

Arealstrategi

Fylkesmannen i Hordaland
Landbruksavdelinga



April - 2009

Innleiing

Arealstrategien til fylkesmannens landbruksavdeling er retnings- gjevande for avdelinga sitt arbeid med å sikre landbruket sine areal- ressursar. Den konkretiserer kva verkemiddel fylkesmannen vil nytte for å nå nasjonale målsetjingar innan landbruket i Hordaland.

Til grunn for arbeidet ligg lover, føreskrifter og andre politiske føringar frå Stortinget og regjeringa.

Strategien skal også gje kommunepolitikarar og -administrasjon, grunneigarar, partar og andre som har interesse i arealsaker, innsyn i bakgrunnen for dei vurderingane landbruksavdelinga gjer.



Foto: Victor Jensen

Innhald

Fylkesmannens landbruksavdeling si rolle i arealforvaltninga	3
Jordvern	4
Kulturlandskap	4
Arealplanar	5
Motsegn	5
Kjerneområde landbruk	6
Nye landbruksbygg i LNF-område	7
Spreidd utbygging i LNF-område	9
Bustadbygging og bygdeutvikling	10
Nytt fokus på stølane	11
Småkraft	12
Dispensasjonssaker etter plan- og bygningslova	13
Nasjonale mål og føringar	14
Endring i lovene	15

Utgjevar: Fylkesmannen i Hordaland, landbruksavdelinga, april 2009

Redaksjon: Ole Bakkebø, Kristian Eide Jensen, Synnøve Kløve-Graue, Unn Jenny Utne Kvam (tekst), Jorunn Nesheim, Øyvind Pedersen, Berit Karin Rystad

Grafisk utforming: Victor Jensen

Framsidedeilete: Øvretveit, Lindås - foto: Ole Bakkebø

Fylkesmannens landbruksavdeling si rolle i arealforvaltninga

Fylkesmannens landbruksavdeling har som oppgåve å sjå til at regionale og nasjonale landbruksinteresser vert tekne vare på i arealforvaltninga. Det gjeld både bruk av arealressursane og næringsutvikling i landbruket. Landbruksavdelinga er sekretariat for fylkeslandbruksstyret.

Det er kommunen som har ansvar for korleis areala innanfor eigne grenser skal forvaltast. Stortinget og regjeringa gjev retningslinjer og rammer som kommunane skal leggje til grunn i arealforvaltninga. Landbruksavdelinga er i dialog med kommunane. Målet er tidleg medverknad i planprosessane og fagleg rettleiing.

Dersom kommunal arealforvaltning er i strid med nasjonale målsetjingar og retningslinjer, kan fylkesmannens landbruksavdeling gripe inn.

1. I plansaker med landbruksinteresser kan det fremjast motsegn av fylkeslandbruksstyret. Det inneber at kommunen ikkje kan vedta planen før den er blitt avklara med regionale/statlege styresmakter. Landbruksavdelinga innstiller på motsegn overfor fylkeslandbruksstyret. I saker der styret ikkje fylgjer innstillinga frå landbruksavdelinga, vert saka sendt vidare til Statens landbruksforvaltning som har eigen motsegnrett.

2. I dispensasjonssaker etter plan- og bygningslova kan landbruksavdelinga klage på vedtak. Klagen vert handsama av ein setjefylkesmann dersom den ikkje vert teken til fylgje av kommunen.
3. Fylkeslandbruksstyret kan omgjere kommunale jordlovsvedtak om omdisponering og deling etter eige tiltak (jf. forvaltningslova § 35).
4. Statens landbruksforvaltning kan omgjere vedtak fatta av fylkeslandbruksstyret dersom omsynet til landbruksinteressene tilseier det.

Fylkeslandbruksstyret handsamar klager på vedtak kommunane har gjort etter jordlova, konsesjonslova og odelslova. Dette gjeld til dømes bu- og driveplikt, omdisponering og deling av landbrukseigedom, odelsfrigjering, og priskontroll og søknader om konsesjon på landbrukseigedomar.

Fylkesmannen skal gjennom dialogen med kommunane også fylgje med på utviklinga av praksis på lovområdet, særleg kommunane sin praksis når det gjeld omdisponering og deling etter jordlova, priskontroll i konsesjonssaker og saker som gjeld bu- og driveplikt.



Foto: Bastian Edi Hoffmann

Jordvern

Jordvern handlar om å sikre etterkomarane våre moglegheita til å dyrke eigen mat på eiga jord. Jordvern er naudsynt av beredskapsomsyn for å sikre mattryggleiken. Den seinare tida har dette behovet blitt forsterka, mellom anna på grunn av at:

- klimaendringane kan endre føresetnadane for matproduksjon over heile kloden
- økonomisk vekst i folkerike land fører til auka etterspurnad etter mat
- stor interesse for fornybar energi, slik som bioetanol basert på mais, gjev konkurranse om produksjonsareal

Dyrka mark er under press. I Hordaland vart det i 2007 omdisponert nærare 1500 dekar dyrka mark. Sentralisering og eit aktivt næringsliv fører til tettstadvekst, nye vegar og andre utbyggingar. Mange tettstader i Hordaland har utgangspunkt i gode jordbruksbygder, og veksten skjer difor i stor grad i jordbruksområda.

Det er eit nasjonalt mål å halvere den årlege omdisponeringa av dei mest verdifulle jordressursane innan 2010. Det betyr at det i 2010 ikkje skal omdisponerast meir enn 5.700 daa i Noreg.

Jordvern skal liggje inne som ein premiss for kommuneplanlegginga. Det skal gode og vel-dokumenterte grunnar til for å omdisponere viktige landbruksareal til andre føremål. I saker der det på grunn av sterke samfunnsinteresser er behov for å setje jordbruksområde av til andre føremål enn landbruk i arealplanar, er det viktig at tillaten arealbruk i området vert spesifisert så godt som råd. Det bør også leggast til rette for at området kan gå tilbake til landbruksføremål dersom planlagd utbygging ikkje vert gjennomført:

1. I kommuneplanar kan det presiserast at bruken av området bør vurderast på nytt i samband med neste rullering av arealdelen til planen.
2. I reguleringsplanar kan det gjennom føresegn til planen setjast vilkår om at området skal gå tilbake til landbruksføremål dersom den planlagde utbygginga ikkje vert gjennomført innan ein bestemt tidsfrist.

I arealplanar der dyrka eller dyrkbar mark vert sett av til utbyggingsføremål, bør føresegnene til planen innehalde krav til korleis matjorda frå desse områda skal takast vare på og nyttast vidare. I dispensasjonssaker bør det setjast vilkår om det same.

I saker der landbruksareal mellombels skal nyttast til andre føremål, til dømes anleggs-



Frå Etne. Dette er mellom dei beste jordbruksareala i Hordaland. Ortofoto på terrengmodell: Norge Digitalt

område eller deponi, bør det setjast konkrete krav til arealkvalitetane når arealet skal tilbakeførast til landbruk.

At bruk vert lagt ned eller gror att vert i dag brukt som argument for å omdisponere landbruksområde til andre føremål. Eit nedlagt/fråflytta bruk skal i utgangspunktet ikkje ha svakare vern mot omdisponering enn eit bruk i drift. Jord- og landskapskvalitetar ligg der framleis som ein ressurs for framtida.

Kulturlandskap

I kulturlandskapet finn vi verdiar knytt til identitet og trivsel. Eit kulturlandskap som er halde i hevd er noko mange set pris på. I tillegg inneheld kulturlandskapet biologiske og kulturhistoriske verdiar, verdiar for reiseliv og næringsutvikling, og det er ein kunnskapsbank for driftsformer og ressursutnytting.

Det er viktig å slå ring om dei attverande kulturlandskapa. Omfanget av tilfeldige frådelingar og byggeaktivitet som forringar kulturlandskapet er for stort, fylket sett under eitt.

Kommunane og fylkesmannen forvaltar ei rekkje tilskotsordningar for å ta vare på kulturlandskapet. Framover vil det verte ei sterkare kopling mellom tilskotsforvaltning og kartlegging av kulturlandskapsverdiar. Det er difor viktig at forvaltning av kulturlandskapet vert ein del av den kommunale arealplanlegginga.

Arealplanar

Kommuneplanen er den overordna arealplanen i ein kommune. Gjennom arbeidet med arealdelen til planen gjer kommunen langsiktige prioriteringar innan arealforvaltning, og vedtek kvar ny utbygging i kommunen skal kome.

Landbruksområde er i kommuneplanen synte som del av arealkategorien LNF; landbruks-, natur- og friluftsområde.

Med utgangspunkt i kommuneplanen vert det utarbeida reguleringsplanar for avgrensa område. Det kan også utarbeidast kommunedelplanar. Landbruksavdelinga er kritisk til reguleringsplanar som ikkje er i samsvar med overordna plan.

Motsegn

Landbruksavdelinga vil vurdere å fremje motsegn til arealplanar mellom anna når:

1. dyrka eller dyrkbar mark er planlagt nedbygd utan at vesentlege samfunnsinteresser tilseier det
2. ny utbygging er planlagt å krysse viktige grenser mellom utbyggings- og landbruksområde
3. utbygging vil føre til store driftsulemper for landbruket
4. det er planlagt utbygging med låg utnyttingsgrad på jordbruksland
5. verdifulle kulturlandskap er planlagt utbygd
6. samanhengande gode skogsområde er planlagt utbygd
7. saka er dårleg utgreia med omsyn til landbruksinteressene
8. vedtak av reguleringsplanar eller kommunedelplanar legg så sterke føringar for arealbruken og framtidig landbruksdrift at saka burde vore drøfta i samband med rullering av kommuneplanen



Gjuvslandsliia i Kvinnherad er eitt av tjue nasjonalt utvalde kulturlandskap i jordbruket. Utslåttene høyrer til garden Gjuvsland på Varaldsøy og inneheld slåttemark, lauveng, haustingsskog og rik edellauvskog.

Foto: Ståle Bakstad, Synnøve Kløve-Graue, Liv Vikesund

Kjerneområde landbruk

For å sikre langsiktig forvaltning av jordbruksareal og kulturlandskap rår Landbruks- og matdepartementet til at kommunane gjennomfører ei kartlegging av kjerneområde for landbruk.

Departementet har gjeve ut ein rettleiar for kartlegging av kjerneområde landbruk. Kartlegginga tek utgangspunkt i matproduksjon og kulturlandskapsverdiar, og er eit verktøy som gjev ei god fagleg vurdering av viktige landbruksareal i arealforvaltninga.

Fylkesmannens landbruksavdeling har fylgjande strategi for kjerneområde landbruk:

1. Det er eit mål at alle kommunane i fylket utarbeider kart over kjerneområde landbruk. Kjerneområde bør seinast kartfestast i samband med fyrstkomande rullering av kommuneplanens arealdel.
2. Landbruksavdelinga vil aktivt bidra i kommunane sitt arbeid med å kartlegge kjerneområde, mellom anna ved å finne fram grunnlagsdata, gjere teknisk arbeid knytt til utarbeiding av kart og reise på arbeidsmøte til kommunane.
3. I sakshandsaming knytt til arealforvaltning vil landbruksavdelinga leggje stor vekt på om det er gjort kjerneområdekartlegging i kommunen.
4. Landbruksavdelinga rår til at kommunane også kartlegg kjerneområde for skogbruket.
5. Kjerneområda bør i kommuneplanen synast som omsynssone med særlege omsyn til landbruk, jamfør ny plan- og bygningslov. Det bør knytast retningsliner til omsynssonene. Dei kan til dømes gje føringar for korleis kommunen vil vurdere arealplanar, dispensasjonssøknader og jordlovsaker i områda. Retningslinene kan også vise til kart og tekst knytt til kjerneområda.



Frekhaug i Meland kommune. Riksveg 564 er ei klar grense mellom landbruksområde og utbyggingsområde.
Foto: Norge Digitalt og Ole Bakkebø

Nye landbruksbygg i LNF-område

I LNF-områda kan det setjast opp bygningar som er naudsynte for landbruksdrifta. Dette gjeld bygging av nye våningshus, driftsbygningar og bygg knytt til det utvida landbruksomgrepet.

Hus nr 2

Det kan gjevast løyve til bygging av nytt våningshus når det er grunngeve med forsvarleg drift av landbrukseigedomen. Det vil i hovudsak gjelde større, arbeidsintensive driftsopplegg. Landbruksdepartementet har i rundskriv M-4/2003 stramma inn moglegheita for oppføring av hus nr 2.

I Hordaland har mange kommunar gjeve løyve til bustadhus nr 2 på gardsbruk uavhengig av driftsform og -omfang. Denne praksisen er ikkje i samsvar med dei nasjonale føringane. Der det er ynskje om ekstra bustadhus på gardsbruk utan at driftsopplegget tilseier det, skal ein byggesøknad handsamast som dispensasjonssak etter plan- og bygningslova, eventuelt også etter jordlova.

Nye bustadhus bør plasserast som ein del av tunskipnaden og tilpassast dei eksisterande bygningane i tunet. Drifts- og landskapsmessig er det fornuftig å samle bygningane i ein tunskipnad. Erfaringsmessig har mange kårhus som er ført opp langt frå tunet i ettertid vorte godkjent frådelte av kommunane. Mange av desse bustadhusa bryt opp landskapet. I tillegg vil at dei ofte bidra til konflikhtar og uheldige verknader for drifts- og miljøtilhøva i landbruket.

Nye driftsbygningar

Ei gjennomgåande utfordring ved nye landbruksbygg, slik som store samdriftsfjøs, er at bygningane ofte er så store at dei sprenger rammene for den byggeskikken som inntil nyleg har prega gardsbruka og -tuna i Hordaland. Nye driftsbygningar bør få ei plassering og utforming som harmonerer med landskapet og lokal byggeskikk.

Gjennom jordbruksavtalen er det etablert eit *Nasjonalt program for landbruksbygg og kulturlandskap*. Dette vil på sikt kunne gje konkrete råd om landskapstilpassing av nye driftsbygningar.

Landbruk Pluss

I LNF-områda i kommuneplanen er det tillate å drive gardstilknytt næringsverksemd. Rettleiaren *Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss* frå Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet gjer greie for kva typar ny næringsverksemd som kan godtakast i LNF-område. Det viktigaste kriteriet er at verksemda er knytt til produksjonen på garden og baserer seg på bruket sitt ressursgrunnlag.

I samband med etablering av ny landbruks-tilknytt næring i LNF-område bør det ved plassering av bygningar, vegar og liknande takast omsyn til at det seinare kan verte aktuelt å utvide verksemdene til større areal, eventuelt å søkje om å dele dei frå gardsbruket.



Landbruksnæringa er i omstilling og landbruksomgrepet i endring. Bøndene er i ei årrekke oppmoda om å utvikle nye og alternative næringar knytt til landbruket sine samla ressursar og kompetanse. I vårt fylke med småskala landbruk er det særleg aktuelt å utvikle nye næringar knytt til landbruket og bonden sine ressursar. Frå Matfestivalen i Bergen.

Foto: Victor Jensen

Føresegner til LNF-områda

Den nye plan- og bygningslova opnar for at det i kommuneplanen kan gjevast føresegner knytt til omfang, lokalisering og utforming av bygningar og anlegg i LNF-områda. Det kan gjevast ulike føresegner for ulike LNF-område i kommunen. Med utgangspunkt i landbruksinteressene kan det vere aktuelt å knyte føresegner til:

1. Plassering av nye bustadhus på gardsbruk: For å sikre at nye hus vert ein del av tunskipnaden, kan kommunen til dømes setje ei grense for kor langt frå andre bygningar i tunet nye hus kan plasserast.
2. Tilpassing til lokal byggeskikk: Kommunen kan gje føresegner mellom anna knytt til storleik på bygningar (grunnflate, tal etasjar, etasjehøgde, mønehøgde), bygningsdetaljar som vindauge og liggjande/ståande kledning, takform og -vinkel, farge- og materialbruk.
3. Landskapstilpassing: Kommunen kan til dømes stille krav til bygningar si lengderetning i terrenget, plassering i høve til eksponerte stader og om det i skrått terreng skal byggast kjellarmur eller om det er tillate å planere eller sprengje ut tomter.

Ulike kommunar kan ha trong for ulike føresegner. Landbruksavdelinga ynskjer å vere i dialog med kommunane for å kome fram til gode føresegner i LNF-områda.

Nye landbruksbygg i strandsona

Den nye plan- og bygningslova fjernar det generelle unntaket landbruket tidlegare hadde med omsyn til byggeforbodet i 100-metersbeltet langs sjøen. Kommunane kan no vedta eigne føresegner i kommuneplanens arealdel for å tillate bygningar, mindre anlegg og opplag som er naudsynte for landbruket. Ombygging av eksisterande driftsbygningar på gardstun i strandsona og oppattbygging etter brann eller ulukke kan skje uavhengig av kommunale føresegner. Andre tiltak må kommunen gje løyve til i eiga føresegn for at dei skal vere tillatne.

Landbruksavdelinga vil framheve at det er viktig at kommuneplanen gjennom ei slik føresegn legg til rette for at gardsbruk med tun i strandsona får høve til å utvikle seg vidare. Føresegnene bør elles tilpassast lokale tilhøve i kvar enkelt kommune.



I Hordaland er det ofte berre ei smal stripe jordbruksareal langs fjorden før bratte fjell tek over. Mange tun ligg difor i innanfor 100-metersbeltet i strandsona. Det er viktig at gardstun i desse områda får høve til å utvikle seg vidare. Frå Hestamar i Ullensvang.

Foto: Ole Bakkebø

Spreidd utbygging i LNF-område

I kommuneplanens arealdel kan det leggjast ut areal for spreidd utbygging i LNF-område. Dette gjeld spreidd utbygging av bustader, fritidsbustader og næringsbygg som ikkje er knytt til tradisjonelt landbruk. Område for spreidd utbygging må avgrensast geografisk og med omsyn til kor mange bygningseiningar som kan byggjast innanfor kvart område i planperioden.

Det er naudsynt å utvikle ein differensiert arealpolitikk med ulike verkemiddel for pressområde og utkantområde:

1. I tettbygde strok er det ikkje ynskjeleg å opne for spreidd utbygging i LNF-områda. Her vert det avsett eigne område til bustader, fritidsbustader og næring.
2. I område med fråflytting eller svak busetnad kan det opnast for utbygging i avgrensa LNF-område for å styrke landbruket, busetjinga og bygdeutviklinga.

Det er viktig å unngå at spreidd utbygging fører til at intakte jord- og skogbruksområde vert nedbygde eller perforert av enkeltbygningar. Spreidd utbygging bør difor styrast inn mot allereie bebygde område, og slik bidra til foretting i tun, grender og etablerte bustadområde.

For å sikre at spreidd utbygging ikkje kjem i konflikt med landbruksinteressene, rår landbruksavdelinga til at det i kommuneplanen vert knytt fylgjande føresegner til LNF-område der spreidd utbygging er tillate:

Føresegner:

1. Det skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet.
2. Det må ikkje delast frå tomt nærare driftsbygning i landbruket enn 100 m. Dette gjeld driftsbygning i tradisjonell drift som kan gje lukt- eller støyplager.
3. Frådelingar eller byggeløyve må ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun.

Dersom desse føresegnene ikkje er med i kommuneplanens arealdel, vil landbruksavdelinga innstille på motsegn knytt til dette punktet i planen.

Avvik frå føresegnene må handsamast som dispensasjonssak.



Foto: Bastian Edi Hoffmann

Bustadbygging og bygdeutvikling

Det er ei utfordring for mange kommunar å planlegge for ny bustadbygging i tilknytning til mindre grender og bygder der det er viktig å styrke busetnaden.

Nokre av dei som vil flytte til mindre stader vil ikkje bu i bustadfelt. Dei ynskjer noko anna enn det dei kan få i byen og større tettstader. Utfordringa er å finne fram til attraktive tomter som tek omsyn til jordvern, landskap, lokal byggeskikk og landbruksdrift i området.

Landbruksavdelinga sitt svar på dette er:

1. Det bør ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet.
2. Nye hus bør plasserast i tilknytning til eksisterande busetnad.
3. Nye bygg bør få ei plassering og utforming som er tilpassa landskapet og lokal byggeskikk.
4. Nye bustadhus bør trekkast bort frå driftsbygningar og ikkje auke trafikken gjennom gardstun.

Det er særleg viktig å unngå perforering av landbruksområde. Dei siste tiåra har nye hus ofte blitt liggande for seg sjølv for å unngå å byggje på dyrka mark. I fyrste omgang verna ein om jordbruksland, men i ettertid har det ofte synt seg at huset opna opp for vidare utbygging. Slik vert kulturlandskap splitta opp, jord- og skogbruksareal vert vanskeleg å drive og landbruksområde vert utsett for byggepress. Gode intensjonar om jordvern fører over tid til fragmentering. Ein tettare bygningsstruktur er difor ein viktig føresetnad for eit sterkt jordvern.

I samband med rullering av kommuneplanen vil landbruksavdelinga rå kommunar til å identifisere og kartfeste areal innanfor eksisterande bygningsstruktur som kan vere eigna for ny bustadbygging. Område kan setjast av som LNF-område for spreidd utbygging eller som bustadområde, avhengig av arealtilhøva i området.



Øvretveit i Lindås. Tett bygging rundt tunet kan sikre samanhengande jordbruksområde og kulturlandskap.
Foto: Ole Bakkebø

Nytt fokus på stølane

Stølsområde er som regel LNF-område i kommuneplanane. I desse områda kan det først opp bygg som er nødvendige for landbruksdrifta. Fleire stader i fylket er det auka press for å bygge i stølsområda. Oppføring av fritidsbustader inne i stølsområde reduserer ofte særpreget og kulturverdien til stølane.

Det kan vere trong for å utvide og modernisere bygningane på stølane. Det er diverre gjort mange tilfeldige og ukritiske ombyggingstiltak på sel og stølshus. Nye hytter får ofte ein utsjånad og ei plassering som ikkje høver saman med dei gamle sela.

Kommunar med stølsområde bør i kommuneplanens arealdel vedta føringar når det gjeld plassering og utforming av nye stølshus, og kva haldning kommunen vil ha til andre søknader om tiltak i stølsområda. Det kan til dømes gjerast gjennom føresegner til LNF-områda eller ved å syne stølsområda som omsynssone med egne retningslinjer.

I løpet av 2009 vil fylkesmannen lage ein rettleiar om støl, stølsområde og korleis ein kan forvalte desse.



Peisabotn på Hardangervidda. Stølane i Hordaland representerer ei tradisjonsrik driftsform og gamal byggeskikk, og er slik ein viktig del av jordbruket sitt kulturlandskap.

Foto: Reidulv Gald

Småkraft

Utbygging av mikro-, mini- og småkraftverk gjev nye inntektsmoglegheiter for mange gardsbruk i Hordaland. Den nye plan- og bygningslova opnar for at det i LNF-område der det er opna for spreidd utbygging av næringsbygg også kan opnast for utbygging av småkraftverk.

Hordaland fylkeskommune arbeider for tida med ein fylkesdelplan for små vasskraftverk. Den vil gje føringar for kvar det bør byggjast ut mikro-, mini- og småkraftverk.

Utbygging av kraftverk er kostnadskrevjande, og mange utbyggingar krev pengesterke investorar for å kunne bli gjennomført. Det er ei utfordring å få ei utbygging på plass utan at gardsbruk og lokalsamfunn gjev slepp på fallrettar og framtidige inntekter. Frådeling/utleige av fallrettar vil verke inn på avkastinga ein landbrukseigedom kan gje. I dei tilfella der det er aktuelt å leige ut fallrettar frå gardsbruk, rår landbruksavdelinga til at det med heimel i jordlova vert sett vilkår om at rettane fell tilbake til gardsbruket etter til dømes 30 år. Det bør også avklarast kva som skal skje med bygningsmassen, teknisk utstyr og liknande etter avtaletida. Landbruksavdelinga rår frå sal av fallrettar.



Kraftverk på Ytre Alsåker, Ullensvang.

Foto: Mette Bleken/Hardanger Folkeblad

Dispensasjonssaker etter plan- og bygningslova

Talet på dispensasjonssaker frå gjeldande kommuneplanar i Hordaland er generelt for fylket for høgt. Fylkesmannen ser det som nødvendig å styrke innsatsen på dette saksfeltet.

Slik fylkesmannen ser det er summen av einskildsakene over tid det mest alvorlege trugsmålet mot ei berekraftig utvikling av arealpolitikken i fylket. Den langsiktige verknaden av dette er dårleg ressursbruk av areala, mange innebygde konflikhtar og kompliserte bindingar for seinare arealutnytting, fragmenterte natur- og landbruksområde og øydelagde landskap for dyreliv, friluftsliv og næring.

Den nye plan- og bygningslova innskrenkar moglegheita for å gje dispensasjon. Fylkesmannen forventar at dette vert fylgd opp av kommunane.

Saksutgreiing

For å kunne ivareta landbruksinteressene i dispensasjonssaker er det avgjerande at sakene er utgreia med gode faglege vurderingar. Eit rundskriv frå fylkesmannen og fylkeskommunen dagsett 22.02.99 gjer greie for kva saksopplysningar som skal fylgje ei dispensasjonssak. I 2008 sende fylkesmannen eit brev til kommunane med påminning om desse krava. Dersom retningslinene ikkje vert fylgd opp, vil fylkesmannen vurdere å sende saker i retur. Uttalefristen vil i desse tilfella verte rekna frå det tidspunkt fylkesmannen får inn att sakene med tilfredsstillande saksutgreiing.

Saker som skal handsamast etter både jordlova og plan- og bygningslova skal ha separat handsaming og argumentasjon etter begge lovverka.

Påklaga dispensasjonsvedtak frå Eikelandsosen i Fusa kommune. Ei frådelt tomt her (innramma i raudt) kunne ha ført til konflikhtar knytt til alle dei fem tilhøva landbruksavdelinga framhevar som klagegrunnar. Setjefylkesmann omgjorde vedtaket slik at det ikkje vart gjeve dispensasjon i saka.
Foto: Norge Digitalt

Mange dispensasjonar – eit demokratisk problem

Dispensasjonar vert av nokre sett på som ein ”snarveg” til å få gjennomført tiltak som ikkje er i samsvar med overordna plan. Dispensasjonssaker er ein lite demokratisk måte å løyse arealspørsmål på samanlikna med arealplanar som gjev både regionale instansar og andre arealinteresser høve til å uttale seg til oppstartsmelding og offentleg ettersyn.

Eit uforholdsmessig høgt tal dispensasjonssaker undergrev utvilsamt kommuneplanen. Ei viss mengd dispensasjonssaker er det korkje ynskjeleg eller mogleg å unngå, då kommuneplanen vanskeleg kan absorbere alle behov i samfunnet for heile planperioden.

Landbruksavdelinga rår til at det i kommuneplanen vert knytt fylgjande retningsline til dispensasjonssaker:

- Føresegnene og retningslinene knytt til spreidd utbygging i LNF-område skal vere førande for kommunen si handsaming av dispensasjonssaker i LNF-område og område regulert til landbruk.

Klager på dispensasjonsvedtak

Landbruksavdelinga vil vurdere å klage på vedtak i dispensasjonssaker mellom anna når vedtaket kan føre til:

1. nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark
2. forringing av kulturlandskapsverdiar
3. driftsulemper for landbruket
4. perforering av samanhengande landbruksareal
5. uklare grenser mellom landbruks- og utbyggingsområde



Nasjonale mål og føringar

Arealstrategien tek utgangspunkt i lover, føreskrifter og andre politiske føringar frå Stortinget og regjeringa. Under fylgjer utdrag frå nokre sentrale dokument.

Jordlova

§ 1. Føremål

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.

Sjå også:

- Rundskriv M-4/2003 frå Landbruksdepartementet: Omdisponering og deling - Lov om jord (jordlova) 12. mai 1995 nr. 23 §§ 9 og 12.
- Brev frå Miljøverndepartementet av 4. mai 1998, Sak nr. 98/802. Behandling av dispensasjoner etter PBL § 7 og forholdet til behandling etter jordloven.

Plan- og bygningslova

§ 3-1. Oppgaver og hensyn i planlegging etter loven

Innenfor rammen av § 1-1 skal planer etter denne lov: sikre jordressursene, kvalitetar i landskapet og vern av verdifulle landskap og kulturmiljøer

Sjå også:

- Lovkommentar til plandelen av ny plan- og bygningslov
- Veileder (T-1443): Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss
- Forskrift om konsekvensutredningar
- Veileder T-1446: Forskrift om konsekvensutredningar – planlegging etter plan- og bygningslova
- Rundskriv frå Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland: Dispensasjonssaker etter § 7 i plan- og bygningslova

St.meld. nr. 26 (2006–2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand

5.3.2 En aktiv jordvernpolitikk

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 jordverngrenser.
- Arbeide for å redusere avgangen av dyrket mark til samferdselstiltak.

Boks 6.3 Mål for Naturens mangfold og friluftsliv
Kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturhistoriske og estetiske verdier, opplevelsesverdier, biologisk mangfold og tilgjengelighet opprettholdes.

St.meld. nr. 29 (1996-97)

Regional planlegging og arealpolitikk

5.2.3 Ivareta hensynet til jordvernet

Ved praktiseringen av jordvernet i arealbrukskonflikter, bør følgende prinsipper legges til grunn:

- Det må legges opp til samlede utbyggingsstrategier med klare og langsiktige grenser mellom bebyggelse og landbruks-, natur- og friluftsområdene. Spesielt må sammenhengende arealer i de beste klimasonene og med den beste jordkvalitet i størst mulig grad vernes mot nedbygging og fragmentering.
- Jordvern hensyn skal tillegges stor vekt ved valg av langsiktig utbyggingsmønster, slik at retning på utbygging styres mot de minst verdifulle arealene og slik at ny utbygging kan betjenes effektivt med et kollektivtransportsystem.
- Det må stilles krav om fortetting innenfor eksisterende byggesoner før en kan ta landbruksarealer og natur- og friluftsområder i bruk til ny bebyggelse.
- Ved eventuell omdisponering av verdifulle landbruks-, natur- og friluftsområder skal det legges opp til en høy utnyttingsgrad.

Vern om jorda og kulturlandskapet -

kommunenes ansvar innenfor nasjonale mål (brev frå Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet 21.02.2006):

Matjorda er en begrenset ressurs i Norge. Bare 3% av arealene våre er dyrka jord. Derfor forventer Regjeringen strengere praksis i kommunene når det gjelder jordvern og reduksjon i omdisponeringen av dyrket og dyrkbar jord.

Endring i lovene

Mange landbrukslover er i endring. I mars 2009 la regjeringa fram odelstingsproposisjon nr 44 (2008-2009) "Om lov om endring av lov om odelsretten og åsetesretten, lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. og lov om jord mv." Det har også blitt utgreia ein heimel for vern av matjord.

Arealgrenser i odelslova og konsesjonslova

Kva som er odlingsjord og når det oppstår buplikt vert avgjort av arealgrenser. Reglane i odelslova og konsesjonslova vert samordna

- Ein eigedom med meir enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord eller meir enn 500 dekar produktiv skog kan odlast.
- Ein bebygd eigedom med meir enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord eller med eit totalareal på meir enn 100 dekar vert konsesjonspliktig.

Bu- og driveplikt

Det vert lovbestemt buplikt på eigedomar som oppfyller krava til odlingsjord og som har bebyggelse som er eller har vore brukt som heilårsbustad. Kommunane kan også setje vilkår om buplikt på mindre konsesjonspliktige eigedomar. Buplikta er på 5 år og krev at eigaren er folkeregistrert på staden.

Odelsrettshavarar og nære slektningar som ikkje vil oppfylle buplikta, må søkje konsesjon. Det kan søkjast om fritak frå buplikta.

Kommunar som ynskjer det, kan framleis vedta nedsett konsesjonsgrense og setje krav om fast busetjing også ved omsetjing av hus og mindre eigedomar. Konsesjonsplikta kan også omfatte ubebygde tomter i område regulert til bustadføremål.

Driveplikta vil gjelde for heile eigartida. Driveplikta kan oppfyllast av eigaren eller ved bortleige. Det kan søkjast om fritak frå driveplikta.

Rapportering av kommunale vedtak

Fylkesmannen får heimel til å påleggje kommunane å rapportere vedtak etter jordlova og konsesjonslova.

Vern av matjord

Statens Landbruksforvaltning har utgreia eit framlegg til heimel i jordlova for varig vern av matjord. Eit statleg vedteke vern vil skilje seg frå kommunal arealplanlegging etter plan- og bygningslova ved at areala vert varig sikra. Utgreiinga framhevar at det er dyrka jord i område utsett for utbyggingspress som er aktuell for vern.



Geita er ein effektiv ryddar av kulturlandskapet.

Foto: Victor Jensen og Aslaug Aalen



Frå Steinsdalen i Kvam.
Foto: Victor Jensen



Fylkesmannen i Hordaland
Landbruksavdelinga
Postboks 7310
5020 Bergen
Tlf.: 55 57 21 40 faks: 55 57 21 41
www.fmho.no