

Det Kongelige Landbruks- og Matdepartement
P.b. 8007 Dep
v/ Inger Grette, avdelingsdirektør

0030 OSLO

Landbruks- og matdep.		Etat teknisk drift
Saksnr.: 2005 01130 - 200	Besøksnr.: 200	Besøksadresse: Kjøpmannsgt. 9 7500 Stjørdal
Mottatt: 15 NOV 2005		Postboks 133 7501 Stjørdal
Saksbehandler: ASR/JVR/IAA	Arkiv: 41	Tlf 74 83 35 00
Köpnr.:	Aventnr.:	Bankgiro: 4435.06.00903 8674.48.00007

NO 939 958 851 MVA

Deres ref.
200501130-/IAA

Vår ref.
THAM/05/4522-5/V60
Bes oppgitt ved henvendelse.

Dato
14.11.2005

HØYRINGSUTTALING TIL FORSLAG TIL DIVERSE ENDRINGAR I JORDLOVA M.V. – FORSLAG TIL NYE DELINGSBESTEMMINGAR

Utvalget for miljø og landbruk behandla i møte 11.11.2005 sak 77/05. Følgende vedtak ble fattet:

Vedtak:

1. Stjørdal kommune er positive til at det blir rydda opp i eit omfattande regelverk og at uaktuelle lover blir oppheva.

Til dei nye delingsbestemmingane i jordlova er Stjørdal kommune derimot negativ til det framlagte forslaget. Det går i hovudsak på utforminga av lovteksten som synes å vere uoversikteleg og vanskeleg tilgjengeleg for dei loven er retta mot (grunneigarar).

Lovforslaget synes å avgrense moglegheitene for utøving av lokal politikk. I pressområder er det ei utfordring å ivareta jordvernet og utvikling i bruksstrukturen og Stjørdal kommune oppfatter at den nye lova legg opp til ei svekking av virkemidla på dette området. Det er vanskeleg å oppfatte ressursgevinsten i det å flytte kompetanse frå eit område over til eit anna.

2. Nærare grunngjeing framgår av avsnittet vurdering som blir inkludert i kommunen sitt høyringssvar.

Avsnittet vurdering i saksframlegget:

VURDERING

Bak forslaget til endringane i jordlova ligg eit ønske om å forenkle regleverket og å legge til rette for auka busetting og næringsutvikling i distriktane. Forslaget til endringar bygger på statistikk over type saker, behandling og utfall. Målet er å få ein eigedomsplitikk som er fleksibel og ein politikk som støtter opp om ei utvikling mot større eigedomar, for mellom anna å legge grunnlag for auka og meir effektiv landbruks- og tjenesteproduksjon.

Gjeldande lov

Slik gjeldande lov er utforma er det mogleg å utøve ein fleksibel og lokalt tilpassa arealforvaltning. I Stjørdal kommune har jordlova ikkje vore til hinder for oppdeling av landbrukseigedomar med bakgrunn i bruksrasjonalisering. Styrken med gjeldande lov er at den har gitt høve til å kunne styre korleis tilleggsjord blir fordelt. Det er særskilt i dei tilfellane der avstanden mellom bruk og tilleggsareal er stor at kommunen kan vere med og legge til rette for haldningar til transportavstand. I eit område der hovudvegane er sterkt trafikkerte og delvis med dårleg tilrettelagte kryssløysingar er transport ein del av samfunnsinteressene. Ei anna styrke med gjeldande lov er at det er mogleg å få ei vurdering av dei særinteressene som jordlova skal

vurderer. Det er viktig i eit vekstområde med press på dei sentrumsnære, og mest verdifulle/produktive, areala. Her viser det seg ofte at planbestemmingar og dispensasjonsreglane i plan- og bygningslova ikkje er sterke nok til å ivareta jordvernet eller landbruksinteressene. Gjeldande lov sine formuleringa oppleves heller ikkje som begrensande i høve til nye etableringar på landbrukseigedomar, jfr. Landbruk Pluss.

Ny lov – innhald

Forslaget til endring i lovteksten fører til at det ikkje vil vere naudsynt med delingssamtykke ved deling og frådeling av utmark. Dette prinsippet kan føre til ei uheldig utvikling med småteigar som store hyttetomter for eigarar som ikkje bur på staden. Det vil ikkje styrke utmarka i næringsutviklingssamanheng. I vår del av landet vil det truleg vere større betalingsvilje blant dei som er ute etter ein ”større hytteeigedom” enn blant dei som treng tillegg til eksisterande utmarksareal. Som vist til ovanfor er det betalingsviljen som vil styre kjøp/salg og vil ikkje alltid føre til dei beste driftsmessige løysingane. Det kan oppstå ei uheldig utvikling til ei ny form for teigblanding og ei uklar avgrensing av omgrepet driftseining. Avstanden mellom driftssenter og teig kan bli stor og det vil føre til auka transport på trafikkerte vegsystem.

Forslaget til ny lov skal innehalde eit unntak for deling og frådeling av ”dyrka jord som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller hagebruk”. Denne formuleringa kan gje grunnlag for mange ulike tolkingar og usikre vurderingar. På sikt kan ein sjå for seg ei uheldig utvikling med planlagte gjengroingar for derigjennom å oppnå fritak frå delingssamtykke. Det er òg ei erfaring med at tilgrensande areal til dyrka og dyrkbar jord er minst like verdifull som dyrkajorda. Det blir her sikta til bustadbygging inntil dyrkajord og dei uheldige konsekvensane det kan få direkte eller indirekte for drifta av landbruksarealet. Vidare kan det bli ei utfordring å hindre utbygging i åkerholmar og liknande om ikkje drifts- og arronderingsmessige forhold skal tillegast vekt.

Det blir drøfta i høyringsnotatet at ervervet vil vere avhengig av at det blir oppnådd konsesjon. For bruk av avslag etter konsesjonslova må det vere *vesentleg* om å gjera for samfunnet vurdert opp mot dei private interessene i å gjennomføra. Stjørdal kommune si erfaring med konsesjonslova er at den er ei ”passiv” lov. Det vil seie at den har formuleringar som gjer den vanskeleg å bruke som eit politisk virkemiddel for styring av utviklinga. Stjørdal kommune meiner òg at det er for seint å gjere inngrep i saka på eit så seint tidspunkt som ved konsesjonsøknad. Slik jordlova er i dag kan det offentlege signalisere at delinga i seg sjølv kan akseptterast, men at salget bør gjerast på ein måte der det kan bli oppnådd ei større samfunnsnytte.

Slik ledd nr. 2 i forslaget til ny lov er forma må det tolkast slik at det er fritt fram å dele frå den bebygde delen av ein landbrukseigedom og selge denne fritt. Resultatet er at det oppstår landbrukseigedomar utan hus. Stjørdal kommune ser ikkje det som ei god utvikling der det kan hende ved neste eigarskifte blir søkt etablering av nytt tunområde som legges beslag på dyrka jord.

Areal som har fått godkjenning etter jordlova § 9 Omdisponering blir foreslått å ikkje ha behov for delingssamtykke. Stjørdal kommune er ikkje samd i denne vurderinga av betydninga av eigartilhøva. Erfaring viser at det er stor skilnad på kven som eig ei omdisponert tomt. Tilhøyrer tomte landbrukseigedomen er det lettare å ha oversikt og kontroll med dei eventuelle driftsmessige ulempene av verksemda på tomta.

Departementet vil ha tilbakemelding på det å innføre lokal forskrift om reglar for deling eller om det kan vere ei betre løysing å legge inn bestemmingar i arealplanen. Lokale reglar kan innførast for heile eller delar av ein kommune. Bestemmingar i arealplanen må i så fall få ei tilsvarande geografisk deling. Den lokale forskrifta skal ha godkjenning av departementet (landbruks- og matdepartementet). Bestemmingar i kommuneplanen blir godkjent av miljøverndepartementet.

I praksis vil det bety ei flytting av eit kompetanseområde mellom ulike fagmiljø. Det kan bety mindre fokus på, og ei svekking, av jordvernet. Når det skal leggjast inn mange tema i arealplanen kan den bli uoversikteleg og lite handterbar. Stjørdal kommune stiller spørsmål om plan- og bygningslova sine dispensasjonsbestemmingar er gode nok for å ivareta omsynet til jordvernet, driftsmessige løysingar for landbruket og kulturlandskapet. Rettskrafta av lokal forskrift eller bestemmingar i kommuneplanen vil vere den same.

Ny lov – form

I høyringsforslaget til ny jordlov blir det samstundes forslått å oppheve lover som ikkje lenger er aktuelle. Det er positivt at det blir gjort. At det blir gjort endringar i lova som går på forkjøpsrett og oreigningsrett kan óg vere positivt.

Forslaget som får størst betydning er endring i delingsbestemmingane. Målet er kan hende å rydde opp og å gjere ting enklare. Sjølve lovteksten blir derimot uryddig og lite oversiktleg for den som eventuelt skal iverkesette eit tiltak. Det er ikkje enkelt å få oversikt over om eit tiltak skal ha behandling eller ikkje. Lovteksten er heller ikkje oversiktleg for den som skal ha kontrollmyndigheita.


Når det blir gjort eit arbeid for å ”rydde opp” bør det gjerast slik at dei nye bestemmingane blir oversiktleg og lett forståeleg. Det er sær s vanskeleg å få oversikt over kva som er tillatt eller ikkje og på kva for vilkår.

Ny lov - anna

I samband med overføring av myndigheit til kommunane er det grunnlagt med eit ønske om å skape ei lokal forankring og å legge til rette i for lokale tilpassingar. Stortingsmeldingane nr. 13 (2000 – 2001) og nr. 19 (2001 – 2002) gir klart uttrykk for dette. I Stjørdal kommune er det lagt til rette for dette med at det politisk er oppretta eit eige særlovsutvalg med ansvar for landbruket sine særlovar og miljølovar. Gjeldande jordlov blir oppfatta å ha rom for skjønn og dermed utøving av lokal politikk. Stjørdal kommune synes å oppfatte at forslaget til ny jordlov vil avgrense dette. Ressursbruken på dei saken der dei private interessene ikkje kjem i konflikt med samfunnsinteressene er liten. Det er i dei tilfella der dei private interessene ikkje tar vare på samfunnsinteressene det blir brukt ressursar på. Og det er vel slik at i ein kommune i vekst vil vere større konflikt-nivå mellom dei private og samfunnet sine interesser.

Forslaget til lovendring fører til overflytting av ressursbruk til kontrollmyndigheita og til andre kompetanseområder (plan- og bygningslova). Det er poitivt av fleire ting kan avklarast i ein overordna plan. Men planen må ikkje bli så omfattande at den blir uoversikteleg. Det blir óg erfart at det er eit omfattande arbeid å skulle revidere ei overordna plan. Det vil med andre ord bety at det er ressurskrevande å revidere ein arealplan om det viser seg at bestemmingane ikkje svarer til hensikten.

Med helsing


Tone Hammer
jordbrukskonsulent

Saksbehandlar: Tone Hammer

Tlf.: 74 83 39 16