

# Vedlegg 1 – Lokale retningslinjer

## Lokale retningslinjer for deling og spredt boligbebyggelse i LNF-områder

- Mellom jordbruksarealer og tomtegrense for byggefelt / husklynger, bør buffersonen være minst 50 meter.
- Mellom regulerte områder og skogareal må det være en buffersone på minst 30 meter mellom tomtegrenser og naboeiendommer utenfor regulert område. Det vil si hele trehøyden ved fullvoksen skog. Dette på grunn av fare for vindfall og skygging for sola i boligområder. Det er utbygger som må legge til rette for solforhold og annet for boligtomtene, og ikke naboeiendommene.
- Mellom jordbruksarealer og enkelttomter for bolig- og hyttebebyggelse skal det være en buffersone på minimum 10 meter, slik at konflikt med eksisterende landbruksdrift unngås.
- Det åpnes for spredt hytte- og boligbygging og boligklynger utenom tettbygd strøk. Enkelttomter kan være rundt 2 dekar, men det kan åpnes for at noen tomter kan være inntil 5 dekar.
- For hyttetomter i pressområder langs kystlinjen tillates det areal opp til 700 kvm.
- Det kan tillates fradeling av noe større tomter til hytter utenom pressområdene for fritidsbebyggelse, " bygdehytte på stor tomt ". Øvre tillatte tomtegrense er 3 dekar.
- Tomter bør ikke plasseres i forbindelse med gårdstun eller driftsbygninger.
- Utbygger skal informere de som kjøper tomt om at det er jordbruksareal i nærheten og hva det innebærer.
- Ved kjøp av tilleggsareal til landbrukseiendom skal det kreves felles driftsenhet med hoved eiendommen.
- Planer som inneholder dyrkbar jord og som ikke har et politisk flertall for gjennomføring i inneværende periode skal tilbakeføre den dyrkbare jorda til LNF.
- Sameie av landbrukseiendommer er en uheldig eierform og Landbruksnemnda skal så langt de kan bidra til å unngå at sameier etableres.
- Kårboliger: Bamble kommune skal være restriktiv i behandling av byggesøknader og søknader om utskilling av slike tomter og salg, med driftshensyn som hovedsak. Hovedregelen er at det ikke tillates nyetableringer av kårbolig jf. nasjonale retningslinjer.

### Fordeler med bebyggelse i eller nær LNF-område:

- rekruttering til landbruket
- naboer
- lekekamerater
- god plass for boligeierne

### Ulemper med bebyggelse i eller nær LNF-område:

- jord blir bygget inne, noe som kan gi ulemper for drifta
- bonden pålegger seg selv restriksjoner / "føler på det"
- lukt, støy, fluer
- søppel og leker i åker og eng

- Dyrere tjenester for kommunen: VA, skoleskyss, hjemmehjelp, etc.

#### **Kriterier for omdisponering av jord- og skogbruksareal:**

- skog før dyrka og dyrkbar mark
- lav bonitet skog før høy bonitet
- bruke hovedsakelig lav bonitet
- gjengrodd areal er dyrkbar mark - bedre med skog på slik mark enn nedbygging med bygninger eller veier mv.

### **Kriterier for omdisponering av arealer til juletre- eller skogproduksjon**

Det kommer frem av jordlova § 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. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.*

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

*Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.*

*Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort.*

*Omdisponering av jord til juletre- eller skogproduksjon skal etter loven aldri skje uten etter søknad til landbruksmyndighetene».*

### **Retningslinjer for omdisponering til juletrær i Bamble kommune**

Til omdisponering til skogproduksjon skal det prioriteres jord som er dårlig arrondert og er vanskelig å drive med maskiner og redskap.

Ved planting av juletrær skal det settes krav om maksimal høyde for plantene til 3 m. Trær med høyde over 3 m må fjernes.

Kommunen skal føre oversikt over tillatte felt for juletreproduksjon og skal hvert år føre kontroll av julerefelt der trærne er i ferd med å nå denne grensen.

### **Behandling av søknader om konsesjon**

Lov om konsesjon § 1. (lovens formål):

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov.
2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser.
5. hensynet til bosettingen.

Lov om konsesjon, utdrag av § 4 (unntak på grunnlag av eiendommens karakter):

”Konsesjon er ikke nødvendig ved erverv av: bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 25 dekar.

Konsesjonsloven § 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,
2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes. Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket».

## Bo- og driveplikt

I konsesjonsloven finnes det tre former for boplikt. Lovbestemt boplikt er for nær slekt eller odelsberettigede som overtar landbrukseiendom. Boplikt kan også settes som vilkår i konsesjonssak. Boplikt kan også være betingelse for konsesjonsfrihet jf. forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (nullgrense).

## Lovbestemt boplikt

Boplikt i 5 år oppstår når man overtar landbrukseiendom konsesjonsfritt fra nær familie eller man har odelsrett til eiendommen. Denne formen for boplikt følger direkte av konsesjonsloven § 5 andre ledd og er personlig. Det vil si at for å oppfylle boplikten må eieren selv være folkeregistrert som bosatt på eiendommen. Eieren må flytte til eiendommen innen ett år. Eiendommen må oppfylle et arealkrav og ha et bolighus.

Det er lovbestemt boplikt på 5 år når du overtar

- fra nær slekt eller har odel

- eiendommen har over 35 dekar fulldyrka/overflatedyrka jord eller over 500 dekar produktiv skog

- eiendommen har et hus som har vært eller er i bruk som helårsbolig, eller et hus som er tillatt oppført som helårsbolig, eller det skal føres opp helårsbolig på eiendommen. Dersom erverver ikke kan/vil oppfylle boplikten på landbrukseiendom, må det søkes om konsesjon.

## Boplikt som vilkår for konsesjon

Den som søker konsesjon på en eiendom, kan også få boplikt som et vilkår for konsesjon. Det er opp til kommunen å vurdere om det skal settes vilkår om boplikt i den enkelte sak og om boplikten skal være personlig eller upersonlig.

## Boplikt etter forskrift – nullgrense

I kommuner med forskrift om nedsatt konsesjonsgrense kan man overta eiendom konsesjonsfritt ved å bekrefte at eiendommen skal brukes som helårsbolig. Bamble har vedtatt slik forskrift. Denne boplikten er upersonlig og kan oppfylles ved at eieren eller noen andre er folkeregistrert som bosatt på eiendommen.

Erverver må enten bekrefte at eiendommen skal benyttes som helårsbolig eller være i nær familie med tidligere eier for å kunne overta konsesjonsfritt. I andre tilfeller må erverver søke konsesjon.

## Boplikt i alle tidligere bebodde boliger i Bamble

Bamble kommune har innført forskrift om boplikt i alle boliger i kommunen, ” konsesjonsgrense 0”, bestemt ved kommunestyrevedtak og ved Kongelig Resolusjon første gang den 18.6.1982 og sist den 3. januar 2007. Bamble kommune håndhever disse bestemmelsene strengt.

Dette gjelder for bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der ikke mer enn 20 dekar av arealet er fulldyrket, og

1. bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig.
2. eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål.

Denne boplikten er ikke personlig og kan oppfylles ved bortleie for fast, helårs bosetting.

Unntak fra denne boplikten er overdragelser innen nær familie som har eid eiendommen i minst 5 år.

## Driveplikt på landbrukseiendommer

Reglene om boplikt er nå bare fastsatt i konsesjonsloven, og de gjelder bebygde eiendommer over arealgrensen for odling.

Reglene om driveplikt er nå bare fastsatt i jordloven. Fra 1. juli 2009 er driveplikt en varig plikt for alle som eier eiendom med jordbruksareal. Driveplikten kan oppfylles av eieren selv, eller ved bortleie på bestemte vilkår som er fastsatt i loven. Vilårene innebærer at avtalen må være skriftlig, den må 10 års varighet eller mer, og den må føre til driftsmessig gode løsninger.

Driveplikta på landbrukseiendommer kan, etter Jordlova § 8, oppfylles ved at jordbruksarealet blir leid bort som tilleggsjord til en annen landbrukseiendom i minst 10 år uten anledning for utleier til å si opp avtalen. Det er en forutsetning at leieavtalen er skriftlig og at den fører til driftsmessig gode løsninger.