



RETNINGSLINJER FOR PRAKTISERING AV JORDLOVEN I KONGSVINGER KOMMUNE

1	Innledning	2
2	Driveplikt.....	3
3	Omdisponering	4
3.1	Oppføring av kårbolig	5
3.2	Massetak.....	5
3.3	Midlertidig omdisponering av dyrka jord til juletrær, pyntegrønt og energiskog	5
3.4	Omdisponering av dyrka jord til skogsmark	6
4	Nydyrking m.m.....	6
4.1	Gjødselvarer av organisk opphav	6
4.2	Nydyrking	7
4.3	Landbruksveger	7
5	Deling	7
5.1	Fradeling av tomter til bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse.	9
5.2	Fradeling av tidligere festetomter og punktfeste.....	10
5.3	Fradeling av kårbolig	10
5.4	Fradeling av skogshusvær, utmarkskoier mv.	10
5.5	Fradeling av rettigheter og langvarige leieavtaler	11
5.6	Fradeling av tunet og salg av landbruksarealene som tilleggsareal (full bruksrasjonalisering)	11
5.7	Deling av driftsenhet	12
5.8	Forholdet til kommuneplanens arealdel	13
6	Intern delegering	13

1 Innledning

Jordloven er en landsomfattende lov med formål å legge til rette for bruk av landbruksarealene på en slik måte at det er til beste for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. Dette går fram av formålsparagrafen:

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. Forvaltninga 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.

Aktuelle rundskriv

- LOV 1995-05-12 nr 23: Lov om jord (jordlova)
- M-35/95 Jordlovens formål
- M-43/95 Om jordloven

Begrepet landbruk omfatter jordbruk, skogbruk, gartneri og utmark med tilleggsnæringer. De mest sentrale momentene i lovteksten er *bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsnings*. Med *bosetting* mener en både bosetting på landbrukseiendommer og i området for øvrig. *Arbeidsmulighetene* må tolkes i lys av samfunnsutviklingen, men det skal vektlegges om bruket kan skape arbeid, eventuelt i kombinasjon med annen sysselsetting i området. *Driftsmessig gode løsnings* legger til rette for reduserte driftskostnader, og her står arronderingen sentralt.

Både hensynet til lønnsomheten i landbruksnæringen og ønsket om bosetting i distriktene tilsier at offentlig forvaltning tar i bruk de virkemidlene som står til rådighet for å skape ressurssterke bruk tilpasset behovene i området.

Ved behandlingen av jordlovssaker skal lovens formål vektlegges. Kommunens oppgave er å informere om loven, påse at den følges, avgjøre saker etter loven og følge opp brudd. Jordloven gjelder også for konsesjonsfrie mindre jord- eller skogbrukseiendommer.

Kommunens myndighet

Jordloven av 12. mai 1995 samt forskrifter, rundskriv og retningslinjer fra Landbruks- og matdepartementet danner grunnlaget for kommunens behandling av landbrukssaker. Det nasjonale regelverket har et visst handlingsrom, og innenfor dette har kommunen frihet til å utøve sin egen landbrukspolitikk. Et sentralt styringsverktøy for landbruksforvaltningen er kommuneplanen med arealdelens bestemmelser, prioriteringer, visjoner og målsettinger.

Hver enkelt søknad skal gis en konkret og individuell behandling innenfor det nasjonale regelverket. De kommunale retningslinjene gir føringer for den lokale skjønnsutøvelsen.

Kommunen har myndighet til å avgjøre alle saker etter jordloven der avgjørelsesmyndigheten ikke er lagt til andre organer.

Lokalt avgjøres:

1. Oppfølging av driveplikten etter jordlovens § 8 og 8a.
2. Omdisponering i henhold til jordloven § 9 annet ledd.
3. Fjerning av anlegg eller byggverk etter jordloven § 9 femte ledd.
4. Nydyrking i henhold til § 11 og egen forskrift.
5. Deling i henhold til jordloven § 12 annet ledd.

Fylkesmannen i Hedmark er klageinstans i disse sakene.

2 Driveplikt

Etter lovendringene i 2009 har driveplikten blitt en personlig og varig plikt som ikke er knyttet opp mot ervervet av en eiendom.

§ 8. Driveplikt

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

Driveplikta kan oppfyllest ved at arealet vert leigd bort som tilleggsjord til annan landbrukseigedom. 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 skriftleg. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løysingar, kan følgjast opp som brot på driveplikta. 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. Om pålegg ikkje er etterkome når fristen er ute, kan departementet gjera avtale om bortleige av heile eller delar av jorda for ei tid av inntil 10 år.

Aktuelle rundskriv

- M-3/2011 Driveplikten etter jordloven

Plikten innebærer at jordbruksareal skal drives kontinuerlig slik at jordbruksarealets produksjonsegenskaper og kulturlandskapet blir ivaretatt. Begrepet jordbruksareal omfatter fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite slik disse er definert i AR5, arealklassifiseringene til Skog og Landskap. Aktiv drift kan også redusere risikoen for at arealene bygges ned. Driveplikten har en naturlig sammenheng med forbudet mot omdisponering av dyrka og dyrkbar jord i jordloven § 9. Driveplikten tydeliggjør eierens forvalteransvar i lys av jordlovens formålsbestemmelse og erstatter tidligere bestemmelser om vanhevd i jordloven samt konsesjonslovens og odelslovens drivepliktbestemmelser.

Det er opp til eieren selv om drifta skal skje i egen regi eller ved bortleie, såfremt det ikke er satt et konsesjonsvilkår om personlig driveplikt.

Retningslinjer for praktisering av driveplikten i jordloven § 8:

2. ledd:

- Kravet til «driftsmessig gode løsninger» skal praktiseres romslig, men transport langs veger med mye trafikk skal unngås i størst mulig grad.

Brudd på driveplikten må være vesentlig for at det offentliges sanksjoner skal kunne anvendes. Om arealet kan drives lønnsomt skal vektlegges.

3. ledd:

- Når det foreligger mislighold av driveplikten og kommunen ikke pålegger bortleie, skal det settes vilkår om etablering av skog eller kulturlandskapspleie der slike interesser dominerer.

§ 8a. Fritak frå 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.

Aktuelle rundskriv

- M-3/2011 Driveplikten etter jordloven

Det er ikke alltid eieren er i stand til eller ønsker å drive jordbruksarealet selv eller leie det bort. Årsakene kan være mange, ofte begrunnet i manglende lønnsomhet. Kommunen kan ikke kreve at eier skal leie ut arealet uten vederlag.

Retningslinje for praktisering av hjemmelen for fritak i jordloven § 8 a:

- Det kan gis fritak på vilkår som ivaretar lovens formål, for eksempel skjøtsel av særpregete kulturlandskap eller tilplanting.

3 Omdisponering

§ 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 løysingar.

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.

Aktuelle rundskriv

- M-4/2003 Omdisponering og deling
- Landbruksministerens brev av 19.11.2010 om kommunenes ansvar for å ta vare på jordressursene

Formålet med omdisponeringsforbudet er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende er jordvernet, dvs. å sikre matproduserende areal. Regjeringens nasjonale målsetting er å halvere omdisponeringen av de mest verdifulle jordressursene.

3.1 Oppføring av kårbolig

Landbruket har gjennomgått store endringer i de siste årene, og behovet for kårboliger er ikke det samme som tidligere. Etter sentrale retningslinjer skal det bare gis samtykke til omdisponering for slike bygg dersom det ikke er tvil om at en kårbolig er nødvendig av hensyn til driften på eiendommen.

Retningslinje for praktisering av jordloven § 9 ved omdisponering til kårbolig:

- Kommunen anser at behovet for kårbolig er til stede på husdyrbruk og på bruk med arbeidsintensiv planteproduksjon.

3.2 Massetak

Kommuneplanens arealdel har følgende retningslinjer for massetak:

Plankartet viser eksisterende massetak i næringsvirksomhet. Plankravet inntreer når massetaket utvides utover tidligere kommunal godkjenning.

Det kan gis tillatelse til å utvinne urørte forekomster av grus, sand, fjell og torv i LNF-områder. Det kreves reguleringsplan for planlagte uttak over 5 dekar.

Massetak til eget behov innenfor stedbunden næring berøres ikke av arealdelens bestemmelser, men må meldes og godkjennes av bygnings-, landbruks- og kulturminnemyndighetene.

Meldeplikten gjelder dessuten alle massetak under 5 dekar, og enhver utvidelse av areal, volum eller tidsbegrensning av tidligere godkjente uttak.

Reguleringsarbeidet på de større massetakene og enkeltsaksbehandlingen på de mindre skal sørge for en riktig plassering, omfang og fornuftig avslutning av uttaket, og kommunen kan sette krav til bl.a. tidsfrister, etapper, terrengtilpasning og jorddekking.

Det er grustak som ligger på dyrka og dyrkbar jord som skal behandles etter § 9. Skogbrukets massetak ligger ofte på svakere mark, men fanges opp av plan- og bygningsloven. Behovet for spredte uttak har avtatt med årene ettersom etterspørselen til slitelagsgrus på vegnettet har gått fra naturgrus til fjellgrus.

Ved omdisponering av dyrka og dyrkbar jord er det vanlig å sette vilkår om at matjord og silt tas av, lagres forsvarlig og tilbakeføres slik at jordkvaliteten blir den samme etter at uttaket er slettet.

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

- Grus, sand, fjell og torv er viktige ressurser for landbruk og annen næringsvirksomhet i Kongsvinger. Nye uttak skal lokaliseres slik at omgivelsene ikke blir påført vesentlige ulemper ved støy, støv og trafikk.
- Fjerning av mindre grus- og sandrygger på dyrket jord som bedrer driftsforholdene, skal kunne godkjennes på vilkår om tilbakeføring til jordbruksformål.

3.3 Midlertidig omdisponering av dyrka jord til juletrær, pyntegrønt og energiskog

Markedet for norskproduserte juletrær er økende og lønnsomheten er ofte

avhengig av en viss plantasjedrift på innmarksarealer. Med økt satsing på fornybare energikilder, kan det bli aktuelt å dyrke energiskog på innmark i Kongsvinger. Anleggene bør fortrinnsvis legges på jordbruksarealer som er marginale eller ute av drift.

Etter lovverket kreves det samtykke ved slik etablering på dyrka jord, men ikke på dyrkbar jord.

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

- Omdisponering av dyrka jord kan tillates på vilkår om at arealet dyrkes opp igjen når plantasjedriften opphører.

3.4 Omdisponering av dyrka jord til skogsmark

I de senere år har det vært få søknader om tilplanting av dyrka mark. Trolig ligger en del marginale arealer brakk og gror igjen naturlig. Kommunen oppfordrer grunneiere til å forvalte slik gjengroingsmark aktivt ved å avklare forholdet til jordloven, og deretter etablere kvalitetsskog eller skjøtte arealene som kulturlandskap.

Retningslinje for praktisering av jordlovens § 9 ved omdisponering av dyrka jord til skogsmark:

- Kommunen ønsker å stimulere til aktiv forvaltning på gjengroingsmark.

4 Nydyrking m.m.

§11. Drift av jordbruksareal, nydyrking og driftsvegar

For å sikra miljøforsvarleg drift av jordbruksareal, jf. § 1 tredje ledd, kan departementet gi føresegner om drifta. Føresegnene kan mellom anna ta sikte på å hindra erosjon og regulera bruk og lagring av gjødsel og andre innsatsvarer i produksjon, samt å ta omsyn til særlige naturverdiar.

For å unngå skade på natur- og kulturlandskap, kan departementet gi føresegner for nydyrking. I føresegnene kan det fastsetjast forbod mot nydyrking og at nydyrking berre kan skje i samsvar med plan godkjend av departementet.

Departementet kan gi føresegner om planlegging, godkjenning og bygging av vegar for landbruksføremål.

Aktuelle forskrifter og rundskriv

- FOR 2003-07-04 nr 951: Forskrift om gjødselvarer mv. av organisk opphav
- FOR 1997-05-02 nr 423: Forskrift om nydyrking
- M-19/97 Om nydyrking
- FOR 1996-12-20 nr 1200: Forskrift om planlegging og godkjenning av veier for landbruksformål

§ 11 er tatt inn i jordloven for å sikre natur og miljøverdier. Kommunen er gjennom forskriftene gitt ansvaret for oppfølgingen.

4.1 Gjødselvarer av organisk opphav

Forskrift om gjødselvarer av organisk opphav omfatter blant annet husdyrgjødsel, silopressaft, avløpsslam, vannverksslam, kompostprodukter, jordforbedringsmidler

m.m. og har flere formål:

- Sikre tilfredsstillende kvalitet på gjødselvarer
- Forebygge forurensingsmessige, helsemessige og hygieniske ulemper ved tilvirking, lagring og bruk
- Legge til rette for å utnytte disse produktene som ressurs

Forskriften forvaltes i hovedsak av Mattilsynet, men kommunen har ansvaret for forvaltning av forskriftens del III – Bestemmelser om lagring og bruk (Dette gjøres i dag i samarbeid mellom helseenheten og enhet for teknisk forvaltning).

Retningslinje for praktisering av forskrift om gjødselvarer av organisk opphav:

- Det skal i størst mulig grad legges til rette for bruk av gjødselvarer av organisk opphav på landbruksarealene i kommunen.

4.2 Nydyrking

Nydyrking er definert som opparbeidelse av udyrka mark til fulldyrka mark eller overflatedyrka mark. Videre gjelder det opparbeidelse av jordbruksland som har ligget unytta i over 30 år til fulldyrka jord eller overflatedyrka jord. Søker skal utarbeide en plan for tiltaket som skal godkjennes av kommunen før tiltaket iverksettes. Dersom arealet som søkes nydyrket er over 50 daa skal det utarbeides konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven.

Etter forskriften skal det legges særlig vekt på hvilke virkninger tiltaket kan få for natur- og kulturlandskapsverdiene og behovet for tilleggsareal hos søker.

Nydyrkingstiltak kan ikke godkjennes dersom det ikke settes igjen en vegetasjonssone på minst 6 meter langs vassdrag med årssikker vassføring.

Retningslinje for praktisering av forskrift om nydyrking:

- Det skal i størst mulig grad legges til rette for nydyrking innenfor rammen av forskriften.

4.3 Landbruksveger

Forskriften er felles for jord- og skogsveger og er hjemlet både i jordloven og skogbruksloven. Ettersom det bygges svært få veger for jordbruksdrift og disse stort sett er uproblematisk, er det ikke behov for kommunale retningslinjer for dette.

5 Deling

§ 12 Deling av landbrukseiendom (delingsforbudet):

Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige. Forbodet mot deling gjeld òg forpakting, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren).

Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt talar for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkasting eigedomen kan gi. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal òg takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet.

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 eigedom har fleire registernemningar når eigedomen 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 eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

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

Aktuelle rundskriv

- M-4/2003 Omdisponering og deling
- Landbruksministerens brev av 25.06.2010 om praktisering av delingsbestemmelsen i jordloven § 12

Eiere som vil dele arealer fra landbrukseiendommer, må ha kommunens delingssamtykke etter jordloven § 12. Å ha offentlig styring med oppdelingen av arealene, har lenge vært et viktig juridisk virkemiddel i landbrukspolitikken. Formålet er å sikre og samle ressursene på bruket for nåværende og framtidige eiere. Bestemmelsen er også viktig for jord- og skogvernet. Sist gang dette var oppe i Stortinget ga flertallet i næringskomiteen uttrykk for at delingsbestemmelsen er viktig for å opprettholde landbrukseiendommenes ressursgrunnlag og god bruksstruktur og for å hindre drifts- og miljømessige ulemper som kan oppstå når det kommer mye landbruksfremmed bebyggelse i et landbruksområde. Forbudet mot deling er imidlertid ikke absolutt.

Deling kan bare finne sted dersom:

1. samfunnsinteresser av stor vekt taler for det eller
2. deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi

Det er den aktuelle *landbrukseiendommen* som skal vurderes, og ikke forhold knyttet til eieren/driveren eller evt. andre eiendommer.

Hvis ingen av vilkårene er oppfylt, *må* søknaden avslås. Er derimot en eller begge betingelsene oppfylt, *kan* søknaden innvilges, men uten at søkeren har noe ubetinget rettskrav på å få delingssamtykke. I den vurderingen skal det legges vekt på faglige skjønnsmomenter som drifts- og miljømessige ulemper for resteiendommen og naboeiendommer, kulturlandskapet og godkjente planer etter plan- og bygningsloven. Samtykke kan gis på slike *vilkår* som er nødvendige av hensyn til de formål loven skal fremme.

Ved praktisk bruk av bestemmelsen er det viktig å tolke begrepet «samfunnsinteresser» på samme måte som lovgiver. Hovedskillet går mellom viktige tiltak for allmennheten og rent private interesser. Økt sysselsetting i næringsbygg gir ringvirkninger for mange, det samme gjelder for idrettsanlegg og offentlige servicebygg. Ved bruksrasjonalisering er det samfunnsinteressene som slår gjennom, og diskusjonen i enkeltsaker går ofte på om løsningen er god nok. Saker knyttet til bosetting er ofte vanskelige, men også her skal samfunnsperspektivet legges til grunn. Det kommer til syne i kommuneplanens arealdel. Derfor blir arealdelen tillagt stadig økende vekt også etter jordloven.

Kommunen har en generell veiledningsplikt etter forvaltningsloven som også gjelder ved behandlingen av jordlovssaker. Dersom kommunen ser at en søknad ikke uten videre kan påregnes godkjent, skal saksbehandler vurdere om det finnes akseptable alternativer og peke på disse for søker.

Retningslinjer for saksbehandling etter jordloven § 12:

- Når kommunen ser at delingen bryter med lovverk, retningslinjer og etablert praksis, skal søker bli gjort kjent med aktuelle alternativer hvis slike finnes.
- Det er søker som avgjør hva som fremmes til behandling.

5.1 Fradeling av tomter til bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse

Kommuneplanens arealdel forutsetter at det i LNF-A1 og -A2-områdene skal føres en strengere fradelingspraksis enn i B-, C- og D-områdene. Arealdelens retningslinjer og bestemmelser gir klare føringer også for jordlovsbehandlingen, og gjør behovet for egne retningslinjer etter jordloven mindre.

Arealdelens retningslinjer for A1 og A2 lyder:

A1 områder er LNF-områder som er særs viktige for jord, skog, biologisk mangfold, vilt og/eller friluftsliv. Disse interessene skal i størst mulig grad ivaretas.

A2 områder er relativt uberørte og sammenhengende skog- og utmarksarealer. Disse områdene vil bli en ressurs for framtida, og det anbefales at de ikke «punkteres» med spredt bebyggelse.

Detaljeringsgraden på de ulike temakartene varierer. Dette gjør at kommunen i hver enkelt sak innenfor LNF-områdene må sjekke om det foreligger viktige arealressurser i det aktuelle området. Hvis det ikke foreligger viktige arealressurser og tiltaket oppfyller kriteriene for bygging i henhold til planbestemmelsene 1.5.7 skal tiltaket kunne godkjennes.

Arealdelen er ikke til hinder for bygge- og anleggsvirksomhet som har tilknytning til stedbunden næring, natur- eller friluftstiltak for allmennheten. Med stedbunden næring menes primærnæring som er bundet til stedet, og som fremstår som reell og inntektsgivende næringsvirksomhet av noe omfang (landbruk).

Kommunen vil håndheve kravet i konsesjonsloven om 5-års byggefrist ved erverv av tomter. De angitte tomtestørrelsene er etablert praksis.

Retningslinjer for praktisering av jordloven § 12 ved søknader om fradeling av tomter:

- I LNF-A1 og A2 skal det føres en streng jordvern- og fradelingspraksis. Det skal ikke bygges på dyrket mark, innmarksbeite, dyrkbar skogsmark eller høgproduktiv skogsmark. Atkomstveger bør ikke legges over tunet på landbrukseiendommer eller over fulldyrket jord.
- I LNF-områder som åpner for spredt bebyggelse (B, C og D) skal det føres en mindre streng jordvern- og fradelingspraksis der tiltaket ikke rammes av kommuneplanbestemmelse 1.5.7.
- Størrelsen på boligtomter som godkjennes er normalt inntil 2 dekar. Det kan åpnes for større tomter når arealbehov eller arronderingsmessige forhold tilsier det.
- Størrelsen på hyttetomter som godkjennes, er normalt inntil 1 dekar. Det kan åpnes for større tomter når arronderingsmessige forhold tilsier det.

5.2 Fradeling av tidligere festetomter og punktfeste

Festetomter og punktfester bidrar til å skaffe faste leieinntekter til hovedbølet.

Det kreves samtykke etter jordloven før oppretting av festetomter og punktfeste på landbrukseiendommer. "Etter fast praksis kreves det delingssamtykke når festetomt blir overdratt i de tilfeller søknad om bortfeste 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" (Rundskriv M-4/2003 Omdisponering og deling).

Retningslinjer for praktisering av jordloven § 12 ved søknader om fradeling av eldre festetomter og punktfester:

- Dersom det ikke medfører vesentlige driftsmessige ulemper, kan tidligere festetomter og punktfester tillates fradelt.

5.3 Fradeling av kårbolig

Utgangspunktet er at kårboligen ikke kan fradeles dersom denne er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen. Det reduserte husdyrholdet i distriktet har minsket behovet for at enkeltbruk har to boliger. Stor bygningsmasse er kapitalkrevende ved overtakelse og vedlikehold, men gir også inntektsmuligheter. Ved å etablere fritt omsettelige boliger inne i landbrukseiendommen, kan det oppstå nye drifts- og miljømessige ulemper.

Når kårboligen blir godkjent fradelt, skal det ikke gis samtykke til omdisponering av grunn for ny tilsvarende bolig på et senere tidspunkt.

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 normalt ikke fradeles, med visse unntak for små eiendommer.

5.4 Fradeling av skogshusvær, utmarkskoier mv.

Selv om de aktuelle bygningene ikke er nødvendige av hensyn til dagens drift av arealene, kan de bidra til å skaffe inntekter til hovedbølet gjennom for eksempel gårdsturisme eller utleie. Dersom det er en påregnelig inntekstmulighet, vil det ikke være i samsvar med hensynet til den avkastning eiendommen kan gi å samtykke i fradeling av slike bygninger.

Tomter som får samtykke etter jordloven, skal etterpå behandles etter plan- og bygningsloven. Selv om disse opprinnelige skogshusværene i dag leies ut til fritidsbruk, vil en fradeling kunne medføre så store endringer at den må behandles som en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Erfaringsmessig er det stor variasjon på slike husvære, både ved standard og beliggenhet. Noen ligger nær veg og strøm, andre ligger avsides langt til skogs i viktige natur- og friluftsområder. Kommuneplanens arealdel er verktøyet som kan styre hvilke av disse, ofte beskjedne koiene som skal kunne bygges om til moderne fritidsbebyggelse.

Retningslinjer for praktisering jordlovens § 12 ved fradeling av skogshusvær, utmarkskoier mv.:

- Søknader om fradeling av fritidseiendommer skal vurderes strengt i LNF-A1 og mindre strengt i LNF-A2 områder.
- I LNF-områder som åpner for bebyggelse (B, C, D og E) skal det føres en liberal praksis, og romsligere jo nærmere man er eksisterende fritidsbebyggelse.

5.5 Fradeling av rettigheter og langvarige leieavtaler

Det går fram av § 12 første ledd at delingsforbudet også omfatter ulike rettigheter, bl.a. til beite, setring, jakt, fiske og vannfall.

Retten til jakt og fiske er også regulert i viltloven og laks- og innlandsfiskeloven. Her følger det at disse rettighetene ikke kan skilles fra eiendomsretten for lengre tid enn 10 år om gangen, unntatt når jakt- og fiskeretten følger bruksretten til eiendommen. Slike rettigheter er viktige deler av nærings- og ressursgrunnlaget på landbrukseiendommer.

Første ledd omfatter videre «*forpaktning, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren).*»

Hensikten er å fange opp bruksretter av et visst omfang, ikke slike som veg- og vannrett og stolpefeste for strømledninger. Derimot vil tyngre anlegg som for eksempel mobilmaster og lysløyper kunne omfattes.

Leieavtaler for mer enn ti år skal behandles. Slike leieavtaler må også behandles i forhold til plan- og bygningsloven og konsesjonsloven. Derfor fører dette til en omfattende saksbehandling.

I de fleste tilfeller vil det være tilfredsstillende å inngå tiårige leieavtaler. Disse kan ikke forlenges uten å behandles etter jordloven § 12, men det kan inngås nye hvert tiende år.

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 fallretter 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.

5.6 Fradeling av tunet og salg av landbruksarealene som tilleggsareal (full bruksrasjonalisering)

Kommunen har i en årrekke vært positiv til sentrale føringer i landbrukspolitikken

om full bruksrasjonalisering. Det innebærer at alt jord- og skogbruksareal selges som tilleggsareal til nabobruk eller andre landbrukseiendommer i bygda, og eieren blir sittende igjen med bygningsmassen og en romslig tomt (ofte rundt 5 daa).

I § 12-sammenheng blir full bruksrasjonalisering sett på som en samfunnsinteresse av stor vekt, slik at deling kan tillates. Denne praksisen har likevel ikke klart å hindre at det nå har blitt et betydelig gap mellom eiendoms- og bruksstrukturen i jordbruket. Cirka 40% av jordbruksarealene i drift er leiejord. Leiejord er et usikkert ressursgrunnlag å basere investeringene på for framtida. Mye tyder også på at leiejord ikke holdes i god nok hevd.

Ved avgjørelse av enkeltsaker, må en være oppmerksom på at bosetting kan styrkes enten ved å styrke ressursgrunnlaget på nabobruk, eller ved at bruket opprettholdes som selvstendig enhet.

Retningslinjer for praktisering av jordloven § 12 ved full bruksrasjonalisering:

- Kommunen skal normalt imøtekomme søknader som innebærer full bruksrasjonalisering.
- Tomta skal avgrenses av tunet, men kan inkludere noe produksjonsareal hvis arronderingen tilsier det.
- Dersom tunet ligger omgitt av dyrket jord og bebyggelsen er kondemnabel, bør dette selges sammen med det øvrige landbruksareal.
- I visse tilfelle kan søknader avslås. Det gjelder m.a. for store, rasjonelle landbrukseiendommer og småbruk som er attraktive for bosetting.

5.7 Deling av driftsenhet

Det nasjonale lovverket la lenge opp til en svært streng praksis når det gjaldt oppdeling av driftsenheter som ikke medførte en fullstendig rasjonalisering. Kommunen fulgte opp ved å sette krav til at alt landbruksareal skulle overdras.

Sentrale myndigheter har de siste årene åpnet for delvise rasjonaliseringer, dvs. at en eier kan overdra deler av sine arealressurser til en annen landbrukseiendom. Da kreves det at de drifts- og arronderingsmessige forholdene ligger til rette for det og forbedres. I praksis oppnås det ved å styrke naboeiendom og deretter andre bruk i bygda. Etter en fradeling av jord, skog og utmarksarealer, må ikke resteiendommen være så stor at den framstår som en urasjonell driftsenhet knyttet til landbruk.

Det er store utfordringer ved en oppmykning av et slikt regelverk, og dette krever at kommunen vurderer og dokumenterer forholdene grundig i hver sak.

Retningslinjer for praktisering jordloven § 12 ved deling av driftsenhet:

- Kommunen skal videreføre en streng praksis ved søknader om deling av driftsenheter som ikke medfører full bruksrasjonalisering.
- Oppretting av nye landbrukseiendommer tillates ikke.
- 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.

- Ved samtykke kreves det løsninger som innebærer at drifts- og arronderingsmessige forhold forbedres. Små teiger langt unna skal lettest kunne imøtekommes.

5.8 Forholdet til kommuneplanens arealdel

Alle delings- og omdisponeringssaker forhåndsvurderes i henhold til plan- og bygningsloven og kommuneplanens arealdel. Det tas hensyn til godkjente planer i jordlovsbehandlingen. I saker hvor det gis delingssamtykke etter jordloven, behandles disse også som dispensasjonssaker i henhold til kommuneplanens arealdel i de tilfellene delingen er i strid med denne.

6 Intern delegering

Delegering til administrasjonen er behandlet i eget delegeringsvedtak.