



Landbruks- og matdepartementet
Pb. 8007 Dep.

0030 OSLO

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Dato	Gradering
13/294-3	V20	TLE/LAN/HLO	01.03.2013	

ENDRINGER I JORDLOVENS § 12

Vedlagt følger uttalelse og saksframlegg til forslag om endring av jordlovens § 12 fra Alstahaug kommune.

Med vennlig hilsen
Alstahaug kommune

Hans Løvmo
Landbruk og miljøvernsjef
Tlf 75075627

Brev, sakskorrespondanse og e-post til Alstahaug kommune, Rådhuset, bes ikke adressert til avdeling eller enkeltperson.

Postadresse Rådhuset 8805 SANDNESSJØEN	Besøksadresse Strandgt.52 SANDNESSJØEN	Telefon 75075627 Telefaks 75075001	E-postadresse post@alstahaug.kommune.no Hjemmeside www.alstahaug.kommune.no	Organisasjonsnummer NO 938 712 441 MVA
---	---	---	--	--

Saksprotokoll

Utvalg: Formannskapet
Møtedato: 27.02.2013
Sak: 10/13

Resultat:

Arkivsak: 13/294
Tittel: HØRINGSUTTALELSE- ENDRINGER I JORDLOVEN.

Formannskapet den 27.02.2013:

Administrasjonssjefens innstilling ble enstemmig vedtatt.

FORMANNSKAPETS VEDTAK:

Alstahaug formannskap, som kommunens landbruksnemnd, er positiv til den endring som Landbruks- og matdepartementet foreslår i jordlovens § 12- deling.

Dersom man skal oppnå ønsket effekt, er det imidlertid viktig at den enkelte kommune følger opp i forhold til utarbeidelse av arealplaner og kommunal planstrategi, jf. plan- og bygningsloven § 10-1.

Legges det ikke opp til å tillate fradeling av tomter/bygging av boliger i LNF-områder sone 1, ser vi ikke at de foreslåtte endringer i jordlovens § 12 vil bidra til å oppnå målene med endringen.

Bevitnes:


Grethe Tønder
Sekr.

Alstahaug kommune

Sak nr.: 10/13
Behandlende organ i saken: Formannskapet

Dato: 27.02.2013

Saksbehandler: Svein Åsen

Sluttbehandlende vedtaksinstans (underinstans): Formannskap

Dok. offentlig:

Ja Nei. Hjemmel:

Møte offentlig

Ja Nei. Hjemmel: Komm.l § 31

Klageadgang:

Etter FVL: Ja Nei

Etter Særlov: Ja Nei

Ikke klageadgang

Arkivsaksnr.: 13/294

Arkivnr.: V20

SAK: HØRINGSUTTALELSE- ENDRINGER I JORDLOVEN.

I Saksdokumenter (vedlagt):

-Høringsnotat- endringer i jordloven § 12- deling.

II Saksdokumenter (ikke vedlagt):

III Saksutredning:

25.01.2013 sendte Landbruks- og matdepartementet på høring et forslag om å forenkle reglene om deling av landbrukseiendom. Med forslagene ønsker man å oppnå følgende:

- Økt kommunalt handlingsrom
- Styrking av bosettingshensynet
- Lettere å dele fra tilleggsjord
- Styrking av jordvernet og forenkling av saksbehandlingen
- Bort fra forbudstanken

Stadig større deler av den dyrka jorda drives på leiebasis. Med de foreslåtte endringer i jordlovens § 12, ønsker man å gjøre det lettere å fradele tunet på en gård når resten av eiendommen skal selges som tilleggsjord og dermed skape en bedre harmonisering av eier- og brukerforhold.

Etter dagens § 12 i jordloven, stilles det to krav som må være oppfylt for å kunne gi delingstillatelse. Samfunnsinteresser av stor vekt må tale for deling eller deling må være forsvarlig ut fra den avkasting eiendommen kan gi. Man har ikke krav på å få tillatelse selv om et av vilkårene er oppfylt. Det skal også tas hensyn til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, godkjente planer etter plan- og bygningsloven og til kulturlandskapet.

Etter Landbruks- og matdepartementets forslag vil ny § 12 lyde slik:

§ 12 Deling.

” Deling av eiendom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eiendom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eiendom meiner ein og rettar som ligg til eiendom og partar i sameige.

Skal dyrka og dyrkbar jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller om dyrkbar jord skal takast i bruk slik at ho ikkje blir eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det blir gitt samtykke til omdisponering etter § 9. Skal arealet takast i bruk på ein måte som krev dispensasjon etter plan- og bygningslova kapittel 19, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt slik dispensasjon.

Ved avgjerd om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna

- 1. om delinga fører til driftsmessig god løysing*
- 2. om det vert betre samsvar mellom eiendoms- og bruksstruktur, og*
- 3. omsynet til vern av landbruksinteressane.*

Sjølv om det ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling etter tredje ledd, kan samtykke givast dersom deling vil ivareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eiendom har fleire registernemningar når eiendomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eiendom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentlig jordskifte er nødvendig å dela eiendom.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Departementet kan gi føresegner som gjer unntak for frådeling av mindre areal i samband med grensejustering etter matrikkellova.”

Det nye i loven er andre, tredje, fjerde og niende ledd.
Formålet til jordloven er ikke endret.

For nærmere utdyping av Landbruks- og matdepartementets ønsker med lovendringen, vises det til høringsnotatets kapittel 4.

I Alstahaug kommunes landbruksplan for 2003 - 2012 og revidert landbruksplan for 2012-2020, har Alstahaug kommune forsøkt å legge til rette for det som nå foreslås av Landbruks- og matdepartementet.

I Alstahaug kommunes landbruksplan lyder hovedmål for bruksstruktur og arealbruk slik:

" Det skal legges til rette for en arealbruk og bruksstruktur som gjør det mulig for Alstahaugbonden å følge med i den teknologiske og økonomiske utvikling i det norske samfunnet generelt, uavhengig av driftsenhetens selskapsform."

I handlingsplanen for å oppnå dette, heter det i punkt to:

" I delings- og omdisponeringssaker skal hensynet til rasjonell størrelse og utforming av driftsenhetene vektlegges sterkt. Det kan når forholdene tilsier det, arrondering og topografi, gis aksept for boligtomter opp til 10-15 dekarers størrelse der hvor eiere av bruk som ikke er i drift, ønsker å selge jord-, skog- og utmarksarealer til aktive brukere."

Landbruks- og miljøvernsektor i Alstahaug er med bakgrunn i dette , positive til Landbruks- og matdepartementets forslag. På et punkt vil vi allikevel komme med en kommentar. Det gjelder formuleringen i det nye forslaget til § 12, tredje ledd: *" Skal arealet takast i bruk på ein måte som krev dispensasjon etter plan- og bygningslova kapittel 19, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt slik dispensasjon."*

I Alstahaug har det de siste årene blitt gjennomført noen saker der det er søkt om fradeling av ei romslig tomt mens resten av arealet er solgt som tilleggsjord til et nabobruk. Eiendommene dette gjelder, ligger i LNF-område sone 1, og sakene har derfor vært avhengig av dispensasjon etter plan- og bygningsloven.

Det har i disse sakene ofte vært interessekonflikt mellom plansektor og landbruks- og miljøvernsektor. Plansektor har vært imot å dele fra for store tomter fordi det kan skape presedens og fordi eiendommene ligger i LNF-område sone 1. hvor bare bygging i tilknytning til primærnæringene er tillatt, mens landbruks- og miljøvernsektor har ønsket å legge til rette for kjøp av tilleggsjord for å følge opp landbruksplanen og formålet i jordloven.

Nå er ikke en landbruksplan juridisk bindende på sammen måte som planer vedtatt etter plan- og bygningsloven. Imidlertid ble kommunens landbruksplan enstemmig vedtatt i kommunestyret 27.06.2012.

En delingssak starter i dag ved at grunneier leverer rekvisisjon av delingsforretning hos plansektor, eventuelt vedlagt en dispensasjonssøknad. Saken blir deretter oversendt bl.a. landbruk- og miljøvernsektor for behandling etter jordloven. Landbruk får da mulighet til å vurdere saken i forhold til jordlov og landbruksplan m.m. Bli delingstillatelse gitt etter bestemmelsene i jordloven, behandles saken deretter etter plan- og bygningsloven.

Ved siste rullering av kommuneplanens arealdel, foreslo landbruks- og miljøvernsektor at det i planperioden kunne gis tillatelse til fradeling av inntil 10 boligtomter innenfor LNF-område sone 1. Daværende formannsskap ville doble dette tallet til 20 , men ved behandlingen i kommunestyret, ble det vedtatt at det ikke skulle åpnes for bygninger som ikke var direkte tilknyttet primærnæringen.

Enhver fradeling av tomt i LNF-område sone 1, er derfor avhengig av dispensasjon etter plan- og bygningsloven.

Landbruks- og miljøvernsektor i Alstahaug, er bekymret for at den nye formuleringen i jordlovens §12, " *Skal arealet takast i bruk på ein måte som krev dispensasjon etter plan- og bygningslova kapittel 19, kan samtykke til deling ikkje givast uten at det er gitt dispensasjon,*" snarere vil gjøre det vanskeligere enn lettere å få fradelt tomter når eier ønsker å selge jorda som tilleggsjord.

Vi er bekymret for at rekvisisjon om delingsforretning i slike saker stoppes hos plansektor fordi det kreves dispensasjon etter plan- og bygningsloven, og at saker derfor ikke kommer til landbruks- og miljøvernsektor for behandling etter jordloven.

Det kan selvsagt fastsettes instruks om at slike saker skal sendes på høring i ulike sektorer, men har man fått en sak til høring, kan man jo like gjerne gjøre et vedtak om delingstillatelse etter jordloven samtidig.

Dersom man skal oppnå å gjøre det lettere å få fradelt romslige tomter når eier ønsker å selge landbrukseiendom som tilleggsjord, vil det bli viktig at lokalpolitikerne legger til rette for det.

§ 10-1 i plan- og bygningsloven omhandler kommunal planstrategi. Her heter det:
" *Kommunestyret skal minst en gang i hver valgperiode, og senest innen ett år etter konstituering, utarbeide og vedta en kommunal planstrategi. Planstrategien bør omfatte en drøfting av kommunens strategiske valg knyttet til samfunnsutvikling, herunder langsiktig arealbruk, miljøutfordringer, sektorenes virksomhet og en vurdering av kommunens planbehov i valgperioden.*

Kommunen skal i arbeidet med kommunal planstrategi innhente synspunkter fra statlige og regionale organer og nabokommuner. Kommunen bør også legge opp til bred medvirkning og allmenn debatt som grunnlag for behandlingen. Forslag til vedtak i kommunestyret skal gjøres offentlig minst 30 dager før kommunestyrets behandling

Ved behandlingen skal kommunestyret ta stilling til om gjeldende kommuneplan eller deler av denne skal revideres, eller om planen skal videreføres uten endringer. Kommunestyret kan herunder ta stilling til om det er behov for å igangsette arbeid med nye arealplaner i valgperioden, eller om gjeldende planer bør revideres eller oppheves.

Utarbeiding og behandling av kommunal planstrategi kan slås sammen med og være en del av oppstart av arbeidet med kommuneplanen, jf. Kapittel 11."

I forbindelse med dette arbeidet vil det være svært viktig, for å oppnå Landbruks- og matdepartementets målsetting med endringen av jordlovens § 12, at den enkelte kommune legger til rette for at det kan fradeles boligtomter og bygges boliger utenom primærnæringen, også innenfor LNF-område sone 1.

Dersom det ikke legges til rette for dette, vil Landbruks- og matdepartementets forslag til endring i jordlovens § 12, neppe gjøre det lettere å få fradelt tomter ved salg av tilleggsjord.

Kommunene fikk i 2004 avgjørelsesmyndighet i jordlovssaker og konsesjonssaker.

Det er derfor opp til den enkelte kommune hvorvidt den foreslåtte endring i jordlovens § 12, skal få den ønskede effekt.

IV Saksbehandlers forslag til høringsuttalelse:

Alstahaug formannskap, som kommunens landbruksnemnd, er positiv til den endring som Landbruks- og matdepartementet foreslår i jordlovens § 12- deling.

Dersom man skal oppnå ønsket effekt, er det imidlertid viktig at den enkelte kommune følger opp i forhold til utarbeidelse av arealplaner og kommunal planstrategi, jf. plan- og bygningsloven § 10-1.

Legges det ikke opp til å tillate fradeling av tomter/bygging av boliger i LNF-områder sone 1, ser vi ikke at de foreslåtte endringer i jordlovens § 12 vil bidra til å oppnå målene med endringen.

Sandnessjøen, den 13.02.2013

Svein Åsen

V Enhetsleders forslag til høringsuttalelse:

Tiltrer saksbehandlers forslag til høringsuttalelse.

Sandnessjøen den 14.02.2013

Hans Løvmo
Landbruks- og miljøvernssjef

VI Administrasjonssjefens forslag til høringsuttalelse:

Enhetsleders innstilling tiltres.

Sandnessjøen den 20.02.13

Børge Toft
Administrasjonssjef