbebyggelsen er en etablert del av dette området, og at dette aldri har forvoldt problemer av noen art. Her må man bruke bedre skjønn, og vurdere det totale bildet på en måte som nyanserer risikoen for at noe slikt skal kunne skje i tilknytning til gårdsdriften på Eidesli.

- Ikke har kontroll med fremtidige eiere (fritt omsettbart)

Her vil jeg vise til advokat Rolf Christensens brev i forbindelse med samme sak, som bekrefter vårt ønske om å gå inn på de vilkår som Håa Gård tilbød Landbrukssjefen i en identisk sak(1719/8/1), behandlet 4.4.2006. Her blir en forkjøpsrett for eier av gården ved et evt. fremtidig salg bemerket i positivt ordelag av Landbrukssjefen, og jeg regner med at Eidesli gård også vil få nytte godt av en slik klausul ved en totalvurdering fra Landbrukssjefens side. I godkjenningen fra Landbrukssjefen av 4.4.2006 lyder det:

"Det forutsettes at ved et eventuelt framtidig salg av generasjonsboligen skal eier av Håa ha forkjøpsrett til boligen." Videre sies det følgende: "Selv om det er tomt for generasjonsbolig som fradeles, må en vurdere saken som om det er en vanlig frittliggende boligtomt det er snakk om."

Dette gjør undertegnede sikker på at Landbrukssjefen vil se nødvendigheten av en identisk vurdering av Håas ønske om forkjøpsrett og Eideslis likelydende ønske.

- Levanger kommune regulerer området fra arboret tilbake til landbruksformål. Dette er uansett ikke forenlig med plansituasjonen i området.

Det må kort opplyses om at denne bemerkning i søknaden kun var til orientering, og ikke skulle fungere som et argument. Jeg søker dispensasjon som alle andre.

- Vil være til skade for landbrukets kulturlandskap med en frittliggende bolig på denne tomte

Det er ikke selve fradelingen som er skadelig for kulturlandskapet. Undertegnede synes Landbrukssjefen er vel streng i sin estetiske dom over tomtens plassering i landskapet.

Nå har Deres representant og saksbehandler, Arvid Tverdal, vært på befaring på tomten etter første avslag. Jeg ser derfor muligheten for en mer nyansert tolkning av dette punkt i Deres videre behandling.

Undertegnede mener også at denne vurdering må basere seg på en helhetsvurdering mellom Landbruksavdelingen og Plan- og bygningsetaten, siden det foreligger et sterkt ønske fra min sønns side om å integrere boligen i kulturlandskapet. Boligen er plassert i en skog med ønske om at man skal kunne se ut men at omgivelsene ikke skal kunne se inn, huset skal bygges som en-etasjes bygning og tomten skal forbli naturtomt. (Se vedlegg 7: uttalelse Finn Hakonsen Arkitekt MNAL)

At Landbruksavdelingen skal kunne fatte en slik beslutning, uten å involvere Plan og Bygning vil virke begrensende på den myndighet kommunen er gitt mandat til å utøve.

Hvis man skal trekke frem kulturlandskapets betydning vil jeg gjerne be om en forklaring på hvorfor hensynet til dette ikke er vurdert i fradelingssaken det er referert til tidligere, og som ble godkjent

av Landbrukssjefen. På Håa gård er den fradeite privatboligen plassert åpenlyst i kulturlandskapet, på 100 prosent dyrkbar jord. Jeg ser gjerne at min søknad får den samme mulighet til behandling av både Landbruk og Plan og Bygning, siden jeg vet hvordan min sønn nettopp vektlegger dette bevaringsmomentet i sine boligplaner. Deres skepsis skal selvfølgelig respekteres, men at dette skal føre til en stans i videre utredning av tomtespørsmålet finner jeg i så fall svært urettferdig og vurderer det som et grovt eksempel på forskjellsbehandling. Jeg minner om hva rundskriv M-4/2003(pkt.7.5) sier om dette: *En har plikt til å behandle like saker likt. Det er bare grunnlag for forskjellsbehandling når det er saklig grunn til det.*

Avslutningsvis når det gjelder dette punkt er det nettopp kulturlandskapet som er av avgjørende betydning for den etablering min sønn ønsker på hjemgården. Ingen vil i sterkere grad gjennom byggeprosessen sørge for at nettopp dette landskapet blir ivaretatt.

- *Jordlovens utgangspunkt er at dyrkbar jord ikke skal tas ut av produksjon. Landbruksdepartementet har i den senere tid innskjerpet kommunenes ansvar når det gjelder å ta vare på produktive landbruksarealer. Jordsmonnet på tomten er berggrunn. Den har aldri vært dyrkbar, og vil aldri bli det. Dyrkbar jord vil dermed aldri bli tatt ut av produksjon ved en slik fradeling.*

En viktig tilleggsopplysning som dessverre aldri ble opplyst i den opprinnelige søknad, er at etter omregulering av området fra arboret til landbruksområde gjennomføres, vil det anlegges en vel i eksakt samme trase som fradelingssøknaden skisserer. Dette er nødvendig for at gården skal ha tilgang til jordbruksarealer som tidligere har vært bortleid til arboretet. Denne veien har eksistert så lenge det har vært gårdsdrift på Eidesli, og den ble avviklet utelukkende grunnet etableringen av arboretet. Dette vil med andre ord si at fradelingen ikke vil berøre noe produktivt jordbruksland. (Se også brev fra advokat Christensen)

- *Man tar til etterretning de signaler overordnet myndighet gir, deriblant fylkesmannens uttalelse vedrørende annen omdisponeringssak, med vektlegging av landbruksdepartementets oppstramming av jordlovens bestemmelser.*

Brev fra departementet av 21.02.2006, omtaler viktigheten av å verne den *produktive* jorda. Denne oppstrammingen kan ikke vurderes som relevant i dette tilfellet, siden tomten består av uproduktiv utmark. Som fritidsområde er den også lite egnet, siden den *aldri* har blitt benyttet av allmuen. Dette grunnet dens strategiske beliggenhet i forhold til de friluftsområder som eksisterer i nærheten. Disse har en mye lettere tilgjengelighet og Arboretet kunne også gi avkall på denne parsell uten betenkeligheter. Som tilleggs kommentar til den allerede nevnte fradeling på eiendommen Håa, som ble godkjent *etter* brev av 21.02.2006, finner jeg det underlig at i henhold til økonomisk kartverk er hele dette tomtearealet dyrka jord. Nok en gang må jeg opplyse om likhetsprinsippet i henhold til rundskriv M-4/2003(pkt.7.5), og hvordan dette skaper presedens.

Oppsummering

Avslutningsvis vil jeg igjen påpeke viktigheten av en saksbehandling som i sterkere grad vurderer de *positive* samfunnsmessige konsekvenser av at min sønn etablerer seg i tilknytning til slektsgården. Helhetstanken bolig/studio i denne etablering, er noe som vil komme ikke bare samkommunen, men også Nord-Trøndelag fylke til gode. Det vil dessuten åpne for nye produktive tanker når det gjelder gårdens fremtidige drift. I ånden fra *Landbruk Pluss*, hvor man åpner for tilrettelegging av landbruksstilknyttet næringsvirksomhet, er det nettopp en slik etablering som vil finne sted på Eidesli. Uten gårdens unike egenskaper ville dette vært umulig.

Mine ankepunkter mot den tidligere behandling, vil i denne forbindelse kunne forsterke muligheten for et positivt vedtak, siden de fleste argumenter fremsatt av Landbrukssjefen bør kunne modereres og revurderes ved en ny gjennomgang. Jeg håper på en velvillig behandling fra Deres side.

MVH



Nils Edvard Støp