

Behandling av saker etter
Lov om jord (jordlova)



Inderøy kommune

Kommunale retningslinjer for behandling av saker etter Lov om jord (jordlova)

Bakgrunn for kommunale retningslinjer

De siste års endringer i jordlov og konsesjonslov har gitt økt handlingsrom til kommunene. Dette gir grunnlag for stor grad av politisk skjønn i saksbehandlingen.

Ved å fastsette retningslinjer for behandling etter jord- og konsesjonslov, kan man sikre mest mulig lik og forutsigbar behandling av enkeltsaker, sikre politisk forankring og oppnå effektivitet i saksbehandlingen. Retningslinjene gir også grunnlag for å få en prinsipiell drøfting av den lokale tilpasningen, og dermed sikre politisk forankring ved behandling av saker.

Statsforvalteren er klageinstans i saker etter jordlov og konsesjonslov. Klager på administrative vedtak i Inderøy kommune vil bli behandlet av administrasjonen før oversendelse til Statsforvalteren for endelig vedtak. Klage på politiske vedtak i kommunen blir behandlet av hovedutvalg Natur før oversendelse til Statsforvalteren for endelig vedtak.

Lovgrunnlaget

Jordlova – sist endret LOV-2021-05-07-34

Rundskriv fra Landbruksdepartementet

Rundskriv M-2/2021 – Driveplikt, omdisponering og deling

Rundskriv :-35/95- jordlovens formål

Kort om Inderøy kommune – bruksstrukturen

Inderøy kommune er en aktiv landbrukskommune. Husdyrhold er en viktig del av jordbruket i Inderøy kommune. I Inderøy er det 67 406 dekar jordbruksareal, noe som utgjør om lag 18,4 prosent av kommunens landareal.

81,8 prosent av fulldyrka og overflatedyrka jord i Inderøy er jordsmonnkartlagt. I Inderøy har 95 prosent av den kartlagte jorda god eller svært god kvalitet.

| Arealtype | Dekar | % |
|-----------------------|----------------|------------|
| Jordbruksareal ▲ | | |
| Fulldyrka | 54 247 | 14,8 |
| Overflatedyrka | 1 076 | 0,3 |
| Innmarksbeite | 12 238 | 3,3 |
| Skog ▼ | 238 248 | 65,1 |
| Bebyggelse/samferdsel | 9 688 | 2,6 |
| Annet markslag ▼ | 50 164 | 13,7 |
| Ikke kartlagt | 0,0 | 0,0 |
| Sum | 365 661 | 100 |

Kilde: Arealressurskart AR5, årsversjon 2022, NIBIO

| Jordkvalitet | Dekar | % |
|------------------|---------------|------------|
| Svært god | 31 185 | 69,3 |
| God | 11 545 | 25,7 |
| Mindre god | 2 265 | 5 |
| Total sum | 44 995 | 100 |

Kilde: Jordkvalitet, 2020, NIBIO

Formål og virkeområde – jordlova §§ 1 og 2

§ 1.Føremål

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

Kommunen må ta hensyn til og bidra til at de nasjonale jordvernmålene nås ved å begrense omdisponering av dyrka og dyrkbar mark, samt redusere oppsplitting av verdifulle landbruksarealer. Å ivareta landbruksområdene er en viktig forvaltningsoppgave i kommunen.

For å opprettholde de verdifulle jordbruksområdene i kommunen, er det viktig at utbygging primært skjer ved fortetting og transformasjon av eksisterende byggeområder, eller legges til områder som er avsatt til byggeformål i kommuneplanens arealdel.

Jordlova har som formål å legge forholdene slik til rette at arealressursene kan bli brukt på den måten som er mest tjenlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. Arealressursene skal disponeres på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger.

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

Jordlova gjelder for hele landet. Reglene i §§ 9-12 gjelder likevel ikke for område som i reguleringsplan er lagt ut til annet formål enn landbruk eller som i bindende arealdel av kommuneplan er lagt ut til bebyggelse og anlegg. Kommunens planmyndighet kan vedta at reglen i §§ 9 og 12 skal gjelde for et planområde, eller del av det.

Driveplikt - § 8 i jordlova

Jordlova § 8

«Jordbruksareal skal drivast. Driveplikta gjeld for heile eigartida. 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. 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 Eigaren må sende kopi av avtala til kommunen. Ei leigeavtale som er i strid med andre eller tredje punktum, kan ikkje gjerast gjeldande mellom partane eller i høve til offentlege styresmakter.

Finn departementet at jordbruksarealet 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»

Jordbruksareal skal drives

Alt jordbruksareal, dvs. fulldyrka jord, overflatedyrket jord og innmarksbeite skal drives. Driveplikten er en personlig og varig plikt som gjelder alle som eier jordbruksareal, uavhengig av størrelse eller planstatus. Driveplikten kan oppfylles ved egen drift eller ved at eier leier bort hele eller deler av arealet.

Eieren som velger å oppfylle driveplikten selv, må stå faktisk og økonomisk ansvarlig for driften.

Dersom eier velger å oppfylle driveplikten ved bortleie gjelder jordlovens vilkår:

- Leietiden skal være minst 10 år, og avtalen kan ikke sies opp av utleier i leietiden (mulig å si opp om det foreligger mislighold)
- Leieavtalen skal være skriftlig og kopi må sendes til kommunen.
- Leieavtalen må føre til en driftsmessig god løsning.

Hva menes med driftsmessig god løsning:

Det skal foretas en konkret vurdering. Dersom arealet skal drives som tilleggsjord til en annet jordbruksareal, må det foretas en vurdering av forholdet mellom det bortleide jordbruksarealet og det arealet leietakeren driver fra før. Avstanden, veiens standard, trafikk tetthet og naturgitte forhold er eksempler på momenter som det er aktuelt å legge vekt på. Vurderingen dreier seg ikke om det kan oppnås en bedre driftsmessig løsning dersom jordbruksarealet leies bort som tilleggsjord til eiendommer som for eksempel ligger nærmere eller på andre måter kan drive arealet mer effektivt. Leietakers behov for tilleggsjord, og muligheter for å skaffe slik jord der driftsavstanden blir kortere, kan imidlertid ha betydning for avveiningen.

Fritak fra driveplikten. Jordlova § 8 a

Jordlova § 8 a

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

Bestemmelsen er begrunnet ut fra at eieren ikke alltid er i stand til eller ønsker å drive jordbruksarealet selv eller leie det ut.

Søknaden kan gå ut på å søke fritak fra selve plikten til å drive eller å lempe på vilkårene for å oppfylle driveplikten ved bortleie. Det kan være ulike årsaker til at det søkes om fritak. Eksempler på dette er at jordbruksarealet ikke gir grunnlag for lønnsom drift eller at det ikke lar seg gjøre å få leid bort arealet, eventuelt at det bare lar seg gjøre å få leid bort arealet for en kortere periode enn 10 år

Det skal foreta en individuell og konkret vurdering

Ved avgjørelse av søknad om fritak skal det legges vekt på følgende momenter:

- Hvor viktig det er å holde jordbruksarealet i hevd,
- Brukstilstanden
- Avkastningen på arealet
- Om det i området der eiendommen ligger er bruk for jordbruksarealet som tilleggsjord
- Søkerens livssituasjon

Retningslinjer for håndtering av driveplikt i Inderøy kommune

Inderøy kommune holder en streng praksis på driveplikten – all jord skal i utgangspunktet drives i tråd med jordlova. Driveplikten er viktig for å opprettholde legitimitet i næringa, kommunen plikter å følge opp eierne slik at jorda blir drevet.

I områder i kommunen der det ikke er etterspørsel etter leiejord i dag, anses det urimelig å sette krav om at arealet skal drives. Ved søknad om fritak bør det vurderes om dette skal være et permanent fritak, om leiejordforholdene kan endre seg på sikt eller om det skal gis fritak med vilkår om tiltak som hindrer at arealet gror igjen.

1. Søknad om fritak fra driveplikten

Generelt fritak fra driveplikten kan gis:

- Dersom arealet er lite, ubebygd, omgitt av skog og lite egnet til moderne jordbruksdrift. Eventuelt med vilkår om tilplanting.
- veiløse areal
- areal der det ikke er aktuelle leiere i dag. Søker må dokumentere at arealet er forsøk utleid
- Kommunen skal forsøke å finne leietaker før fritak gis og før det evt. godkjennes tilplanting av skog

2. Søknad om fritak fra kravet om leieavtale på minst 10 år

Det er mulig å få dispensasjon fra kravet om 10 års leiekontrakter i følgende tilfeller:

- Eiendomsoverdragelse er planlagt i løpet av de neste 10 årene
- Leieavtalen bygger på behovet for vekstskifte hos leier og/eller eier
- Eier har nettopp overtatt, og har planer om å bruke jorda selv i nærmeste framtid
- Man kan gi fritak fra kravet om 10 års bortleie dersom eierens livssituasjon tilsier det. Eks. utdanning, sykdom eller andre tungtveiende personlig forhold som tilsier unntak
- Det kan gis dispensasjon på kortsiktige produksjoner, f.eks. potet, gulrot og grønnsaker

3. Mislighold av driveplikt

Oppfølging foretas der det er vesentlig brudd på driveplikten. Dette gjelder verdifulle jordbruksareal og areal der kommune kjenner til at det finnes interesserte leiere.

Tiltak:

- Kommunen gir primært pålegg om å leie bort jorda for en periode på inntil 10 år, at jorda plantes til med skog eller tiltak av hensyn til kulturlandskapet, f.eks. beitepussing

- Dersom pålegg fra kommunen ikke oppfylles, sendes saken til Statsforvalteren som kan ilegge tvangsgebyr, jf. jordlova § 20.

Bruk av dyrka og dyrkbar jord - § 9

Jordlova § 9

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.

Formålet med forbudet mot omdisponering er å verne produktive arealer og jordsmonnet. Det grunnleggende formålet med bestemmelsen er jordvern; det vil si å sikre matproduserende areal.

Omdisponering betyr at det gis tillatelse for at dyrkbar jord eller dyrkbar jord kan brukes til andre formål enn jordbruksproduksjon. I utgangspunktet er det forbudt med omdisponering, men kommunen kan i særlige tilfeller gi en tillatelse.

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

Omdisponering av dyrket og dyrkbar jord til boligområder, områder for fritidsbebyggelse, samt næringsformål, avklares gjennom kommuneplanen og/eller reguleringsplaner.

Følgende skal vurderes ved søknad om omdisponering:

- hensynet til godkjente planer etter plan- og bygningsloven.
- drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området
- kulturlandskapet og den samfunnsnyttene en omdisponering vil gi
- om arealet kan tilbakeføres til jordbruksproduksjon

Det er ikke noe absolutt forbud mot omdisponering. Kommunen kan bare gi samtykke når «*særlige høve*» foreligger. Meningen med denne formuleringen er å få fram at dyrka og dyrkbar jord skal ha sterkt vern, og et alminnelig ønske om å omdisponere jordbruksareal er ikke tilstrekkelig.

Retningslinjer for håndtering av omdisponering av dyrka og dyrkbar mark i Inderøy kommune

Jordvernet skal praktiseres strengt i Inderøy kommune. Ved behandling av omdisponering- og delingssaker etter jordloven, skal det søkes å finne alternative løsninger som ikke medfører forbruk av dyrk og dyrkbar jord.

Ved oppføring av driftsbygninger, bolig, kårbolig, stall og ride anlegg på dyrka mark må bruker pålegges å dyrke opp tilsvarende areal dersom det er mulig.

Driftsbygninger

Bygninger som er nødvendige for landbruksdriften omfattes ikke av omdisponeringsforbudet, men bør ikke tillates oppført på dyrka mark dersom det finnes driftsmessig gode alternative plasseringer.

Omdisponering for oppføring av kårbolig

Ved ønske om flere boenheter på gården skal det legges vekt på om det er driftsmessig behov for flere boliger på eiendommen.

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

Adkomst til eiendommen må samordnes med eksisterende adkomster og/eller være i henhold til rammeplan for avkjørslser.

Stall og ride anlegg

Anlegg for oppstalling av hest inkludert mindre ride hall/ride anlegg kan inngå i landbruksbegrepet hvis anlegget er tilpasset brukets størrelse og drift, herunder produserer eget for til hesten og har tilstrekkelig spredeareal. Slike anlegg skal ikke legges på dyrka mark dersom det finnes alternative plasseringer på eiendommen ellers i området. Plassering på dyrka mark forutsetter tillatelse til omdisponering.

Omdisponering for oppføring til fritidsboliger

I utgangspunktet tillates ikke omdisponering av tomt til fritidsboliger på dyrka jord, dyrkbar jord eller høy og middels bonitet skog.

Omdisponering av tomter til andre formål

Omdisponering av dyrka og dyrkbar jord skal forholdsvis skje gjennom reguleringsplan og/eller ved rullering av kommuneplanens arealdel. Dersom formålet gir stor samfunnsnytte, kan slik omdisponering tillates i enkeltsaker.

Omdisponering av dyrka jord til juletrær eller skogproduksjon.

Dagens situasjon tilsier stor etterspørsel etter dyrka jord i Inderøy kommune. Potensialet for juletreproduksjon er begrenset grunnet klima og høyde over havet. Slike produksjoner bør fortrinnsvis legges på skogareal, jordbruksarealer som ligger ute av drift eller på arealer som kan

betegnes som svake jordbruksarealer. Som hovedregel tillates det ikke omdisponering av dyrka jord til juletrær eller skogproduksjon i Inderøy kommune.

Fradeling av landbrukseiendom - § 12 i jordlova

Jordlova § 12

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, 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). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen 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. (81) 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 eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønns må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. (91) Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte (92) er nødvendig å dela eigedom. Andre punktum gjeld ikkje når jordskifteretten deler ein eigedom 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

Jordlovens bestemmelser om deling av landbrukseiendommer skal sikre at landbruksressursene blir bevart og kan drives rasjonelt. En eiendom som kan brukes til jord- eller skogbruk og gi

grunnlag for lønnsom drift, kan ikke deles uten samtykke. Formålet er å sikre og samle bygninger og arealressurser til landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere.

Hva skal vurderes i en delingssak:

Om deling legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket

Hva som er en tjenlig og varig bruksstruktur i landbruket, må vurderes ut fra følgende momenter:

- Arealressursene bør disponeres på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklinga i området og med hovedvekt på hensynet til busetting, arbeid, og driftsmessige gode løsninger.
- Forvaltninga av arealressursene skal være miljøforsvarlig og blant annet ta hensyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap.

Hensynet til vern av arealressursene

Gjør det mulig for kommunen å treffe avgjørelser som kan hindre at det oppstår enheter som det er vanskelig å drive rasjonelt og opprettholde som aktive bruk. Det vil også være mulig å hindre oppdeling som gjør det vanskelig å nekte senere omdisponering. Begrepet «arealressursene» omfatter like ressurser som jord, skog, bygninger og rettigheter, men også ressurser som naturlig grenser til landbruk, som for eksempel turisme eller en annen tilleggsnæring. Vurderingen av hvilke ressurser som er aktuelle, må ta utgangspunkt i de langsiktige virkningene for eiendommen og inntekten fra den. Det har ikke nevneverdig vekt på hva som er privatøkonomisk mest lønnsomt for eieren. Ved fradeling til tilleggsjord kan det legges vekt på om ressursene blir like godt eller bedre vernet ved at de legges til nabobruket.

Om delingen fører til ei driftsmessig god løsning

Det må legges vekt på en eiendomsutforming som kan føre til kostnadseffektiv drift. Arronderingsmessige forhold som avstander, teigutforming og liknende må trekkes inn. En driftsmessig god løsning innebærer at driftsenhetene bør være samlet og med korte avstander. Vurderingen må gjøres ut fra hva som er påregnelig drift i et langsiktig perspektiv. Ved fradeling av tilleggsjord og -skog vil vurderingen være knyttet til både den eiendommen som blir delt og til den eiendommen som tilleggsjord blir lagt til. Ved fradeling av tilleggsjord kan det legges vekt på at jord som ellers blir leid bort, skal overføres til eie til en aktiv næringsutøver. Det kan og legges vekt på om den som skal overta, leier den aktuelle teigen allerede.

Kulturlandskapet

Med kulturlandskapet menes landskapsbildet, mangfoldet i naturen og kulturhistoriske verdier. Begrepet omfatter både areal i drift og areal preget av tidligere jordbruk.

Om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området

Det må vurderes hvilke ulemper som kan oppstå på eiendommen som blir delt, men også på andre eiendommer. Bare ulemper som er konkret påregnelige og som har en viss styrke og et visst omfang, kan trekkes inn.

Retningslinjer for håndtering av fradelingssøknader i Inderøy kommune

Fradeling generelt

Arealbruken bør i første rekke avklares gjennom kommuneplanens arealdel 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 som trenger både dispensasjon fra plan- og bygningsloven og etter jordloven.

Utgangspunktet er at deling kan tillates dersom delingen bidrar til at arealressursene blir disponert til det beste for landbruksnæringa. Det må foreligge en klar fordel med deling, for at deling skal tillates.

Fradeling av tomter til boliger

Fradeling av enkelttomter i områder avsatt til LNF- formål krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. En dispensasjon skal sendes på høring til Statsforvalteren og Fylkeskommunen før endelig vedtak.

Fradeling kan tillates når den legges utenom dyrka/dyrkbar mark og ikke medfører driftsulemper for landbruket. Tomta må også ligge i tilknytting til eksisterende vei/vann/avløp og utenom tunet på landbrukseiendom. Det skal tas hensyn til kultur- og landskapsbildet og kommuneplanens arealdel. En boligtomt på 1-2 dekar anses som stor og tjenlig tomt. Hovedregelen er at det som er naturlig tomtestørrelse til en enebolig skal være praksis ved deling av landbrukseiendom. I usentrale områder med dårlig arrondering og lite press på dyrkamarka kan det tillates større tomt til bolig ved deling av landbrukseiendom. Tomten bør også utformes slik at en buffersone mellom bolig og jordbruksarealer ivaretas. Sonen må være tilstrekkelig bred slik at risiko og plager som følge av ordinær jordbruksdrift begrenses. Avhengig av terreng- og vegetasjonsforhold bør en buffersone være minimum 3 meter fra tomtegrense til jordbruksarealet i drift. Videre skal det tas hensyn til kultur- og landskapsbildet.

Er det f.eks. nedgang i folketallet som kan svekke aktivitet og utvikling i området eller lokalsamfunnet, kan dette hensynet føre til at delingssamtykke likevel kan gis. Hensynet til bosettingen kan være synlig i den konkrete saken eller gjennom arbeid med kommuneplanen. Kommunen må kunne vise til at en fradeling vil kunne føre til en positiv endring for bosettingen.

Fradeling av tomter til fritidsboliger

Fradeling av enkelttomter i områder avsatt til LNF-formål krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. En dispensasjon skal sendes på høring til Statsforvalteren og Fylkeskommunen før endelig vedtak.

Fritidsbebyggelse bør fortrinnsvis legges i områder som i kommuneplanens arealdel er avsatt til dette formålet. Eventuelle tomter utenfor disse områdene må legges på lavproduktiv skogsmark og slik at de ikke vesentlig endrer kulturlandskapet og landskapsbildet. Tomtestørrelsen avgrenses til 1 dekar. Fradeling av tomter til fritidsformål i de gode jordbruksområder og på dyrka jord og dyrkbar jord tillates ikke. Videre skal det føres en streng fradelingspraksis på innmarksbeiter, tidligere jordbruksarealer, setervoller og på høyproduktiv skogsmark.

I utgangspunktet tillates ikke fradeling av tomter til fritidsboliger på dyrka jord, dyrkbar jord eller høy og middels bonitets skog.

Kårboliger

Fradeling av kårbolig har hjemmel i § 12 fjerde ledd, «hensynet til bosettingen». Handlingsrommet for å tillate slike fradelinger er begrenset, fordi bosettingshensynet ikke kan vektlegges foran hensynet til landbruket i vekstkommuner.

Full bruksrasjonalisering

Det er en landbrukspolitisk målsetting å opprettholde en variert bruksstruktur, bl.a. av hensyn til bosettingen og kulturlandskapet, samtidig skal det også legges til rette for god bruksrasjonalisering. Spesielt i de gode jordbruksområdene legger kommunen vekt på å få til god bruksrasjonalisering. Her er en positiv til fradeling av tun på små og mellomstore bruk når det øvrige arealet selges som tilleggsareal til aktive brukere, og salget fører til en driftsmessig god løsning.

På større jordbrukseiendommer og i områder hvor det er ønskelig å styrke bosettingen, må det av hensyn til landbruket og bosettingen vurderes sterkere om eiendommen bør bestå som selvstendig enhet. Ved vurderingen legges det bl.a. vekt på eiendommens størrelse og bebyggelse.

Det kan innvilges bruksrasjonering:

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

Delvis bruksrasjonalisering

Delvis bruksrasjonalisering, som innebærer en reduksjon av eiendommens ressursgrunnlag, men hvor resteiendommen beholder en karakter av landbrukseiendom, anses i utgangspunktet å være uheldig. Det kan likevel i noen tilfelle gis tillatelse til fradeling av deler av eiendom (spredte parseller/teiger dersom dette selges til aktiv(e) brukere(e) i nærområdet, og det fører til forbedrede, driftsmessige løsninger, og andre forhold ikke taler mot å gi tillatelse til fradeling. Dersom arealet som ønskes fradelt er en mindre teig/parsell, som ligger langt fra den øvrige eiendommen og utgjør en liten del av eiendommens ressursgrunnlag, kan det gis samtykke til fradeling.