



Kommunale retningslinjer

Behandling av saker etter jordloven av 12.5.1995

JUNI 2024

Disse retningslinjene erstatter retningslinjer vedtatt av utvalg for næring og miljø i Våler den 20.08.2014 og kommunestyre i Åsnes den 26.06.2023.

1. Innledning

Jordloven 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, og sikre en bærekraftig utvikling og vekst i bygdene. Arealressursene skal disponeres ut fra fremtidige generasjoners behov, og 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.

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.

Jordloven gjelder alle jord- og skogbrukseiendommer unntatt områder som i reguleringsplan og/eller kommuneplanens arealdel er avsatt til annet enn landbruksformål.

Ved behandlingen av jordlovsaker skal lovens formål vektlegges. Kommunens oppgave er å informere om loven, påse at den følges, avgjøre saker etter loven og følge opp brudd.

Lovgrunnlag

- Lov av 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova)
- Lov av 14. juni. 2013 Lov om endringer i jordlova

Aktuelle Forskrifter og Rundskriv:

- Rundskriv M-2/2021 Driveplikt, omdisponering og deling etter lov 12.mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova) §§ 8, 9 og 12
- Veileder til forskrift om nydyrking nr. 1/2020 av 02.06.2020
- Forskrift om nydyrking av 02.05.1997, sist endret 21.12.2020
- Rundskriv M/3-2011 fra Landbruks- og matdepartementet – Driveplikten etter jordloven
- Brev av 19.11.2010 fra Det Kongelige Landbruks- og matdepartement og Det kongelige miljødepartement – kommunens ansvar for å ta vare på jordressursene
- Brev av 25.6.2010 fra Det Kongelige Landbruks- og matdepartement – praktisering av delingsbestemmelsen i jordloven § 12
- Forskrift om konsekvensutredninger av 21.06.2017, sist endret 08.10.2021
- Brev av 21.12.2006 m/ vedlegg fra Det Kongelige Landbruks- og matdepartement om praktisering av delingsbestemmelsen og om endring i jordloven og opphevelse av seks lover
- Brev av 21.2.2006 fra Det Kongelige miljøverndepartement og Det kongelige landbruks- og matdepartement ang. vern om jorda og kulturlandskapet – kommuners ansvar innenfor nasjonale mål
- Kjerneområde landbruk - veileder for registrering og prioritering av viktige områder for jordbruk og kulturlandskap utgitt av Landbruks- og matdepartementet i mai 2005
- Rundskriv M-43/95 fra Landbruksdepartementet - Om jordlova

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

Kommunens myndighet

Kommunen har iht. § 1 i forskrift av 8. desember 2003 nr. 1479 myndighet til å avgjøre alle saker etter jordlova med følgende unntak:

- Spørsmålet om en eiendom med flere registreringsnummer må regnes som én driftsenhet etter jordloven § 12 sjette ledd. Slike saker skal avgjøres av Statsforvalteren jf. Forskriften § 3 nr. 4. Avgjørelsen kan påklages til landbruksdirektoratet.

Fra 1.1.2010 er «Fylkesmannen i Hedmark», nå Statsforvalteren i Innlandet klageinstans.

Det nasjonale lovverket gir et visst handlingsrom, og innenfor dette har kommunene frihet til å utøve sin egen landbrukspolitikk. Et sentralt styringsverktøy for landbruksforvaltningen er kommuneplanen med arealdelens bestemmelser, prioriteringer, visjoner og målsettinger.

Hovedbegrunnelsen for å vedta kommunale retningslinjer er å sikre mest mulig lik og forutsigbar behandling, samt å få en prinsipiell politisk drøfting av den lokale tilpasningen innenfor lovverket. Vedtatte retningslinjer gjør at flere avgjørelser kan tas administrativt innenfor delegasjonsreglementet. Det er ressursbesparende og gir raskere og mer effektiv saksbehandling i kommunen.

Jordloven av 12. mai 1995, samt nevnte rundskriv, veiledere og brev fra Landbruks- og matdepartementet m.fl. danner grunnlaget for kommunenes behandling.

Hver enkelt søknad gis en konkret og individuell behandling, og de kommunale retningslinjer er et supplement til lovverk, rundskriv mv. i den lokale behandlingen.

2. Driveplikt – jordloven § 8

Alt jordbruksareal, dvs. fulldyrka jord, overflatedyrket jord og innmarksbeite skal drives. Driveplikten er en personlig og varig plikt. Eiere som velger å oppfylle driveplikten personlig, må stå faktisk og økonomisk ansvarlig for driften.

Eier som velger å oppfylle driveplikten ved bortleie må oppfylle følgende vilkår:

- det må inngås skriftlig leiekontrakt
- leietiden kan ikke være kortere enn 10 år, og leiekontrakten kan ikke sies opp i leietiden
- jorda må leies bort som tilleggsjord til en annen landbrukseiendom i drift
- leieavtalen må føre til en driftsmessige god løsning
- leieavtalen må sendes til kommunen i hht forpaktningsloven § 1 tredje ledd

2.1 Søknad om fritak fra driveplikt

Etter hvert som kravet til rasjonell drift har økt og økonomien i jordbruket har blitt dårligere, har mer dyrket jord og innmarksbeite blitt liggende unyttet. Dyrket jord ute av drift er først og fremst et problem i utkantområdene, men kommer nå også i de gode jordbruksområdene, bl.a. der det er grøftebehov og/eller parsellene er små og dårlig arrondert. Dette har negativ påvirkning bl.a. på kulturlandskapet. Opprettholdelse av kulturlandskapet er viktig, særlig for bosetting og turisme.

Ved Søknad om fritak for driveplikt skal det legges vekt på hvor viktig det er å holde jordbruksarealet i hevd, størrelse og arrondering av arealet, avkastningsmulighet, om det er andre bruk i området som har behov for tilleggsjord. Søkerens livssituasjon kan tillegges noe vekt.

2.2 Søker hevder at ingen vil drive arealet

Dersom arealet er lite, ubebygget og omgitt av skog, taler det for varig fritak fra driveplikten, evt. med vilkår om tilplanting av skog.

Dersom arealet ligger i et område hvor det er viktig å ivareta kulturlandskapet og landskapsbildet, kan fritak fra driveplikten innvilges på vilkår av at jordbruksarealet skjøttes slik at dette holdes åpent og ikke gror igjen, dvs. fjerner kratt og småbusker etter behov. Videre evt. vilkår om bortleie dersom det senere oppstår interesse for å leie arealet.

Dersom andre brukere er interessert i å drive arealet, taler det for avslag på søknad om fritak fra driveplikten.

2.3 Mislighold av driveplikt

Dersom jordbruksarealet ikke drives foreligger det mislighold. Et mislighold foreligger også dersom ny eier ikke driver arealet selv og innen ett år fra overtakelsen av eiendommen ikke har leid bort arealet som tilleggsareal til annen landbruksenhet på de vilkår loven stiller opp.

Kommunens oppfølging når verdifulle jordbruksareal ikke drives:

a. Kommunen tilskriver eier med anmodning om å oppfylle driveplikten innen en frist, samt gi skriftlig tilbakemelding om hvorfor driveplikten ikke er oppfylt.

Dersom eier hevder at ingen er villige til å drive jorda, må dette dokumenteres skriftlig.

b. Dersom eier ikke etterkommer anmodningen om å drive jordbruksarealet, kan kommunen pålegge eieren å leie bort arealet for en periode av inntil 10 år dersom andre jordbrukere i området er interessert i leiejord.

c. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan kommunen på vegne av eieren inngå avtale om bortleie av hele eller deler av arealet for en tid av inntil 10 år.

d. Dersom ingen vil drive arealet, følges rutine under pkt. 2.1.1.

3. Bruk av dyrka og dyrkbar jord – jordlovs § 9

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

Jordvern er et politisk hovedsatsingsområde ihht landbrukspolitikken. I *Meld. St 9 (2011-2012) Landbruks- og matpolitikken Velkommen til bords* sies det bl.a:

”Jordbruket er en arealbasert næring som er avhengig av mengden og kvaliteten på jordressursene, den dyrka og dyrkbare marka og beiteressursene i inn- og utmark. Den globale matsituasjonen er også et viktig bakteppe når vi skal vurdere matproduksjonen i Norge. Kornarealene, og spesielt matkornarealene, er en viktig faktor for Norges matsikkerhet og selvforsyningsgrad. Med landets begrensede areal for matproduksjon er det viktig med et sterkt jordvern og en politikk som utnytter jordbruksarealet.”

Forbudet mot omdisponering legger opp til et strengt jordvern. Bestemmelsen skal håndheves strengt når det gjelder dyrka jord som kan nyttes til matproduksjon.

I særlige tilfeller kan det gis dispensasjon dersom en etter en 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 det samfunnsgagnet 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 arealplanen), avklares gjennom kommuneplanen og/eller reguleringsplaner.

3.1 Oppføring av kårbolig

Landbruket har gjennomgått store endringer i de siste årene, og det er i dag lite behov for kårboliger. Samtykke til oppføring av kårbolig på dyrka eller dyrkbar jord gis bare når det ikke er tvil om at kårbolig er nødvendig for driften av eiendommen.

3.2 Driftsbygninger i landbruket

Det er ikke krav om omdisponeringstillatelse etter jordloven for å sette opp driftsbygninger som er nødvendige i driften av eiendommen. Landbruksmyndigheten skal likevel ha slike saker til uttalelse før det gis byggetillatelse. Landbruksmyndigheten kan se på alternative plasseringer ut fra jordvernet og driftsmessige hensyn på eiendommen.

3.3 Midlertidig omdisponering av dyrka jord

3.3.1 Uttak av sand på dyrka jord

Fjerning av mindre sandrygger på dyrka jord kan være en driftsmessig fordel, og bør kunne godkjennes på følgende vilkår:

”Matjord, mojord og finsand må tas av, legges i god avstand fra omsøkt areal, og i minst mulig grad blandes. Sand tas ut i en dybde som gjør at terrenget blir liggende i flukt med den omkringliggende jord etter at finsand, mojord og matjord er lagt lagvis tilbake.” Tillatelsen tidsbegrenses.

Større sanduttak 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.

3.3.2 Omdisponering til juletrær, pyntegrønt, energiskog mv.

Omdisponering til slike formål kan gis, men på vilkår om at arealet dyrkes opp igjen når plantasjedriften opphører (inntil 12 år ved juletre dyrking).

Nevnte produksjoner bør fortrinnsvis legges på jordbruksarealer som ligger ute av drift og på dyrka eller dyrkbar jord som betegnes som svake jordbruksarealer. Ved vurderingen må det også tas hensyn til naboer, drifts- og miljømessige ulemper og kulturlandskapet.

3.3.3 Omdisponering av dyrka jord til skogproduksjon

Her tas det i enda større grad hensyn til naboer, drifts- og miljømessige ulemper og kulturlandskapet enn ved midlertidig omdisponering til juletrær mv.

For små og tungdrevne parseller som ikke ligger inntil annet jordbruksareal, og som står i fare for å bli liggende brakk, bør det normalt kunne tillates omdisponering av dyrka areal til skogproduksjon.

4. Nydyrking m.m.

Våler og Åsnes har en positiv holdning til søknader om nydyrking. Utviklingen i landbruksnæringen tilsier bruk av større maskiner og mer rasjonell arrondering. Større arealgrunnlag i jordbruket gir mer robuste bruk for framtida.

Det legges til rette for at norsk matproduksjon øker i takt med etterspørselen til en økende befolkning i Norge. Matproduksjonen skal økes med ca. 1 pst. pr. år. For å nå dette målet må landbruksproduksjonen intensiveres, jordvernet må håndheves strengt, og nye arealer må tas i bruk til jordbruksproduksjon.

4.1 Hva er nydyrking?

Forskrift om nydyrking av 2.mai 1997 definerer i § 3 nydyrking som:

Med nydyrking menes fulldyrking og overflatedyrking av jord. Gjenoppdyrking av jordbruksareal som har ligget unyttet i over 30 år, regnes som nydyrking.

Med fulldyrking menes rydding og bryting til vanlig pløvedybde slik at arealet kan nyttes til åkervekster eller til eng og beite som kan fornyes ved pløying.

Med overflatedyrking menes rydding og sletting av overflata slik at maskinell høsting er mulig.

Med myr menes myrvegetasjon og minst 30 cm tykt torvlag.

Ved Forskrift 2. juni 2020 ble det innført ny §5a (nydyrking av myr). Her ble det fastslått at nydyrking av myr ikke er tillatt.

Veileder nr. 1/2020 til forskrift om nydyrking fungerer som oppslagsverk for saksbehandlingen av søknader.

4.2 Søknad

Søknad om «godkjenning av plan for nydyrking» må sendes kommunen på fastsatt skjema (M-160N).

Dokumentasjon som skal følge søknaden fremgår av søknadskjemaet.

4.3. Saksbehandling

Formålsparagrafen (§ 1) i forskrift om nydyrking lyder som følger:

Formålet med denne forskriften er å sikre at nydyrking skjer på en måte som tar hensyn til natur- og kulturlandskap, herunder hensynet til biologisk mangfold, kulturminner og landskapsbildet, samtidig som det skal legges vekt på å sikre driftsmessig gode løsninger.

Før vedtak kan treffes, må kommunen innhente de opplysninger som er nødvendige og ellers sørge for at saken er så godt opplyst som mulig.

Søknad om plan for nydyrking skal alltid sendes på høring til regional kulturminnemyndighet (Innlandet fylkeskommune) med minimum 1 måneds høringsfrist.

Hensynet til natur- og kulturlandskapsverdier samt vannmiljø skal alltid vurderes.

Dersom nydyrkingen berører vesentlige miljøverdier, skal Statsforvalteren ha dyrkingsplanen på høring. Dette kan f.eks. være dersom det er forekomster av truede, eller sjeldne naturtyper innen området, eller tiltaket kan påvirke leveområdet til truede eller sjeldne dyrearter. Det er kommunen som i sin saksforberedelse skal vurdere hvor vidt tiltaket kan berøre viktige miljøverdier.

Dersom tiltaket ikke berører viktige natur-, kultur- eller landskapsverdier, skal det legges vekt på driftsmessig gode løsninger og søkerens ønske om å øke driftsgrunnlaget.

4.3.1. Arealer over 50 dekar

Søknader om nydyrking der arealet er over 50 dekar kan ikke godkjennes med mindre tiltaket er konsekvensutredet. Det kan også kreves konsekvensutredning for mindre arealer dersom en ser at tiltaket vil kunne påvirke naturmiljøet negativt. Kostnadene til konsekvensutredning må dekkes av tiltakshaver.

4.3.2. Kantsoner

Det er ikke adgang til å godkjenne plan for nydyrking som skjer i kantsonen til vassdrag.

Det skal alltid settes igjen kantsoner mot vann og vassdrag med årssikker vannføring. Denne kantsonen skal være *minimum* 6 meter fra vannspeil ved normal vannstand, eller dersom vassdraget er regulert, ved høyeste tillatte reguleringshøyde.

For vannveger uten årssikker vannføring, men som skiller seg klart ut fra landskapet rundt, skal det settes igjen minimum 2 meter kantsone.

Kommunen kan også pålegge gjensetting av kantsoner for å hindre vinderosjon, verne om viltets trekkveger, hensyn til biologisk mangfold, kulturlandskapet osv. Kantsonenes bredde og utforming må tilpasses det enkelte dyrkingsfelt og de hensyn en ønsker ivaretatt på stedet.

4.3.3. Myr

Oppdyrking av myr krever dispensasjon fra forbudet mot oppdyrking av myr. Hvilke krav som må oppfylles for å gi dispensasjon er opplistet i nydyrkingsforskriften. Det skal være en høy terskel for å gi dispensasjon. Det må da dokumenteres at oppdyrkingen ivaretar karbonlageret i myra, f.eks. ved omgraving der det legges et tett lokk av silt over myra slik at den konserveres i undergrunnen. Området kan da i ettertid ikke dreneres.

4.3.4. Bekkelukking

Lukking av åpne bekker/kanaler for å legge disse i rør er generelt ikke ønskelig. Åpne vannspeil har en viktig økologisk funksjon i kulturlandskapet. Åpne bekker har også større kapasitet til å håndtere flomsituasjoner som med et klima i endring forventes å oppstå hyppigere i framtida.

For å tillate bekkelukking må det påvises at dette har en stor betydning for matproduksjonen. Det må videre vurderes hvilke miljømessige hensyn som oppnås ved lukkingen, og det må settes krav til overdimensjonering av rørsystem for å ta unna vatn i ekstreme situasjoner.

4.3.5 Vilkår

Kommunen kan sette vilkår om utforming, feltets størrelse, forutsetning om å holde bekker åpne, deponi av masser m.m.

Dersom arealet ikke er dyrket innen 3 år faller tillatelsen bort. Arealet skal da tilbakeføres til skogproduksjon ved planting eller naturlig foryngelse. Foryngelsesplikt etter skogloven § 6 skal da gjelde. Dersom nydyrking ikke er ferdigstilt, kan det søkes utsettelse med ferdigstillelsen. Tillatelse til utsettelse kan gis for inntil 2 år.

5. Deling av landbrukseiendom – jordloven § 12

Jordloven § 12 (deling) fikk vesentlige endringer ved Lov av 10. juni 2013 om endringer i jordlova. Hensikten med endringen er å flytte oppmerksomheten bort fra forbud, selv om en fortsatt ikke kan dele en jord- eller skogeiendom uten samtykke fra kommunen.

Utgangspunktet for bestemmelsen om deling skal være at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsen skal verne om. Disse interessene er i første rekke å sikre at arealressursene blir disponert 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. Samtidig må også eventuelle drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området vurderes.

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 først er gitt tillatelse til omdisponering etter Jordloven § 9.

Selv om det etter en vurdering av saken ut fra jordlovens formål ikke bør gis delingssamtykke, kan det likevel gis samtykke ut fra hensynet til bosetting i området.

5.1 Fradeling av ubebygde enkelttomter til boligformål

Våler og Åsnes har en positiv holdning til fradeling av tomter til boligformål når disse legges på mindre produktive arealer utenom dyrka/dyrkbar mark. Det forutsettes at tomta ligger i tilknytting til eksisterende vei og utenom eiendommens driftssenter. Videre skal det tas hensyn til kultur- og

landskapsbildet og selvfølgelig kommuneplanens arealdel. Boligtomter i tilknytning til de gode jordbruksområdene avgrenses til 1 til 2 dekar. I andre områder kan tomtestørrelsen være inntil 5 dekar.

5.2 Fradeling av kårbolig

Samtykke til fradeling av kårbolig kan bare gis når det ikke er tvil om at slik bolig ikke er nødvendig for driften av eiendommen, jr. pkt. 3.2. En forutsetning for fradeling er at kårboligen nyttes til boligformål, ligger utenom tunet/driftssenteret og har adkomst utenom tunet på eiendommen. Tomta avgrenses normalt etter opparbeidet tomteareal da kårboliger ofte ligger i tilknytning til dyrket jord.

Dersom kårboligen fradeles, kan eier normalt ikke påregne å få tillatelse til oppføring av ny kårbolig på et senere tidspunkt.

5.3 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. Med større eiendommer tenker en her eiendommer med mer enn 200 dekar fulldyrket jord som gir grunnlag for selvstendig drift, og med bolighus og driftsbygninger tilpasset driftsgrunnlaget som uten urimelig store kostnader kan fungere videre i drifta framover.

5.4 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, skal det normalt gis samtykke til fradeling gitt at det gir en påviselig bedre driftsmessig løsning. Slike teiger bør da selges som tilleggsareal til eiere av naboteiger eller nærliggende teiger.

5.4.1 Eiendommer under konsesjonsgrensa

Bebygde eiendommer med et totalareal på inntil 100 dekar hvorav inntil 35 dekar er dyrket jord/overflate dyrket jord, kan omsettes konsesjonsfritt. Slike eiendommer har ofte liten landbruksmessig betydning som selvstendig bruk, og består i mange tilfeller av flere spredtliggende teiger/parseller. Samtykke til fradeling av arealer fra slike eiendommer kan gis, selv om arealet utgjør en stor del av eiendommens ressursgrunnlag og resteiendommen beholder en karakter av landbrukseiendom. Det er også her et vilkår at arealet selges til aktiv(e) bruker(e) i nærområdet, og at det fører til forbedrede, driftsmessige løsninger.

5.4.2. Livsstileiendommer

Ved rasjonalisering av eiendommer kan det være ønske om å beholde noe jord/skogareal sammen med gardstunet. Det er en viss etterspørsel etter småbruk/livsstileiendommer hvor eieren kan ha et enkelt husdyrhold eller dyrke egne vekster til husbehov. Ut fra hensynet til bosetting må det i hvert enkelt tilfelle vurderes hvor stort landbruksareal som kan beholdes sammen med bolighus/gardstun, men det bør være en øvre grense på ca. 15 daa. Dersom det er typisk gardsbebyggelse med

driftsbygning bør en være mer lempelig enn dersom det bare er et bolighus med garasje. En må også vurdere de arronderingsmessige forholdene med vekt på at jordbruksarealene inntil tomtearealet skal kunne drives rasjonelt og effektivt.

Det vil være en risiko for at slike små arealer på sikt kan komme ut av produksjon. Det må derfor i slike saker gjøres oppmerksom på at jorda må drives i henhold til jordloven, uansett størrelse på arealet.

5.5 Fradeling av ubebygde enkelttomter til fritidsformål

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 normalt til 1 dekar.

Fradeling av tomter til fritidsformål i de gode jordbruksområdene og på dyrka jord tillates ikke. Videre skal det føres en streng fradelingspraksis på innmarksbeiter, tidligere jordbruksarealer, setervoller og på høyproduktiv skogsmark.

5.6 Fradeling av næringstomter

Søknad om fradeling av arealer til næringsformål har normalt en større samfunnsinteresse enn fradeling av boligtomter, jfr. pkt. 4.2. Næringstomter omfatter ofte betydelige arealer på dyrka jord. Hensynet til jordvern må vurderes nøye i forhold til øvrige samfunnsinteresser. Arealer til slike formål avklares gjennom kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

5.7 Fradeling av tidligere festetomter

Dersom det ikke er opplagte store driftsmessige ulemper, bør tidligere festetomter godkjennes fradelt, jfr. kapittel VI i Lov om tomtefeste.

5.8 Fradeling av koier/skogshusvære til fritidsformål

Kommuneplanens arealdel legger føringer for hvor det kan tillates ny fritidsbebyggelse. Dersom området i kommuneplanen er avsatt til hyttebygging og det ikke er andre forhold som taler mot delingstillatelse, bør fradelingssamtykke etter jordloven kunne gis. Vurdering av reduksjon av eiendommens arealgrunnlag må foretas.

Dersom husværet ligger i LNF-område hvor spredt fritidsbebyggelse ikke tillates, må det gis en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel før evt. delingssamtykke etter jordloven kan gis.

6. Tilsyn

Kommunene ved landbrukskontoret fører tilsyn med at bestemmelsene i jordloven §§ 8, 9, 10, 11 og 12 overholdes.

Innhold

1. Innledning	1
2. Driveplikt – jordloven § 8	2
2.1 Søknad om fritak fra driveplikt	2
2.2 Søker hevder at ingen vil drive arealet	2
2.3 Mislighold av driveplikt	3
3. Bruk av dyrka og dyrkbar jord – jordlovs § 9	3
3.1 Oppføring av kårbolig	4
3.2 Driftsbygninger i landbruket	4
3.3 Midlertidig omdisponering av dyrka jord	4
3.3.1 Uttak av sand på dyrka jord.....	4
3.3.2 Omdisponering til juletrær, pyntegrønt, energiskog mv.....	4
3.3.3 Omdisponering av dyrka jord til skogproduksjon	4
4. Nydyrking m.m.	4
4.1 Hva er nydyrking?	4
4.2 Søknad	5
4.3. Saksbehandling	5
4.3.1. Arealer over 50 dekar	5
4.3.2. Kantsoner	5
4.3.3. Myr	6
4.3.4. Bekkelukking.....	6
4.3.5 Vilkår.....	6
5. Deling av landbrukseiendom – jordloven § 12	6
5.1 Fradeling av ubebygde enkelttomter til boligformål	6
5.2 Fradeling av kårbolig	7
5.3 Full bruksrasjonalisering	7
5.4 Delvis bruksrasjonalisering	7
5.4.1 Eiendommer under konsesjonsgrensa	7
5.4.2. Livsstileiendommer	7
5.5 Fradeling av ubebygde enkelttomter til fritidsformål	8
5.6 Fradeling av næringstomter	8
5.7 Fradeling av tidligere festetomter	8
5.8 Fradeling av koier/skogshusvære til fritidsformål	8
6. Tilsyn	8