

Tomter for bustad, næring og fritid i LNF-områda

Landbrukskonferansen 2023 – Bergen 7. sept.

Christian Rekkedal
Landbruksdirektør

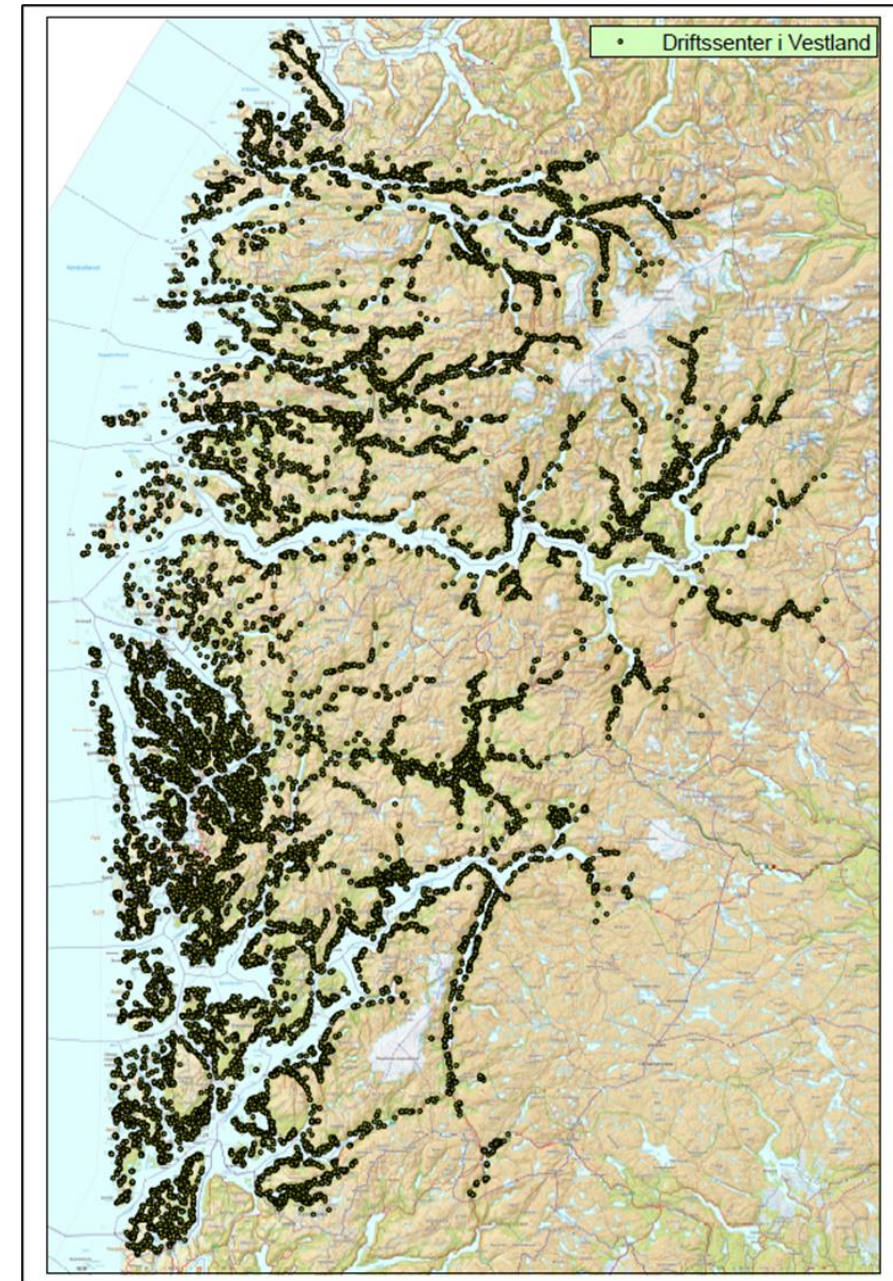


Statsforvaltaren i Vestland



Kvifor dette tema?

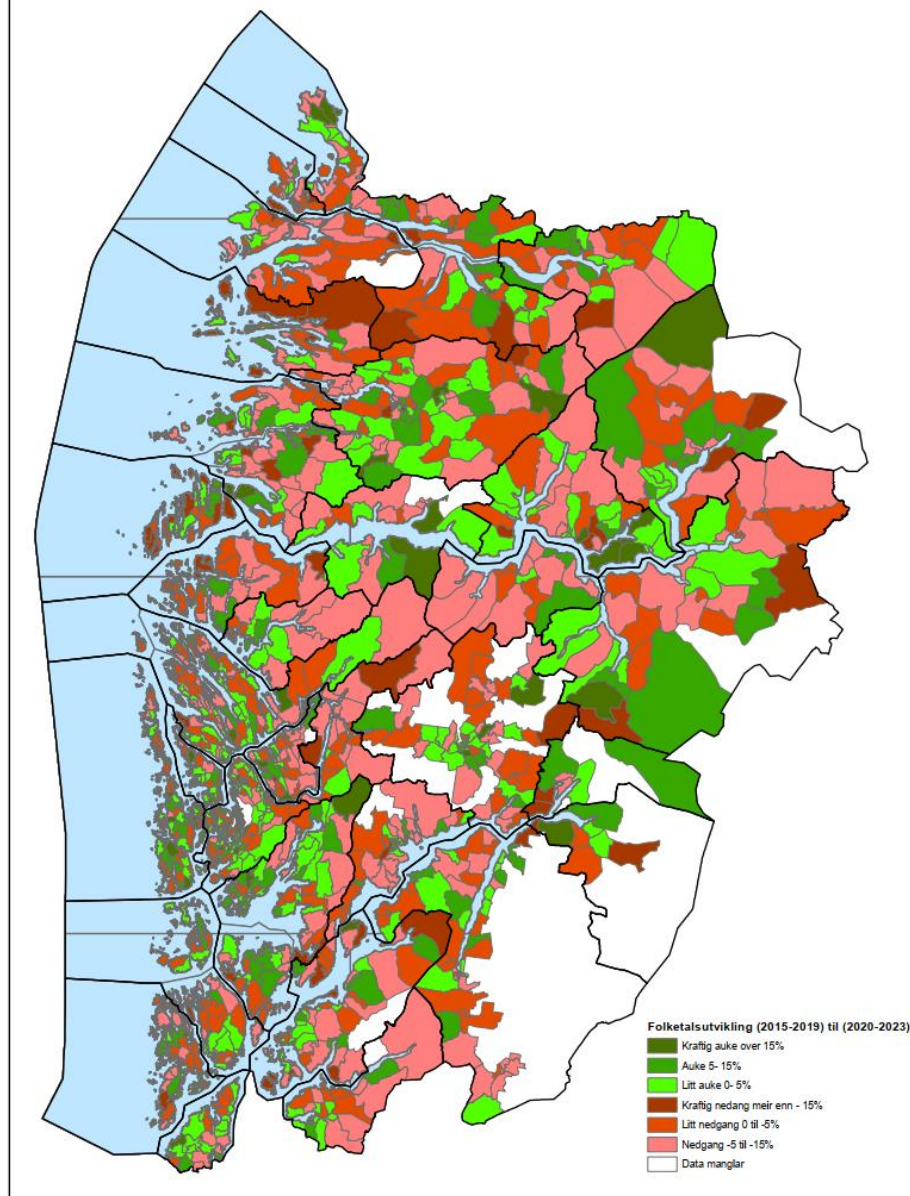
- **Hovudregelen er at bygging skal skje med grunnlag i ein plan etter PBL, men:**
 - Fylket og den enkelte kommune er mangfoldig med ulike utfordringar og behov – geografisk og over tid
 - Om lag 2100 saker om disp frå LNF per år i Vestland
 - Korleis kan og bør vi handtere desse sakene?
- **Desse sakene vedkjem ofte også landbruksinteresser**
 - Arealrap og jordvern?
 - Ulemper for landbruket?
 - Også fordelar for landbruket?
 - Bygdene i Vestland lever ikkje av landbruket åleine
- **Skal innom følgjande tema**
 - Regelverket i jordlova
 - Regelverket etter PBL
 - Rollefordeling mellom kommunane og Statsforvaltaren



Stort fylke – varierte behov

- **Å Vestland - Vestland...**
 - Svært ulike utfordringar i ulike kommunar
 - Frå presset i Bergensområdet til utkantskommunar med fråflytting
 - I same kommune kan det vere både pressområde og bygder med fråflytting
 - Ulike politiske prioriteringar, og arealforvaltning = politikk
- **Nasjonale forventningar og krav ↔ Kommunalt styre**
 - Berekraft, nasjonale klima- og miljømål og jordvern
 - Lokalt folkestyre står sterkt
 - Verdiskaping og busetnad i heile landet
 - Differensiering ut frå lokale behov og kommunalt styre
 - Staten si oppgåve → Ta vare på vesentlege regionale og nasjonale interesser

Folketalsutvikling på grunnkrets nivå



Regelverket etter jordlova



(Sjå Rundskriv M-2/2021 om jordlova §§ 8, 9 og 12)

Jordlova § 9 om omdisponering

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på **jordbruksproduksjon**. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan **i særlege høve gi dispensasjon** dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til **godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet** og det **samfunnsgagnet** ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan **førast attende til jordbruksproduksjon**. Det kan krevjast lagt fram **alternative løysingar**.

- Jordbruksproduksjon = inkludert bygningar som er naudsynte for drifta + bustadhuset
- Kårhus = må ha løyve, → OK dersom det er behov for kårhus
- Busetnadsomsyn = samfunnsgangleg (M-2/2021)
- Næringsareal → må vurderast konkret ut frå behov og alternativ
- Utleiehytter → vert ikkje rekna som driftsbygning i landbruket
- Fritidstomter → definitivt ikkje jordbruksdrift – bør plasserast utanfor jordbruksareala

Nasjonale jordvernmål:

- 2015 → maks 4000 daa/år innan 2020 (360 daa i VL)
- 2021 → maks 3000 daa per år 2025
 - (270 daa i VL)
- 2023 → maks 2000 daa innan 2030 (180 daa i VL)

Kommunenr og namn	Alt jordbruksareal AR5, dekar 2020	Jordvernmål per kommune, Etter alt jordbruksareal. AR5-tal Dekar/år
4647 Sunnfjord	103 305	18
4631 Alver	87 672	15
4621 Voss	65 021	11
4617 Kvinnherad	45 718	8
4649 Stad	44 599	8
4644 Luster	43 610	8
4650 Gloppen	40 046	7
4651 Stryn	39 812	7
4640 Sogndal	36 708	6
4601 Bergen	31 097	5
4611 Etne	30 609	5
4602 Kinn	30 151	5
4612 Sveio	30 062	5
4624 Bjørnafjorden	27 849	5

Regelverket etter jordlova



(Sjå Rundskriv M-2-2021 om jordlova §§ 8, 9 og 12)

Jordlova § 12 om deling

Deling av eigeendom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet.

(...)

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

- Arealressursane = inkludert bygningar med verdi for drifta
- Drifts- og miljømessige ulemper må vere konkrete, påreknlege og med ei viss styrke og omfang, dersom dette skal grunnge avslag på deling
- Vi skal vurdere meirulempene, til dømes der det alt er fleire andre tomter – kva nye ulemper vil den siste tomte gje?
- Frådeling av kårhus, event ny frådelt tomt for hus nr 2 ?
 - Konkret vurdering; verdien for bruket, tilkomst, interessekonflikter, utbyggingsareal for drifta, busetnadsomsyn, miljø og andre samfunnsinteresser.

Føremålet i jordlova:

- Mest gagnleg for samfunnet og for dei som har yrket sitt i landbruket
- Samfunnsutviklinga i området
- Busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar
- Framtidige generasjonar
- Ta vare på arealressursane som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter. 😊

NB: busetnadsomsyn er tema både i §§ 1, 9 og 12

Bustadbygging på bygda - PBL

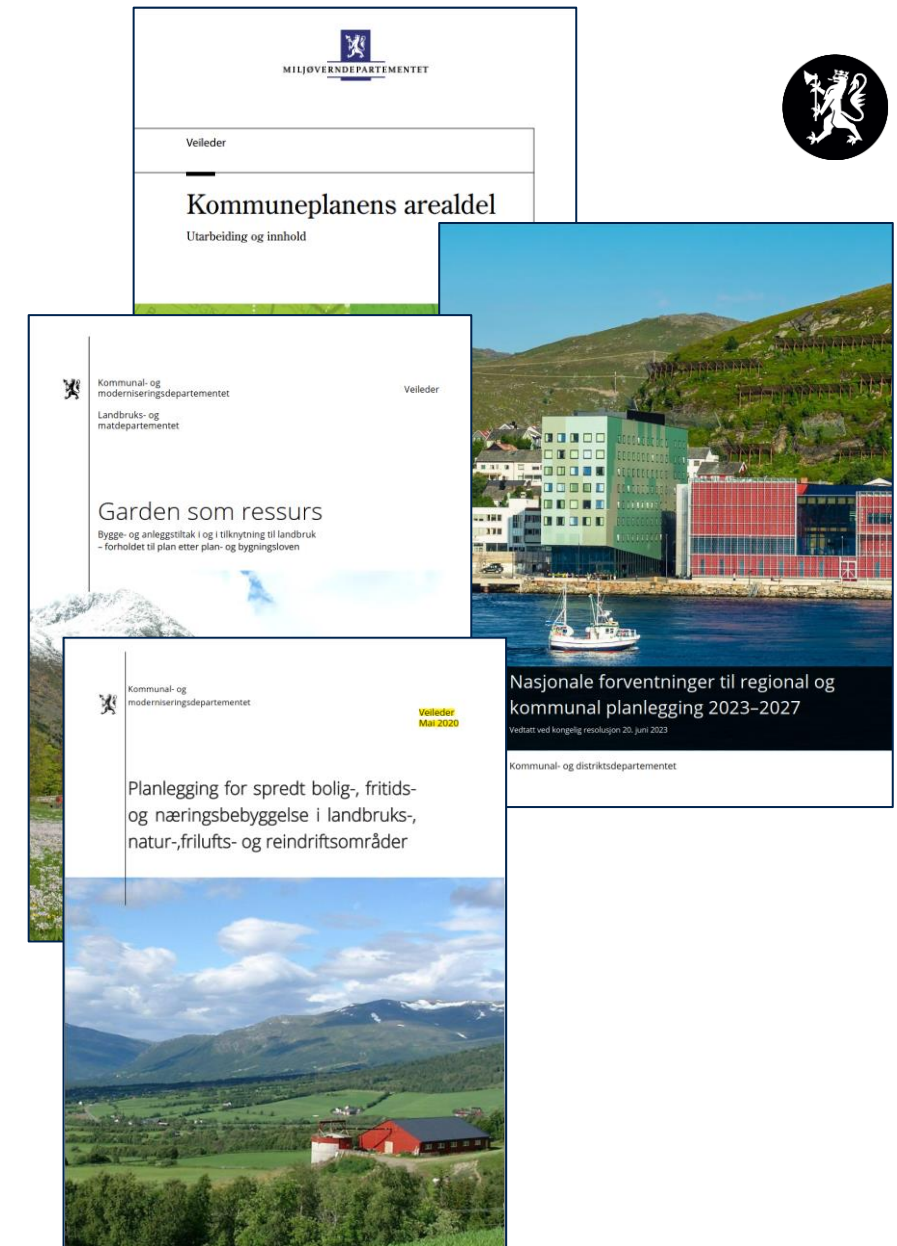
Sjå ulike rettleiarar til PBL.

Arealdelen av kommuneplanen

- Skal avklare arealbruken i heile kommunen – bindande
- LNF: Bygningar som er landbruk = OK, → *Sjå Garden som ressurs*
- Bustadhus, fritidshus og næringsareal i LNF - som ikkje er landbruk, kan løysast ved:
 1. Bustadområde med regulerte bustadfelt i bygdene – der det er grunnlag for det.
 2. Område til spreidd bustad-, fritids- og næring – der det er grunnlag for det. Må i praksis vere ganske godt avgrensa i lokalisering og omfang.
 3. Viss det ikkje er grunnlag for LNF-spreidd, kan ein løyse dette som enkeltvis dispensasjonar.
Bør ha retningsliner (ikkje juridisk bindande) i KPA for å vise kva praksis og saksgang kommunen legg opp til.

Med unntak for regulerte byggeområde og andre område med krav om reguleringsplan, så gjeld jordlova §§ 9 og 12. → Behandling både etter jordlova og disp etter PBL.

NB! Pluss alle andre omsyn: natur, miljø, strand, ras m.m.



Regelverket om disp etter PBL



Sjå PBL - § 19-2:

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir **vesentlig tilsidesatt**. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være **klart større enn ulempene**. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, **miljø, jordvern**, sikkerhet og tilgjengelighet.*

- Saksgangen bør starte med 2. ledd → spørsmål om vesentleg tilsidesett + om fordelane er klart større enn ulempene
 - NB! Dette er lovbunde skjønn → må finne svar i lovverket
 - Presedens er ikkje relevant, eit lovstridig vedtak forpliktar ikkje
 - For landbruksinteressene vil dermed jordlova + event skoglova stå sentralt
- Dersom disp er lovleg etter 2. ledd, kan kommunen gje disp → kommunen sitt frie skjønn, politikk, praksis og likebehandling.

Min påstand:

Dersom ein søknad først blir behandla korrekt etter jordlova og med positivt vedtak, så er det vanskeleg å konkludere i disp-LNF med at den same saka vil sette landbruksinteressene vesentleg til side.

Mykje av dei same vurderingane mop på landbruk → kan vere tenleg å handsame jordlovsaka først.. ?

I så fall: Treng vi å få desse sakene på høyring som disp-LNF ?

Rollefordeling PBL



- Kommunane er planstyresmakt etter PBL → dei har ansvaret
- Statsforvaltaren har ulike roller
 - Sektorstyresmakt → høyringsfråsegn til plan, med motsegnrett
 - Samordne statlege interesser, også motsegner frå statlege etatar
 - Rettleiar til kommunane, særleg på våre fagområde
 - Kan be om å få disp-saker på høyring før kommunane fattar vedtak
 - Kan klage på kommunale vedtak → i så fall til sette-statsforvalter
 - Klageinstans for andre sine klager på kommunale vedtak i PBL
- Omfang av disp-saker etter PBL, om lag:
 - 2100 disp-saker på høyring hjå oss per år
 - Vi vurderer og svarer på dei fleste sakene
 - 2000 disp-saker med positivt vedtak vert sendt til oss for klagevurdering
 - Vi har klaga på mellom 120 – 145 saker per år sidan 2019

Vi vurderer forenklingar i arbeidet med disp-saker, med mål om:

- Redusere ressursbruken
- Meir tid til rettleiing til kommunane
- Skal framleis ta vare på dei viktige interessene

Til dømes ved hjelp av:

- Meir info på nettsida
- Fagleg terskel for kva saker vi vil ha på høyring ?
- Færre fråsegner i enkeltsaker ?
- Færre vedtak til klagevurdering ?
- Kjende kriterium for når vi skal klage på disp-LNF

Kva synest de i kommunane om dette?