

Innledning og formål

Retningslinjer er nødvendig, både for å sikre samsvar med nasjonalt lovverk innen landbruket, samt for å tilpasse dagens praksis i behandlingen av jordlovsaker med kommunens planverk. Retningslinjene skal gjenspeile gjeldende lovverk (jordloven) inkludert føringer gitt av Landbruks- og matdepartementet gjennom rundskriv og kommunens planer for arealbruk.

Retningslinjene skal:

- være veileder for kommunens behandling av jordlovssaker, men innebærer ikke en endelig avklaring ut fra alle interesser og hensyn som kommunen eller aktuelle sektormyndigheter skal ivareta. Alle saker krever en konkret og individuell behandling.
- Være grunnlag for prinsipiell politisk drøfting av den lokale tilpasningen.
- Bidra til den politiske forankringen av politiske saker.
- Få en mest mulig lik og forutsigbar behandling av sammenlignbare saker for å sikre kontinuitet og rettsikkerhet. De fleste saker kan da delegeres til administrasjonen for å få raskest mulig behandling.

§ 1 Jordlovas formål / definisjoner

Jordloven § 1 (lovens formål):

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

Aktuell lov og rundskriv

LOV 1995-05-12 nr. 23: Lov om jord (jordlova) -sist endret LOV-2017-06-21-99 fra 01.07.2017 og 01.09.2017
M - 35/95 Jordlovens formål
M - 43/95 Om jordlova

Definisjoner:

Begrepet landbruk omfatter jordbruk, skogbruk, gartneri og utmark med tilleggsnæringer. Sentrale momenter i lovteksten er *tjenlig og variert bruksstruktur, bosetting, arbeid, driftsmessig gode løsninger og disponering av arealressursene ut fra framtidige generasjoner sitt behov.*

Bosetting: Bosetting på landbrukseiendommer og i området for øvrig.

Arbeid: Det vektlegges om bruket kan skape arbeid, eventuelt i kombinasjon med annen sysselsetting i området.

Driftsmessig gode løsninger: Gunstig arrondering og reduserte driftskostnader står sentralt. Med gunstig arrondering menes avstander til driftssenter, utforming av teiger, utnyttelse av driftsapparat og lignende som fører til en mer kostnadseffektiv drift av eiendommens ressurser

Aktiv seter: Seter hvor det drives aktiv beiting med husdyr og/ eller mjølkeproduksjon

Stedlig næring: Næringsvirksomhet knyttet til gårdsdriften, eks brøyting, videreforedling av egne råvarer, Inn på tunet m.m.

Ved behandlingen av jordlovssaker skal lovens formål vektlegges.

Kommunen er jordlovsmyndighet. Fylkesmannen er klageinstans.

§ 8 Driveplikt

Driveplikten er en personlig og varig plikt som ikke er knyttet opp mot ervervet av en eiendom

Driveplikten i jordloven innebærer at jordbruksareal, dvs. fulldyrka jord, overflatedyrka jord

§ 8 Driveplikt

Jordbruksareal skal drivast. Driveplikta gjeld for heile eigartida. Ny eigar må innan eitt år ta stilling til om han eller ho vil drive eigedommen sjølv eller leige bort jordbruksarealet etter føresegnene i andre ledd.

Driveplikta kan oppfyllest ved at arealet vert leigd bort. Det er ein føresetnad for at driveplikta er oppfylt ved bortleige at leigeavtala er på minst 10 år om gongen utan høve for eigaren til å seie ho opp. Avtala må føre til driftsmessig gode løysingar og vere skriffileg. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løysingar, kan følgjast opp som brot på driveplikta. Eigaren må sende kopi av avtale til kommunen. Ei leigeavtale som er i strid med andre, tredje eller fjerde punktum, kan ikkje gjerast gjeldande mellom partane eller i høve til offentlege styresmakter.

Finn departementet at jordbruksareal ikkje vert drive, kan eigaren påleggjast å leiga jorda bort for ei tid av inntil 10 år, eller at jorda skal plantast til med skog, eller tiltak av omsyn til kulturlandskapet.

Aktuelt rundskriv:

M-2/2017. Driveplikten etter jordloven

og innmarksbeite, skal drives kontinuerlig slik at jordbruksarealets produksjonsegenskaper og

Retningslinjer for praktisering av driveplikten i jordloven § 8 :

Et viktig tiltak er å bidra til gjennomføring av makeskifter i saker der dette kan medføre bedre arrondering av spesielt jordbruksarealer, og dermed bidra til bedre arronderede arealer og reduserte transportkostnader.

Jordleieavtaler skal være i tråd med jordlovens § 8.

Kommunen skal informere om reglene om leieavtaler i aktuelle informasjonskilder.

Tolga kommune innehar eksempler på jordleieavtaler som gjøres tilgjengelig

kulturlandskapet blir ivaretatt. Driveplikten har en naturlig sammenheng med forbudet mot omdisponering av dyrka og dyrkbar jord i jordloven § 9. Eieren har en plikt til å drive eiendommens jordbruksareal så lenge vedkommende er eier. Driveplikten tydeliggjør eierens forvalteransvar i lys av jordlovens formålsbestemmelse. Det er opp til eieren selv om drifta skal skje i egen regi eller ved bortleie på minimum 10-års skriftlig kontrakt, såfremt det ikke er satt et konsesjonsvilkår om personlig driveplikt.

§8a Fritak fra driveplikt

Departementet kan etter søknad gi fritak frå driveplikta etter § 8 anten heilt ut eller for ei viss tid.

Ved avgjerd av søknaden skal det leggjast vekt på kor viktig det er å halde jordbruksarealet i hevd, på bruksstorleiken, avkastningsevna på arealet og på om det i området der eigedomen ligg, er bruk for jordbruksarealet som tilleggsjord. Det skal òg leggjast vekt på søkjaren sin livssituasjon.

Jordlovens § 8 a fastsetter regler om adgang til å søke om fritak fra driveplikten.

Ved vurdering av fritak fra driveplikten skal det legges vekt på hvor viktig det er å holde jordbruksarealet i hevd, størrelsen på arealet, om det er andre bruk i området som har behov for tilleggsjord og søkers livssituasjon. Det kan lempes på kravet til leieavtalens varighet med begrunnelse i søkers livssituasjon (f.eks. utdanningsfase, sykdom eller andre tungtveiende personlige grunner) jf. jordlovens § 8 a, men det skal som hovedregel ikke gis varig fritak fra driveplikten.

Retningslinjer for praktiseringen av driveplikten i jordlovens § 8 a:

Det kan gis fritak på vilkår som ivaretar lovens formål.

Det skal legges vekt på følgende:

1. Hvor viktig det er å holde jordbruksarealet i hevd, f.eks. spesielle kulturlandskapsverdier
2. Bruksstørrelse
3. Avkastningsevne
4. Om det er behov for tilleggsjord

§ 9 Omdisponering av dyrka og dyrkbar jord

§ 9. Bruk av dyrka og dyrkbar jord (omdisponeringsforbudet):

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi.

Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysningar.

Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort. Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort.

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern, dvs. å sikre matproduserende areal. Jordvern er et politisk satsingsområde i landbrukspolitikken.

Aktuelt rundskriv mm

M - 1/2013 Omdisponering og deling

Landbruksministerens brev av 19.11.2010 om kommunenes ansvar for å ta vare på jordressursene

Retningslinjer for praktisering av omdisponering av dyrka og dyrkbar jord, § 9:

Jordvernet skal stå sterkt, og det skal være en streng praksis i slike saker. En skal likevel vurdere samfunnsnyten av arealet ved å ta stilling til blant annet dyrkbar jord, arrondering og fragmentering i henhold til dagens rasjonelle driftsopplegg. Med dette menes både samfunnsnytte ved fortsatt formål landbruk, og samfunnsnyten ved alternativ anvendelse av arealet.

Omdisponering for oppføring av kårbolig

Oppføring av kårbolig krever omdisponeringssamtykke. Boligen skal som regel være bosted for den generasjon som har overdratt eller skal overdra videre, og er derfor ikke direkte knyttet til driften av eiendommen.

Endringene i landbruket har vært stor de siste årene. Behovet for kårboliger er ikke det samme som tidligere og anses ikke å være like stort som før. Av ulike årsaker er det likevel ofte ønske om å bygge bolig(er) på landbrukseiendommer. Det må foretas en nyansert vurdering av

behovet for kårbolig. Samtykke til å oppføre kårbolig bør bare gis når det ikke er tvil om at kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen.

Kårboligen skal holdes på bruket, og skal ikke fradeles og selges senere. I slike saker må det vurderes beliggenhet, om det blir drifts- og miljømessige ulemper ved oppføring og videre drift av eiendommen.

Retningslinjer for praktiseringen av jordlovens § 9 ved oppføring av kårbolig: I flere tilfeller er det aktuelt med oppføring av kårbolig på gårdsbruk. Omdisponering av grunn til kårbolig må vurderes etter følgende:

1. (Driftsmessig)Behov for kårbolig
2. Plassering i forhold til gårdens bygninger, drift og arealressurser
3. Det skal ved tillatelse til kårbolig omdisponeres minst mulig dyrka/dyrkbare mark, og annet areal enn dyrka mark skal benyttes i de tilfeller der dette er mulig.
4. Boligen må plasseres med hensyn til natur- og kulturlandskapsverdier og tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø.
5. Fradeling av kårbolig godkjennes normalt ikke. Ligger kårboligen i tilknytning til gårdstunet skal fradeling ikke godkjennes.

Omdisponering for etablering av massetak

Det kan gis tillatelse til å utvinne urørte forekomster av grus, sand, fjell og torv i LNF-områder. Det kreves reguleringsplan for planlagte uttak som helt eller delvis gjelder kommersielt salg, og slike tiltak skal meldes kommunen v/plan- og byggesak. Massetak til eget behov tilknyttet stedbundet næring skal meldes og godkjennes av kommunens landbruksmyndighet, dette gjelder uttak under 500 m³. Meldeplikten gjelder alle massetak, både nye uttak og utvidelse av eksisterende/ tidligere godkjente uttak.

Retningslinjer for praktisering av jordloven § 9 ved omdisponering til massetak:

Matjord- og siltlag tas vare på og tilbakeføres etter avsluttet uttak.

Fjerning av mindre grus- og sandrygger på dyrket jord som bedrer driftsforholdene, skal kunne godkjennes på vilkår om tilbakeføring til jordbruksformål.

Ved regulering til område for råstoffuttak skal jordloven fremdeles gjelde.

Omdisponering til skogsmark, juletrær, pyntegrønt og energiskog

Etter lovverket kreves det samtykke til omdisponering til planting på dyrka jord, men ikke på dyrkbar jord.

Retningslinje for praktisering av jordloven § 9 ved omdisponering til juletrær, pyntegrønt og energiskog:

Slike områder skal legges til dyrka mark med marginal jordbruksverdi.

Omdisponering av dyrkamark til skogsmark

Det har ikke vært mange søknader om omdisponering av dyrka mark til skogsmark. Noen marginale jordbruksarealer ligger brakk og gror igjen, dette gjelder særlig i seterområder med redusert setring og beitebruk, men også tilknyttet endret landbruksstruktur. Det er viktig å følge opp gjengroingsproblematikken, også sett i sammenheng med arealkravene i konsesjonsloven. Tolga kommune oppfordrer grunneiere til å avklare slike forhold i hht. til jordloven, og til aktiv skjøtsel av denne type arealer.

Retningslinjer for praktiseringen av jordlovens § 9 ved omdisponering av dyrka mark til skogsmark:

Kommunen ønsker aktiv forvaltning av gjengroingsarealer.

Nydyrking

Nydyrking av arealer til jordbruksformål kan bare skje etter plan som godkjennes av kommunen. Med nydyrking menes fulldyrking og overflatedyrking av jord, herunder også gjenoppdyrking av jord som har ligget unytta i over 30 år. Opparbeiding av overflatedyrka mark til fulldyrka mark regnes ikke som nydyrking.

Formålet med bestemmelser om godkjenning og plan er å sikre at nydyrking skjer på en måte som tar hensyn til natur- og kulturlandskap. Hensyn som vektlegges er miljøverdier som biologisk mangfold, kulturminner og landskapsbildet. Blant annet om det på arealet finnes sjeldne miljøverdier og hvor sjeldne disse er.

Det legges også vekt på å sikre driftsmessig gode løsninger. Eksempelvis at det med grunnlag i jordlovens § 1 er ønskelig å styrke driftsgrunnlaget for foretaket og om nydyrkingstiltaket legger til rette for driftsmessig gode løsninger.

Det skal i alle nydyrkingssakene vurderes om tiltaket vil få vesentlig virkning på miljø eller samfunn ref. Forskrift om konsekvensutredninger. Det står fortsatt i nydyrkingsforskriften at areal over 50 daa kan godkjenning ikke gis med mindre tiltaket er konsekvensutredet. Se brev fra Landbruks- og matdepartementet datert 21.3.2012 om dette. Det stilles også krav til vegetasjonssoner mot vassdrag.

Søknad om godkjenning av plan for nydyrking sendes kommunen på eget skjema fastsatt av Landbruks- og matdepartementet. Fylkesmannen er klageinstans.

Nydyrkingssaker behandles etter de miljørettslige prinsipper jf. naturmangfoldlovens §§ 8-12:

§ 7. (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12)

Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen.

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Retningslinjer for praktiseringen av forskrift om nydyrking:

1. Det er stor interesse for nydyrking i Tolga kommune. Dagens eiendomsstruktur er ofte til hinder for gode arronderings- og driftsmessige løsninger. Dyrkbare arealer er derfor viktige områder for landbruket på lang sikt og må vernes. Det skal i størst mulig grad legges til rette for nydyrking innenfor forskriftens rammer.
2. Søknad om godkjenning av plan for nydyrking, skal vurderes etter følgende:
 - a. Jordloven
 - b. Forskrift om nydyrking
 - c. Rundskriv om nydyrking
 - d. Forskrift om produksjonstilskudd
 - e. Forskrift om bygging av landbruksveier dersom det er aktuelt med nye veier
 - f. SMIL/NMSK – forskriften
 - g. Forurensningsloven
 - h. Naturmangfoldloven, §§ 8-12
 - i. Kulturminneloven
 - j. Forskrift om konsekvensutredninger
 - k. Skogloven, verneskog
 - l. NVE i vassdragsnære områder
 - m. Verneforskrifter i verneområder
 - n. Tekniske retningslinjer for anlegg, drift og vedlikehold av planeringsfelt

Landbruksveier

Bygging av nye og ombygging av eldre landbruksveier er hjemlet i skogbruksloven og jordloven, og behandles gjennom forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier (landbruksveiforskriften).

Landbruksveier er bilveier og traktorveier som bygges i samsvar med normaler for landbruksveier fastsatt av Landbruks- og matdepartementet, og enklere veier som er nødvendig for landbruksvirksomheten.

Dersom landbruksnyttien utgjør mindre enn 50 % behandles veien etter plan- og bygningsloven.

I alle veisaker skal det gjøres en vurdering etter naturmangfoldloven.

Aktuell forskrift mm:

FOR- 2015-05-28-550 Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier
Normaler for landbruksveier – med byggebeskrivelse

Retningslinjer for praktiseringen av forskrift om veier for landbruksformål:

Gode landbruksveier er en forutsetning for god og rasjonell landbruksdrift. Søknadene skal behandles etter følgende:

1. Jordloven og forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier, kulturminneloven og naturmangfoldloven.

§ 12 Deling

§ 12 Deling av landbrukseiendom

Deling av eiendom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaktning, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eiendom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eiendom meiner ein òg rettar som ligg til eiendomen og partar i sameige. Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eiendom har fleire registernemningar når eiendomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eiendom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eiendom. Andre punktum gjeld ikkje når jordskifteretten deler ein eiendom etter jordskiftelova § 3-7.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Departementet kan gi forskrift om høve til frådeling av mindre areal utan godkjenning i samband med grensejustering etter matrikkellova

Aktuelt rundskriv

M – 1/2013 Omdisponering og deling

Bestemmelsen om deling i jordloven har nær sammenheng med lovens formål. Jordloven § 12 ble endret i 2013. Hensikten med endringa var å flytte oppmerksomheten bort fra forbud. Utgangspunktet for bestemmelsen om deling skal være at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene som bestemmelsen skal verne om.

Endringene medførte at kommunene ble gitt økt handlingsrom i forbindelse med fradeling av tilleggsjord og fradeling av tomter i områder hvor bosettingsformålet gjør seg gjeldende.

I behandlinga av delingssøknader skal det legges vekt på om delingen medfører (lovtekstens 3. ledd) en tjenlig og variert bruksstruktur, en driftsmessig god løsning, om delingen tar hensyn til vern av arealressursene, og om delingen ivaretar andre hensyn som faller inn under formålet i jordlova. Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligger til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke likevel gis dersom delinga ivaretar hensynet til bosettinga i området.

Retningslinjer for praktisering jordloven § 12 ved deling av landbrukseiendom/ driftsenhet:

Ved vurdering av bruksstruktur skal det å skape bruk med stabile arbeidsplasser og god lønnsomhet prioriteres.

Ved samtykke til deling kreves det løsninger som innebærer at drifts- og arronderingsmessige forhold forbedres.

Mindre teiger langt unna driftssenteret skal lettest kunne fradeles.

Oppretting av nye landbrukseiendommer ved deling av større landbrukseiendommer kan tillates i enkelte spesielle tilfeller, eksempelvis ved rasjonalisering av landbruks-eiendommer.

Driftsenheter som har oppstått ved at flere bruk har kommet på samme eierhånd konsesjonsfritt, kan gjenoppstå hvis brukene har de opprinnelige tunene med bygningsmasse intakt.

Drifts- og miljømessige ulemper skal vurderes.

Dersom kommunen ser at delingen bryter med lovverk, retningslinjer og etablert praksis, skal saken og ev. alternativer diskuteres med søker. Søker avgjør hva som skal fremmes til behandling.

Fradeling av tomter til boligformål

Det forutsettes at fradelte boligtomter nyttes til fast bosetting og det tas hensyn til kultur- og landskapsbildet ved behandling av søknadene. I de sentrale jordbruksområdene med god dyrket jord, skal en føre en streng jordvern- og fradelingspraksis. Temakart kan gi god veiledning om hvilke arealer dette omfatter, for eksempel GIS-analysen for Vingelen utarbeidet i tilknytning Boligpolitisk plan i 2019. Streng fradelingspraksis gjelder også for tomter som ligger på marginal jord når atkomsten går igjennom tunet på landbrukseiendommen eller over dyrket jord. Bosettingshensynet skal tillegges stor vekt.

Størrelsen på tomter som godkjennes er normalt 1 til 2 dekar, men må vurderes i forhold til landbruksarealets verdi og arronderingsmessige forhold. Tomter inntil 5 dekar kan godkjennes på uproduktiv skogsmark. Tomta skal ikke plasseres på/inntil eller i umiddelbar nærhet av tunet/driftssenteret. Det skal tas hensyn til arealstatus i henhold til kommuneplanens arealdel.

Retningslinjer for praktisering av jordloven § 12 ved fradeling av tomt til boligformål:

I områder med god dyrket eller dyrkbar jord skal det føres en streng jordvern- og fradelingspraksis. Dette gjelder også for tomter som ligger på marginal jord når atkomsten går gjennom tunet på landbrukseiendommen eller over dyrket jord.

Bosettingshensynet skal tillegges stor vekt.

Størrelsen på tomter er normalt 1 - 2 dekar, men kan økes ved konkrete og gode begrunnelser. Tomtestørrelse bør sees i sammenheng med arealets landbruksverdi, for å hindre unødig nedbygging av landbruksressurser.

landskapsbildet. Størrelsen på tomter som godkjennes skal normalt være ett dekar, dvs. en

størrelse som samsvarer med bestemmelsene i arealplanen i kommunen. Det skal tas hensyn til arealstatus i henhold til kommuneplanens arealdel.

Retningslinjer for praktisering av jordloven § 12 ved fradeling av tomt til fritidsformål:

Fradeling av tomter til fritidsformål godkjennes ikke i sentrale jordbruksområder.

Tomtene bør legges på lavproduktiv skogmark.

Størrelsen på tomter er normalt ett – 1 – 2 dekar.

Fradeling av tomter til andre næringer enn landbruk

For større saker/arealer avklares arealbruken gjennom kommuneplanen og reguleringsplaner, slik at det kun er mindre saker som behandles som enkeltsaker. Næringsformål har en høy samfunnsmessig prioritet på linje med bolig, slik at det er lettere å la landbruksinteressene vike enn ved tomter til fritidshus.

Fradeling av tidligere festetomter

Dersom det ikke medfører vesentlige driftsmessige ulemper, bør tidligere festetomter godkjennes fradelt. For øvrig gjelder samme hensyn som for tomter til fritidsformål.

Etter fast praksis kreves det delingssamtykke når festet tomt blir overdratt, i de tilfeller søknad om bortfeste tidligere ikke har vært behandlet som delingssak etter jordloven. Nytt samtykke er også nødvendig dersom det i forbindelse med behandlingen av søknaden om bortfeste uttrykkelig ble satt som vilkår at tomta skulle festes bort og ikke selges. Det skal tas hensyn til tomtefestelovens regler om innløsningsrett. Det vises til tomtefesteloven §§ 32 og 34.

Fradeling av kårbolig

På eiendommer hvor det er behov for 2 boliger, skal i utgangspunktet søknad om fradeling av kårbolig avslås. Søknaden skal videre avslås på eiendommer der begge boligene ligger på/inntil eller i umiddelbar nærhet av tunet inne i jordbrukseiendommen. Her vil en fradeling av en fritt omsettelig bolig være til stor drifts- og miljømessig ulempe.

Dersom det ikke er behov for kårboligen og denne ligger i en utkant av eiendommen inntil grendevei e.l., kan det føres en mer liberal fradelingspraksis. Blir kårboligen godkjent fradelt eiendommen bør søknad om oppføring ny kårbolig på et senere tidspunkt avslås.

Det skal tas hensyn til arealstatus i henhold til kommuneplanens arealdel.

Retningslinjer for praktisering av jordloven § 12 ved fradeling av kårboliger:

På eiendommer med lite behov for kårbolig, og der hvor boligen ligger i en utkant av eiendommen inntil grendevei e.l., skal det føres en liberal fradelingspraksis. Kårboliger som ligger i tunområdet, bør ikke fradeles.

Fradeling av seterhus til fritidsformål

Noen eiendommer har flere seterretter som ikke brukes i dag, og ønsker å fradele en av disse setrene til fritidshus. Slik kan husene bli tatt vare på for ettertiden, selv om de ikke lenger har

funksjon som seter.

Seterhus er som regel tilknyttet beiterettigheter i utmarka. Dette er en verdi for eiendommen som har vært lite utnyttet de seinere tiårene, men som kan vise seg å bli tatt opp igjen for å utnytte forpotensialet maksimalt på landbrukseiendommene. I seterområder med husdyr/beitebruk eller potensial for husdyr/beitebruk vil fradeling av seterhus kunne medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. Slike saker bør avslås.

Setrene er viktige elementer i kulturlandskapet, og søknader om fradeling av seterhus som er en del av aktivt et setermiljø skal avslås.

Fradeling av seterhus og salg av seterrettigheter kan også medføre krav om / rett til oppføring av nye bygninger på seterretten.

Det skal tas hensyn til arealstatus i henhold til kommuneplanens arealdel.

Retningslinjer for praktisering av jordloven § 12 ved fradeling av seterhus:

I seterområder med husdyr/beitebruk eller potensial for husdyr/beitebruk vil fradeling av seterhus til fritidsformål kunne medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket, og slike saker bør vurderes strengt.

Fradeling av fritidshus i seterområder

Fradeling av bestående fritidshus mv. på setrer/i seterområder vil kunne medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. I seterområder med husdyr/beitebruk skal slike søknader behandles restriktivt, men bebyggelse som tidligere er oppført som fritidsbolig kan vurderes fradelt. En vurdering av dette skal bygge på følgende kriterier:

- Konfliktpotensialet i området
- Seterområdets «verdi» som kulturlandskap
- Bygningens beliggenhet i seterområdet
- Driftsmessig god løsning

Retningslinjer for praktisering av jordloven § 12 ved fradeling av fritidshus i seterområder:

I seterområder med husdyr/beitebruk skal slike søknader behandles restriktivt, men bebyggelse som tidligere er oppført som fritidsbolig kan vurderes fradelt. Det skal tas hensyn til arealstatus i henhold til kommuneplanens arealdel

Fradeling av skogshusvær, utmarkskoier mv. til fritidsformål

Selv om de aktuelle bygningene ikke er nødvendige av hensyn til dagens drift av arealene, kan de likevel bidra til å skaffe inntekter til garden gjennom for eksempel gårdsturisme eller utleie. Dersom bygningene innebærer en påregnelig inntektsmulighet for bruket, må det nøye vurderes om en fradeling er i samsvar med vern av arealressursene.

Retningslinjer for praktisering av jordloven § 12 ved fradeling av skogshusvær, utmarkskoier mm:

Slike søknader skal behandles restriktivt. Det skal tas hensyn til arealstatus i henhold til kommuneplanens arealdel.

Oppdeling av landbrukseiendommer ved full bruksrasjonalisering

Bruksrasjonalisering av landbrukseiendommer blir ifølge nasjonalt lovverk sett på som en samfunnsinteresse av stor vekt, slik at deling kan vurderes. Som et ledd i å redusere den store andelen leiejord og øke andelen egneid jordbruksareal i landbruket, kan bruksrasjonalisering av landbrukseiendommer i noen tilfeller være et effektivt virkemiddel.

For små og driftsmessig ugunstige landbrukseiendommer bør det i utgangspunktet være kurant å få tillatelse til oppdeling. Større landbrukseiendommer skal vurderes strengere, og er i utgangspunktet ikke nødvendigvis kurante å dele opp.

Eiendommens arealmessige størrelse i seg sjøl bør ikke være avgjørende for om eiendommen skal bestå eller deles opp. Hver enkelt søknad må derfor gis en grundig og individuell faglig vurdering. I vurderinga skal det ifølge jordloven legges vekt på følgende momenter:

- om oppdelingen av den enkelte landbrukseiendommen legger til rette for tjenlig og variert bruksstruktur i kommunen
- hensynet til vern av arealressursene – dvs. om eiendommens arealer blir like godt eller bedre ivaretatt som tilleggsareal til andre bruk enn om eiendommen består som eget bruk
- om delingen fører til en driftsmessig god løsning – dvs. om arronderingsmessige forhold som avstander, utforming av teiger, utnyttelse av bygningsmasse og driftsapparat og lignende fører til en mer kostnadseffektiv drift av eiendommens ressurser
- om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Dersom eiendommen etter en helhetsvurdering tillates delt opp, vil det i utgangspunktet være kurant å få fradelt tunet til boligformål når det øvrige arealet skal selges som tilleggsareal til

Retningslinjer for praktisering av jordloven § 12 ved full bruksrasjonalisering:

Kommunen **kan** imøtekomme søknader om oppdeling av landbrukseiendommer som innebærer full bruksrasjonalisering. Formålet med disse søknadene må være at eiendommens landbruksarealer skal videreselges som tilleggsareal til andre landbrukseiendommer for å styrke disse.

Eiendommens størrelse i seg sjøl skal ikke være avgjørende for om eiendommen skal bestå eller deles opp, og følgende hovedprinsipp legges til grunn:

- Søknad om oppdeling av urasjonelle driftsenheter i landbruket bør i utgangspunktet imøtekommes.
- Søknad om oppdeling av store rasjonelle landbrukseiendommer som kan gi grunnlag for bosetting og fortsatt drift, bør avslås. Dette gjelder spesielt eiendommer med god arrondering, brukbart ressursgrunnlag og som har vært drevet som en enhet de siste årene.
- Søknad om oppdeling av større og arronderingsmessig urasjonelle landbrukseiendommer med dårlig eller manglende bygningsmasse, kan imøtekommes. Dette gjelder spesielt eiendommer hvor jordbruksarealet har vært drevet ved bortleie og dannet grunnlag for andre landbrukseiendommers driftsgrunnlag i de siste 20 – 25 år.

Når en landbrukseiendom tillates oppdelt vil det være kurant å få fradelt tunet til boligformål når det øvrige arealet skal selges som tilleggsareal til andre gårdsbruk, men kan inkludere noe produksjonsareal hvis arronderingen tilsier det. Bosettingshensynet er viktig, og arrondering bør bygge opp under denne for å sikre attraktive eiendommer. Dersom produksjonsareal inkluderes i tunet skal arealformålet NLFR opprettholdes i forbindelse med delingen. Tunet skal gis nytt gårds- og bruksnummer uten tilknytning til landbruksrettigheter- eks beite, jakt- og fiskerettigheter.

Dersom tunet ligger omgitt av dyrket jord og bebyggelsen er kondemnable, bør det vurderes om tunet bør selges som tilleggsareal sammen med det øvrige landbruksarealet

andre gårdsbruk. Det forutsettes imidlertid at det oppnås gode driftsmessige løsninger. I dette ligger det også at man må vurdere om fradeling av tunet vil kunne gi drifts- og miljømessige ulemper hvis det for eksempel ligger jordbruksareal rundt tunet. Tomta bør i utgangspunktet avgrenses av tunet, men i spesielle tilfeller kan tomte også omfatte mindre, produktive arealer, når dette er naturlig av hensyn til arrondering. Behovet for tilleggsjord blant naboer bør også hensynstas ved avgrensning av tunet.

Delvis rasjonalisering ved fradeling av tilleggsjord

Som det framgår av endringene i jordloven (§ 12) i 2013 ble kommunene gitt økt handlingsrom i forbindelse med fradeling av tilleggsjord. Bakgrunnen for endringen var

problematikken rundt den høye andelen leiejord i landbruket. Stortinget mente at det var viktig at de som drev landbrukseiendommene sin aktivt, sjøl fikk råderett over en større andel av jordbruksarealet de drev. Formålet med lovendringen var derfor å bidra til å gjøre det enklere å fradele dyrka mark som skulle selges som tilleggsjord. Bestemmelsen kan derfor brukes for å få bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstruktur.

I rundskriv M-1/2013 står det blant annet at når det skal legges vekt på «vern av arealressursene» i saksbehandlingen, kan det ved fradeling av areal til tilleggsjord legges vekt på om ressursene blir like godt eller bedre vernet ved at de blir lagt til nabobruket. Dette er nytt i forhold til tidligere bestemmelse om deling.

Ved fradeling av tilleggsjord vil vurderingene av om delingen fører til en driftsmessig god løsning både være knyttet til den eiendommen som skal deles, og den eiendommen arealet skal legges til. Dette åpner for at det kan legges vekt på at en nabo får overta tilleggsjord sjøl om det ikke alltid oppnås full rasjonalisering. Det å få kjøpt det arealet en leier vil i mange tilfeller kunne gi en driftsmessig god løsning for den som får tilleggsjorda.

Retningslinjer for praktisering av jordloven § 12 ved delvis rasjonalisering med formål tilleggsjord:

Søknad om fradeling av jordbruksareal med formål tilleggsjord til aktivt drevne landbrukseiendommer, bør imøtekommes der aktuelt nabobruk har et klart behov for tilleggsjord i drifta, og det oppnås gode arronderingsmessige løsninger.

Dersom den omsøkte fradelingen av tilleggsjord medfører at den eiendommen arealet deles fra kommer under grensa for konsesjons- og boplikt, bør deling avslås

Fradeling av rettigheter (setring- beite- jakt- fiske og fallrettigheter) og langvarige leieavtaler

Slike rettigheter er viktige deler av nærings- og ressursgrunnlaget på landbrukseiendommene. Fradeling av jaktretter og fiskeretter reguleres også av hhv. viltloven av 29. mai 1981 nr. 38 § 28 annet ledd, og laks- og innlandsfiskeloven av 15. mai 1992 nr. 47 § 19 første ledd.

Disse rettighetene kan ikke skilles fra eiendomsretten for lengre tid enn 10 år om gangen, unntatt når jakt- og fiskeretten følger bruksretten til eiendommen.

Leieavtaler for mer enn ti år skal behandles. Slike leieavtaler må også behandles i forhold til plan- og bygningsloven og konsesjonsloven. Når det gjelder større investeringer, kan tiårige leieavtaler være for kortvarige for leietakeren. I saker der lengre sikkerhet for leieforholdet er viktig for næringsutvikling, ønsker kommunen å legge til rette for dette. Det er en forutsetning at leieforholdet er en god løsning for landbrukseiendommen.

Retningslinjer for fradeling av leie- og bruksrettigheter etter jordloven § 12 første ledd:

Det skal føres en streng praksis i saker som gjelder fradeling av jakt- og fiskeretter, beite- og fallrettigheter mv.

Når langsiktige leieavtaler er viktige for næringsutvikling og tiltak for allmennheten, skal kommunen akseptere dette så lenge avtalen er en god løsning for landbrukseiendommen.

