



Øystre Slidre kommune

Saksframlegg

ArkivSak: 18/2765
ArkivID: K2 - V61
Saksbehandlar: Kjell Håvard Tuv

Saksnr.	Utval	Møtedato
72/18	Kommunestyret	20.12.2018

Retningslinjer i Øystre Slidre kommune for praktisering av jordlovens delingsføresegner

Bakgrunn for saka:

Formannskapet har bestilt en sak som vurderer det kommunale handlingsrommet for praktisering av delingsføresegnene i jordlova. Saken var oppe til handsaming i formannskapet 22.nov med dette vedtaket:

FS- 116/18 Vedtak:

Formannskapet tek rådmannens orientering om kommunens handlingsrom i handsaming av saker etter jordlovens §§9 og 12 til etterretning. Formannskapet ber om at det blir utarbeidd forslag til reviderte retningslinjer for slike saker, for endeleg godkjenning i kommunestyremøte 20.12.18.

FS- 116/18

Saksutgreiing:

Kommunestyret vedtok i sak 50/11 dei retningslinjene som rådmannen har lagt til grunn for handsaming av delingssaker etter jordlovas §§ 9 og 12:

1.

Ved deling av landbrukseigedomar til rasjonaliseringsformål meinast frådelling av gardstun med ei høveleg tomt. Tomtestorleiken må avpassast tilhøva, men skal normalt ikkje vera større enn 7 dekar. Alt anna landbruksareal, sameigepartar og rettar skal leggest til andre bruk. Den praktiske delinga skal utførast av Jordskifteretten.

Støl med bygningar kan delast frå til fritidsbustad og i første omgang skal jordvegen fortrinnsvis bli lagt til ein stølsnabo som har bruk for den. Frådelling av stølsbygg til fritidshus skal handsamast restriktivt, spesielt ved høg kulturmiljøindeks og sentral plassering i stølslaget. Ved frådelling til fritidsformål vil tomtestorleiken normalt ikkje kunne vera større enn 1 dekar.

2.

Ved vurdering av om eit bruk kan delast, som ein lekk i rasjonaliseringssamanheng, skal det leggest vekt på gardens totale ressursar, som areal, næringsbygningar, rettar og eventuelle kvoter. Når summen av desse ressursane på eigedomen er høgare enn det ein vurderer som gjennomsnittet i kommunen, bør slike delingar normalt nektast, med mindre det ligg føre heilt spesielle rasjonaliseringsgevinstar. Generelt skal ein i vurderinga av slike saker legge vekt på om dei fordelane ein oppnår er større enn dei ein har ved å oppretthalde garden som sjølvstendig driftseining.

3.

Frådeling av kårhus som ligger i eller i nærleiken til tunet, i nærleiken av dyrka mark eller der tilkomstveg går gjennom gardstunet skal normalt ikkje godkjennast. Søknad om oppføring av ny kårbustad, der tidlegare kårbustad er delt i frå, skal normalt nektast.

4.

Frådeling av tomter til bustadformål

I dei områda av kommunen som er definert som kjerneområde for landbruk skal det førast ein streng jordvern praksis. Bruk av dyrka eller dyrkbar mark til bustadformål skal normalt nektast. Dette gjeld også areal med høgt biologisk mangfald. Det same gjeld tomter som ligg på andre markslagstyper når vegen dit går gjennom gardstunet eller over dyrka eller dyrkbar mark, eller gir andre vesentlege drifts- og miljøulempar. Utanfor kjerneområda kan det førast ein meir liberal frådelingspraksis. Tomter inntil 5 dekar kan godkjennast på uproduktive areal.

5.

Frådeling av tomter til fritidsformål.

I dei områda av kommunen som er definert som kjerneområde for landbruk skal det førast ein streng jordvern praksis. Tomter til fritidsformål blir ikkje godkjent her. Vidare skal det førast ein streng praksis på/inntil eller i umiddelbar nærleik til tidlegare jordbruksareal og på skogsmark som er klassifisert som middels bonitet eller høgare etter AR5. Arealstatus etter kommuneplanens arealdel skal vektleggast. Praksisen kan vera meir liberal i LNFA områder enn i LNFR, og der talet på fritidsbygg frå før har eit visst omfang.

6.

Frådeling av festetomter

Om det ikkje fører til vesentlege driftsmessige ulemper og om det er i tråd med planstatus bør festetomter både til bustad og fritidsformål kunne godkjennast delt i frå.

7.

Frådeling av stølar.

Der garden held fram som sjølvstendig bruk blir det ikkje gitt løyve til frådeling av stølar.

Generelt om jordlova

§ 1.Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket. Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar. Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

§ 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.

Kva er er så jordbruksareal/jordbruksproduksjon etter §9 i jordlova ?

Omgrepet "jordbruksproduksjon" dekker all planteproduksjon i jordbruk og hagebruk der jorda blir brukt som vekstmedium, for eksempel til produksjon av mat og fôr samt hagevekster. Omgrepet omfattar vidare bygningar som er direkte knytt til drifta av eigedomen, samt våningshuset. Dette betyr at frådelling av eit stølstun eller tunet er ei sak som skal vurderast etter § 9 før ein kan gje løyve til deling etter §12.

§12

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 busettinga i området.*

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Forvaltninga sitt ansvar

Kommunen avgjer alle søknadar om deling og omdisponering, med unntak av dei sakene der kommunen er part. Kommunen skal øve lokalt skjøn og forvalte dei landbrukspolitiske verkemidla innan ramma av nasjonal politikk, som t.d. at ein skal verna om arealressursane og søke driftsmessig gode løysingar. Omsynet til busetting i distrikta er og eit nasjonalt omsyn. Tenleg og variert bruksstruktur og busetting varierer mellom kommunar, der lokale tilhøve skal vege tungt. I slike saker er det naturleg at kommunen har eit vidt handlingsrom.

Departementet presiserer at i tettstadnære område bør bruken av areal som hovudregel regulerast av plan- og bygningslova. Det betyr at om eit område er regulert til landbruk så er det i seg sjølv eit moment, av stor vekt, mot at areala skal nyttast til andre føremål.

Moment som skal vurderast og leggjast til grunn:

- "godkjente planar etter plan- og bygningslova"
- "drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området"
- "kulturlandskapet"
- "det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gje"

Samfunnsinteresser som talar for å gje omdisponering, kan for eksempel vera offentlege eller private føremål som kjem ålmenta til gode, og føremål som tek sikte på auka busetting, sysselsetting og næringsutvikling på bygdene.

Endringane i lovene i 2017

I denne lovendringa la ein vekt på at jordlova i større grad skulle vera ei ja- lov og innførte enkelte endringar.

Målet med endringane var å flytte merksemda bort frå forbod. Utgangspunktet for

føresegnene skulle no vera at deling skal godkjennast dersom det ikkje går ut over dei interessene føresegnene skal verne om.

Fjerde ledd i §9 opnar for å gå lenger i å tillate frådelling til bustadformål enn tidlegare.

Det kan være aktuelt å frådele ei tomt med eksisterande våningshus eller kårbustad som ikkje trengst på garden fordi den vil kunne nyttast til bustad av andre. Det kan også være aktuelt å dele frå tomt utan bygning til slike føremål. Den eigedomen ein søker delt skal betraktast isolert. Det forhold at eigedomen eignar seg som tilleggsjord, har ikkje betydning for spørsmålet om eigedomen kjem inn under lova.

Ved vektlegging av andre omsyn enn dei som følger av lova, vil kommunen være avgrensa av den alminnelege læra om bruk av mynda. Forvaltninga kan ikkje ta utanforliggjande omsyn, utøve usakleg forskjellshandsaming eller bruke sin skjønnsmessige mynde på ein måte som framstår som vilkårleg eller urimeleg.

I ei sak som gjaldt frådelling av eit våningshus med ei større tomt med noko jordbruksareal til fritidsføremål vart klagen frå sækjar endeleg avgjort i Landbruksdirektoratet 21.10.2015:

«Påstand frå part om at fradeling til fritidsformål vil være positivt for bygda, er ikke blant de hensyn som kan vektlegges etter jordlovens formål. Landbruksdirektoratet bemerker at fradeling er mer egnet til å svekke heller enn å styrke bosettingen i bygda. Men om eiendommens areal hadde blitt solgt som tilleggsjord kunne dette vært vurdert på en annen måte.»

Vurdering:

Landbruket har tre sentrale roller. Landbrukseigedomen som næringsverksemd, buplass- og som areal til ulike utbyggingsføremål. Slik sett er landbrukets areal- og næringsverksemd viktige komponentar i arbeidet for å gjere kommunen attraktiv - til næringsutvikling og som ein stad å bu.

Det er viktig å kunne nytte det handlingsrommet som ligg i landbrukslovene til ein meir planmessig og dynamisk næringsutvikling og miljøforvaltning enn tidlegare. Samspelet mellom politikk, administrasjon og næring er i så måte sentralt. Det er viktig at alle partar ser fleire sider av korleis landbruket, gjennom næringa, bøndene og areala deira spelar inn i den lokale samfunnsutviklinga.

Handlingsrommet etter jordlovas §§9 og 12 er i 2017 utvida vesentleg når delinga vil styrke busettinga i området.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil styrke busettinga.

Deler av den dyrka marka, skog eller utmark kan frådelast for sal som tilleggsressurs til anna landbrukseigedom, dersom resteigedomen etter frådelling framleis blir ein høveleg eining for fast busetnad eller landbruksdrift. Saka må no ikkje omfatte heile eigedomen.

Utviklinga i landbruket går i retning av større driftseiningar. Talet på mjølkeprodusentar går ned, og mange stølar blir brukt som fritidseigedomar. Samanslåing av bruk der stølane følger med betyr utfordringar med stor husmasse i fjellet, og etter kvart utfordringar med vedlikehald. Dette har konsekvensar for kulturarv og kulturlandskap.

Den nye fjellova, som er på høyring, legg og opp til at stølar i Statsalmenninga i mindre grad kan omregulerast til fritidsfester, slik kommunens praksis har vore når heile eigedomen blir delt. Om dette blir resultatet gjev det i så fall mindre handlingsrom enn før i slike saker.

Slik rådmannen ser det er det no eit vesentleg større handlingsrom i delingssaker, når busetnadsomsynet har stor vekt.

Ut frå omsynet til dei utfordringane nemnt ovanfor og det større handlingsrommet som ligg i revidert lov, kan det sjå ut som ein no kan dele landbrukseigedomar utan at alt areal inngår.

Ei deling kan omfatte tunet, noko jordbruksareal, støl og stølstun, når dette styrker busetnaden i grenda. Rein frådelling av stølstun til fritidsføremål ligg ikkje i handlingsrommet.

Rådmannen finn at det er grunnlag for å revidere retningslinene frå KS-sak 50/11 i saker der busetnadsomsynet har stor vekt.

Saksutgreiing- tillegg i kommunestyresak

Når ei deling styrker busettinga i grenda eller ei kommune er det etter gjeldande lovverk eit vesentleg større handlingsrom enn tidligare. I ei vurdering der ein legg til grunn både kommunen og statlege myndigheiter sitt ønske om ein arealforvaltning som styrkar driftsgrunnlaget for bruk i drift, men og ønsket om å styrke busetnaden, kan det nye handlingsrommet i jordlova kan gje rom for begge deler.

Etterspurnaden etter småbruk er særstør, både i Øystre Slidre og generelt i landet. Småbruk var det mest brukte søkeordet på Finn i 2017. Ei undersøking frå 2008 synte at meir enn 400 000 nordmenn var interesserte i å busette seg eller kjøpe ein slik type eigedom.

Det er i dag ikkje bestemte arealkrav til kor stor ein eigedom må vere for å bli rekna som ei jordbruksmessig eining.

Høgsterett har i dom teke inn i Rt-2001-213 (Grandommen) og vist til dette og *peika på at kravet om tilstrekkeleg karakter av jordbruksdrift også gjeld små eigedommar. Drifta må gi eller kunne gi ei viss inntekt – i pengar eller i naturalia. Driftsforma er ikkje avgjerande. Det er heller ikkje noko krav om at drifta skal kunne gå med overskot.*

I Rt-2011-390 (Molordommen) på 36/10 i Øystre Slidre kommune legg Høgsterett til *grunn at det ikkje er nødvendig for å behalde allmenningsretten at eigedommen er eigna for husdyrhald. Så lenge eigedommen har tilstrekkelege jordbruksressursar til ei drift som kan gi ei viss inntekt, må den framleis reknast som ei «jordbruksmessig eining». I denne saka var aktuell driftsform produksjon av poteter, grønsaker og bær.*

Omgrepet «jordbruksdrift» omfattar etter dette til dømes både mjølke- og kjøtproduksjon, korn- og grasproduksjon, og produksjon av grønsaker, frukt og bær.

Eigedomen 36/10 hadde på dette tidspunktet dette arealet:

Grunneiendommer	Fulldyrket	Overflatedyrket	Innmarksbeite	Skogareal	Annet areal	Ikke klassifisert	Total	
544-36/10/0	544-36/10/0	9.3	0.0	0.0	2.8	5.8	1.0	18.8
	544-53/1/461	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.1
Sum		9.3	0.0	0.0	2.8	5.9	1.0	18.9

I tillegg hadde eigedomen rettar i Volbu sameige og fiskerett i Volbufjorden i behald.

Vurdering:

Etterspurnaden etter eigedomskategorien småbruk er svært stor, og rådmannen meiner ein politikk som legg opp til å etablere nye småbruk gjennom slike rasjonaliseringssaker har eit betydeleg potensial til å styrke busettinga. Ein unngår samstundes at stølar blir omregulert til fritidseigedomar og/eller blir støl nr 2 og 3 til andre bruk, med dei vedlikehaldsutfordringane det gjev.

Om ein i bruksrasjonaliseringssaker etter jordlovas §§9 og 12 skal legge opp til eit supplement til dagens retningslinjer, der ein kan opprette småbruk, må ein balansere dette slik at ein får ein driftseining av avgjevareigedomen som i storleik minst må vera på

storleik med Molor. Storleiken må heller ikkje vera større enn at ein oppnår ein betydeleg gevinst for kjøpareigedomen.

Grunngjevinga for minimumsstorleiken er at ein med grunnlag i rettspraksis ikkje får nokon diskusjon om rettar eller om eigedomen er å sjå på som ein landbrukseigedom. Ut frå rådmannen si vurdering bør ein derfor legge seg på ei nedre grense som er på minst 10 da og maksimalt inntil 15 da fulldyrka/overflatedyrka jord. I tillegg kjem inntil 15 da innmarksbeite/ skog. Rettar tilhøyrande eigedomen skal delast høvesvis etter arealfordeling mellom kjøpar- og avgjevareigedomen. I vurdering og godkjenning av arealstorleikar skal det leggjast spesielt stor vekt på gode arronderingsløyningar for kjøpareigedomen.

Retningslinene for praktisering av jordlovas føresegner i bruksrasjonaliserings saker har no vore praktisert sidan 2011. Etter rådmannens vurdering har desse fungert målretta og greitt. Rådmannen har likevel foreslått nokre endringar:

Ein har tidligare gitt løyve til frådelling til bustad med ei tomt på 7 da. (pkt.1) Med eit nytt punkt 8 ser ein ikkje grunn til å oppretthalde eit så vidt stort tomteareal. Elles er teksten i pkt. 1 og 2 endra noko for å ta omsyn til punkt 8 og elles få teksten i samsvar med etablert praksis. Pkt. 5 er endra betydeleg og er i samsvar med kommunen sin arealplan.

Ut frå rådmannen sitt syn må ein, for reelt å sikre at ein får den busettinga ein ynskjer, også sjå på om ein på nytt innfører nedsett konsesjonsgrense, med upersonleg buplikt, gjeldande for heile kommunen.

Rådmannen legg saka fram med slikt forslag til vedtak:

Kommunestyret vedtek desse retningslinene for handsaming av delings saker etter jordlovas §§ 9 og 12:

1.

Ved deling av landbrukseigedomar til rasjonaliserings formål kan ein dele frå gardstun med ei høveleg tomt til bustad. Tomtestorleiken må avpassast tilhøva, men skal normalt ikkje vera større enn 4 dekar. Alt anna landbruksareal, sameigepartar og rettar skal leggjast til andre bruk slik at ein får størst mogeleg rasjonaliseringsvinst.

Støl med bygningar og tun kan frådelast til fritidsføremål, og jorda skal fortrinnsvis leggjast til ein stølsnabo som har bruk for den. Frådelling /omdisponering av stølsbygg til fritidshus skal handsamast restriktivt, spesielt ved høg kulturmiljøindeks og sentral plassering i stølslaget. Ved frådelling til fritidsformål vil tomtestorleiken normalt ikkje kunne vera større enn 1 dekar.

Den praktiske delinga skal utførast av Jordskifteretten.

2.

Ved vurdering av om eit bruk kan delast, og tun omregulerast til bustad og fritidsbustad, som ein lekk i rasjonaliserings samsamheng, skal det leggjast vekt på garden sine totale ressursar, som areal, næringsbygningar, rettar og eventuelle kvoter.

Tillegg: Det skal i samband med sakshandsaminga gjennomførast ei synfaring med eiga vurdering av standard og i kva grad bygningane på eigedomen er egna for framtidig drift av eigedomen. Når summen av desse ressursane på eigedomen er høgare enn det ein vurderer som gjennomsnittet i kommunen, bør slike delingar normalt nektast, med mindre det ligg føre heilt spesielle rasjonaliseringsgevinstar.

3.

Frådeling av kårhus som ligg i eller i nærleiken til tunet, i nærleiken av dyrka mark eller der tilkomstveg går gjennom gardstunet skal normalt ikkje godkjennast. Søknad om oppføring av ny kårbustad, der tidligare kårbustad er delt i frå, skal normalt nektast.

4.

Frådeling av tomter til bustadformål

I dei områda av kommunen som er definert som kjerneområde for landbruk skal det førast ein streng jordvernpraksis. Bruk av dyrka eller dyrkbar mark til bustadformål skal normalt nektast. Dette gjeld også areal med høgt biologisk mangfald. Det same gjeld tomter som ligg på andre markslagstyper når vegen dit går gjennom gardstunet eller over dyrka eller dyrkbar mark, eller gir andre vesentlege drifts- og miljøulemper.

Utanfor kjerneområda kan det førast ein meir liberal frådelingspraksis.

5.

Frådeling av tomter til fritidsformål.

Tomter til fritidsformål blir normalt ikkje godkjent når det ikkje er i samsvar med planstatus. Det skal førast ein streng dispensasjonspraksis.

6.

Frådeling av festetomter

Om det ikkje fører til vesentlege driftsmessige ulemper og er i samsvar med planstatus bør oppretta festetomter både til bustad og fritidsformål kunne godkjennast delt i frå.

7.

Frådeling av stølar.

Der garden held fram som sjølvstendig bruk blir det ikkje gitt løyve til frådeling av stølar.

8.

Frådeling til småbruk

I område der det vil styrke busettinga skal ein i tillegg til tunareal på gard og støl, behalde minst 10 da og maksimalt 15 da fulldyrka/overflatedyrka jord. I tillegg kan det behaldast inntil 15 da innmarksbeite/ skog. Rettar tilhøyrande eigedomen skal delast høvesvis etter arealfordeling mellom kjøpar- og avgivareigedom. I vurdering og godkjenning av arealstorleikar skal det leggjast spesielt stor vekt på gode arronderingsløyningar for kjøpareigedomen. Den praktiske delinga skal utførast av Jordskifteretten.

Reviderte retningslinjer for deling etter jordlovens §§ 9 og 12 vil ikkje gjelde før ein har tatt endeleg stilling til om ein skal innføre nedsett konsesjonsgrense etter §7 i konsesjonslova.

Kommunestyret 20.12.2018:

Behandling:

Senterpartiet foreslår at retningslinjer for handsaming av delings saker etter jordlovas § 9 og 12 sendast ut på høyring, og at saka vert sett ut.

Forslaget fall med 13 mot 8 røyster.

Det vart røysta punktvis over forslag til vedtak:

1. Vedteke med 20 mot 1 røyst
2. Samrøystes vedteke
3. Samrøystes vedteke
4. Samrøystes vedteke
5. Samrøystes vedteke
6. Samrøystes vedteke
7. Samrøystes vedteke

- 8a. Vedteke med 15 mot 6 røyster
- 8b. Samrøystes vedteke

Rett møtebok: