



Os kommune

Sammendrag av retningslinjer for praktiseringen av jordloven, konsesjonsloven og odelsloven- 2023

**Vedtatt Os kommunestyre 22.11.2018, sak nr-46/18
Revidert Os kommunestyre 21.09.2023, ESAsak 23/578**

Drøfta i Os formannskap 20.april, 11.mai og 15. juni 2023.

Innhold

1. Innledning	3
3. Driveplikt	3
4. Omdisponering	4
4.1. Oppføring av kårbolig	4
4.2. Masseuttak	4
4.3. Områder for råstoffutvinning	4
4.4. Omdisponering til juletrær- utgår	5
4.5. Midlertidig omdisponering av dyrka jord til juletrær, pyntegrønt og energiskog	5
4.6. Omdisponering av dyrkamark til skogsmark	5
5. Nydyrking -utgår	5
6. Deling	5
6.1. Fradeling av tomter	5
6.2. Fradeling av tidligere festetomter/punktfeste	6
6.3. Fradeling av kårbolig	6
6.4. Fradeling av eksisterende skogshusvær, røkterbolig, gjeterhytter, buer, annen utmarksbebyggelse	7
6.5. Fradeling av rettigheter og langvarige leieavtaler	7
6.6. Fradeling av seterhus	7
6.7. Fradeling av tunet og salg av landbruksarealene som tilleggsareal	7
6.8. Deling av driftsenhet	9
6.9. Forholdet til kommuneplanens arealdel	9
7. Bruksendring av seterhus i LNF-områder	9
8. Konesjonsloven (kalt kapittel 6 i dokumentet)	9
8.2. Bosettingshensyn	10
8.3. Bruksstruktur- om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning.	10
8.4. Ressursforvaltning og kulturlandskap	10
8.5. Sameier og selskap	11

Lov om jord (jordlova).

1. Innledning

Jordloven er en landsomfattende lov med formål om å legge forholdene til rette for bruk av landbruksarealene på en slik måte som er mest tjenlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket.

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

Jordlovens §§ 1 og 2:

Jordloven av 12. mai 1995 med forskrifter, rundskriv og retningslinjer fra Landbruks- og matdepartementet danner grunnlaget for kommunens behandling. Kommunen kan utøve sin egen landbrukspolitikk innenfor regelverkets rammer. Sentralt for kommunens landbruksforvaltning for behandling av landbrukssaker er kommuneplanen med arealdelens bestemmelser.

- **Det skal foretas en individuell og konkret behandling av hver enkelt søknad innenfor nasjonalt gjeldende regelverk.**
- **Kommunale retningslinjer gir føringer for lokal skjønnsutøvelse og konsekvenser.**

3. Driveplikt

Retningslinjer for praktiseringen av driveplikten i jordlovens § 8:

Os kommune skal legge vekt på driftsmessige gode løsninger. For å få til gode driftsmessige løsninger må det legges vekt på følgende:

1. Arronderingsmessige forhold
2. Transportavstand/krysskjøring

Jordleieavtaler skal være i tråd med jordlovens § 8.

Os kommune har maler for jordleieavtaler. Grunneier og leietaker skal inngå skriftlige jordleieavtaler. Leieavtaler utover 10 år er konsesjonspliktig.

Retningslinjer for praktiseringen av driveplikten i jordlovens § 8 a:

Det kan gis fritak på vilkår som ivaretar lovens formål.

Det skal legges vekt på følgende:

1. Hvor viktig det er å holde jordbruksarealet i hevd, f.eks. spesielle kulturlandskapsverdier*
2. Bruksstørrelse
3. Avkastningsevne
4. Om det er behov for tilleggsjord

**Dette punkt skal ta opp i seg at det kan bli problemer med at jord bli liggende brakk da det blir færre aktive brukere. Os formannskap utfordra faglaga til å eventuelt tillegg på hvordan dette kan håndteres i framtida*

4. Omdisponering

§ 9. Bruk av dyrka og dyrkbar jord (omdisponeringsforbudet)

4.1. Oppføring av kårbolig

Retningslinjer for praktiseringen av jordlovens § 9 ved oppføring av kårbolig:

I flere tilfeller er det aktuelt med oppføring av kårbolig på gårdsbruk.

Omdisponering av grunn til kårbolig må vurderes etter følgende:

1. (Driftsmessig)Behov for kårbolig
2. Plassering i forhold til gårdens bygninger, drift og arealressurser
3. Det skal ved tillatelse til kårbolig normalt ikke bygges på dyrka/dyrkbar mark, og annet areal enn dyrka mark skal benyttes i de tilfeller der dette er mulig.
4. Boligen må plasseres med hensyn til natur- og kulturlandskapsverdier og tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø.
5. Fradeling av kårbolig godkjennes normalt ikke. Ligger kårboligen i tilknytning til gårdstunet skal fradeling ikke godkjennes.

4.2 Masseuttak

Omtalt i kommuneplanens bestemmelser

4.3. Områder for råstoffutvinning

4.3.1. Generelt

Retningslinjer for praktiseringen av jordlovens § 9 ved omdisponering til massetak:

1. Nye uttak skal lokaliseres i henhold til arealplanen
2. Fjerning av mindre forekomster på dyrket mark og dyrkbar jord som bedrer driftsforholdene, skal godkjennes på vilkår om tilbakeføring til jordbruksformål. På dyrkbar jord skal det behandles på samme måte.

4.4. Omdisponering til juletrær- utgår

4.5. Midlertidig omdisponering av dyrka jord til juletrær, pyntegrønt og energiskog

Retningslinjer for praktiseringen av jordlovens § 9 ved midlertidig omdisponering av dyrka mark til juletrær, pyntegrønt og energiskog:

1. Omdisponering av dyrka jord kan tillates på vilkår om at arealet dyrkes opp igjen når plantasjedriften opphører.

4.6. Omdisponering av dyrkamark til skogsmark

Retningslinjer for praktiseringen av jordlovens § 9 ved omdisponering av dyrka mark til skogsmark:

1. Kommunen ønsker å stimulere til aktiv forvaltning av gjengroingsarealer.

5. Nydyrking -utgår

Dette er kun en oppstilling av gjeldende lovverk/forskrift og er derfor utgår dette punktet

6. Deling

Retningslinjer for saksbehandling etter jordlovens § 12:

1. Dersom kommunen ser at delingen bryter med lovverk, retningslinjer og etablert praksis, skal saken og ev. alternativer diskuteres med søker.
2. Os kommune innfører «mottakskontroll» og slik at søker og kommune avklarer situasjon tidlig, drøfter ulike alternativer der det er nødvendig, hva søkes det om, og hvilke verdier er det ønskelig å skaffe seg. Os kommune skal vektlegge et tjenlig og rasjonelt landbruk.
3. Os kommune skal alltid behandle saken slik søknaden er framlagt/ framlegges fra søker etter nødvendige avklaringer.

6.1. Fradeling av tomter

Punktet omfatter fradeling av tomter til bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse. Dette er bestemmelser som inngår i kommuneplanens arealdel

Retningslinjer for praktiseringen av jordlovens § 12 ved søknad om fradeling av tomter:

1. Det skal føres en streng jordvernspraksis. Det skal normalt ikke bygges på jordbruksarealer. På dyrkbar jord må saken også vurderes om det er påregnelig med oppdyrking/arrondering. Adkomstveger må planlegges, slik at det ikke blir tvil i ettertid.
2. I områder avsatt til spredt boligbebyggelse, kan det føres en mer liberal praksis ved fradeling av boligtomter. Beskrivelse av boligformålet kreves.
3. Fradeling av tomter til fritidsbebyggelse, skal følge kommuneplanens bestemmelser.
4. Tomtestørrelse i henhold til kommuneplanen

6.2. Fradeling av tidligere festetomter/punktfeste.

Retningslinjer for praktiseringen av jordlovens § 12 ved søknad om fradeling av eldre festetomter:

Det kreves samtykke etter jordloven før oppretting av festetomter og punktfeste på landbrukseiendommer.

6.3. Fradeling av kårbolig.

Retningslinjer for praktiseringen av jordlovens § 12 ved fradeling av kårboliger:

1. Kårboliger som ligger i tunområdet, kan ikke fradeles
2. På eiendommer med mindre behov, kan det vurderes om boligen kan fradeles. Men i utgangspunktet skal kårbolig ikke fradeles.
3. Kårbolig bygd utenfor tunet på gården kan vurderes fradelt dersom dette ikke medfører vesentlige drifts- og miljømessige ulemper.

6.4. Fradeling av eksisterende skogshusvær, røkterbolig, gjeterhytter, buer, annen utmarksbebyggelse

Retningslinjer for praktiseringen av jordlovens § 12 ved fradeling av skogshusvær, røkterbolig, gjeterhytter, buer av alle typer og annen utmarksbebyggelse:

1. Søknader om fradeling av skogshusvær, røkterboliger og annen utmarksbebyggelse, skal normalt ikke godkjennes.

6.5. Fradeling av rettigheter og langvarige leieavtaler

Retningslinjer for praktiseringen av jordlovens § 12 ved opprettelse av leie- og bruksretter etter jordlovens § 12, første ledd:

1. Det skal føres en streng praksis i saker som gjelder fradeling av rettigheter som ligger til eiendommen.
2. Ved opprettelse av langsiktige leieavtaler i forbindelse med næringsutvikling som oppføring av bygg, leie av dyrkingsjord, leie av seter mm., skal kommunen akseptere dette så lenge avtalen er i samsvar med lovverket, og at dette ikke fører til drifts- og miljømessige ulemper for landbrukseiendommen og andre.

6.6. Fradeling av seterhus

Retningslinjer for praktiseringen av jordlovens § 12 ved søknad om fradeling av seterhus:

1. Det skal føres en streng/restriktiv praksis ved søknad om fradeling av seterhus, spesielt i områder med et aktivt setermiljø. Se kommuneplanens temakart for seterområder.

6.7. Fradeling av tunet og salg av landbruksarealene som tilleggsareal

1. Følgende prioriteres ved bruksrasjonalisering

2. Holde alle enheter samlet
3. Selge som en selvstendig enhet
4. Dele fra tunet, og selge restarealer til nabobruk eller andre bruk i drift.
5. Tunet må fradeles med formål bolig, og må sikres adkomstrett.
6. Eventuelle seterhus må følge setereiendommen.
7. Rettigheter tilknyttet eiendommen, må følge landbruksarealene.

Retningslinjer for praktiseringen av Jordlovens § 12 ved søknad om fradeling av tunet, og salg av landbruksarealene:

Ved denne type saker skal kommunen bidra til at

- a) Enheten opprettholdes som selvstendig bruk, ved å påvirke partene til å bevare enheten. Selvstendige bruk er bruk over konsesjonsgrensene.
- b) Dersom pkt. a) ikke lar seg gjennomføre, må det vurderes om tunet kan fradeles, og om restarealene bør selges som egen enhet, eller som tilleggsgjord til andre landbrukseiendommer i drift. Avtale om salg av restarealer må foreligge.
- c) Bygninger deles fra på høvelig tomt, og eiendommen omdisponeres til boligformål. Produksjonsarealer skal normalt ikke følge med. Det kan vurderes å dele fra bebyggelse med inntil 6 dekar totalareal, dersom det ligger til rette for dette og det foreligger avtale/-r om salg av både boligeiendom og restareal. Det må legges vekt på arronderingsmessige hensyn.
- d) Dersom tunet omkranses av dyrka mark, og bebyggelsen er i så dårlig stand at den ikke kan brukes, bør tunet selges sammen med jordbruksarealet.
- e) Seterbebyggelse m/rettigheter og heftelser skal følge landbrukseiendommen eller seterbebyggelse m/rettigheter og heftelser selges til annen aktiv landbrukseiendom.
- f) I visse tilfeller kan søknaden avslås. Dette gjelder for eksempel for store, rasjonelle landbrukseiendommer og småbruk som er attraktive for bosetting. (Dette for å sikre at konsesjonsgrenser opprettholdes slik at boplikt kan ivaretas.)

Delvis bruksrasjonalisering

Nasjonalt lovverk har begrenset muligheten for oppdeling av driftsenheter som ikke medfører full bruksrasjonalisering.

6.8. Deling av driftsenhet

Retningslinjer for praktiseringen av jordlovens § 12 ved deling av driftsenhet:

1. Kommunen skal føre en streng praksis på dette området, ved deling som ikke medfører full bruksrasjonalisering.
2. Oppretting av nye landbrukseiendommer kan tillates dersom det gir en tjenlig bruksstruktur og hvor det legges vekt på bosetting i området.
3. Ved samtykke kreves det løsninger som innebærer at drifts- og arronderingsmessige forhold forbedres.
6. 4. Setertun med arealer rundt tillates normalt ikke fradelt.

- ✓ Alle delings- og omdisponeringssaker vurderes i henhold til plan- og bygningsloven og kommuneplanens arealdel.
- ✓ Det skal tas hensyn til godkjente planer i jordlovsbehandlingen.
- ✓ Sakene vurderes av saksbehandler på plan- og bygningsloven og saksbehandler etter jordloven.
- ✓ Rekkefølgen av behandlingen bestemmes internt administrativt
- ✓ Forhold til dispensasjon diskuteres.

7. Bruksendring av seterhus i LNF-områder

Retningslinjer for bruksendring av seterhus i LNF-områder:

- Midlertidig omdisponering/bruksendring av seterbebyggelsen kan tillates så lenge ressursen og kulturlandskapet bevares. Med bruksendring menes endring til fritidsbolig/utleiehytte.
- Utleie av seterbebyggelsen i korte perioder anses som uproblematisk og kan aksepteres.
- Se punkt om feste Tiltak omfattet av plan- og bygningslovgivningen skal sikre lokal byggeskikk og tradisjon i seterområdet.
- Utnyttning og utvikling av tilleggsnæring på landbrukseiendommer anses som positivt og kan tillates så lenge landbruks- og kulturlandskapsverdiene ivaretas.

Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.

8.2. Bosettingshensyn

Retningslinjer for praktisering av bosettingshensynet i konsesjonslovens § 9 a og boplikten i § 11:

1. Med bakgrunn i ønsket om å opprettholde bosettingen, og få til et lokalt eierskap til ressursene, skal boplikten håndheves.
2. Konsesjon på tilleggsjord kan kreve forlenget bopliktsperiode. Dersom allerede bosatt i kommunen, kan upersonlig boplikt pålegges der det følger med bolighus på tilleggsjorda.
3. Der konsesjonssøker ønsker å tilflytte eiendommen innen ett år, men ikke klarer dette, kan det gis konsesjon om senere tilflytting dersom det er gode argumenter for det.

8.3. Bruksstruktur – om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning

Retningslinjer for å oppnå rasjonelle driftsenheter etter konsesjonsloven §§ 9 og 11 og en variert bruksstruktur etter jordlovens § 1:

1. Ved søknader om bruksrasjonalisering av eiendommer med en bebyggelse som er i rimelig god stand og arealer over konsesjonsgrensa, må det vurderes om eiendommen fortsatt skal bestå som egen driftsenhet
2. Kommunen skal prioritere å opprettholde bruk som selvstendige enheter med boplikt.
3. Variert bruksstruktur skal prioriteres

8.4. Ressursforvaltning og kulturlandskap

Om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Retningslinjer for praktisering av hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet:

1. Kommunen mener at denne bestemmelsen i konsesjonslovens § 9 ivaretas best ved at eier er bosatt på eiendommen.

8.5. Sameier og selskap

Retningslinjer for praktiseringen av konsesjonslovens § 9:

1. Søknader om opprettelse av nye eller utvidelse av eksisterende sameier på landbrukseiendommer, skal vurderes strengt.