



Sør-Aurdal kommune
Saksframlegg

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
Formannskapet	05.03.2013	009/13

ArkivsakID	JournalID	Klassering	Saksbehandler
13/260	13/1675	V60	Trygve Langedrag

Høring - Endringer i jordlova § 12

Saksopplysninger:

Høyringsbrevet lyder:

” Forslaga i høyringsnotatet er ei oppfølging av Meld. St. 9 (2011-2012) om Landbruks- og matpolitikken (landbruksmeldinga) der Regjeringa mellom anna set fram forslag om å lempe på delingsføresegna i jordlova.

Landbruks- og matdepartementet har utarbeidd eit forslag som gir kommunane eit vidare handlingsrom til å tillate frådelingar ut frå dei konkrete utfordringane som finst i området der eigedomen ligg. Det vert foreslått å oppretthalde søknadsplikta, men departementet vil endre fokus bort frå ein restriktiv forbodstanke. Utgangspunktet skal vere at deling kan tillatast dersom det ikkje går ut over dei interessene delingsføresegna skal verne.

Der formålet med delinga inneber at dyrka eller dyrkbar jord skal takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, foreslår departementet at delingssamtykke ikkje skal kunne givast før det er gitt samtykke til omdisponering. Delingssamtykke skal heller ikkje kunne givast i dei tilfella der frådeling krev dispensasjon etter plan- og bygningslova.

Departementet foreslår vidare å oppheve dei lovfesta vilkåra om at delingssamtykke berre kan givast dersom det ligg føre samfunnsinteresser av stor vekt, eller det er forsvarleg ut frå den avkastinga eigedomen kan gi. Dette gir kommunen eit større handlingsrom til å bruke lokalt skjønn. Departementet foreslår vidare at vurderinga av om det skal givast samtykke skal ta utgangspunkt i målet i jordlova § 1 om å ha ein tenleg, variert bruksstruktur. Sentrale moment i vurderinga skal vere om deling fører til ei driftsmessig god løysing, om deling gir betre samsvar mellom eigedoms- og bruksstruktur, og omsynet til vern av landbruksressursane. Det kan også leggjast vekt på andre relevante forhold dersom dei fell innafør jordlovas formål.

Forslaget går fram av nytt tredje ledd i føresegna.

I nytt fjerde ledd foreslår departementet at sjølv om kommunen ved avveginga ovanfor kjem til at samtykke til deling ikkje bør givast, skal kommunen ha moglegheit til å dele frå dersom deling vil ivareta omsynet til busetjinga i området.

I tillegg foreslår departementet ein forskriftsheimel som skal gi moglegheit til å fastsetje unntak frå delingsføresegna. Heimelen vil gjelde frådeling av mindre areal i samband med grensejustering etter matrikkellova.

Forslaga er ei oppfølging av landbruksmeldinga og gjeld berre delingsføresegna.

Høyringsfristen er sett til seks veker og departementet ber om uttale innan 7. mars 2013, gjerne elektronisk til postmottak@lmd.dep.no postmottak@lmd.dep.no.

Høyringsdokumenta er lagt ut på departementets heimeside:

<http://www.regjeringen.no/nr/dep/lmd/dokument/Hoyringar/Hoyringsdokument/2013/hoyring---endringar-i-jordlova--12.html?id=712586>

Forslaget til ny lovtekst er slik:

”§ 12. Deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk *må godkjennast* av departementet. *Det same gjeld* forpaktning, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen 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 er 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 av om samtykke til deling skal givast, skal det leggast 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 ei driftsmessig god løysing,*
- 2. om det vert betre samsvar mellom eigedoms- og bruksstruktur, og*
- 3. omsynet til vern av landbruksressursane.*

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 eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønns må reknast som ei driftseining.

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

Dersom deling ikkje er rekviert 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.”

I kommunedelplan - Landbruksplan for Sør-Aurdal – (frå 2004) står bl.a. om jordloven:

”Kommunene har med virkning fra 01.01.04 bl.a. fått fullmakt til å avgjøre alle delingssøknader etter jordloven. Kommunens rolle er å utøve et lokalt skjønns og forvalte de landbrukspolitiske virkemidlene innen rammene av nasjonal politikk.

Rasjonell utforming av landbrukseiendommer, plassering og utforming av bolig- eller fritidstomter og forhold knyttet til kulturlandskapet er eksempler hvor kommunen skal ha et vidt handlingsrom og hvor lokal forankring er viktig.

Søknader om omdisponering av dyrka og dyrkbar jord står i en noe annen stilling. På dette området må kommunen ta klare hensyn til nasjonale føringer for håndteringen av jordvernet og til nasjonens behov for å kunne produsere mat selv også i framtida.

Kommunens politikk ved praktisering av jordloven:

Når det gjelder forbudet mot fradeling etter § 12, så bør det i Sør-Aurdal kommune være grunnlag for å se romsligere på dette uten at en "sløser" med arealer. Loven åpner for fradeling dersom "samfunnsinteresser av stor vekt taler for det". En slik interesse kan være å opprettholde/styrke fast bosetting i kommunen. Vi har store vidder som med fordel kan nyttes til bolig- og ervervsbebyggelse dersom det ikke går ut over dyrka mark, arrondering eller kulturlandskap.

Med unntak av for enkelttomter, bør fradeling til fritidsbebyggelse fortsatt avklares gjennom regulering etter overordnet planlegging i kommuneplanens arealdel.

Større satsing på tilleggsnæringer i LNF-områder bør også avklares gjennom reguleringsplaner. Dette kan være sætermiljøer som skal tilpasses utleieformål eller spesielt verdifulle kulturlandskap i bygdene som ønskes tatt i bruk til annet enn landbruk.

Kulturminnemyndighetene skal varsles dersom det skal gjøres vesentlige inngrep i dyrka mark der det kan være forninner."

Den gjeldende arealdelen for kommunen frå 2010 gjev rom for dispensasjon i LNF- område for spredt boligbebyggelse og ervervsbebyggelse.. Føresetnaden er at tiltak ikkje medfører ulempe for landbruks-, natur og friluftsverdiar. Retningslinjene seier:

- Det skal ikke etableres fast bosetting i områder hvor dette over tid vil kunne medføre ekstrautgifter til skolekjøring, hjemmehjelp etc.
- Bygg eller adkomstveger skal ikke lokaliseres på dyrka mark. Ved søknad om bruk av dyrka mark eller god skogsmark skal samtykke fra landbruksmyndigheten innhentes.
- Boliger eller andre bygninger må ikke plasseres i konflikt med kulturminner eller slik at de forringer natur- og kulturlandskapet. Forhold til kulturminner må avklares etter § 9 i kulturminneloven.
- Nye bygg kan ikke plasseres slik at de kommer i konflikt med vannkilder eller veger for drift av husdyr til beite eller stier/ tråkk som er en naturlig del av kulturlandskapet og tilgjengelig for allmenn ferdsel.

Når det gjeld dispensasjon etter plan- og bygningslova er det i høringsnotatet bl.a. sagt:

"Kommuneplanens arealdel med tilhøyrande føresegner har direkte rettsverknad. Dette betyr at vedteken plan er bindande for dei tiltaka som er omfatta av plan- og bygningslova. I eit LNF(R)-område vil frådeling av bygningar og formål som ledd i landbruk vere i samsvar med planen. Slike frådelingar kan likevel gå inn under jordlova § 12. Frådeling av byggjetomter til anna formål enn landbruk vil vere i strid med planen. Også deling av tomter med bygningar er i strid med LNF(R)-formålet i arealdelen når delinga føreset eller framstår som ledd i bruksendring til anna formål. LNF(R)-formålet kan ha underformål om for eksempel spreidd bustadbygging. Hensikta med dette arealformålet med tilhøyrande planføresegner er å gi rom for å innpasse visse andre bygningar i LNF(R)-området enn dei som vert nytta i primærnæring, utan å gjere det nødvendig med planrevisjon, reguleringsplan eller dispensasjon i det enkelte tilfellet."

Situasjonen i kommunen er at rasjonaliseringa som føregår innan jordbruksdrift gjer at dei fleste leiger meir og meir jord for å få eit tifoldstillande driftsgrunnlag, og det er forskjellige leigeforhold. Ved leige ser leigaren ofte at det er lite tenleg å investere noko vidare i den. I landbrukslovgjevnaden har det vore eit sentralt mål at eigar og brukar skal vere den same.

Vurdering:

For ein distriktskommune som Sør-Aurdal gjer forslaget større rom for å legge til rette for busetting. Dette kan bety at landbruksinteresser må vike for busettingsomsynet, så lenge det ikkje går ut over jordvernet. Dermed kan det bli lettare å få frådelt bustadtomter og kårbusadar. Det vil også kunne leggjast til rette for romslige tomter. Kommunen må ta stilling til korleis busettingsomsynet gjer seg gjeldande i det aktuelle området. Det skal gjennom endringane bli enklare å dele frå areal som tilleggsjord også der berre delar av landbruksarealet blir selt. Dette vil være positivt for dei som er avhengig av leigejord. Forslaget opnar for at det kan leggjast større vekt enn tidlegare på at ein nabo får overta tilleggsjord sjølv om ein ikkje alltid oppnår full rasjonalisering. Det betyr at det etter ei konkret vurdering også kan vere aktuelt å gi samtykke til deling sjølv om eigedommen i tillegg til tunet vert sitjande att med noko innmark eller skog. Det vil også vere relevant å sjå på om den frådelt jorda går til ein som allereie driv jorda på leiebasis.

Rådmannens forslag til vedtak:

Med bakgrunn i det som er framlagt meiner Sør-Aurdal kommune at det er gode grunnar for endring av § 12 i jordlova, og sluttar seg til forslaget.

05.03.2013 Formannskapet**Behandling:**

Som rådmannens forslag. Enstemmig vedtatt.

FS-009/13 Vedtak:

Med bakgrunn det som er framlagt meiner Sør-Aurdal kommune at det er gode grunnar for endring av § 12 i jordlova, og sluttar seg til forslaget.

Rett utskrift:

8/3-13



postmottak@lmd.dep.no