



Saksbehandler: Anne Berit Lein

Deres ref.:
Vår ref.: 2007/5672

Vår dato: 04.09.2007
Arkivnr: 421.4

Levanger kommune
Postboks 130
7601 Levanger

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse til reguleringsplan for Fredrikkefryd boligområde del 2, Levanger kommune

Fylkeslandbruksstyret behandlet i sitt møte 04.09.2007, i sak 25/07, uttalelse til reguleringsplan for Fredrikkefryd boligområde del 2. Fylkeslandbruksstyret fattet følgende vedtak i saken:


”Fylkeslandbruksstyret viser til landbruksdirektørens vurderinger og sier seg i hovedsak enige i disse.

Fylkeslandbruksstyret vil, etter en samlet vurdering, på det sterkeste fraråde at det åpnes for en slik bit-vis utbygging og ytterligere fragmentering av jordbrukslandskapet på Nesset som ikke er i tråd med kommunedelplan. Dersom kommunen tross dette måtte velge å gå inn for planforslaget, forutsetter fylkeslandbruksstyret at eksisterende veg til tunet fjernes og at vegarealet tilbakeføres til landbruksproduksjon (betinget innsigelse).

Fylkeslandbruksstyret ønsker å understreke at bruk av dyrka jord til utbyggingsformål i randsonen til våre byer og tettsteder må være i tråd med overordnet plan, kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan.”

Fylkeslandbruksstyrets møtebok sak 25/07 følger vedlagt.

Med hilsen


Kirsten Indgjerd Værdal
landbruksdirektør
(e.f.)


Anne Berit Lein

1 vedlegg

Kopi til:

Statens Vegvesen Region Midt Fylkeshuset 6404 Molde
Nord-Trøndelag fylkeskommune Fylkets Hus 7735 STEINKJER

Saksbehandlers telefon: 74 16 82 09

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon: 74168000	e-postmottak: postmottak@fmnt.no
7734 Steinkjer	Statens hus Strandveien 38	Telefax: 74168053 Org.nr.: 974 772 108	Hjemmeside: www.fylkesmannen.no/nt

MØTEBOK

FYLKESLANDBRUKSSTYRET I NORD-TRØNDELAG

MØTEDATO: 4. september 2007

SAKLISTENR.: 25/07

Vår ref.: 07/5672

Reguleringsplan for Fredrikkefryd boligområde del 2, Levanger kommune Fylkeslandbruksstyrets uttalelse

Saksbehandler: Anne Berit Lein

Trykte vedlegg:

1. Plankart
2. Kommunens oversendelse, inkl. saksframlegg
3. Digitalt markslagskart
4. Fylkesmannens forhåndsvurdering, datert 29.05.2007

Utrykte vedlegg:

Kommunedelplan for Levanger sentrum, vedtatt 27.09.2000

SAKSFRAMLEGG:

Innherred samkommune har sendt forslag til reguleringsplan for Fredrikkefryd - del 2 på høring. Planforslaget legger til rette for en fortetting av det fradelte gårdstunet på Fredrikkefryd gnr 16 bnr. 99. Planen omfatter tomter for 4 nye boenheter i tillegg til at det opprinnelige våningshuset på gården reguleres til boligformål.

Adkomstveg er foreslått på dyrka jord på naboeiendommen gnr 16 bnr 1. Grunneier av 16/1 ønsker at eksisterende gårdveg til Fredrikkefryd fjernes og erstattes av ny veg tilknyttet ny adkomstveg til Sørليا.

Planområdet er i gjeldende kommunedelplan for sentrum avsatt til landbruks, natur og friluftsområde (LNF).

Planforslaget grenser inn til reguleringsplan for del av Fredrikkefryd, vedtatt 15.10.03, og adkomstvegen grenser inn til reguleringsplan for Sørليا, vedtatt 06.03.95.

Landbruksdirektøren ga i brev av 29.05.2007 en forhåndsvurdering til et planutkast for tiltaket, jf. vedlegg 4. I forhåndsvurderingen avslutter landbruksdirektøren slik:

”Landbruksavdelingen vil avslutningsvis være tydelig på at i 99 % av slike saker ville landbruksavdelingen varslet innsigelse til en utnytting av fradelte tunområder til flere boliger, dette altså både ut fra landskapshensyn og ut fra en uheldig bit-for-bit-utbygging ifht jordvern. Landbruksdirektøren mener denne saken er så prinsipiell at vi er innstilte på å legge en evt. reguleringsplan for området fram for fylkeslandbruksstyret.

Landbruksavdelingen ber kommunen vurdere det prinsipielle med å evt. åpne for en slik utbygging, og vil derfor, på dette stadiet, klart fraråde å åpne for en slik bit-for-bit-utbygging i dette området.”

LANDBRUKSDIREKTØRENS VURDERING:

Fradeling av gårdstun inkl. salg av jorda som tilleggsjord har ihht senere års landbrukspolitik vært en relativt kurant sak. Eiendomsforholdene endres, men landskapet framstår fortsatt som et jordbrukslandskap med gårdstun naturlig plassert i forhold til opprinnelig eiendomsstruktur. Slike fradelte tun framstår for noen som store tomter, og landbruksdirektøren finner det derfor sentralt å være tydelig på at en fortetting av slike fradelte tun med flere boliger, vurderes som klart uheldig og uønsket ifht en bit-vis fragmentering av jordbrukslandskapet og et langsiktig sterkt jordvern. En utvikling slik det her planlegges er helt ny i Nord-Trøndelag og dermed blir saken svært prinsipiell.

Landbruksdirektøren finner det her sentralt å minne om at jordvernet og forvaltningen av kulturlandskapet under sittende regjering er blitt vesentlig innskjerpet, sist gjennom felles brev fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet til kommunene, fylkeskommunene, fylkeslandbruksstyrene og fylkesmennene, datert 21.02.06, om *Vern om jorda og kulturlandskapet – kommunenes ansvar innenfor nasjonale mål*. I ”innskjerpingsbrevet” fokuseres det spesielt på at landbruksarealer inkl. landskapsverdier mange steder er ”truet av omfattende omdisponeringer og høyt omfang av dispensasjoner fra planer, dvs. en bit-for-bit-nedbygging. Spredt utbygging gir og en uheldig fragmentering av landskapet og produksjonsområdene.” Innskjerpingsbrevet er videre tydelig på at ”de løsningene en kommer fram til i kommuneplanen får en forpliktende oppfølging i reguleringsplaner og enkeltsaker”. Videre fokuseres det på at ekspansjon av byer og tettsteder er lite ønskelig, og at kommunene må dokumentere at potensialet for fortetting og transformasjon er utnyttet før en vurderer å fravike viktige jordvernhensyn.

Fylkesplanmelding nr. 2 (2001) Arealmeldinga, utarbeidet i samarbeid med kommunene og vedtatt i Fylkestinget, fastsetter en restriktiv holdning til spredt utbygging i randsonen til byer og tettsteder for å ivareta jordvern- og landskaphensyn. Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging (T-5/93) legger bl.a. vekt på at mulighetene for økt konsentrasjon av utbyggingen i byggesonen i by- og tettstedsområder skal utnyttes, og at det skal legges opp til en høy grad av tetthet i knutepunkter for kollektivtrafikken.

I lys av disse ovennevnte føringene finner landbruksdirektøren det sentralt å minne om det langsiktige grepet for sentrumsutvikling som ble lagt for Levanger sentrum gjennom kommunedelplan for Levanger sentrum, vedtatt i 2000. Gjennom kommunedelplanprosessen ble store landbruksarealer akseptert omdisponert til sentrumsutvikling og boligformål, bl.a. Geitingsvollen, Eidsbotn N, Bjørklia og Kjørstadmarka. Det sentrale grepet var nettopp klare grenser og langsiktig utviklingsretning. Landbruksavdelingen ser i lys av dette på denne aktuelle saken som en klart uheldig bit-for-bit utbygging i vestlig retningen på Nettet, en retning som ikke er i tråd med grepet lagt i 2000.

Jordbruksområdene som omkranser Levanger sentrum og på Levangerneset er av klar regional verdi, og det er derfor sentralt ihht innskjerpingsbrevet, at omdisponeringer ikke skjer bit-for-bit, men ihht overordnet plan. Landbruksdirektøren er av den oppfatning at det ikke kan argumenteres med bosettingshensyn i dette området.

Det ligger en godkjent reguleringsplan like inntil det aktuelle gårdtunet, der nå 3 boliger er bygd. Da denne reguleringsplanen var på høring, valgte landbruksdirektøren kun å klart fraråde at planen skulle vedtas, ut fra at dyrka jord ikke ville bli bebygd som følge av planforslaget (grunnlendt mark). Landbruksdirektøren vurderte imidlertid også den reguleringsplanen som svært prinsipiell og klart uheldig ifht avklart utviklingsretning for Levanger sentrum og en uheldig bit-for-bit-utbygging. Landbruksdirektøren finner grunn til å minne om at jordvernet og forvaltningen av kulturlandskapet etter dette er blitt vesentlig innskjerpet. Reguleringsplan for Vårtun, som ligger i samme område vest for hovedvegen, gikk også før denne innskjerpingen.

Landbruksdirektøren ba kommunen i sin forhåndsvurdering om å vurdere det prinsipielle med å evt. åpne for en slik utbygging. Kommunen påpeker i saksframlegget ifht landskap at "Boligene blir liggende høyt i terrenget og kan derfor bli et markert element i kulturlandskapet. Den nyeste bygningsmassen på Fredrikkefryd like vest for det aktuelle planområdet, ligger i silhuett litt "ensomt" midt ute i kulturlandskapet. ... Utbygging av gårdstunet kan aksepteres ut fra hensynet til kulturlandskapet, fordi de blir liggende inntil eksisterende bebyggelse som ikke er tradisjonell landbruksbebyggelse. Det forutsettes at ny bebyggelse utformes slik at den harmonerer med eksisterende bebyggelse."

I forhold til landbruksinteressene skriver kommunen dette: "Fredrikkefryd er ikke lenger en landbrukseiendom, i og med at dyrkajorda er solgt til nabo og tunet benyttes ikke til landbruksformål. Det gjenværende tunet på ca 4 daa er for stort som eneboligtomt, og vi mener derfor det ligger til rette for fortetting av eiendommen. Grunnlaget for dette utbyggingsprosjektet ble i og for seg lagt da det ble fradelte ei såpass stor tomt til enebolig, og naboeiendommene ble tillatt bebygd. På tross av Fylkeskommunen og Fylkesmannens negative holdning tilrår vi derfor at planen tas opp til behandling."

Landbruksdirektøren innser at boligene som er bygd ifht vedtatt reguleringsplan inntil tunet på Fredrikkefryd framstår som vesentlige brudd med uttrykk og arkitektur for øvrig i dette området, og innser videre det at disse er bygd, og bygd i en slik form, reduserer landskapskvalitetene i området noe. Landbruksdirektøren kan derfor, isolert sett, ha forståelse for kommunens argumentasjon ifht landskap.

Landbruksdirektøren kan imidlertid ikke slutte seg til kommunens argumentasjon ifht landbruksinteressene. Flere regjeringer har nå hatt som mål å skape større og mer robuste bruksenheter i landbruket. Som følge av dette har det, som tidligere nevnt, vært relativt kurant å få fradele tunet og selge jorda som tilleggsjord til naboeiendom. Praksis i en del kommuner har da vært at den fradelte tomte rundt bygningene på tunet har fått den størrelse som har vært naturlig ut fra bygningenes plassering, eller inntil 5 da. Resultatet av en slik fradeling av tunet inkl. salg av jorda som tilleggsjord har vært bruksrasjonalisering, med et fortsatt intakt kulturlandskap og ingen konsekvenser ifht jordvern. Det har i disse sakene m.a.o. ligget en uskrevet forutsetning om at disse fradelte tunene ikke skal være naturlig grunnlag for senere tomteutvikling. Landbruksdirektøren kan dermed ikke slutte seg til at tomte for tunet, på 4 da, er for stor som eneboligtomt, og at nettopp dette skal være grunnlag for å fortette med 4 nye. Landbruksdirektøren mener i tillegg at ut fra det sterke utbyggingspresset som er mot dyrka jord og kulturlandskapskvaliteter i og omkring Levanger sentrum, og i særdeleshet utover Nettet, burde kommunen reflektert over det prinsipielle med denne saken med fradelte tunområde og bit-vis fragmentering ifht overordnet plan og presedens m.v..

Landbruksdirektøren innser at dersom eksisterende gårdsveg saneres, vil det strengt tatt, netto, ikke gå med dyrka jord i forbindelse med denne saken.

Landbruksavdelingen vil dermed, etter en samlet vurdering, **på det sterkeste fraråde** at det åpnes for en slik bit-vis utbygging i dette området. Dersom kommunen tross dette måtte velge å gå inn for planforslaget, er landbruksdirektøren tydelig på at vi forutsetter at eksisterende veg til tunet må fjernes og arealet tilbakeføres til landbruksproduksjon.

Landbruksdirektøren vil avslutningsvis, også nå, være tydelig på at i 99 % av slike saker ville landbruksmyndigheten varslet innsigelse til en utnytting av fradelte tunområder til flere boliger, dette altså både ut fra landskapshensyn og ut fra en uheldig bit-for-bit-utbygging ifht et langsiktig sterkt jordvern. Landbruksdirektøren ønsker også å være tydelig på at bruk av dyrka jord til utbyggingsformål i randsonen til våre byer og tettsteder **må** være i tråd med overordnet plan, kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan.

FORSLAG TIL VEDTAK:

”Fylkeslandbruksstyret viser til landbruksdirektørens vurderinger og sier seg i hovedsak enige i disse.

Fylkeslandbruksstyret vil, etter en samlet vurdering, **på det sterkeste fraråde** at det åpnes for en slik bit-vis utbygging og ytterligere fragmentering av jordbrukslandskapet på Nesset som ikke er i tråd med kommunedelplan. Dersom kommunen tross dette måtte velge å gå inn for planforslaget, forutsetter fylkeslandbruksstyret at eksisterende veg til tunet fjernes og at vegarealet tilbakeføres til landbruksproduksjon (**betinget innsigelse**).

Fylkeslandbruksstyret ønsker å understreke at bruk av dyrka jord til utbyggingsformål i randsonen til våre byer og tettsteder **må** være i tråd med overordnet plan, kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan.”

Forslaget til vedtak ble enstemmig vedtatt.

**FORSLAG TIL VEDTAK
BLE ENSTEMMIG VEDTATT**