



Landbruks- og matdepartementet

Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Vår saksbehandler
Sverre Setvik
Telefon 22055669
E-post Sverre.Setvik@akershus-f.kommune.no

Vår dato
01.11.2005
Deres dato

Landbruks- og matdep.	
Saksnr.: 2005/01130-163	Beknr.:
Mottatt: 04 NOV 2005 ASBLJUR	
Saksbehandler: IAA	Arkiv: 41
Kopier:	Avskrift:

Vår referanse
05/07093/003 V60 &13
Deres referanse

FORSLAG TIL DIVERSE ENDRINGER I JORDLOVEN - HØRINGSUTTALELSE

Landbruks- og matdepartementet har i brev datert 30.06.05 sendt forslag til diverse endringer i jordloven på høring. Forslagene går i hovedsak ut på følgende:

- opphevelse av det generelle delingsforbudet, jordlovens § 12
- opphevelse av bestemmelser om statens kjøp av tilleggsjord og bestemmelser om ekspropriasjon etter jordloven
- endring av jordlovens § 18 om tilskuddsordninger
- opphevelse av noen uaktuelle lovparagrafer

Fylkesrådmannen har i sin uttalelse ikke gått detaljert inn i alle endringsforslagene. Det er først og fremst opphevelse av delingsforbudet som er interessant i forhold til fylkeskommunens ansvarsrolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern.

Formål med endringene

Innledningsvis i høringsbrevet står det en del om formålet med de foreslåtte endringene i jordloven. Det står bl.a at innbyggerne må få større frihet til å velge hvordan de vil bo. De som ønsker å bo på en gård, men som ikke henter inntekten sin fra tradisjonelt landbruk, bør få større mulighet enn i dag til å gjøre det. Dette er fylkesrådmannen ikke uenig i, men fylkesrådmannen er i tvil om det bør bli større mulighet for å få fradelt store tomter i landbruksområder. Dette bør i tilfelle gjelde allerede bebygde areal, og ikke medføre økt omdisponering av landbruksarealer til utbyggingsformål utenfor tettsteder/ tettbygde områder. Eventuelt omdisponering av ubebygde landbruksområder avsatt til LNF-områder i kommuneplanens arealdel må følge ordinære planprosesser.

Landbruks- og Matdepartementet poengterer at det er viktig å ta vare på dyrka jord, og at kulturlandskapet må sikres som grunnlag for rekreasjon. Akershus har mye høyproduktiv landbruksjord, og et press på bruk av landbruksjord til utbyggingsformål som følge av stor befolkningsvekst. Fylkesrådmannen mener at den beste måten å ta vare på den beste landbruksjorda er å konsentrere utbygging i tettsteder og knutepunktene. Dette er omforente og viktige prinsipper i arealpolitikken og nedfelt i arealstrategiene i Akershus fylkesplan og fylkesdelplanen *Romerike møter framtida*.

Forholdet til plan og bygningsloven.

I høringsnotatet konstaterer Landbruks- og Matdepartementet at det er plan- og bygningsloven som styrer arealbruk og byggesaksbehandling. I planprosesser etter plan- og bygningsloven legges det også til rette for samordning av statlig, fylkeskommunal og kommunal myndighet. Planprosessene skal ende opp i vedtak om bruk og vern av ressurser, og utgangspunktet er at arealbruk og bygging blir til størst mulig gagn for samfunnet. Departementet legger i høringen til grunn at oppheving av delingsforbudet i jordloven ikke vil ha store konsekvenser for håndheving av planer etter plan og bygningsloven. Skal eier dele eiendommen, kan kommunen med hjemmel i plan og bygningsloven § 63 avslå søknaden dersom det ved delingen oppstår forhold som er i strid med plan og bygningsloven, med forskrift eller med vedtatt plan.

Hvis en deling av en eiendom er i strid med plansituasjonen, har eier etter plan og bygningsloven § 7 plikt til å søke om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Hensynet til de avveininger som ligger til grunn for planen blir på den måten ivarettatt gjennom reglene i plan- og bygningsloven.

Så godt som all arealplanlegging i LNF-områdene har i realiteten i stor grad basert seg på at det foreligger et delingsforbud i jordloven. Det har ført til at kommunene ikke har vært nødt til å gi en nærmere vurdering av behovet for å fastsette regler om deling og om utforming av tomter og eiendom i selve planen. I regulerte områder kan kommunen fastsette regler om eiendomsforhold og tomtegrenser. Spørsmålet er om samme mulighet bør etableres gjennom kommuneplanens arealdel. Dette vil kreve endring av plan- og bygningslovens § 20-4 2.ledd bokstav b, som idag lyder som følger:

For områder avsatt til utbyggingsformål kan fastsettes at utbygging skal skje i bestemt rekkefølge, og at utbyggingen innenfor vedkommende områder ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, herunder gang- og sykkelvegnett, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler og fritidshjem, m.v. er etablert. I tilknytning til utbyggingsområder og i landbruks-, natur- og friluftsområder der spredt utbygging er tillatt, kan det også fastsettes bestemmelser om tillatt byggehøyde, grad av utnyttning og andre former for styring av bygningers og anleggs størrelse, form m.v. Det kan også gis nærmere kriterier for lokalisering av ulik utbygging og arealbruk innen byggeområdene.

Fylkesrådmannen mener det er viktig at kommuneplanens arealdel beholdes som kommunenes overordna styringsredskap av arealbruken. Å innføre regler om eiendomsforhold og tomtegrenser er etter fylkesrådmannens vurdering å detaljplanlegge et nærmere avgrenset område. Fylkesrådmannen er derfor usikker på om dette er å anbefale i forhold til dagens plansystem.

Lokal forskrift om unntak fra delingsfriheten

Departementet vurderer om et alternativ til endring av plan- og bygningslovens §§ 20-4 og 33, er om kommunene bør få mulighet til å fastsette lokal forskrift om unntak fra delingsfriheten.

Lovteknisk kan muligheten for lokal forskrift om at delingsforbudet etter jordloven fortsatt skal gjelde bygges opp på samme måte som for den såkalte 0-grensen etter konsesjonsloven § 7, der departementet fastsetter lokal forskrift dersom kommunen ønsker det. Dersom kommunen velger å innføre en lokal forskrift må den ta stilling til hvilke områder forskriften skal gjelde for, klargjøre hvilke hensyn en ønsker å ivareta ved innføring av forskriften, og hvilke konsekvenser en tar særlig sikte på å unngå.

Dersom kommunen skal kunne velge å innføre slik forskrift, må en også ta stilling til om plikten til å søke deling bør gjelde for så små eiendommer som gjeldende forbud er knyttet til, eller om plikten bare knyttes til større eiendommer, for eksempel eiendommer over grensen

for konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 4 (100 dekar der inntil 20 dekar kan være fulldyrka).

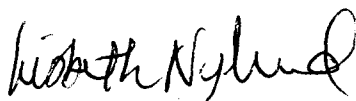
Fylkesrådmannen mener at det kan være en god løsning å innføre mulighet til å fastsette lokal forskrift. Dette vil i større grad kunne gi en mer målrettet lokal styring av hvilke områder som av ulike grunner er prioriterte landbruksareal med hensyn til jordvern og kulturlandskap, at det bør være begrensede muligheter for deling. Fylkesrådmannen mener at avgjørelse om fastsetting av lokal forskrift bør legges til regional landbruksmyndighet.

Konklusjon

Fylkesrådmannen slutter seg i det vesentlige til departementets vurdering av opphevelse av delingsforbudet i jordlovens § 12. Fylkesrådmannen er i tvil om det bør bli større mulighet for å få fradelt store tomter i landbruksområder. Dette bør i tilfelle gjelde allerede bebygde areal, og ikke medføre økt omdisponering av landbruksarealer til utbyggingsformål utenfor tettsteder/ tettbygde områder. Eventuelt omdisponering av ubebygde landbruksområder avsatt til LNF-områder i kommuneplanens arealdel må følge ordinære planprosesser etter plan- og bygningsloven.

I vurdering av om kommunen bør få mulighet til å fastsette lokal forskrift med utvidet plikt til å søke om samtykke til deling, eller om det bør innarbeides endringer i plan og bygningsloven slik at kommunen kan regulere disse forhold i kommuneplanens arealdel, mener fylkesrådmannen at lokal forskrift ser ut til å være den beste løsningen. Fylkesrådmannen antar imidlertid at Miljøverndepartementet gjør en nærmere vurdering av hvordan endringer i plan- og bygningsloven eventuelt kan innføres, uten at kommuneplanens arealdel blir uhensiktsmessig detaljerte.

Med vennlig hilsen



Lisbeth Nylund
ass. fylkesdirektør



Sverre Setvik
rådgiver

Kopi: Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Miljøverndepartementet