

Meiningar om eigedomsretten og samfunnets kontroll og styring av arealbruk

Erling Berge

Abstract

Erling Berge: Opinions on land ownership and public control of land use.

The paper reports on the opinion which politicians, land owners and ordinary people, living in a rapidly growing suburban municipality with a strong agricultural sector, hold on various land use control issues. Public control of hazardous waste materials is given the highest priority score on average.

Control of hazardous waste is rated as significantly more important than the more politically sensitive issue of protecting agricultural land against development.

The opinions are linked to cultural values and it is expected that widely shared values will result in few differences between social groupings. Almost no significant differences between social groupings. Almost no significant differences are found between men and woman, old and young, and those living for a long time in the municipality compared to those living a short time. (Of 57 comparisons, 4 show a significant difference.) Several significant differences are found when politicians are compared to land owners and ordinary people. Ordinary people and landowners differ only on the issue of protecting agricultural land against development.

Key words:

Public control land use

Opinions on land ownership

Opinions on land use control

Erling Berge. Research Fellow, Ph.D.

Department of Land Use Planning

Agricultural University of Norway

P.O. Box 29

N-1432 AAS-NLH

Norway

Innleiing.

Arealbruk har å gjere med eigedomsrettane og deira nedslag i geografien. Det er dokumentert eigedomsgrenser som er 3-4000 år gamle og som framleis markerer den same oppdelinga av landskapet (Rackham 1986). Dette seier noko om tidsperspektivet ein nå ha når ein skal studere beslutningar om arealbruk. For i motsetning til pyramidar og andre varige konstruksjonar må eigedomsgrenser brukast regelmessig for å kunne eksistere. På den andre sida er det vel og klart at når dei ein gong er definert, verkar dei attende på arealbruken på ein måte som lettar deira vidare eksistens.

Beslutningsprosessen for arealbruk er komplisert. Den har røtter langt bakover i tida og den rører ved mange sentrale interessegrupper i samfunnet. Vi skal i denne artikkelen ikkje freiste følgje prosessen verken i djupna eller i breidda. Vi skal eigent-

leg gå inn på eit svært avgrensa lite felt. Vi skal sjå litt på kva folk meiner om offentlig kontroll av arealbruken og kva dei trur om eigedomsrett til jord. Men før vi rapporterer om dette må vi gi ei kortfatta skisse av nokre viktige elementa i beslutningsprosessen slik at vi ser kvar kunnskapen om folks meiningar passar inn.

Litt teoretisk bakgrunnsstoff.

I vårt samfunn vil ikkje avgjerdene om arealbruk først og fremst dreie seg om å definere grenser, men om kva som skjer innan grensene. Det er eit spørsmål om makt til å forme aktivitetane innan gitte grenser. Vel blir det rutinemessig laga nye grenser med meir eller mindre omtanke for dei gamle, men det er ofte meir som følgje av utfall i den primære prosessen. Kunnskap om korleis eit system av grenser verkar attende på aktivitetane innan grensene er likevel

viktig. Ei teoretisk grunngeving av jordskifteinstitusjonen eller reguleringsplaninstituttet må ta utgangspunkt i dette. Ved ei fornuftig omorganisering av grensene vil ein ofte kunne få verknader som gjer alle rikare enn dei var før. Ved eit ufornuftig system av grenser vil alle vere fattigare enn dei kunne vore.

Reint generelt vil det gjelde at einkvar bruk av areal i større eller mindre grad har konsekvensar for bruken av nærliggande areal. Desse konsekvensane kan klassifiserast som enten tilsikta eller utilsikta. Dei utilsikta verknadene for omkringliggende areal blir i økonomisk litteratur kalla ekster-nalitetar (Mills 1972). For ein gitt aktør på eit nærliggande areal kan ring-verknade-ne klassifiserast som positive, nøytrale eller negative. Slik jordskifte kan grunngevest ut frå ønsket om å få eigedoms-grenser som gjer livet lettare og inntektene større for dei ulike brukarane innan utskiftningsom-rådet, kan ein generelt grunngei offentleg kontroll av arealbruk ut frå eit ønske om å unngå negative ringverknader (eksternalitetar) og å fremje positive. At reguleringa må skje i offentleg regi og ikkje kan overlatast til private forhandlingar har å gjere med transaksjonskostnadene som er involvert (kostnadene med å forhandle fram ein avtale og sjå til at den blir etterlevd; Mills 1972, Dahlman 1980).

Mengda av ringverknader, både positive og negative, er sterkt avhengig av befolkningstettleik og systemet av eigedoms-grenser. Det har dermed ein klar rural-urban dimensjon (Berge 1986). Det er først og fremst i urbane samfunn - meir sjeldan i rurale - at transaksjonskostnadene kan gjerast vesentleg mindre om reguleringa av arealbruken skjer gjennom offentlege lover og forskrifter.

Både i rurale og urbane samfunn vil den offentlege interessa for arealbruk over tid bli nedfelt i lover og reglar. Men på grunn av at situasjonen der vi har ein urban arealbruk er så ulik den vi har der arealbruken er rural, har det vorte forma ut ulike lover for å kontrollere arealbruken i dei to situa-sjonane. Ei viktig side i arealbruksprosessen blir dermed korleis lover og reglar blir forma ut. Kven har makt over utforming og

kvar får dei makta si frå? Dette skal vi ikkje freiste å seie noko om. Vi skal berre notere oss at dei materielle interessene er sterke (Hagman and Mischynski (eds.) 1978). Den geografiske fordelinga av ring-verknader er nemleg ikkje jamn. Særleg der vi har ein urban arealbruk vil positive og negative ringverknader kunne summere seg opp til svære skilnader i inntekter mellom aktørar som i utgangspunktet synes stå like. Eigerrettane til arealbaserte inntekts-straumar blir dermed sentrale. Siden meste-parten av inntektsstraumen i samfunnet er arealbasert (men: t.d. renter av bankinnskot og utbytte og spekulasjonsvinst på aksjar er det ikkje), kan interessa her konkretise-rast til eigedomsrett til areal. Grunneigarin-teressene vil demed stå sentralt i prosessen som formar lover og reglar for arealbruk.

No har aldri grunneigarane og deira interesse vore det samme som brukarane av areala og deira interesse. Den som i utgangspunktet startar utan grunneigedom eller som ikkje har slik eigedom som høver for den aktiviteten som skal drivast, må på ein eller annan måte skaffe seg tilgang til høveleg areal. Det kan skje gjennom å skaffe seg eigarrett til arealet eller gjennom ein leigeavtale med eigaren. Igjen kan det argu-menterast for at ei viss mengd offentleg regulering av brukarrettane vil gjere at alle kjem betre ut. Brukarinteressene kan likevel ikkje så enkelt konkretiserast til ein inntekts-straum som eigarinteressene. Differensierin-ga av interessene gjer at makta til brukarane er meir oppsplitta og vanskelegare å samordne. Oppgåva for den offentlege regu-leringa er følgeleg meir uoversiktleg enn når det gjeld grunneigarinteressene.

Eit demokratisk styringssystem gjev store muligheter til interessegrupperingar til å påpeke både utforming og tolking av lover og reglar anten grupperinga representerer brukarar eller eigarar. Igjen ser vi at stu-diet av kva som formar arealbruken blir eit spørsmål om kven som har makt nok til avgjere kva aktivitetar som skal foregå innan kva for grenser.

Spørsmålet om kvar den kjem frå makta til dei ulike interessegruppene og kva møn-ster vi kan spore i utfallet av møta mellom mektige aktørar skal vi ikkje ta opp her.

Vi skal imidlertid komme inn på ein del av grunnlaget til makta for dei aktørane som står for den offentlege reguleringa av arealbruken. Eit demokratisk styringssystem gir ei viss makt (røysteretten) til alle borgarar uansett om dei har andre maktbasar eller ikkje. Denne makta blir organisert gjennom den politiske prosessen.

Sidan offentlege reguleringar av arealbruken på lang og kort sikt har store omfordelingsverknader, vil kunnskap om og vurderingar av offentlege reguleringar både kunne variere sterkt og ha stor verknad både for korleis ein vurderer offentleg verksemd generelt og for korleis ein nyttar den politiske makta ein har. Vi er dermed framme ved hovudtemaet for denne artikkelen:

☞ korleis vurderer folk, grunneigarar og politikarar ulike offentleg reguleringar av arealbruken, kven trur dei har makt over arealbruken og kva sider ved arealbruk og eigdomsrett meiner dei er viktigast.

Verken myndigheter eller forskarar veit særlig mye om kva folk flest meiner om den arealplanlegginga som har foregått. Ein veit heller ikkje mye om kva folk flest meiner om korleis arealplanlegginga bør foregå.

I rettstvistar omkring bruken av eit arealstykke, er det som regel grunneigarane som er motpart for myndighetene. Men heller ikkje kva grunneigarar flest meiner om arealplanlegginga veit ein særlig mye. Er fleirtallet av grunneigarane einige med dei som kritiserer myndighetene sin bruk av lover og reglar for å styre bosetting, utbygging og bevaring av natur- og kulturmiljø? Eller er det ulike oppfatningar også mellom grunneigarane?

☞ Desse spørsmåla valgte ein å studere gjennom å sende eit spørreskjema i posten til eit utval av innbyggjarane i Randaberg kommune. Samme skjema vart også sendt til politikarar og grunneigarar i kommunen.

Så vidt vi kan finne er dette den første granskinga her i landet som tar opp på brei basis tilhøvet mellom planmyndigheter, grunneigarar og publikum ellers.

Kvifor Randaberg?

Det er to viktige grunnar til at nett Randaberg vart valt til studieområde.

Randaberg er for det første ein liten og oversiktleg kommune både befolkningsmessig og geografisk. Med små ressursar (i høve til problemstillinga) er dette viktig.

For det andre ligg Randaberg i det området av landet der vi i dag finn det største utbyggingspresset utanom Oslo-området. Dei store jordbruksareala (relativt til arealet av kommunen) gjer at utbyggingspresset i stor grad vart eit spørsmål om å vurdere vern av jord for landbruksformål i høve til trongen for boligotmar. Dei rurale brukarinteressene blir dermed stilt opp mot dei urbane betre enn dei fleste stader i landet.

Litt om datamaterialet

Utval og datainnsamling er det gjort greie for i Prosjektnotat nr. 2 (Berge 1987). Interesse for spørsmåla skjemaet freista utforske er ulikt fordelt. I det eg kalla befolkningsutvalget har 35% svara på skjemaet. Av grunneigarane har 61% svara og av politikarane har 82% svara. Skjema var og vedlegg til Randaberg Bygdeblad med eit opplag på 2800. Frå desse fekk vi 15 svar. For dei som nytta seg av dette tilbodet, er det sjølsagt ikkje grunnlag for å rekne svar- eller nekt-presenterar. Sidan dei er for få til å utgjere noko sjølvstendig gruppe vil dei bli handsama som del av det allmenne befolkningsutvalet seinare.

Sett som meiningsmåling er særleg svarprosenten i befolkningsutvalet for låg. Ser vi imidlertid på svara som lekk i beslutningsprosessen for arealbruk, trur eg svarprosenten er god nok. Det er rimelegvis slik at det er størst sjanse for å få svar på spørreskjemaet frå dei som er opptatt av spørsmåla og er med å avgjer slike spørsmål i det daglege.

Når ein i eit demokrati avstår fra å meine noko om eit spørsmål overlet ein avgjerdene til dei som meiner noko. Om så boligfeltet ikkje blir plassert på rette staden eller vegen ikkje lagt i den beste traséen er jo det ille. Men stort sett er det lite ein kan gjere i ettertid. Vegen og husa vil ligge der som føringar for etterkomarane i lange tider. Styring med framtida får ein berre ved å diskutere og vurdere konsekvensar før bygging startar.

Kvaliteten av svara

Ein kan aldri ta for gitt at svara ein får er svar på det som det vart spurt om. Spørsmålet kan vere dårleg utforma eller den som skal svare mistyder spørsmålet. Vonaleg vil dei som ikkje skjønar eit spørsmål la det stå utan svar. Jamt over var det lite som sto utan svar. På seks av spørsmåla om bakgrunnsopplysningar var det så mye manglande svar at vi ikkje kan bruke spørsmåla (sjå Berge 1987).

I eit av dei svarskjema var det skrive «Veit ikkje» med store bokstavar på kvart einast spørsmål. Skjemaet vart sjølv sagt lagt til sides som uinteressant. På same måten kan det tenkjast at nokre alltid svarar «svært viktig» eller «svært godt» uansett kva vi spør om. Slike svar er ikkje nødvendigvis uinteressante i og for seg, men dei er ikkje svar på dei spørsmål vi ønskjer svar på. Dei kan heller ikkje like lett leggast til sides som når det alltid står veit ikkje. Om nokre få skjema med slike «feilsvar» er inkludert i materialet betyr det ikkje så mye for feilmarginen i svara våre. Problematisk blir det berre om det er mange som svarar feil på samme måten. Eit eksempel på det kan vere at det finst mange som svarar ja (eller nei) på spørsmål utan å tenke seg om anten fordi dei ikkje riktig har forstått spørsmålet eller fordi dei vil vere greie og svare når eg spør. Slike folk blir kalla «Ja-menneske».

Vi kan nytte svara på dei to maktspørsmåla (sjå tabell 1) for å sjå på tendensen til å svare ja uansett kva vi spør om. Spørsmåla er ikkje heilt komplementære. Men det er ikkje rimeleg at folk som har tenkt igjennom spørsmåla kan meine at både offentlige mynde og jordeigarar har for mye makt (derimot går det godt an å meine om begge at dei ikkje har for mye makt). Vi finn da at berre 8 personar har svart ja på begge spørsmåla (medan 101 har svart nei på begge). Dette tyder ikkje på at ein tendens til ja-svar er noka stor feilkjelde.

Ei anna mogleg feilkjelde for denne typen spørsmål slik dei er stilt i dette skjemaet, kunne vi kalle kontekstkorrelasjon. Spørsmåla er samla i grupper og det kunne tenkast at svar på eit spørsmål ville påverke svaret på neste spørsmål i gruppa slik at korrelasjonen mellom svar som står ved sida

av kvarandre i ei gruppe vil vere større innan gruppa enn den er mellom gruppene. Nokon slik effekt kan vi heller ikkje spore (sjå også Berge 1987).

Randberg i norsk planlegging

Randberg har satt spor etter seg i norsk planlegging tidligare. I ei sak mellom Håkon Randberg og Randberg kommune assistert av Kommunal- og arbeidsdepartementet om retten til å dele frå ein tomt, vart det i ein dom frå Høgstrett i 1972 slått fast at planparagrafane i bygningslova som var sett i kraft 1. jan. 1966 hadde eit vidare virkeområde enn det mange trudde i 1966. Bygningsrådet i Randberg hadde myndighet til å nekte fradeling av tomt ut fra jordvernomsyn sjølv om fylkeslandbruksstyret ikkje hadde innvendingar mot fradelinga.

Balansegangen mellom grunneigarane sine rettar og plikter på eine sida og på andre sida dei rettar og plikter myndighetene forvaltar på vegne av fellesskapet, er like vanskelig i dag som for tjuve år siden og det leier fram til det første spørsmålet vi skal sjå på.

Kven har makt over arealbruken?

Når nye vegar skal plasserast eller gamle utvidast, når bustadfelt skal finnast eller industriverksemd utvidast, må areal som regel takast frå ein eigar og først over på nye eigarar. Dei som må gje frå seg areal skal ha full erstatning. Men reglane og skilnader i oppfatninga av reglane for verdsetting kan gjere det vanskeleg å gjere begge partar nøgde (Berge 1987b). Likeeins har ikkje ny aktivitet berre positive følgjer for etablerte naboar, som regel vil det også føre til problem anten det no er auka trafikk, støy eller anna ureining.

Ut frå egne erfaringar og ut frå korleis ein vurderer kor viktige dei ulike positive og negative følgjene av endringar ein har opplevd omkring seg, vil folk ha oppfatningar om kven som har makt til å få igjennom endringar og om dei forvaltar denne makta på ein rimeleg måte.

Eg stilte to spørsmål om dette. Dei lydde: «Mange mener at myndighetene (kommune, fylke og stat) alt i alt har for store

muligheter til å gripe inn i grunneiernes bruk av eiendommene sine. Er du enig eller uenig i dette?» og «Mange mener at grunneierene i dag har for sterk stilling i forhold til myndighetenes muligheter til å styre arealbruken. Er du enig eller uenig i dette?»

Tabell 1 Prosent som meiner myndigheter og grunneigarar har for mye makt i ulike utval (N=talet på svar på spørsmålet).

	Myndigheter for mye makt		Grunneigarar for mye makt	
	%	N	%	N
Politikarar	24	(45)	15	(48)
Jordeigarar	72	(127)	2	(132)
Befolkninga	75	(191)	6	(192)

Svara eg fekk er kanskje ikkje så overraskande. Politikarar ser vel ofte si eiga makt som mindre enn den er og i alle fall mindre enn det som trengst for å få gjennomført programma sine. Heller ikkje er det å vente at jordeigarane meiner dei har for mye makt. Det som kanskje er litt overraskande er at befolkningsutvalet er så massivt kritiske til myndighetene og så lite kritiske til grunneigarane. At jordeigarane er nesten like kritiske til myndighetene som befolkninga ellers er ikkje så rart sidan det naturleg nok vil vere dei som må gje frå seg areal når myndighetene har bestemt seg for kvar «utviklinga» skal fortsette.

Relativt mange har erfart at dei sjølve eller nokon i familien har måtta endre planar etter pålegg frå myndighetene eller gi frå seg areal for at myndighetene skulle gjennomføre eit eller anna prosjekt.

Tabell 2 Prosentandel der den spurte eller nokon i familien hadde opplevd å måtte endre planar eller gi frå seg areal på grunn av inngrep frå myndighetene (N=talet på svar).

	Måtte endre planar		Måtte gi frå seg areal	
	%	N	%	N
Politikarar	43	(47)	42	(48)
Jordeigarar	31	(128)	47	(129)
Befolkninga	36	(197)	30	(197)

Det synest rimeleg å tru at dei som har slike erfaringar vil vere meir kritiske til den makt myndighetene har enn dei som manglar samme erfaringane. Samanliknar vi tabellane 3 og 4 med tabell 1 ser vi at slik er det ikkje. Dei personlege erfaringane synest ikkje å ha noko å seie for korleis ein vurderer maktstillinga verken til myndigheter eller grunneigarar. Unntaket er kanskje politikarane som synest bli mindre kritiske til myndighetene si makt dersom dei sjølve eller nokon i familien deira har måtta gi frå seg areal eller endre planar.

Tabell 3 Prosent i ulike utval som meiner myndigheter og grunneigarar har for mye makt når dei samtidig har opplevd å måtte endre planar (N=talet på svar).

	Myndigheter for mye makt		Grunneigarar for mye makt	
	%	N	%	N
Politikarar	11	(19)	15	(20)
Jordeigarar	79	(38)	0	(39)
Befolkninga	79	(68)	3	(67)

Ei mogleg forklaring kan vere at politikarane klarer å manøvrere i høve til myndighetene slik at dei i alt kjem ut med vinst frå slike «inngrep».

Ei anna forklaring kan vere at politikarar som opplever slike inngrep ser saka frå begge sider og kanskje ser at myndighetene si makt alt i alt ikkje er så stor.

Tabell 4 Prosent i ulike utval som meiner myndigheter og grunneigarar har for mye makt når dei samtidig har opplevd å måtte gi frå seg areal (N=talet på svar).

	Myndigheter for mye makt		Grunneigarar for mye makt	
	%	N	%	N
Politikarar	16	(19)	15	(20)
Jordeigarar	72	(58)	0	(61)
Befolkninga	72	(58)	11	(57)

Det kan tenkast mange forklaringar og vi kan ikkje på grunnlag av dette materialet avvise nokon av dei. Likevel vil eg kaste fram ei tredje forklaring som den eg trur ligg nærmast sanninga. Meiniane om

makt og vurderingane av for mye og for lite, er ikkje grunna så mye på rasjonelle overlegningar og konkrete erfaringar som det er uttrykk for ei ideologisk og politisk vurdering av offentleg verksemd generelt. Her må vi truleg halde politikarane utanom. For politikarar vil eg tru rasjonelle overlegningar spelar ei større rolle. Men også for dei vil haldninga dei har til makta over arealbruken ha å gjere med norsk kultur og det synet på arealbrukskontroll som er vevd inn i livsstil og verdiprioriteringar. Dersom dette er rett blir skilnaden mellom politikarar og andre med eitt både interessant ut frå problemet med representativiteten av det politiske system og veljarar.

Vi bør nok sjå grundigare på kva folk meiner om arealforvaltning og arealbrukskontroll.

Kva meiner folk om kommunal arealforvaltning?

Mellom spørsmåla som vart stilt til folk i Randaberg ver det fleire som tok opp kor godt eller kor lite godt nøyde dei var med kommunestyret og lokale myndigheter. På ein skala som gikk frå 1 til 7 skulle dei indikere kor godt eller dårleg myndigheter og kommunestyre lukkast med ulike oppgåver. Spørsmåla dreia seg om å ta omsyn til bilbrukarar og fotgjengarar, om dagleg vedlikehald og gjennomføring av utbyggingsiltak og om tilgang på boligtomter og friområde. Vi skal sjå på kor mange som meiner dei lukkast godt (dvs. kryssa av 6 eller 7 på skalaen).

Tabell 5 Prosent som meiner myndighetene lukkast godt med følgjande oppgåver

	Politik- arar	Jord- eigarar	Befolk- ning
Å ta omsyn til biltilgjenge i boområdet (N)=talet på personar som har svara N	49 (49)	34 (125)	49 (193)
Å ta omsyn til barn, fotgjengarar og andre som ikkje nyttar bil (N)=talet på personar som ha svara N	38 (47)	34 (131)	33 (196)

	Politik- arar	Jord- eigarar	Befolk- ning
Å ta omsyn til dei som bur i området ved dagleg vedlikehald og utbygging (N)=talet på personar som har svara N	24 (46)	24 (118)	26 (180)
Å ta omsyn til kommunen sin samla trong for boligtomter (N)=talet på personar som har svara N	47 (47)	36 (123)	33 (183)
Å ta omsyn til at folk har trong for parkar og urørd natur N=talet på personar som har svara N	40 (47)	46 (124)	36 (196)

Størst skilnad mellom gruppene finn vi på spørsmålet om myndighetene har teke nok omsyn til biltilgjengen i bo-området. Både mellom politikarane og mellom vanleg folk er halvparten godt nøyde, men mellom jordeigarane er berre ein tredjedel godt nøyde. Det synest rimeleg å tru at dette må ha noko med bustad å gjere. Jordeigarane bur meir spredt enn andre og har dårlegare vegstandard. Når deler inn folk etter bustad finner vi at dette er rett. Av dei som bur i Sentrum finn 50% at myndigheten har teke godt omsyn til biltilgjengen, av dei som bur på Grødem er det 47% og i Viste Hageby 68%. Men av dei som ikkje bur i noko av desse grendene er det berre 33% som synest myndighetene har teke godt omsyn til bilbrukarane.

Nesten like stor skilnad finn vi på spørsmålet om kommunen lukkast med å ta omsyn til trongen for boligtomter. Men her ser både jordeigarar og befolkninga ellers svartare på situasjonen enn politikarane.

Størst rom for å betre den kommunale servicen synest det vere på feltet dagleg vedlikehald og utbygging. Her er alle gruppene nokså samstemte om at det kan legast meir omtanke ned i innsatsen.

På spørsmålet om det vert teke nok omsyn til parkar og urørd natur synest det vere størst skilnad i oppfatningane mellom jordeigarar og vanleg folk. Igjen kunne det tenkast at dette ville vere påverka av bustaden til folk. Det synest rimeleg å tru at i

spreidbygde strok er det mindre bruk for parkar og urørd natur enn i tettbygde. Nokon samanheng der dei som bur utanom tettrendene syntes myndighetene lukkast betre på dette feltet er det ikkje råd å finne. Men i alle gruppene meiner tydelegvis eit fleirtal at det bør takast meir omsyn til park og naturområde i utbygginga.

Allmenne vurderingar av kommunal verksemd

Nokre spørsmål var utforma som meir generelle vurderingar av innsatsen til kommunale myndigheter. Det vart spurt om kva folk meinte om løysingane som vart i utbyggingsaker, om korleis balansen var mellom fri-dom for den einskilde og kontroll med tiltak som naboar kunne tenkast å sette i verk og det vart spurt om myndighetene makta å gi rettferd til alle.

Tabell 6 Prosent som meiner myndighetene lukkast godt med følgjande oppgåver

	Politik- arar	Jord- eigarar	Befolk- ning
Å finne gode løysingar i utbyggingssaker (N)=talet på personar som har svara N	15 (47)	15 (127)	11 (184)
Å finne balanse mellom fri-dom og kontroll (N)=talet på personar som har svara	30 (44)	21 (98)	28 (173)
Å gi rettferdig behandling av alle (N)=talet på personar som har svara N	35 (46)	25 (118)	18 (180)

Det er ikkje mange som er godt nøgde med dei utbyggingssakene dei kjenner. No ligg det i slike saker at det er vanskeleg å gjere alle til lags. Dersom alle er like misnøgde, har ein i mange høve grunn til å vere godt nøgd med innsatsen. Men ser vi på kor stor prosent som er misnøgd med innsatsen (gir 1,2 eller 3 på skalaen), finn vi at det er 26% for politikarar, 37% for jordeigarar og 43% for folk ellers. Kanskje burde politikarane lytte meir til kva folk meiner eller kanskje burde dei freiste å forklare folk betre kvifor dei vel slike løysingar som dei gjer?

Når det gjeld balansen mellom fridom for den einskilde og omsynet til å beskytte den einskilde mot aktivitetane til naboar, er det færrest godt nøgde mellom jordeigarane. Jordeigarane har vel både større interesse i å få disponere fritt over jorda si enn vanlege tomteeigarar og mindre sjanse for å bli påverka av kva naboane driv med. Dermed synest kanskje mange at ein del av reguleringane er unødige inngrep i fridomen deira. Men ikkje i noka gruppe er det så mye som ein tredjedel som er nøgde med innsatsen til myndighetene.

På spørsmålet om myndighetene maktar å gi rettferdig behandling av alle er det heller ikkje mange som er godt nøgde. Færrest godt nøgde finn vi for befolkninga utanom politikarar og jordeigarar. Men flest som seier myndighetene lukkast dårleg finn vi mellom jordeigarane. Mellom jordeigarane er det 47% og mellom befolkninga ellers er det 43% som meiner myndigheten lykkast dårleg med å gi rettferdig behandling av alle. Dette er på mange måtar urovekkande høge tal. I det lange løp reiser det tvil om legitimiteten til både lovverket og forvaltarane.

Kanskje bør kommunane bruke meir ressursar på å gjere ein god jobb på nokre få viktige oppgåver enn å gjere ein mindre god innsats på mange både viktige og mindre viktige område?

Kva er viktige oppgåver for myndighetene?

Eit relativt sentralt punkt i debatten omkring arealplanlegginga gjeld kva for oppgåver som er viktige for myndigheten, kva som er mindre viktige og kva folk bør fikse sjølve.

I studien av kva folk i Randaberg meiner om arealbruken tok eg med 11 ulike oppgåver som myndighetene i dag må utføre og spurte kor viktig folk ville seie kvar av dei var. I tabell 7 er desse oppgåvene lista opp etter gjennomsnittleg skåre på skalaen frå 1 til 7. Dermed kjem dei først på lista dei oppgåvene flest menneske ga høg skåre for viktighet. Tabellen viser også skåren i dei ulike utvala som er med i studien. Stort sett er jordeigarar, politikarar og vanleg folk einige.

Tabell 7 Gjennomsnittleg skåre for offentlege oppgåver innan arealplanlegginga på ein skala som går frå 1=lite viktig til 7=svært viktig.

	Alle	poli- tikarar	Jord- eigarar	Befolk- ning
Kontroll med utslepp av avfallsstoff	6.6 n 368	6.9 48	6.4 126	6.6 194
Kontroll med plassering av nye riks- og motorveiar	6.2 n 363	6.8 47	6.3 123	6.1 193
Kontroll med etablering av industri- verksemd	6.1 n 359	6.5 48	6.0 123	6.1 188
Kontroll med bygging av hytter	5.8 n 355	6.3 47	6.0 120	5.6 188
Kommunal tildeling av tomter	5.8 n 373	6.2 48	6.1 128	5.5 197
Kontroll med frådeling av tomter	5.5 n 369	6.3 48	5.5 129	5.2 192
Kontroll med omdisponering av areal frå jordbruk til utbygging	5.4 n 362	6.3 48	5.6 126	5.1 188
Kontroll med avkjøyrslar frå hus til vei	5.2 n 369	5.8 48	5.1 125	5.2 196
Kontroll med kjøp og sal av landbruks- eigedommar	4.4 n 363	5.0 48	4.5 127	4.1 188
Kontroll med planting av skog på jord- bruksareal	4.1 n 334	4.4 43	3.9 116	4.1 175
Kontroll med riving av gamle hus	4.0 n 357	4.8 46	3.8 120	4.0 191

Vi ser at alle gruppene har omlag same rangering på oppgåvene. Å kontrollere utslepp av avfallstoff er den oppgåva som flest menneske ser som viktig for offentlege myndigheter, deretter kjem plassering av riks- og motorveiar og kontroll med etablering av industriverksemd. Kontroll med riving av gamle hus er den oppgåva flest synest er mindre viktig.

Jamnt over er det slik at politikarar synest offentleg kontroll er viktigare enn det jordeigarar og gjennomsnittebefolkninga synest. Jordeigarane og gjennomsnittebefolkninga synest vere nokså einige. Størst skilnad mellom dei tre gruppene finn vi på spørsmål om kor viktig det er at offentlege mynde har kontroll med omdisponering av

areal frå jordbruk til anna bruk. Ein test på om det er skilnad mellom jordeigarar og publikum på dette spørsmålet gir ein t-verdi på 2.17. På 5% nivå må vi forkaste hypotesen om at det ikkje er skilnad. Generelt ser det ut som vi må opp i ein skilnad mellom jordeigarar og publikum på ca 0.5 for å vere trygge på at skilnaden er signifikant på 5%-nivå. Sidan politikargruppa er noko mindre, bør vi ha ein skilnad på minst 0.6 mellom den og ei av dei andre før skilnaden er signifikant.

Dermed er det berre på to spørsmål vi finn at grunneigarane og innbygarane ellers er ueinige. Det er på spørsmålet om omdisponering av jordbruksareal til utbygging og det er på spørsmålet om kommu-

nal tildeling av tomtar. På begge desse spørsmåla meiner grunn eigarane offentleg kontroll er viktigare enn det andre innbyggjarar meiner.

Mønsteret i skilnadene mellom grunneigarar og andre innbyggjarar er likevel slik at det synest rimeleg å tru at grunneigarane jamt over er meir kontrollvenlege enn dei andre innbyggjarane. Det er fem spørsmål der jordeigarane synest offentleg kontroll er mindre viktig enn det gjennomsnittsbefolkninga gjer. Men skilnadene er her på 0.2 eller mindre. På dei seks spørsmåla der grunneigarane er meir kontrollvenlege, er skilnaden 0.2 eller større.

Når det dreiar seg om kontroll med utslipp av avfallsstoff, kontroll med etablering av industriverksemd, kontroll med avkjørsler frå hus, planting av skog på jordbruksareal og riving av gamle hus ser grunneigarar offentleg kontroll som mindre viktig enn vanleg folk. Dette er alle område der ein må rekne med at ein jordeigar i motsetning til ein som ikkje er jordeigar i visse høve vil ha personleg interesse av at det fanst mindre kontroll. Ein må dermed kunne seie at personleg interesse fargar vurderingane av kor viktig det er med offentleg kontroll.

No er ikkje eigeninteresser verken ulovleg eller farleg. Eigeninteressene kan imidlertid vere problematiske om dei blir freista kamuflert som noko anna enn det dei er, eller om nokon ikkje er i stand til å akseptere at det ikkje alltid kan lukkast å vinne fram for egne interesser.

Når ein skal vurdere om offentleg kontroll er viktig eller ikkje, bør ein spørje seg om kva som vil skje når alle vil fremje sine egne interesser. På dei fleste område blir det lite meir enn normal kiv og strid mellom partar som begge ønskjer noko som berre den eine kan få. Men på nokre område viser det seg at om alle freistar fremje sine egne interesser utan offentleg innblanding, vil ingen få det dei ønskjer eller dei får så mye anna med på kjøpet (negative ringverknader) at dei alt i alt er verre farne etter å fått det som dei vil. Mange typer av offentleg kontroll med arealbruk er av dette slaget. Kontrollen vil har med etablering av industriverksemd er eit døme på dette. Dei første industriverksemdene

ureina luft og vatn og dei produserte støy og trafikk. For samfunnet omkring dukka det opp mange problem som skuldast avfallsstoff, trafikk og tilflytting av arbeidarar. Om berre bedriftene kunne lokaliseras slik at ureininga gjorde minst mogleg skade, trafikken kunne handterast og tilflytting av arbeidarar vart minst mogleg, ville mange få det betre og ingen lide. Offentleg kontroll med etablering var løysinga. På mange andre område kan liknande argument finnast. Den jamnt over høge oppslutninga om offentleg kontroll med arealbruk må sjåast i lys av slik innsikt. Og tala her viser at oppslutninga er høg, likevel er det straumdrag i tida, ofte kalla høgrebølga eller privatiseringsideologien, som kan tyde på at oppslutninga om offentleg kontroll med mange oppgåver er minkande.

Om det er slik at oppslutninga om offentleg kontroll har minka dei siste åra, kan dette skuldast anten at dei problematiske sidene ved uregulert privat verksemd har forsvunne. Det kan tenkast teknologisk utvikling t.d. som skulle kunne ha slike verknader. Eller problema er mindre synlege gjennom vellukka offentleg kontroll slik at folk byrjar å gløyme grunngevinga for å ha offentleg kontroll. Det kan og tenkjast ei tredje utvikling. Dei reguleringsglade politikkane kan ha freista innføre reguleringar på område der dei slett ikkje trengst og dermed ha brakt heile reguleringsystemet i vanry.

Til ein viss grad kan det argumenterast for alle tre utviklingslinjene. Konklusjonen på det må bli at planleggjarar startar å tenke igjennom rasjonale for heile reguleringsapparatet på nytt, utan å stole for mye på overleverte sanningar slik at politikarar kan få fornuftige råd om kva som bør reguleras og kva folk bør fikse sjølve. Det må gjerast før tiltrua til offentleg regulering verkeleg tar skade. Det kan den ikkje ha gjort enno om vi skal tru dei som har svart på spørsmåla mine.

Ser vi på vurderingane i lys av dette bør vi heller enn å sjå på skilnadene mellom jordeigarar og vanleg folk, vere slått av kor liten skilnad det er mellom dei. Men sjølv om vurderingane gjennomgåande er dei same, kan dei små skilnadene kanskje gi oss

ein peikepinn om eit område der offentleg kontroll har gått ut over grensa for det ein vil kunne forsvare som nødvendig ut frå ein argumentasjon som den nytta ovanfor.

Den største skilnaden mellom jordeigarar og befolkningsutval finn vi for felta kommunal tildeling av tomter, offentleg kontroll med omdisponering av areal frå jordbruk til utbygging og bygging av hytter. Her meiner langt færre i befolkningsutvalet at offentleg kontroll er viktig. Eg trur dette vitnar om at jordeigarane jamt over ønskjer å ta vare på jorda som jordbruksareal framfor å forfølge dei økonomiske interessene einskildindivid kunne ha i ei friarer stilling til å bygge hytter og selje tomter til industri og boligbygging.

I lys av dette er det likevel merkverdig at kontroll med kjøp og sal av landbrukseigedomar blir vurdert så pass lite viktig. Ein viktig del av kontrollen med etablering av industriverksemd og anna utbygging går nett gjennom den kontrollen ein har med omsetninga av landbrukseigedomane. Den relativt lave skåren for viktighet som konsesjonskravet har fått, kan vel da berre tyde at folk ikkje heilt er med på ein del utslag konsesjonskravet og forkjøpsrettsordninga har fått. Offentlege myndigheter bør tolke dette som eit signal om å nytte konsesjonskravet meir som eit verkemiddel til å kontrollere omdisponering av areal frå jordbruk til utbygging enn som eit middel til å peike ut kven som «bør får lov å eige» eigedommen.

Meiningar om kommunal arealforvaltning og offentleg arealbrukskontroll etter kjønn, alder og botid i kommunen?

Det er andre stader argumentert for at arealbrukskontroll er knytt til grunnleggande kulturelle verdiar (Berge 1986). No er det slik med grunnleggande verdiar at til viktigare dei er til meir einige er folk om dei og til mindre variasjon er det mellom ulike typer menneskje. Utgangspunktet er dermed at vi skal vente å finne liten skilnad mellom menn og kvinner, mellom eldre og yngre og mellom innflytte og innfødte.

Forventninga om ingen skilnad gjeld like-

vel berre for eit statisk samfunn. I eit samfunn i endring vil ein også ha kulturell endring og når endringstakten er så pass rask som den vi har hatt i etterkrigstida her i landet vil det og komme endringar i arealbrukskontrollen som folk i ulik situasjon vil reagere ulikt på. Dei spørsmåla eg har stilt er heller ikkje like nært knytt til dei grunnleggande verdiane i den tradisjonelle arealbrukskontrollen. Dermed må vi også vente at enigheta vil vere varierende og med større skilnad i vurderingar for dei spørsmåla som blir sett som mindre viktig.

Vi har altså to kjelder til skilnader i vurderingar. Den eine ligg i dei kulturelle endringane som følgjer med endringane i bosettingsmønster. Vi har hatt ein sterk vekst i bosetting i byar og mindre tettstader. Den andre kjelda til skilnader ligg i at spørsmålsformuleringane er knytt til dei kulturelle verdiane på ulik måte. Dette kan ein langt på vei kontrollere gjennom ein fornuftig konstruert indeks. Det skal vi likevel ikkje gjere her. I mange samanhengar er det jo interessant å sjå svara og skilnadene i svar slik dei faktisk ligg føre.

Skilnader i vurdering av korleis kommunen klarer oppgåvene sine

I tabell 8 finn vi at største skilnaden mellom menn og kvinner er å finne på spørsmål om det blir teke omsyn til biltilgjenge i boområdet og spørsmålet om det blir teke omsyn til at folk har trong for parkar og urørd natur. Kvinner synest vurdere innsatsen til kommunen høgare enn mennene gjer det. Testar vi hypotesen om at det ikkje er nokon skilnad mellom gjennomsnittsverdiane finn vi t-verdien 1.947 på begge spørsmåla og kan såleis ikkje på 5% nivå forkaste hypotesen om ingen skilnad. Generelt sett, med dei gruppestorleikar vi har for kjønn og alder og den variasjon vi finn i materialet, ser det ut til at vi må opp i ein skilnad i gjennomsnittsverdiar på 0.5 eller meir for å vere rimeleg sikre på at det er rett å forkaste utgangsførentninga om at vi ikkje har nokon skilnad. For botid er det større skilnad i gruppestorleiken. Den største skilnaden i gjennomsnitt finn vi for

spørsmålet om kor godt myndighetene lukkast med å ta omsyn til innbyggjarane i utbygging og dagleg vedlikehaldsarbeid. Test for skilnad i gjennomsnittsverdiar gir ein t-verdi på 1.649. Det ser her ut som vi må opp i skilnader på omlag 0.6-0.7 for å kunne forkaste på 5% nivå utgangshypotesen om at det ikkje er nokon skilnad mellom dei som har budd lenge og dei som har budd kortare tid i kommunen.

Ut frå dette er det i tabell 8 ikkje på noko spørsmål skilnader i gjennomsnitt mellom menn og kvinner, mellom eldre og yngre og mellom lang og kort botid som er signifikante på 5% nivå.

Det kan likevel vere interessant å merke seg tendensen til at kvinner i større grad enn menn synest kommunen tar godt omsyn til bilbrukarar. Og kvinner synest i mindre grad enn menn at kommunen tar omsyn til at folk treng parkar og urørd natur. Om slike skilnader skulle eksistere ville dei knapt vere ei overrasking.

Ser vi på alder finn vi at største skilnad mellom eldre og yngre er i spørsmålet om kommunen tar godt nok omsyn til barn, fotgjengarar og andre som ikkje brukar bil. Eldre er betre nøgd med myndighetene enn yngre. Heller ikkje ein slik skilnad vil vere ei overrasking om den skulle finnast. Yngre (under 45 år!) har jo som regel sjølve barn dei er urolege for. Det er nok meir sjeldan for dei eldre.

Ser vi på skilnader mellom dei som har budd lenge og dei som har budd kort tid i kommunen, finn vi dei største skilnadene på spørsmåla om myndighetene tar nok omsyn til dei som bor i området i dagleg vedlikehald og utbygging og på spørsmålet om kommunen tar godt nok omsyn til den samla trongen for boligtomtar. Dei eldste er best nøgd med kommunens innsats. Igjen vil vi kunne finne ein slik skilnad rimeleg, om den eksisterer. Dei eldste bur gjerne i ferdig utbygde område og har kanskje ikkje samme trong for tomtar som dei yngre.

Tabell 8 Gjennomsnittleg skåre i vurderinga av om myndighetene lukkast godt med følgjande oppgåver etter kjønn, alder og botid.

	Alle	kjønn		Alder		Botid	
		Kvin.	Mann	-44	45+	-9	10+
Å ta omsyn til biltilgjenge i boområdet	5.0 N=365	5.2 104	4.8 251	5.0 204	4.8 155	5.0 43	4.9 317
Å ta omsyn til barn, fotgjengarar og andre som ikkje nyttar bil	4.5 N=374	4.4 106	4.5 258	4.2 207	4.7 161	4.3 43	4.4 326
Å ta omsyn til dei som bur i området ved dagleg vedlikehald og utbygging	4.1 N=344	4.2 98	4.1 238	3.9 195	4.3 144	3.7 38	4.2 302
Å ta omsyn til kommunen sin samla trong for boligtomter	4.6 N=353	4.7 95	4.6 248	4.5 197	4.7 151	4.2 36	4.7 313
Å ta omsyn til at folk har trong for parkar og urørd natur	4.6 N=367	4.4 105	4.8 252	4.5 202	4.7 159	4.5 42	4.6 320

Allmenne vurderingar av offentleg verksemd

I tabell 9 ser vi på ei meir allmenn vurdering av kommunes verksemd. Berre for det eine spørsmålet om kor godt offentlege mynde klarer å balansere mellom fridom for den einskilde og beskyttelse mot verksemda

til tankelause naboar finn vi at det kan vere ein mogleg skilnad mellom menn og kvinner. Sjølv om skilnaden ikkje er signifikant på 5% nivå er det verdt å merke seg at det er kvinnene som synest myndighetene lukka best i dette spørsmålet.

Tabell 9 Gjennomsnittleg skåre i vurderinga av korleis offentlege mynde gjennomfører følgjande oppgåver etter kjønn, alder og botid

	Alle	kjønn		Alder		Botid	
		Kvin.	Menn	-44	45+	-9	10+
Finne gode løysingar i utbyggingssaker	3.8 N=358	3.7 98	3.9 252	3.8 199	3.8 153	3.9 40	3.8 313
Finne balanse mellom fridom og kontroll	4.1 N=344	4.5 95	4.1 212	4.2 179	4.3 130	4.0 37	4.3 273
Gi rettferdig behandling av alle	3.9 N=353	3.9 98	3.8 247	3.8 196	3.9 151	3.9 39	3.8 309

Skilnader i vurderingar av viktige kontrolloppgåver

I tabell 10 er det mellom dei to aldersgruppene ikkje på noko spørsmål signifikante skilnader på 5% nivå, mellom dei to kjønna er det på eitt spørsmål ein signifikant skilnad og mellom dei to botidsgruppene er det på to spørsmål signifikante skilnader.

På spørsmålet om kor viktig det er å kontrollere planting av skog på jordbruksareal, er det klart at kvinnene vurderer denne oppgåva som viktigare enn det menn gjer. Om menn aleine fekk avgjere saka, var dette den minst viktige oppgåva av alle. For kvinner er det riving av gamle hus som er minst viktig.

Tabell 10 Gjennomsnittleg skåre for offentlege oppgåver innan arealplanlegginga etter kjønn, alder og botid.

	Alle	kjønn		Alder		Botid	
		Kvin.	Menn	-44	45+	-9	10+
Kontroll med utsepp av avfallsstoff	6.6 N=368	6.7 107	6.5 252	6.7 206	6.5 156	6.8 42	6.6 321
Kontroll med plassering av nye riks- og motorveiar	6.2 N=363	6.3 105	6.2 250	6.3 203	6.2 155	6.2 42	6.3 316
Kontroll med etablering av industriverksemd	6.1 N=359	6.2 102	6.1 249	6.2 199	6.1 155	6.2 42	6.1 312

	Alle	kjønn		Alder		Botid	
		Kvin.	Menn	-44	45+	-9	10+
Kontroll med bygging av hytter	5.8 N=355	6.1 101	5.8 246	5.9 202	5.8 148	5.3 42	5.9 309
Kommunal tildeling av tomter	5.8 N=373	5.8 107	5.8 256	5.7 207	5.9 160	5.1 43	5.9 325
Kontroll med frådelling av tomter	5.5 N=369	5.7 105	5.4 255	5.4 205	5.4 158	5.1 43	5.5 322
Kontroll med omdisponering av areal frå jordbruk til utbygging	5.4 N=362	5.4 100	5.5 253	5.3 204	5.6 152	5.1 42	5.5 315
Kontroll med avkjøyrslar frå hus til vei	5.2 N=369	5.4 106	5.1 254	5.2 205	5.3 159	4.9 43	5.3 322
Kontroll med kjøp og sal av landbrukseigedommar	4.4 N=363	4.4 99	4.4 254	4.3 201	4.4 156	4.3 40	4.4 318
Kontroll med planting av skog på jordbruksareal	4.1 N=334	4.5 95	3.9 229	4.1 184	4.0 145	3.9 35	4.1 294
Kontroll med riving av gamle hus	4.0 N=357	4.2 103	4.0 245	4.2 200	3.9 152	4.5 40	4.0 312

Ser vi på skilnader i vurderingar etter botid finn vi at dei som har budd kortare enn 10 år i kommunen klart vurderer offentleg kontroll med hyttebygging og tomtetildeling som mindre viktig enn dei som har budd lengre tid i kommunen. Tomtetildeling er som regel styrt av eit komplisert regelverk laga for å gi prioritet til innanbygdsbuande framfor dei som kunne tenke seg å flytte inn til kommunen. Dei som er relativt nyinnflytte til kommunen har vel både meir erfaring med dette og kanskje meir blanda kjensler i høve til den praksisen dei har møtt, enn dei innfødte eller dei som har budd lenge her.

Ser vi på mønsteret i tabellane 10 kan det sjå ut som om kvinner, yngre og dei med lang botid synest offentleg arealbrukskontroll er viktigare enn det menn, eldre og dei med kort botid synest.

Det kan vere interessant å merke seg tendensane til avvik frå denne regelen. Dei yngste har nemleg lågare skåre (nb. ikkje signifikant på 5% nivå) enn dei eldste på spørsmålet om kor viktig det er å kontrollere omdisponering av areal frå jordbruk til utbygging. Og dei med kort botid synest meine at kontroll med riving av hus er viktigare enn det dei med lang botid synest. Om det også er slik at yngre og folk med kortare botid oppprioriterer kontroll med riving av gamle hus, kan kanskje det tolkast som at vern av kulturlandskap og bygningsmiljø er på vei til å få ei sterkare stilling.

Mønsteret i skilnadene mellom folk etter kjønn, alder og botid saman med dei tre signifikante skilnadene vi fann, kan kanskje tolkast som at jordvern i dag er ein omstridt verdi. Dei med kort botid i kommunen nedprioriterer kontroll med hyttebygging

og kommunal tomtetildeling. Menn nedprioriterer kontroll med skogplanting og yngre nedprioriterer kontroll med omdisponering av jordbruksareal til utbygging. Men sidan skilnaden mellom eldre og yngre ikkje er signifikant og også absolutt den minste er det vel ikkje grunnlag for å tru at prioriteringa vil minke raskt om den vil minke i det heile.

Konklusjon

Ser vi på tabellane 8 9 og 10 under eitt er det vel grunn til å streke under at enigheta mellom kvinner og menn, eldre og yngre og mellom folk med lang og kort botid er stor og kanskje endåtil større enn det ein kunne vente trass i utgangspunktet om at

arealbruk er knytt til grunnleggande kulturelle verdiar. I tabell 8 t.d. ville det ikkje vore urimeleg å finne at dei skilnadene vi merka oss var signifikante. Og i tabell 10 ville det ikkje vore overraskande å finne signifikante skilnader i meiningar i spørsmålet om disponering av jordbruksareal til utbygging både mellom eldre og yngre og mellom folk med kort og lang botid.

At vi ikkje finn slike skilnader tyder likevel ikkje at kulturelle faktorar er dei einaste som verkar inn. Det kan vere at kombinasjonar av alder, kjønn og botid saman med andre eigenskapar hos folk som t.d. yrke og utdanning, er dei som vil gi seg utslag i ulike vurderingar av spørsmåla vi har stilt. Dette vil eg komme attende til ved eit seinare høve.

Litteratur

- Berge, Erling 1986 «Rural eller urban arealbrukskontroll» i Olsen og Selfors(red.) «Fysisk Planlegging» Lillehammer, Fagboksforlaget.
- Berge, Erling 1987 «Meinigar om eigedomsretten og samfunnets kontroll og styring av arealbruken: Teknisk dokumentasjon», Prosjektnotat nr. 2, Ås, Institutt for jordskifte og arealplanlegging
- Berge, Erling 1987b «On Factors Affecting the Values in and the Price of Land», Paper presented to the 14th Nordic Congress of Sociology, Tampere, Finland,

- Dahlman, Carl J. 1980: «*The Open Field System and Beyond.*» Cambridge, Cambridge University Press
- Hagman, Donald and Dean Misczynski (eds.) 1978 «Windfalls for wipeouts. Land value capture and compensation.» Washington, Planners Press
- Mills, Edwin S. 1972 «Urban Economics», Glenview, Scott, Foresman and Company,
- Rackham, Oliver 1986 «The History of the Countryside.», London, J.M. Dent&Son,