



Statens landbruksforvaltning
Norwegian Agricultural Authority

Temaveileder: Landbruk og planlegging etter plan- og bygningsloven



INNHOLD

1. INNLEDNING	4
1.1 HVORFOR TA OPP LANDBRUK I PLAN?	4
1.2 FORHOLDET MELLOM PLANDELEN I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN OG ANDRE LOVER OG BESTEMMELSER PÅ OMRÅDET	5
2. GENERELT OM NÅR OG HVORDAN BEHANDLE LANDBRUK I PLAN	7
2.1 NOEN SENTRALE BEGREPER	7
2.2 PLANPROGRAM, PLANBESKRIVELSE OG KONSEKVENSTREDDNING	7
2.3 FYLKESMANNENS ROLLE	9
3. NASJONALE FØRINGER	9
3.1 POLITISKE SIGNALER	9
3.2 PLAN- OG BYGNINGSLOVEN OG NASJONALE PLANOPPGAVER	10
4. LANDBRUK I REGIONAL PLANLEGGING	11
4.1 GENERELT	11
4.2 REGIONAL PLANSTRATEGI (§ 7-1)	11
4.3 REGIONAL PLAN (§ 8-1)	11
4.4 REGIONAL PLANBESTEMMELSE (§ 8-5)	12
4.5 INTERKOMMUNALT PLANSAMARBEID (§ 9-1)	12
5. LANDBRUK I KOMMUNAL OVERSIKTSPLANLEGGING	12
5.1 KOMMUNAL PLANSTRATEGI (§ 10-1)	12
5.2 KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL (§ 11-2)	13
5.3 KOMMUNEPLANENS AREALDEL (§ 11-5)	13
6. LANDBRUK I KOMMUNEPLAN	14
6.1 AREALFORMÅLET LNF(R)	14
6.2 HENSYNSSONER	15
6.2.1 Generelt om hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer med sikte på landbruk	15
6.2.2 Spesielt om hensynssone jordvern	16
6.2.3 Hensynssoner og bestemmelser som skal ivareta andre interesser enn landbruk	20
6.3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅLET LNF(R) § 11-11 NR. 1, 2, 3, 4 OG 5	20
6.3.1 Bestemmelser om landbrukstiltak	20
6.3.2 Spredt utbygging i LNF(R)-områder	21
6.3.3 Tilleggsnæring innen landbruket i sjø og vassdrag	22
6.3.4 Landbruk i 100-metersbeltet langs sjøen	22
6.3.5 Landbruk i 100-metersbeltet langs vassdrag	26
6.4 BEGRENSNING I ADGANGEN TIL Å ENDRE DELER AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL, § 11-18	27
7. LANDBRUK I REGULERINGSPLAN	27
7.1 OMRÅDEREGULERING OG DETALJREGULERING	27
7.2 HENSYNSSONER OG BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN	29
8. DISPENSASJON	29

1. INNLEDNING

Denne veilederen har som hovedformål å løfte fram de bestemmelsene i plandelen i ny plan- og bygningslov som antas å være de viktigste for temaet landbruk i plan.

1.1 Hvorfor ta opp landbruk i plan?

Landbruk foregår i store deler av landet. I tillegg til produksjon av landbruksprodukter, bidrar også landbruket til andre samfunnsgoder som kulturlandskap, et variert bosettingsmønster og miljøgoder. Plan- og bygningsloven er et viktig virkemiddel i arbeidet med å nå målene i landbrukspolitikken.



Foto: SLF

Temaet landbruk i plansammenheng har flere innfallsvinkler:

For landbruket er det viktig å **ta vare på produksjonsarealene**. Jord- og skogbruk er generelt arealkrevende næringer. Norge har samtidig relativt lite dyrka jord. Jordbruksarealene utgjør ca 3 prosent av totalt landareal og bare 1/3 av disse er egnet for matkornproduksjon. Slike arealer er derfor en svært begrenset ressurs i Norge. De beste matproduksjonsarealene er for en stor del lokalisert der utbyggingspresset er størst.

Temaet landbruk i arealplanlegging handler også om å **legge til rette for ulike former for landbruksdrift**. Det er et mål at det kan drives aktivt landbruk i hele landet. Mange former for landbruksproduksjon fordrer, foruten arealer, også bygninger og/eller ulike former for anlegg. Eksempler kan være vanlige driftsbygninger, store samdriftsfjøs, siloer, drivhus, landbruksveger, fangdammer, parkeringsplasser osv. Bygninger og anlegg innen landbruk er i en del tilfeller lokalisert til arealer som det også knytter seg andre interesser til.

Landbrukets kulturlandskap er et annet viktig tema i arealplanleggingen. Planlegging etter plan- og bygningsloven kan på ulike måter påvirke dette kulturlandskapet.

Sikring av jordressursene, kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljøer er nå angitt i loven som viktige hensyn som skal ivaretas ved planlegging, jf. plan- og bygningsloven § 3-1 første ledd bokstav b) om oppgaver og hensyn i planleggingen.

Det er viktig at både offentlige etater med ansvar for landbruket og landbrukets organisasjoner deltar aktivt i planprosessene etter plan- og bygningsloven. Her fastsettes framtidig arealbruk, og det kan gjøres vedtak om omdisponering av landbruksarealer. Det er sentralt å kartlegge og dokumentere hva som er viktige produksjonsarealer, og å bringe slik kunnskap inn i planprosessene i en tidlig fase. Dette vil bidra til et godt beslutningsgrunnlag, og derved økte muligheter for at verdifulle arealer kan opprettholdes som produksjonsarealer, samt at det legges til rette for ulike former for landbruksdrift. Aktiv planlegging kan også bidra til å redusere mulige konflikter mellom landbruket og andre samfunnsinteresser.

For temaet reindrift foreligger [egen veileder](#).

1.2 Forholdet mellom plandelen i plan- og bygningsloven og andre lover og bestemmelser på området

Generelt er det slik at innenfor arealer som i kommuneplanens arealdel er avsatt som LNF(R)-områder (landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift), styres den videre arealdisponeringen av ulike sektorlover, som jordlova, skogbruksloven, reindriftsloven, motorferdselloven, friluftsløven, naturmangfoldloven, m.fl. Arealformålet LNF(R) er i ny plan- og bygningslov opprettholdt som samlet arealkategori uten adgang til å underinndeles på kommuneplannivå.

Jordlova

For arealer som i kommuneplanens arealdel ligger som LNF(R)-områder, og for arealer som er regulert til landbruk, kommer jordlovas bestemmelser om forbud mot omdisponering og deling til anvendelse. Slike tiltak krever tillatelse fra kommunen etter søknad. Jordlova inneholder også bestemmelser om evigvarende driveplikt for jordbruksarealer, se §§ 8 og 8a. På jordbruksareal som er regulert til annet formål enn LNF(R), gjelder driveplikten inntil området rent faktisk er tatt i bruk til reguleringsformålet.

Arealplaner etter plan- og bygningsloven får derfor betydning for hvilke arealer jordlova får anvendelse på. Jordlovas forbud mot omdisponering og deling, §§ 9 og 12, gjelder i utgangspunktet ikke for arealer som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til utbyggingsformål. Kommunen kan likevel i forbindelse med planvedtak bestemme at §§ 9 og 12 skal gjelde. For nærmere detaljer, se [jordlova § 2](#) om lovens virkeområde.

Forskrift om nydyrking

[Forskrift om nydyrking av 02.05.1997](#) er hjemlet i jordlova. Nydyrking kan bare skje etter plan godkjent av kommunen. Det skal legges særlig vekt på natur- og kulturlandskapsverdier. For areal over 50 dekar kreves det konsekvensutredning, se [forskrift om konsekvensutredninger](#).

Skogbruksloven

Loven gjelder i LNF(R)-områder, og som utgangspunkt også selv om et område er omdisponert i planprosesser etter plan- og bygningsloven, så lenge arealet ikke er tatt i bruk til andre formål. Se [skogbruksloven § 2](#) om virkeområde.

Forskrift om planlegging og godkjenning av veier for landbruksformål

[Forskriften](#) er hjemlet i jordlova og skogbruksloven, og skal anvendes ved spørsmål om nybygging og ombygging av veier til landbruksformål (jordbruk og skogbruk). Bygging av landbruksvei krever tillatelse fra kommunen etter søknad. Miljøverdier er blant de forhold som skal vektlegges. Dersom veien er lengre enn 15 km, kreves konsekvensutredning.

Forskrift om bærekraftig skogbruk

[Forskriften](#) er hjemlet i skogbruksloven og matloven. Formålet med forskriften er å fremme et bærekraftig skogbruk som sikrer miljøverdiene i skogen, aktiv foryngelse og oppbygging av ny skog, samt god helsetilstand i skogen. Forskriften gjelder for all skog og skogsmark, jf. skogbruksloven § 2.

Bygningsdelen i plan- og bygningsloven

Ny byggesaksdel av plan- og bygningsloven trådte i kraft 1. juli 2010, samtidig med ny [byggesaksforskrift](#) og [byggteknisk forskrift](#).

Byggesaksregler har som formål å sikre hensyn som bygningsteknisk kvalitet, helse, miljø, sikkerhet og økonomi. Byggesaksregler skal sikre en kontroll av det enkelte prosjekt, herunder kontroll av at det er i samsvar med plan. Generelt skal de nye reglene bidra til at fokus på kvalitet i byggesaken skjerpes. Vurderingen av foretak skal bli bedre, det skal brukes mer uavhengig kontroll og det skal føres mer tilsyn med byggetiltakene.

De nye reglene innebærer at ordningen med melding for driftsbygninger faller bort. Utgangspunktet er nå at alle tiltak er søknadspliktige. For driftsbygninger over 1000 m² bruksareal kreves søknad, og det er krav om ansvarlig søker, prosjekterende og utførende.

For driftsbygninger under 1000 m² kreves også søknad, men prosjektering og utføring kan foretas av tiltakshaver selv. For mindre, frittliggende bygninger i landbruket er det gjort unntak fra søknadsplikten dersom tiltaket er i samsvar med plan. Det er ikke nærmere definert hva som ligger i begrepet "mindre".

Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)

[Naturmangfoldloven](#), som trådte i kraft 1. juli 2009, viderefører ordningen med områdevern som var hjemlet i den tidligere naturvernloven. I tillegg inneholder loven prinsipper som skal legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet, og at det skal framgå av beslutningen hvordan virkningen på naturmangfoldet er vurdert.

Andre lover

[Konsesjonsloven](#) og [odelsloven](#) er to viktige lover på landbruksområdet. Disse omhandler eierforhold, omsetning, regelverk knyttet til bo- og driveplikt mv. Dette er andre typer spørsmål enn de som normalt avklares i planprosesser etter plan- og bygningsloven, og omtales derfor ikke videre her.

2. GENERELT OM NÅR OG HVORDAN BEHANDLE LANDBRUK I PLAN

I det følgende kommenteres utvalgte bestemmelser i ny plan- og bygningslov, med vekt på det som er særlig relevant for temaet landbruk.



Foto: SLF

2.1 Noen sentrale begreper

Dyrka jord

Omfatter fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite.

Dyrkbar jord

Arealer som kan dyrkes opp til lettbrukt eller mindre lettbrukt fulldyrka jord, og som oppfyller kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. Dyrkbar jord kan være skogsareal, annen jorddekt fastmark, myr og torvmark.

2.2 Planprogram, planbeskrivelse og konsekvensutredning

Planprogrammet er en "plan for planleggingen", og skal blant annet gjøre rede for formålet med planarbeidet, behovet for utredninger og hvilke alternativer som vil bli vurdert. Krav om utarbeiding av planprogram gjelder for alle regionale planer og

kommuneplaner, jf. § 4-1. Planprogrammet skal blant annet avklare hvilke alternativer som skal inngå i arbeidet med konsekvensutredning.

Det er viktig at planmyndigheten på lokalt og regionalt nivå tar i bruk foreliggende relevant kunnskap om landbruket allerede på dette stadiet av planarbeidet, og at hensyn som har betydning for landbruket og landbruksarealene omtales og vurderes. Landbruksmyndighetene på regionalt nivå har både rett og plikt til å delta i planleggingen når deres saksfelt berøres, og skal gi planleggingsmyndighetene informasjon som kan ha betydning for planleggingen, jf § 3-2 tredje ledd.

Aktuelle hensyn som kan ha betydning for landbruket, kan eksempelvis være utredning av fortettingspotensialet, utbyggingsretninger, behov for langsiktige grenser for utbygging, tilrettelegging for næring, tilrettelegging for nødvendige landbrukstiltak i 100-metersbeltet langs sjøen mv. Dersom det vurderes hensiktsmessig å etablere hensynssoner, eventuelt med supplerende retningslinjer eller bestemmelser, kan dette omtales allerede i forbindelse med planprogrammet.

Plan- og bygningsloven § 4-2 har regler om planbeskrivelse og konsekvensutredning (KU). KU skal utarbeides på grunnlag av fastsatt planprogram, jf. § 4-1. I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 187 uttales i denne forbindelse: *"For utbyggingsområder skal det dokumenteres at det er utredet alternativer til bygging på dyrket mark."* Dette er en ny plikt som er kommet inn i forbindelse med utarbeiding av ny lov. Dette betyr at for saker som fanges opp av [forskrift om konsekvensutredning](#) §§ 2 og 3 skal det vurderes om dyrka mark blir berørt. Behovet for slike utredninger bør synliggjøres så tidlig som mulig i planprosessen, om mulig i forbindelse med planprogrammet. At slike alternativutredninger blir utarbeidet, kan være av stor betydning for å sikre jordressursene.

Der det er relevant bør konsekvenser av foreslått arealbruk belyses for:

- dyrka og dyrkbar jord
- kulturlandskap
- landbruksdrift

Virkningene for landbruket skal belyses og vurderes i alle plansaker der det er relevant. Dette gjelder også planer som ikke omfattes av KU-forskriften. Eksempler på momenter som det kan være aktuelt å belyse når konsekvenser for jord- og skogbruksarealer, landbruksdrift og kulturlandskap skal vurderes:

- Areal tall for ulike markslag før og etter utbygging, jordbruksarealenes egnethet for dyrking
- Verdier i landskapet (enkeltverdier og landskap som helhet), tiltakets eksponering i landskapet, mulighet for avbøtende tiltak
- Anleggsperioden: behov for erosjonsreducerende tiltak/hydratekniske anlegg, mulighet for bevaring og tilbakeføring av matjordlag
- Konsekvenser for landbruksdrift, landbruksveier, arrondering/inneklemte arealer
- Ved midlertidig omdisponering: vurdering av mulighet for tilbakeføring av arealer til opprinnelig kvalitet/bruk

2.3 Fylkesmannens rolle

Medvirkning og veiledning

Alle offentlige organer, herunder fylkesmannen, har rett og plikt til å delta i planleggingen når den berører deres saksfelt eller deres egne planer og vedtak og skal gi planleggingsmyndighetene informasjon som kan ha betydning for planleggingen, jf. pbl. § 3-2 tredje ledd. Fylkesmannen skal påse at kommunene oppfyller plikten til planlegging etter plan- og bygningsloven, § 3-2 fjerde ledd. I tillegg må fylkesmannen bidra med generell veiledning i samband med kommunenes ulike planleggingsoppgaver.

Innsigelse og klage – kommunal plan og dispensasjonssak

Fylkesmannen kan fremme innsigelse til forslag til kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. pbl. §§ 5-4 og 11-6. Dette fordi fylkesmannen blant annet har som oppgave å ivareta landbruket i planleggingen. Videre har fylkesmannen klagerett på dispensasjonsvedtak, se § 1-9 tredje ledd.

Innvending – regional plan

Fylkesmannen kan, av hensyn til nasjonale eller statlige interesser på sitt ansvarsområde, ha vesentlige innvendinger mot mål eller retningslinjer i regional plan. Fylkesmannen kan da kreve at saken bringes inn for departementet, som kan gjøre de endringer som finnes påkrevd, jf. § 8-4 annet ledd. Tilsvarende gjelder ved vedtak av regional planbestemmelse, se § 8-5.

Høring – regional planstrategi

Fylkesmannen kan i forbindelse med høring av regional planstrategi vurdere og kommentere om strategien ivaretar de nasjonale forventningene til planleggingen i forhold til landbruket. Plan- og bygningsloven gir ikke hjemmel til å fremme formell innsigelse til regional planstrategi. Høringsuttalelser som ikke er tatt til følge, samt fylkeskommunens vurdering, bør imidlertid fremkomme i sakspapirene i forbindelse med oversendelse av regional planstrategi til sentral godkjenning.

3. NASJONALE FØRINGER

3.1 Politiske signaler

Følgende landbrukspolitiske mål er særlig relevante for planlegging etter plan- og bygningsloven, jf. St.prp. nr 1 (2009 – 2010):

- *Ei berekraftig og klimariktig ressursforvaltning med eit sterkt jordvern, bevaring og vedlikehold av kulturlandskapet og sikring av det biologiske mangfaldet*
- *Berekraftig skogbruk som grunnlag for auka verdiskaping gjennom trebruk, bioenergi og utmarksnæring*
- *Eit aktivt landbruk som medverkar til sysselsetjing og busetjing over heile landet og som gir grunnlag for auka verdiskaping gjennom ny næringsverksemd*

Når det gjelder jordvern, er følgende mål uttrykt i St.meld. nr. 26 (2006-2007) *Om rikets miljøtilstand*:

Regjeringen vil:

- *Halvere den årlige omdisponeringen av de mest verdifulle jordressursene innen 2010.*
- *Stimulere kommunene til å utpeke kjerneområder for landbruk som grunnlag for kommunale planavklaringer.*
- *Stimulere til regionale planprosesser i by- og tettstedsområder, der det trekkes langsiktige jordverngrensler.*
- *Arbeide for å redusere avgangen av dyrket mark til samferdselstiltak.*

Landbruks- og matdepartementet la 2. desember 2011 frem [melding nr 9 til Stortinget \(2011 – 2012\)](#). I meldingen sies det blant annet at det er viktig med et sterkt jordvern og en politikk som utnytter jordbruksarealene, idet Norge har et begrenset areal for matproduksjon. Det sies videre at det er viktig å ta i bruk virkemidler i plan- og bygningsloven for å sikre dyrka mark for fremtidige generasjoner. Målet om å begrense omdisponeringen av jordbruksjord til under 6000 dekar dyrka mark per år er foreslått videreført. Se ellers Landbruks- og matdepartementets hjemmesider med [jordverntema](#).

Kommunene har en svært sentral rolle med å ivareta nasjonale og regionale jordvern hensyn, ved at de har hovedansvaret for arealforvaltningen gjennom planlegging og forvaltning etter plan- og bygningsloven. Regjeringen mener det er viktig at kommunene vektlegger jordverninteressene sterkere i sin planbehandling.

3.2 Plan- og bygningsloven og nasjonale planoppgaver

Plan- og bygningsloven fra 2008 har fått nye bestemmelser om at Kongen hvert fjerde år skal utarbeide et dokument med nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Forventningene skal peke på oppgaver og interesser som regjeringen mener det er viktig at fylkeskommunene og kommunene fokuserer på i planleggingen i den kommende perioden for å bidra til gjennomføring av gjeldende nasjonal politikk. Det første dokumentet med [nasjonale forventninger](#) ble vedtatt av Kongen i statsråd 24. juni 2011.

§ 6-2 hjemler statlige planretningslinjer (SPR), og er en videreføring av tidligere bestemmelse om rikspolitiske retningslinjer (RPR). Statlige planretningslinjer kan brukes til å konkretisere nasjonale forventninger, og skal legges til grunn for statlig, regional og kommunal planlegging. Rikspolitiske retningslinjer utarbeidet etter plan- og bygningsloven av 1985 videreføres. Gjeldende RPR for samordnet areal- og transportplanlegging (1993) inneholder signaler av betydning for jordvernet.

Statlig planbestemmelse etter § 6-3 og statlig arealplan jf. § 6-4 kan også brukes for å ivareta nasjonale interesser og planoppgaver.

4. LANDBRUK I REGIONAL PLANLEGGING

4.1 Generelt

Begrepet fylkesplanlegging er i ny plan- og bygningslov erstattet med regional planlegging. Dagens fylkeskommuner er regional planmyndighet. Mange planoppgaver egner seg for planlegging på regionalt nivå. Større byer og tettsteder har ofte bolig- og arbeidsmarkeder som strekker seg ut over den enkelte kommune. Dersom det i slike områder er mye god dyrka mark, og utbyggingspress gjør seg gjeldende, kan det være fornuftig å vurdere behovet for nye bolig- og næringsarealer uavhengig av kommunegrensene. Målet må blant annet være å finne utbyggingsområder og langsiktige utbyggingsretninger som ivaretar jordvern hensyn. Krav om effektiv arealbruk i byggeområdene og langsiktige byggegrenser bør i slike tilfeller formuleres på regionalt nivå og være felles for alle berørte kommuner.

Det er viktig at dokumentasjon av landbruksarealene, og der det er mulig også klassifisering av disse, inngår som en del av beslutningsgrunnlaget i den regionale planleggingen. Relevante momenter her kan være jordvern hensyn, vurderinger av kulturlandskapet samt behov og muligheter for tilrettelegging for ulike former for landbrukstilknyttet næringsdrift. Landbrukets bidrag til nærings- og samfunnsutviklingen i regionen bør også belyses. Landbruksforvaltningen på regionalt nivå har kompetanse som kan nyttes i disse prosessene.

4.2 Regional planstrategi (§ 7-1)

Regional planstrategi er et nytt planinstrument, og er det eneste obligatoriske planinstrumentet på regionalt nivå. Regional planstrategi, som skal godkjennes av Kongen, utarbeides som et første stadium i planleggingen. Funksjonen er å gi grunnlag for videre planlegging, og den vil forplikte aktørene i den regionale utviklingen. Her kan spørsmål om sikring av jordressursene tas opp. Dette gjelder særlig i områder med verdifulle arealer hvor det også er høyt utbyggingspress.

Arbeid med regional planstrategi er et godt tidspunkt for å drøfte behovet for en langsiktig sikring av verdifulle arealer for landbruksproduksjon. Spørsmål om lokalisering av nye utbyggingsområder, utbyggingsmønstre, næringsutvikling, samferdsel og andre overordnede plangrep vil være naturlig å drøfte her, og alle disse spørsmålene vil kunne få implikasjoner for arealer som er verdifulle for landbruksproduksjon. I forbindelse med regional planstrategi kan det tas stilling til om det bør utarbeides regional plan, og eventuelt også regional planbestemmelse, for å sikre landbrukets arealressurser.

4.3 Regional plan (§ 8-1)

Regional plan skal utarbeides for de tema som er fastsatt i regional planstrategi. Regional plan kan utarbeides for hele fylket, eventuelt for deler av fylket eller for avgrensede tema. Regional plan skal legges til grunn for annen arealplanlegging. Selv om en regional plan i seg selv ikke er juridisk bindende, kan den danne grunnlag for å reise innsigelse mot andre planer med juridisk binding.

Regional plan med retningslinjer for arealbruk kan være et egnet virkemiddel for sikring av jordressursene.

Eksempel 1: Fylkesdelplan for [langsiktig byutvikling på Nord-Jæren](#).

Eksempel 2: Fylkesdelplan for [samordnet miljø-, areal- og transporutvikling](#) for Hedmark

4.4 Regional planbestemmelse (§ 8-5)

Denne bestemmelsen er ny. Regional planmyndighet kan for et tidsrom på inntil 10 år nedlegge forbud mot at det blir iverksatt *"særskilt angitte bygge- og anleggstiltak uten samtykke innenfor nærmere avgrensede geografiske områder..."*. En regional planbestemmelse skal sikre at det ikke foretas arealbruksendringer som er i strid med retningslinjer i regional plan. Planbestemmelsen retter seg i utgangspunktet mot private utbyggere og tiltakshavere, men har også konsekvenser for kommunal forvaltning.

Regional planbestemmelse er et nytt virkemiddel med juridisk binding som regionene bl.a. kan bruke for å sikre jordressursene. Målsettingen er at kommunene skal følge opp med bindende arealplaner. Forbudet bortfaller når kommunen har vedtatt en arealplan som ivaretar hensynet bak bestemmelsen.

Regional planbestemmelse kan forlenges med fem år av gangen.

4.5 Interkommunalt plansamarbeid (§ 9-1)

To eller flere kommuner bør samarbeide om planlegging når dette er hensiktsmessig. Samarbeidet kan omfatte alle kommunale plantyper. Interkommunalt plansamarbeid kan være et godt virkemiddel for å legge til rette for langsiktig sikring av arealressurser i landbruket ved at blant annet utbyggingsbehov vurderes på tvers av kommunegrenser. Bruk av interkommunal plan bør diskuteres i forbindelse med regional planstrategi. I den nye plan- og bygningsloven er det nå innført et sett "normalregler" for slikt samarbeid med sikte på å håndtere eventuell uenighet slik at samarbeidet ikke stopper opp.

Eksempel 3: Interkommunalt samarbeid i [Trondheimsregionen](#).

5. LANDBRUK I KOMMUNAL OVERSIKTSPLANLEGGING

5.1 Kommunal planstrategi (§ 10-1)

Kommunal planstrategi er et nytt verktøy i plan- og bygningsloven. Kommunal planstrategi erstatter det obligatoriske kravet til rullering av kommuneplanen som lå i tidligere plan- og bygningslov (pbl 1985). Kommunene skal utarbeide kommunal planstrategi minst én gang i hver valgperiode. Formålet er å klargjøre hvilke planoppgaver kommunen skal prioritere for å legge til rette for en ønsket utvikling i kommunen.

Planstrategien bør omfatte en drøfting av kommunens strategiske valg knyttet til samfunnsutvikling, herunder langsiktig arealbruk, miljøutfordringer og sektorenes

virksomhet. Dette danner grunnlaget for vurdering av kommunens planbehov i valgperioden. Denne fasen vil være et godt tidspunkt for å drøfte både sikring av landbrukets arealressurser, samt vurdere behov for tilrettelegging for ulike former for landbruk. Kommuner med utfordringer knyttet til jordvern, bør omtale disse utfordringene i planstrategien. Kommunestyret kan ta stilling til hvilke grep som bør gjøres i kommuneplanen, eller hvilke planer som skal bli utarbeidet, for å oppnå en best mulig forvaltning av kommunens arealressurser.

Gjennom den kommunale planstrategien skal kommunestyret ta stilling til om gjeldende kommuneplan skal videreføres, eller om den helt eller delvis skal revideres. Kommunal planstrategi kan også slås sammen med og være en del av oppstarten av arbeidet med kommuneplanen. Kartlagte kjerneområder for landbruk og annet grunnlagsmateriale bør benyttes inn mot kommuneplanarbeidet for å få fram forhold av betydning for landbruket i kommunen.

5.2 Kommuneplanens samfunnsdel (§ 11-2)

Det er i kommuneplanens samfunnsdel nye mål og strategier behandles og vedtas. Kommuneplanens samfunnsdel skal blant annet danne grunnlag for de ulike sektorenes virksomhet i kommunen. Alle kommunale sektorplaner, herunder kommunedelplaner, bør være forankret i kommuneplanens samfunnsdel.

Samfunnsdelen legger politiske premisser for kommuneplanens arealdel. Det er derfor viktig at også landbruket behandles i kommuneplanens samfunnsdel. Her kan kommunen gi en omtale av landbruket i kommunen, jordvernutfordringer, landbrukets langsiktige behov for produksjonsarealer, muligheter knyttet til utvikling av nye næringer innenfor landbruket, miljøutfordringer, spesielle satsinger, osv. Behovet for hensynssoner kan også vurderes i forbindelse med samfunnsdelen.

5.3 Kommuneplanens arealdel (§ 11-5)

Kommuneplanens arealdel blir i den nye loven stående som et sentralt dokument for interesser knyttet til arealbruk. Her fastsettes framtidig arealbruk som blir bindende for nye tiltak. Kommuneplanens arealdel med arealformål, bestemmelser og hensynssoner er et svært viktig dokument både for jordvern/ressursvern og for landbruksnæringen/landbruksdrift, i og med at denne næringen fordrer både arealer, bygninger og anlegg. Det er viktig å synliggjøre landbrukets målsettinger og interesser i alle prosesser som leder fram mot dette dokumentet.

6. LANDBRUK I KOMMUNEPLAN

Nedenfor tas følgende fire underpunkter opp, da disse anses relevante for temaet landbruk i arealplanlegging på kommunenivå:

- **Arealformålet LNF(R) – to underformål**
- **Hensynssoner**
- **Bestemmelser til arealformålet LNF(R)**
- **Begrensninger i adgangen til å endre deler av kommuneplanens arealdel**



Foto: SLF

6.1 Arealformålet LNF(R)

LNF(R) er den relevante arealkategorien for landbruk i kommuneplanens arealdel. Systemet med to kategorier LNF(R) videreføres, jf. § 11-7 andre ledd nr. 5 bokstav a og bokstav b.

- a) areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag*
- b) areal for spredt bustad-, fritids- eller næringsbebyggelse, jf. § 11-11 nr. 2*

Her er det viktig å merke seg at den "gamle" ordningen med to kategorier LNF (jf. PBL 1985) er videreført, selv om ordlyden i lovteksten er endret. Bokstav a tilsvare "ren" LNF(R), mens bokstav b tilsvare LNF(R) for spredt utbygging.

Det er også viktig å merke seg at prinsippene for hvilke tiltak som inngår i landbruksbegrepet i LNF(R) er videreført, jf. veileder T-1443 [Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss](#).

Bokstav a omfatter areal for landbruk, natur og friluftsliv samt reindrift. Her er det bare tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk, skogbruk eller reindrift, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnla. Rammen for hva som kan karakteriseres som landbrukstilknyttet næringsvirksomhet som ikke betinger at det er utarbeidet særskilte bestemmelser framgår av T-1443. Definisjonen av landbruksnæring i lovens forstand er ikke endret eller utvidet, blant annet fordi det ikke er ønskelig å skape et press på jordvern og tradisjonell næringsutøvelse. Se Ot.prp. nr. 32 (2007-2008), s. 215.

Arealformålet hjemlet i § 11-7 andre ledd nr. 5 bokstav b ("LNF(R)-spredt"), omfatter de samme landbrukstiltakene som arealformålet hjemlet i § 11-7 andre ledd nr. 5 bokstav a omtalt foran. Forskjellen er at i bokstav b åpnes det i tillegg for tiltak som ikke inngår i landbruksbegrepet i LNF(R), jf. veileder T-1443. Slike tiltak kategorisert i "*spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse*", må angis på kart - eller lokaliseringen må framgå av planen på annen entydig måte - og må spesifiseres nærmere i bestemmelser hjemlet i § 11-11 nr. 2. Det er et krav at bebyggelsens omfang, lokalisering og formål er nærmere angitt i planen. Der slike bestemmelser er benyttet, kan slike tiltak enten gjennomføres på grunnlag av enkeltsaksbehandling, eller på grunnlag av reguleringsplan.

6.2 Hensynssoner

6.2.1 Generelt om hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer med sikte på landbruk

Begrepet hensynssoner er nytt i ny plan- og bygningslov. Hensikten med hensynssoner er å vise viktige hensyn som må iakttas innenfor sonen, uavhengig av hvilken arealbruk det planlegges for. Hensynssonene vil også være et grunnlag for å vurdere nye planinnspill eller gi veiledning ved behandling av dispensasjonssøknader. Hensynssonene skal avmerkes på plankartet, og det skal i nødvendig utstrekning knyttes bestemmelser eller retningslinjer til disse. Bestemmelser gir rettslig bindende begrensninger, mens retningslinjer er av veiledende karakter. Til hensynssoner for å ivareta særlige hensyn til landbruk, eksempelvis hensynssone jordvern som omtalt nedenfor, kan det ikke gis bestemmelser, kun retningslinjer. Det kan også være aktuelt å benytte andre hensynssoner i LNF(R)-områder. Det kan være sikrings-, støy- og faresoner (jf. § 11-8 bokstav a) eller sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt (jf. § 11-8 bokstav d). Disse sonene kan det knyttes bestemmelser til.

Hjemmelen for å utarbeide hensynssoner for å ivareta særlige hensyn til landbruk er gitt i § 11-8 tredje ledd bokstav c): *Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø, med angivelse av særlig interesse.*

Relevante landbrukshensyn kan i denne forbindelse være "ressursvernhensyn" som jordvern og kulturlandskap. I Ot.prp. nr. 32 uttrykkes: "*Det kan for eksempel angis jordvernsone, ..., og differensierte jordbruks-, skogbruks- og reindriftssoner*". Et

annet eksempel kan være å innarbeide hensynssone for å ivareta viktige beiteressurser, slik Rennebu kommune har gjort i sin [arealdel](#).

For landbruket gir dette muligheter ved at behovet for ressursvern eller tilrettelegging for næringsutvikling innenfor landbruket kan framheves særskilt på plankartet. Det kan også lages retningslinjer for å ivareta disse hensynene.

Følgende retningslinjer kan gis til hensynssoner hjemlet i § 11-8 tredje ledd bokstav c):

- *"Det kan gis retningslinjer om begrensninger av virksomhet og vilkår for tiltak for å ivareta interessen i sonen."*
- *"Det kan gis retningslinjer om hvilke hensyn som skal vektlegges ved praktisering av annen lovgivning så langt kommunen er tillagt myndighet etter vedkommende lov."*

Retningslinjer kan brukes til å markere hensyn og restriksjoner som har betydning for å fremme de landbrukshensynene sonen skal ivareta. Retningslinjer som knytter seg til hensynssonene er av veiledende karakter, og kan generelt ikke brukes for direkte å regulere landbrukets næringsvirksomhet.

For hensynssone med retningslinjer etter § 11-8 tredje ledd bokstav c) gjelder følgende, jf. Ot.prp. nr. 32, s. 219: *"Det kan gis retningslinjer som angir hvilke hensyn som skal tas for å fremme planens formål til landbruk, reindrift, friluftsliv, landskap eller vern av natur- og kulturmiljø. Retningslinjene kan ikke gå ut over rammene for formålene i § 11-7, og gir ikke hjemmel til regulering av næringsvirksomhet."*

Det kan også gis retningslinjer for hvilke hensyn som skal vektlegges etter annen lovgivning, så langt kommunen er tillagt forvaltningsmyndighet etter annen lov. Dette kan gjelde for eksempel landbruksveger. Tanken er at dette skal bidra til at planens innhold og bestemmelser også blir fulgt opp og gjennomført ved godkjenning av enkelttiltak i medhold av annen lovgivning.

Følgende bestemmelser kan gis til hensynssoner hjemlet i § 11-8 tredje ledd bokstav c):

- *"For randsonen til nasjonalparker og landskapsvernområder kan det, samtidig med fastsetting av verneforskrift ..., fastsettes bestemmelser for å hindre vesentlig forringelse av verneverdiene i verneområdet."* (jf. § 11-8 tredje ledd bokstav c) annet punktum)

Se kap. 6.2.3 om slike bestemmelser.

6.2.2 Spesielt om hensynssone for jordvern

Hensynssoner bør brukes selektivt, og skal ikke erstatte temakart som dokumenterer ulike interesser. Det bør kun utarbeides hensynssoner der særlige hensyn gjør seg gjeldende. Eksempelvis vil det være relevant å utarbeide jordvernsone for et område med verdifulle jordressurser der det også er stort utbyggingspress.

Hensynssoner for å ivareta landbruk, landskap mv. vil for en stor del ligge innenfor arealformålet LNF(R). Slike soner kan eksempelvis angis som jordvernsoner eller soner for landskap.

Hensynssone jordvern kan være aktuelt ved ulike plansituasjoner. Eksempelvis vil det i mange kommuner være spørsmål om å fastsette en langsiktig jordverngrense. Dette kan være aktuelt ved planlegging av by- og tettstedsutvikling, infrastrukturbygging eller hytte- og reiselivsutvikling. I slike plansituasjoner kan bruk av hensynssone jordvern inn mot tettstedsgrenser og infrastrukturtiltak være et virkemiddel for å sikre landbruksarealer mot ytterligere nedbygging. Et alternativ kan være å fastlegge en langsiktig utbyggingsgrense, se nedenfor.

En annen situasjon kan være at det foreligger en helhetlig registrering og prioritering av viktige områder for jordbruk og kulturlandskap, eksempelvis i form av "kjerneområde landbruk". Dette kan danne grunnlag for å innarbeide hensynssone jordvern når det skal utarbeides ny arealdel til kommuneplanen.

Hensynssone jordvern kan eksempelvis brukes for viktige landbruksområder der det enten er utbyggingspress eller der det har vært mange dispensasjons- og fradelingssaker. Også områder med store kulturlandskapsverdier kan framheves ved hjelp av hensynssoner. Hvorvidt det oppleves hensiktsmessig å etablere hensynssoner for jordvern, eller om andre virkemidler er mer hensiktsmessige, vil kunne variere mellom regioner, kommuner og noen steder også mellom deler av kommuner.

Spørsmålet om bruk av hensynssone bør generelt tas opp allerede under arbeidet med planprogrammet. Dette er viktig for at kommunens planadministrasjon og politisk utvalg som fastsetter planprogrammet blir oppmerksom på behovet for å ivareta jordvernet og mulighetene for å bruke hensynssone jordvern som virkemiddel. Planprogrammet vil også kunne legge andre viktige føringer som har betydning for bruk av hensynssonen, blant annet om det er behov for særskilte utredninger og/eller om det bør utredes alternative arealløsninger.

Bruk av hensynssone jordvern krever at det foreligger et landbruksfaglig grunnlag som underlag for å avklare hvilke områder det kan være aktuelt å inkludere i hensynssonen. Kjerneområde landbruk utarbeidet i henhold til LMDs [veileder Kjerneområde landbruk](#) kan være et godt egnet underlag. Kjerneområdene bør ha en viss størrelse og arronderingsmessig sammenheng. En eventuell inndeling i "verdiklasser" bør være faglig begrunnet.

Hensynssone jordvern og hensynssoner som skal ivareta andre interesser innenfor landbruk er hjemlet i § 11-8 tredje ledd bokstav c. Til slike hensynssoner kan det knyttes veiledende retningslinjer, men ikke bestemmelser. (Se Kap. 6.2.1.)

Der det er verdifulle jordressurser kombinert med høyt utbyggingspress, er det for eksempel aktuelt å utarbeide jordvernsoner supplert med retningslinjer som sier noe om praktisering av omdisponeringsbestemmelsen i jordlova, jf. pbl. § 11-8 tredje ledd, bokstav c, fjerde ledd. Dersom det er utarbeidet slike retningslinjer, vil dette også få betydning for behandling av dispensasjonssøknader etter plan- og bygningsloven.

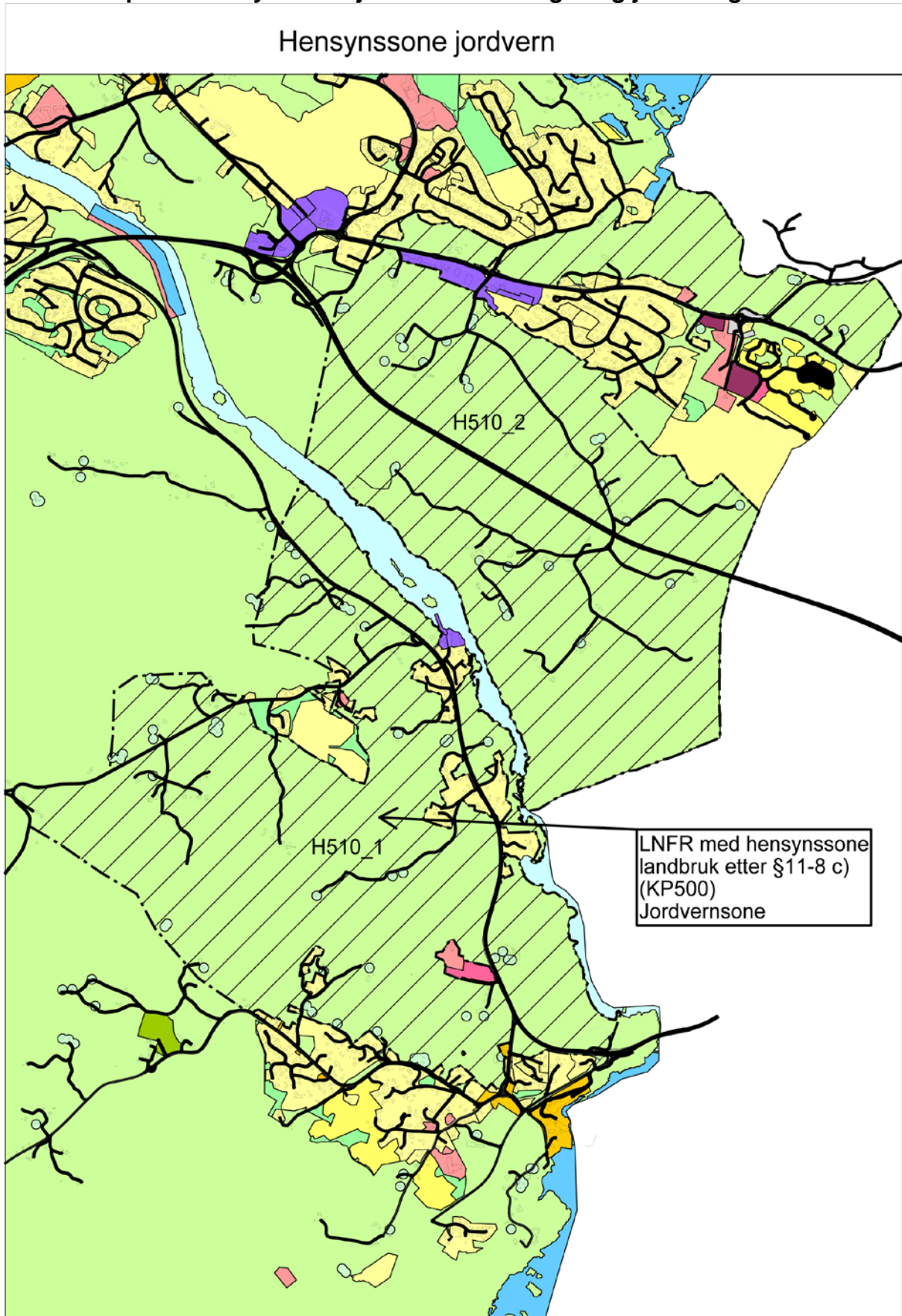
Retningslinjene må tilpasses situasjonen i området, men kan eksempelvis ha følgende form:

- Tiltak som forringer jordvernet eller hensynet til landbruksinteressene i området bør unngås. Tiltak som splitter opp landbruksjord eller forringer driftsgrunnlaget på det enkelte bruk bør unngås.
- Strengt jordvern hensyn bør legges til grunn ved behandling av enkeltsaker etter jordlova og ved eventuelle søknader om dispensasjon etter plan- og bygningsloven.
- Strengt kulturlandskapshensyn bør legges til grunn ved behandling av enkeltsaker etter jordlova og ved eventuelle søknader om dispensasjon etter plan- og bygningsloven.
- Nødvendige driftsbygninger bør så vidt mulig plasseres nær og i tilknytning til tunet, uten forbruk av dyrka mark. Kan også gis som bestemmelse etter § 11-11 nr. 1, jf. pkt. 6.3.1.
- Kårhus/bolig nr. 2 bør plasseres i tilknytning til tunet, uten forbruk av dyrka mark. Eventuelt kan det vedtas retningslinjer for en minimumsavstand til dyrka mark (for eksempel 20 meter). Kan også gis som bestemmelse etter § 11-11 nr. 1, jf. pkt. 6.3.1.
- Tiltak som kan forringe kulturlandskapet bør unngås.

Omriss av hensynssoner for jordvern kan danne utgangspunkt for en langsiktig jordverngrense i kommuneplanen. En slik grense har ikke direkte juridisk virkning, men kan om nødvendig vises som en informasjonslinje. Det bør i tilfelle sies noe mer i planbeskrivelsen om hva en slik linje er ment å være – i tillegg til den formelle planinformasjonen.

I områder der eksisterende og planlagte utbyggingsområder grenser ut mot landbruksarealer, og hvor det vurderes hensiktsmessig å markere en grense for framtidig bebyggelse ut mot landbruksarealene, kan en slik grense markeres i kommuneplanen som byggegrense med tilhørende planbestemmelse. Til denne byggegrensen bør det da gis en forklarende tekst, som eksempelvis "Byggegrense - langsiktig grense for utbygging".

Karteksempel 1: Hensynssone jordvern som langsiktig jordverngrense.



6.2.3 Hensynssoner og bestemmelser som skal ivareta andre interesser enn landbruk

§ 11-8 tredje ledd bokstav c gir også hjemmel for å utarbeide hensynssoner for andre arealinteresser enn landbruk, som for eksempel friluftsliv, grønnstruktur, bevaring av natur- og kulturmiljø mv. Det er viktig at landbruksinteressene synliggjøres også i prosessene med å utarbeide denne type hensynssoner, med sikte på å oppnå gode løsninger som også ivaretar hensyn til landbruket.

Det samme gjelder for bestemmelser utarbeidet med hjemmel i § 11-8 tredje ledd bokstav c, andre ledd (randsoner til nasjonalparker med mer). Til slike randsoner kan det gis bestemmelser for å hindre vesentlig forringelse av verneverdiene i verneområdet. Slike bestemmelser kan bare fastsettes samtidig med verneforskriftene. Slike bestemmelser til randsoner kan tenkes å få betydning for landbrukets driftsmuligheter. På samme tid kan slike bestemmelser bidra til å ivareta jordressursene, ved at f.eks ulike byggetiltak ikke tillates. Dersom det er aktuelt for kommunen å utarbeide denne type bestemmelser, bør også forhold av betydning for landbruket i det aktuelle området tas med i vurderingen. (Se også kap. 6.3.4)

6.3 Bestemmelser til arealformålet LNF(R) § 11-11 nr. 1, 2, 3, 4 og 5

Til arealformålet LNF(R) kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om ulike forhold. Hjemmel er gitt i § 11-11. Hjemmelen har 7 underpunkter. Nr. 1, 2, 3, 4 og 5 er relevante for landbruk.

Bestemmelser hjemlet i § 11-11 skal knyttes til arealformålene hjemlet i § 11-7 andre ledd nr. 5 og 6, og ikke til hensynssoner.

Følgende er særlig relevant for landbruk:

- Bestemmelser om landbrukstiltak
- Bestemmelser om spredt utbygging
- Bestemmelser om tilleggsnæring innen landbruket i sjø og vassdrag
- Bestemmelser i 100-metersbeltet langs sjøen
- Bestemmelser i 100-metersbeltet langs vassdrag

6.3.1 Bestemmelser om landbrukstiltak

§ 11-11 nr. 1. ... bestemmelser om: *"omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg til landbruk ... som nevnt i § 11-7 andre ledd nr. 5"*.

Det er nytt at kommunen nå kan vedta bestemmelser om landbrukets bygninger og anlegg til kommuneplanens arealdel. Eksempelvis kan det til et LNF(R)-område utarbeides bestemmelse som sier at kårboliger og lignende skal plasseres i tunet, eventuelt at landbrukets egne bygninger ikke skal plasseres på dyrka mark av hensyn til jordvern. Det kan også utarbeides bestemmelser om utforming av slike bygninger av hensyn til kulturlandskap.

Slike bestemmelser kan imidlertid ikke brukes slik at de hindrer nødvendige tiltak der det er liten valgmulighet når det gjelder plasseringen (se Ot.prp. nr. 32 (2007-2008), s. 224). Det kan heller ikke gis bestemmelser av en slik karakter at regningssvarende

drift hindres. Hjemmelen gir ikke rett til å innføre generelt byggeforbud. Bestemmelsen skal være rimelig og kunne begrunnes i de hensyn som skal ivaretas gjennom planleggingen. Når kommunen ønsker å bruke hjemmelen bør utformingen skje i nært samråd med vedkommende myndigheter.

Det kan ikke gis bestemmelser etter denne hjemmelen for landbruksveger. Utbygging av landbruksveger i LNF(R)-områder styres av [landbruksvegforskriften](#).

Virkeområdet for bestemmelser om omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg i landbruk kan omfatte de samme områdene som hensynssone jordvern, men kan også avgrenses til utvalgte områder innenfor LNF(R).

Bestemmelsen kan eksempelvis omfatte at lokalisering av driftsbygninger og kårboliger/bolig nr. 2 skal skje utenfor områder med verdifull jordbruksmark. I områder med viktig kulturlandskap kan det vedtas bestemmelser om at nybygging på gårdsbruk skal tilpasses eksisterende bygningsmiljøer.

Bestemmelsene må tilpasses situasjonen i området, men kan eksempelvis ha følgende form:

- Nødvendige driftsbygninger skal ikke legge beslag på dyrka mark så lenge alternativ lokalisering er mulig.
- Av hensyn til de store kulturlandskapsverdier i området skal alle nybygg og tilbygg tilknyttet landbruket tilpasses eksisterende bygningsmiljøer og landskapet.
- Kårhus/bolig nr. 2 skal plasseres i tilknytning til tunet, uten forbruk av dyrka mark. Eventuelt kan det vedtas retningslinjer for en minimumsavstand til dyrka mark

6.3.2 Spredt utbygging i LNF(R)-områder

§ 11-11 nr. 2. ... bestemmelser om: *"at spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkeltvise søknader eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i arealplanen"*.

Dette innebærer en videreføring av tidligere ordning. Se omtale foran av arealformålet hjemlet i § 11-7 andre ledd nr. 5 bokstav b. Dette arealformålet skal suppleres med bestemmelser etter § 11-11 nr. 2. Slike bestemmelser kan brukes til å tilrettelegge for tiltak som ikke inngår i landbruksbegrepet i LNF(R), jf. veileder T-1443. Det kan for eksempel vedtas bestemmelser om "LNF(R) spredt" som tillater at eksisterende bygningsmasse på gårdstun tas i bruk til alternative næringer uten at det kreves utarbeidelse av reguleringsplan, annen planendring eller søknad om dispensasjon.

Det er et krav at bebyggelsens omfang, lokalisering og formål er nærmere angitt i planen. Der slike bestemmelser er benyttet, kan slike tiltak enten gjennomføres på grunnlag av enkeltsaksbehandling, eller på grunnlag av reguleringsplan. Det forutsettes at arealformålet hjemlet i § 11-7 andre ledd nr. 5 bokstav b, "LNF(R) spredt", suppleres med bestemmelser med hjemmel i § 11-11 nr. 2.

Ved planlegging av arealer for spredt utbygging etter § 11-7 andre ledd nr. 5 bokstav b må altså bebyggelsens omfang, lokalisering og formål være nærmere angitt i planen. Ved utvelgelse og avgrensning av slike arealer må det tas hensyn til eksisterende arealverdier i området. Slike hensyn må også tas ved utforming av bestemmelser for områdene, som skal styre de konkrete tiltakene som det skal legges til rette for.

Ved utforming av bestemmelser kan følgende kriterier eksempelvis være relevante:

- å unngå omdisponering av dyrka og/eller dyrkbar mark
- minimumsavstand til dyrka mark
- at nye hus plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse for å redusere inngrep i form av bygninger og tilførselsvei på dyrka mark eller i kulturlandskapet

Generelt anbefales at kommunene utformer kriterier og bestemmelser så konkrete som mulig. Bestemmelsene må utformes slik at forholdet til andre interesser blir avklart. Bestemmelsene kan ikke utformes så generelt at de ikke gir tilstrekkelig avklaring, slik at de i praksis bare vil fungere som retningslinjer.

Bestemmelser hjemlet i § 11-11 nr. 2 kan også gjøres gjeldende for 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag. Langs sjøen vil forbudet fortsatt gjelde dersom ikke annen byggegrense enn 100 meter er angitt i planen, jfr. § 1-8 tredje ledd.

6.3.3 Tilleggsnæring innen landbruket i sjø og vassdrag

§ 11-11 nr. 3. ... bestemmelser om: *"Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn"*.

Denne hjemmelen er ny, og innebærer blant annet at det i bestemmelsene kan fastsettes ulike formål på overflaten, i vannsøylen og på bunnen både i sjø og vassdrag. Det kan ikke fastsettes bestemmelser om vannføring eller vannstand.

Et eksempel på tiltak det kan gis bestemmelser for etter denne hjemmelen kan være oppdrett som tilleggsnæring på gårdsbruk.

Tiltak for å følge opp planen kan kreve tillatelse etter vannressurslovgivningen, eventuelt også annet lovverk.

6.3.4 Landbruk i 100-metersbeltet langs sjøen

§ 11-11 nr. 4. ... bestemmelser om: *"å tillate nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, reindrift, ..."*.

Generelt gjelder et byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. § 1-8. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen av 25. mars 2011 gjelder for praktiseringen av forbudet. Byggeforbudet gjelder i utgangspunktet også for landbruket.

Kommunen kan etter § 11-11 nr. 4 vedta bestemmelser som åpner for landbrukstiltak i 100-metersbeltet langs sjøen. Dette er en viktig bestemmelse for landbruket i og med at det er lokalisert mye landbruksbebyggelse, og foregår mye landbruksaktivitet, i 100-metersbeltet langs sjøen. De aktuelle kommunene bør derfor kartlegge landbruksinteressene her, og eventuelle behov for nye anlegg i strandsonen må vurderes i kommuneplanprosessen. Det legges i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) til grunn at slike bestemmelser ikke skal være til hinder for at det kan foretas ombygging av eksisterende driftsbygninger på gårdstun i strandsonen, samt å gjenoppføre slike bygninger etter brann eller ulykke. Denne type ombygging og gjenoppbygging skal derfor tillates gjennom bestemmelser etter § 11-11 nr. 4. Dette bør framgå av bestemmelsens ordlyd.



Foto: colourbox.com

Unntaket i § 17-2 i pbl. av 1985 for bygge- og anleggstiltak som er nødvendige i landbruket er videreført for en begrenset tidsperiode, jf. § 34-2 åttende ledd. Unntaket skal gjelde inntil det er vedtatt bestemmelse etter § 11-11 nr. 4 om å tillate nødvendige bygninger og mindre anlegg med sikte på landbruk mv., men faller uansett bort etter fire år fra ikrafttreden av pbl 2008, dvs. 1. juli 2013.

Rammen for hvilke tiltak som kan avklares og hjemles gjennom slike bestemmelser, er de unntak som til nå har vært angitt i tidligere plan- og bygningslov § 17-2. Her gjaldt følgende unntak, som altså tidligere var tillatt i 100-meters-beltet: bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning som er nødvendig i landbruket. Etter ny lov må det utarbeides bestemmelser etter § 11-11 nr. 4 dersom denne type tiltak skal være tillatt i 100-metersbeltet langs sjøen, herunder om ombygging av eksisterende

driftsbygninger på gårdstun i strandsonen, samt å gjenoppføre slike bygninger etter brann eller ulykke. Se Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 224.

Dersom kommunen ønsker at landbrukstiltak skal være tillatt i hele eller deler av 100-metersbeltet langs sjøen, må det derfor utarbeides bestemmelser etter § 11-11 nr. 4. Kommunene har etter § 34-2 åttende ledd en frist på fire år fra lovens ikrafttreden, dvs. 1. juli 2013, til å vedta nye bestemmelser som åpner for nødvendige tiltak i landbruket i 100-metersbeltet langs sjøen, dersom et generelt byggeforbud ikke skal inntre fra dette tidspunkt. Kommunen kan også når som helst på et senere tidspunkt utarbeide slike bestemmelser. Dispensasjon for gjenoppføring av erstatningsbygg etter brann eller naturskade, og dispensasjon for ombygging av eksisterende byggverk for å sikre at byggverkets funksjonalitet ivaretas, skal normalt gis, med mindre kommunen etter en konkret vurdering finner at dette vil stride mot allmenne interesser.

Bestemmelser om å tillate nødvendige bygninger i 100-metersbeltet langs sjøen kan også gjøres gjeldende i områder som omfattes av hensynssoner for andre formål enn landbruk, som for eksempel friluftsliv. (Se karteksempel 2).

Det kan eventuelt lages bestemmelser som åpner kun for noen typer tiltak, for eksempel bare innhegninger eller landbruksveger.

Også landbruksveger vil med virkning fra 1. juli 2013 i utgangspunktet rammes av det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen etter § 1-8. Der det er gitt bestemmelse etter § 11-11 nr. 4, er det bestemmelsen som avgjør om det kan anlegges landbruksveg i strandsonen. Dersom det er vedtatt bestemmelser som åpner for landbruksveger i 100-metersbeltet langs sjøen, styres den videre behandling av disse av forskrift om planlegging og godkjenning av veger for landbruksformål.

Landbruksveg er unntatt fra søknadsplikt etter pbl. § 20-4, jf. byggesaksforskriften § 4-3 første ledd bokstav d. Kommunen kan ikke uten særskilt hjemmel innføre søknadsplikt i plan. Dersom tiltaket er i strid med plan, vil det imidlertid etter loven være krav om dispensasjonssøknad.

Dersom det er ønskelig å oppføre anlegg i 100-metersbeltet langs sjøen, som ikke omfattes av bestemmelser etter § 11-11 nr. 4, må dette behandles som dispensasjonssaker, eller det må utarbeides reguleringsplan.

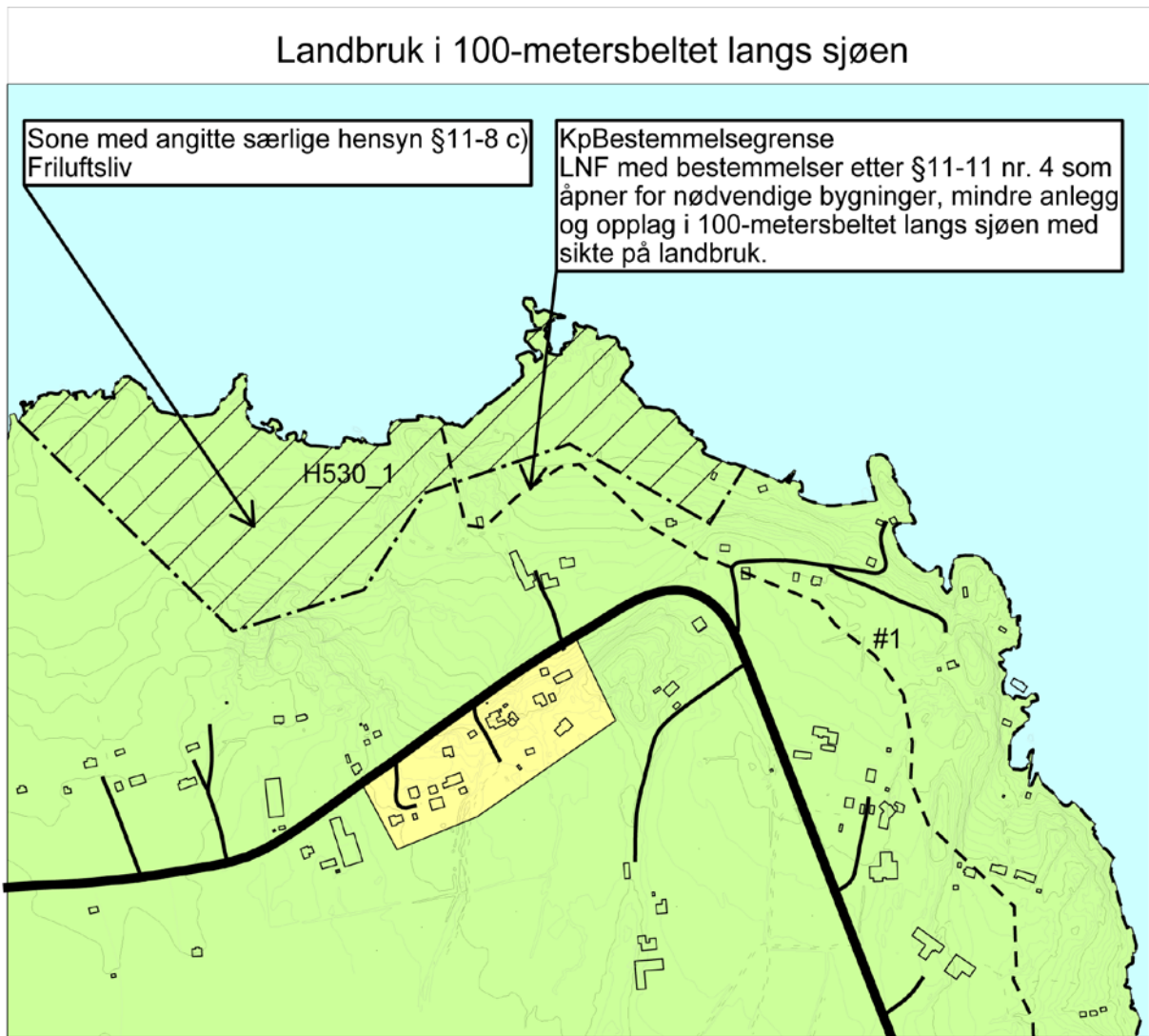
Bestemmelser hjemlet i § 11-11 nr. 4 kan eksempelvis gis et slikt innhold:

- Nødvendige bygninger og anlegg i tilknytning til landbruksvirksomhet kan oppføres i 100-metersbeltet langs sjøen, dersom bygning/anlegg blir plassert i tilknytning til eksisterende gårdstun. Ved plassering og utforming skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser, jf. § 1-8.
- Gjenoppføring av erstatningsbygg etter brann, ulykke eller naturskade kan foretas i 100-metersbeltet langs sjøen uten at det søkes dispensasjon for tiltaket. Det samme gjelder for ombygging av eksisterende byggverk for å sikre at byggverkets funksjonalitet ivaretas.

Bestemmelser hjemlet i § 11-11 nr. 4 kan utformes som:

- en generell bestemmelse for 100-metersbeltet langs sjøen i hele kommunen. Bestemmelsene gjelder da for 100-metersbeltet langs sjøen i hele kommunen, og det er ikke nødvendig å avmerke dette særskilt på kartet.
- en bestemmelse som er rettet mot de delene av 100-metersbeltet langs sjøen der det er aktiv landbruksdrift og hvor kommunen mener det bør være tillatt med videre landbruksbebyggelse. Virkeområdet for bestemmelsen må avgrenses med egen signaturlinje. Se karteksempel 2. Av karteksempelet framgår det at slike bestemmelser også kan gjelde i områder hvor det er vedtatt hensynssoner for andre formål, som for eksempel friluftsliv.

Karteksempel 2: Landbruk langs sjøen



6.3.5 Landbruk i 100-metersbeltet langs vassdrag

§ 11-11 nr. 5: ... bestemmelser om: "at det for områder inntil 100 meter langs vassdrag skal være forbudt å sette i verk bestemt angitte bygge- og anleggstiltak. ...".

Det gjelder ikke et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs vassdrag. Det følger av § 1-8 at det her skal tas særlig hensyn til allmenne interesser, og at kommunen skal vurdere om det skal fastsettes byggeforbud. Hjemmelen for slikt forbud er § 11-11 nr. 5 som innebærer en videreføring av tidligere bestemmelser. Det kan etter denne hjemmelen legges begrensninger på landbrukets driftsmuligheter. Kommunen må være oppmerksom på at det i disse områdene kan være behov for eventuelle nye bygge- og anleggstiltak i landbruket. 100-metersbeltet langs vassdrag kan utgjøre svært store og viktige arealer for landbruk i enkelte kommuner. Paragrafen gir kommunen mulighet til å innføre et byggeforbud som langt på vei tilsvarer det som gjelder i 100-metersbeltet langs sjøen.

Dersom det er aktuelt for kommunen å utarbeide slike bestemmelser, bør også forhold av betydning for landbruket i det aktuelle området tas med i vurderingen. Bestemmelser etter § 11-11 nr. 5 må angi konkret hvilke bestemte bygge- og anleggstiltak som skal være forbudt, og for hvilke områder langs vassdraget dette skal gjelde, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 224.

Dersom det fremgår klart av den konkrete bestemmelsen at forbudet skal gjelde for landbruksveg, vil ikke slike veger kunne anlegges. Landbruksveg er unntatt fra søknadsplikt etter pbl § 20-4, jf. byggesaksforskriften § 4-3 første ledd bokstav d. Kommunen kan ikke uten særskilt hjemmel innføre søknadsplikt i plan. Pbl § 11-11 nr. 5 som bare gjelder adgangen til å forby bestemte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag, gir ikke hjemmel for etablering av søknadsplikt som nevnt foran. Plikten til å søke dispensasjon for alle tiltak som er i strid med plan følger imidlertid direkte av loven

Bestemmelser utarbeidet med hjemmel i § 11-11 nr. 5 skal ikke være til hinder for at det kan foretas ombygging av eksisterende driftsbygninger på gårdstun, eller at de gjenoppføres etter brann eller ulykke.

6.4 Begrensning i adgangen til å endre deler av kommuneplanens arealdel, § 11-18

§ 11-18, som er ny, gir Kongen hjemmel til å binde nærmere angitte deler av kommuneplanens arealdel i en angitt tidsramme, når nasjonale eller viktige regionale eller kommunale hensyn tilsier det. Bakgrunnen for bestemmelsen er behovet for sikring av enkelte verdier og interesser, som ikke bør være gjenstand for kommunal vurdering hvert fjerde år. Selv om slike interesser også kan ivaretas gjennom bruk av innsigelsesinstituttet, vil et vedtak etter denne bestemmelsen gi muligheter for større forutsigbarhet for de aktuelle områdene.

Denne hjemmelen er relevant for sikring av jordressurser. Hjemmelen kan for eksempel benyttes for arealer som er markert som hensynssone jordvern. Kommunene kan selv ta initiativ til bindingstid, eventuelt kan statlig organ eller regional planmyndighet komme med slikt forslag. Vedtak fattes av Kongen.

7. LANDBRUK I REGULERINGSPLAN

7.1 Områderegulering og detaljregulering

Reguleringsplaner kan brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel. Reguleringsplaner kan detaljeres i større grad enn kommuneplanen, og det kan knyttes flere rettsvirkninger til en reguleringsplan.

Ny plan- og bygningslov innfører to hovedformer for reguleringsplan; områderegulering etter § 12-2 og detaljregulering etter § 12-3. Områderegulering er beregnet for bruk på større områder og vil vanligvis være av mer overordnet karakter enn detaljregulering. Områderegulering utarbeides av kommunen, eventuelt på grunnlag av utkast fra andre. Formålet er å styrke den kommunale planleggingen av helhetlige utbyggingsmønstre og sammenhengende strukturer, for bedre å kunne gi forutsigbare rammer for privat planlegging. Diskusjonen om de store rammene i by-

og stedsutvikling knyttet til funksjoner og utforming, høyder og vegsystem, kollektivtransport, grønnstruktur, avgrensning mot landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder mv., hører hjemme i områderegulering, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 229.



Foto: colourbox.com

Områderegulering kan eventuelt brukes i stedet for kommunedelplaner. Hovedforskjellen vil være prosesskravene ved at områderegulering vil utløse krav om direkte varsel til berørte private samt klagerett. Dessuten kan L, N, F eller R legges ut enkeltvis eller i ulike kombinasjoner når reguleringsplan velges.

Detaljregulering vil ha som hovedfunksjon å gi grunnlag for gjennomføring av konkrete tiltak. Når det gjelder arealformål i reguleringsplan etter § 12-5, er disse likelydende for områderegulering og detaljregulering, jf. også § 12-7. Det gjelder også muligheten til å gi bestemmelser for begge plantyper.

Reguleringsplanlegging har tidligere ikke vært brukt i noen stor utstrekning for planlegging til landbruksformål. Denne planleggingsformen kan imidlertid være godt egnet der det er mange interesser, herunder landbruksinteresser, knyttet til et område.

I reguleringsplan er det som nevnt mulig å splitte LNF(R)-formålene dersom dette skulle være ønskelig.

§ 12-5 andre ledd nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNF(R)-områder) avviker fra formålet i kommuneplanens arealdel, og innebærer at en i reguleringsplan kan vise LNF(R)-områder samlet, hver for seg eller i grupper. Dette gir mulighet for å gå langt i en underdeling av LNF(R)-områdene siden det innenfor dette området fins et stort register av arealbruk og bruksinteresser. Områderegulering har egenskaper som gjør den til et viktig planredskap for ulike typer flerbruksplaner knyttet til bruk og vern. Jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 232.

Til enkelte av underformålene i LNF(R) kan det gis bestemmelser som kan berøre landbrukets driftsinteresser. Det er derfor viktig at landbruksforvaltningen medvirker under utforming av slike bestemmelser for å se til at behovet for å regulere veies mot de konsekvenser dette kan få for landbruket.

Tidligere regel om at det skal utarbeides reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak er videreført, jf. § 12-1 tredje ledd. I enkelte tilfeller kan tiltak som ikke i seg selv er store, men der virkningene for omgivelsene er omfattende, føre til reguleringsplikt. Dette kan for eksempel gjelde for tiltak som ønskes plassert i et sårbart kulturlandskap.

7.2 Hensynssoner og bestemmelser til reguleringsplan

Det kan knyttes samme type hensynssoner til reguleringsplan som til kommuneplanens arealdel, jf. § 12-6. Behovet vil imidlertid kunne være mindre, i og med at arealene i større grad kan differensieres i reguleringsplan.

§ 12-7 gir hjemmel for i nødvendig utstrekning å gi bestemmelser til reguleringsplan. Det kan blant annet gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner om følgende forhold:

Nr. 1. utforming, herunder estetiske krav, og bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet. Denne hjemmelen innebærer at det kan gis bestemmelser om estetisk utforming innenfor alle typer arealer i reguleringsplanen, inkludert LNF(R)-områdene, jf. også § 11-9 nr. 6 som gir hjemmel for å gi generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel om estetikk og landskap.

Nr. 2. vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, eller forbud mot former for bruk, herunder byggegrensar, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet. Det kan gis forbud mot oppdeling av turistanlegg, eksempelvis forbud mot å fradele utleieenheter som er planlagt for felles næringsdrift. Dette kan være en aktuell bestemmelse der turisme/hytteutleie er en del av landbrukseiendommens næringsgrunnlag.

Nr. 9. retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak innenfor arealformålene nr. 3, 5 og 6 i § 12-5. Denne hjemmelen gjelder arealformålet LNF(R), men det er viktig å være oppmerksom på at bestemmelsen ikke gir hjemmel for å regulere drift og utøvelse av næringsvirksomhet generelt, og spesielt ikke der næringsvirksomheten er regulert i annen lovgivning og sektorbaserte systemer. Dette er eksempelvis tilfellet innen akvakulturnæringen og landbruksnæringen, herunder skogbruk og reindrift. Bestemmelsen gir imidlertid en mulighet til å samle ulike typer forvaltnings- og skjøtselstiltak som i dag er hjemlet i særlover, inn i reguleringsplanens bestemmelser.

8. DISPENSASJON

Kommunen kan etter grunnlagt søknad dispensere varig eller midlertidig fra bestemmelser i loven, forskrifter eller planer gitt i medhold av loven, jf. kapittel 19. Denne adgangen er avgrenset gjennom § 19-2 annet ledd. Det tidligere vilkåret "særlige grunner" er fjernet, og erstattet med en mer detaljert angivelse som klargjør og strammer inn dispensasjonsadgangen. Dispensasjon kan gis varig eller midlertidig. En dispensasjon fra plan endrer ikke planen, men gir tillatelse til å fravike planen for det aktuelle tilfelle søknaden gjelder.

Det er et krav at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt gjennom dispensasjonsvedtaket. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering være klart større enn ulempene. Normalt skal det ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Planer etter plan- og bygningsloven er som regel resultat av omfattende prosesser med høringer og vedtak i kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal ikke være en kurant sak å fravike slike planer gjennom dispensasjon. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Det er viktig at endringer i planer behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner, og ikke skjer ved dispensasjon.

§ 19-2 fjerde ledd første punktum presiserer at statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt ved vurderingen om det skal gis dispensasjon. Kommunen bør ikke gi dispensasjon når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. Disse myndighetene har ansvar for å påse at nasjonale mål og statlige føringer innenfor ansvarsområdet følges opp i lokal arealforvaltning, og også er gitt klagerett på dispensasjonsvedtak, se § 1-9 tredje ledd.

Hva gjelder konkrete arealpolitiske føringer, henvises til kapittel 3. I flere fylker er det også utviklet egne veiledere om behandling av dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven. Ett eksempel på dette er [dispensasjonsrundskriv fra Fylkesmannen i Hedmark, Hedmark fylkeskommune og Statens vegvesen](#).

POSTADRESSE:
Postboks 8140 Dep, 0033 Oslo

BESØKSADRESSE:
Stortingsgt. 28, 0161 Oslo

TELEFON: 24 13 10 00
TELEFAKS: 24 13 10 05
E-POST: postmottak@slf.dep.no

www.slf.dep.no