

Retningslinjer for deling av landbrukseiendom

Kommunal forvaltningspraksis ved deling av landbrukseiendom

Generelt

Det er en målsetning for Nord- Aurdal kommune å opprettholde så mange aktive og selvstendige gårdsbruk som mulig.

Kommunen kan gå i dialog med gårdbrukere som ønsker å omsette landbrukseiendom og som vil foreta deling og strukturmessige endringer.

Kommunen skal legge til grunn følgende praktisering:

- Deling som resulterer i at en driftsenhet stykkes opp til to eller flere nye urasjonelle driftsenheter, skal normalt ikke godkjennes.
- Fradeling av gårdstun og støl kan godkjennes dersom landbruksarealene på eiendommen ellers selges som tilleggsarealer til nabobruk eller aktive gårdsbruk i nabolaget.
- Kjøpere som driver med dyrehold og/eller matproduksjon skal prioriteres foran grasproduksjon.

1. Fradeling av gårdstun

Gårdstunet kan fradeles når det på varig basis ikke lenger har betydning for tiliggende landbruksarealer. Dersom det er flere boliger på tunet, eller annen spesiell virksomhet er knyttet til bestemte deler av tunet, kan tunet deles opp i to eller flere enheter.

Det fradelte gårdstunet må få en naturlig avgrensning. Normalt skal det legges vekt på at fradelingen av tunet ikke skal beslaglegge økonomisk drivbar dyrka mark.

Der det er viktig av bosettingshensyn at fradelte gårdstun får et noe større areal, skal dette vurderes nærmere.

Det må vurderes særskilt om driftsbygninger skal følge med det fradelte eller følge landbruksarealene.

2. Fradeling av våningshus

Ved bruksrasjonalisering kan våningshuset deles fra landbrukseiendommen som helårsbolig. Tomtestørrelsen kan som hovedregel være inntil 5 dekar, hvis ikke andre hensyn tilsier noe annet.

3. Fradeling av kårbolig

Kårbolig kan fradeles som helårsbolig hvis det ikke medfører drifts- eller miljømessige problemer for landbrukseiendommen eller for landbruket i området. Tomtestørrelsen kan som hovedregel være inntil 5 dekar, hvis ikke andre hensyn tilsier noe annet.

4. Fradeling av støler

Det skal normalt ikke godkjennes at landbrukseiendommer får dele fra stølen. Det legges vekt på at landbrukseiendommene skal ha støl, selv om den ikke brukes i produksjonen på bruket.

Når et bruk blir delt i rasjonaliseringsøyemed, kan det godkjennes at eieren blir sittende igjen med stølstunet med påstående bygninger. Forutsetningen er at alle landbruksarealer ellers blir omsatt som tilleggsarealer til bruk i nabolaget. Ved en rasjonalisering er det en forutsetning for fradeling av stølstunet på stølen med sikte på fritidsformål, at kjøper av tilleggsjorda på stølen ikke har behov for tilhørende bygninger.

Ved fradeling av støl som fritidseiendom skal tomten som hovedregel ikke være større enn 1,5 dekar, med mindre andre hensyn tilsier noe annet. Det kan i enkelte tilfeller vurderes en noe større tomt, men kommunen kan også bestemme at tomta skal være mindre hvis det oppstår konflikter, for eksempel med dyrka mark.

5. Behandling av sameierettigheter i delingssaker

Delingsforbudet og dispensasjonsbestemmelsene i jordloven § 12 gjelder også for rettigheter som ligger til eiendommen og for parter i sameie. Når et gårdsbruk med tilliggende sameierett blir delt, reiser det ofte et spørsmål om hvordan sameieretten skal håndteres. Kommunen legger følgende til grunn:

- Sameieretten skal fortsatt knyttes opp mot landbruksareal – fortrinnsvis mot den delen av det opprinnelige landbruksarealet som vil ha størst nytte av sameieretten.
- Det må undersøkes om den foreslåtte plasseringen av sameieretten er i tråd med vedtekter og andre gjeldende bestemmelser for vedkommende sameie. Sameiet skal alltid høres som part i saken.

6. Fradeling av utbyggingsarealer i kommuneplanens arealdel

Normalt godkjennes ikke fradeling av områder vist som utbyggingsareal i kommuneplanens arealdel.

7. Fradeling av hele reguleringsplaner med flere arealbruksformål

Fradeling av ferdig regulerte områder kan godkjennes for å sikre panteobjekt for grunneier. Den fradelte eiendommen skal fortsatt være en del av grunneiers driftsenhet.

8. Fradeling til uendret bruk

Dersom noen påberoper seg den ulovfestede læren om fradeling til uendret bruk på plan- og bygningsområdet, skal fradelingen likevel vurderes etter jordloven.

9. Deling av tidligere sammenslåtte gardsbruk

Oppdeling av tidligere sammenslåtte bruk kan godkjennes i de tilfeller der begge brukene har bygningsmasse som er egnet for beboelse og drift.

Ved delingen må det påses at begge eiendommene får et tilstrekkelig ressursgrunnlag som selvstendig driftsenhet. Støler bør fordeles tilsvarende.

10. Søknader som normalt skal avslås

- Søknader som har negativ virkning på vern av arealressursene.
- Søknader som fører til en driftsmessig dårlig løsning.
- Søknader som fører til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.
- Søknader som medfører ufullstendig bruksrasjonalisering.
- Søknader om bruksrasjonalisering av landbrukseiendommer med godt ressursgrunnlag, som bør være en fremtidig bruksenhet i fremtiden.

11. Behandlingsmåte

11.1. Politisk behandling

Alle saker som innebærer fullstendig bruksrasjonalisering.

Saker som er i strid med vedtatte retningslinjer.

Saker der det under høring kommer vesentlige, kritiske merknader.

11.2. Administrativ behandling

Alle andre søknader kan behandles administrativt.

Vedtatt retningslinje