

Revidering av LNF-retningslinjer

REGIONALPLAN JÆREN 2050

VERSJON 21. FEBRUAR 2020

Innhold

| | |
|--|----|
| 1. Innledning | 2 |
| 1.1. Hensikten med notatet | 2 |
| 2. Bakgrunn | 2 |
| 2.1. Hvorfor er det viktig å ta vare på matjord..... | 2 |
| 2.2. Høyproduktiv og høykvalitets jord i planområdet | 3 |
| 2.3. Nedbygging av jordbruksareal..... | 4 |
| 2.4. Jordvernstrategi for matfylket Rogaland | 4 |
| 2.5. Jordvern i Regionalplan Jæren..... | 5 |
| 2.6. Regionalplan for massehåndtering..... | 7 |
| 3. Ivaretagelse av jordvern og andre landbruksinteresser i arealforvaltningen | 7 |
| 3.1. Dispensasjonssøknader i LNF-områder | 8 |
| 4. Revidering av LNF-retningslinjer i Regionalplan 2050 | 9 |
| 4.1. Hovedprinsipp for LNF-retningslinjene..... | 9 |
| 4.2. Organisering av arbeidet med revidering av LNF-retningslinjer | 10 |
| 4.3. Anbefalte endringer i LNF-retningslinjene..... | 11 |
| Kilder | 13 |

1. Innledning

1.1. Hensikten med notatet

Notatet skal tilrettelegge for dialog med styringsgruppen om videreutvikling av regionalplanens retningslinjer for tiltak i landbruksområdene i planområdet (LNF-retningslinjer). I kortfattet form oppsummerer notatet både kunnskapsgrunnlaget og føringer for prosessen, samt begrunnelser for de foreslåtte endringene i LNF-retningslinjene i Regionalplan Jæren 2050.

2. Bakgrunn

Landbruk og matproduksjon har gjennom tid fått stadig økt fokus, internasjonalt, nasjonalt og regionalt. Jordbruksareal og dyrkbar jord er en basisressurs for sikring av matforsyningen, og for arbeidsplasser knyttet til matverdiskjeden. Rogaland er det fylket med størst tap av god matjord til utbygging de siste 10 årene, samtidig det fylket der matproduksjonen har størst betydning både i form av verdiskaping og volum.

2.1. Hvorfor er det viktig å ta vare på matjord

1. Matjord er en knapp og ikke fornybar ressurs
2. Klimautfordringene vil endre forutsetningene for matproduksjon over hele kloden
3. Befolkningsveksten gir behov for større arealer til jordbruk
4. Nok mat, trygg mat, kortreist og god mat blir en viktigere del av vår livskvalitet
5. Som en viktig del av den regionale økonomien står Jærens intensive jordbruk for en verdiskaping på over 1,6 mrd kr.

Framtidsutsikter fra FN tilsier at matproduksjonen i verden må økes med 70 prosent innen år 2050 for å møte befolkningsveksten. Samtidig er det forventet at matproduksjonen vil avta i viktige jordbruksområder i verden i dag. Stortinget har vedtatt at matproduksjonen i Norge skal økes med 20 prosent fram til 2030.



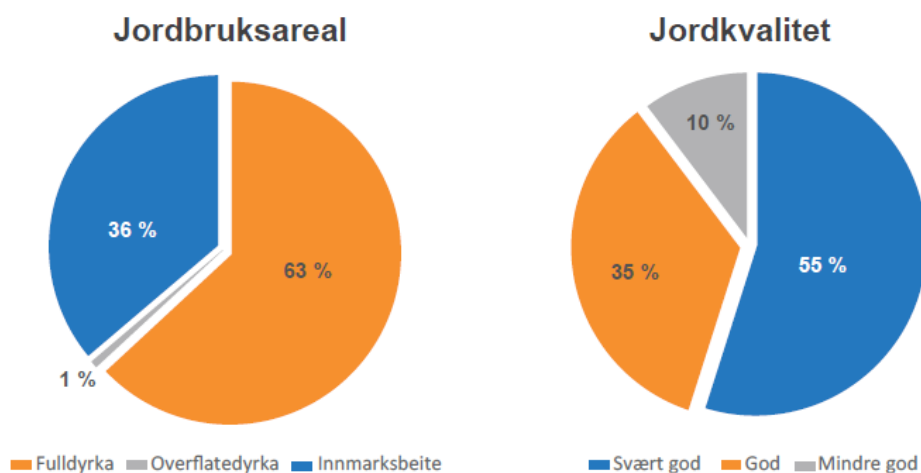


Figur 1 – jordkapital i planområdet, Rogaland Fylkeskommune

Figuren over viser dagens jordkapital i planområdet delt på antall personer, henholdsvis i dag og ved ulike vekstprognoser fram til 2050. Dette illustrerer (framfor alt) at jord er en begrenset ressurs, der egen befolkningsvekst alene gir stort utslag på hvor mye jord som er til rådighet for matproduksjon til den enkelte innen regionen.

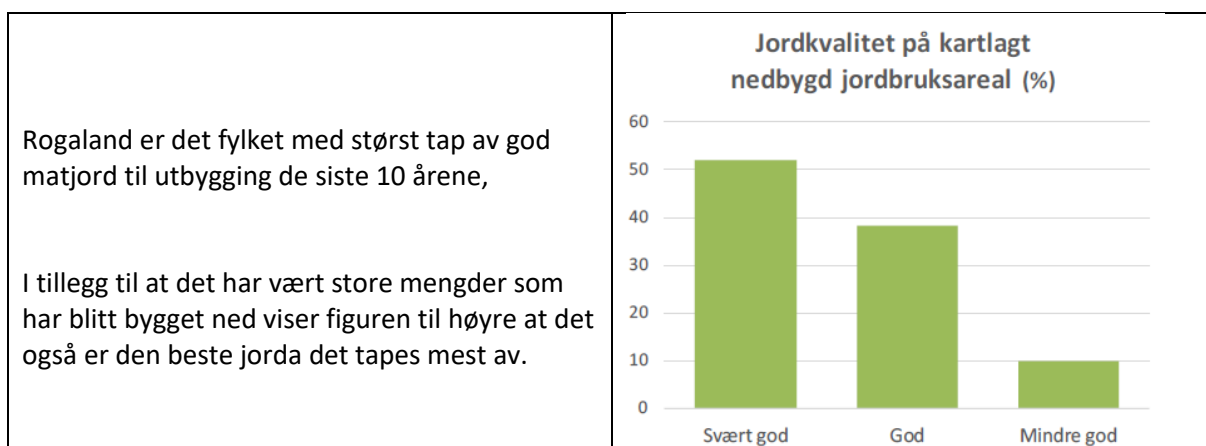
2.2. Høyproduktiv og høykvalitets jord i planområdet

Planområdet med ca. 5% av Norges jordbruksareal er et av landets viktigste jordbruksområder og avgjørende for å nå målet om økt matproduksjon og sikkerhet. Over 90 prosent av de kartlagte jordbruksarealene i planområdet regnes for å ha god og eller svært god jord kvalitet. Den lange vekstsesongen som følge av tidlig vår, gjør at en i de sentrale, lavereliggende jordbruksområdene på Jæren kan få både 3 og 4 grasavlinger pr sesong.



Figur 2 – jordkvalitet i planområdet, Rogaland Fylkeskommune

2.3. Nedbygging av jordbruksareal



Figur 3. Jordkvalitet på kartlagt nedbygd jordbruksareal

2.4. Jordvernstrategi for matfylket Rogaland

Siden forrige regionalplan for Jæren ble vedtatt i 2013 har jordvernet blitt styrket både nasjonalt og regionalt. I 2015 vedtok Stortinget en nasjonal jordvernstrategi. I forbindelse med dette ble det årlige målet for omdisponering av dyrka mark redusert fra maksimalt 6000 dekar (halveringsmålet fra Bondevik II-regjeringen i 2004) til maksimalt 4 000 dekar. Målsetting gjelder fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite, altså det som går under samlebegrepet jordbruksareal. Formidling av nasjonal jordvernpolitikk og utarbeidelse av regionale areal og transportstrategier som Regionalplan Jæren løftes fram som viktige tiltak i den nasjonale strategien. Her har fylkeskommunen en viktig rolle.

På bakgrunn av den vedvarende høye omdisponering av dyrka mark i Rogaland, samt de styrkede nasjonale signalene om jordvern vedtok fylkestinget i juni 2019 en jordvernstrategi for hele fylket. I strategien er det vedtatt et konkret mål for fylket som sier at «årlig omdisponering av jordbruksareal i Rogaland skal i gjennomsnitt ikke være mer enn 10 % (400 daa) av det nasjonale jordvernmålet. I omtale av tiltak for å styrke og sikre et bedre jordvern i Rogaland løfter den regionale jordvernstrategien fram følgende arbeidsområder som de viktigste;

- Bevisstgjøring og forankring blant beslutningstakere og fagpersoner gjennom styrking av kunnskapsgrunnlaget
- Sikre at jordvern hensyn innarbeides i overordna areal- og transportplaner, kommunale planer, og at utbyggingsmønster gjennom planleggingen ses i sammenheng med mulighetene for å gjennomføre et styrket jordvern
- Utfordre landbruksnæringen til redusert bruk av jord til andre formål enn jordbruk

Når det gjelder krav til landbruksnæringen gir strategien følgende mål og tiltak for behandling av landbruksbygg og eiendom;

- Årlig nedbygging av jordbruksjord til landbruksbygg / landbrukstiltak skal reduseres til mindre enn 10 % av det regionale jordvernmålet.
- Økt fokus på effektiv arealutnytting i eksisterende tun
- Bruk av jordbruksareal skal vektlegges i byggesaker etter plan- og bygningsloven § 29-4. Plassering av nye landbruksbygg, særlig lager/ redskapshus, veksthus og bygg for

kraftfôrbaserte produksjoner, skal ikke plasseres på jordbruksjord dersom det finnes alternativer som i større grad ivaretar jordvernet.

2.5. Jordvern i Regionalplan Jæren

Jordvern og hensyn til landbruket på Jæren har vært en helt sentral målsetning med regional planlegging på Jæren helt siden de første regionale planene for området¹. Nesten femti år senere har Regionalplan Jæren fortsatt stor påvirkning på arealforvaltning og jordvernet i de 10 kommunene innenfor planområdet i dagens plan. Følgende retningslinjer og andre virkemidler i regionalplan Jæren medvirker særlig til vern av landbruksjord;

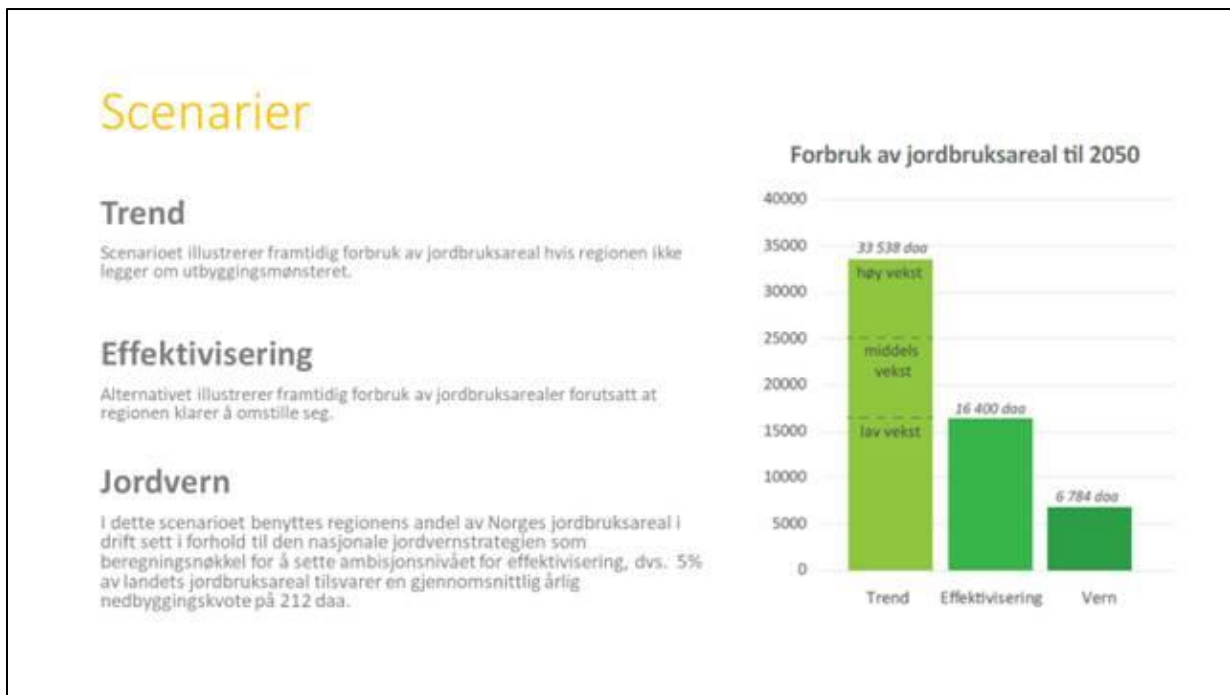
- Strategi for fortetting og transformasjon i prioriterte by- og tettstedsområder
- Langsiktig grense for landbruk
- **Retningslinjer for LNF-områder**
- Samordnet rekkefølge i utbygging av boligområder og transportinfrastruktur
- Lokalisering og arealutnyttelse for næringsvirksomhet
- Arealutnyttelse ved boligbygging
- Lokalisering av besøksintensive virksomheter i sentrumsområder
- Krav om eget jordvern mål i kommuneplan

Langsiktig grense for landbruk ligger på arealplankartet og er i store trekk respektert. Nedbygging av jordbruksareal på landbrukssiden av linjen aksepteres ikke. Dette prinsippet følges i hovedsak lojalt opp og gir landbruksnæringen en forutsigbarhet for langsiktig drift.

Sikring av kjerneområde landbruk innebærer at større sammenhengende, høyverdige jordbruksareal sikres for matproduksjon i et langsiktig perspektiv.

Planprosessen for Regionalplan for Jæren har måttet svare på jordvernstrategiens ambisjon. Tar vi utgangspunkt i Jærens andel av fylkets jordbruksareal vil dette bety at planlagt nedbygd og omdisponert jordbruksareal etter plan- og bygningsloven, jordloven og energiloven ikke kan overskride 212 daa årlig. Jordvernstrategiens mål for fremtidig «omdisponering» sammenholdt med allerede omdisponerte jordbruksarealer vil gi regionen et utbyggingsbudsjett for nedbygging av jordbruksarealer på over 17 000 daa i perioden til 2050 (Scenariet «effektivisering» i figur 4 under).

¹ Jordvern på Jæren hadde særlig kommet opp på agendaen innen Fylkesplan for Rogaland ble vedtatt i 1976 (Kilde: Perspektiv 2050, En historie for fremtiden, Jæren i et kultur- og planhistorisk (2018).



Figur 4. Forbruk av jordbruksareal etter ulike scenarier for vekst og arealbruk i planområdet, Rogaland Fylkeskommune

På bakgrunn av arbeidet med Regional jordvernstrategi og den sentrale koblingen mellom jordvern og samordnet areal og transportplanlegging på Jæren, vedtok fylkestinget 12.juni 2019 et eget jordvernmål for Regionalplan for Jæren 2050, med tilhørende retningslinjer.

Jordvernmålet har tre deler; Første punkt henviser til regionens andel av det nasjonale målet og tar utgangspunkt i areal som er omdisponert gjennom vedtatte reguleringsplaner eller enkeltsaker etter jordloven (KOSTRA-rapporteringen til SSB). Det andre punktet i målet gjelder faktisk nedbygging (f.eks reguleringsplaner som blir realisert og landbrukets egne nedbygging). Siste punkt gjelder total mengde omdisponert jordbruksareal i arealreservene i kommuneplanene.

En viktig retningslinje vedtatt i fase 1 i juni 2019 er at kommunene skal fastsette egne jordvernmål ved revisjon av kommuneplanen.

Jordvernmål

- Det er ambisjon om at årlig omdisponering av jordbruksareal i planområdet skal være minst mulig men i gjennomsnitt ikke mer enn 5% (200 dekar) av det nasjonale jordvernmålet.
- Det er mål om at fysisk nedbygging av jordbruksareal i planområdet i perioden til 2050 skal være minst mulig men i gjennomsnitt ikke mer enn 550 dekar årlig.
- Total mengde omdisponert jordbruksareal i kommuneplaner skal ikke overskride 10 000 dekar.

Figur 5. Jordvernmål Regionalplan Jæren 2050 (s.33)

2.6. Regionalplan for massehåndtering

Regionalplan for massehåndtering på Jæren (2017) har som overordnet målsetting å oppnå bærekraftig håndtering av masser fra bygge- og anleggsbransjen. Masseoverskudd som tas ut i forbindelse med bygge- og anleggsarbeid, ses på som en ressurs som i størst mulig grad skal nyttiggjøres, og der minst mulig forsvinner ut som et avfallsprodukt som krever arealer for deponering.

Der jordbruksarealer er godkjent for omdisponering til andre formål enn LNF, må matjordlaget håndteres som en verdifull og uerstattelig ressurs. Når jord må fjernes, må den i størst mulig grad benyttes som ressurs for matproduksjon andre steder. For å opprettholde jordkvaliteten er det nødvendig at flytting skjer uten mellomlagring, og alternativt at jordsjiktene sorteres godt dersom mellomlagring ikke kan unngås.

I massehåndteringsplanens handlingsprogram er det en egen tiltakspakke under overskriften «Bærekraftig håndtering av matjord». I dette inngår bl.a. å gjøre kartløsning over areal med plantesykdommer tilgjengelig, for å eliminere smittespredning. Et annet tiltak er å etablere «jordbank-base» der overskuddsjord kan kobles mot arealer med avklarte dyrkingsprosjekter, for å sikre lav konfliktgrad i forhold til kulturminner, landskap, naturmangfold, frigjøring av klimagasser, og betydning for områders evne til å dempe flomavrenning. Det er også flere andre tiltak som vil bidra til måloppnåelse for bærekraftig håndtering av masser.

3. Ivaretagelse av jordvern og andre landbruksinteresser i arealforvaltningen

En kartlegging gjennomført ifm. arbeid med Regionalplan Jæren 2013-2040 viste sprikende praksis når det gjaldt å ivareta hensynet til jordvern og andre landbruksinteresser i arealforvaltning i ulike deler av planområdet. Eksempelvis var dette synliggjort i dispensasjonssakene², hvor grensen for å akseptere aktiviteter og tiltak som i utgangspunktet var «fremmed» for landbruket, og dermed i strid med LNF-formålet, var ulik fra kommune til kommune.

I sum og over tid har de mange enkeltsaker med tillatelse til omdisponering medført at viktige produksjonsareal for landbruket er gått ut av ordinær drift. Det har videre medført oppsplitting av sammenhengende jordbruksområder på en måte som har forverret forholdene for et effektivt driftsmønster og skapt brukskonflikter mellom ulike næringsinteresser. Landbruksnæringen selv stod for 16 % av nedbyggingen av dyrka mark i Rogaland i perioden 2004-2015.

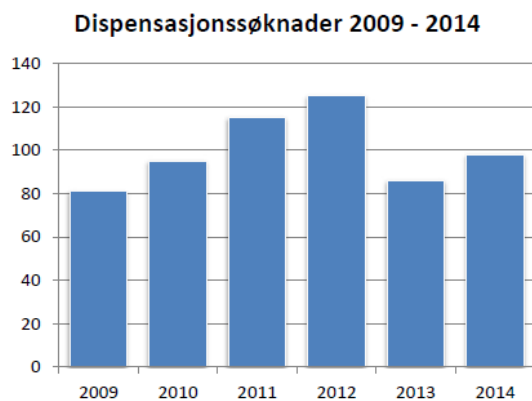
I en årrekke har det derfor vært enighet om behov for å ha felles retningslinjer for hvordan forvaltningen av LNF-områdene i større grad skal praktiseres likt i alle kommunene i regionen. Regionalplan Jæren 2013 har derfor også hatt slike retningslinjer for plan- og utbyggingstiltak i LNF-områder. Disse er videre innarbeidet i de enkelte kommuneplanene og skal medvirke til at forvaltningen i kommune, fylke og stat blir mer samordnet og forutsigbart.

² Med «dispensasjon» menes i dette tilfellet at man fraviker bestemmelser som enten er fastsatt i, eller gitt i medhold av plan- og bygningsloven, jfr. lovens kapittel 19. Det kan f.eks. være tiltak i strid med arealformål og planbestemmelser i kommuneplanen, f.eks. områder avsatt til LNF (landbruks, natur og friluftslivsformål). Kommunen kan som planmyndighet gi varig eller midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningsloven.

I perioder har omdisponering av jordbruksareal ved dispensasjoner vært nesten like stor som omdisponering etter plan (utarbeidelse av reguleringsplan). Selv om omdisponert areal i den enkelte dispensasjon som regel er mindre enn omdisponering i plan, kan dispensasjon være ekstra utfordrende for jordvern. Det er i langt mindre grad føringer for dispensasjon, og som mange enkeltsaker er både fragmentering og presedens reelle utfordringer. Dispensasjonspraksisen er derfor viktig for å nå det regionale jordvernmålet.

3.1. Dispensasjonssøknader i LNF-områder

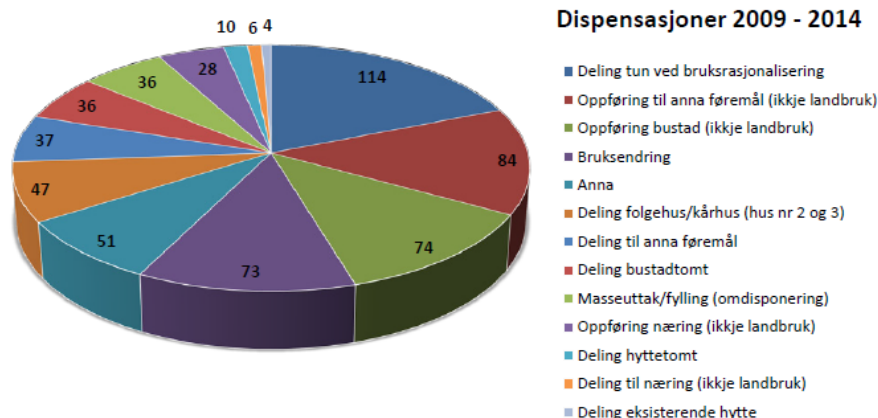
Statistikk viser at kommunene i planområdet i perioden 2009-2014 sendte på høring ca. 600 dispensasjonssaker som primært gjaldt landbruksinteresser i LNF-områder. I gjennomsnitt ca. 100 saker i året i hele planområdet. Dispensasjonssaker som gjaldt vernområder/stransone og andre natur- og friluftshensyn kommer i tillegg.



Figur 6.2: Sum antall dispensasjonssøknader fra plan § 19 plan- og bygningsloven, i LNF-område sendt på høring fra de 10 kommunene innenfor Regionalplan Jæren i perioden 2009-2014. Kilde: Fylkesmannen i Rogaland, landbruksavdelingen

Konsekvensene av den enkelte type dispensasjonssak varierer. En del saker gir direkte nedbygging av matjord. Andre saker gir fragmentering av jordbruksareal og fører til etablering av «fremmed» næring innenfor landbruksområde, noe som gir drifts- og miljømessige ulemper for den aktive landbruksdrift som skal ha prioritet i kjerneområde landbruk/LNF-område.

Eksempel på slike saker er fradeling av enkelt boligtomter, oppføring av boliger og næringsbygg som ikke er knyttet til gardsbruk, og fradeling av følgehus/kårhus. Dispensasjoner som ligger innenfor «ønsket» utvikling og nasjonal landbrukspolitikk, kan f.eks. være fradeling av tun ved bruksrasjonalisering.



Figur 6.3: Type sak og antall dispensasjonssøknader fra plan § 19 plan- og bygningsloven, i LNF-område sendt på høring fra de 10 kommunene innenfor Regionalplan Jæren i perioden 2009-2014. Kilde: Fylkesmannen i Rogaland, landbruksavdelingen

En gjennomgang av nyere statistikk for disse saker viser at Fylkesmannen i Rogaland frarår tiltak i ca. 20% av tilfeller. Endelig dispensasjonsvedtak blir påklaget av Fylkesmannen i 10% av sakene.

4. Revidering av LNF-retningslinjer i Regionalplan 2050

4.1. Hovedprinsipp for LNF-retningslinjene

Retningslinjene angir som hovedprinsipp at LNF-områdene skal bevares mest mulig sammenhengende, og at utbygging i slike områder skal vurderes og tas stilling til gjennom overordnet planlegging. Kommuneplanleggingen er dermed hovedarenaen for god forvaltning av LNF-områdene. Ny samferdselsinfrastruktur reduserer reiseavstandene i regionen, men det er fremdeles stor variasjon i sentralitet og reisetid innen planområdet. Retningslinjene tar derfor høyde for at varierende samfunns- og distriktsmessige behov kan begrunne en viss differensiering når det gjelder mulighet for spredt utbygging. I de ytre, minst sentrale delene av planområdet, kan bosettingshensyn, vurdert og avveid mot andre arealbruksinteresser gjennom kommuneplanprosessen, begrunne et begrenset omfang spredt utbygging.

Statistikken viser imidlertid at det er et stort antall dispensasjonssøknader i alle deler av planområdet, og at det er behov for å gi et felles sett med føringer for håndtering av disse sakene. Det er vanskelig å gi noen dekkende generelle retningslinjer for dispensasjoner, da det er ulike og ofte spesifikke konkrete forhold i den enkelte saken. Det ligger også i lovens forutsetninger for bruk av dispensasjon at det skal gjøres en individuell vurdering i hvert tilfelle. Det er ikke adgang til å gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Det er også en nødvendig forutsetning at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved endring av

plan- og bygningsloven i 2017 ble det gjort en særlig tilføyelse om at det skal legges særlig vekt på konsekvenser for jordvernet i dispensasjonssaker³.

Noen sakstyper har mange fellestrekk, og LNF-retningslinjer fra regionale planer, som gjelder på tvers av kommunegrensene, gir viktige føringer for vurderinger som skal gjøres av de enkelte saksbehandlere i ulike kommuner.

I tillegg til jordvern berører arealforvaltning i LNF-områder ofte også andre hensyn av nasjonal og vesentlig regional interesse. Kulturminner og -miljøer, natur- og vassdragsforvaltning og klimatilpasning er slike hensyn. Av den grunn er det relevant med felles LNF-retningslinjer vedtatt i regionale planer, f.eks. Regionalplan for Jæren.

Følgende stikkord har vært viktige når endringer i LNF-retningslinjene er vurdert i arbeidet med regionalplan Jæren 2050:

- Styrket jordvern og begrenset forbruk av arealressurser
- Forenkling og tydeliggjøring av retningslinjene fra Regionalplan 2013
- Samordning og helhetlig vurdering av interessene knyttet til LNF-områdene
- Forutsigbarhet ved å framheve viktige gjennomgående hensyn
- Differensiering ut fra sentralitet og bosettingshensyn

4.2. Organisering av arbeidet med revidering av LNF-retningslinjer

I arbeidet med Regionalplan 2050 ble det opprettet en arbeidsgruppe med representanter fra plan, miljø og landbruksforvaltning i kommunene, fylkeskommunen og Fylkesmannen. I tillegg har flere interesseorganisasjoner som representere landbruksnæringen og natur- og friluftslivsinteressene vært med i arbeidsgruppen.

Arbeidet har tatt utgangspunkt i prinsippene nevnt over, kommunenes erfaringer med LNF-retningslinjene i gjeldende plan, oppdaterte nasjonale føringer for jordvern, klimatilpassing og samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (BATP)⁴, og et oppdatert utfordringsbilde med tydeligere sammenheng mellom grunnlaget for matproduksjon, naturmangfold, klimagassutslipp og arealenes evne til å dempe flomavrenning. Innspill fra styringsgruppa er brakt inn i arbeidsgruppa underveis.

³ Rundskriv H6/17 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

https://www.regjeringen.no/contentassets/5daa315e943447678600a9ae39e723d3/rundskriv_endringer_pbl_h6_17.pdf

⁴ Samordnet areal og transportplanlegging har fått en stadig tydeligere plass i de Nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging siden første utgave av dokumentet i 2011. Statlige planretningslinjer for samordnet BATP fra 2014 er også mer omfattende enn de gamle rikspolitiske retningslinjene om samme temaet. I 2018 ble statlige føringer om klimatilpassing i plan styrket med egen statlig planretningslinje. Naturbaserte løsninger på klimatilpassing er et viktig hensyn i denne planretningslinjen, bl.a. ved håndtering av flom/overvann.

4.3. Anbefalte endringer i LNF-retningslinjene

Endringer av retningslinjene er vurdert med grunnlag i den politiske bestillingen, kommunenes erfaringer med regionens utfordringsbilde og nåværende retningslinjers relevans for forvaltning av LNF-områdene. Innspill fra medvirkende interesseorganisasjoner har også vært viktige i vurderingen. Fylkestingets vedtak av regional jordvernstrategi og konkretisering av jordvernmål i regionalplanens fase 1, har gitt oppdaterte regionale styringssignaler.

Det generelle inntrykket fra arbeidet med revidering av LNF-retningslinjene er at de er et viktig redskap i forvaltningen av arealressursene både på kommunalt nivå og for regionale og statlige myndigheter. Prosessene rundt innføring av jordvernmål har ført til generell økt bevissthet om jordas betydning som ressurs for matproduksjon framover. Dette kan ha bidratt til økt anerkjennelse av behov for retningslinjer for en langsiktig forvaltning der jordressursene bevares i større grad enn før. Selv om det generelt er oppslutning om LNF-retningslinjene i regionalplanen, har revideringsprosessen identifisert ønsker og behov for justering av retningslinjene.

Endringer vedtatt i planens fase 1

I regionalplanens fase 1 (vedtatt 12.juni 2019) ble det vedtatt nye overordna retningslinjer for LNF-områdene (pkt. 7.2.1 til 7.2.3). Disse punktene gjenspeiler planens jordvernmål, og det strategisk viktige grepet med langsiktig grense for landbruksområder som videreføres fra regionalplan 2013.

Endringsforslag i planens fase 2

Endringene som foreslås nå understreker tydeligere viktigheten av de overordna planene som strategisk arena for en bærekraftig utvikling. (pkt. 7.2.4) Dette er i motsetning til det en arealforvaltning basert på omfattende dispensasjonspraksis vil medføre. Ved omfattende bruk av dispensasjon blir enkeltsakene behandlet uten å bli satt i en helhetlig sammenheng, og uten at konsekvensene av enkeltvedtak over tid blir synliggjort. Utfordringene med omfattende bruk av dispensasjoner etter plan- og bygningslovens § 19-2 har også vært et viktig tema for arbeidet med evaluering av plan- og bygningsloven fra 2014-2018 (EVAPLAN).

Noen viktige endringsforslag:

- **7.2.4 «Forvaltning av LNF-områder»** Nåværende punkt om boligfortetting i landbruksområder utgår og erstattes av ny tekst i pkt. 7.2.4. Det legges opp til mulighet for geografisk differensiering, der begrenset spredt utbygging i ytre del av planområdet kan tillates ut fra bosettingshensyn. Områdene spesifiseres ikke, og det forventes at kommunene vurderer aktualiteten gjennom kommuneplanprosessene.
- Punktet om gårdstilknyttet næring tas ut som selvstendig punkt, og omtales i stedet under pkt. 7.4.2. der det presiseres at slik næring basert på gårdens ressurser inngår i LNF-formålet. Det er følgelig ikke behov for plan- eller dispensasjonsbehandling.
- **7.2.5 «Bolighus, driftsbygninger og andre byggetiltak på landbrukseiendommer»** Hovedstrukturen fra gjeldende plan foreslås videreført, men retningslinjene for gardshus og for driftsbygninger er slått sammen i ett felles punkt (7.2.5).

- Retningslinjen løfter fram hensyn til bygg med vesentlig kulturminneverdi noe sterkere enn før. Bakgrunnen for dette er at det hvert år går tapt eldre landbruksbebyggelse i raskt tempo hvorav en del er av nasjonal, regional eller vesentlig lokal karakter. En sterkere synliggjøring av kultuminneverdiene vil innebære at man i et svært begrenset antall tilfeller vil kunne vurdere et nytt «erstatningsbygg» uten vilkår om rivning av det gamle bygget. Det er presisert at det gjelder nasjonalt, regionalt eller lokalt vesentlige kulturverdier etter en særskilt kulturminnefaglig vurdering. En styrket oppmerksomhet omkring kulturminnene i de justerte LNF-retningslinjene i Regionalplan Jæren 2050 er også i tråd med Fylkeskommunens utvidede myndighet på kulturminnefeltet ifm. Regionreformen.
- **7.2.6 «Alternativ bruk av ledige driftsbygninger»** er et omdiskutert punkt, med ønsker både om liberalisering og innskjerping. Som overskriften sier foreslås det å ikke lenger skille mellom ledige driftsbygninger på *landbrukseiendommer* og på *fradelte tun*. Dette innebærer en forenkling av retningslinjene, og begrunnes med at det er bruksendringens konsekvens for landbruksdrift som er det vesentlige, ikke om driftsbygningen er fradelt eller ei.
 - Det foreslås også å presisere at bruksendring (basert på dispensasjon) til *passiv* næring slik som lager, skal være et vurderingstema, og at passiv bruk normalt vil ha et lavere konfliktnivå enn mer intensiv bruk, som f.eks. publikumsrettet virksomhet. Det er lagt vekt på innspill i styringsgruppa om større fleksibilitet. Formuleringene henviser nå til at passiv kontra aktiv bruk skal være et vurderingstema, men det framheves samtidig at passiv bruk normalt vil ha lavere konfliktnivå enn aktiv bruk. Etersom landbruksinteressene som regel vil være dominerende i tilknytning til driftsbygninger, vil spørsmålet om riving alltid være et tema ved fradeling av tun, jf. pkt. 7.2.7.
 - Retningslinjen løfter fram hensyn til bygg med vesentlig kulturminneverdi, for bevaring gjennom alternativ bruk, som et moment for mulig bruksendring. Se ellers kommentar om kulturminner over til pkt. 7.2.5.
 - Nåværende formulering om at bruksendring bør være tidsavgrenset, foreslås endret til å spesifisere aktuell tidsperiode til 3-5 år. Det er ulike syn i styringsgruppa på en slik konkretisering, herunder ønsker om at hensynet til annen næringsutvikling enn landbruk må avveies mot hensynet til potensielle ulemper. Basert på erfaringer er en klassisk problemstilling at virksomheter som starter i det små, vokser over tid, og blir vanskeligere å flytte til mer egnede områder jo lengre midlertidigheten strekker seg. Interessekonfliktene synes å være sterkest i de største landbruksområdene nær den sentrale bystrukturen, ettersom det er mange næringsaktører som kan ha interesse av en slik ordning. Problemstillingen oppfattes å ha særlig aktualitet / omfang i høykonjunkturperioder, hvor presset på jordbruksarealer øker generelt. Ved bruksendringer ut over den foreslåtte normen, vil det øke muligheten for at bruksendringen får karakter av et permanent forhold, og at området hovedformål, LNF, kan undergraves over tid. En retningslinje om tidsavgrensning vil gi føringer for kommunenes og regionalt myndighetsnivå sine vurderinger i dispensasjonssaker, men det vil alltid måtte gjøres en konkret vurdering av den enkelte saken. I dette ligger det en mulighet, forutsatt at lovkravene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, til å vurdere andre tidsavgrensninger dersom det er særlige momenter som taler for det. Det anbefales at forslaget sendes på høring for å få bredde i synspunktene om tidsperiode.

- **7.2.7 «Bruksrasjonalisering»** foreslås videreført, men i noe endret form. Punktet er som tidligere tilpasset nasjonal politikk knyttet til fradeling i slike tilfeller.
 - Størrelsen på fradelt tun er også omdiskutert i styringsgruppa. Det er foreslått en presisering om at det bør *etterstrebes* å holde størrelsen på fradelt tomt *under 1 dekar*. I Jær-sammenheng er dette en stor tomt, men er samtidig et areal som er brukt i tomtefesteloven ved fradeling av punktfeste. I en konkret vurdering av enkeltsaker vil det være behov for å gjøre en mer konkret vurdering av hva som kan anses som egnet. Det er særlig to forhold som er tungtveiende ved konkretisering av størrelse. Det ene er i hvilken grad tomteavgrensingen kan bli til ulempe for landbruksvirksomheten, selv om dyrka jord ikke inngår i arealet. Det andre er at det på en stor fradelt boligtomt på sikt kan oppstå press for videre tomtedeling / oppføring av flere boenheter, noe som vil oppfattes som en ulempe for landbruksdriften og opprettholdelse av LNF-formålet. Det anbefales derfor at forslaget om 1 dekar beholdes i høringsforslaget.
- **7.2.8 «Massedisponering i LNF-områder»** Det foreslås å ta inn et nytt punkt om massedisponering i LNF-områder. Intensjonen er å harmonisere planforslaget med retningslinjene i Regionalplan for massehåndtering på Jæren. Ved å ta inn dette punktet vil det bli drahjelp for massehåndteringsplanens mål, samtidig som det er naturlig at et tema med sterke bånd til arealplanleggingen bringes inn og videreformidles gjennom areal- og transportplanen Regionalplan for Jæren.
- Retningslinjene er også utformet med en tydeligere innretning mot å redusere landbruksnæringens eget forbruk av jord.
 - tiltak for å redusere landbruksnæringens nedbygging, herunder en konkret behovsvurdering av flere hus på gården
 - redusere omdisponering av dyrka jord ved fradeling knyttet til bruksrasjonalisering
 - vilkår om sanering ved tillatelse av nybygg
 - lokalisering av driftsbygg som lagerbygg og bygg for kraftfôrbasert produksjon
- Det er også vurdert om samling av nybygg/boliger i gårdstun er å foretrekke framfor å lokalisere eventuell ny bolig bort fra driftsbygninger. Anbefalingen er at tun-modellen bør foretrekkes, med vekt på at samling normalt vil være fordelaktig grunnet mindre oppstykkning av eiendommen.
- I sum innebærer endringene som foreslås en videreføring av hovedlinjene i LNF-retningslinjene fra 2013 med enkelte forenklinger og presiseringer som har til hensikt å styrke jordvernet og gi mer forutsigbar forvaltning av LNF-områder, herunder dispensasjonspraksis.

Kilder

1. Regionalplan for Jæren 2013-2040 (2013)
2. [Regionalplan Jæren 2050 \(2019\)](#)
3. Jordvernstrategi for matfylket Rogaland

4. Grunnlag for utvikling av jordvernmål for Jærområdet, fagnotat til planprogram for Regionalplan for Jæren. NIBIO-rapport 4/1/2018.
5. [Ikrafttredelse av endringer i plan- og bygningslova og matrikkellova, Rundskriv H6/17. Kommunal- og moderniseringsdepartementet \(2017\)](#)
6. [Perspektiv 2050, En historie for fremtiden, Jæren i et kultur- og planhistorisk, Rogaland fylkeskommune \(2018\).](#)