



GRENLAND LANDBRUKSKONTOR

Skien Porsgrunn Siljan

Landbruksdepartementet
Postboks 8007 Dep.

0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.	Dato
2005/1130-162	
Mottatt	
- 4 NOV 2005	ASR/JUR
Saksnr.	Arkiv
1AA	41
Kopi	Avskrift

Kontoradresse : Henrik Ibsens gt 2
Postadresse : Pb. 3004, Handelstorget
3707 SKIEN
Telefon : 35 58 10 00
Telefaks : 35 58 11 21
Bankkonto : 2680.07.01049
Org nr : 938 759 839

Arkivkode
V00 &13

Deres ref.
200501130

Vår ref.
05/3457/REGR

Dato
02.11.2005

SVAR - ENDRINGER I JORDLOVEN - HØRING

Vi viser til Deres brev av 30.06.2005 vedr forslag til endringer i jordloven. Skien og Porsgrunn kommuner vil komme med følgende høringsuttalelse (høringsuttalelsen er behandlet politisk i Skien – og behandles i Porsgrunn 10. november):

Den foreslåtte endringen i jordloven innebærer en liberalisering sammenliknet med dagens bestemmelser. Hovedmålet i den politikken som Landbruks- og Matdepartementet anfører er å gi ”grunnlag for økt verdiskapning og livskvalitet tuftet på en bærekraftig forvaltning av landbruket og bygdene med sine ressurser”. Man ønsker å sikre ”en bærekraftig ressursforvaltning med et sterkt vern av jordsmonnet, bevaring og vedlikehold av kulturlandskapet og sikring av det biologiske mangfoldet” og å ”gjøre det attraktivt å bo i bygdene gjennom en variert eiendomspolitikk”.

Kommunene er av den oppfatning at en oppheving av delingsforbudet langt på vei kan bidra til å nå dette hovedmålet, samtidig som man får en forenkling av dagens regelverk og styrker lokaldemokratiet. Vi tror at en oppheving av delingsforbudet – med de forbehold som legges inn – vil bidra til økt næringsutvikling og verdiskapning samtidig som kommunene kan ivareta miljøaspektet og verne om jordsmonnet og kulturlandskapet. Imidlertid vil vi påpeke at en oppheving av delingsforbudet kan gi oppsplitting av landbrukseiendommene og dårligere utnyttelse av driftsredskapene. Vi antar at en tilrettelegging for deling av ressursene, vil kunne gi mange delte eiendommer (spesielt i forbindelse med eiendommer som overdras innen familien). Store resteieendommer og ”nye” småbruk i pressområder vil etter vår vurdering være svært uheldig. Vi tror at en fjerning av delingsforbudet vil kunne resultere i spekulasjoner knyttet til muligheter for senere arealomdisponeringer i de sentrumsnære områdene. Dette vil kunne gi betydelige økonomiske gevinster for hver enkelt grunneier, men også kunne bidra til en fragmentering av arealplanleggingen. Dette vil kunne resultere i en uheldig arealutvikling bl. a. i form av nedbygging av bynært kulturlandskap.

Departementet vurderer om kommunene bør få mulighet til å fastsette lokal forskrift med utvidet plikt til å søke tillatelse til deling ut fra lokale forhold og prioriteringer, eller om det bør innarbeides i bestemmelsene i plan- og bygningsloven slik at kommunen kan fastsette bestemmelser til arealplanen.

Kommunene vil anbefale at det kan fastsette bestemmelser til arealplanen ved at det foretas endringer i plan- og bygningslovens § 20-4 andre ledd, bokstav b, og § 33 første ledd. Vi anser dette som en bedre løsning enn å innføre lokale forskrifter, da man lettere kan differensiere ulike bestemmelser som vil være av betydning i ulike deler av kommunen (som eksempelvis kulturlandskap, kjerneområder for landbruk, biologisk mangfold mv.). Bestemmelser i arealplanen blir lettere å håndtere og håndheve enn lokale forskrifter. Dette fordrer imidlertid klare nasjonale føringer som sikrer at man klarer å ivareta den nasjonale landbruks- og miljøpolitikken. Samtidig vil vi påpeke at lokale forskrifter bedre kan ivareta forutsigbarheten i et langsiktig perspektiv, uten å påvirkes av kortsiktige, politiske strømninger som måtte være i samfunnet.

Departementet ber om kommunens synspunkt på om det bør fastsettes en plikt til å søke tillatelse til fradeling av bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen. Det reises også spørsmål om hvem som bør være klageinstans dersom man fastsetter en slik bestemmelse. Departementet spør også om det bør innføres metergrense når det gjelder bygninger som ligger nær tunet.

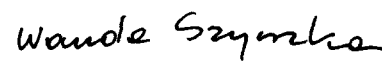
Kommunene anbefaler å sette krav til å søke om tillatelse til fradeling av bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen. Dette på bakgrunn av de drifts- og miljømessige konsekvensene som kan oppstå som følge av delingen, og som antas å få en mer objektiv vurdering ved at dette må avgjøres av de kommunale myndigheter. Når det gjelder å fastsette krav til avstand for bygninger som ligger nær tunet og som kan fradeles kan dette ha ulike konsekvenser avhengig av topografien, atkomsten til bygningen, private vann- og avløpsforsyningsanlegg, kulturlandskap m.v. Vi anbefaler således ikke å sette noen metergrense, men at det legges en skjønnsmessig vurdering til grunn basert på de lokale forholdene på stedet. Slik vi ser det vil fylkeslandbruksstyret være et naturlig valg når det gjelder klageinstans. Det er fylkeslandbruksstyret som behandler de andre klagesakene på landbruksområdet.

Avslutningsvis vil kommunene bemerke at en fjerning av delingsforbudet i jordloven vil sette store og nye krav til den kommunale saksbehandlingen, og til at den landbruksfaglige kompetansen blir mer integrert i behandlingen av bygge- og delingssaker etter plan- og bygningsloven.

Vedtaket etter den politiske behandlingen i Porsgrunn kommune vil ettersendes.

Med hilsen


Rita Regbo
Enhetsleder


Wanda Szyszka
Sekretær

Vedlegg:

- Saksprotokoll fra Hovedutvalg for arbeid, næring og miljø i Skien kommune, datert 28/10-05.

Saksprotokoll

Utvalg: Hovedutvalg -arbeid, næring og miljø
Møtedato: 26.10.2005
Sak: 49/05

Arkivsak: 05/3457
Tittel: SAKSPROTOKOLL: ENDRINGER I JORDLOVEN - HØRING

Behandling:

Ved votering ble rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Hovedutvalgets vedtak:

Skien kommune vil komme med følgende høringsuttalelse til de foreslåtte endringer i jordloven m.v. :

Den foreslåtte endringen i jordloven innebærer en liberalisering sammenliknet med dagens bestemmelser. Hovedmålet i den politikken som Landbruks- og Matdepartementet anfører er å gi ”grunnlag for økt verdiskapning og livskvalitet tuftet på en bærekraftig forvaltning av landbruket og bygdene med sine ressurser”. Man ønsker å sikre ”en bærekraftig ressursforvaltning med et sterkt vern av jordsmonnet, bevaring og vedlikehold av kulturlandskapet og sikring av det biologiske mangfoldet” og å ”gjøre det attraktivt å bo i bygdene gjennom en variert eiendomspolitikk”.

Kommunen er av den oppfatning at en oppheving av delingsforbudet langt på vei kan bidra til å nå dette hovedmålet, samtidig som man får en forenkling av dagens regelverk og styrker lokaldemokratiet. Vi tror at en oppheving av delingsforbudet – med de forbehold som legges inn – vil bidra til økt næringsutvikling og verdiskapning samtidig som kommunene kan ivareta miljøaspektet og verne om jordsmonnet og kulturlandskapet. Imidlertid vil vi påpeke at en oppheving av delingsforbudet kan gi oppsplitting av landbrukseiendommene og dårligere utnyttelse av driftsredskapene. Vi antar at en tilrettelegging for deling av ressursene, vil kunne gi mange delte eiendommer (spesielt i forbindelse med eiendommer som overdras innen familien). Store resteieendommer og ”nye” småbruk i pressområder vil etter vår vurdering være svært uheldig. Vi tror at en fjerning av delingsforbudet vil kunne resultere i spekulasjoner knyttet til muligheter for senere arealomdisponeringer i de sentrumsnære områdene. Dette vil kunne gi betydelige økonomiske gevinster for hver enkelt grunneier, men også kunne bidra til en fragmentering av arealplanleggingen. Dette vil kunne resultere i en uheldig arealutvikling bl. a. i form av nedbygging av bynært kulturlandskap.

Departementet vurderer om kommunene bør få mulighet til å fastsette lokal forskrift med utvidet plikt til å søke tillatelse til deling ut fra lokale forhold og prioriteringer, eller om det bør innarbeides i bestemmelsene i plan- og bygningsloven slik at kommunen kan fastsette bestemmelser til arealplanen.

Kommunen vil anbefale at det kan fastsette bestemmelser til arealplanen ved at det foretas endringer i plan- og bygningslovens § 20-4 andre ledd, bokstav b, og § 33 første ledd. Vi anser dette som en bedre løsning enn å innføre lokale forskrifter, da man lettere kan differensiere ulike bestemmelser som vil være av betydning i ulike deler av kommunen (som eksempelvis kulturlandskap, kjerneområder for landbruk, biologisk mangfold mv.). Bestemmelser i arealplanen blir lettere å håndtere og håndheve enn lokale forskrifter. Dette fordrer imidlertid klare nasjonale føringer som sikrer at man klarer å ivareta den nasjonale landbruks- og miljøpolitikken. Samtidig vil vi påpeke at lokale forskrifter bedre kan ivareta forutsigbarheten i et langsiktig perspektiv, uten å påvirkes av kortsiktige, politiske strømninger som måtte være i samfunnet.

Departementet ber om kommunens synspunkt på om det bør fastsettes en plikt til å søke tillatelse til fradeling av bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen. Det reises også spørsmål om hvem som bør være klageinstans dersom man fastsetter en slik bestemmelse. Departementet spør også om det bør innføres metergrense når det gjelder bygninger som ligger nær tunet.

Kommunen anbefaler å sette krav til å søke om tillatelse til fradeling av bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen. Dette på bakgrunn av de drifts- og miljømessige konsekvensene som kan oppstå som følge av delingen, og som antas å få en mer objektiv vurdering ved at dette må avgjøres av de kommunale myndigheter. Når det gjelder å fastsette krav til avstand for bygninger som ligger nær tunet og som kan fradeles kan dette ha ulike konsekvenser avhengig av topografien, atkomsten til bygningen, private vann- og avløpsforsyningsanlegg, kulturlandskap m.v. Vi anbefaler således ikke å sette noen metergrense, men at det legges en skjønnsmessig vurdering til grunn basert på de lokale forholdene på stedet. Slik vi ser det vil fylkeslandbruksstyret være et naturlig valg når det gjelder klageinstans. Det er fylkeslandbruksstyret som behandler de andre klagesakene på landbruksområdet.

Avslutningsvis vil kommunen bemerke at en fjerning av delingsforbudet i jordloven vil sette store og nye krav til den kommunale saksbehandlingen, og til at den landbruksfaglige kompetansen blir mer integrert i behandlingen av bygge- og delingssaker etter plan- og bygningsloven.

Hovedutvalg for arbeid, næring og miljø, den 28.10.05

M. Semb
for Heidi Hamadi
Leder