



Sør-Fron
kommune



Ringeby
kommune

Midt-Gudbrandsdal Landbrukskontor - MGL

Landbruks- og matdep.	
Saksnr: 05/1130	Doknr: 126
Mottatt: 02 NOV 2005 ASR/FRK	
Saksbehandler: IAA	Arb: 41
Kode:	Avdel:

Det Kongelige Landbruks- og Matdepartement *Journal nr.*

2005/400029

Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Arkiv : V6-&21

Dato : 27.10.2005

Saksbehandler : Gunhild Haugum

Direkte telefon : 61299255

E-post : gunhild.haugum@sor-fron.kommune.no

HØRING - FORSLAG TIL ENDRINGER I JORDLOVEN MV.

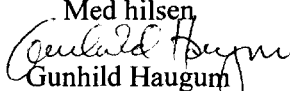
Viser til høringsbrev datert 04.07.2005, med forslag til endringer av jordloven mv.

Høringsnotatet er behandlet av Plan og Utviklingsutvalget i Sør-Fron kommune og av Utvalg for miljø, utmark og landbruk i Ringeby kommune. Utvalgene i de to kommunene har gjort følgende vedtak:

Plan og utviklingsutvalget/Utvalget for miljø, utmark og landbruk ønsker å beholde jordloven i hovedsak slik den er i dag med følgende endringer:

- *tinglyskontroll ved fradeling oppheves, kontroll gjennomføres av kommunen i forbindelse med behandling av deling og oppmåling*
- *avvikling av ordningen med statlig kjøp av tilleggsjord og*
- *ekspropriasjon etter jordloven*
- *oppheving av uaktuelle lover*

Møteprotokoll fra begge utvalgene er vedlagt.

Med hilsen

Gunhild Haugum
jordbruksrådgiver

Vedlegg:

P&U-sak nr: 117/05

MUL Utv.sak nr: 053/05

ENDRINGER I JORDLOVEN - HØRINGSFORSLAG

Dokument vedlagt saken:

Brev datert 30.06.05 fra LMD.

Bakgrunn og vurdering:

Landbruks- og Matdepartementet har i brev datert 04.07.05 sendt ut forslag til endring av jordloven på høring. Høringsfrist er satt til 1. november.

Følgende forslag til endring av jordloven er lagt fram:

- ✓ det generelle delingsforbudet oppheves, samtidig som det fastsettes regler om å søke delingstillatelse der det er behov for offentlig kontroll, eks. fradeling av dyrka jord
- ✓ det kreves ikke delingstillatelse dersom det er gitt tillatelse til omdisponering etter jordlovens §9, eller der deling gjelder jord som skal selges som tilleggsjord til annet bruk i drift
- ✓ tinglysingskontroll ved fradeling oppheves, kontroll gjennomføres av kommunen i forbindelse med behandling av deling og oppmåling
- ✓ avvikle ordningen med statlig kjøp av tilleggsjord og ekspropriasjon etter jordloven
- ✓ tilskuddsordning, jordloven §18
- ✓ oppheving uaktuelle lover

I tillegg vurderer departementet følgende forslag:

- ✓ krav om delingstillatelse når deling gjelder bygninger i tunet
- ✓ mulighet for å fastsette lokal forskrift om utvidet plikt til å søke om delingstillatelse
- ✓ oppheve mulighet for ekspropriasjon i forbindelse med husmannsbruk m.m.

Forslag om endring av jordloven begrunnes med et ønske om forenkling av lovverket, ønske om å støtte opp om en utvikling mot større enheter, større valgfrihet for de som ønsker å bo på, men ikke drive gårdsbruk, større mulighet til å dele fra store boligtomter og et ønske om å bidra til økt omsetning av landbrukseiendommer.

Dagens lovverk:

Etter §12 i gjeldende jordlov er det forbud mot deling av jord- og skogbrukseiendommer. Det *kan* gis samtykke til deling dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det eller deling er forsvarlig med hensyn til avkastning på eiendommen. Ved vurdering om delingssamtykke skal gis, skal det blant annet tas



hensyn til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, godkjente planer og kulturlandskapet i området.

Med samfunnsinteresser av stor vekt menes tiltak som har stor verdi for allmennheten eller en større gruppe personer (Eks god bruksrasjonalisering). Rent personlige eller private interesser vil normalt falle utenfor.

Ved fradeling av dyrka jord tas det hensyn til arealkategori og hvor mye fulldyrka jord eiendommen har. Det er i utgangspunktet lite ønskelig at lettbrukt fulldyrka jord benyttes til boligformål. Dersom en kan si at fradeling av arealet ikke har avgjørende betydning for driftsenheten regnes fradelingen som forsvarlig ut fra eiendommens avkastningsevne.

En fradeling bør ikke medføre oppstyking av restarealet, og må være arronderingsmessig akseptabel. En må også se på hvilke konsekvenser fradelingen har for bruken av eller adkomsten til restarealet. En boligenhet som er plassert i et landbruksområde vil kunne påføres ulemper i form av støy, støv etc. som følge av jordbruksdrift på restarealet.

Med kulturlandskapet menes landskapsbilde, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier. I en delingssak må en vurdere om det foreligger forhold tilknyttet kulturlandskapshensynet som taler mot en dispensasjon.

Jordlovens §12 skal tolkes i lys av formålet med jordloven, §1. Lovens formål er å legge til rette for at arealressursene brukes på en måte som er mest tjenlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. Arealressursene skal disponeres på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området, og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger.

Fjerning av delingsforbudet:

Formålet med jordloven, slik den er i dag, har vært å sikre og samle ressursene på landbrukseiendommen for nåværende og framtidige eiere. Delingsforbudet bygger på et prinsipp om at det er samfunnet som skal ta stilling til hva som er en samfunnsmessig tjenlig utvikling, og ikke kun eier.

Departementet legger til grunn at spørsmålet om hva som i dag er en samfunnsmessig tjenlig utvikling er så komplekst, at dersom ikke samfunnet har lagt konkrete planer for bruken av arealene, eks. gjennom arealplaner, bør det være eier som selv gjør denne vurderingen. Dette innebærer at eier selv skal vurdere for eksempel drifts- og miljømessige ulemper ved fradeling og kulturlandskapshensyn.

I høringsnotatet er det lagt stor vekt på at de foreslåtte endringene av jordlovens skal bidra til en forenkling og gi mindre "byråkrati". Denne forenklingen skal bidra til at både eier og forvaltningen skal få frigjort ressurser.

I Sør-Fron har antall saker som gjelder jordlovens §12 eller 9 ligget mellom 15 og 20 de siste årene. En stor andel av sakene gjelder fradeling av tomter, bebygd eller



ubebygde, i hovedsak til fritidsformål. I tillegg har det de siste årene også vært behandlet flere bruksrasjonaliseringssaker, hvor tunet på landbrukseiendommer er fradelt og restarealet solgt som tilleggsjord til gårdsbruk i drift. Resten av sakene gjelder fradelinger til andre formål. Dersom forslaget til endring av jordloven vedtas vil saksmengden reduseres betraktelig. Blant annet har det vært fremmet en rekke søknader om fradeling av seterhus og hytter i seterområder de siste årene. De sistnevnte sakene vil ikke lenger bli behandlet som delingssaker etter jordloven.

Endringene i lovverket skal bidra til en utvikling mot større enheter innen landbruket og mer rasjonell drift. Slik lovteksten er utformet er det imidlertid ikke noe krav om at *all* dyrkajord på en eiendom som deles skal selges som tilleggsjord. Dermed kan det oppstå situasjoner der deler av dyrkajorda på en eiendom selges som tilleggsjord, og man sitter igjen med en enhet som er svekket areal- og ressursmessig. Det samme vil gjelde for skogareal/skogeieendommer, som da kan deles uten jordlovsbehandling. Dersom formålet med lovendringen er å bidra til strukturrasjonalisering bør unntak fra krav om delingstillatelse kun gjelde ved fullstendig bruksrasjonalisering.

Departementet har lagt vekt på at oppheving av delingsforbudet gir grunneier en mulighet til å realisere kapitalverdier gjennom salg av jord, noe som kan gi grunnlag for satsing på alternativ næringsutvikling. I retningslinjer til gjeldende jordlov er det poengtert at man ikke skal ta hensyn til kortsiktige gevinster, men se på konsekvensene for landbrukseiendommen på lang sikt. Departementet har dermed gått bort fra et viktig prinsipp i dagens lovverk.

Departementet mener at en fjerning av delingsforbudet vil ha positive konsekvenser for bosettingen i distriktene. Endringene skal bidra til økt omsetning av landbrukseiendommer. Det blir blant annet vist til at interessen for å kjøpe småbruk er stor, samt at fjerning av delingsforbudet vil gi større tilgang på boligtomter.

I pressområder vil en trolig se at fjerning av delingsforbudet vil gi en økt omsetning av gårdstun med restareal (som følge av bruksrasjonalisering). I de områder hvor man sliter med befolkningsutviklingen er det i de fleste tilfeller ikke tilgang på boligtomter eller bolighus som er den største utfordringen. Det er derimot et mangelfullt arbeidsmarkedet som begrenser tilflyttingen. Et gårdstun der arealene er fradelt vil være mindre interessant som bosted dersom kjøper ikke har jobbmulighet i området. I slike områder i distriktene vil disse tunene trolig ende som fritidsboliger.

Departementet legger vekt på at fradeling og salg av tunet på en landbrukseiendom som ikke lenger er i aktiv drift, som bolig eller som fritidseiendom, vil bidra til at bygningsmassen holdes ved like. Tunet på en landbrukseiendom består normalt av flere bygninger, ofte store driftsbygninger med et betydelig vedlikeholdsbehov. Det vil være en utfordring for kjøper av tunet å holde bygningene ved like hvis det ikke er næringsinntekt fra eiendommen. Dette kan gi negative konsekvenser for kulturlandskapet. Dersom forslag til lovendring blir vedtatt, blir det viktigere enn før å legge vekt på kulturlandskapshensyn i arealplaner.

Konklusjon:



Forslaget om å fjerne delingsforbudet vil trolig få innvirkning på bruksstrukturen i landbruket. Dersom endring av jordloven fører til at flere landbrukseiendommer deles, vil en få større enheter, men også mindre enheter. Arealbruken vil påvirkes mindre, da jordlovens §9, om omdisponering, beholdes, samt at arealbruk også er regulert gjennom arealplaner. Lovendringen stiller imidlertid større krav til kommunen når det gjelder utforming av arealplaner.

Fradeling av bygninger:

Departementet vurderer om det skal kreves delingstillatelse ved fradeling av bygninger som ligger i eller nær tunet. Bakgrunnen for dette er at bygningene på en landbrukseiendom har viktige funksjoner for driften på eiendommen. Fradeling kan være uheldig for drifta på eiendommen, og kan være uheldig med tanke på kulturlandskapet. Vi støtter forslaget om krav om delingstillatelser for bygninger i og nær tunet.

Landbruksdepartementet legger til grunn at fradeling av bygninger på skogeiendommer og på setre ikke har de samme negative konsekvenser. Vi støtter ikke denne vurderingen. I begge midtdalskommunene representerer seterområdene viktige kulturlandskapsverdier som må bevares. I kommuneplan for Ringebu, arealdelen, er seterområdene pekt ut som en av hovedutfordringene, og det er da lagt vekt på behovet for å ta vare på seterområdene, som næringsmessig ressurs, kulturarv og levende kulturlandskap. Dersom krav om delingstillatelse ikke skal gjelde seterbygninger, forutsetter dette at bevaring av seterområdene nedfelles i arealplaner.

Departementet ber om innspill i forhold til evt. metergrense når det gjelder avgrensning av hvilke fradelinger som trenger tillatelse. Det er vanskelig å gi en konkret metergrense. Dette vil avhenge av lokal byggeskikk og lokal tradisjon når det gjelder utforming av tunet. Det avgjørende må være hvorvidt fradelingen medfører drifts- eller miljømessige ulemper eller har negative konsekvenser for kulturlandskapet, noe som må vurderes i det enkelte tilfelle.

Fastsetting av lokal forskrift:

Departementet åpner for at kommunene kan fastsette egen forskrift med utvidet plikt til å søke om tillatelse ved deling av eiendom. Vi støtter dette forslaget. Dette gir mulighet for at kommunen kan vurdere deling av landbrukseiendommer ut fra lokale forhold. Det bør være opp til den enkelte kommune å fastsette en arealgrense for hvor krav om delingstillatelse gjelder.

Som alternativ til lokal forskrift, foreslår departementet endring av plan- og bygningsloven slik at kommunen kan gjøre tilsvarende forutsetninger i arealplaner. Vi mener imidlertid at de vurderinger som gjøres hører naturlig inn under jordloven, og således bør forankres i denne. Behandling etter jordloven sikrer også i de fleste tilfeller at to faginstanser vurderer saken (plan og landbruk), noe som vi ser som en fordel.



Øvrige forslag:

Vi slutter oss til de øvrige forslag som er lagt fram i høringsforslaget.

Administrasjonen vil tilrå at plan- og utviklingsutvalget gjør slikt

VEDTAK:

Plan- og utviklingsutvalget slutter seg til Landbruks- og matdepartementets forslag til endring av jordloven, med følgende merknader:

- Lovendringen vil kunne bidra til en uheldig utvikling når det gjelder bruksstruktur. Dersom formålet med lovendringen er å bidra til strukturrasjonalisering, bør unntak fra krav om delingstillatelse kun gjelde ved fullstendig bruksrasjonalisering.
- Det må stilles krav om delingstillatelse ved fradeling av bygninger i og nær tunet på landbrukseiendommer. Avgrensning gjennom metergrense må vurderes ut fra lokale forhold.
- Kommunene må gis mulighet til å fastsette lokal forskrift med utvidet plikt til å søke om delingstillatelse.

Sør-Fron den 30. september 2005

Wenche H. Dale
(sign.)

Saksbehandler: Jordbruksrådgiver Gunhild Haugum

Administrasjonen sette fram slikt nytt forslag til vedtak:
Plan- og utviklingsutvalget ønsker å beholde jordloven i hovedsak slik den er i dag med følgende endringer:

- tinglysingskontroll ved fradeling oppheves, kontroll gjennomføres av kommunen i forbindelse med behandling av deling og oppmåling
- avvikling av ordningen med statlig kjøp av tilleggsjord og
- ekspropriasjon etter jordloven
- oppheving uaktuelle lover



Vedtak: (samrøystes) Som nytt forslag frå administrasjonen.

Plan- og utviklingsutvalget ønsker å beholde jordloven i hovedsak slik den er i dag med følgende endringer:

- tinglyskingskontroll ved fradeling oppheves, kontroll gjennomføres av kommunen i forbindelse med behandling av deling og oppmåling
- avvikling av ordningen med statlig kjøp av tilleggsjord og ekspropriasjon etter jordloven
- oppheving uaktuelle lover



Vår saksbehandler:
Gunhild Haugum tlf 61299255

FORSLAG TIL ENDRINGER I JORDLOVEN - HØRING

Sakstype	Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato	Beh.status
Å	PS Utvalg for miljø, utmark og landbruk	053/05	19.10.05	BE

Dokumenter vedlagt saken:

Høringsnotat, endringer i jordloven m.v. Del I

Forslag til vedtak

Utvalg for miljø, utmark og landbruk slutter seg til Landbruks- og matdepartementets forslag til endring av jordloven med følgende merknader:

- ✓ Lovendringen vil kunne bidra til en uheldig utvikling når det gjelder bruksstruktur. Dersom formålet med lovendringen er å bidra til strukturrasjonalisering bør unntak fra krav om delingstillatelse kun gjelde ved fullstendig bruksrasjonalisering.
- ✓ Det må stilles krav om delingstillatelse ved fradeling av bygninger i og nær tunet på landbrukseiendommer. Avgrensing gjennom metergrense må vurderes ut fra lokale forhold.
- ✓ Kommunene må gis mulighet til å fastsette lokal forskrift med utvidet plikt til å søke om delingstillatelse.

Møtebehandling fra Utvalg for miljø, utmark og landbruk

Ole Johan Bjørge fremmet følgende forslag til nytt vedtak:

Utvalget for miljø, utmark og landbruk ønsker å beholde jordloven i hovedsak slik den er i dag med følgende endringer:

- tinglyskontroll ved fradeling oppheves, kontroll gjennomføres av kommunen i forbindelse med behandling av deling og oppmåling
- avvikling av ordningen med statlig kjøp av tilleggsjord og
- ekspropriasjon etter jordloven
- oppheving av uaktuelle lover

Enstemmig vedtatt som Bjørges forslag.

Vedtak

Utvalget for miljø, utmark og landbruk ønsker å beholde jordloven i hovedsak slik den er i dag med følgende endringer:

- tinglyskontroll ved fradeling oppheves, kontroll gjennomføres av kommunen i forbindelse med behandling av deling og oppmåling
- avvikling av ordningen med statlig kjøp av tilleggsjord og
- ekspropriasjon etter jordloven
- oppheving av uaktuelle lover

Bakgrunn

Landbruks- og Matdepartementet har i brev datert 04.07.05 sendt ut forslag til endring av jordloven på høring. Høringsfrist er satt til 1. november.

Følgende forslag til endring av jordloven er lagt fram:

- ✓ det generelle delingsforbudet oppheves, samtidig som det fastsettes regler om å søke delingstillatelse der det er behov for offentlig kontroll, eks. fradeling av dyrka jord
- ✓ det kreves ikke delingstillatelse dersom det er gitt tillatelse til omdisponering etter jordlovens §9, eller der deling gjelder jord som skal selges som tilleggsjord til annet bruk i drift
- ✓ tinglyingskontroll ved fradeling oppheves, kontroll gjennomføres av kommunen i forbindelse med behandling av deling og oppmåling
- ✓ avvikle ordningen med statlig kjøp av tilleggsjord og ekspropriasjon etter jordloven
- ✓ tilskuddsordning, jordloven §18
- ✓ oppheving uaktuelle lover

I tillegg vurderer departementet følgende forslag:

- ✓ krav om delingstillatelse når deling gjelder bygninger i tunet
- ✓ mulighet for å fastsette lokal forskrift om utvidet plikt til å søke om delingstillatelse
- ✓ oppheve mulighet for ekspropriasjon i forbindelse med husmannsbruk m.m.

Forslag om endring av jordloven begrunnes med et ønske om forenkling av lovverket, ønske om å støtte opp om en utvikling mot større enheter, større valgfrihet for de som ønsker å bo på, men ikke drive gårdsbruk, større mulighet til å dele fra store boligtomter og et ønske om å bidra til økt omsetning av landbrukseiendommer.

Dagens lovverk

Etter §12 i gjeldende jordlov er det forbud mot deling av jord- og skogbrukseiendommer. Det kan gis samtykke til deling dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det eller deling er forsvarlig med hensyn til avkastning på eiendommen. Ved vurdering om delingssamtykke skal gis, skal det blant annet tas hensyn til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, godkjente planer og kulturlandskapet i området.

Med samfunnsinteresser av stor vekt menes tiltak som har stor verdi for allmennheten eller en større gruppe personer. (Eks god bruksrasjonalisering) Rent personlige eller private interesser vil normalt falle utenfor.

Ved fradeling av dyrka jord tas det hensyn til arealkategori og hvor mye fulldyrka jord eiendommen har. Det er i utgangspunktet lite ønskelig at lettbrukt fulldyrka jord benyttes til boligformål. Dersom en kan si at fradeling av arealet ikke har avgjørende betydning for driftsenheten regnes fradelingen som forsvarlig ut fra eiendommens avkastningsevne.

En fradeling bør ikke medføre oppstyking av restarealet, og må være arronderingsmessig akseptabel. En må også se på hvilke konsekvenser fradelingen har for bruken av eller adkomsten til restarealet. En boligenhet som er plassert i et landbruksområde vil kunne påføres ulemper i form av støy, støv etc. som følge av jordbruksdrift på restarealet.

Med kulturlandskapet menes landskapsbilde, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier. I en delingssak må en vurdere om det foreligger forhold tilknyttet kulturlandskapshensynet som taler mot en dispensasjon.

Jordlovens §12 skal tolkes i lys av formålet med jordloven, §1. Lovens formål er å legge til rette for at arealressursene brukes på en måte som er mest tjenlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. Arealressursene skal disponeres på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området, og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger.

Fjerning av delingsforbudet

Formålet med jordloven slik den er i dag har vært å sikre og samle ressursene på landbrukseiendommen for nåværende og framtidige eiere. Delingsforbudet bygger på et prinsipp om at det er samfunnet som skal ta stilling

til hva som er en samfunnsmessig tjenlig utvikling, og ikke kun eier.

Departementet legger til grunn at spørsmålet om hva som i dag er en samfunnsmessig tjenlig utvikling er så kompleks, at dersom ikke samfunnet har lagt konkrete planer for bruken av arealene, eks. gjennom arealplaner, bør det være *eier* som selv gjør denne vurderingen. Dette innebærer at eier selv skal vurdere for eksempel drifts- og miljømessige ulemper ved fradeling og kulturlandskapshensyn.

I høringsnotatet er det lagt stor vekt på at de foreslåtte endringene av jordlovens skal bidra til en forenkling og gi mindre "byråkrati". Denne forenklingen skal bidra til at både eier og forvaltningen skal få frigjort ressurser.

I Ringebu har antall saker som gjelder jordlovens §12 eller 9 ligget mellom 15 og 20 de siste årene. En stor andel av sakene gjelder fradeling av tomter, bebyggd eller ubebyggd, i hovedsak til fritidsformål. I tillegg har det de siste årene også vært behandlet flere bruksrasjonaliseringsaker, hvor tunet på landbrukseiendommer er fradelt og restarealet solgt som tilleggsjord til gårdsbruk i drift. Resten av sakene gjelder fradelinger til andre formål. Dersom forslaget til endring av jordloven vedtas vil saksmengden reduseres betraktelig. Blant annet har det vært fremmet en rekke søknader om fradeling av seterhus og hytter i seterområder de siste årene. De sistnevnte sakene vil ikke lenger ble behandlet som delingssaker etter jordloven.

Endringene i lovverket skal bidra til en utvikling mot større enheter innen landbruket og mer rasjonell drift. Slik lovteksten er utformet er det imidlertid ikke noe krav om at *all* dyrkajord på en eiendom som deles skal selges som tilleggsjord. Dermed kan det oppstå situasjoner der deler av dyrkajorda på en eiendom selges som tilleggsjord, og man sitter igjen med en enhet som er svekket areal- og ressursmessig. Det samme vil gjelde for skogareal/skogeiendommer, som da kan deles uten jordlovsbehandling. Dersom formålet med lovendringen er å bidra til strukturrasjonalisering bør unntak fra krav om delingstillatelse kun gjelde ved fullstendig bruksrasjonalisering.

Departementet har lagt vekt på at oppheving av delingsforbudet gir grunneier en mulighet til å realisere kapitalverdier gjennom salg av jord, noe som kan gi grunnlag for satsing på alternativ næringsutvikling. I retningslinjer til gjeldende jordlov er det poengtert at man ikke skal ta hensyn til kortsiktige gevinster, men se på konsekvensene for landbrukseiendommen på lang sikt. Departementet har dermed gått bort fra et viktig prinsipp i dagens lovverk.

Departementet mener at en fjerning av delingsforbudet vil ha positive konsekvenser for bosettingen i distriktene. Endringene skal bidra til økt omsetning av landbrukseiendommer. Det blir blant annet vist til at interessen for å kjøpe småbruk er stor, samt at fjerning av delingsforbudet vil gi større tilgang på boligtomter.

I pressområder vil en trolig se at fjerning av delingsforbudet vil gi en økt omsetning av gårdstun med restareal (som følge av bruksrasjonalisering). I de områder hvor man sliter med befolkningsutviklingen er det i de fleste tilfeller ikke tilgang på boligtomter eller bolighus som er den største utfordringen. Det er derimot et mangelfullt arbeidsmarkedet som begrenser tilflyttingen. Et gårdstun der arealene er fradelt vil være mindre interessant som bosted dersom kjøper ikke har jobbmulighet i området. I slike områder i distriktene vil disse tunene trolig ende som fritidsboliger.

Departementet legger vekt på at fradeling og salg av tunet på en landbrukseiendom som ikke lenger er i aktiv drift, som bolig eller som fritidseiendom, vil bidra til at bygningsmassen holdes ved like. Tunet på en landbrukseiendom består normalt av flere bygninger, ofte store driftsbygninger med et betydelig vedlikeholdsbehov. Det vil være en utfordring for kjøper av tunet å holde bygningene ved like hvis det ikke er næringsinntekt fra eiendommen. Dette kan gi negative konsekvenser for kulturlandskapet. Dersom forslag til lovendring blir vedtatt, blir det viktigere enn før å legge vekt på kulturlandskapshensyn i arealplaner.

Konklusjon:

Forslaget om å fjerne delingsforbudet vil trolig få innvirkning på bruksstrukturen i landbruket. Dersom endring av jordloven fører til at flere landbrukseiendommer deles, vil en få større enheter, men også mindre enheter. Arealbruken vil påvirkes mindre, da jordlovens §9, om omdisponering, beholdes, samt at arealbruk også er regulert gjennom arealplaner. Lovendringen stiller imidlertid større krav til kommunen når det gjelder utforming

av arealplaner.

Fradeling av bygninger

Departementet vurderer om det skal kreves delingstillatelse ved fradeling av bygninger som ligger i eller nær tunet. Bakgrunnen for dette er at bygningene på en landbrukseiendom har viktige funksjoner for driften på eiendommen. Fradeling kan være uheldig for drifta på eiendommen, og kan være uheldig med tanke på kulturlandskapet. Vi støtter forslaget om krav om delingstillatelser for bygninger i og nær tunet.

Landbruksdepartementet legger til grunn av fradeling av bygninger på skogeiendommer og på setre ikke har de samme negative konsekvenser. Vi støtter ikke denne vurderingen. I begge midtdalskommunene representerer seterområdene viktige kulturlandskapsverdier som må bevares. I kommuneplan for Ringebu, arealdelen, er seterområdene pekt ut som en av hovedutfordringene, og det er da lagt vekt på behovet for å ta vare på seterområdene, som næringsmessig ressurs, kulturarv og levende kulturlandskap. Dersom krav om delingstillatelse ikke skal gjelde seterbygninger, forutsetter dette at bevaring av seterområdene nedfelles i arealplaner.

Departementet ber om innspill i forhold til evt. metergrense når det gjelder avgrensning av hvilke fradelinger som trenger tillatelse. Det er vanskelig å gi en konkret metergrense. Dette vil avhenge av lokal byggeskikk og lokal tradisjon når det gjelder utforming av tunet. Det avgjørende må være hvorvidt fradelingen medfører drifts- eller miljømessige ulemper eller har negative konsekvenser for kulturlandskapet, noe som må vurderes i det enkelte tilfelle.

Fastsetting av lokal forskrift

Departementet åpner for at kommunene kan fastsette egen forskrift med utvidet plikt til å søke om tillatelse ved deling av eiendom. Vi støtter dette forslaget. Dette gir mulighet for at kommunen kan vurdere deling av landbrukseiendommer ut fra lokale forhold. Det bør være opp til den enkelte kommune å fastsette en arealgrense for hvor krav om delingstillatelse gjelder.

Som alternativ til lokal forskrift, foreslår departementet endring av plan- og bygningsloven slik at kommunen kan gjøre tilsvarende forutsetninger i arealplaner. Vi mener imidlertid at de vurderinger som gjøres hører naturlig inn under jordloven, og således bør forankres i denne. Behandling etter jordloven sikrer også i de fleste tilfeller at to faginstanser vurderer saken (plan og landbruk), noe som vi ser som en fordel.

Øvrige forslag

Vi slutter oss til de øvrige forslag som er lagt fram.