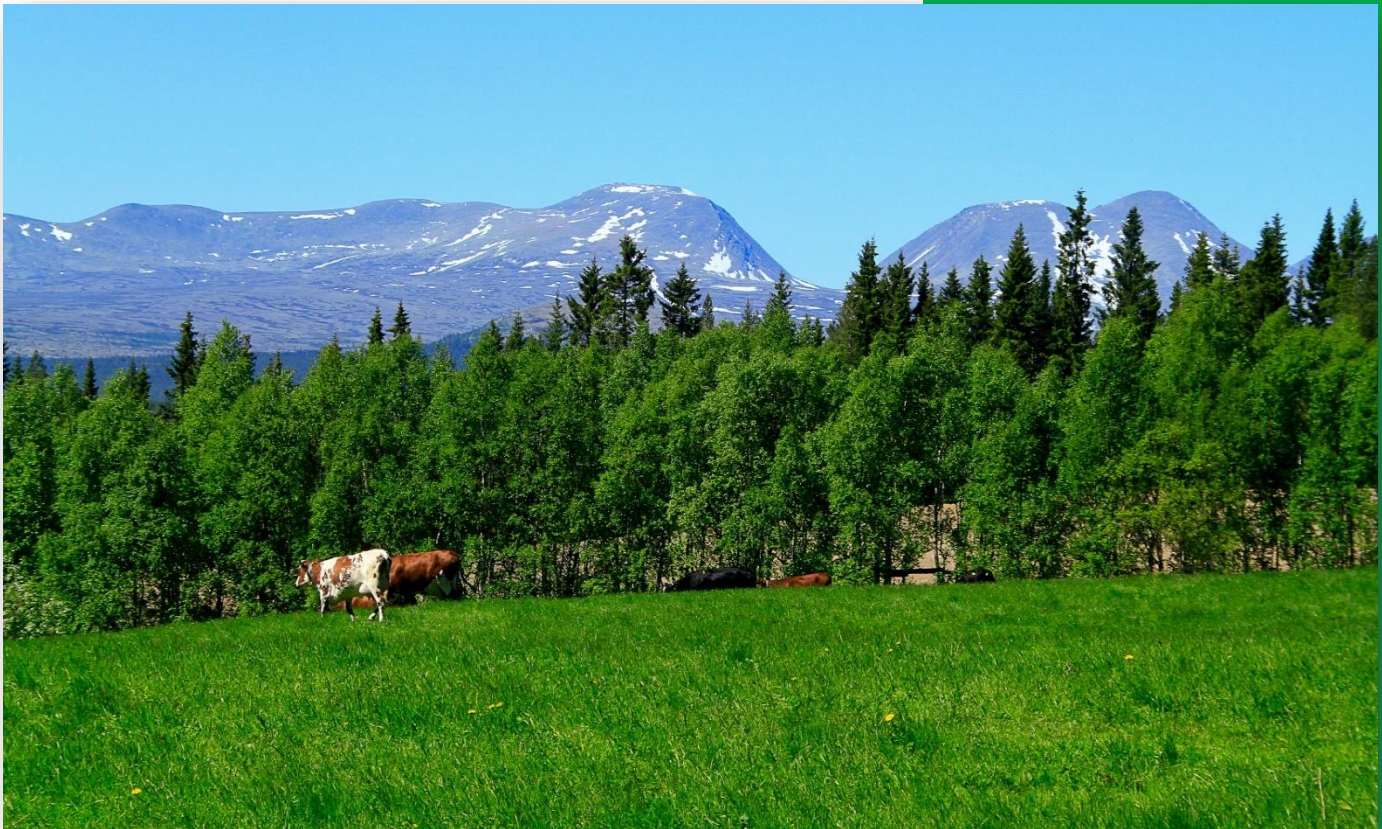




**Engerdal kommune**

# Retningslinjer for behandling av saker etter jordloven



Vedtatt i kommunestyret

09.02.2022

# Innhold

|      |                                                      |    |
|------|------------------------------------------------------|----|
| 1    | Innledning                                           | 2  |
| 1.1  | Formål med retningslinjer                            | 2  |
| 1.2  | Overordnet regelverk og retningslinjer               | 2  |
| 1.3  | Lokale hensyn i Engerdal                             | 3  |
| 1.4  | Formål og virkeområde – jordlovens §§ 1 og 2         | 4  |
| 2    | Driveplikt – jordlovens § 8                          | 5  |
| 2.1  | Jordbruksareal skal drives                           | 5  |
| 3    | Bruk av dyrka og dyrkbar jord – jordlovens § 9       | 6  |
| 3.1  | Omdisponering av dyrka og dyrkbar jord               | 6  |
| 3.2  | Buffersone mot dyrka jord                            | 7  |
| 3.3  | Driftsbygninger                                      | 7  |
| 3.4  | Oppføring av kårbolig                                | 7  |
| 4    | Midlertidig omdisponering                            | 7  |
| 4.1  | Omdisponering for etablering av massetak             | 7  |
| 4.2  | Mottak av rene masser                                | 8  |
| 4.3  | Omdisponering til pyntegrønt, juletrær, skog mv.     | 8  |
| 4.4  | Uttak av torv fra myr                                | 8  |
| 5    | Ulovlig omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord    | 9  |
| 6    | Deling av landbrukseiendom – jordlovens § 12         | 9  |
| 6.1  | Overordnede hensyn                                   | 9  |
| 6.2  | Fradeling av hensyn til bosetting                    | 10 |
| 6.3  | Fradeling av ubebygde enkelttomter til boligformål   | 11 |
| 6.4  | Fradeling av kårbolig                                | 11 |
| 6.5  | Full bruksrasjonalisering                            | 11 |
| 6.6  | Delvis bruksrasjonalisering                          | 12 |
| 6.7  | Fradeling av ubebygde enkelttomter til fritidsformål | 12 |
| 6.8  | Fradeling av eksisterende fritidsbolig               | 12 |
| 6.9  | Fradeling av festetomter                             | 13 |
| 6.10 | Fradeling av næringstomter                           | 13 |
| 6.11 | Fradeling av skogshusvær                             | 13 |
| 6.12 | Fradeling av seterhus til fritidsformål              | 13 |
| 6.13 | Fritidseiendommer på setervoller                     | 14 |
| 6.14 | Fradeling av rettigheter                             | 14 |
| 7    | Kommunens myndighet                                  | 14 |
| 7.1  | Behandling av saker                                  | 14 |
| 7.2  | Tilsyn                                               | 15 |
| 7.3  | Myndighet til å fatte vedtak                         | 15 |

# 1 Innledning

## 1.1 Formål med retningslinjer

Engerdal kommune vedtok retningslinjer for behandling av saker etter jordloven 28.04.2004. I kommunestyret 14. februar 2013 ble retningslinjene revidert første gang. Siden den gang har det skjedd endringer i nasjonalt lovverk, kommunen har vedtatt tiltaksplan for jordbruket i Engerdal (27.10.2016), strategisk næringsplan (17.09.2015) og kommuneplanens arealdel (29.04.2014). På bakgrunn av dette ser vi behov for å revidere retningslinjene på nytt.

Det er en del saker som krever jordlovsbehandling i Engerdal. Herunder saker som regnes innenfor arealformålet landbruks-, natur, friluft- og reindriftsområder (LNFR-områder) og som ikke er nærmere regulert av kommuneplanen (samfunns- og arealdel). Det er også en del jordlovsbehandling i forbindelse med søknader om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Retningslinjene vil være veiledende for kommunens behandling, og innebærer ikke en endelig avklaring ut fra alle interesser og hensyn som kommunen eller aktuelle sektormyndigheter skal ivareta. Alle saker vil kreve en konkret og individuell behandling. Retningslinjene er grunnlaget for prinsipiell politisk drøfting av den lokale tilpasningen og bidrar til politisk forankring ved behandling av saker.

Retningslinjene er i hovedsak avgrenset til jordlovens formål, § 8 (driveplikt), § 9 (omdisponering) og § 12 (deling). Dokumentet er utarbeidet av landbrukskontoret i samarbeid med øvrige avdelinger i virksomheten plan, næring og teknikk.

De reviderte retningslinjene skal gjenspeile:

- Gjeldende lovverk (jordloven).
- Føringer gitt av Landbruks- og matdepartementet (rundskriv).
- Kommunens planer for arealbruk.
- Tiltak for landbruket i kommunens strategiske næringsplan.
- Tiltaksplan for jordbruket.

## 1.2 Overordnet regelverk og retningslinjer

### *Kommuneplanens samfunns- og arealdel*

Kommuneplanen og spesielt arealdelen er et overordnet styringsdokument i kommunen. Dersom det er grunnlag for dispensasjon eller positivt vedtak etter plan- og bygningsloven, må saken realitetsbehandles etter jordloven. Jordlovsbehandling vil ikke være nødvendig ved avslag etter plan- og bygningsloven. Ved dispensasjon må saken sendes på høring til regionale myndigheter jf. plan- og bygningsloven.

### *Veiledning fra Miljø- og klimadepartementet*

- Veileder – Kommuneplanens arealdel 2012.

### *Jordloven*

#### *Lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova)*

Jordloven virker side om side med plan- og bygningsloven. Det betyr at når et tiltak kun krever tillatelse etter den ene loven, trenger man ikke tillatelse etter den andre. Berører et tiltak begge lovverk, må det foreligge tillatelse etter begge regelverk før et tiltak lovlig kan iverksettes. Plan og bygningsloven er sektorovergripende, mens jordloven primært ivaretar jorda og landbruksinteressene. Kort oppsummert kan plan- og bygningsloven sies å være en «ja-lov», dvs. at tiltakshavere skal ha rett til å gjennomføre tiltak som ikke er i strid med lov, forskrift eller plan. Mens jordloven kan oppleves som en «nei-lov», dvs. at alle tiltak i utgangspunktet er forbudt, og et en godkjenning må foreligge før tiltaket gjennomføres.

### *Sentrale forskrifter under jordloven*

- Forskrift 08.12.2003 nr. 1480 om saksbehandling mv. i kommunen.
- Forskrift 08.12.2003 nr. 1479 om overføring av myndighet til kommunene m.fl.
- Forskrift 14.12.2011 nr. 1336 om gebyr for behandling av konsesjons- og delingssaker. Jordloven har 67 forskrifter, men de som ikke berører kommunens lovforvaltning er ikke gjengitt her.

### *Rundskriv og veiledning fra Landbruks- og matdepartementet*

- Rundskriv M-43/95 - Om jordlova.
- Rundskriv M-35/1995 - Jordlovens formål.
- Rundskriv M-6/2003 - Bestemmelser om overføring av myndighet og forskrift om saksbehandling mv. i kommunen etter jordloven, odelsloven og skogbruksloven.
- Rundskriv M-1/2013 – Omdisponering og deling – jordloven §§ 9 og 12.
- Rundskriv M-2/2017 – Driveplikten etter jordloven.
- Kjerneområde landbruk - veileder for registrering og prioritering av viktige områder for jordbruk og kulturlandskap utgitt av Landbruks- og matdepartementet i mai 2005.
- Veiledning 21.2.2006 – Vern om jorda og kulturlandskapet – kommuners ansvar innenfor nasjonale mål.
- Veiledning 21.12.2006 - Om praktisering av delingsbestemmelsen og om endring i jordloven og opphevelse av seks lover.
- Veiledning 25.6.2010 - Praktisering av delingsbestemmelsen i jordloven § 12.
- Veiledning 19.11.2010 – Kommunens ansvar for å ta vare på jordressursene.
- Veiledning 24.11.2015 – Kommunal behandling av torvuttak.
- Proposisjon 127 S (2014-2015) kapittel 4 – Nasjonal jordvernstrategi.

## **1.3 Lokale hensyn i Engerdal**

Engerdal er en av Norges største utmarkskommuner med arealressurser som er nasjonalt viktige. I Norge er kun 3 % av landarealet jordbruksareal, mens i Engerdal er 0,4 % jordbruksareal. På landsbasis utgjør dette 1,9 dekar dyrket areal per innbygger og i Engerdal utgjør dette 7 dekar dyrket areal per innbygger.

Norge har lite jordbruksareal sammenlignet med andre land. Kun 1 % av landets arealer kan benyttes til produksjon av matkorn. Med landets begrensede areal for matproduksjon er det viktig med en politikk som verner om jordbruksarealene for nåværende og framtidig matproduksjon. De siste 25 årene har den beste jorda – hvor vi kan produsere korn, poteter og grønnsaker – blitt redusert.

Engerdal kommune 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, da presset på arealressursene til andre formål (bl.a. fritidsformål) er stort i vår region. For å opprettholde de verdifulle jordbruksområdene i kommunen, er det viktig at bl.a. utbygging primært skjer ved fortetting eller legges til områder som er avsatt til fritidsformål i kommuneplanens arealdel.

### *Bruksstruktur i Engerdal*

Retningene i landbruket går mot økt volumproduksjon, nisjeproduksjon og satsing på landbruksbaserte tilleggsnæringer. Tall fra SSB for 2017 viser at Engerdal har totalt 273 landbrukseiendommer<sup>\*)</sup> og 43,3 % av kommunens befolkning bor på disse (552 personer). Det er et mindretall av disse som er aktive i landbruksnæringen, og mye jord går derfor ut av produksjon. De aktive brukene driver produksjon på både eget og leid areal. Per oktober 2018 søker 35 landbruksforetak tilskudd for en produksjon, fordelt på kjøtt-, melk- og grovfôrproduksjon eller i en kombinasjon.

<sup>\*)</sup> Omfatter eiendommer som har minst 5 dekar eid jordbruksareal og/eller minst 25 dekar produktivt skogareal. Statistikken bygger på data fra ulike registre, og eiendommer i Landbruksregisteret er utgangspunktet.

## 1.4 Formål og virkeområde – jordlovens §§ 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. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

Jordloven har som formål å legge forholdene til rette for 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 og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger.

Ressursene skal disponeres ut fra framtidige generasjoners behov (evighetsperspektiv). Forvaltningen av arealressursene skal være miljøforsvarlig og bl.a. ta hensyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for mennesker, dyr og planter.

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 for øvrig. 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 arrondering sentralt.

Jordloven gjelder for hele landet. Reglene i §§ 9 og 12 gjelder likevel ikke for områder 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 reglene i §§ 9 og 12 skal gjelde for et planområde eller deler av det.

## 2 Driveplikt – jordlovens § 8

### § 8. Driveplikt

Jordbruksareal skal drivast. Driveplikta gjeld for heile eigartida. Ny eigar må innan eitt år ta stilling til om han eller ho vil drive eigedomens 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.

### 2.1 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.

Eiere som velger å oppfylle driveplikten selv, må stå som 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.

For at jordleien skal regnes som en driftsmessig god løsning må jorda i utgangspunktet leies bort som tilleggsgjord til en annen landbrukseiendom i drift i nærområdet.

### 3 Bruk av dyrka og dyrkbar jord – jordlovens § 9

#### *§ 9. Bruk av dyrka og dyrkbar jord*

*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 først 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.*

#### 3.1 Omdisponering av dyrka og dyrkbar jord

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. Bestemmelsen omfatter både arealene og selve jordsmonnet. Forbudet mot omdisponering legger opp til et strengt jordvern. Bestemmelsen skal i følge nasjonale retningslinjer håndheves strengt når det gjelder dyrka og dyrkbar jord som kan nyttes til matproduksjon.

I særlige tilfeller kan det gis dispensasjon dersom en etter samlet vurdering av forholdene finner at jordbruksinteressene bør vike. Ved avgjørelsen skal det bl.a. tas hensyn til godkjente planer etter plan- og bygningsloven, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket, kulturlandskapet og samfunnsnyttene en omdisponering vil gi. Det skal også tas hensyn til om arealet kan føres tilbake til jordbruksproduksjon. Det kan kreves framlagt alternative løsninger.

Omdisponering av dyrka og dyrkbar jord til boligområder, områder for fritidsbebyggelse, samt næringsformål (jf. bestemmelser i kommuneplanens arealdel), bør avklares gjennom rullering av kommuneplanens arealdel og/eller reguleringsplaner og ikke gjennom dispensasjoner i enkeltsaker.

Det skal legges vekt på hvilken effekt omdisponering av et areal får på arrondering av arealene, herunder nærhet til andre jordbruksarealer og hvordan omdisponering vil påvirke mulighetene for rasjonell/maskinell jordbruksdrift. For dyrkbar jord skal det legges vekt på hvordan omdisponering av et areal påvirker muligheten for adkomst og nydyrking av øvrige dyrkbare arealer i samme område. Ved spredt boligbygging er det viktig at sammenhengende areal med dyrkbar jord ikke perforeres av enkelttomter. Det samme gjelder for annen bebyggelse og andre anlegg, der det er påkrevd med tillatelse til omdisponering etter jordlovens § 9.



Dersom viktige samfunnshensyn tilsier omdisponering, legges følgende retningslinjer til grunn for valg av arealer som skal kunne omdisponeres:

- Lav skogbonitet før høyere skogbonitet.
- Skog før dyrka jord.
- Lite verdifull dyrka jord og dyrkbar skog, før god dyrka jord.

Arealressurser, jordressurser og jordkvalitet fremgår i NIBIO sin kartdatabase (Gårdskart).

### **3.2 Buffersone mot dyrka jord**

For å unngå konflikter mellom landbruksdrift og hensyn til beboere i området bør det ved tillatelse til boligbygging i LNFR-områder, settes krav om buffersone mellom bolig og område der landbruksproduksjon foregår. Sonen må være tilstrekkelig bred slik at risiko og plager fra støv, støy, avdrift og lukt som følger av nærhet til jordbruksdrift begrenses. Avhengig av terreng- og vegetasjonsforhold, bør en buffersone være minimum 25 meter fra bolig til jordbruksarealer i drift.

### **3.3 Driftsbygninger**

Bygninger som er nødvendige for landbruksdriften omfattes ikke av omdisponeringsforbudet, men bør ikke tillates oppført på dyrka jord dersom det finnes driftsmessig gode alternative plasseringer. Landbruksdrift omfatter næringsmessig utnyttning av arealressursene og driften må være av et «næringsmessig preg» for at en bygning skal kunne regnes som en driftsbygning. Oppføring av bygninger på eiendommer under konsesjonsgrensen kan som oftest ikke regnes som driftsbygninger i landbruket.

### **3.4 Oppføring av kårbolig**

Hensikten med kårbolig er å lette generasjonsskiftet på gården ved at to generasjoner kan bidra i driften. Landbruket har gjennomgått store endringer i de siste årene og behovet for kårboliger anses som begrenset. Av ulike årsaker er det likevel ofte ønske om å bygge bolig(er) på landbrukseiendommer.

Ved ønske om flere boenheter på gården skal det legges vekt på om det er driftsmessig behov for dette på eiendommen. Dersom det ikke er egnede udyrkbare arealer for oppføring av kårbolig, kan samtykke til oppføring av kårbolig på dyrka eller dyrkbar jord bare gis når kårbolig er helt nødvendig for landbruksdriften. Det vil typisk gjelde der eieren selv har aktiv husdyrproduksjon eller arbeidskrevende planteproduksjon av et slikt omfang at det er behov for at flere årsverk kontinuerlig tar del i driften. Det bør i slike tilfeller omdisponeres minst mulig dyrka jord, og annet areal bør benyttes i de tilfeller der dette er mulig.

Boligen må plasseres med hensyn til natur- og kulturlandskapsverdier og tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø. For dyrkbar jord må det legges vekt på i hvilken grad omdisponering svekker arrondering for nydyrking av omkringliggende areal. Adkomst til eiendommen må samordnes med eksisterende adkomster og/eller være i henhold til rammeplan for avkjørsler.

## **4 Midlertidig omdisponering**

### **4.1 Omdisponering for etablering av massetak**

Det kan gis tillatelse til å utvinne urørte forekomster av grus, sand, fjell og torv i LNFR-områder. Det kreves reguleringsplan for planlagte uttak som helt eller delvis gjelder kommersielt salg og slike tiltak skal meldes kommunens plan- og byggesaksmyndighet. Massetak til eget behov innenfor stedbunden



næring, skal meldes og godkjennes av kommunens landbruksmyndighet. Meldeplikten gjelder alle massetak, både nye uttak og utvidelse av eksisterende/tidligere godkjente uttak.

## **4.2 Mottak av rene masser**

Massemottak skal behandles etter plan- og bygningsloven. I disse sakene gir landbruksmyndighetene en faglig uttalelse til planene med hensyn til landbruksinteressene i langsiktig perspektiv samt kulturlandskapet. I enkelte tilfeller kan oppfylling med rene masser gi driftsmessige fordeler for jordbruket, f.eks. ved reparasjon av omfattende erosjonsskader. Ved eventuell tillatelse bør det settes vilkår om at matjorda legges i god avstand til omsøkt areal, slik at massene ikke blandes. Tillatelsen tidsbegrenses og det settes vilkår om at arealet tilbakeføres til jordbruksareal etter at tiltaket er utført eller tillatelsen utløper.

## **4.3 Omdisponering til pyntegrønt, juletrær, skog mv.**

Slike produksjoner bør fortrinnsvis legges på skogsareal, jordbruksarealer som er ute av drift eller på arealer som kan betegnes som svake jordbruksarealer. Ved vurderingen må det også tas hensyn til kulturlandskapet, naboer og drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. Kommunen kan innvilge omdisponering til slike formål dersom det er forsvarlig ut i fra eiendommens driftsgrunnlag, dvs. at resterende dyrket areal gir grunnlag for videre drift. Det settes vilkår om at arealet dyrkes opp igjen når plantasjedriften opphører (inntil 12 års omløp ved juletre dyrking).

Det importeres flere hundre tusen juletrær til Norge hvert år, og slik sett ligger det et stort økonomisk potensial i produksjon og salg av norske juletrær. Lønnsomheten er ofte avhengig av en viss plantasjedrift på arealer knyttet til innmark. Etter lovverket kreves det samtykke til omdisponering til planting på dyrka jord, men ikke på dyrkbar jord.

## **4.4 Uttak av torv fra myr**

Uttak av torv krever som regel behandling etter plan- og bygningsloven. Torvuttak til produksjonsformål er ikke tillatt utenfor områder som er avsatt til råstoffutvinning i kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningsloven § 11-7. Bare uttak av torv til husbehov i landbruk er tillatt i LNFR – områder uten tillatelse etter plan- og bygningsloven.

Det er nødvendig med samtykke til omdisponering etter jordloven § 9 ved uttak fra myr som er klassifisert som dyrkbar. Dette gjelder også for uttak av torv til husbruk. Dersom arealet er regulert til annet enn landbruk, kreves ikke samtykke etter jordloven § 9, med mindre det er bestemt at jordloven § 9 fortsatt gjelder, se jordloven § 2.

Jordlovens § 10 regulerer uttak av myr. Det følger av bestemmelsen at det skal ligge igjen et forsvarlig torv- eller jordlag når noen tar ut myr til torvprodukt eller annet teknisk formål. Uttak av myr som vil innebære et «vesentlig terrenginngrep» krever behandling etter plan- og bygningsloven.

Dersom saken gjelder uttak fra myr som er dyrkbar, er det nødvendig med samtykke til omdisponering etter jordloven § 9. Ved behandling av søknad om omdisponering skal det foretas en samlet vurdering av forholdene. Det kan tas hensyn til godkjente planer etter plan- og bygningsloven, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsnyttene omdisponering vil gi.

Det følger av jordlovens § 2 første ledd at reglene om bl.a. omdisponering ikke gjelder dersom det foreligger kommunal reguleringsplan eller bindende arealdel av kommuneplan som legger føringer for det aktuelle området. Ved vedtak eller godkjenning av kommuneplan eller reguleringsplan kan det gjøres vedtak av planmyndighetene om at bl.a. reglene om omdisponering likevel skal gjelde for planområdene eller avgrensede deler av dem, jf. jordloven § 2.

I tillegg vil andre lover komme til anvendelse, herunder naturmangfoldloven, forurensningsloven og kulturminneloven m.fl. Engerdal kommune har egne *Retningslinjer for omdisponering av dyrket mark til torvuttak* (Vedtatt i kommunestyret 11.05.2006).

## 5 Ulovlig omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord

Dersom kommunen avdekker ulovlig omdisponering, skal tiltakshaver informeres om regelverket og det skal gis en frist for fjerning av ulovlig anlegg eller byggverk.

### *§ 12. Deling*

*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. 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.*

*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.*

## 6 Deling av landbrukseiendom – jordlovens § 12

Jordlovens § 12 fikk vesentlige endringer ved lov 10. juni 2013. Hensikten med endringene er å flytte oppmerksomheten bort fra delingsforbud. Utgangspunktet for bestemmelsen om deling skal være at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om.

### 6.1 Overordnede hensyn

Jordlovens § 12 (deling) bestemmer at deling som innebærer klare fordeler for landbruket (f.eks. rasjonalisering og forbedret arrondering) i utgangspunktet kan tillates jf. formålet om å sikre og samle ressursene for grunnlag for landbruksdrift.

Dersom dyrka jord skal tas i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller dyrkbar jord skal tas i bruk til formål som gjør den uegnet til jordbruksproduksjon i framtida, kan det ikke gis samtykke til deling uten at det er gitt tillatelse til omdisponering etter jordloven § 9.

Eiendom som er nytta eller kan nyttas til jordbruk eller skogbruk (landbrukseiendom) kan ikke deles uten samtykke fra kommunen. Det samme gjelder forpaking, 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). Med eiendom mener en også rettigheter som ligger til eiendommen og parter i sameie.

Jordlovens § 12 sjette ledd, «driftsenhetsbestemmelsen», sier at en eiendom bestående av flere matrikelnumre, samt eventuelle sameieandeler, i utgangspunktet er å regne som én eiendom, slik at det må søkes delingssamtykke for å kunne selge unna enkelte matrikelnumre i driftsenheten.

Ved vurderingen av om delingen er forsvarlig ut fra hensynet til eiendommens avkastning må en ha et langsiktig perspektiv for øye. Det som skal vurderes er om eiendommen taper noe av sitt ressursgrunnlag ved en eventuell fradeling. Dette innebærer at man i utgangspunktet må se vekk fra kortsiktige gevinster som vil lette eierens privatøkonomiske stilling der og da.

Ved avgjørelse av om samtykke til deling skal gis, skal det 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. Landbrukspolitikkenes mål for bruksstrukturen er å skape grunnlag for stabile arbeidsplasser og gi lønnsomhet i jordbruket, herunder å styrke de aktive driftsenhetene i landbruket. I variert ligger bl.a. at det ikke bare er de aller største driftsenhetene som skal ha mulighet til å styrkes.
- *Hensynet til vern av arealressursene.*  
Begrepet arealressurser omfatter ulike ressurser enten de består av jord, skog, stein, vann, bygninger eller retter jf. jordlovens § 1. Vernet gjelder alle ressursene som tilhører landbrukseiendommen. Vilkåret tar sikte på å verne om eiendommens fremtidige inntektsmuligheter i et lengre tidsperspektiv. Fradeling av en ressurs innebærer ofte en kortsiktig vinning som forringer de fremtidige driftsmulighetene på gården.
- *Om deling fører til ei god driftsmessig løsning.*  
Driftsmessig gode løsninger vil være å skape et robust landbruk med bærekraftige enheter. Arronderingsmessige forhold som avstander, utforming av teiger og lignende skal vektlegges.
- *Om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.*  
Formuleringen sikter både til driftsmessige ulemper på selve landbruksdrifta og miljømessige ulemper ved 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. 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 for at deling skal tillates.

## 6.2 Fradeling av hensyn til bosetting

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 bosetting i distriktene. Denne muligheten forutsetter at det er nedgang i folketallet jf. SSBs befolkningsstatistikk, som kan svekke aktivitet og utvikling i området. Det føres en liberal praksis til fradeling av tomter til boligformål for å stimulere til bosetting i alle grender i Engerdal kommune.

### 6.3 Fradeling av ubebygde enkelttomter til boligformål

Fradeling av enkelttomter i LNFR-områder krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Dersom det blir gitt dispensasjon fra kommuneplanen, kan fradeling av enkelttomt til boligformål tillates når den legges utenom dyrka/dyrkbar mark og ikke medfører driftsulemper for landbruket. Tomten skal ikke plasseres på, inntil eller i umiddelbar nærhet av tunet/driftssenteret, og tomten bør utformes slik at en buffersone mellom bolig og jordbruksareal ivaretas. Det skal ikke fradeles større tomteareal enn det som ansees som nødvendig for en tjenlig boligtomt. En boligtomt på 1-2 dekar anses som en stor og tjenlig tomt. Videre skal det tas hensyn til kultur- og landskapsbildet og kommuneplanens arealdel.

### 6.4 Fradeling av kårbolig

Fradeling av kårbolig har hjemmel i jordlovens § 12 fjerde ledd, «omsynet til busetjinga». Som omtalt i pkt. 6.2 *fradeling av hensyn til bosetting*, er handlingsrommet for å tillate slike fradelinger tilstede fordi bosettingshensynet kan vektlegges foran hensynet til landbruket. Men det er viktig at fradeling ikke medfører driftsulemper for landbruket.

På eiendommer med lite behov for kårbolig og der hvor boligen ligger i en utkant, skal det føres en liberal fradelingspraksis. Kårboliger som ligger i forbindelse med gårdstun bør ikke fradeles.

På landbrukseiendommer som først og fremst tjener som bosted og landbruksdriften er klart underordnet, er det ofte ikke et langsiktig behov for kårbolig. Da vil mer enn ett våningshus kunne innebære at bygningsmassen blir belastende i forhold til eiendommens driftsgrunnlag. Fradeling av kårbolig beror da på en helhetsvurdering med vekt på drifts- og miljømessige ulemper for resteiendommen og landbruket i området. Drifts- og miljømessige ulemper oppstår f.eks. ved å etablere fritt omsettelige boliger inne i landbrukseiendommen, grensende til gårdstun og/eller dyrket mark på flere kanter.

Det anses at kårboligen med fordel kan ligge utenfor annen gårdsbebyggelse. Kårboliger kan bli verdifulle i fremtiden og kan dessuten gi leieinntekter.

### 6.5 Full bruksrasjonalisering

Landbrukspolitisk er det en målsetting om å opprettholde en variert bruksstruktur, bl.a. av hensyn til bosetting og kulturlandskap, samtidig som det skal legges til rette for god bruksrasjonalisering. Nasjonale føringer legger til rette for at fradeling av tun på små og mellomstore bruk kan tillates, når det øvrige arealet selges som tilleggsareal til aktive brukere og salget fører til en driftsmessig god løsning.

På større landbrukseiendommer bør det vurderes sterkere om eiendommen bør bestå som en selvstendig enhet. Ved vurderingen legges det bl.a. vekt på eiendommens størrelse, arrondering og bebyggelse. Tun omgitt av dyrka jord og/eller kondemnabel bebyggelse bør selges sammen med det øvrige landbruksarealet.

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

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

- Om oppdeling av den enkelte landbrukseiendom legger til rette for tjenlig og variert bruksstruktur.
- Hensynet til vern av arealressursene – dvs. om eiendommens arealer blir like godt eller bedre ivarettatt som tilleggsareal til andre bruk enn om eiendommen består som eget bruk.

- Om delingen fører til en driftsmessig god løsning – dvs. om arronderingsmessige forhold som avstander, utforming av teiger, utnyttelse av bygningsmasse og driftsapparat og lignende fører til en mer kostnadseffektiv drift av eiendommens ressurser.
- Om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Dersom eiendommen etter en helhetsvurdering tillates delt opp, vil det i utgangspunktet være kurant å få fradelt tunet til boligformål når det øvrige arealet skal selges som tilleggsareal til andre gårdsbruk. Det forutsettes imidlertid at det oppnås gode driftsmessige løsninger. I dette ligger det også at man må vurdere om fradeling av tunet vil kunne gi drifts- og miljømessige ulemper hvis det f.eks. ligger jordbruksareal rundt tunet. Tomta bør i utgangspunktet avgrenses av tunet, men i spesielle tilfeller kan tomte også omfatte mindre, produktive arealer, når dette er naturlig av hensyn til arrondering. Behovet for tilleggsjord blant naboer bør også hensynstas ved avgrensning av tunet.

Engerdal kommune bør behandle fradelingssøknader som gir bruksrasjonalisering med velvilje. Det anses å være en stor fordel for de gårdbrukerne som satser på landbruk å eie jorda foretaket driver. En slik utvikling må vurderes opp mot boplikten på mindre landbrukseiendommer. For Engerdal kommune er det en prioritert oppgave å legge til rette for at landbruket fortsatt er ei levende næring.

## 6.6 Delvis bruksrasjonalisering

Nasjonalt lovverk har begrenset mulighet for oppdeling av driftsenhet som ikke medfører full bruksrasjonalisering. Fra 2013 ble det åpnet for at delvis bruksrasjonaliseringer kunne gjennomføres i tilfeller der drifts- og arronderingsmessige forholdene ligger til rette for det. Hensikten var bl.a. å få bedre samsvar mellom eierskap og drift av arealene. I gjeldende rundskriv legges det fortsatt opp til en streng praksis ved søknader om deling av driftsenheter som ikke medfører full bruksrasjonalisering.

- Det kan gis tillatelse til fradeling av deler av en landbrukseiendom der det fører til klart forbedrede, driftsmessige løsninger og dette selges til et nærliggende bruk i aktiv drift 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 for ressursøkning av teigens nærliggende bruk.
- Bebygde eiendommer med et totalareal på inntil 100 dekar hvorav inntil 35 dekar er dyrket jord/overflate dyrket jord, dvs. eiendommer som kan erverves konsesjonsfritt, har ofte liten næringsmessig betydning som selvstendige bruk. Fradeling av jordbruksarealene med formål å styrke omkringliggende bruk vil ofte innebære rasjonaliseringsgevinster for landbruket. Det settes vilkår at arealet selges til aktive bruk(ere) i nærområdet og at det fører til forbedrede, driftsmessige løsninger.

## 6.7 Fradeling av ubebygde enkelttomter til fritidsformål

Fritidsbebyggelse bør i hovedsak legges ut i områder som i kommuneplanens arealdel er avsatt til dette formålet. Eventuelle tomter utenfor disse områdene forutsetter dispensasjon fra kommuneplanen. Dersom det skal gis dispensasjon, bør tomte arronderes på en slik måte at den ikke endrer kulturlandskapet og landskapsbildet vesentlig. Tomtestørrelsen avgrenses normalt inntil 1 dekar, men kan økes til inntil 2 dekar hvis det synes arronderingsmessig fornuftig, og etter høring hos statsforvalteren.

## 6.8 Fradeling av eksisterende fritidsbolig

Fradeling av eksisterende fritidsbolig kan gjelde:

- 1) Boligmasse som ikke eies av landbrukseiendommen.
- 2) Boligmasse som fungerer som utleie på landbrukseiendommen.

I tilfelle 1) bør det være en liberal praksis, ettersom arealet allerede er båndlagt av eksisterende bygg og ikke kan benyttes til annet formål.

I tilfelle 2) bør det være streng praksis, da boligmassen er en ressurs for landbrukseiendommen gjennom leieinntekter. Om det tillates fradeling, må det ikke føre til driftsmessig ulempe for jordbruket.

Størrelsen på tomter som godkjennes skal normalt være inntil 1 dekar.

## **6.9 Fradeling av festetomter**

Dersom det ikke medfører vesentlig driftsmessig ulempe og det er i tråd med planstatus i området, bør festetomter godkjennes fradelt. For øvrig gjelder samme hensyn som for tomter til fritidsformål.

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

## **6.10 Fradeling av næringstomter**

Søknad om fradeling av arealer eller bebyggelse til næringsformål bør avklares gjennom kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Dispensasjoner behandles unntaksvis etter plan- og bygningsloven. Forutsatt at hensynet til jordvernet er tilstrekkelig belyst ved behandlingen etter plan- og bygningsloven og det er innvilget dispensasjon, vil fradeling etter jordloven tillates.

Næringstomter kan gi økt press på omkringliggende dyrka jord. Hensynet til landbruksdriften og jordvernet må vurderes nøye i forhold til øvrige samfunnsinteresser. Næringsformål har en høy samfunnsmessig prioritet, slik at det er noe lettere å la landbruksinteressene vike enn ved tomter til boliger og særlig fritidsboliger.

## **6.11 Fradeling av skogshusvær**

Skogshusvær benyttes ofte i forbindelse med jakt og er en ressurs for eiendommen. Dersom husværet ligger i LNFR-område hvor spredt (fritids)bebyggelse ikke er tillatt, bør den ikke tillates fradelt. Dersom området er avsatt til hyttebygging i kommuneplanen og det ikke er andre forhold som taler mot delingstillatelse, kan fradeling tillates.

Selv om aktuell bygning ikke er nødvendige av hensyn til dagens drift, kan det likevel bidra til å skaffe inntekter til landbrukseiendommen gjennom f.eks. gårdsturisme eller utleie. Dersom bygningen innebærer en påregnelig inntektsmulighet for eiendommen, må det vurderes nøye om en fradeling er i samsvar med vern av arealressursene. Vurderingen må gjøres i hver enkelt sak ut fra bygningens funksjon/plassering/standard, samt hensyn til planbestemmelser, plan- og bygningsloven etc.

## **6.12 Fradeling av seterhus til fritidsformål**

Seterhus er som regel tilknyttet beiterettigheter i utmarka. Dette er en verdi for eiendommen som har vært lite utnyttet de seinere tiårene, men som kan vise seg å bli tatt opp igjen en gang bl.a. for å utnytte fôrpotensialet maksimalt på landbrukseiendommen.

Setrene er viktige elementer i kulturlandskapet og en viktig ressurs i et langsiktig perspektiv for landbrukseiendommer, og søknader om fradeling av seterhus må vurderes grundig opp mot andre

samfunnshensyn. Dette fordi en fradeling reduserer landbrukseiendommens ressurser på lang sikt (evighetsperspektivet).

I Engerdal ser vi en utvikling der landbrukseiendommer med flere seterretter/eiendommer/hus ønsker å fradele en eller flere av setrene som fritidshus til nær familie eller for salg. Dette fører til en fradeling av en ressurs for eiendommen som kan gi leieinntekter, skape annen næringsvirksomhet m.m. Men fra et annet ståsted så kan dette være positivt med tanke på at husene blir tatt vare på for ettertiden, selv om de ikke lenger har funksjon som seter. Det er også tilfeller der små bruk med seter ønskes frigjort, slik at seter beholdes som fritidseiendom, mens bruket ønskes frigjort til salg og dermed styrke muligheten for fast bosetting på bruket.

I seterområder med husdyr/beitebruk eller potensiale for husdyr/beitebruk, vil fradeling av seterhus kunne medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. Vurderingen av om deling kan føre til miljømessige ulemper tar sikte på å fange opp andre interesser enn de rent landbruksmessige, som f.eks. lukt eller bråk (husdyr på setervoller, spredning av husdyrgjødsel m.m.). Slike saker bør avslås. Et annet moment er at fradeling av seterhus og salg av seterrettigheter kan medføre krav om/rett til oppføring av nye bygninger på seterretten.

På landbrukseiendommer med mer enn en seter, bør fradeling tillates av den ene. Bebygde eiendommer som kan erverves konsesjonsfritt, har ofte liten næringsmessig betydning som selvstendige bruk. På landbrukseiendommer av en slik størrelse, bør fradeling av seter/setre tillates.

### **6.13 Fritidseiendommer på setervoller**

Det advares mot en utvikling hvor det er mulig å bygge/fradele fritidseiendommer på setervoller. I seterområder med husdyr/beitebruk eller potensiale for husdyr/beitebruk, skal slike søknader behandles restriktivt. Bebyggelse som tidligere er oppført som fritidsbolig kan vurderes fradelt. En vurdering av dette skal bygge på følgende kriterier:

- Konfliktpotensialet i området.
- Seterområdets «verdi» som kulturlandskap.
- Bygningens beliggenhet i seterområdet.

### **6.14 Fradeling av seter-, beite-, fiske- og fallrettigheter m.m.**

Seter-, beite-, jakt-, fiske- og fallrettigheter og langvarige leieavtaler er viktige deler av nærings- og ressursgrunnlaget for landbrukseiendommer. Fradeling av jaktretter og fiskeretter reguleres også av hhv. viltloven av 29. mai 1981 nr. 38 § 28 annet ledd, og laks- og innlandsfiske\_loven av 15. mai 1992 nr. 47 § 19 første ledd.

Disse rettighetene kan ikke skilles fra eiendomsretten for lengre tid enn 10 år om gangen, unntatt når jakt- og fiskeretten følger bruksretten til eiendommen. Leieavtaler for mer enn ti år skal behandles. Slike leieavtaler må også behandles i forhold til plan- og bygningsloven og konsesjonsloven. Når det gjelder større investeringer, kan tiårige leieavtaler være for kortvarige for leietakeren. I saker der lengre sikkerhet for leieforholdet er viktig for næringsutvikling, ønsker kommunen å legge til rette for dette, men med en forutsetning at leieforholdet gir en god løsning for landbrukseiendommen.

## **7 Kommunens myndighet**

### **7.1 Behandling av saker**

Jordloven, sentrale forskrifter, rundskriv, veiledere fra Landbruks- og matdepartementet m.fl. danner grunnlaget for kommunens behandling. Kommunen skal på vegne av staten arbeide for formålene som er nevnt i jordlovens § 1.



Ved behandlingen av jordlovsaker skal jordlovens formål vektlegges. Kommunens oppgave er å informere om loven, påse at den følges, avgjøre saker etter loven og følge opp lovbrudd. Hver enkelt søknad skal gis en konkret og individuell behandling innenfor de rammene nasjonalt regelverk fastsetter.

Retningslinjene i dette dokumentet er et supplement til lovverk og rundskriv i den lokale behandlingen. Kommunens rolle er å utøve lokalt skjønn og forvalte de landbrukspolitiske virkemidlene innenfor rammen av nasjonale mål.

## **7.2 Tilsyn**

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

## **7.3 Myndighet til å fatte vedtak**

Kommunen har etter § 1 i forskrift 8. desember 2003 nr. 1479 myndighet til å håndtere og avgjøre landbrukssaker. Fylkesmannen er klageinstans.

Myndighet og delegering følger av kommunens delegeringsreglement.