



# Kommunale retningslinjer for handsaming jordlovsaker

## Innhold

1.	Fordelinga av oppgåver mellom administrativt og politisk nivå ved handsaming av jordlovsaker.	3
2.	Mål for handsaming etter jordlova .....	3
3.	Mål for kommunale retningslinjer for jordlovhandsaming .....	3
4.	Driveplikt – jordlova § 8 .....	4
4.1.	Oppfyljing av driveplikt.....	4
4.2.	Fritak frå driveplikt .....	4
5.	Bruk av dyrka og dyrkbar jord – jordlova § 9 .....	5
5.1.	Omdisponering av dyrka og dyrkbar jord.....	5
5.2.	Omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord til driftsbygningar i landbruket.....	6
6.	Deling av landbrukseigedom – jordlova § 12 .....	6
6.1.	Deling av landbrukseigedom for sal som tilleggsjord til andre landbrukseigedomar .....	6
6.2.	Frådeling av våningshus eller kårhus.....	7
6.3.	Frådeling av enkelttomter til bustadføremål og til fritidsføremål .....	7
6.4.	Frådeling av landbrukseigedomar til næringstomter .....	7
6.5.	Frådeling av festetomter .....	7
6.6.	Frådeling av andre landbruksbygningar, stølshus, naust osb. ....	8
7.	Kontroll, tilsyn og rettleiing .....	8

## 1. Fordelinga av oppgåver mellom administrativt og politisk nivå ved handsaming av jordlovsaker.

Jordlovsaker som er i strid med retningslinene for jordlovhandsaming, eller saker som treng prinsipiell avklaring skal handsamast i plan- og forvaltingsutvalet.

Handsaminga av saker etter jordlova skal skje i tråd med gjeldande delegeringsreglement i kommunen.

Dette vil sei at i saker som vert rekna som kurante, der ein har ei klår politisk føring, vil saker og klager på desse kunne bli handsama administrativt.

## 2. Mål for handsaming etter jordlova

Målet med handsaming etter jordlova er å sikra at landbruksjorda blir disponert på ein slik måte at ho i størst mogleg grad dekker framtidige generasjonar sitt behov.

Handsaminga skal ta omsyn til nasjonale mål for jordvern samstundes som ein skal leggja til rette for naudsynt samfunnsutvikling i alle deler av kommunen.

I saker om omdisponering av jordbruksjord og deling av landbrukseigedomar vil det ofte vera mange omsyn å ta. Retningslinene skal vera styrande for kva vilkår kommunen skal stille, men dei skal ikkje vera avgrensande på kva moment som kan vurderast i enkelt saker.

## 3. Mål for kommunale retningslinjer for jordlovhandsaming

Målet med retningslinene er å sikre politisk forankring i handsaming av jordlovsaker, gi sakshandsamarar eit rutinedokument for handsaming etter jordlova, og sikra likt utfall for søkarar på jordlovsaker.

Dokumentet skal sikre at alle søknadar får ei individuell handsaming som er i tråd med jordlova og føringar i rundskriv M-3/2021 eller sist oppdaterte rundskriv.

Retningslinene skal vera i tråd med føringar gitt for dispensasjonssaker i LNF-område i arealdel til kommuneplan.

## 4. Driveplikt – jordlova § 8

### § 8 i jordlova

*«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.»*

#### 4.1. Oppfyllding av driveplikt

Driveplikta kan oppfylldast ved at eigar driv arealet sjølv eller ved bortleige. Dersom ein leiger bort jordbruksareal gjeld følgjande vilkår etter jordlova § 8:

1. Leigeavtalen skal vera av 10-årig varigheit.
2. Leigeavtalen skal vera skriftleg og kopi skal bli sendt til kommunen.
3. Leigeavtalen skal gi ei driftsmessig god løysing.
4. Leigeavtalen skal vera uoppseieleg for eigaren av jordbruksarealet.

Kommunen kan godkjenne leigeavtalar med kortare varigheit enn 10 år dersom det føreligg gode grunnar. Dette kan t.d. vera nært føreståande generasjonsskifte, at ein er i ein prosess med oppbygging av eiga drift eller liknande.

Kommunen kan godkjenne leigeavtalar med lengre varigheit enn 10 år. Dette kan vurderast dersom ein skal leige areal til bær- og fruktproduksjon, der levetida til plantene normalt er over 10 år. Merk at søknadar med varigheit over 10 år må handsamast etter § 12 i jordlova om deling av landbrukseigedom samt etter konsesjonslova.

Leigeavtalar skal ikkje godkjennast dersom dei legg opp til omfattande og lang transport, eller viss planen for drift er lite tilfredsstillande for arealet.

#### 4.2. Fritak frå driveplikt

Det er mogleg å søkja om fritak frå driveplikta i § 8 i jordlova.

I Luster kommune er det aktivt jordbruk i heile kommunen, og det skal difor normalt sett ikkje bli gitt fritak frå driveplikt. Unntaket er område der ein ikkje har vegtilkomst.

Fritak frå driveplikt bør bli gitt med vilkår om å stella areala med beiteknusar eller liknande slik at produksjonspotensialet på arealet blir oppretthalde. Fritaket bør også tidfestast med ei fastsett varigheit i tråd med 1. ledd i § 8 a. i jordlova.

## 5. Bruk av dyrka og dyrkbar jord – jordlova § 9

### **§ 9 i jordlova**

*«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.»*

*«I LNF-områda trengst det særskilt løyve frå kommunen for å kunne ta i bruk dyrka jord til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon, og/eller å disponere dyrkbar jord slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida. Reglar om dette finn vi i jordlova... Av førearbeida til lova går det fram at kårustad ikkje fell inn under omgrepet jordbruksproduksjon»*

Ein kan i særlege høve gje løyve til omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord dersom ein etter ei samla vurdering finn at jordbruksinteressene må vika. Omdisponering av dyrka og dyrkbar jord skal i hovudsak skje i ein prosess med rullering av arealdel til kommuneplan eller ved reguleringsplanarbeid.

### 5.1. Omdisponering av dyrka og dyrkbar jord

#### **Frå Statsforvaltaren i Vestland sine sider:**

*«Ein føresetnad for å bygge bustad nr. to på garden er om det er nødvendig med kårustad av omsyn til drifta eller produksjonen. Type drift og omfanget av ho vil vere relevante moment. Til dømes kan intensiv husdyrproduksjon forsvare eit behov for bustad nummer to. Størrelse på huset og avstanden til tun er også relevant i vurderinga. Ved tvil kan det mellom anna leggjast vekt på verknadar for dyrka mark.»*

Dersom ein skal omdisponera dyrka eller dyrkbar jord utan kommuneplan- eller reguleringsplanprosess må følgjande vilkår vera til stades:

1. Det omdisponerte arealet skal nyttast til bustadføremål
2. Den omdisponerte jorda skal ikkje gjelda frådelling av tomt som har ei plassering som kan gi konflikhtar med jordbruksdrift.
3. Ved omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord til hus nummer to, skal ein vurdere arbeidsbehovet til drifta.
4. Det omdisponerte arealet skal haldast til eit minimum og skal ikkje gi grunnlag for store tun- eller hageareal.
5. Det er ikkje mogleg å plassere tomt nokon anna stad enn på dyrka eller dyrkbar jord grunna naturfare eller andre openberre grunnar.

Ved omdisponering skal ein vurdere kvaliteten på den dyrka eller dyrkbare jorda, og vera særskilt restriktiv med høgproduktive areal.

## 5.2. Omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord til driftsbygningar i landbruket

Omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord til driftsbygningar treng ikkje løyve etter § 9 i jordlova. Kommunen skal på trass av dette vere aktive i å rådgi og finne løysingar for plassering av driftsbygningar som ikkje går ut over dyrka eller dyrkbar jord.

### § 12 i jordlova

*«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.»*

Landbrukskontoret skal vurderer alle saker som gjeld driftsbygningar i LNF-område.

## 6. Deling av landbrukseigedom – jordlova § 12

- 6.1. Deling av landbrukseigedom for sal som tilleggsjord til andre landbrukseigedomar

Sal av enkeltteigar med skog- og/eller jordareal kan godkjennast dersom delinga og salet gir ein teneleg bruksstruktur som ikkje gir driftsulemper for landbruket. Ein skal ha ei positiv haldning til omsetting av enkeltteigar der dette gir ein auka rasjonalisering. Ved rasjonalisering i driftsstruktur blir det lagt til grunn god arrondering, korte avstandar frå kjøpar sin eigedom samt ei framtidig god drift av areala.

Dersom store landbrukseigedomar, som gir grunnlag for eiga fulltidsdrift, blir omsøkt som tilleggsjord bør ein halde på eigedomen som ei sjølvstendig eining og avslå søknaden.

Ved sal av heile landbrukseigedomar som tilleggsjord kan ein godkjenne frådelling av husa dersom dette er positivt for busetjinga i området og det ikkje er til ulempe for landbruksdrifta. Frådelt tomt bør ikkje vera større enn 1 daa.

## 6.2. Frådelling av våningshus eller kårhus

Frådelling av våningshus eller kårhus skal normalt sett ikkje godkjennast. Unntak frå dette kan vere:

1. Alt landbruksarealet skal seljast som tilleggsjord.
2. Kårhuset eller våningshuset ligg i eit område med eit anna arealføremål enn LNRF eller i eit område med arealføremål LNRF med spreidd bustadbygging.

## 6.3. Frådelling av enkelttomter til bustadføremål og til fritidsføremål

Søknad om frådelling av enkelttomt til fritidsføremål skal ikkje godkjennast. Behovet for fritidstomter skal avklarast gjennom arbeid med arealdel til kommuneplan eller i reguleringsplanarbeid.

Frådelling av enkelttomter til bustadføremål kan godkjennast ved følgjande høve:

1. Tomta ligg ikkje på dyrka eller dyrkbar mark.
2. Plassering av tomta gir ikkje negativ innverknad på jordbruks- eller skogbruksdrift.

Det kan vera lettare å få løyve til frådelling dersom tomta ligg inntil eit eksisterande bustadområde.

Dersom ein får gjennomført eit særleg gunstig eigarskifte på ein landbrukseigedom, kan ein vurdere å gi løyve til frådelingar som eit verktøy i overføringa.

## 6.4. Frådelling av landbrukseigedomar til næringstomter

Søknad om frådelling frå landbrukseigedomar for næringstomt skal normalt sett avklarast gjennom arealdel til kommuneplan eller reguleringsplanarbeid.

## 6.5. Frådelling av festetomter

Der frådelling av festetomter ikkje opplagde store ulemper skal ein tillate frådelling av tidlegare festetomter.

Der nokon søker om oppretting av festetomter bør ein rådgi søkerane om alternative former for leige eller eige, og det skal normalt ikkje giast løyve til festetomter.

Dersom det skal opprettast festetomter må desse vera arealfesta, og ikkje punktbeste.

#### 6.6. Frådelling av andre landbruksbygningar, stølshus, naust osv.

Frådelling av driftsbygning, andre landbruksbygningar, stølshus, naust osv. skal normalt ikkje godkjennast.

Unntaket er der arealføremålet er eit anna enn LNRF.

### 7. Kontroll, tilsyn og rettleiing

Kommunen og Statsforvaltaren skal føra kontroll med at føresegnene i §§ 8-12 i jordlova blir halde jf. § 19 i jordlova.

Landbrukskontoret i kommunen skal rettleie søkerar på ein slik måte at dei har forståing for jordlova og dei kommunale retningslinjene.

Kommunen skal ha tilsyn og kontroll ved mistanke om brot på driveplikta i § 8 og omdisponering § 9.