



Rennebu kommune

Postadresse: Berkåk, 7391 RENNEBU

Tlf: 72 42 81 00 - Fax: 72 42 81 01

E-post: postmottak@rennebu.kommune.no

Det Kongelige Landbruks og Matdepartement
Postboks 8007 Dep

0030 OSLO

Arkivsaksnr.:

05/01386

Arkivkode:

V61

Vår ref.:

005844/05-OKJ

Deres ref.:

Dato:

29.09.2005

MELDING OM POLITISK VEDTAK - HØRINGSUTTALELSE - JORDLOVEN

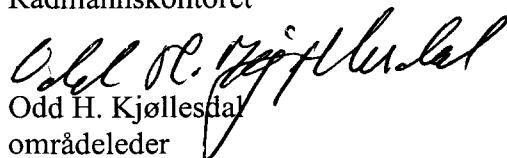
Utvalg for miljø, teknikk og landbruk behandlet i møte 16.09.2005 sak 0123/05. Følgende vedtak ble fattet:

Rennebu kommune frarår at delingsforbudet i jordlova endres. Det vises til vurderingen nedenfor. De øvrige endringsforslagene i høringsnotat har en ingen merknader til.

Hele saksutredningen følger vedlagt.

Med vennlig hilsen

Rennebu kommune
Rådmannskontoret


Odd H. Kjøllesdal
områdeleder

Landbruks- og matdep.	
2005	1130 33
10 UR: 2005 ASR/JUR	
1AA	41

HØRINGSUTTALELSE - JORDLOVEN

Saksbehandler: Odd H. Kjøllesdal
 Arkivsaksnr.: 05/01386

Arkiv: V61

Saksnr.: Utvalg
 0123/05 Utvalg for miljø, teknikk og landbruk

Møtedato
 16.09.2005

Rådmannens innstilling:

Rennebu kommune frarår at delingsforbudet i jordlova endres. Det vises til vurderingen nedenfor. De øvrige endringsforslagene i høringsnotat har en ingen merknader til.

Behandling i Utvalg for miljø, teknikk og landbruk den 16.09.2005 sak 0123/05

MTL sluttet seg enstemmig til rådmannens innstilling.

Vedtak:

Rennebu kommune frarår at delingsforbudet i jordlova endres. Det vises til vurderingen nedenfor. De øvrige endringsforslagene i høringsnotat har en ingen merknader til.

Saksdokumenter:

1. Høringsnotat. Endringer i jordlova m.v., **utsendt tidligere**
2. Høringsbrev-forslag til diverse endringer i jordlova mv., **utsendt tidligere**

Saksopplysninger:

Rennebu kommune er invitert til å gi høringsuttalelse til diverse lovendringer i jordloven. Frist for uttalelse er satt til 1. november.

Forslagene gjelder:

- Oppheving av delingsforbudet, jordloven § 12, del I.
- Oppheving av føresegner om staten sine kjøp av tilleggsjord og føresegner om ekspropriasjon etter jordloven del II
- Tilskotsordninga, jordloven § 18 del III
- Oppheving av nokre uaktuelle lover , del IV,

Forslagene går i korthet ut på :

- At det generelle forbudet mot å dele landbrukseiendom blir oppheva samtidig som det blir fastsatt regler om å søke delingsamtykke der det er behov for offentlig kontroll med delinga t.d. ved fradeling av dyrka jord.
- At eieren må søke samtykke til deling eller fradeling av dyrka jord med mindre det er gitt samtykke til omdisponering etter jordloven §9, eller der fradeling gjelder jord som skal selges som tilleggsjord til et annet bruk i drift.
- At tinglysningskontrollen ved fradeling blir oppheva, og at kontroll av om deling er omfattet av plikt til å søke samtykke etter jordloven skal gjennomføres i samband med

kommunen si håndtering av sak om deling og oppmåling etter føresegn i plan og bygningsloven og ny lov om eiendomregistrering

- Å avvikle ordningen med frivillig statlig kjøp for å sikre tilleggsjord
- Å oppheve oreigningsadgangen for å sikre tilleggsjord eller retter i forbindelse med vannhevd av jord.

Departementet vurderer også:

- Om det bør gjøres unntak fra delingsforbudet dersom fradelingen gjelder bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen.
- Om kommunen bør få mulighet til å fastsette lokal forskrift med utvida plikt til å søke samtykke til deling ut fra lokale forhold og prioriteringer eller om det bør innarbeides endringer føresegnene i plan og bygningsloven slik at kommunen kan fastsette føresegn i arealplanen
- Å oppheve oreigningsadgangen i forbindelse med husmanns- og bygselsbruk

Det vises til høringsbrev av 30.06.05 og høringsnotat av 29.06.05 for detaljer i høringen.

Vurdering:

Nedenfor blir det gitt en vurdering av de viktigste forholdene som tas opp i høringen. Redegjørelsen om gjeldende regler blir ikke kommentert. Vurderingen følger ellers inndelingen i høringsnotatet. Sitat fra notatet er satt i anførselstegn, mens saksbehandlers vurderinger blir markert med *kursiv* skrift. Det kan nevnes at saksbehandler har ca. 25 års erfaring med behandling av saker etter jordlova fordelt på to kommuner i to forskjellige fylker.

2 Behovet for endringer. 2.1 Generelle merknader.

”Delingsforbudet bygger på ei haldning der det ikkje er eigaren, men samfunnet som er nærast til å ta stilling til kva som vil vera den samfunnsmessig mest tenlege framtidige bruken av eignedomen. I dag er det nok større semje om at dette spørsmålet ofte er så komplekst at det med mindre samfunnet har lagt konkrete planar for bruken og eigaren sin bruk er i strid med dei (til dømes i strid med vedtekne arealplanar), bør det vera eigaren sjølv som har fridom til å fatte slike avgjerder.”

Dersom det er riktig at delingsspørsmålet er mer komplekst i dag enn hva det var tidligere, vil det være viktigere enn før å få en helhetlig vurdering av delingsspørsmålet før vedtak fattes. En grunneier vil ofte vurdere delingen hovedsakelig ut i fra egne private behov uten at andre interesser og verdier blir trekt inn i vesentlig grad. Økt kompleksitet gjør det viktigere med gode system for helhetlig vurdering før vedtak gjøres. Erfaringen har vist at jo mer kompleks en sak er jo viktigere er det at grunneieren har en samtalepartner i vurderingen av arealspørsmål der det også blir sett på alternative løsninger både på og utenom grunneierens egen eiendom.

”Delingsføresegna kan leggja unødige band på eigaren sine moglegheiter for å utvide eller etablere alternativ næringsutvikling på landbrukseigedommen. Eit mål for endring av føresegna er difor å ta bort det som vert oppfatta som unødige band.”

Saksbehandler har ikke erfart at delingsforbudet har vært en hindring for ønsket næringsutvikling. Men en har erfart at en i dialogen mellom grunneier og saksbehandler kan ha kommet fram til en totalt sett bedre løsning enn hva som ville ha vært resultatet om grunneiers opprinnelige tanke hadde blitt fulgt. De fleste for ikke å si alle kommuner, legger

stor vekt på å legge til rette for næringsutvikling, og vil strekke seg langt for å finne løsninger som etablerer er tjent med og som samtidig hensyntar andre interesser og verdier i lokalsamfunnet.

”Føresegnene bør elles leggje til rette for ein politikk som støtter opp under ei utvikling mot større eigedomar som grunnlag for auka og meir effektiv landbruks- eller tenesteproduksjon, samtidig som eigarane av landbrukseigedom bør stå over for færre forbod når dei vil nytte eigedomen sin for eigne formål. Reglane bør også leggje til rette for at dei som hentar inntekta frå anna verksemd enn tradisjonelt landbruk skal kunne få eige småbruk eller bu på tomter i landbruksområde.”

Delingsforbudet i jordlova har vært praktisert slik at der det er ønske om å selge fra jordbruksarealene som tilleggsjord og at eieren kun sitter igjen med bygningene med ei høvelig tomt har dette blitt innvilget i de fleste saker om det ikke har vært vurdert slik at eiendommen har et ressursgrunnlag som gjør det viktig å opprettholde den som et selvstendig bruk. En har imidlertid ofte avslått søknader som omfatter fradeling av deler av landbruksarealet, men der resteiendommen fortsatt vil framstå som en landbrukseiendom, men betydelig svekket. Dersom det er en ønsket politikk, er delingsforbudet i jordloven ikke noen hindring for en utvikling mot større eiendommer. Begrensningen i en slik utvikling har hele tiden vært grunneiernes vilje til å selge fra landbruksareal som tilleggsjord. Selv om delingsforbudet oppheves, er det liten grunn til å tro at dette endrer grunneiernes holdning til frasalg av areal som tilleggsjord/-skog/-utmark.

Saksbehandler kan ikke se noen koblinger mellom delingsforbudet og muligheten til å bosette seg på et småbruk. Såfremt de får kjøpt et småbruk kan hvem som helst bosette seg der og driveplikten av dyrkajord kan oppfylles ved utleie. Begrensningen er utbudet av småbruk som ikke har noen sammenheng med et deleforbud eller ikke.

Såfremt tomtene legges i utmark på en slik måte at de ikke forårsaker driftsmessige eller miljømessige ulemper for drift av jordbruksarealene vil vel bortimot alle som søker få innvilget søknad om fradeling for spredt bosetting. Selv på dyrkajord vil ofte slike søknader bli innvilget, men det skal det fortsatt søkes om etter forslaget i høringsnotatet. En endring av delingsforbudet som foreslått vil derfor neppe føre til økt spredt bosetting.

”Når føresegna om deling skal endrast, er det dessutan viktig å leggje til rette for ei forenkling av reglane slik at både eigarar og offentlege styresmakter kan få frigjort ressursar.”

Det er uansett viktig å legge til rette for forenklinger, men forenklingene må gjøres på en slik måte at gode helhetsløsninger og en forsvarlig arealforvaltning ivaretas.

2.2 Oppheving av delingsforbudet kan medverke til busetjing i distrikta.

”Det er ei viktig politisk utfordring å sikre at busetjinga i distrikta ikkje vert svekka, og det er behov for å ta i bruk nye verkemiddel for å få dette til. Det må etter dette knytast ein meir aktiv politikk enn tidlegare til bruken av ressursane som ligg i bygningane. Busetjinga kan til dømes tryggjast betre ved at bygningane på landbrukseigedomar som er i drift, og dei eigedomane som ikkje lenger er i aktiv drift men som mest har verdi som bustad og fritidsbruk, vert teken i bruk i større grad enn i dag. Busetjinga kan også tryggjast ved at ein legg betre til rette for utvida eller alternativ næringsutnytting av landbrukseigedomane sine arealressursar og bygningsmasse.”

I inneværende år har Rennebu kommune ført en meget aktiv politikk mot eiere av ubebodde gardsbruk/småbruk og boliger for øvrig i kommunen med oppfordring om utleie eller salg av bygningene på eiendommen, og der eierne også er oppfordret om å ta kontakt med kommunen dersom de ønsker å diskutere behovet for fradelinger i forbindelse med utnyttelse av disse bygningene. Det har vært svært liten respons på kommunens initiativ. Etter kommunens erfaring så langt med dette arbeidet er det ikke virkemidlene i lovverket som hindrer en mer aktiv bruk av bygningene, men eiernes manglende vilje til å leie ut eller eventuelt selge bygningsmassen.

”Også forbudet mot deling av landbrukseigedom kan bremse utbudet av bustadeigedomar i landbruksdistrikta. Departementet meiner at det er behov for å endre delingsføresegna slik at ho ikkje bremsar utbudet av slike eigedomar slik som i dag.”

”Eit større utbud av eigedomar fører ikkje nødvendigvis til ein auke av heiltidsbusetjinga i alle strok. Auka omsetjing av slik eigedom gir likevel ei rekkje andre føremoner. Om bygningane vert brukte til fritidsformål er det grunn til å tru at bygningsmassen vert teken betre vare på enn om han vert verande som ein ubrukt del av garden; fritidsbruk er i dei fleste høve ei betre ressursutnytting enn om eigedomen ikkje er i bruk i det heile, og eigaren av landbrukseigedomen vert ved frådeling og sal sikra kapital som t.d. kan investerast i opprusting av eigedomen.”

Det er uklart hvilke typer deling de to sitatene ovenfor omtaler. En ser for seg følgende alternative muligheter: Fradeling av tun på eiendommer som tidligere er kjøpt som tilleggsjord til et annet gardsbruk, Fradeling av tun på eiendommer der landbruksarealene skal selges som tilleggsjord, Fradeling av tun på eiendommer der eier fortsatt skal eie landbruksarealene, men ikke ønsker å ha ansvaret for vedlikeholdet av bygningene og Fradeling av boliger som er oppført på eiendommen utenom gårdstunet. De to første alternativene er helt kurante å gjennomføre med dagens lovverk, og en opphevelse av delingsforbudet vil neppe øke fradelingen av slike tun. Slik en forstår høringsnotatet vil det tredje alternativet kreve delingsbehandling selv om det generelle delingsforbudet oppheves og dermed ingen endring i forhold til dagens regelverk. Det fjerde alternativet er normalt kurant å få innvilget dersom bygningen og bygningens beliggenhet ikke har betydning for framtidig drift av eiendommen. En kan derfor ikke se at oppheving av delingsforbudet vil føre til økt utbud av bolig/fritidseiendommer i bygdene med økt tilgang på kapital for de som fortsatt skal leve av landbruk. Med den etterspørsel det er etter hyttetomter i dag vil salg av tomter ha større betydning for kapitaltilgangen for flertallet av aktive gardbruker enn frasalg av gardstun på eventuelt tidligere ervervet tilleggsjord. Der det er snakk om fradeling av gardstun for salg av landbruksarealene som tilleggsjord, vil inntekten av salget av bygningsmassen gå til personer som ikke har tilknytning til aktivt landbruk.

2.3 Oppheving av delingsforbudet kan stimulere næringsutviklinga og medverke til ønskt endring av bruksstruktur

”Den omstillinga som er nødvendig for å møte desse utfordringane bør byggje på frivillige tilpassingar der næringsutøvarer aktivt utnyttar lokale tilhøve, og raskt kan tilpasse eller endre drifta eller driftsomfanget sitt. Mange næringsutøvarar er klar over dette, og har gjort mykje for å tilpasse drifta innanfor nye rammer. Departementet meiner at det er behov for å endre delingsføresegna i jordlova slik at eigaren får større valfridom med omsyn til korleis areal- og bygningsressursane på garden kan utnyttast på beste måten. Om eigaren sjølv kan velje om han vil dele eigedomen sin, kan dette føre til både større utbud av areal som

tilleggsjord og areal og bygningar til næringsformål. Det kan også føre til at eigaren lettare vil kunne starte opp ny næringsverksemd.”

Det er vanskelig å følge resonnementet fra Departementet. Departementet ønsker å endre delingsvilkåret i jordlova slik at eieren får større valgfrihet i bruken av areal- og bygningsressursene på eiendommen. Samtidig innstilles det på at det skal være unntak fra delingsfriheten for dyrka jord og bygninger i tunet. Bygningsressursene på en landbrukseiendom ligger normalt i tilknytning til tunet og konflikt i forhold til fradeling/utvikling av næringsvirksomhet får en i hovedsak bare der slik aktivitet blir lagt på dyrka jord der det altså fortsatt skal være delingsforbud. Høringsnotatet viser til veileder for Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss. I denne veilederen heter det at en lokalisering av nye tiltak i tilknytning til tunet ofte vil være mindre konfliktfylt enn nyetablering i utmark. I nærheten av tunet vil nyetablering som regel beslaglegge dyrkajord og vil kreve delingsbehandling i følge forslaget fra Departementet, både på grunn av nærhet til tunet og på grunn av at dyrkajord tas i bruk. Det synes som et paradoks at Departementet foreslår delingsfritak for etablering på areal der de anser etableringen som mest konfliktfylt.

Slik en allerede har vært inne på tyder ikke erfaringene de siste 25 år på at en oppheving av delingsforbudet vil øke tilgangen på tilleggsjord. Det er helt andre mekanismer som regulerer dette. Trangen til å eie synes sterk i Norge, selv om en ikke utnytter det en er eier av.

2.4 Oppheving av delingsforbudet kan føre til forenkling.

Det vises her til at det i 2003 ble innvilget nær 91% av alle delingssøknader. Det sies at det med grunnlag i dette må endre delingsforbudet slik at søknader som uansett ville blitt innvilget ikke trenger behandling.

Det statistikken ikke sier noe om er hva som har skjedd i kontakten mellom søker og saksbehandler i perioden fra den første henvendelsen er mottatt til den endelige søknaden blir behandlet. Det er mange eksempel på at en i et tidlig stadium har samtaler som fører til en endret søknad som ivaretar en mer helhetlig løsning enn hva en ville fått om grunneiers første tanke ble gjennomført. Dette fører til høy innvilgningsprosent, men uten at statistikken viser i hvor mange av disse sakene at opprinnelig søknad er blitt endret på grunn av en prosess i forbindelse med søknadsbehandlingen.

3 Departementet sine endringsforslag

3.1 Oppheving av delingsforbudet

”Departementet foreslår at det generelle forbudet mot å dele landbrukseiendom vert oppheva samtidig som det vert fastsett reglar om å søkje delingssamtykke der det er behov for offentleg kontroll med delinga, t.d. ved frådeling av dyrka jord.”

”Forslaget vil føre til at offentlege styresmakter ikkje gjennom behandling av delingssaker kan påverke egedomsstrukturen i skog og utmark. Departementet er klar over at dette kan føre til at skog og utmark vert delt i mindre einingar, noko som kan få følgjer for rasjonell drift. Slike høve er kjende for eigaren, når han tar stilling til om han ønskjer å dele eigedomen. Departementet trur at skog og utmark i dei fleste høve vil verta selt som tilleggsareal fordi dette vil vera den mest aktuelle og lønnsame løysinga. I dei tilfella eigarane velgjer andre løysingar, vil det truleg vera fordi arealet kan nyttast t.d. til annan næringsverksemd. Slike løysingar vil også vera positive for lokalsamfunnet.”

Departementet gir uttrykk for en tro her som ikke er i samsvar med saksbehandlers erfaring med delingssaker de siste 25 år. Det må være berettiget å spørre hvilken kunnskap Departementet sitter inne med som grunnlag for det som Departementet **tror** i avsnittet ovenfor. Det er ikke uten videre klart at skog og utmark i de fleste tilfeller blir solgt som tilleggsareal. Den mest lønnsomme løsningen vil ofte være å selge den til personer utenom landbruket som ønsker jaktterreng eller skog og utmark av andre grunner. En må også være klar over at stadig flere landbrukseiendommer blir eid av personer som ikke driver aktivt landbruk selv lenger. Ved arveoppgjør i slike saker viser erfaringen at mange vil dele opp eiendommen for å tilgodese alle arvingene med deler av eiendommen. Så lenge de som tar over sier at de nye eiendommene skal drives som skog- og utmarkseiendommer vil en slik deling ikke være i strid med kommuneplanen og krever dermed ikke dispensasjonsbehandling. Vi har også erfaring med at spesielt setereieendommer og utmarksarealer i høyden er svært etterspurt både av arvinger og av pengesterke personer som ønsker seg en større fritidseiendom. Selv om det er åpenbart at det er fritidsformål som er hensikten med ervervet, kan ny eier hevde at bruken av området fortsatt skal være landbruk og det vil dermed ikke være hjemmel for en dispensasjonsbehandling.

En har i flere år nå arbeidet sterkt for å legge til rette for næringsutvikling basert på ressursene i skog og utmark. I Rennebu var 110 av totalt 460 skogbrukseiendommer på utenbygds hånd i 1999. En undersøkelse i 1999 viser at avvirkingen på utenbygds eide skogeiendommer er lavere enn der det er innenbygdsboende som eier. I tillegg blir aktiviteten også mindre jo mindre eiendommen er. Erfaringen viser også at eiendommer på utenbygds hånd er vanskeligere å få med i et aktivt grunneiersamarbeid. Aktiv bruk av utmarksressursene styrt av de som bor i distriktet er viktig for næringsutvikling i mange bygder. Erfaringen med behandling av delingssaker på "grasrotnivå" sannsynliggjør at en opphevelse av delingsforbudet vil føre til etablering av flere mindre skog- og utmarkseiendommer på utenbygds hånd. Noe som klart vil svekke muligheten for næringsutvikling i distriktene med basis i skog og utmark. **Det er dermed sannsynlig at en opphevelse av delingsforbudet vil få den motsatte effekten av hva Departementet tror i forhold til næringsutvikling.**

3.2 Unntak frå delingsfridom - plikt til å søkje samtykke til deling

Saksbehandlers tilråding er en helt klar anbefaling om ikke å oppheve delingsforbudet i jordlova. En vil likevel knytte noen kommentarer til Departementets forslag om unntak fra friheten til selv å gjennomføre deling.

3.2.1 Dyrka jord og landbruket sitt kulturlandskap

”Det er ikkje like sterke omsyn som taler for ei tilsvarende plikt til å søkje om frådeling av areal som ikkje alt er dyrka jord. I slike høve bør regelen vera at det er eigaren sjølv som avgjer om egedomen skal delast eller ikkje anten frådelinga gjeld uproduktive areal, skog, eller dyrkbar mark. Frådeling får i seg sjølv i utgangspunktet ikkje følgjer for utviklinga av kulturlandskapet i enkelte område. Det er endringar i arealdisponeringa, og særleg større endringar som følgje av endra planar etter plan- og bygningslova som får slike følgjer. Omsynet til viktige kulturlandskapsområde kan difor truleg ivaretaast på ein betre måte ved at kommunane gjennom planverktøy peikar ut viktige kulturlandskap der det også kan innførast plikt til å søke om frådeling etter lokal forskrift, sjå kapittel 3.2.4.”

Normalt brukes begrepet dyrka jord om areal som enten er fulldyrka eller overflatedyrka og som kan høstes maskinelt. Beiteareal er mange steder en viktig del av kulturlandskapet uten at

dette alle steder er areal som kan betegnes som dyrka jord. Fradeling i seg selv kan derfor få store følger for kulturlandskapet. I følge forslaget fra Departementet kan dyrkajorda deles fra en eiendom og selges som tilleggsjord uten delingsbehandling. Den som selger unna dyrkajorda vil da sitte igjen med beiteareal, skog og utmark for øvrig. Dette kan føre til at den nye eieren av dyrkajorda ikke får tilgang til å utnytte beitene som tidligere hørte sammen med denne dyrkajorda noe som vil føre til gjengroing og endring av kulturlandskapet.

3.2.2 Frådeling av bygninger i tun

Departementet spør her om de bør kreves plikt til å søke om fradeling av bygninger som ligger i eller nær tunet, om en bare skal ha denne plikten på eiendommer av en viss størrelse og om det skal fastsettes en bestemt avstand fra gårdstunet (for eksempel 100 m) der delingskravet skal gjelde.

Forholdene på de ulike landbrukseiendommen varierer så mye både med hensyn til topografi, trafikkforhold, driftsopplegg m.m. at det ikke er forsvarlig med en standardisering av når fradeling av bygninger skal behandles eller ikke. Dette krever en konkret vurdering i den enkelte sak. Det kan tenkes at 20 meter er forsvarlig avstand fra tunet på ett bruk mens 200 meter er for kort avstand på en annen eiendom. Den aktuelle bruken av arealet inntil der bygningen er plassert vil også ha betydning selv om bygningen f. eks ligger en kilometer fra tunet. Det bør være delingsforbud for fradeling av alle bygninger på en landbrukseiendom uavhengig av hvor på eiendommen disse er plassert.

3.2.3 Forholdet til planar etter plan- og bygningslova.

”Så godt som all arealplanlegging i LNF-område har i realiteten basert seg på at det ligg føre eit delingsforbud i jordlova. Det har ført til at kommunen ikkje har vore nøydd til å gjera ei nærare vurdering av behovet for å fastsetja føresegner i planen om deling eller utforming av eigedom og tomter. Som nemnt vil frådeling til formål i strid med arealbruk og føresegner i vedteken plan krevja planendring eller dispensasjon etter plan- og bygningslova § 7. I regulerte område kan kommunen mellom anna fastsetja eigedomsforhold og tomtegrenser. Spørsmålet er om tilnærma same moglegheit bør etablerast gjennom arealdel til kommuneplan. Dette vil i tilfelle krevja endring av plan- og bygningslova § 20-4 andre ledd bokstad b, og plan- og bygningslova § 33 første ledd. Ei slik løysing kan også vera eit alternativ til å fastsetje lokale forskrifter om unntak frå delingsfridomen, jf. kapittel 3.2.4. Departementet ber høringsinstansane om å vurdere om forslaget til oppheving av delingsforbudet i jordlova bør føre til ei endring av plan- og bygningslova i samsvar med det som her er sagt.”

Dersom kommuneplanen skal være så detaljert at den dekker detaljnivået en bør operere på i en delingssak, vil arbeidet med utarbeidelse av planen bli så omfattende at det mer enn oppveier det en sparer inn ved oppheving av delingsforbudet og i praksis bli bort i mot umulig å gjennomføre. Utarbeidelse av en kommuneplan vil så langt som mulig forsøke å hensynta grunneiernes ønsker for utnyttelse av et område om det ikke kommer i konflikt med viktige samfunnsinteresser. Men for en og samme eiendom kan forskjellige eiere ha vidt forskjellig syn på hvordan eiendommen bør utnyttes. Dersom det kommer et eierskifte rett etter at en kommuneplan er vedtatt og ny eier har andre tanker om utnyttelse av eiendommen enn hva som ligger i planen, vil dagens ordning med en mer grovmasket kommuneplan og delingsbehandling sannsynligvis framstå som mindre byråkratisk og enklere saksbehandling enn hva som ligger i det nye forslaget. Da vil det være bedre alternativ å kunne innføre lokale forskrifter om unntak fra friheten til fradeling i de kommunene som ser behov for det.

3.2.4 Unntak frå delingsfridom - søknadspålikt fastsett i lokalt forankra reglar

”Legg ein til grunn at kommunane skal få eit slikt val, er det eit særskilt spørsmål om plikta til å søke deling bør gjelde for så ”små” eigedomar som gjeldande forbod mot deling er knytt til, eller om søknadspålikt bør knytast til noko større eigedomar, t.d. eigedomar over grensa for konsesjonspålikt etter konsesjonslova § 4 første ledd nr. 4 (100 dekar der inntil 20 dekar kan vera fulldyrka). Dette kan løysast i forskrifta sjølv, men omsynet til harmoni i regelverk der formålet er å styre driftsmessige forhold på eigedomen talar for ei kopling til grensa i konsesjonslova. Vi ber om høringsinstansane sine synspunkt på kvar det vil vera naturleg å setje ei slik grense.”

Det bør være anledning å kunne sette grensa ved 5 dekar, men her må den enkelte kommune ha adgang til å kunne sette den grense de vurderer er nødvendig for å kunne ivareta hensikten med en lokal forskrift.

”Det går fram av kapittel 3.2.4 at det er eit alternativ til lokal forskrift som dette å gjera endringar i plan- og bygningslova § 20-4 andre ledd bokstav b og plan- og bygningslova § 33 første ledd slikt at kommunen i arealplanen kan fastsetje føresegner om eigedomsforhold, tomtegrenser, driftsmessige tilhøve og liknande. Departementet ber høringsinstansane om å vurdere kva for ei av desse to løysingane som vil vera best.”

Slik det er kommentert under 3.2.4 vil det være klart bedre med en lokal forskrift framfor at kommuneplanens arealdel skal fastsette retningslinjer for eiendomsforhold.

En har ingen merknader til de øvrige forhold som tas opp i høringsnotatet.

Utskrift til:

Landbruks- og matdepartementet, Postboks 8007 Dep, 0030 Oslo