SUND KOMMUNE
Areal

Landbruks- og matdepartementet

Sakshands.:	**RHK**	**Vår ref.:**	**16/2504-5**	**Dykkar ref.:**	**Dato: 22.09.2016**
Direktetlf.:	**56 32 75 65**	**Arkiv:**			

Høyringsuttale - Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten

Vi viser til høyringsbrev datert 27.06.2016 , om «Forslag til lov om endring av lov om konsesjon, lov om jord og lov om odelsretten og åsetesretten».

Sund kommune si administrative landbruksmynde ved arealeininga ønskjer å kome med ei høyringsuttale. Høyringsuttala har vore oppe til diskusjon i kommunen si landbruksnemnd 21.09.2016. Nemnda støtta arealeininga i uttala og godkjente administrasjonen sitt forslag til høyringsuttale.

Høyringsuttale:

4.5.2. Vilkår for unntak frå delingsbestemmelsen

4.5.2.1 Avtale om at hele eiendommen selges som tilleggsjord eller –skog

Departementet sitt utgangspunkt er at eit unntak frå delingsføresegnene må byggje på ei enkel avgrensing. Vidare er Stortinget sitt oppmodingsvedtak grunngjeve med eit ønskje om å oppnå ein rasjonaliseringsgevinst for han eller ho som ervervar tilleggsjord eller –skog. Departementet legg til grunn at *«Dersom det skal oppnås mer rasjonell drift ved kjøp av tilleggsjord, må eiendommen som får tilleggsjord være i drift».*

Sund kommune si landbruksmynde har i samband med dette følgjande spørsmål: Korleis legg Departementet opp til at eigedomen som ervervar tilleggsjord er i drift også i etterkant av at frådeling er gjennomført? Vil det setjast krav om drift i ein avgrensa tid i etterkant? Korleis er det i så høve tenkt at kommunane skal handheve dette?

4.5.4 Ulovlig deling eller manglende konsesjon

4.5.4.1 Kontroll av at vilkårene for deling og konsesjonsfrihet er til stede

«Kontroll med om det foreligger dokumentasjon for delingssamtykke etter jordloven er en del av den kommunale bygningsmyndighets samordningsoppgave etter plan- og bygningsloven § 21-5».

«Etter tinglysingsloven § 12 a tredje ledd kan overdragelse av en rettighet som er omfattet av delingsbestemmelsen ikke tinglyses med mindre det er gitt delingssamtykke.»

«Det er vanskelig å reversere en oppmålingsforretning/deling som har skjedd uten nødvendige tillatelser når den fanges opp på tinglysingstidspunktet. Departementet kan imidlertid ikke ut over den oppgaven kommunen som bygningsmyndighet allerede har som samordningsorgan i forbindelse med søknad om deling etter plan- og bygningsloven § 21-5 se egnede alternativ til kontroll som kan fange opp deling etter jordloven før det har foregått en oppmåling og matrikkelføring».

Departementet ber om innspel til alternative løysingar.

Sund kommune si landbruksmynde har følgjande merknader:

Eit godt alternativ vil vere å gjere jordlovshandsaminga fyrst i dei tilfella ei frådeling krev løyve både etter jordlova og etter plan- og bygningslova. Dette åpner også plan- og bygningslova § 21-5 for, sitat: *«Når tiltaket er betinget av tillatelse eller samtykke fra annen myndighet, eller når planer for tiltaket skal legges fram for slik myndighet, kan kommunen vente med å avgjøre saken inntil det foreligger avgjørelse eller samtykke som nevnt».* Om ein ikkje kan gjere vedtak etter plan- og bygningslova før det ligg føre positivt jordlovsvedtak, vil ein få eit kontrollpunkt tidlegare i prosessen.

Erfaringar viser at eit positivt vedtak etter plan- og bygningslova, kan gje søkjar falske forhåpningar og gje inntrykk av at ei frådeling vil gå i orden. I praksis er det ofte jordlova som er til hinder for ei deling, også i høve kor plan- og bygningslova kan gje positive vedtak.

Vidare er gebyr for frådeling etter plan- og bygningslova høgare enn frådeling etter jordlova. Det vil vere kostnadssparande for søkjar å få gjort jordlovshandsaminga fyrst, i dei høva det vert gjeve avslag etter jordlova.

Det er også kjent at det i kommunane er fleire søknader som skal handsamast berre etter plan- og bygningslova, enn som skal handsamast etter plan- og bygningslova og også krev handsaming etter jordlova. Om kommunen handsamer sakar etter jordlova fyrst, vil det vere meir effektivt også for byggesakseiningar i kommunane. Mange saker som skal handsamast etter både jordlova og plan- og bygningslova, er dispensasjonssøknader, som er særs ressurskrevjande. Det vil ikkje vere naudsynt å handsame søknader etter plan- og bygningslova om det er gjeve negativt vedtak etter jordlova. Slik vil søkjarane også få raskare svar på sine søknader. Det vil såleis gje kortare sakshandsamingstid både for søknader etter plan- og bygningslova og jordlova, og etter berre plan- og bygningslova.

Ein vil vidare spare jordlovssakshandsamar for eit eventuelt dobbeltarbeid med å skrive ei uttale etter jordlova før ei handsaming etter plan- og bygningslova, for så gjere jordlovshandsaminga etter eit eventuelt positivt vedtak etter plan- og bygningslova.

Forslaget om eigefråsegn som overdreg plikter å fylle ut og sende til kommunen saman med avtale om overdraging av eigedom og krav om å opprette ny grunneigedom, er godt. Sund kommune legg til grunn at eigefråsegna må godkjennast av kommunen, slik eigefråsegn ved konsesjonsfritak vert gjort i dag. Vidare bør ei slik fråsegn vere godkjent, før handsaming etter plan- og bygningslova og/eller rekvisisjon av oppmålingsforretning og matrikkelføring vert gjennomført.

5 Fradeling av tomter

«Departementet foreslår å unnta tomt til bolig, fritidshus eller naust fra søknadsplikt om deling etter jordloven.»

5.5.3 Avgrensning av unntaket – hensynet til vern av eiendommens arealressurser

5.5.3.1 Ubebygde areal

Unntaket for søknadsplikt skal ikkje gjelde tomter som består av jordbruksareal (dyrka og dyrkbar jord).

Sund kommune si landbruksmynde set spørjeteikn i kva vern Departementet meiner skog skal ha. Slik forslaget ligg føre, vil eigar stå fritt til å dele frå tomter i skogområde med høg bonitet. Sund kommune føreslår at unntaket også vil gjelde skog av høg eller særs høg bonitet. Vidare set Sund kommune spørjeteikn om korleis det er tenkt å kontrollere at det ikkje vert delt frå jordbruksareal. Sjå merknad under punkt 5.7.

Departementet meiner at ei avgrensing knytt til jordbruksareal gjev ei klar ramme for eit unntak, sjølv om Departementet sjølv viser til at det også for slike areal kan vere tvilstilfelle, mellom anna ved kantsoneareal og gjengroingsareal. I punkt 9.3. Merknader til jordloven, «Til ny § 12 a», «første ledd nr 1», vert dette presisert på følgjande måte, sitat: *«Dersom det oppstår tvilstilfeller om arealet er "jordbruksareal", for eksempel ved kantsonearealer og gjengroingsarealer, er det de faktiske forholdene som er avgjørende, ikke hvordan arealet er klassifisert i kommunekartet.»*

Sund kommune si landbruksmynde meiner at slik forslaget ligg føre, vert grunneigarar premiert om dei ikkje oppfyller driveplikta, og lar areal gro igjen. Sund kommune si landbruksmynde meiner at det heller bør vere korleis arealet, slik det er klassifisert i kommunekart og gardskart, som er avgjerande.

5.5.3.4 Tomtestørrelse

«Hensynet til eiendommens arealressurser tilsier at unntaket bør ha en begrensning hva gjelder arealstørrelse, jf. departementets vurdering i kapittel 5.5.3.1. Departementet foreslår at unntaket avgrenses til å gjelde tomter som ikke er større enn 2 dekar.»

5.5.3.5 Antall tomter

«Departementet foreslår derfor ikke å regulere antall tomter som kan fradeles uten søknadsplikt etter jordloven.»

Slik forslaget ligg føre, kan eigar av landbrukseigedom dele frå eit ubegrensa tal tomtar utan søknadsplikt. Sund kommune si landbruksmynde foreslår at kommuneplanar må innehalde føresegner, til dømes for kva ein kan betrakte som mindre utbygging og mengd tomter ein kan dele frå i gjeldande kommuneplanperiode, og at desse føresegna også vil gjelde frådelingar av tomter unntatt søknadsplikt. Slik kan kommunen halde ein viss kontroll over kor mange tomter som vert delt frå frå den enkelte landbrukseigedom. Sjå også merknad under punkt 5.7.

5.5.4 Hensynet til drifts- og miljømessige ulemper

«Departementet foreslår på denne bakgrunn ingen avgrensninger som tar sikte på å unngå drifts- og miljømessige ulemper.»

5.7. Kontroll

Departementet legg til grunn at eigar sjølv er i stand til å vurdere potensielle drifts- og miljømessige ulemper ei deling til ha for eiga drift. På landbrukseigedomar som ikkje lenger er i drift, kan det vere vanskeleg for eigar å sjå eventuelle ulemper. Det er under punkt 4.5.4.1 fremja forslag om ei eigefråsegn i samband med frådeling av tilleggsareal. Sund kommune si landbruksmynde foreslår ei tilsvarande eigefråsegn i samband med frådeling av bustadtomt unntatt søknadsplikt. Eigefråsegna bør verte godkjent av landbruksmynda i kommunen før handsaming etter plan- og bygningslova og/eller oppmåling og matrikkelføring. I eigefråsegna kan det vere mogleg for landbruksmynda å gjere ei vurdering av om frådelinga vil gje drifts- og miljømessige ulemper. I eigefråsegna bør det også vere mogleg for landbruksmynda å stadfeste at omsøkt areal ikkje gjeld dyrka og dyrkbar jord, eller skog av høg eller særs høg bonitet.

Etter plan- og bygningslova § 1-4 annet ledd, kan plan- og bygningsmynde be om ei landbruksfagleg uttale. Det er ikkje tydeleg kor stor vekt plan- og bygningsmynda skal leggje på ei slik uttale. Om det etter endringar i jordlova skal stillast krav om ei slik uttale ved frådelingssaker, ønskjer Sund kommune si landbruksmynde ei tydeleggjering på at uttaler skal vektleggjast.

Med helsing

Ole-Karsten Midtgård
Fung. Einingsleiar areal

Ruth Helene Kongsbak
rådgjevar landbruk

Dokumentet er elektronisk godkjent, og krev difor ingen signatur.