

RETNINGSLINJER FOR PRAKTISERING AV JORDLOVEN AV 12. MAI 1995 I RENDALEN KOMMUNE

Innledning

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.”*

Jordloven er en landsomfattende lov for å verne ressursgrunnlaget på landbrukseiendommer. Kommunens oppgave er å påse at loven følges, avgjøre saken etter loven og følge opp brudd.

Jordloven gjelder også for konsesjonsfrie mindre jord- eller skogbrukseiendommer.

Ved lov 19. juni 2009 nr. 98 om endring av lov om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv. ble det bl.a. vedtatt en rekke endringer knyttet til bestemmelsene om driveplikt i konsesjonsloven og odelsloven og bestemmelsen om vanhevd i jordloven. Endringene trådte i kraft fra 1. juli 2009.

De nye bestemmelsene innebærer at driveplikten er en personlig og varig plikt som ikke er knyttet opp mot ervervet av en eiendom. Plikten innebærer at jordbruksareal skal drives kontinuerlig og ivaretar ønsket om å sikre produksjon av mat samtidig som 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 dermed jordlovens bestemmelse om vanhevd samt konsesjonslovens og odelslovens drivepliktbestemmelser.

Det nye rundskrivet, *M-3/2009 – Driveplikten etter jordloven*, erstatter rundskrivet *M-2/2004 – Bo- og driveplikt – de rettslige rammene og saksbehandlingen*.

Lovgrunnlag

- Lov av 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova)
- Rundskriv M-3/2009 fra Landbruks- og matdepartementet– Driveplikten etter jordloven
- Rundskriv M-6/2003 fra Landbruksdepartementet - Bestemmelser om overføring av myndighet og forskrift om saksbehandling mv. i kommunen etter jordloven, odelsloven og skogbruksloven
- Rundskriv M-4/2003 fra Landbruksdepartementet - Omdisponering og deling - Lov

om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr. 23 - § 9 og § 12

- Rundskriv M-8/2002 fra Landbruksdepartementet - Jordfondet - Nye retningslinjer
- Rundskriv M-19/97 fra Landbruksdepartementet - Om nydyrking - §11
- Rundskriv M-5/97 fra Landbruksdepartementet - Tilleggsjord - Jordskifte
- Rundskriv M-43/95 fra Landbruksdepartementet - Om jordlova
- Rundskriv M-35/95 fra Landbruksdepartementet - Jordlovens formål

Kommunens myndighet

I henhold til forskrift fastsatt av Landbruksdepartementet 8. desember 2003, jfr. rundskriv M-6/2003 har kommunen fått myndighet til å avgjøre alle saker etter jordloven der avgjørelsesmyndigheten ikke er lagt til andre organer. Dette er bl.a. saker som gjelder:

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. Deling i henhold til jordloven § 12 annet ledd.
5. Nydyrking i henhold til forskrift om nydyrking § 4.

Fylkesmannen i Hedmark er klageinstans i disse sakene.

KOMMUNALE RETNINGSLINJER

Jordloven av 12. mai 1995 samt de foran nevnte rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet danner grunnlaget for kommunens behandling av saker etter denne loven. I tillegg kan også kommuneplanens bestemmelser, prioriteringer, visjoner og målsettinger legges til grunn.

Det er viktig å merke seg at loven er uendret ved overføring av myndighet, men den enkelte kommune kan nå utøve sin egen landbrukspolitikk innen rammene av loven, rundskriv mv. En hovedbegrunnelse for å vedta kommunale retningslinjer er å få en prinsipiell politisk drøfting av den lokale tilpassningen og få en mest mulig lik og forutsigbar behandling av sammenlignbare saker for å sikre kontinuitet og rettsikkerhet. Avgjørelse i de fleste sakene kan da delegeres til administrasjonen for å få raskest mulig behandling.

Ved behandlingen av jordlovssaker skal lovens formål vektlegges. Videre skal det legges spesielt vekt på hensynet til nasjonale føringer vedrørende jordvern, tjenlig bruksstruktur, eiendomsutforming og kulturlandskapshensyn. Jordvern er en prioritert nasjonal oppgave, og også Rendalen har et ansvar for nasjonens behov og evne til å produsere mat også i fremtida. Videre er også kulturlandskap et langsiktig, prioritert nasjonalt satsingsområde, da dette er truet, og bl.a. i forbindelse med turisme er og vil dette bli svært verdifullt. Det skal tas hensyn til godkjente planer i området, noe som er et poeng i forhold til målsetningen om en helhetlig arealpolitikk i kommunen.

Hver enkelt søknad gis en konkret og individuell behandling, og de etterfølgende retningslinjer er kun et supplement til lovverk, rundskriv m.v. i den lokale behandlingen.

1. JORDLOVENS § 6

Kommunen og fylkesmannen skal på vegne av staten arbeide med de formålene som er nevnt i § 1 (formålet med lova). De skal blant annet arbeide ut planer for hvordan jorda skal brukes, hjelpe til med forberedelser av grunnutnyttelsesplaner som angår landbruket etter plan- og bygningsloven og gjøre det arbeidet de blir pålagt ved lov eller ved vedtak av departementet.

2. JORDLOVENS § 8

§ 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 oppfyllast 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.

§ 8 a 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.

De aktuelle momentene som kan vektlegges er uttømmende angitt, men må tolkes i lys av jordlovens formålsbestemmelse i § 1.

En mer inngående beskrivelse av de ulike fritakskriteriene er beskrevet i rundskriv M-3/2009.

Jordloven § 8 a er en ny bestemmelse med regler om adgangen til å søke om fritak fra driveplikten etter § 8.

Hjemmelen for fritak er begrunnet ut fra at eieren ikke alltid er i stand til eller ønsker å drive jordbruksarealet selv eller leie det ut. Det kan være ulike årsaker til at det søkes om fritak; jordbruksarealet gir ikke grunnlag for lønnsom drift, eieren ønsker ikke å leie bort arealet, det lar seg ikke gjøre å få leid bort arealet, eventuelt lar det seg bare gjøre å få leid bort arealet for en kortere periode enn 10 år.

Til forskjell fra tidligere vanhevdbestemmelse, er driveplikten ikke tilknyttet noe vilkår om lønnsom drift. Den gjelder både fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite, ikke kun ”dyrka jord”. I tillegg er det ikke noen bestemte arealkrav for at plikten skal gjelde. Videre er den ikke av 5 års varighet, men varig, d.v.s. så lenge vedkommende eier eiendommen.

Etter hvert som økonomien i jordbruket har blitt dårligere, har mer dyrket jord blitt marginalisert og derfor blitt liggende brakk. Dyrket jord ute av drift med mer eller mindre i gjengroing har til nå først og fremst vært et problem på mindre, uhensiktsmessige arealer, men brakklegging skjer også på bedre egnede arealer i mer sentrale områder av kommunen. Dette svekker kulturlandskapet. Opprettholdelse av kommunens varierte kulturlandskap vil være en viktig ressurs i framtida.

Dersom jordbruksareal ikke drives, foreligger det et mislighold. Et mislighold foreligger også dersom ny eier ikke driver arealet selv og innen ett år fra overtagelsen av eiendommen ikke har leid bort arealet som tilleggsjord til en annen landbruksenhet på de vilkår loven stiller opp.

I henhold til jordlovens § 19 skal kommunen føre tilsyn med at bestemmelsene om driveplikt i jordloven § 8 overholdes. **Dersom kommunen får kjennskap til at areal som omfattes av § 8 ikke blir drevet, gjelder følgende rutiner:**

Landbruksforvaltningen tilskriver eier (eventuelt leieren) med anmodning om å sette arealet i stand til jordbruksproduksjon innen en bestemt dato.

Dersom eieren ikke følger kommunens anmodning om å ta jorda i bruk til jordbruksproduksjon, har landbruksforvaltningen følgende sanksjonsmuligheter:

- Pålegg om å leie bort jorda for en periode av inntil 10 år
- Jorda skal tilplantes med skog eller tiltak av hensyn til kulturlandskapet
- Dersom ingen av de førstnevnte påleggene etterkommes, kan kommunen inngå avtale om bortleie av hele eller deler av eiendommen for inntil 10 år.
- Alternativt kan fylkesmannen etter jordlovens § 20 pålegge et tvangsgebyr.

Det legges til grunn at bruddet på driveplikten må være vesentlig for at det offentliges sanksjoner skal kunne anvendes. Om arealet kan drives lønnsomt er av betydning for denne avgjørelsen.

3. JORDLOVENS § 9.

§ 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.”

Dyrket jord må ikke brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon og dyrkbar jord må ikke disponeres slik at den ikke blir egnet til jordbruksproduksjon i framtiden. Bestemmelsen omfatter både arealene og selve jordsmonnet.

Bl.a. ved søknad om fradeling av tomter på dyrket/dyrkbar jord må jordlovens § 9 og § 12 sees i sammenheng, jfr. pkt. 4 om jordlovens § 12.

I de tettstedsnære områdene bør arealbruken til forskjellige formål avklares gjennom kommuneplanen og reguleringsplaner.

3.1. Oppføring av kårbolig

På landbrukseiendommer der det er behov for 2 boliger, kan det gis tillatelse til oppføring av kårbolig. Plasseringa av tomta skal hensyntas m.h.t. jordvernet.

3.2. Massetak

Fjerning av mindre rygger på dyrket jord kan være en driftsmessig fordel for landbruket, og det vil i mange tilfeller være naturlig å gi tillatelse til slike mindre inngrep etter jordloven. Det er da et vilkår at matjord og silt tas av og behandles forsvarlig, og at denne jorda ikke selges. Dvs. at disse jordlagene tas av lagvis og tilbakeføres slik at den blir liggende som tidligere, for at jordkvaliteten skal bli den samme etter masseuttaket som den var før. Tillatelsen tidsbegrenses og det forutsettes at terrenget utformes på en naturlig måte ved sletting.

Søknad om massetak til kommersiell drift skal behandles etter plan- og bygningsloven. I disse sakene gir landbruksmyndighetene en faglig uttalelse til planene bl.a. om hvilke vilkår som bør settes for å ivareta landbruksinteressene i langsiktig perspektiv samt kulturlandskapet.

3.3. Midlertidig omdisponering av dyrka jord til juletrær, pyntegrønt, energiskog mv.

Opprettholdelse av kulturlandskapet og landskapsbildet er et nasjonalt satsingsområde, og dette må veie tungt ved saksbehandlingen. Når det søkes om midlertidig omdisponering av dyrket jord, må en forutsette at dette ikke er første steg for å legge om arealene til varig skogproduksjon, for eksempel for å slippe tungvind drift, boplikt m.v.

I de tilfellene der det gis midlertidig omdisponeringstillatelse, gis denne for inntil 12 år på vilkår av at jorda blir dyrket opp igjen etter omløpet.

3.4. Omdisponering av dyrka jord til skogproduksjon

Her tas det i enda større grad enn for midlertidig omdisponering hensyn til kulturlandskapet og landskapsbildet i langsiktig perspektiv. Jordvernet skal stå sterkt og det skal derfor være en streng praksis i slike saker.

4. JORDLOVENS § 12

§ 12 Deling av landbrukseiendom: ”Eiendom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Med eiendom meiner ein òg rettar som ligg til eiendomen og partar i sameige. Forbodet mot deling gjeld òg forpaking, 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). Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eiendomen 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 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. Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.”

Eiendom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk, kan ikke deles uten samtykke fra departementet eller den de har delegert myndigheten til. Med eiendom mener en også rettigheter som ligger til eiendommen og parter i sameie. Forbudet mot deling gjelder også forpaking, tomtefeste og liknende 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).

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 ligger fast at det er den aktuelle *eiendommen* som skal vurderes, og ikke forhold knyttet til eieren/driveren eller evt. andre eiendommer.

Selv om det foreligger samfunnsinteresser av stor vekt eller fradeling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi, kan drift- og miljømessige ulemper for landbruket, hensynet til kulturlandskapet eller godkjente planer mv. tilsi at deling allikevel ikke kan tillates. Det forutsettes at slike forhold er påregnelige i den enkelte sak.

Arealbruken bør i første rekke avklares gjennom kommuneplanen og reguleringsplaner. Omfatter søknaden flere bolig- eller hyttetomter som ligger inntil hverandre eller i nærheten av hverandre, bør det kreves utarbeidet reguleringsplan for området, slik at disse ikke behandles som enkeltsaker etter jordloven.

Ved søknad om fradeling av tomter på dyrket/dyrkbar jord må jordlovens § 9 og § 12 sees i sammenheng, jfr. pkt. 3 om jordlovens § 9.

Dersom en under saksforberedelsen ser at søknad om deling ikke uten videre vil kunne

påregnes imøtekommet, skal saksbehandler vurdere å peke på alternativer for søker.

4.1. 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. Norsk institutt for jord- og skogkartlegging har utarbeidet temakart som gir god veiledning om hvilke arealer dette omfatter. Streng fradelingspraksis gjelder også for tomter som ligger på marginal jord når atkomsten går igjennom tunet på landbrukseieendommen eller over dyrket jord.

Størrelsen på tomter som godkjennes er normalt 1 til 2 dekar, men vurdert i forhold til behov, arronderingsmessige forhold og hvor god kvalitet det er på landbruksarealet.

Tomter inntil 5 dekar kan godkjennes på uproduktiv skogsmark.

Utenfor sentrale områder kan det føres en mer liberal fradelingspraksis når tomtene legges utenfor dyrket og lett dyrkbar mark. I disse områdene er det ofte lettere å finne alternativer på mer lavproduktiv mark. Tomtestørrelsen kan her være fra 1 til 5 dekar, men også her vurdert i forhold til behov og hvor god kvalitet det er på landbruksarealet. Også i disse sakene er det av betydning at tomta ikke plasseres på/inntil eller i umiddelbar nærhet av tunet/driftssenteret.

Det skal tas hensyn til arealstatus i henhold til kommuneplanens arealdel. Søknader om fradeling av boligtomter skal vurderes liberalt i LNFA områder, strengt i LNFR områder.

4.2. Fradeling av tomter til fritidsformål

Fradeling av tomter til fritidsformål godkjennes generelt ikke i sentrale jordbruksområder. Videre skal det føres en streng praksis på/inntil eller i umiddelbar nærhet av dyrka jord, tidligere jordbruksarealer, setervoller og på høyproduktiv skogsmark ellers i kommunen. Slike tomter bør legges på lavproduktiv skogsmark samt slik at de ikke vesentlig endrer kulturlandskapet og landskapsbildet.

Størrelsen på tomter som godkjennes er normalt 1 til 2 dekar, men vurdert i forhold til behov og hvor god kvalitet det er på landbruksarealet.

Det skal tas hensyn til arealstatus i henhold til kommuneplanens arealdel. Søknader om fradeling av fritidstomter skal vurderes liberalt i LNFA områder, strengt i LNFR områder. I områder med eksisterende fritidsbebyggelse av et visst omfang, eller i umiddelbar nærhet til slike områder, kan det føres en noe mer liberal praksis enn ellers i LNFR områder.

4.3. Fradeling av tomter til andre næringer enn landbruk

For større saker/arealer avklares arealbruken gjennom kommuneplanen og reguleringsplaner, slik at det bare er mindre saker som behandles som enkeltsaker.

For øvrig gjelder de samme vurderinger som under 4.1 og 4.2, men næringsformål har en høy samfunnsmessig prioritet, slik at det er noe lettere å la landbruksinteressene vike enn ved tomter til boliger og særlig fritidshus.

4.4. Fradeling av tidligere festetomter

Dersom det ikke medfører vesentlige driftsmessige ulemper, og dersom det er i tråd med planstatus i området, bør tidligere festetomter godkjennes fradelt. For øvrig gjelder samme hensyn som for fritidstomter, pkt. 4.2.

Etter fast praksis kreves det delingssamtykke når festet tomt 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.

Tomtefestelovens regler om innløsningsrett skal hensyntas. Det vises til tomtefesteloven §§ 32 og 34.

4.5. 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.

4.6. Fradeling av seterhus

Seterhus er som regel tilknyttet seterrettigheter, og oppført på bakgrunn av slike rettigheter. Eksempelvis kan fradeling av seterhus og salg av seterrettigheter medføre krav om / rett til oppføring av nye bygninger på seterretten. Fradeling av seterhus vil ofte medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket, og i seterområder med husdyr/beitebruk eller påregnelig husdyr/beitebruk skal slike saker avslås. Setrene er svært viktige elementer i kulturlandskapet, og søknader om fradeling av seterhus som er en del av et setermiljø skal avslås. Det skal tas hensyn til arealstatus i henhold til kommuneplanens arealdel.

4.7. Fradeling av fritidshus mv. på seterområder.

Fradeling av bestående fritidshus mv. på setre vil ofte 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:

- Seterlagets holdning, synliggjort i forvaltningsplan eller vedtak i årsmøte.
- Seterområdets ”verdi” som kulturlandskap
- Bygningens beliggenhet i seterområdet

4.8. Fradeling av skogshusvær, utmarkskoier mv.

Det skal tas hensyn til arealstatus i henhold til kommuneplanens arealdel. Søknader om fradeling av fritidstomter skal vurderes strengt i LNFR områder, mindre strengt i LNFA områder. Justere i forhold til ny plandel i kommuneplanen. I områder med eksisterende fritidsbebyggelse av et visst omfang, eller i umiddelbar nærhet til slike områder, kan det føres en noe mer liberal praksis enn ellers i LNFR områder.

4.9. Fradeling av fiskerettigheter, jaktrettigheter og andre rettigheter.

Slike rettigheter er blitt stadig viktigere deler av nærings- og ressursgrunlaget på landbrukseiendommene. Det skal føres en streng praksis i saker som gjelder fradeling av slike rettigheter. 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.

I medhold av nevnte lovverk, er fradeling av jakt- og fiskerettigheter som hører til fast eiendom ikke tillatt for lengre tid enn 10 år om gangen, uten når jakt- og fiskerett følger bruksrett til eiendommen.

4.10. Fradeling av tun på landbrukseiendom når resten av landbruksarealene selges som tilleggsareal

På små og driftsmessig ugunstige landbrukseiendommer med f.eks. uhensiktsmessig arrondering, er det i utgangspunktet kurant å få omdisponert og fradelt tunet til boligformål, når det øvrige arealet selges som tilleggsareal. Det forutsettes at det kan 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 f.eks ligger jordbruksareal rundt tunet. Eiendommer under konsesjonsgrensa vurderes noe mer liberalt. Større eiendommer vurderes strengere enn mindre.

Tomta skal avgrenses av tunet, men i spesielle tilfeller kan tomte også omfatte mindre, produktive arealer, når dette er naturlig av arronderingsmessige årsaker. Behovet for jord blant naboer bør hensyntas ved avgrensning av tunet.

4.11. Deling av driftsenhet

Bolig- og fritidstomter som er fradelt landbrukseiendommen etter 1.1.1965 er ikke en del av en driftsenhet når landbruksmyndighetene har behandlet saken tidligere (selv om disse er på samme eierhånd).

Oppdeling av driftsenhet som ikke medfører en fullstendig rasjonalisering av eiendommen, skal i utgangspunktet ikke godkjennes. I helt spesielle tilfeller, som gjelder mindre arealer beliggende langt unna hovedbølet, kan slik fradeling godkjennes.

Det forutsettes at arealet blir solgt som tilleggsareal til annen, aktivt drevet landbrukseiendom, og at det oppnås gode drifts- og arronderingsmessige løsninger. Arealstørrelse og type areal har betydning for vurderingen, eksempelvis tåles lengre avstand fra hovedbølet til skog/utmarksareal enn til jordbruksareal.

Ved en fullstendig rasjonalisering må det vurderes om det ved fradelingen av tunet er påregnelig med drifts- og milømessige ulemper. Tunet vil etter en fradeling være en fritt omsettelig enhet og nevnte ulemper er mest påregnelig i de tilfeller at tunet er omgitt av jordbruksareal på flere kanter.

Fradeling av arealer fra eiendommer under konsesjonsgrensa kan vurderes noe mer liberalt.

4.12. Forholdet til kommuneplanens arealdel

Alle delings- og omdisponeringssaker forhåndsvurderes i henhold til plan- og bygningsloven / kommuneplanens arealdel, og det skal 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.

5. INTERN DELEGERING

Delegering til administrasjonen er behandlet i eget delegeringsvedtak.