



Landbruks- og matdepartementet  
Postboks 8007 Dep  
0030 OSLO  
postmottak@dep.no

Vår ref.:  
201302204-4 ---N00 /AET  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Kristiansand, 05.03.2013

## Høring vedr. endringer i jordlovens § 12

Det vises til høringsnotat av 24.01.13 vedrørende foreslåtte endringer i jordlovens § 12.

Da høringsnotatet ikke ble sendt til kommunene før 15.02.13, og det ikke ble gitt utsettelse på høringsfristen er byutviklingsstyret i Kristiansand kun gitt orientering om endringsforslagene i jordlovens § 12 i møte 28.02. Byutviklingsstyret mener at dagens saksbehandlingsrekkefølge med jordlovsbehandling før dispensasjonsbehandling etter plan- og bygningsloven virker som en fornuftig saksbehandlingsrekkefølge. Det gis pga tidsfristen en administrativ uttalelse fra parkvesenet og plan- og bygningsetaten i Kristiansand.

Bakgrunnen for endringen i jordlovens § 12 er i følge høringsbrevet;

Økt harmonisering mellom eiendomsstruktur og bruksstruktur, slik at arealene kan bli en del av et aktivt og ikke passivt eierskap.

Hensynet til bosetting kan i noen tilfeller trekke i retning av flere dispensasjoner fra delingsforbudet og slik føre til flere boliger i distriktene.

Samtidig er det i sentrale områder viktig å sikre et sterkt jordvern og sikre areal for rasjonell landbruksdrift. Mens det i distriktene er viktig å legge til rette for bosetting.

Det er i høringsforslaget foreslått at det fortsatt skal være søknadsplikt ved deling av landbrukseiendommer, men at det skal bli enklere å fradele eiendom til tilleggsjord, eller at hus eller tomt blir fradelte til bostedsformål. 91 % av søknadene om fradeling etter jordlovens § 12 i 2011 fikk tillatelse til fradeling. Mellom kommunene varierte avslag % fra 2,7 % til 20,6 %.

Kristiansand parkvesen ved landbruk har følgende merknader til forslaget.

Gjeldende jordlov med rundskriv har allerede åpnet opp for at landbruksarealer kan fradeles og legges til andre landbrukseiendommer, da rasjonaliseringsgevinst kan regnes som samfunnsinteresse av stor vekt. Det er også i rundskriv åpnet opp for fradeling av kårboliger som det utfra hensyn til driften av gården ikke er behov for. Bosettingshensyn kan også begrunne tillatelse til fradeling etter jordlovens § 12 jf gjeldende regelverk.

Om en mer liberalisering av jordloven, 91% ble innvilget ja i 2011, vil gi bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstruktur er usikkert. Mange eiendommer oppfyller ikke arealkravene når det gjelder priskontroll jf. § 9 i konsesjonsloven, det blir da ofte uaktuelt å ta kostnadene ved en deling av eiendommen for så å selge arealene som tilleggsjord, da tilleggsjorda vil være underlagt priskontroll i motsetning til om hele den bebygde eiendommen selges samlet.

Postadresse  
Kristiansand kommune

Parkvesenet

Besøksadresse

Vår saksbehandler  
Ann Elin Teksdal  
Telefon/Telefaks

E-postadresse

Webadresse  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
Foretaksregisteret  
NO963296746

Det vil også trolig oppstå situasjoner der eier vil søke fradeling av arealer for å komme under arealkravene for konsesjon og eller priskontroll. Konsekvensen kan bli at eiendommer som hadde et godt ressursgrunnlag blir mindre rasjonelle og mindre drivverdige enheter landbruksmessig. Dette harmonerer ikke med formålet med delingsforbudet som i følge høringsforslaget fortsatt skal være å sikre og samle ressursene for nåværende og framtidige eiere slik at eiendomsforholdet ikke fører til svekket drift.

I punkt 3.4.5 i høringsnotatet åpnes det opp for fradelinger hvor arealer kan selges som tilleggsareal samtidig som eiendommen i tillegg til tun blir sittende igjen med noe innmark og skog. Mens det i punkt 4.3.6 legges vekt på vern av landbruksressursene, da «små enheter kan øke risikoen for at jorda kommer ut av drift, enten ved omdisponering eller ved gjengroing på grunn av ikke bruk». Disse to punktene harmoniserer dårlig med hverandre. Forslaget i 3.4.5 kan medføre økt byggepress på rest arealene da disse blir lite rasjonelle og drivverdige i landbruksammenheng. I by- og tettstedsnære områder er LNF-områdene under stadig press fra utbyggingsinteresser og forslaget i punkt 3.4.5 vil være med på å øke dette presset.

Tillatelse til fradeling av tomter kan etter gjeldende jordlov tillates dersom det er bosettingshensyn i kommunen. En liberalisering av tillatelse til fradeling til boligformål uten at dette er avklart på kommuneplannivå vil som historien har vist kunne føre til tilfeldig plassering og spredning av boligene. Dersom kommunen har bosettingshensyn bør dette avklares på kommuneplannivå og ikke gjennom tilfeldige fradelinger etter jordloven og dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven.

Omdisponeringer og fradelinger som ikke er knyttet til landbruksinteresser bør som i høringsforslaget skje etter plan- og bygningsloven og ikke etter jordloven.

Det foreslås også i høringsnotatet å fjerne de lovfestede vilkårene for deling. Dette vil innebære en nedtoning av de statlige hensyn som har begrunnet delingsforbudet, og medføre at jordlovens § 12 blir mer skjønn fra kommune til kommune og at jordvernet trolig bli svekket.

Plan- og bygningsetatens merknader til endringer i jordlovens § 12

Hensynet til planer etter Plan- og bygningsloven og hensynet til kulturlandskapet er fjernet. Dette synes å være en rendyrking av landbrukshensynet, dvs en faglig innsnevring av vurderingen som for så vidt kan virke fornuftig. Det vil likevel ofte være aktuelt med en faglig vurdering i forhold til naturverninteresser m.v.

At § 9 gjøres gjeldende også ved deling etter § 12 synes fornuftig ut i fra arealdisponeringshensyn og hensyn til jordvernet, dette innebærer en innskjerping i forhold til dagens lovverk.

Bosetningshensyn bør kun være en del av totalvurderingen og da være et av strekpunktene i 3. avsnitt. Slik som det fremstår i forslaget 4. avsnitt får bosetningshensynet en overstyrende særstilling. Vurderingen bør legge opp til en modell som ligner på dispensasjonsvurdering etter pbl. § 19-2. Der det skal være en klar overvekt av grunner som da taler for dispensasjon, dvs for samtykke til deling etter jordloven § 12. I tillegg burde det fremkomme at vurderingen etter 3. avsnitt ikke nødvendigvis er uttømmende. Bosetningsspørsmålet kan være aktuelt i spredtbygde strøk, men da kun i forhold til driften av den enkelte enhet. Det totale bosetningshensynet hører ellers klart hjemme på kommuneplannivå.

Behandlingsrekkefølge; dispensasjonssøknad etter plan- og bygningslov/ jordlovsbehandling.

At det ikke kan gis samtykke til deling etter jordloven dersom delingen trenger dispensasjon etter plan- og bygningsloven vurderer vi til en klart ufornuftig saksbehandling. Også om kommunen kan gi rammetillatelse etter plan- og bygningsloven, jf. § 21-5, så kan kommunen også vente med avgjørelsen etter plan- og bygningsloven, inntil tillatelse eller samtykke av annen myndighet foreligger.

Dispensasjonsvurdering som gjøres etter plan- og bygningslovens kap. 19 skal være en overordnet totalvurdering der alle berørte interesseområder vurderes /vektes mot hverandre. Det vil da være klart mot intensjonen og den direkte ordlyden i Pbl § 19-2, dersom jordlovsvurderingen ikke foreligger på forhånd, herunder både etter §§ 9 og 12. Hvordan skal man kunne vurdere om hensynet bak LNF-formålet i kommuneplanen, eller om landbruksformålet i en reguleringsplan blir vesentlig tilsidesatt, dersom jordlovsvurderingen ikke foreligger før saken behandles etter plan- og bygningsloven. Dette er det viktigste hensynet i en dispensasjonsvurdering og det bør da foreligge en faglig vurdering som

plan- og bygningsmyndigheten kan forholde seg til. Endringen i jordlovens § 12 vedrørende saksbehandlingsrekkefølge frarådes da det synes å legges opp til en s.k. «catch 22-situasjon».

Frengangsmåten i dispensasjonssaker vil da også å gå mot prinsippet om fullført saksbehandling. Noen ganger gis det alt i dag, i helt klare tilfeller, direkte avslag etter plan- og bygningsloven, uten jordlovsvurdering. Men i de aller fleste tilfellene så er jordlovsvurderingen en meget viktig del av den totale dispensasjonsvurderingen etter plan- og bygningsloven.

En løsning kan være at jordlovsvurderingen gjøres 2 ganger, en uttalelse fra lokal landbruksmyndighet før dispensasjonsvurderingen etter plan- og bygningsloven, og deretter formell jordlovsbehandling, dersom dispensasjon etter plan- og bygningsloven blir innvilget. Dette synes dog å være en vesentlig mer tungvint ordning som vil medføre dobbeltarbeid. Ny ordning vil også bli vesentlig dyrere for søker da han da uansett må betale gebyr for saksbehandling etter plan- og bygningsloven, noe han i dag kan slippe dersom saken stopper med avslag etter jordloven.

Etter kommunens vurdering og med bakgrunn i god erfaring fra dagens praksis, så mener vi at en endring av saksbehandlingsrekkefølge for saker som trenger dispensasjon fra plan- og bygningsloven er unødvendig og uheldig. Etter dagens praksis så skal den kommunale saksbehandlingen og kommunens lokale jordlovsvurdering foreligge før statlig og fylkeskommunal myndighet uttaler seg til saken. Det er i dag tilfeller der statlig jordlovsmyndighet på eget initiativ overprøver det kommunale jordlovsvedtaket. Denne overprøvningsmuligheten vil forsvinne ved ny ordning. Dette da statlig myndighet i dag først får greie på kommunalt jordlovsvedtak i forbindelse med anmodning om uttalelse etter plan- og bygningsloven. Alternativet er at muligheten for fylkesmannen å pålegge kommunal rapportering av jordlovsvedtak. Men uansett vil endringen totalt sett medføre merarbeid for kommunen, mer byråkrati og gi økte kostnader for søker.

For bykommuner med sterkt press på jordbruksarealene så vil fremhevelsen av bosetningshensyn og det at dispensasjon etter plan- og bygningsloven må være gitt før saken kan behandles etter jordlovens § 12 gi enda mer press på jordbruksarealene og være med på å svekke jordvernet.

Svein Ole Breland  
Parksjef

Ann Elin Teksdal  
landbrukskonsulent

Thomas Aune  
Fagansvariig delesaker

