

RETNINGSLINJER FOR BEHANDLING AV SAKER ETTER JORDLOVEN

Vedtatt av kommunestyret i Folldal kommune 14.02.2019

1. LOVGRUNNLAGET

Loven

- ✓ Lov av 01.07.1995 nr. 8, sist endret 21. juni 2013, lov om jord (jordlova).

Sentrale forskrifter

28.05.2015 nr. 550 Landbruks- og matdepartementet Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier

08.12.2003 nr. 1479 Landbruks- og matdepartementet Overføring av myndighet til kommunene m.fl.

02.05.1997 nr. 423 Landbruks- og matdepartementet Forskrift om nydyrking

14.12.2011 Landbruks- og Matdepartementet Forskrift om gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker

Rundskriv fra Landbruksdepartementet

Rundskriv M-35/95 fra Landbruksdepartementet – Jordlovens formål.

Rundskriv M-1/2013 fra Landbruksdepartementet – Omdisponering og deling.

Rundskriv M-19/97 fra Landbruksdepartementet – om nydyrking.

Rundskriv M-2/2017 fra Landbruksdepartementet – driveplikten etter jordloven.

Rundskriv M-6/2003 fra Landbruksdepartementet – bestemmelser om overføring av myndighet og forskrift om saksbehandling mv. i kommunen etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven.

2. KOMMUNENS MYNDIGHET

Etter jordlovens §3 er kommunen, fylkesmannen og fylkeskommunen gitt ansvaret for håndtering av landbrukssaker. Departementet gir nærmere retningslinjer om håndtering av statlige landbrukssaker. Departementet kan gi kommunen myndighet til å avgjøre landbrukssaker.

Fylkesmannen i Hedmark er klageinstans.

Kommunens rolle er å utøve et lokalt skjønn og forvalte de landbrukspolitiske virkemidlene innen rammen av nasjonale mål.

Jordloven, forskrifter samt rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet danner grunnlaget for kommunens behandling. Hovedbegrunnelsen for å vedta kommunale retningslinjer er å sikre mest mulig lik og forutsigbar behandling samt få en prinsipiell politisk drøfting av hvordan den lokale politikken kan utøves innenfor de ytre rammene som staten fastsetter gjennom lov, forskrifter og rundskriv.

FOLLDAL KOMMUNE

Hver enkelt søknad skal gis en konkret og individuell behandling innenfor de ytre rammer som nasjonalt lovverk fastsetter.

3 ARBEIDSOPPGAVER JORDLOVENS §6

Kommunene skal på vegne av staten arbeide med de formålene som er nevnt i §1. I forbindelse med grunnutnyttingsplaner etter plan- og bygningsloven der landbruksarealer er berørt, skal fagpersonell tilknyttet kommunal landbruksforvaltning være aktive deltakere i planprosessen. Jordvern hensynet gjelder saker som berøres av fulldyrka jord, overflatedyrka jord, innmarksbeite eller dyrkbar jord.

4 DRIVEPLIKT JORDLOVENS §8

Alt jordbruksareal, det vil si fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite skal drives. Driveplikta er en personlig varig plikt. Eier som velger å oppfylle driveplikta personlig, må stå faktisk og økonomisk ansvarlig for drifta. Eier som velger å oppfylle driveplikta ved bortleie må oppfylle følgende vilkår:

Skriftlig leiekontrakt.

Leietiden kan ikke være mindre enn 10 år, og leiekontrakten kan ikke sies opp av utleier i leieperioden.

Jorda må leies bort som tilleggsjord til annen landbrukseiendom i drift.

Leieavtala må føre til en driftsmessig god løsning.

Kopi av leieavtala må sendes kommunen i henhold til forpaktningslovens §1 tredje ledd.

4.1 Søknad om fritak fra driveplikt

Folldal er et område der jordbruket utgjøres av det grovforbaserte husdyrholdet. Typisk for området er driftsbygninger for storfe, sau eller geit med høy investeringskostnad og lang tidshorisont for nedbetaling av investeringen. Det er mye leid jord. Det er vanskelig å gjøre langsiktige investeringer basert på et kortsiktig jordgrunnlag. Av hensyn til videre utvikling av det lokale landbruket vil det være viktig med langsiktige jordleieavtaler.

Folldal kommune skal ut fra dette ha en restriktiv praksis på søknader om fritak fra driveplikt for inngåelse av leieavtaler på jord av kortere varighet enn 10 år. Fritak for driveplikt for utleie for kortere periode enn 10 år innvilges ikke når begrunnelsen er generell.

4.1.1 Når søker hevder ingen vil drive arealet

Dagens situasjon i Folldal er at det hovedsakelig er påregnelig med etterspørsel etter å leie dyrka jord. Fritak på dette grunnlaget kan i noen tilfeller være aktuelt med svært små skifter med tungvint arrondering eller dyrka mark med svært tungvint adkomst. Det skal da vurderes om det vil kunne finnes alternative leietakere som ønsker å benytte arealet.

4.1.2 Det er interesserte brukere i området som har behov for arealet i sin drift.

Det kan gis fritak for driveplikt for inngåelse av leieavtale av kortere varighet enn kravet etter jordlovens §8 dersom:

FOLLDAL KOMMUNE

- Søker har planer om oppstart av egen jordbruksdrift de nærmeste åra. Det skal legges vekt på hvor påregnelig oppstart av egen jordbruksdrift er, ut fra blant annet tilstand på driftsbygninger, tilgjengelig driftsløsøre og konkrete forberedelser for oppstart.
- Søker har planer om å selge eiendommen de nærmeste åra.

Som vilkår for fritak fra driveplikta for inngåelse av leieavtale av kortere varighet enn 10 år skal settes krav til skriftlig leieavtale, og det skal settes vilkår om krav til leieavtalas varighet.

4.2 Mislighold av driveplikt.

Kopi av jordleieavtaler skal sendes kommunen. Dersom det mottas jordleieavtaler som strider mot jordlovens §8, tilskrives eier av jorda og gis en frist for enten å endre avtala eller søke fritak for driveplikt. Når det registreres at jord ikke blir drevet skal eier tilskrives og gis en frist for å redegjøre for forholdet.

5 BRUK AV DYRKA OG DYRKBAR JORD – JORDLOVENS §9

Det er et nasjonalt mål å styrke jordvernet. Dyrka jord må ikke brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikke disponeres slik at den ikke blir egnet til jordbruksproduksjon i framtida. Bestemmelsene omfatter både arealene og selve jordsmonnet.

Dyrka og dyrkbar jord kan ikke benyttes til andre formål enn jordbruksproduksjon. Begrepet jordbruksproduksjon dekker bygninger som er direkte knytta til drifta av eiendommen herunder våningshuset og anlegg av nødvendige driftsveier og gårdsveier.

5.1 Omdisponering av dyrka og dyrkbar jord generelt.

Jordvernet skal stå sterkt, og det skal være en streng praksis i slike saker. En skal likevel vurdere samfunnsnyttene av at arealet omdisponeres.

Det skal legges vekt på hvilken effekt omdisponering av et areal får på arronderingsmessige forhold, herunder hvordan omdisponering vil påvirke mulighetene for rasjonell, maskinell drift av restarealene. For dyrkbar jord skal legges vekt på hvordan omdisponering av et areal påvirker muligheten for nydyrking av øvrige dyrkbare arealer i samme området. Ved spredt boligbygging bør unngås at sammenhengende areal med dyrkbar jord perforeres av enkelttomter. Det samme gjelder for annen bebyggelse og andre anlegg, der det er påkrevd med tillatelse til omdisponering etter jordlovens §9.

5.2 Oppføring av kårbolig eller andre bygninger tilknyttet landbrukseiendommen der benyttelsen av dyrka eller dyrkbart areal krever omdisponering etter jordlovens §9.

For enkelte landbrukseiendommer kan ikke kårbolig eller andre nødvendige bygninger oppføres uten benyttelse av dyrka mark. Det bør i slike tilfeller omdisponeres minst mulig dyrka mark, og annet areal enn dyrka mark bør benyttes i de tilfeller der dette er mulig. For dyrkbar mark bør legges vekt på i hvilken grad omdisponering svekker arrondering for nydyrking av omkringliggende areal. Noe benyttelse av dyrka mark eller dyrkbar mark aksepteres når det ikke foreligger andre og gode nok alternativer.

FOLLDAL KOMMUNE

5.3 Omdisponering av dyrka jord til juletrær eller skogproduksjon

Dagens situasjon er stor etterspørsel etter dyrka jord i Folldal. Potensialet for juletreproduksjon er begrenset grunnet klima og høyde over havet. Det tillates ikke omdisponering av dyrka jord til juletrær eller skogproduksjon i Folldal.

6 DELING AV LANDBRUKSEIENDOM – JORDLOVENS §12

Jordloven §§ 9 og 12 gjelder ikke for område som:

- a) I reguleringsplan er lagt ut til anna føremål enn landbruk eller hensynssone som med tilhørende bestemmelse fastlegger faresone, jf. plan- og bygningsloven § 12-6.
- b) I bindande arealdel av kommuneplan er lagt ut til
 1. bebyggelse og anlegg, eller landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift der grunnutnyttinga er i samsvar med
 2. føresegner om spreidd utbygging som krev at det ligg føre reguleringsplan før deling og utbygging kan skje.

Ved vedtak eller godkjenning av kommuneplan eller reguleringsplan kan det gjerast vedtak av planmyndighetene om at føresegnene i §§ 9 og 12 skal gjelde for planområda eller avgrensa deler av dei.

Eiendom som er nytta eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk kan ikke deles uten samtykke fra kommunen. Med eiendom mener en også rettigheter som ligger til eiendommen og parter i sameie. Forbudet mot deling gjelder også forpakting, tomtefeste og lignende leie eller bruksrett til del av eiendommen når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikke kan sies opp av eieren (utleieren).

Ved avgjørelse av om samtykke til deling skal gis skal legges vekt på:

- Om deling legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. Denne vurderinga er sentral og er utgangspunktet for vurderinga av søknaden. Ved vurdering av hva som gir en tjenlig og variert bruksstruktur må de momentene som er nevnt i jordloven §1 annet og tredje ledd trekkes med.
- Hensynet til vern av arealressursene. Begrepet arealressurser omfatter ulike ressurser enten de består av jord, skog, bygningfer eller retter og er hentet fra jordlovens §1.
- Om deling fører til ei god driftsmessig løsning. Arronderingsmessige forhold som avstander, utforming av teiger og lignende skal trekkes inn her.
- Om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Formuleringen tar sikte på to hovedforhold; Driftsmessige ulemper som går på selve landbruksdrifta og miljømessige ulemper som går på eventuelle konflikter som kan oppstå mellom landbruket og andre interesser.
- Andre hensyn. Det kan legges vekt på andre hensyn dersom det faller inn under formålet i jordloven. Det kan under dette hensynet ikke legges vekt på andre hensyn enn de som faller inn under jordlovens §1.

Jordlovens §12 fjerde ledd åpner for at en kan gi samtykke til deling selv om en vurdering av øvrige hensyn tilsier at deling bør nektes, dersom fradeling vil ivareta hensynet til bosettinga i området. Denne muligheten forutsetter at det er nedgang i folketallet som kan svekke aktivitet og utvikling i området. Folldal kommune har hatt nedgang i folketallet siste 30 års perioden i alle deler av kommunen. Bosettingshensynet gjøres derfor gjeldende i hele Folldal kommune.

FOLLDAL KOMMUNE

6.1 Fradeling av ubebygde enkelttomter til boligformål og tilleggstomter til boligtomter

6.1.1 Innenfor LNF område med formål spredt boligbygging i kommuneplana.

I følge gjeldende kommuneplan skal det ikke benyttes dyrka mark eller dyrkbar mark til spredt boligbygging. Benyttelse av dyrka eller dyrkbar mark til dette formålet krever dispensasjon fra kommuneplana etter plan- og bygningsloven. Ved delingsøknader etter jordlovens §12 i slike saker skal legges vekt på følgende:

Dyrka jord skal ikke benyttes til boligtomter. Dyrkbar jord vurderes i hvert enkelt tilfelle ut fra hvordan tomtas plassering svekker arrondering. Det skal unngås at sammenhengende dyrkbare arealer perforeres av enkelttomter ved spredt boligbygging.

For tomter i LNF områder for spredt boligbygging er øvre arealgrense for størrelse på tomt normalt 5 dekar. Ved ønske om spesielle typer dyrehold med hund eller hest eller andre konkrete forhold som medfører et behov for større tomt, kan innvilges inntil 10 dekar.

6.1.2 Utenfor LNF område med formål spredt boligbygging i kommuneplana.

Kommuneplana tillater ikke spredt boligbygging utenom LNF område for spredt boligbygging. For tilleggstomter til eksisterende boligtomter, se retningslinjer gitt for fradeling av boligtomter innenfor LNF område for spredt boligbygging under punkt 6.1.1.

6.2 Fradeling av ubebygde enkelttomter til fritidsformål og tilleggstomter til fritidstomter.

Kommuneplana tillater ikke etablering av ny fritidsbebyggelse i LNF områdene. For tilleggstomter til eksisterende fritidsbebyggelse aksepteres inntil totalt 2 dekar tomt.

6.3 Fradeling av kårbolig.

Samtykke til fradeling av kårbolig kan gis når den ikke er nødvendig for drift av eiendommen. En forutsetning for fradeling er at kårboligen skal nyttes til boligformål. Det er også en forutsetning at kårboligen ligger med god avstand til tunet. Dersom kårboligen ligger i tunet, nært tunet eller fradeling på annen måte kommer i konflikt med drifta av eiendommen, skal ikke fradeling innvilges. Dersom kårboligen fradeles, kan eieren normalt ikke påregne å få tillatelse til oppføring av ny kårbolig på seinere tidspunkt.

6.4 Fradeling av seterhus og utmarksbuer.

For seterbygninger eller seterretter tilhørende landbrukseiendom skal normalt tillates fradeling dersom formålet med fradeling er salg til annen landbrukseiendom med behov for seter i landbruksdrifta, og dersom fradelingsløsningen for øvrig tilfredsstillende kriteriene for fradeling gitt i jordlovens §12. Ved søknader om fradeling av seterbygninger eller seterretter skal vektlegges at seterområdene er LNF områder der det ikke er ønskelig med utvidelse av bolig eller fritidsbebyggelse utenom landbruk. Fradeling skal avslås dersom formålet er salg av seterbygninger eller seterretter til annet formål enn landbruk. Samme praksis benyttes ved søknad om fradeling av

FOLLDAL KOMMUNE

utmarksbuer. Fradeling av utmarksbuer for salg til annen landbrukseiendom kan aksepteres, salg til fritidsformål skal avslås.

6.5 Fradeling av utleiehytter.

Siste 30 år har de ulike kommuneplanene i Folldal hatt restriktiv praksis på etablering av ny fritidsbebyggelse utenom regulerte hyttefelt, men det har samtidig vært stimulert til utvikling av tilleggsnæringer på landbrukseiendommene som for eksempel utleiehytter. Utleiehytter med formål næring har fått tillatelse til oppføring, der det ville blitt nekta å bygge fritidshus.

Det tillates ikke fradeling av utleiehytter der det går fram av byggesaken at det er forutsatt at bygningen skulle være en tilleggsnæring med leieinntekter til landbrukseiendommen.

6.7 Fradeling av tidligere festetomter.

Dersom det ikke er opplagte store driftsmessige ulemper for landbruket, bør tidligere festetomter godkjennes fradelt. For utforming av tomt og arealstørrelse på boligtomter vises til punkt 6.1, og for utforming og arealstørrelse på fritidstomter vises til punkt 6.2.

6.8 Delvis eller full bruksrasjonalisering.

Det er landbrukseiendommens beskaffenhet i forhold til størrelsen på produktive arealer og bygningenes tilstand som skal avgjøre om eiendommen er egnet som rasjonaliseringsobjekt eller om eiendommen bør opprettholdes som selvstendig bruk. For små og driftsmessig ugunstige landbrukseiendommer vil det i utgangspunktet være kurant å få tunet omdisponert til boligformål. Også eiendommer med mye dyrka mark og enten manglende bygninger eller dårlig teknisk standard på bygningene, vil være godt egnet som tilleggsressurs til andre landbrukseiendommer framfor å opprettholdes som selvstendige eiendommer. Det skal i vurderingen legges vekt på bygningenes tilstand, med vurdering av i hvilken grad bolighus og driftsbygning er egnet for framtidig bosetting og landbruksdrift. Det skal i vurderingen også tas hensyn til at det er et mangfold av driftsformer og bruksstørrelser som vil gi den beste samlede utnyttelsen av landbruksressursene i Folldal.

Det trekkes i retning å innvilge bruksrasjonalisering når:

- Driftsbygningen er lite funksjonell i forhold til dagens krav.
- Bolighuset er lite funksjonelt i forhold til dagens krav.
- Eiendommen har vesentlig med dyrka arealer og samtidig dårlige bygninger.

Deler av dyrka marka og skog eller utmark kan innvilges fradelt for salg som tilleggsressurs til annen landbrukseiendom, dersom resteiendommen etter fradeling fortsatt blir en hensiktsmessig enhet for fast bosetting eller landbruksdrift.

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.

7 TILSYN

Landbruksforvaltningen fører tilsyn med at bestemmelsene i §§8, 9, 10, 11 og 12 overholdes.