



Det kongelige landbruks- og matdepartement
Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.	2005/1130-195
Mottatt	14 NOV 2005 ASR/JDK
Saksbehandl.	1AA
Ansvar	YI
Kopiert	

Vår ref.: (oppgis ved henv.)
200501533-3/AAREIR/E: V04 &00

Deres ref.:

Vennesla, 11112005

Ang. høringsuttalelse til endringer i jordloven - Vennesla kommune.

Viser til deres høringsbrev datert 30. juni 2005 ang. forslag til diverse endringer i jordloven mv. Vennesla kommune er klar over at høringsfristen var 1. november 2005, men ber likevel om at høringsuttalelsen fra Vennesla kommune tas med i deres behandling av endringsforslaget.

Bygg- og miljøutvalget i Vennesla kommune har behandlet høringsforslaget. Saksutredning og vedtak følger nedenfor.

Saksgang: Bygg- og miljøutvalget
Saksbehandler: Eirik Aarrestad

Møtedato: 10.11.2005 **Saksnr.:** 154/05
Vedlegg til saken: høringsbrev

SAKSUTREDNING 28. oktober 2005:

Bakgrunn

Landbruks- og matdepartementet har sendt på høring et forslag til endringer i jordloven av 1995. Endringene bygger på et ønske om forenkling. Departementet mener også at det er nødvendig å konsentrere offentlig innsats om virkemidler som har potensial for å sikre bosetting, næringsvirksomhet, innovasjon og livskvalitet i distriktene.

Lovens delingsforbud (§12, del 1.) er foreslått opphevet, samtidig som det blir fastsatt regler for å søke delingstillatelse der det er behov for offentlig kontroll med delingen som for eksempel fradeling av dyrket jord. Bygninger som ligger i eller nærme tunet på eiendommen kan heller ikke deles fra. Sorenskriverens tinglyskontroll ved fradeling av dyrket jord foreslås også opphevet og kontrollen overføres til kommunen i forbindelse med behandling av søknader og oppmåling. Endringsforslaget innebærer at grunneiere får en større råderett over egen eiendom.

Departementet vurderer også om kommunene skal kunne få mulighet til å fastsette lokal forskrift med utvidet plikt til å søke om delingsgodkjenning ut fra lokale forhold

og prioriteringer. En mulighet kan også være å endre plan og bygningsloven slik at kommunen kan fastsette retningslinjer i arealplanen.

Høringsbrevet omfatter også flere endring i jordloven og oppheving av noen uaktuelle lover.

Vurdering

I denne høringsuttalelsen tar en bare for seg endringene i jordloven. Det er svært store endringer som foreslås i jordloven. Dersom loven blir endret slik som forslaget ligger vil det kunne føre til en stor omlegging i forhold til den politikken som har vært ført i Vennesla kommune. Fjerning av jordlovens delingsforbud innebærer at eiendommer kan deles fritt, men unntak av fradeling av dyrket jord eller bygninger som ligger i eller nære tunområdet. Dersom det ikke fører til skade på kulturlandskapet eller gir konkrete påregnelige driftsmessige ulemper av vesentlig betydning, kan fradeling av bygninger tillates. Dette innebærer blant annet at skog og utmark kan deles fra fritt, og bruk som regnes som en driftsenhet kan deles igjen.

En målsetting med foreslåtte endringer i loven er å støtte opp om en utvikling mot større eiendommer. Departementet mener at oppheving av delingsforbudet vil føre til at flere får tilgang til å kjøpe tilleggsjord. Selv om skog og utmark kan deles helt fritt, tror Departementet at disse arealene blir solgt som tilleggsareal til andre bruk fordi dette vil være den mest aktuelle og lønnsomme løsningen.

Rådmannen er svært overrasket over at Departementet virkelig kan mene dette. Formålet med dagens delingsforbud har vært å bidra til å sikre og samle ressursene på bruket for nåværende og framtidige eiere, jfr. jordloven §1. Arv og fordeling av eiendom innen familien, er ut fra erfaring betydelig viktigere for eieren, enn å bidra til å styrke naboens sitt driftsgrunnlag. Dessuten har en merket en økende interesse for å selge husene og den dyrkede jorda, og kunne sitte igjen med skogen, eller omsette den separat. Dette gjøres ofte ut fra økonomiske behov.

En utvikling av en slik eiendomsstruktur med oppsplittede landbrukseiendommer mener en er uheldig. Skogressursene vil sannsynligvis skilles fra bruket og bli eid av personer som ikke bor i området. Dette vil kunne gi et press på byggeaktiviteten av fritidsbebyggelse, og dessuten hule ut store deler av grunnlaget for boplikt på landbrukseiendommer. Eiendommer bestående av gårdsbebyggelse og jordbruksarealer, vil nok være en aktuell eiendom for mange som ønsker seg store tomter. Likevel er nok hele landbrukseiendommen som sådan betydelig mer ettertraktet som boligeiendom. Derfor er fjerning av jordlovens delingsforbud et feil virkemiddel for å oppnå denne målsettingen.

Rådmannen har forståelse for at i kommuner som er preget av fraflytting, kan oppdeling av større boligtomter trolig være et virkemiddel for å gjøre kommunen mer attraktiv å flytte til. Dette kan imidlertid løses ved å utarbeide reguleringsplan eller å gi tillatelse til fradeling etter § 12 med begrunnelse "samfunnsinteresser av stor vekt". I Vennesla kommune er interessen for desentralisert bosetting stabil eller økende. En kan av den grunn ikke rettferdiggjøre endring i jordloven med begrunnelse i behovet for økt spredt bosetting.

Vennesla kommune gir i likhet med resten av landets kommuner også mange tillatelser til deling, og følgelig kan det være grunnlag for å unnlate noen delinger fra delingsforbudet. Fradeling av areal som skal selges som tilleggsareal til et annet bruk

i drift i området, og fradeling av bolig- og hyttetomter utenfor jordbruksareal kan være aktuelle å unnlate fra delingsforbudet.

Subsidiært, dersom delingsforbudet fjernes, bør kommunen gis mulighet til å fastsette en lokal forskrift med utvidet plikt til å søke deling.

Rådmannen har ingen merknader til de øvrige endringsforslagene. Lovene som foreslås slettet, er uaktuelle.

RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:

1. Vennesla kommune foreslår ikke å oppheve delingsforbudet i jordloven § 12, del 1. De øvrige endringsforslagene er det ingen merknader til.
2. Følgende endringer i jordloven foreslås:
Fradeling av areal som skal selges som tilleggsareal til et annet bruk i området, og fradeling av boligtomter inntil 5 dekar og som er utenfor jordbruksareal, unntas fra delingsforbudet.

BYGG- OG MILJØUTVALGETS VEDTAK:

Magne Hunsbedt fremmet følgende forslag:

Vennesla kommune sluttet seg til departementets forslag til endringer av jordloven.

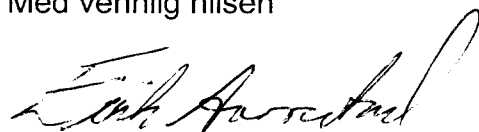
Votering:

Ved alternativ votering ble rådmannens innstilling bifalt med 6 stemmer, mens 3 stemte for Hunsbedts forslag (Aasen, Ravnevand, Hunsbedt)

Vedtak:

1. Vennesla kommune foreslår ikke å oppheve delingsforbudet i jordloven § 12, del 1. De øvrige endringsforslagene er det ingen merknader til.
2. Følgende endringer i jordloven foreslås:
Fradeling av areal som skal selges som tilleggsareal til et annet bruk i området, og fradeling av boligtomter inntil 5 dekar og som er utenfor jordbruksareal, unntas fra delingsforbudet.

Med vennlig hilsen



Eirik Aarrestad
jordbrukssjef