



FYLKESMANNEN I AUST-AGDER

Landbruks- og beredskapsavdelingen

Landbruks- og matdepartementet
Postboks 8114 Dep

0032 Oslo

Dykkar ref.
12/822

Vår ref. (må givast opp ved svar)
Sak nr. 2013/544 / FMAAAOT

Dato
04.02.2013

HØYRING - ENDRINGAR I JORDLOVA § 12.

Vi syner til Dykkar brev av 24.01.2013 og til dei forslaga som er lagt fram i høyringsnotatet av s.d.

Målet med forslaga er etter høyringsnotatet at det bør verte lettare å dele frå areal til bustadføre mål og til tilleggsjord. Det vert peika på at det er behov for å endre fokus i delingssaker, og då bort frå ein restriktiv forbodstankegang. Utgangspunktet skal vere at deling kan tillatast dersom det ikkje går ut over dei interessene delingsføresegna skal verne. Departementet tilrår difor m.a. å oppheve vilkåret om at delingssamtykke bare kan gjevast dersom det ligg føre samfunnsinteresser av stor vekt, eller det er forsvarleg ut frå den avkastinga eigedomen kan gi.

Fylkesmannen vil gje slik uttale til høyringsnotatet :

Forslaget om at samtykke til deling ikkje kan gjevast utan at det er gitt samtykke til omdisponering eller dispensasjon frå plan med heimel i plan- og bygningslova.

Etter Rundskriv M-4/2003 kan produktivt areal i dei fleste tilfelle ikkje kunne frådelast utan å kome i strid med omsynet til den avkastinga eigedomen kan gi. Det vil difor bare unntaksvis vere slik at delingsvilkåret er oppfylt samstundes som jorda er så god at ein ikkje vil tillate omdisponering. I dei tilfelle dette likevel er situasjonen, gjev den foreslåtte regelen ein logisk samanheng mellom dei to paragrafane og er med på å styrke jordvernet. Om ein ikkje får omdisponere arealet for det tenkte føremålet, der slikt samtykke er nødvendig, er det liten grunn til at det same arealet skal delast frå garden.

Dei fleste landbrukseigedomane ligg i LNF-område i kommuneplanen, og frådeling av ubebygde tomter og bygningar til fritids- eller bustadføre mål vil måtte behandlast både etter jordlova § 12 og som dispensasjonssak etter pbl. § 19-2. Tilrådd rekkefølge frå Miljøverndepartementet har vore at saken fyrst skal vurderast etter plan- og bygningslova. Viss kommunen vurderer å seie ja etter plan- og bygningslova, bør saka jordlovbehandlast i kommunen før den vert sendt på høyring etter § 19-1. Dette har ofte vore vanskeleg å praktisere ute i kommunane, og rekkefølga har vore ulik og litt tilfeldig valgt. Den tilrådde lovendringa vil føre til at det vert klargjort kva rutine kommunen skal bruke ved behandlinga av dei to sakstypene.

Fylkesmannen vil derfor slutte seg til forslaget til ny lovtekst i jordlova § 12, 2. ledd.

Forslag om å fjerne dei lovbestemte vilkåra som absolutte vilkår for delingssamtykke.

Å frådele produktivt areal som tilleggsjord mot at seljar får behandle bygningane med ei passe tomt, har vore sett på som ei bruksrasjonalisering som kan forsvare delinga. For at

samfunnsinteresser av stor vekt skal foreligge, har det vorte sett krav om at det skal vere ei god bruksrasjonalisering. Sjølv om tillegget i seg sjølv er fornuftig og gjev betre samsvar mellom eigd og brukt areal, er delinga ofte vorte nekta fordi det i for stor grad svekker det bruket som vert delt og rasjonaliseringsgevinsten dermed ikkje god nok. Vidare er søknader vorte avslått dersom søkaren ønskjer å behandle noko meir av jorda rundt husa enn det er naturleg å rekne som ei høveleg tomt.

Fylkesmannen meiner at ein har praktisert kravet til bruksrasjonalisering noko strengt. Når det etter forslaget kan takast omsyn til å få «betre samsvar mellom eigedoms- og bruksstruktur», opnar dette imidlertid for at kommunen kan godkjenne sal av tilleggsjord sjølv om det bruket som vert delt *isolert sett* vert svekka på ein uheldig måte.

Fylkesmannen er einig i at dei lovbestemte vilkåra for deling som ein har i dag kan stenge for ei heilskapsvurdering som kan vere fornuftig og velgrunna. Den tilrådde endringa vil gje høve til å ta meir omsyn til kor eigedomen ligg, om dette er i eit utkantområde med behov for meir busetting eller i eit område med press på landbruksareala.

Dei vurderingsmomenta som er tilrådd i jordlova § 12, 3. ledd samsvarar i stor grad med føremålet i § 1, som § 12 også i dag skal tolkast opp mot. Fylkesmannen vil difor i utgangspunktet slutte seg til dei momenta som er nemnt i nytt 3. ledd til erstatning for dei lovbestemte vilkåra i någjeldande 2. ledd, 1. pkt.

Etter § 12, 2. ledd, 2. pkt. slik regelen er i dag skal det takast omsyn til godkjente planar etter plan- og bygningslova. Dette skal ein forstå slik at om eigedomen ligg i eit LNF-område talar det klart mot deling. Samstundes er LNF-område ein føresetnad for at § 12 skal komme til anvending, jf § 2. Dette vert difor lett ein sirkelargumentasjon, og Fylkesmannen meiner at det også av den grunn er fornuftig å ta dette momentet ut av lovteksta.

Kommunen skal i dag vurdere om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Mange delingssaker vert avslått nettopp på grunn av dette sjølv om eit eller begge av delingsvilkåra er oppfylt. Det typiske er tomta som ligg på uproduktiv mark, men inntil dyrka jord i drift. Med uttrykket «ei driftsmessig god løysing», som departementet viser til, tenker ein meir på bruksstorleik og arrondering. Etter forslaget er det ikkje meint å gjere materielle endringar på dette punkt, og Fylkesmannen vil difor tilrå at vurderingstemaet «drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket» vert tatt inn som eit eige punkt under ny § 12, 3. ledd.

Departementet tilrår at sjølv om kommunen ved avveginga etter nytt 3. ledd kjem til at samtykke ikkje bør gjevast, skal kommunen likevel kunne godkjenne delinga dersom denne vil ivareta busettinga i området.

Som departementet nemner er nytt 3. ledd i § 12 ikkje uttømande. Også andre moment kan trekkast inn dersom dei fell inn under føremålet i jordlova, jf § 1. I § 1 er nemnd omsynet til *busetting*, arbeid og driftsmessige gode løysingar. Fylkesmannen meiner det er mogeleg å ta omsyn til busettinga utan nytt 4. ledd. Slik forslaget er utforma kan busettingsomsynet lett kome til å «overstyre» dei andre landbruksfaglege momenta. Fylkesmannen meiner då det er betre å ta inn busettingsomsynet som eit eige punkt under 3. ledd på linje med dei andre punkta i ein heilskapsvurdering.

Konklusjon.

Fylkesmannen sluttar seg til dei tilrådde endringane i jordlova § 12, men meiner departementet bør vurdere å ta inn omsynet til *drifts- og miljømessige ulemper* og *omsynet til busettinga* som vurderingsmoment under § 12, 3. ledd i staden for regelen i nytt 4. ledd.

Fylkesmannen er elles einig i at for grensejusteringar etter matrikkellova bør det vere unntak frå jordlovbehandling, og at dette kan fastsettast i føresegner til jordlova.

Med helsing

Leif Løhaugen
landbruksdirektør

Brevet er elektronisk godkjent og sendast utan underskrift.
Saksbehandlar: Arne Tveit